



MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 4 TAHUN 2020
TENTANG
PENILAI PERTANAHAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

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

- Menimbang :
- a. bahwa untuk kelancaran pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, dan kegiatan pertanahan serta penataan ruang lainnya diperlukan Penilai Pertanahan yang profesional, independen, transparan, dan akuntabel;
 - b. bahwa kegiatan penilaian pertanahan harus memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi semua pemangku kepentingan;
 - 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 Penilai Pertanahan;

- Mengingat : 1. Pasal 17 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 351, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5804);
5. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 366);
6. Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 18);
7. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 21);
8. Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 33);

9. Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2018 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan dalam rangka Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 130);
10. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 1872);
11. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 694) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 1158);

MEMUTUSKAN:

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

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Penilai Publik adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan.
2. Penilai Pertanahan adalah Penilai Publik yang telah mendapat lisensi dari Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk menghitung nilai objek kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, atau kegiatan pertanahan dan penataan ruang lainnya.
3. Lisensi Penilai Pertanahan yang selanjutnya disebut Lisensi adalah kewenangan yang diberikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan penghitungan nilai objek pada kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, dan kegiatan pertanahan serta penataan ruang lainnya.
4. Penilaian Pertanahan adalah proses pekerjaan untuk memberikan opini tertulis atas nilai ekonomi objek kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, dan kegiatan pertanahan serta penataan ruang lainnya.
5. Penilaian adalah proses pekerjaan untuk memberikan opini tertulis atas nilai ekonomi suatu objek penilaian sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia.
6. Standar Penilaian Indonesia yang selanjutnya disingkat SPI adalah pedoman dasar yang wajib dipatuhi oleh Penilai dalam melakukan Penilaian.
7. Kantor Jasa Penilai Publik yang selanjutnya disingkat KJPP adalah badan usaha yang telah mendapat izin usaha dari Menteri Keuangan sebagai wadah bagi Penilai Publik dan penilai beregister dalam memberikan jasanya.

8. Rekan adalah Penilai Publik dan/atau seseorang yang bertindak sebagai sekutu pada KJPP berbentuk badan usaha persekutuan perdata.
9. 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.
10. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
11. Asosiasi Profesi Penilai adalah organisasi profesi Penilai yang bersifat nasional yang menaungi Penilai.

BAB II

LISENSI PENILAI PERTANAHAN

Bagian Kesatu

Tahapan Pemberian Lisensi

Pasal 2

Tahapan Pemberian Lisensi meliputi:

- a. pengajuan Permohonan;
- b. proses Verifikasi; dan
- c. pemberian Lisensi.

Pasal 3

- (1) Permohonan Lisensi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a disampaikan secara tertulis kepada Menteri dengan melampirkan dokumen sebagai berikut:
 - a. kartu tanda penduduk (KTP);
 - b. surat pengantar dari pimpinan KJPP;
 - c. akta pendirian dan/atau akta perubahan terakhir beserta alamat kantor KJPP jika berbentuk persekutuan perdata atau firma;

- d. tanda keanggotaan Asosiasi Profesi Penilai;
 - e. pasfoto berwarna latar belakang merah ukuran 3 x 4 cm;
 - f. pakta integritas bermeterai;
 - g. nomor pokok wajib pajak (NPWP);
 - h. izin usaha KJPP dari Kementerian Keuangan;
 - i. profil KJPP;
 - j. daftar riwayat hidup bermeterai; dan
 - k. Surat izin penilai publik dari Menteri Keuangan dengan klasifikasi izin penilaian properti.
- (2) Pemohon mengunggah dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) secara daring melalui sistem elektronik yang disediakan oleh Kementerian.
 - (3) Penyampaian dokumen secara daring disertai pernyataan yang berisi:
 - a. Dokumen yang diunggah merupakan dokumen yang benar; dan
 - b. Pemohon bertanggungjawab atas kebenaran dokumen yang diunggah;
 - (4) Sebelum mengunggah dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pemohon terlebih dahulu melakukan registrasi dan membayar tarif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 4

- (1) Verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf b dilaksanakan oleh Kementerian, untuk meneliti kelengkapan dan keabsahan dokumen permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.
- (2) Hasil verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian Lisensi.
- (3) Dalam hal berdasarkan hasil lulus verifikasi, dokumen permohonan dinyatakan lengkap, Menteri memberikan Lisensi.
- (4) Lisensi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berlaku selama 3 (tiga) tahun.
- (5) Pemberian Lisensi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dalam bentuk Surat Keputusan.

