



PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 3 TAHUN 2026
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 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 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);
4. Peraturan Presiden Nomor 176 Tahun 2024 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 372);

5. Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 373);
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);
7. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2025 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2025 Nomor 309);

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. Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.
2. Penilaian Tanah adalah proses kegiatan untuk memberikan estimasi nilai pada suatu bidang tanah atau zona untuk mendapatkan informasi nilai tanah pada waktu tertentu.
3. Nilai Tanah adalah nilai dari permukaan bumi, baik berupa daratan maupun yang tertutup air dalam batas tertentu.
4. Nilai Zona adalah nilai hasil perhitungan rata-rata sampel Nilai Tanah setiap zona dalam satuan rupiah per meter persegi.
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 ZNT 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.

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. 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. 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.
13. Pengaduan Informasi Nilai Tanah adalah penyampaian keluhan yang disampaikan Pengadu kepada pengelola pengaduan atas keraguan/keberatan terhadap informasi Nilai Tanah yang disajikan oleh Kementerian.
14. Pengadu adalah seluruh pihak, baik warga negara maupun penduduk, baik orang perseorangan, kelompok maupun badan hukum yang menyampaikan Pengaduan Informasi Nilai Tanah kepada Kementerian.
15. 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.
16. Penilai Tanah adalah orang yang memiliki kompetensi teknis Penilaian Tanah dan pemetaan Nilai Tanah.
17. Variabel Pembentuk Nilai Tanah adalah karakteristik fisik dan karakteristik lingkungan bidang tanah yang dapat diukur atau dihitung dan dapat memengaruhi Nilai Tanah.
18. Kementerian adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
19. Kantor Wilayah adalah instansi vertikal Kementerian di provinsi.
20. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian di kabupaten/kota.

BAB II SUBJEK DAN OBJEK PENILAIAN TANAH

Bagian Kesatu Subjek Penilaian Tanah

Pasal 2

- (1) 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 nonaparatur sipil negara, yang telah mendapatkan pelatihan mengenai Penilaian Tanah dari Kementerian.
- (3) Penilai Tanah aparatur sipil negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan aparatur sipil negara di Kementerian.
- (4) Penilai Tanah nonaparatur sipil negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b terdiri atas:
 - a. penilai yang telah terdaftar dalam register sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 - b. surveyor konsultan pemetaan pada suatu badan usaha.
- (5) Penilai Tanah nonaparatur sipil negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dalam melaksanakan tugasnya bertanggung jawab kepada:
 - 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.
- (7) Tenaga lokal sebagaimana dimaksud pada ayat (6) merupakan orang perseorangan yang memahami karakteristik lokasi kegiatan Penilaian Tanah untuk membantu Penilai Tanah melaksanakan kegiatan pengumpulan data sampel Nilai Tanah yang ditugaskan oleh kepala Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah, atau Kementerian.

Bagian Kedua Objek Penilaian Tanah

Pasal 3

- (1) Objek Penilaian Tanah terdiri atas:
 - 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) Penyelenggaraan Penilaian Tanah sebagaimana dimaksud ayat (1) dilaksanakan melalui sistem informasi Penilaian Tanah.
- (3) Dalam hal terjadi keadaan kahar yang menyebabkan sistem informasi Penilaian Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terganggu atau tidak dapat dijalankan maka penyelenggaraan Penilaian Tanah diselenggarakan secara manual.
- (4) Peta Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. Peta ZNT;
 - b. Peta NBT; dan
 - c. peta lain yang memberikan informasi mengenai Nilai Tanah.
- (5) Peta ZNT sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a menggunakan standardisasi:
 - a. sistem proyeksi pemetaan;
 - b. geometri;
 - c. struktur data atribut;
 - d. metadata;
 - e. topologi;
 - f. penyajian peta;
 - g. penamaan *file* dan *folder*; dan
 - h. format pencetakan.
- (6) Peta NBT sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b menggunakan standardisasi:
 - a. sistem proyeksi pemetaan;
 - b. geometri;
 - c. struktur data atribut;
 - d. metadata;
 - e. penyajian peta;
 - f. penamaan *file* dan *folder*; dan
 - g. format pencetakan.
- (7) Standardisasi struktur peta Nilai Tanah 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 Menteri.
- (2) Menteri mendelegasikan kewenangan Penyelenggaraan Penilaian Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada direktur jenderal yang membidangi Penilaian Tanah.

- (3) Direktur jenderal yang membidangi Penilaian Tanah dapat menugaskan penyelenggaraan Penilaian Tanah kepada kepala Kantor Wilayah atau kepala Kantor Pertanahan dengan mempertimbangkan:
 - a. efisiensi anggaran;
 - b. efektivitas waktu pelaksanaan;
 - c. kondisi geografis; dan/atau
 - d. ketersediaan sumber daya manusia.
- (4) Penugasan Penyelenggaraan Penilaian Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan keputusan direktur jenderal yang membidangi Penilaian Tanah.
- (5) Penyelenggaraan Penilaian Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh kementerian/lembaga dan/atau pemerintah daerah melalui perjanjian kerja sama dengan Kementerian, Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan.
- (6) Penyelenggaraan Penilaian Tanah melalui perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disampaikan/dilaporkan kepada direktur jenderal yang membidangi Penilaian Tanah.
- (7) Dalam melaksanakan penyelenggaraan Penilaian Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) dibentuk tim penyelenggara Penilaian Tanah.
- (8) Susunan keanggotaan tim penyelenggara Penilaian Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (7) terdiri atas:
 - a. pengarah;
 - b. ketua;
 - c. wakil ketua; dan
 - d. anggota.
- (9) Keanggotaan tim penyelenggara Penilaian Tanah yang dilakukan oleh Kementerian, Kantor Wilayah, atau Kantor Pertanahan paling sedikit terdiri atas unsur:
 - a. pejabat yang membidangi Penilaian Tanah di Kementerian/Kantor Wilayah/Kantor Pertanahan; dan
 - b. Penilai Tanah.
- (10) Keanggotaan tim penyelenggara Penilaian Tanah yang dilakukan melalui perjanjian kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (5) berasal dari unsur:
 - a. kementerian/lembaga atau pemerintah daerah yang menyelenggarakan Penilaian Tanah;
 - b. Kementerian; dan
 - c. instansi terkait.
- (11) Unsur Kementerian yang menjadi anggota tim penyelenggara Penilaian Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (10) huruf b terdiri atas:
 - a. perwakilan direktorat jenderal yang membidangi Penilaian Tanah;
 - b. kepala bidang Kantor Wilayah yang membidangi Penilaian Tanah; dan
 - c. kepala seksi Kantor Pertanahan yang membidangi Penilaian Tanah.
- (12) Tim penyelenggara Penilaian Tanah yang dilakukan oleh Kementerian, Kantor Wilayah, atau Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) ditetapkan oleh

pimpinan satuan kerja yang melaksanakan Penilaian Tanah.

- (13) Tim penyelenggara Penilaian Tanah yang dilakukan melalui perjanjian kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (10) ditetapkan oleh pimpinan kementerian/lembaga dan/atau pemerintah daerah yang menyelenggarakan Penilaian Tanah.
- (14) Format keputusan penugasan Penilaian Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan format keputusan tim penyelenggara Penilaian Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (12) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 6

- (1) Hasil penyelenggaraan Penilaian Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 berupa Peta Nilai Tanah elektronik.
- (2) Hasil penyelenggaraan Penilaian Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dilakukan oleh:
 - a. Kementerian/Kantor Wilayah/Kantor Pertanahan; atau
 - b. kementerian/lembaga dan/atau pemerintah daerah berdasarkan perjanjian kerja sama, ditandatangani oleh pimpinan masing-masing satuan kerja pada Kementerian, Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan sesuai dengan penugasannya.
- (3) Nilai Tanah yang tercantum dalam Peta Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan nilai estimasi yang dinyatakan pada tanggal Penilaian.
- (4) Tanggal Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan pada tanggal 31 Desember pada tahun penyelenggaraan Penilaian Tanah.
- (5) Peta Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diintegrasikan dalam sistem komputerisasi kegiatan pertanahan.

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 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - 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. perairan; dan
 - 4. nama rupabumi;dan/atau
 - 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 yang menyebabkan perubahan Nilai Tanah;
 - b. kebutuhan instansi pemerintah berdasarkan perjanjian kerja sama; dan/atau
 - c. ketersediaan anggaran.

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) terdiri atas tahapan:
 - a. persiapan;
 - b. pembuatan peta 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 dokumen yang berkaitan dengan pembuatan Peta ZNT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran III 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 antarsatuan 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); dan/atau
 - c. memiliki peta ZNT berumur lebih dari 5 (lima) tahun sejak pembuatan sebelumnya.
- (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 Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan, 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 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) terdiri atas 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) sampel; 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 (4) tidak dapat dilakukan, dilakukan pengumpulan data sampel individual.

- (6) Dalam hal pengumpulan data sampel individual sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak dapat dilakukan, 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 tahapan:
 - 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 sampel Nilai Tanah per meter persegi.
- (6) Analisis dan pengolahan data sampel Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (5) menghasilkan sampel Nilai Tanah per meter persegi.
- (7) Dalam hal analisis dan pengolahan data sampel Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dilakukan, 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 sampel Nilai Tanah per meter persegi setiap zona sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (6).
- (2) Hasil rata-rata sampel Nilai Tanah per meter persegi 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 delineasi zona awal Nilai Tanah dan/atau data sampel per meter persegi.
- (5) Hasil perhitungan rata-rata sampel Nilai Tanah per meter persegi 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 atau kepala subdirektorat yang membidangi Penilaian Tanah atas nama direktur jenderal yang membidangi Penilaian Tanah;
 - b. kepala Kantor Wilayah atau kepala bidang yang membidangi Penilaian Tanah atas nama direktur jenderal yang membidangi Penilaian Tanah; atau
 - c. kepala Kantor Pertanahan atau kepala seksi yang membidangi Penilaian Tanah atas nama direktur jenderal yang membidangi Penilaian Tanah, sesuai dengan penugasan.

Pasal 21

Penyajian peta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) huruf f merupakan kegiatan menampilkan informasi peta ZNT.

Pasal 22

- (1) Pelaporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) huruf g merupakan kegiatan penyusunan laporan hasil pembuatan peta ZNT.

- (2) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada direktur jenderal yang membidangi Penilaian Tanah c.q direktur yang membidangi Penilaian Tanah.

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) terdiri atas 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 dokumen yang berkaitan dengan pembuatan peta NBT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran IV 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 antarsatuan 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) Usulan kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan kepada kepala Kantor Wilayah dengan tembusan kepada direktur jenderal yang membidangi Penilaian Tanah.
- (5) 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:
 - a. kelas jalan;
 - b. lebar jalan;
 - c. letak jalan utama;
 - d. letak fasilitas;
 - e. zonasi atau peruntukan kawasan; dan
 - f. risiko.
- (3) Karakteristik bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit:
 - a. luas;
 - b. lebar depan;
 - c. bentuk;
 - d. elevasi; dan
 - e. letak.
- (4) Karakteristik lingkungan bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperoleh dengan melakukan survei yang diawali dengan delineasi 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) terdiri atas 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 tahapan:
 - a. analisis dan pengolahan data sampel; dan
 - b. analisis dan pengolahan data Nilai Tanah.
- (3) Ketentuan mengenai analisis dan pengolahan data sampel dalam pembuatan peta ZNT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 berlaku secara mutatis mutandis terhadap analisis dan pengolahan data sampel dalam pembuatan Peta NBT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a.

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 paling sedikit:
 - a. teknik statistika, meliputi:
 1. *geographically weighted regression*; atau
 2. *spatial autoregressive error model*;atau
 - b. kecerdasan buatan dan/atau *machine learning*, meliputi *random forest*.
- (2) Penggunaan metode sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapatkan persetujuan dari direktur jenderal yang membidangi Penilaian Tanah.
- (3) Analisis dan pengolahan data Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menghasilkan NBT.
- (4) NBT sebagaimana dimaksud pada ayat (3) menjadi atribut Nilai Bidang Tanah pada peta pendaftaran tanah.
- (5) Kumpulan NBT sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan peta NBT.
- (6) Peta NBT sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditandatangani oleh:
 - a. direktur atau kepala subdirektorat yang membidangi Penilaian Tanah atas nama direktur jenderal yang membidangi Penilaian Tanah;
 - b. kepala Kantor Wilayah atau kepala bidang yang membidangi Penilaian Tanah atas nama direktur jenderal yang membidangi Penilaian Tanah; atau

- c. kepala Kantor Pertanahan atau kepala seksi yang membidangi Penilaian Tanah atas nama direktur jenderal yang membidangi Penilaian Tanah, sesuai dengan penugasan.

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

- (1) Pelaporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2) huruf g merupakan kegiatan penyusunan laporan pembuatan peta NBT yang dilaporkan pada saat kegiatan pembuatan peta NBT selesai dilaksanakan.
- (2) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada direktur jenderal yang membidangi Penilaian Tanah c.q. direktur yang membidangi Penilaian Tanah.

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) Peta Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperbarui paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun.

Pasal 33

Pembaruan peta Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 dapat dilakukan karena:

- a. tindak lanjut hasil penanganan pengaduan informasi Nilai Tanah;
- b. kebutuhan Kementerian; atau
- c. kebutuhan instansi pemerintah berdasarkan perjanjian kerja sama.

Paragraf 2 Pembaruan Peta Zona Nilai Tanah

Pasal 34

- (1) Pembaruan peta ZNT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) huruf a terdiri atas 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) Format dokumen yang berkaitan dengan pembaruan peta ZNT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 35

- (1) Persiapan pembaruan peta ZNT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) huruf a terdiri atas:
 - a. pemilihan wilayah;
 - b. penyusunan dokumen administrasi;
 - c. koordinasi antarsatuan 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) Ketentuan mengenai persiapan pembuatan peta ZNT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 berlaku secara mutatis mutandis terhadap persiapan pembaruan peta ZNT sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 36

- (1) Analisis dan delineasi zona yang mengalami perubahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 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 37

Survei batas zona awal Nilai Tanah pada pembuatan peta ZNT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 berlaku secara mutatis mutandis terhadap survei batas zona yang akan diperbarui sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) huruf c.

Pasal 38

- (1) Pengumpulan data sampel Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 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) sampel; dan
 - d. sampel transaksi pada tahun berjalan untuk jenis penggunaan pertanian dan nonpertanian.
- (2) Ketentuan mengenai 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 39

- (1) Analisis dan pengolahan data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) huruf e dilaksanakan berdasarkan hasil pengumpulan data sampel Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38.
- (2) Analisis dan pengolahan data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas tahapan:
 - a. analisis dan pengolahan data sampel; dan
 - b. analisis dan pengolahan data Nilai Tanah.
- (3) Ketentuan mengenai analisis dan pengolahan data sampel pada pembuatan peta ZNT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 berlaku secara mutatis mutandis dengan analisis dan pengolahan data sampel pada pembaruan peta ZNT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a.

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 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) Indeks Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berpedoman pada metode:
 - a. analisis manual;
 - b. statistik *Box Plot*; dan/atau
 - c. lainnya dengan persetujuan direktur 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:
 - a. direktur atau kepala subdirektorat yang membidangi Penilaian Tanah atas nama direktur jenderal yang membidangi Penilaian Tanah;
 - b. kepala Kantor Wilayah atau kepala bidang yang membidangi Penilaian Tanah atas nama direktur jenderal yang membidangi Penilaian Tanah; atau
 - c. kepala Kantor Pertanahan atau kepala seksi yang membidangi Penilaian Tanah atas nama direktur jenderal yang membidangi Penilaian Tanah, sesuai dengan penugasan.

Pasal 41

Penyajian peta pada pembuatan Peta ZNT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 berlaku secara mutatis mutandis terhadap penyajian peta pada pembaruan Peta ZNT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) huruf f.

Pasal 42

Pelaporan pada pembuatan peta ZNT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 berlaku secara mutatis mutandis terhadap pelaporan pada pembaruan Peta ZNT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) huruf g.

Paragraf 3

Pembaruan Peta Nilai Bidang Tanah

Pasal 43

- (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) terdiri atas 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 dokumen yang berkaitan dengan pembaruan Peta Nilai Bidang Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 44

Persiapan pembaruan peta ZNT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 berlaku secara mutatis mutandis terhadap

persiapan pembaruan Peta NBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) huruf a.

Pasal 45

- (1) Identifikasi perubahan fisik dan lingkungan bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 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, dan/atau
 - 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 46

- (1) Survei lingkungan dan pengamatan bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) huruf c dilaksanakan berdasarkan dokumen indikatif perubahan peta NBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (6).
- (2) Ketentuan mengenai survei fisik dan lingkungan bidang tanah pada pembuatan Peta NBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 berlaku secara mutatis mutandis terhadap survei lingkungan dan pengamatan bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 47

- (1) Pembaruan basis data penilaian bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 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 43 ayat (2) huruf e dilaksanakan dengan ketentuan:
 - a. bidang tanah yang tidak mengalami perubahan dilaksanakan dengan teknik penentuan kriteria tertentu (*purposive sampling*) berdasarkan zonasi dengan paling sedikit 10 (sepuluh) 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) Ketentuan mengenai kegiatan pengumpulan data sampel Nilai Tanah pada pembuatan peta NBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 berlaku secara mutatis mutandis terhadap pengumpulan data sampel Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 49

- (1) Analisis dan pengolahan data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) huruf f dilaksanakan berdasarkan peta sebaran Nilai Tanah.
- (2) Analisis dan pengolahan data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas tahapan:
 - a. analisis dan pengolahan data sampel; dan
 - b. analisis dan pengolahan data Nilai Tanah.
- (3) Ketentuan mengenai kegiatan analisis dan pengolahan data sampel pada pembaruan peta ZNT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 berlaku secara mutatis mutandis terhadap analisis dan pengolahan data sampel pada pembaruan peta NBT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a.

Pasal 50

- (1) Analisis dan pengolahan data Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (2) huruf b dilakukan dengan membandingkan antara sampel Nilai Tanah

tahun pada saat penilaian terhadap NBT 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) Indeks Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berpedoman pada metode:
 - a. analisis manual;
 - b. statistik *Box Plot*; dan/atau
 - c. lainnya dengan persetujuan direktur jenderal yang membidangi Penilaian Tanah.
- (5) Indeks Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digunakan sebagai faktor perkalian terhadap NBT dengan ketentuan:
 - a. bidang tanah yang tidak mengalami perubahan fisik dan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1) huruf a; dan
 - b. bidang tanah yang mengalami perubahan fisik dan lingkungan secara menyebar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (5) huruf a.
- (6) Perkalian Indeks Nilai Tanah dengan NBT sebagaimana dimaksud pada ayat (5) menghasilkan NBT yang diperbarui.
- (7) Dalam hal Bidang Tanah yang mengalami perubahan fisik dan lingkungan secara mengelompok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (5) huruf b, analisis dan pengolahan data Nilai Tanah dilakukan dengan menggunakan perbandingan data pasar paling sedikit 3 (tiga) sampel pembanding, yang memenuhi nilai Simpangan Baku Relatif kurang dari 15% (lima belas persen).
- (8) Hasil analisis dan pengolahan data Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (7) menghasilkan NBT baru.
- (9) NBT diperbarui sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dan/atau NBT baru sebagaimana dimaksud pada ayat (8) merupakan kumpulan NBT.
- (10) Kumpulan NBT sebagaimana dimaksud pada ayat (9) merupakan hasil pembaruan Peta NBT.
- (11) Pembaruan Peta NBT sebagaimana dimaksud pada ayat (10) ditandatangani oleh:
 - a. direktur atau kepala subdirektorat yang membidangi Penilaian Tanah atas nama direktur jenderal yang membidangi Penilaian Tanah;
 - b. kepala Kantor Wilayah atau kepala bidang yang membidangi Penilaian Tanah atas nama direktur jenderal yang membidangi Penilaian Tanah; atau
 - c. kepala Kantor Pertanahan atau kepala seksi yang membidangi Penilaian Tanah atas nama direktur jenderal yang membidangi Penilaian Tanah, sesuai dengan penugasan.