Pasal 5

- (1) Penilai Pertanahan yang telah memperoleh Lisensi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 harus mengikuti kegiatan peningkatan kompetensi di bidang pertanahan yang diselenggarakan oleh Kementerian.
- (2) Peningkatan kompetensi di bidang pertanahan yang diselenggarakan oleh Kementerian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan dasar pemegang lisensi untuk melaksanakan penilaian pertanahan di lingkungan Kementerian.

Bagian Kedua

Perpanjangan Lisensi Penilai Pertanahan

Pasal 6

- (1) Apabila Lisensi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 berakhir jangka waktunya, Penilai Pertanahan dapat memperpanjang Lisensi dengan mengajukan permohonan kepada Menteri.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum masa Lisensi berakhir.
- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan melampirkan:
 - a. Surat Keputusan Menteri tentang Pemberian Lisensi Penilai Pertanahan;
 - b. surat izin Penilai Publik dari Menteri Keuangan dengan klasifikasi izin penilaian properti;
 - c. sertifikat kegiatan peningkatan kompetensi di bidang pertanahan yang telah dimiliki; dan
 - d. dokumen lainnya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) yang mengalami perubahan.
- (4) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diunggah secara daring melalui sistem elektronik yang disediakan oleh Kementerian.

- (5) Penerima perpanjangan Lisensi harus mengikuti kegiatan peningkatan kompetensi di bidang pertanahan yang dilaksanakan oleh Kementerian.

Pasal 7

- (1) Lisensi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 hapus dalam hal:
 - a. Penilai Pertanahan meninggal dunia;
 - b. izin Penilai Publik dari Menteri Keuangan hapus atau dicabut.
- (2) Lisensi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dicabut dalam hal:
 - a. Penilai Pertanahan berhenti atas permintaan sendiri; atau
 - b. terbukti melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan Penilai Pertanahan, yang dikenai sanksi pencabutan lisensi.

BAB III

OBJEK PENILAIAN PERTANAHAN

Pasal 8

- (1) Objek Penilaian Pertanahan meliputi tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan yang berada pada ruang atas tanah dan bawah tanah, serta hal lain yang dapat dinilai.
- (2) Penilaian terhadap objek sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan untuk kegiatan:
 - a. pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
 - b. penyelesaian penguasaan tanah milik perseorangan warga belanda atau badan hukum milik belanda (P3MB) dan penyelesaian tanah-tanah obyek Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/Tahun 1965 (Prk.5);

- c. penanganan dampak sosial kemasyarakatan dalam rangka penyediaan tanah untuk pembangunan nasional;
 - d. penataan ruang; dan
 - e. lainnya yang ditetapkan oleh Menteri dan/atau ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Penilaian objek sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, dalam hal dibutuhkan untuk mendapatkan nilai perbandingan, Instansi yang memerlukan tanah dapat menggunakan jasa Penilai Pertanahan pada saat perencanaan.

BAB IV

KEWAJIBAN, HAK, LARANGAN DAN ETIKA PROFESI PENILAI PERTANAHAN

Bagian Kesatu

Kewajiban Penilai Pertanahan

Pasal 9

- (1) Penilai Pertanahan mempunyai kewajiban:
- a. menaati dan melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI);
 - b. mematuhi SPI;
 - c. melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan sesuai jadwal yang ditetapkan;
 - d. mencari data dan informasi serta dokumen yang diperlukan dalam pelaksanaan tugas penilaian;
 - e. mengadministrasikan semua pekerjaan secara tertib dan mengelola Laporan Penilaian;
 - f. mempresentasikan hasil penilaian;
 - g. mengikuti proses pengadaan barang/jasa pemerintah di seluruh wilayah Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 - h. melaksanakan penilaian langsung ke lapangan dan bertanggung jawab terhadap hasil penilaian.