Pasal 51

Penyajian peta pada pembuatan peta ZNT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 berlaku secara mutatis mutandis terhadap penyajian peta pada pembaruan peta NBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) huruf g.

Pasal 52

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

BAB IV

PEMANFAATAN PETA NILAI TANAH

Pasal 53

- (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 peta Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berasal dari:
 - a. peta Nilai Tanah yang dihasilkan oleh Kementerian; dan
 - b. peta Nilai Tanah yang dihasilkan dari perjanjian kerja sama antara kementerian/lembaga dan/atau pemerintah daerah yang menyelenggarakan Penilaian Tanah dengan Kementerian, Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan, yang telah diintegrasikan dalam sistem komputerisasi kegiatan pertanahan.
- (3) Peta Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimanfaatkan sebagai:
 - a. dasar dalam penentuan tarif penerimaan negara bukan pajak 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 peta Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilaksanakan melalui perjanjian kerja sama atau persetujuan 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) Format perjanjian kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (6) tercantum dalam Lampiran VII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 54

- (1) Peta Nilai Tanah yang telah diintegrasikan mulai berlaku dan dimanfaatkan pada tanggal 2 Januari.
- (2) Pemberlakuan pemanfaatan peta Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh kepala Kantor Pertanahan dalam bentuk keputusan.
- (3) Dalam hal peta Nilai Tanah tidak dapat diintegrasikan sampai dengan tanggal 2 Januari karena sistem komputerisasi kegiatan pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengalami kendala maka peta Nilai Tanah terakhir yang telah diberlakukan dinyatakan tetap berlaku sampai dengan berhasilnya proses integrasi peta Nilai Tanah yang baru.
- (4) Dalam hal tidak terdapat pembuatan atau pembaruan peta Nilai Tanah, Kantor Pertanahan menggunakan peta Nilai Tanah tahun terakhir yang berlaku.
- (5) Format keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 55

- (1) Dalam hal terdapat 2 (dua) atau lebih peta Nilai Tanah sejenis dalam 1 (satu) kabupaten/kota dengan lokasi yang berbeda, peta Nilai Tanah harus disatukan dalam 1 (satu) dokumen.
- (2) Dalam hal terdapat 2 (dua) jenis peta Nilai Tanah yang tidak sejenis, peta Nilai Tanah yang digunakan dalam layanan pertanahan merupakan NBT dengan Skala yang lebih besar.

BAB V

PENGADUAN INFORMASI NILAI TANAH

Pasal 56

- (1) Pihak yang keberatan terhadap Nilai Tanah dapat mengajukan Pengaduan Informasi Nilai Tanah.
- (2) Penyampaian pengaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Pengelolaan Pengaduan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 57

Pihak yang mengajukan keberatan Informasi Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada pasal 56 ayat (1) 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 58

- (1) Penyampaian Pengaduan Informasi Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 56 ayat (2) disertai dengan:
 - a. surat permohonan tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 - b. salinan identitas diri pengadu/akta pendirian badan hukum/akta pendirian badan usaha/lembaga tidak berbadan hukum/yang dikuasakannya;
 - c. salinan sertipikat hak atas tanah atau bukti penguasaan lainnya;
 - d. nomor berkas layanan informasi Nilai Tanah;
 - e. kutipan Nilai Tanah;
 - f. bukti transaksi jual beli; dan/atau
 - g. bukti lainnya yang menerangkan Nilai Tanah.
- (2) Penyampaian Pengaduan Informasi Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima oleh petugas pengelola pengaduan untuk diperiksa kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Dalam hal persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum lengkap, pengaduan dinyatakan belum lengkap dan dikembalikan ke Pengadu untuk melengkapi persyaratan.
- (4) Dalam hal persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan lengkap, Petugas pengelola Pengaduan mendistribusikan Pengaduan untuk ditindaklanjuti.

Pasal 59

- (1) Kantor Pertanahan yang menerima distribusi Pengaduan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (4) menangani pengaduan secara periodik setiap 3 (tiga) bulan sekali.
- (2) Periodisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. periode pertama: Januari sampai dengan Maret;
 - b. periode kedua: April sampai dengan Juni;
 - c. periode ketiga: Juli sampai dengan September; dan
 - d. periode keempat: Oktober sampai dengan Desember.
- (3) Dalam hal terdapat permohonan Pengaduan Informasi Nilai Tanah yang diterima setelah tanggal 15 pada setiap akhir periode sebagaimana dimaksud pada ayat (2), penanganan Pengaduan Informasi Nilai Tanah dilakukan pada periode berikutnya.

Pasal 60

- (1) Penanganan pengaduan informasi Nilai Tanah di Kantor Pertanahan dilakukan melalui tahapan:

- a. pengkajian pengaduan;
 - b. gelar awal; dan
 - c. tindak lanjut penanganan pengaduan ke Kantor Wilayah.
- (2) Pengkajian pengaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan oleh pejabat fungsional yang ditunjuk untuk:
 - a. melakukan telaah pengaduan terhadap hasil penelusuran data dan/atau pemeriksaan lapangan; dan
 - b. menyusun laporan hasil pengkajian pengaduan.
 - (3) Hasil pengkajian Pengaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar untuk melaksanakan gelar awal.
 - (4) Gelar awal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dengan tujuan untuk membahas hasil pengkajian Pengaduan.
 - (5) Gelar awal sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dipimpin oleh kepala Kantor Pertanahan atau kepala seksi yang membidangi Penilaian Tanah.
 - (6) Hasil gelar awal digunakan sebagai dasar untuk menyampaikan surat kepada kepala Kantor Wilayah sebagai tindak lanjut penanganan dan penyelesaian pengaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c.
 - (7) Hasil gelar awal sebagaimana dimaksud pada ayat (6) berupa surat usulan penyelesaian pengaduan.
 - (8) Surat usulan penyelesaian pengaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) disampaikan kepada kepala Kantor Wilayah.

Pasal 61

- (1) Kepala Kantor Wilayah dan kepala bidang yang membidangi Penilaian Tanah menindaklanjuti surat usulan penyelesaian pengaduan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (8).
- (2) Tindak lanjut surat usulan penyelesaian pengaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pemeriksaan usulan penyelesaian pengaduan; dan
 - b. gelar akhir.
- (3) Pemeriksaan usulan penyelesaian pengaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan pemeriksaan terhadap surat usulan penyelesaian pengaduan yang menghasilkan laporan hasil pemeriksaan usulan penyelesaian pengaduan.
- (4) Laporan hasil pemeriksaan usulan penyelesaian pengaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) menjadi dasar untuk melaksanakan gelar akhir.
- (5) Gelar akhir sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan untuk menentukan tindak lanjut terhadap surat usulan penyelesaian pengaduan.
- (6) Gelar akhir sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dipimpin oleh kepala Kantor Wilayah, kepala bidang yang

membidangi Penilaian Tanah, atau pejabat fungsional yang setara yang membidangi Penilaian Tanah.

- (7) Hasil gelar akhir sebagaimana dimaksud pada ayat (6) berupa surat rekomendasi penyelesaian pengaduan yang ditandatangani oleh kepala Kantor Wilayah.
- (8) Surat rekomendasi penyelesaian pengaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) disampaikan kepada kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 62

- (1) Kepala Kantor Pertanahan melakukan tindak lanjut terhadap surat rekomendasi penyelesaian pengaduan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (7).
- (2) Surat rekomendasi penyelesaian pengaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi:
 - a. rekomendasi peta Nilai Tanah dilakukan perbaikan; atau
 - b. rekomendasi peta Nilai Tanah tidak dilakukan perbaikan.
- (3) Dalam hal rekomendasi peta Nilai Tanah dilakukan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, Kantor Pertanahan melakukan perbaikan peta Nilai Tanah.
- (4) Hasil perbaikan peta Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditindaklanjuti oleh kepala Kantor Pertanahan dengan menetapkan perubahan atas keputusan pemanfaatan peta Nilai Tanah hasil penanganan pengaduan.
- (5) Dalam hal rekomendasi peta Nilai Tanah tidak dilakukan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, pemanfaatan peta Nilai Tanah menggunakan peta Nilai Tanah terakhir.
- (6) Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan:
 - a. surat pemberitahuan hasil penanganan pengaduan dan kutipan peta Nilai Tanah kepada Pengadu, dalam hal hasil penanganan Pengaduan Informasi Nilai Tanah ditindaklanjuti dengan perbaikan peta Nilai Tanah; atau
 - b. surat pemberitahuan hasil penanganan pengaduan kepada Pengadu, dalam hal hasil penanganan Pengaduan Informasi Nilai Tanah tidak ditindaklanjuti dengan perbaikan peta Nilai Tanah.
- (7) Keputusan pemanfaatan peta Nilai Tanah hasil penanganan pengaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan dan diintegrasikan pada hari kerja pertama bulan berikutnya pasca periodisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (2).
- (8) Dalam hal keputusan pemanfaatan Nilai Tanah hasil penanganan Pengaduan Informasi Nilai Tanah yang ditetapkan pada bulan Desember sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (2) huruf d dan kegiatan pembaruan peta Nilai Tanah pada tahun berjalan sedang dilakukan, keputusan yang ditetapkan mengikuti ketentuan pengintegrasian peta Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54.

Pasal 63

Tahapan penanganan Pengaduan Informasi Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 sampai dengan Pasal 62 tercantum dalam Lampiran XII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dalam Peraturan Menteri ini.

BAB VI
PENDANAAN

Pasal 64

- (1) 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 yang sah dan tidak mengikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pendanaan penyelenggaraan Penilaian Tanah yang dilakukan melalui perjanjian kerja sama antara kementerian/lembaga dan/atau pemerintah daerah dengan Kementerian bersumber dari anggaran kementerian/lembaga dan/atau pemerintah daerah yang menyelenggarakan Penilaian Tanah.

BAB VII
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 65

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku:

- a. peta Nilai Tanah yang sedang dalam proses pembuatan atau proses pembaruan, dilanjutkan penyelesaiannya sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri ini;
- 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;
- c. perjanjian kerja sama pemanfaatan peta Nilai Tanah yang ditandatangani sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, tetap berlaku sampai berakhirnya jangka waktu perjanjian kerja sama;
- d. Pengaduan Informasi Nilai Tanah yang sedang dalam proses penanganan, diselesaikan sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri ini;
- e. Dalam hal pengintegrasian peta nilai tanah belum dapat dilakukan, maka:
 1. Pemanfaatan peta Nilai Tanah dilakukan dengan:
 - a) mengunggah peta Nilai Tanah ke dalam sistem komputerisasi kegiatan pertanahan oleh Kantor Pertanahan; atau

- b) melakukan integrasi peta Nilai Tanah antara sistem informasi penilaian tanah dengan sistem komputerisasi kegiatan pertanahan oleh direktorat yang membidangi Penilaian Tanah;
- 2. Peta Nilai Tanah diunggah atau dilakukan integrasi sebagaimana dimaksud pada angka 1 pada tanggal 2 Januari;
- 3. Peta Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada angka 1 mulai berlaku pada saat pengunggahan atau integrasi peta Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada angka 2 berhasil dilakukan;
- 4. Dalam hal peta Nilai Tanah tidak dapat diunggah atau dilakukan integrasi karena sistem sebagaimana dimaksud pada angka 2 mengalami kendala maka:
 - a) peta Nilai Tanah tahun sebelumnya tetap berlaku sampai dengan peta Nilai Tanah berhasil diunggah atau dilakukan integrasi dengan batas waktu paling lambat tanggal 31 Januari; dan
 - b) kepala Kantor Pertanahan atau direktorat yang membidangi Penilaian Tanah membuat berita acara keterlambatan mengunggah atau melakukan integrasi peta Nilai Tanah yang menerangkan alasan keterlambatan mengunggah atau melakukan integrasi peta Nilai Tanah dalam sistem sebagaimana dimaksud pada angka 1;
- 5. Dalam hal peta Nilai Tanah belum diunggah dalam sistem komputerisasi kegiatan pertanahan lebih dari tanggal 31 Januari maka:
 - a) Peta Nilai Tanah hasil pembuatan atau pembaruan tahun terakhir dinyatakan berlaku;
 - b) Kantor Pertanahan membuat keputusan pemanfaatan peta Nilai Tanah pada tanggal 31 Januari; dan
 - c) kepala Kantor Pertanahan membuat berita acara keterlambatan mengunggah peta Nilai Tanah yang menerangkan alasan keterlambatan peta Nilai Tanah dalam sistem komputerisasi kegiatan pertanahan;
- 6. Kepala Kantor Wilayah setempat memberi surat teguran secara tertulis kepada kepala Kantor Pertanahan yang tidak mengunggah peta Nilai Tanah pada tanggal 2 Januari atau melebihi tanggal 31 Januari yang disebabkan bukan karena kendala sistem;
- 7. Berita acara keterlambatan mengunggah atau melakukan integrasi peta Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada angka 4 huruf b tercantum dalam Lampiran IX, berita acara keterlambatan mengunggah peta Nilai Tanah lebih dari 31 Januari

sebagaimana dimaksud pada angka 5 huruf c tercantum dalam Lampiran X. dan surat teguran secara tertulis sebagaimana dimaksud pada angka 6 tercantum dalam Lampiran XI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini;

dan

- f. penerapan sistem informasi Penilaian Tanah serta pengintegrasian ke dalam sistem komputerisasi kegiatan pertanahan harus telah dilaksanakan paling lambat 1 (satu) tahun sejak Peraturan Menteri ini mulai berlaku.

BAB VIII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 66

Peraturan Menteri ini mulai berlaku 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal diundangkan.

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



Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 19 Februari 2026

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

Ditandatangani Secara
Elektronik

NUSRON WAHID

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 25 Februari 2026

DIREKTUR JENDERAL
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
KEMENTERIAN HUKUM REPUBLIK INDONESIA,



DHAHANA PUTRA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2026 NOMOR 127



LAMPIRAN I
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 3 TAHUN 2026
TENTANG
PENILAIAN TANAH

STANDARDISASI STRUKTUR PETA NILAI TANAH

Standardisasi struktur peta Nilai Tanah dalam Peraturan Menteri ini meliputi standar sistem proyeksi pemetaan, geometri, struktur data atribut, metadata, topologi, penyajian peta, penamaan *file* dan *folder*, dan format pencetakan yang dibedakan dalam standar struktur Peta ZNT dan Peta NBT. Berikut penjelasan mengenai standar struktur peta terkait.

- A. Standardisasi Struktur Peta Zona Nilai Tanah
- 1. Sistem Proyeksi Pemetaan
Standar sistem proyeksi pemetaan yang digunakan adalah sistem koordinat proyeksi *Transverse Mercator* Nasional dengan lebar zona 3° (tiga derajat) atau TM-3°.
 - 2. Geometri
 - a. titik/*point* untuk data titik sampel dan titik zona; dan
 - b. area/*polygon* untuk data layer Zona Nilai Tanah.
 - 3. Struktur Data Atribut
Tabel atribut layer Zona Nilai Tanah sekurang-kurangnya memuat informasi:
 - a. Satuan Wilayah Administrasi Provinsi;
 - b. Satuan Wilayah Administrasi Kabupaten atau Kota;
 - c. Nomor Zona;
 - d. Jumlah Sampel;
 - e. Jumlah Nilai;
 - f. Nilai Tertinggi;
 - g. Nilai Terendah;
 - h. Simpangan Baku;
 - i. Simpangan Baku Relatif;
 - j. Jenis Zona;
 - k. Nilai Zona;
 - l. Pembulatan Nilai Zona; dan
 - m. Tahun Penilaian.Keterangan mengenai pengisian tabel atribut peta zona nilai tanah pada tabel berikut:

Tabel Atribut Peta Zona Nilai Tanah

KETENTUAN DATA	NAMA <i>FIELD</i>	KETERANGAN
Satuan Wilayah Administrasi Provinsi	WADMPR	Nama provinsi berdasarkan Kementerian Dalam Negeri
Satuan Wilayah Administrasi Kabupaten atau Kota	WADMKK	Nama kabupaten atau kota berdasarkan Kementerian Dalam Negeri
Nomor Zona	NOZN	Nomor zona nilai tanah
Jumlah Sampel	JMLSMPL	Jumlah sampel nilai tiap zona
Jumlah Nilai	JMLNILAI	Jumlah total Nilai dari Seluruh sampel nilai tanah pada tiap zona

KETENTUAN DATA	NAMA <i>FIELD</i>	KETERANGAN
Nilai Tertinggi	NILMAKS	Nilai Tertinggi dari Seluruh sampel pada Tiap Zona
Nilai Terendah	NILMIN	Nilai Terendah dari Seluruh sampel pada Tiap Zona
Simpangan Baku	SMPBAKU	Simpangan Baku Nilai dari Seluruh Sampel pada tiap Zona
Simpangan Baku Relatif	SMPBKREL	Simpangan Baku relatif nilai dari seluruh sampel pada tiap zona
Jenis Zona	JNSZN	Jenis zona penggunaan tanah
Nilai Zona	NILAIZN	Besaran nilai tanah rata-rata
Pembulatan Nilai Zona	NILBULAT	Hasil pembulatan nilai zona
Tahun Penilaian	THNNILAI	Tahun Penilaian

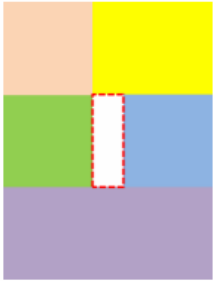
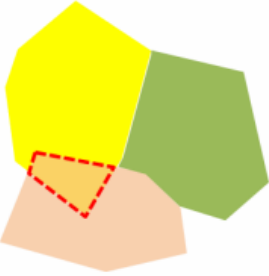
Penyajian Tabel Atribut Peta Zona Nilai Tanah

KETENTUAN DATA	SATUAN WILAYAH ADMINISTRASI PROVINSI	SATUAN WILAYAH ADMINISTRASI KABUPATEN ATAU KOTA	NOMOR ZONA	(...)
NAMA <i>FIELD</i>	WADMPR	WADMKK	NOZN	
TIPE DATA	<i>Text</i>	<i>Text</i>	<i>Long Integer</i>	
<i>LENGTH</i>	50	50	-	