- (2) Dalam hal penilaian dilakukan pada kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, penilai pertanahan juga wajib:
 - a. mencari data pembandingan, baik di lokasi pengadaan tanah maupun di lokasi sekitarnya;
 - b. melakukan ekspos hasil penilaian di hadapan Pelaksana Pengadaan Tanah; dan
 - c. mendampingi Pelaksana Pengadaan Tanah pada saat musyawarah bentuk ganti kerugian.
- (3) Dalam melaksanakan pekerjaan penilai pertanahan wajib melaporkan hasil melalui sistem aplikasi yang ditetapkan oleh Kementerian.

Bagian Kedua

Hak, Larangan dan Etika Profesi

Pasal 10

Penilai Pertanahan berhak:

- a. mengikuti proses pengadaan pekerjaan penilaian pertanahan melalui mekanisme pengadaan barang dan jasa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. memperoleh penghasilan atas jasa yang diberikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- c. memperoleh informasi terkait dengan pelaksanaan penilaian.

Pasal 11

Penilai Pertanahan dalam melaksanakan pekerjaannya, dilarang:

- a. melakukan perbuatan melawan hukum dan/atau melanggar etika profesi;
- b. menggunakan data dan informasi serta hasil pekerjaan yang diperoleh untuk keperluan di luar penugasan;
- c. merangkap jabatan sebagai:
 - 1) advokat atau penasihat hukum;

- 2) pegawai negeri, pegawai badan usaha milik negara, dan pegawai badan usaha milik daerah;
 - 3) pejabat negara, pegawai pemerintah dengan perjanjian kerja (PPPK) atau perjanjian kerja waktu tertentu (PKWT);
 - 4) pimpinan pada sekolah dan perguruan tinggi negeri;
 - 5) notaris dan/atau PPAT;
 - 6) surveyor kadaster berlisensi dan asisten surveyor kadaster berlisensi; dan/atau
 - 7) mediator pertanahan.
- d. mengatasnamakan Kementerian, KJPP atau lainnya untuk kepentingan pribadi.

Pasal 12

Penilai Pertanahan dalam menjalankan tugas dan kegiatannya terikat kepada etika profesi yang diatur dalam Kode Etik Profesi dan SPI.

Pasal 13

- (1) Penilai Pertanahan yang melakukan pelanggaran terhadap kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dan larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 dapat dikenai sanksi administrasi.
- (2) Sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berupa:
 - a. teguran tertulis;
 - b. pemberhentian sementara; dan/atau
 - c. pencabutan lisensi.
- (3) Pemberian sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

BAB V PEMANTAUAN, EVALUASI DAN PEMBINAAN

Pasal 14

- (1) Kementerian melaksanakan pemantauan, evaluasi dan pembinaan terhadap pelaksanaan tugas Penilai Pertanahan.
- (2) Pemantauan dilaksanakan berdasarkan:
 - a. laporan berkala tiap 6 (enam) bulan;
 - b. informasi dari sistem informasi pengadaan tanah Kementerian;
 - c. informasi dari portal organisasi profesi penilai; dan/atau
 - d. informasi dari portal Kementerian/Lembaga terkait.
- (3) Evaluasi kegiatan penilaian dilakukan oleh Kementerian setiap akhir tahun anggaran.
- (4) Pembinaan dilakukan dengan tatap muka antara Kementerian dengan Penilai Pertanahan setiap 6 (enam) bulan.

BAB VI KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 15

- (1) Lisensi yang telah diberikan kepada Penilai Pertanahan sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini dinyatakan tetap berlaku sampai jangka waktu Lisensi berakhir.
- (2) Perpanjangan lisensi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri ini.

BAB VII PENUTUP

Pasal 16

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 16 Maret 2020

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

ttd

SOFYAN A. DJALIL

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 23 Maret 2020

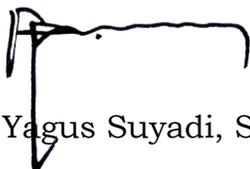
DIREKTUR JENDERAL
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

WIDODO EKATJAHJANA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2020 NOMOR 276

Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Biro Hukum,



Dr. Yagus Suyadi, S.H., M.Si.
NIP. 19630817 198503 1 005