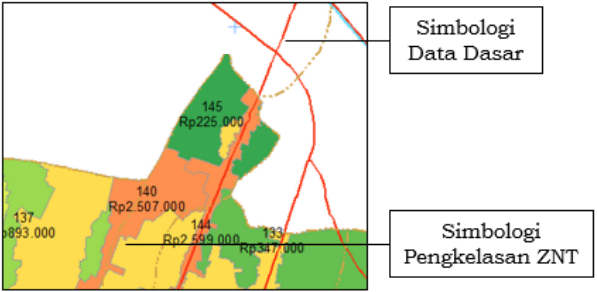
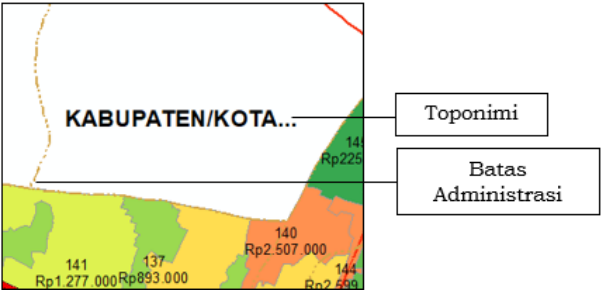
(...)	JUMLAH SAMPEL	JUMLAH NILAI	NILAI TERTINGGI	NILAI TERENDAH	SIMPANGAN BAKU	(...)
	JMLSMPL	JMLNILAI	NILMAKS	NILMIN	SMPBAKU	
	<i>Integer</i>	<i>Double</i>	<i>Long Integer</i>	<i>Long Integer</i>	<i>Double</i>	
	-	-	-	-	-	

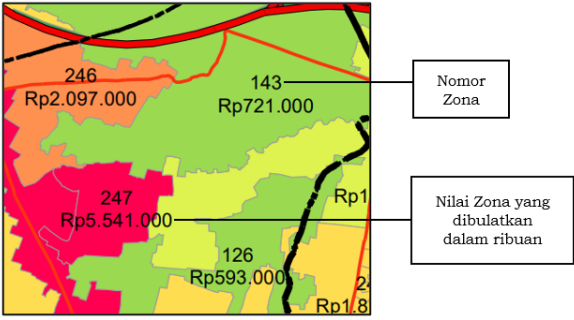
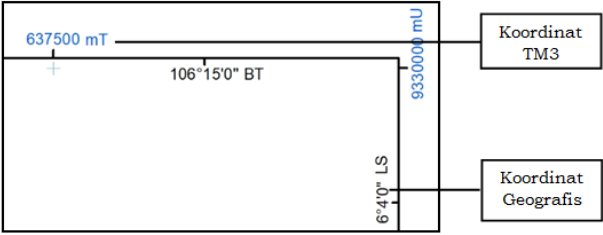
(...)	SIMPANGAN BAKU RELATIF	JENIS ZONA	NILAI ZONA	PEMBULATAN NILAI ZONA	TAHUN PENILAIAN
	SMPBKREL	JNSZN	NILAIZN	NILBULAT	THNNILAI
	<i>Double</i>	<i>Short Integer</i>	<i>Double</i>	<i>Text</i>	<i>Short Integer</i>
	-	-	-	250	-

4. Metadata
- Metadata adalah informasi dalam bentuk struktur dan format yang baku untuk menggambarkan data, menjelaskan data, serta memudahkan pencarian, penggunaan, dan pengelolaan informasi data. Penyusunan metadata merujuk pada peraturan yang dikeluarkan oleh kementerian/lembaga yang menyelenggarakan tugas pemerintahan di bidang informasi geospasial.
5. Topologi
- Topologi adalah pendefinisian secara matematis yang menerangkan hubungan atau relasi antar objek spasial. Dalam pembuatan peta zona nilai tanah ketentuan topologi dilakukan berdasarkan bentuk geometri area/*polygon* dengan ketentuan sebagai berikut:

Tabel Aturan Topologi Peta		
ATURAN TOPOLOGI GEOMETRI AREA/POLYGON		
KETENTUAN	SALAH	BENAR
Tidak terjadi ruang kosong pada peta (<i>must not have gaps</i>) sehingga tidak memiliki informasi yang hilang dalam peta zona nilai tanah.		
Tidak terjadi tumpang tindih zona pada peta (<i>must not overlap</i>) antara satu zona atau lebih dengan zona lainnya, sehingga dalam satu lokasi memiliki satu nilai.		

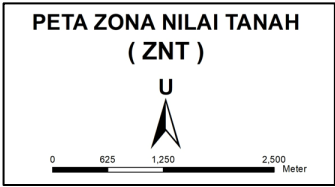
6. Penyajian Peta
- Penyajian peta terdiri atas muatan dan tata letak peta pada muka peta, informasi tepi peta, dan standar ukuran *layout* peta. Berikut merupakan penjelasan penyajian peta zona nilai tanah.
- a. Penyajian Muka Peta
- Muka peta zona nilai tanah merupakan bagian peta yang menggambarkan area yang dipetakan terdiri atas simbolisasi, unsur dasar, label, dan koordinat peta.

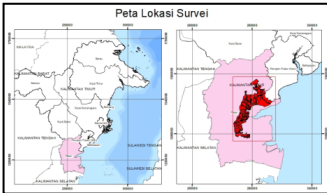
Tabel Penyajian Muka Peta		
UNSUR PETA	KETERANGAN	CONTOH ILUSTRASI
Simbolisasi	Merepresentasikan fitur yang berupa titik, garis dan poligon yang berada di permukaan bumi.	
Unsur Dasar	Unsur dasar dalam hal ini merupakan unsur yang digunakan sebagai informasi dasar dalam penyusunan Peta ZNT. Unsur dasar terdiri atas garis pantai, perairan, nama rupa bumi, batas wilayah. Jika dalam 1 (satu) garis batas administrasi terdapat	

UNSUR PETA	KETERANGAN	CONTOH ILUSTRASI
	batas administrasi dengan tingkat berbeda, yang ditampilkan adalah batas administrasi yang tertinggi.	
Label	Menyajikan informasi yang harus dimunculkan pada hasil peta zona nilai tanah.	
Koordinat dan Grid Peta	Menyajikan koordinat geografis dan koordinat proyeksi dengan ketentuan jarak antar grid 10 cm pada muka peta.	

- b. Penyajian Informasi Tepi Peta
- Informasi tepi peta merupakan bagian yang memuat suatu keterangan/informasi yang berkaitan dengan isi peta. Informasi tepi peta terdiri atas informasi peta, lokasi peta, petunjuk lokasi, legenda peta, sumber data dan sistem proyeksi dan grid, logo kementerian, keterangan peta dan kolom tanda tangan.

Tabel Penyajian Informasi Tepi Peta

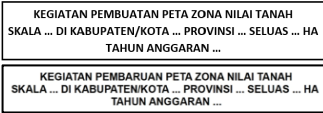
UNSUR PETA	KETERANGAN	ILUSTRASI
Informasi Peta	1. Judul peta dituliskan dengan huruf kapital jenis huruf arial dengan ukuran 28, ditebalkan dan letaknya di tengah. 2. Arah utara berada di bawah judul peta dan letaknya di tengah. 3. Skala peta menggunakan skala bar menggunakan jenis huruf arial dengan ukuran 12 dan letaknya di tengah.	
Lokasi Peta	1. Provinsi lokasi kegiatan. 2. Kabupaten/kota lokasi kegiatan.	PROVINSI : KABUPATEN/KOTA :

UNSUR PETA	KETERANGAN	ILUSTRASI																																																																																																				
Petunjuk Lokasi	1. Menggambarkan letak kabupaten/ kota wilayah kerja dalam satu Provinsi. 2. Menggambarkan wilayah Zona Nilai Tanah yang sedang dikerjakan dalam kabupaten/kota yang bersangkutan.																																																																																																					
Klasifikasi Nilai Tanah	1. Klasifikasi Nilai Tanah berisi 8 gradasi warna Nilai Tanah beserta Nilai Tanah dari masing-masing simbol gradasi warna tersebut. Semakin mendekati warna hijau, maka nilai tanah akan semakin murah. Sedangkan jika mendekati warna merah, maka nilai tanah akan semakin mahal. Pembagian kelas ditampilkan dalam pembulatan ribuan. <table><tr><th rowspan="2">Simbol</th><th colspan="3">Warna Simbol</th></tr><tr><th>RGB</th><th>CMYK</th><th>HSV</th></tr><tr><td></td><td>56 168 80 outline 156 156 156</td><td>78 34 69 0 outline 0 0 0 39</td><td>132 67 66 outline 0 0 61</td></tr><tr><td></td><td>102 191 80 outline 156 156 156</td><td>60 25 69 0 outline 0 0 0 39</td><td>108 59 75 outline 0 0 61</td></tr><tr><td></td><td>155 217 80 outline 156 156 156</td><td>39 15 69 0 outline 0 0 0 39</td><td>87 64 85 outline 0 0 61</td></tr><tr><td></td><td>222 242 80 outline 156 156 156</td><td>13 5 69 0 outline 0 0 0 39</td><td>67 67 95 outline 0 0 61</td></tr><tr><td></td><td>255 221 80 outline 156 156 156</td><td>0 13 69 0 outline 0 0 0 39</td><td>49 69 100 outline 0 0 61</td></tr><tr><td></td><td>255 145 80 outline 156 156 156</td><td>0 43 69 0 outline 0 0 0 39</td><td>22 69 100 outline 0 0 61</td></tr><tr><td></td><td>255 72 80 outline 156 156 156</td><td>0 72 69 0 outline 0 0 0 39</td><td>357 72 100 outline 0 0 61</td></tr><tr><td></td><td>255 0 80 outline 156 156 156</td><td>0 100 69 0 outline 0 0 0 39</td><td>341 100 100 outline 0 0 61</td></tr></table> 2. Pewarnaan Simpangan Baku Relatif <table><tr><th rowspan="2">Simbol</th><th colspan="3">Warna Simbol</th></tr><tr><th>RGB</th><th>CMYK</th><th>HSV</th></tr><tr><td></td><td>190 255 232 outline 156 156 156</td><td>25 0 9 0 outline 0 0 0 39</td><td>158 25 100 outline 0 0 61</td></tr><tr><td></td><td>163 255 115 outline 156 156 156</td><td>36 0 55 0 outline 0 0 0 39</td><td>99 55 100 outline 0 0 61</td></tr><tr><td></td><td>115 178 255 outline 156 156 156</td><td>55 30 0 0 outline 0 0 0 39</td><td>213 55 100 outline 0 0 61</td></tr></table>	Simbol	Warna Simbol			RGB	CMYK	HSV		56 168 80 outline 156 156 156	78 34 69 0 outline 0 0 0 39	132 67 66 outline 0 0 61		102 191 80 outline 156 156 156	60 25 69 0 outline 0 0 0 39	108 59 75 outline 0 0 61		155 217 80 outline 156 156 156	39 15 69 0 outline 0 0 0 39	87 64 85 outline 0 0 61		222 242 80 outline 156 156 156	13 5 69 0 outline 0 0 0 39	67 67 95 outline 0 0 61		255 221 80 outline 156 156 156	0 13 69 0 outline 0 0 0 39	49 69 100 outline 0 0 61		255 145 80 outline 156 156 156	0 43 69 0 outline 0 0 0 39	22 69 100 outline 0 0 61		255 72 80 outline 156 156 156	0 72 69 0 outline 0 0 0 39	357 72 100 outline 0 0 61		255 0 80 outline 156 156 156	0 100 69 0 outline 0 0 0 39	341 100 100 outline 0 0 61	Simbol	Warna Simbol			RGB	CMYK	HSV		190 255 232 outline 156 156 156	25 0 9 0 outline 0 0 0 39	158 25 100 outline 0 0 61		163 255 115 outline 156 156 156	36 0 55 0 outline 0 0 0 39	99 55 100 outline 0 0 61		115 178 255 outline 156 156 156	55 30 0 0 outline 0 0 0 39	213 55 100 outline 0 0 61	1. Model pewarnaan 8 kelas Tabel Klasifikasi Zona Nilai Tanah : <table><tr><th>No.</th><th>Nilai Tanah</th><th>Simbol</th></tr><tr><td>1.</td><td>≤ Rp ...</td><td></td></tr><tr><td>2.</td><td>Rp ... - Rp ...</td><td></td></tr><tr><td>3.</td><td>Rp ... - Rp ...</td><td></td></tr><tr><td>4.</td><td>Rp ... - Rp ...</td><td></td></tr><tr><td>5.</td><td>Rp ... - Rp ...</td><td></td></tr><tr><td>6.</td><td>Rp ... - Rp ...</td><td></td></tr><tr><td>7.</td><td>Rp ... - Rp ...</td><td></td></tr><tr><td>8.</td><td>≥ Rp ...</td><td></td></tr></table> 2. Model pewarnaan simpangan baku relatif Simpangan Baku Relatif : <table><tr><th>No.</th><th>Persentase</th><th>Simbol</th></tr><tr><td>1.</td><td>< 20%</td><td></td></tr><tr><td>2.</td><td>20,01% - 25,00%</td><td></td></tr><tr><td>3.</td><td>25,01% - 30,00%</td><td></td></tr><tr><td>4.</td><td>> 30,01%</td><td></td></tr></table>	No.	Nilai Tanah	Simbol	1.	≤ Rp ...		2.	Rp ... - Rp ...		3.	Rp ... - Rp ...		4.	Rp ... - Rp ...		5.	Rp ... - Rp ...		6.	Rp ... - Rp ...		7.	Rp ... - Rp ...		8.	≥ Rp ...		No.	Persentase	Simbol	1.	< 20%		2.	20,01% - 25,00%		3.	25,01% - 30,00%		4.	> 30,01%	
Simbol	Warna Simbol																																																																																																					
	RGB	CMYK	HSV																																																																																																			
	56 168 80 outline 156 156 156	78 34 69 0 outline 0 0 0 39	132 67 66 outline 0 0 61																																																																																																			
	102 191 80 outline 156 156 156	60 25 69 0 outline 0 0 0 39	108 59 75 outline 0 0 61																																																																																																			
	155 217 80 outline 156 156 156	39 15 69 0 outline 0 0 0 39	87 64 85 outline 0 0 61																																																																																																			
	222 242 80 outline 156 156 156	13 5 69 0 outline 0 0 0 39	67 67 95 outline 0 0 61																																																																																																			
	255 221 80 outline 156 156 156	0 13 69 0 outline 0 0 0 39	49 69 100 outline 0 0 61																																																																																																			
	255 145 80 outline 156 156 156	0 43 69 0 outline 0 0 0 39	22 69 100 outline 0 0 61																																																																																																			
	255 72 80 outline 156 156 156	0 72 69 0 outline 0 0 0 39	357 72 100 outline 0 0 61																																																																																																			
	255 0 80 outline 156 156 156	0 100 69 0 outline 0 0 0 39	341 100 100 outline 0 0 61																																																																																																			
Simbol	Warna Simbol																																																																																																					
	RGB	CMYK	HSV																																																																																																			
	190 255 232 outline 156 156 156	25 0 9 0 outline 0 0 0 39	158 25 100 outline 0 0 61																																																																																																			
	163 255 115 outline 156 156 156	36 0 55 0 outline 0 0 0 39	99 55 100 outline 0 0 61																																																																																																			
	115 178 255 outline 156 156 156	55 30 0 0 outline 0 0 0 39	213 55 100 outline 0 0 61																																																																																																			
No.	Nilai Tanah	Simbol																																																																																																				
1.	≤ Rp ...																																																																																																					
2.	Rp ... - Rp ...																																																																																																					
3.	Rp ... - Rp ...																																																																																																					
4.	Rp ... - Rp ...																																																																																																					
5.	Rp ... - Rp ...																																																																																																					
6.	Rp ... - Rp ...																																																																																																					
7.	Rp ... - Rp ...																																																																																																					
8.	≥ Rp ...																																																																																																					
No.	Persentase	Simbol																																																																																																				
1.	< 20%																																																																																																					
2.	20,01% - 25,00%																																																																																																					
3.	25,01% - 30,00%																																																																																																					
4.	> 30,01%																																																																																																					

UNSUR PETA	KETERANGAN			ILUSTRASI																								
		255 190 190 outline 156 156 156	0 25 25 0 outline 0 0 0 39	0 25 100 outline 0 0 61																								
Sumber data dan sistem proyeksi serta grid	1. Sumber data berisi data-data yang digunakan sebagai bahan untuk pembuatan Peta Zona Nilai Tanah. 2. Sistem Proyeksi dan Grid terdiri dari: a. Proyeksi : TM-3° b. Datum : WGS-84 c. Zona : Zona TM-3° (disesuaikan dengan lokasi pekerjaan)			1. Sumber Data dan Ketelitian Survei : 1. Peta Bidang Tanah 2. Peta Batas Administrasi 3. Peta Kawasan Hutan 4. Citra Satelit 2. Sistem Proyeksi dan Grid : Proyeksi : TM-3° Datum : WGS-84 Zona : ...																								
Legenda	Legenda peta adalah keterangan dari simbol-simbol peta yang digunakan supaya mudah dipahami, yang berisi kumpulan beberapa simbol yang digunakan pada peta, antara lain: <table><tr><th>NO</th><th>SIMBOL</th><th>NAMA</th><th>KETERANGAN</th></tr><tr><td>1.</td><td>Kb</td><td>Ibukota Kabupaten</td><td>Penulisan nama Ibukota Kabupaten dituliskan dengan huruf kapital jenis arial dengan ukuran 20 dan letaknya berdekatan dengan simbol Ibukota Kabupaten.</td></tr><tr><td>2.</td><td>K</td><td>Ibukota Kota</td><td>Penulisan nama Ibukota Kota dituliskan dengan huruf kapital jenis arial dengan ukuran 20 dan letaknya berdekatan dengan simbol Ibukota Kota.</td></tr><tr><td>3.</td><td></td><td>Nomor Zona Nilai Tanah</td><td>Nomor Zona Nilai Tanah dituliskan dengan jenis huruf arial narrow ukuran 6 dan letaknya di atas Nilai Tanah Per Meter Persegi.</td></tr><tr><td>4.</td><td></td><td>Nilai Tanah per Meter Persegi</td><td>Nilai Tanah per Meter Persegi dituliskan dengan jenis huruf arial narrow ukuran 6 dan letaknya di bawah nomor Zona Nilai Tanah.</td></tr><tr><td>5.</td><td></td><td>Titik Sampel Non Pertanian</td><td>Lokasi titik sampel pada lokasi non pertanian.</td></tr></table>				NO	SIMBOL	NAMA	KETERANGAN	1.	 Kb	Ibukota Kabupaten	Penulisan nama Ibukota Kabupaten dituliskan dengan huruf kapital jenis arial dengan ukuran 20 dan letaknya berdekatan dengan simbol Ibukota Kabupaten.	2.	 K	Ibukota Kota	Penulisan nama Ibukota Kota dituliskan dengan huruf kapital jenis arial dengan ukuran 20 dan letaknya berdekatan dengan simbol Ibukota Kota.	3.		Nomor Zona Nilai Tanah	Nomor Zona Nilai Tanah dituliskan dengan jenis huruf arial narrow ukuran 6 dan letaknya di atas Nilai Tanah Per Meter Persegi.	4.		Nilai Tanah per Meter Persegi	Nilai Tanah per Meter Persegi dituliskan dengan jenis huruf arial narrow ukuran 6 dan letaknya di bawah nomor Zona Nilai Tanah.	5.		Titik Sampel Non Pertanian	Lokasi titik sampel pada lokasi non pertanian.
NO	SIMBOL	NAMA	KETERANGAN																									
1.	 Kb	Ibukota Kabupaten	Penulisan nama Ibukota Kabupaten dituliskan dengan huruf kapital jenis arial dengan ukuran 20 dan letaknya berdekatan dengan simbol Ibukota Kabupaten.																									
2.	 K	Ibukota Kota	Penulisan nama Ibukota Kota dituliskan dengan huruf kapital jenis arial dengan ukuran 20 dan letaknya berdekatan dengan simbol Ibukota Kota.																									
3.		Nomor Zona Nilai Tanah	Nomor Zona Nilai Tanah dituliskan dengan jenis huruf arial narrow ukuran 6 dan letaknya di atas Nilai Tanah Per Meter Persegi.																									
4.		Nilai Tanah per Meter Persegi	Nilai Tanah per Meter Persegi dituliskan dengan jenis huruf arial narrow ukuran 6 dan letaknya di bawah nomor Zona Nilai Tanah.																									
5.		Titik Sampel Non Pertanian	Lokasi titik sampel pada lokasi non pertanian.																									

UNSUR PETA	KETERANGAN			ILUSTRASI
	6.		Titik Sampel Pertanian	Lokasi titik sampel pada lokasi pertanian.
	7.		Batas Negara	Penulisan nama Negara yg berbatasan dengan wilayah kerja dituliskan dengan huruf kapital jenis arial dengan ukuran 22 dan ditebalkan.
	8.		Batas Provinsi	Penulisan nama Provinsi yg berbatasan dengan wilayah kerja dituliskan dengan huruf kapital jenis arial dengan ukuran 22 dan ditebalkan.
	9.		Batas Kabupaten/ Kota	Penulisan nama Kabupaten/Kota baik Kabupaten/Kota yang sedang dikerjakan pembuatan Peta ZNT, maupun Kabupaten/ Kota yang berbatasan dituliskan dengan huruf kapital jenis arial dengan ukuran 16.
	10.		Batas Kecamatan	Penulisan nama Kecamatan dituliskan dengan huruf kapital jenis arial dengan ukuran 14.
	11.		Batas Desa/ Kelurahan	Batas desa/kelurahan ditampilkan jika Peta ZNT dibuat dengan skala besar.
	12.		Jalan	Jalan yang ditampilkan yaitu jalan kolektor dan jalan arteri.
	13.		Jalan Bebas Hambatan	Jalan bebas hambatan yang ditampilkan yaitu jalan bebas hambatan eksisting.
	14.		Rel Kereta Api	Rel kereta api yang ditampilkan yaitu rel kereta eksisting.
	15.		Rencana Area Kerja	Menunjukkan rencana area kerja dalam pembuatan atau pembaruan Peta ZNT.
	16.		Area Kerja yang Disepakati	Menunjukkan area kerja yang disepakati dalam pembuatan atau pembaruan Peta ZNT.

UNSUR PETA	KETERANGAN		ILUSTRASI	
	17.		Area Kerja	Menunjukkan area kerja dalam pembuatan atau pembaruan Peta ZNT.
	18.		Area Perubahan Zona	Menunjukkan area yang mengalami perubahan zona dalam pembaruan Peta ZNT.
	19.		Zona Tidak Dinilai	Zona yang tidak dilakukan penilaian, misalnya kawasan bandara, pemakaman, dll.
	20.		Wilayah Belum Ada Peta ZNT	Wilayah yang belum ada Peta ZNT nya.
	21.		Wilayah Sudah Ada Peta ZNT	Wilayah yang sudah ada Peta ZNT nya.
	22.		Hutan	Sesuai dengan peraturan yang dikeluarkan oleh Kementerian yang membidangi kehutanan.
	23.		Sungai	Nama sungai dituliskan dengan menggunakan jenis huruf arial ukuran 8, huruf miring dan warna tulisan biru.
	24.		Perairan	Nama Perairan seperti laut, danau, waduk dan lainnya dituliskan dengan menggunakan jenis huruf arial ukuran 8, huruf miring dan warna tulisan biru.
Keterangan: Legenda disesuaikan dengan muka peta.				

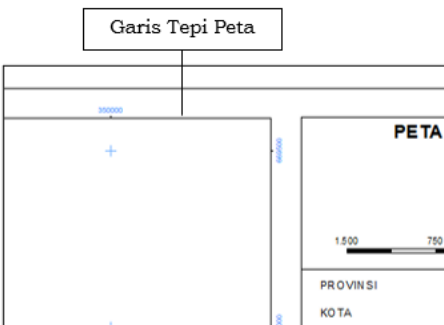
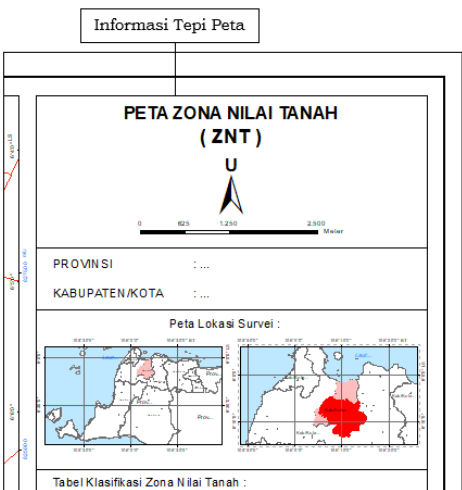
UNSUR PETA	KETERANGAN	ILUSTRASI
Kop dan Logo Instansi	Satuan kerja yang membuat Peta Zona Nilai Tanah dan di sebelah kiri dicantumkan logo Instansi. 1. Peta Zona Nilai Tanah yang dibuat oleh Kementerian, maka yang dituliskan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dengan logo Kementerian. 2. Peta Zona Nilai Tanah yang dibuat oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, maka yang dituliskan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dengan logo Kementerian. 3. Peta Zona Nilai Tanah yang dibuat oleh Kantor Pertanahan, maka yang dituliskan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan logo Kementerian.	
Nama Kegiatan	Menerangkan Kegiatan, Skala, Lokasi, Luasan dan Tahun Anggaran.	
Keterangan	Menerangkan informasi tentang Peta Zona Nilai Tanah, terdiri atas informasi: 1. Luas : Luas area pembuatan/pembaruan Peta Zona Nilai Tanah dalam satuan hektare. 2. Jumlah Zona : Jumlah zona akhir setelah dilakukan pengolahan data spasial. 3. Tanggal Pelaksanaan : Tanggal pelaksanaan pengambilan data di lapangan. 4. Tanggal Penilaian : Tanggal pada saat nilai atau hasil penilaian dinyatakan. 5. Pelaksana : Pelaksana Kegiatan Pembuatan/pembaruan Peta Zona Nilai Tanah. 6. Penanggung Jawab Penilaian : Petugas atau pegawai yang bertanggung jawab terhadap hasil penilaian Peta Zona Nilai Tanah. 7. Penanggung Jawab Pemetaan : Petugas atau pegawai yang bertanggung jawab terhadap hasil pemetaan Peta Zona Nilai Tanah. 8. Diperiksa : Petugas/pegawai yang bertanggung jawab terhadap kegiatan pembuatan atau pembaruan ZNT.	

UNSUR PETA	KETERANGAN	ILUSTRASI
Kolom Tanda Tangan	1. Kolom tanda tangan pengesahan pembuatan ditandatangani oleh pejabat pelaksana dimana anggaran penyusunan Peta Zona Nilai Tanah disusun, misalnya: a. anggaran Kantor Pertanahan, pembuatan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Seksi yang membidangi Penilaian Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan; b. anggaran Kantor Wilayah, pembuatan ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Bidang yang membidangi Penilaian Tanah atas nama Kepala Kantor Wilayah; dan c. anggaran pusat ditandatangani oleh Direktur atau Kepala Subdirektorat yang membidangi Penilaian Tanah atas nama Direktur. 2. Kolom tanda tangan pemanfaatan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Seksi yang membidangi Penilaian Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan lokasi pembuatan Peta Zona Nilai Tanah.	1. UNTUK PEMBUATANNYA, DIREKTUR/ATAU KEPALA SUBDIREKTORAT YANG MEMBIDANGI PENILAIAN TANAH ATAS NAMA DIREKTUR/KEPALA KANTOR WILAYAH ATAU KEPALA BIDANG YANG MEMBIDANGI PENILAIAN TANAH ATAS NAMA KEPALA KANTOR WILAYAH/KEPALA KANTOR PERTANAHAN ATAU KEPALA SEKSI YANG MEMBIDANGI PENILAIAN TANAH ATAS NAMA KEPALA KANTOR PERTANAHAN*) ... NIP ... 2. KABUPATEN/KOTA, HH-BB-TTTT UNTUK PEMANFAATANNYA, KEPALA KANTOR PERTANAHAN ATAU KEPALA SEKSI YANG MEMBIDANGI PENILAIAN TANAH ATAS NAMA KEPALA KANTOR PERTANAHAN ... NIP ...

- c. Ukuran *Layout* Peta
- Merupakan standar ukuran *layout* pada peta zona nilai tanah yang mengatur ukuran-ukuran dari garis batas peta, garis tepi peta, dan informasi tepi peta.

Tabel Ukuran *Layout* Peta

UNSUR PETA	KETERANGAN	CONTOH ILUSTRASI						
Garis batas peta	Merupakan ukuran kertas A0 dengan ketentuan ukuran: <table><tr><th>POSISI</th><th>UKURAN</th></tr><tr><td>X : 9 cm</td><td>P : 105 cm</td></tr><tr><td>Y : 2 cm</td><td>L : 80 cm</td></tr></table>	POSISI	UKURAN	X : 9 cm	P : 105 cm	Y : 2 cm	L : 80 cm	The diagram illustrates the layout of a map. It features a title block at the top with the text 'Garis Batas Peta'. Below the title block is a scale bar with markings for 0, 500, 1,000, and 2,000 meters. A north arrow is positioned below the scale bar. The map area is labeled 'PETA ZONA NILAI TANAH (ZNT)'. Below the map area, there are fields for 'PROVINSI' and 'KABUPATEN/KOTA', each followed by a line for text entry. At the bottom, there is a field for 'Peta Lokasi Survei'.
POSISI	UKURAN							
X : 9 cm	P : 105 cm							
Y : 2 cm	L : 80 cm							

UNSUR PETA	KETERANGAN	CONTOH ILUSTRASI						
Garis tepi peta	Merupakan garis yang dibuat mengelilingi gambar peta untuk menunjukkan batas peta tersebut dengan ketentuan ukuran: <table><tr><th>POSISI</th><th>UKURAN</th></tr><tr><td>X : 10 cm</td><td>P : 80 cm</td></tr><tr><td>Y : 3 cm</td><td>L : 78 cm</td></tr></table>	POSISI	UKURAN	X : 10 cm	P : 80 cm	Y : 3 cm	L : 78 cm	
POSISI	UKURAN							
X : 10 cm	P : 80 cm							
Y : 3 cm	L : 78 cm							
Informasi tepi peta	Merupakan bagian yang memuat suatu keterangan/informasi yang berkaitan dengan isi peta dengan ketentuan ukuran: <table><tr><th>POSISI</th><th>UKURAN</th></tr><tr><td>X : 91 cm</td><td>P : 22 cm</td></tr><tr><td>Y : 3 cm</td><td>L : 78 cm</td></tr></table>	POSISI	UKURAN	X : 91 cm	P : 22 cm	Y : 3 cm	L : 78 cm	
POSISI	UKURAN							
X : 91 cm	P : 22 cm							
Y : 3 cm	L : 78 cm							

7. Penamaan *File* dan *Folder*
- a. Penamaan pada *File* Geodatabase Peta Zona Nilai Tanah
- Penamaan *File* Geodatabase Peta ZNT terdiri dari skala, unit produksi, informasi unsur IGT, nama daerah, dan tahun anggaran, dengan format:
- [Skala]_[Unit Produksi]_[Informasi Unsur IGT]_[Nama Daerah]_[Tahun Anggaran]
- Contoh:
- 1) Untuk kegiatan pembuatan peta ZNT:
- _10K_DPTEP_ZONANILAITANAH_KOTASEMARANG_2023
- _10K_KANWILJAWATENGAH_ZONANILAITANAH_KOTASEMARANG_2023
- 2) Untuk kegiatan pembaruan peta ZNT:
- _10K_KANTAHKOTASEMARANG_ZONANILAITANAH_KOTASEMARANG_2023
- Penamaan Kelas Fitur:
- _[Skala]_[Bentuk Geometri]_[Informasi Unsur IGT]_[Nama Daerah]_[Tahun Anggaran]
- Contoh:
- _10K_AR_ZONANILAITANAH_KOTASEMARANG_2023
- _10K_PT_TITIKZONA_KOTASEMARANG_2023
- _10K_PT_TITIKSAMPEL_KOTASEMARANG_2023
- b. Penamaan *Folder* Data Peta Zona Nilai Tanah
- Penamaan *folder* data Peta Zona Nilai Tanah memuat informasi unit produksi, informasi unsur IGT, nama kabupaten/kota, nama kegiatan, tahun anggaran, dengan format:

[Unit Produksi]_[Informasi Unsur IGT]_[Nama Kabupaten/Kota]_[Nama Kegiatan]_[Tahun Anggaran]

Contoh:

KANWIL JAWA TENGAH_ZONANILAITANAH_KOTA

SEMARANG_PEMBUATAN_2023

KANTAH KOTA SEMARANG_ZONANILAITANAH_KOTA

SEMARANG_PEMBARUAN_2023

8. Format Pencetakan

a. Pencetakan Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah

Peta Zona Awal, Peta Sebaran Sampel Nilai Tanah, Peta Simpangan Baku Relatif dan Peta Zona Nilai Tanah dicetak dalam kertas ukuran A3 untuk digunakan sebagai lampiran laporan. Khusus Peta Zona Nilai Tanah juga dicetak dalam kertas ukuran A0 untuk digunakan sebagai lampiran Surat Keputusan Pemanfaatan Peta Nilai Tanah.

b. Pencetakan Pembaruan Peta Zona Nilai Tanah

Peta Hasil Survei Batas Zona Nilai Tanah yang diperbarui, Peta Sebaran Sampel Nilai Tanah, Peta Zona Nilai Tanah dan/atau Peta Simpangan Baku Relatif dicetak dalam kertas ukuran A3 untuk digunakan sebagai lampiran laporan. Khusus Peta Zona Nilai Tanah juga dicetak dalam kertas ukuran A0 untuk digunakan sebagai lampiran Surat Keputusan Pemanfaatan Peta Nilai Tanah.

B. Standardisasi Struktur Peta Nilai Bidang Tanah

1. Sistem Proyeksi Pemetaan

Standar sistem proyeksi pemetaan yang digunakan adalah sistem koordinat proyeksi *Transverse Mercator* Nasional dengan lebar zona 3° (tiga derajat) atau TM-3°.

2. Geometri

a. titik/*point* untuk data titik sampel; dan

b. area/*polygon* untuk data layer Nilai Bidang Tanah.

3. Struktur Data Atribut

Tabel atribut layer nilai bidang tanah sekurang-kurangnya memuat informasi:

a. Satuan Wilayah Administrasi Provinsi;

b. Satuan Wilayah Administrasi Kabupaten atau Kota;

c. Satuan Wilayah Administrasi Kecamatan;

d. Satuan Wilayah Administrasi Desa atau Kelurahan;

e. Tipe Hak;

f. Luas (Meter Persegi);

g. Lebar Depan;

h. Zonasi;

i. Letak;

j. Elevasi;

k. Lebar Jalan;

l. Kelas Jalan;

m. Jarak Arteri Primer;

n. Jarak Arteri Sekunder;

o. Jarak Kolektor Primer;

p. Jarak Kolektor Sekunder;

q. Jarak *Central Business District* (CBD);

r. Jarak Fasilitas Kesehatan;

s. Jarak Fasilitas Pendidikan;

- t. Jarak Fasilitas Transportasi;
- u. Jarak Fasilitas Pemerintahan;
- v. Banjir;
- w. Longsor;
- x. Nilai Bidang Tanah; dan
- y. Tahun Penilaian.

Keterangan mengenai pengisian tabel atribut peta nilai bidang tanah pada tabel berikut:

Tabel Atribut Peta Nilai Bidang Tanah

KETENTUAN DATA	NAMA <i>FIELD</i>	KETERANGAN
Satuan Wilayah Administrasi Provinsi	WADMPR	Nama provinsi berdasarkan Kementerian Dalam Negeri.
Satuan Wilayah Administrasi Kabupaten atau Kota	WADMKK	Nama kabupaten atau kota berdasarkan Kementerian Dalam Negeri.
Satuan Wilayah Administrasi Kecamatan	WADMKC	Nama kecamatan berdasarkan Kementerian Dalam Negeri.
Satuan Wilayah Administrasi Desa atau Kelurahan	WADMKD	Nama desa atau kelurahan berdasarkan Kementerian Dalam Negeri.
Tipe Hak	TIPEHAK	Tipe hak atas tanah.
Luas (Meter Persegi)	LUASM2	Luas tanah dalam satuan meter persegi (dua angka belakang koma).
Lebar Depan	LBRDPN	Lebar depan bidang tanah yang menghadap jalan.
Zonasi	ZONASI	Penggunaan tanah eksisting
Letak	LETAK	Sisi bidang tanah terhadap akses jalan.
Elevasi	ELEVASI	Posisi ketinggian bidang tanah terhadap jalan.
Lebar Jalan	LBRJLN	Lebar jalan yang menjadi akses utama bidang tanah.
Kelas Jalan	KLSJLN	Kelas jalan yang menjadi akses bidang tanah.
Jarak Arteri Primer	JKATRP	Jarak jalan arteri primer yang terdekat dengan bidang tanah.
Jarak Arteri Sekunder	JKATRS	Jarak jalan arteri sekunder yang terdekat dengan bidang tanah.
Jarak Kolektor Primer	JKKOLP	Jarak jalan kolektor primer yang terdekat dengan bidang tanah.
Jarak Kolektor Sekunder	JKKOLS	Jarak jalan kolektor sekunder yang terdekat dengan bidang tanah.
Jarak <i>Central Business District</i> (CBD)	JKCBD	Jarak lokasi pusat perdagangan yang terdekat dengan bidang tanah.
Jarak Fasilitas	JKKES	Jarak lokasi fasilitas

KETENTUAN DATA	NAMA <i>FIELD</i>	KETERANGAN
Kesehatan		kesehatan yang terdekat dengan bidang tanah.
Jarak Fasilitas Pendidikan	JKPDDKN	Jarak lokasi fasilitas pendidikan yang terdekat dengan bidang tanah.
Jarak Fasilitas Transportasi	JKTRANSP	Jarak lokasi fasilitas transportasi yang terdekat dengan bidang tanah.
Jarak Fasilitas Pemerintahan	JKPMRNTH	Jarak lokasi fasilitas pemerintahan yang terdekat dengan bidang tanah.
Banjir	BANJIR	Ada atau tidaknya risiko banjir terhadap bidang tanah.
Longsor	LONGSOR	Ada atau tidaknya risiko longsor terhadap bidang tanah.
Nilai Bidang Tanah	NILAIBD	Prediksi nilai bidang tanah.
Tahun Penilaian	THNNILAI	Tahun penilaian.

Penyajian Tabel Atribut Peta Nilai Tanah

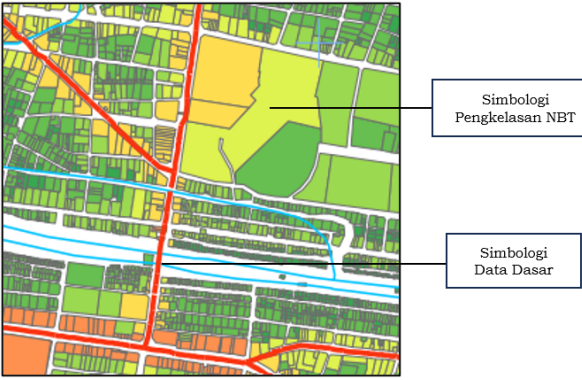
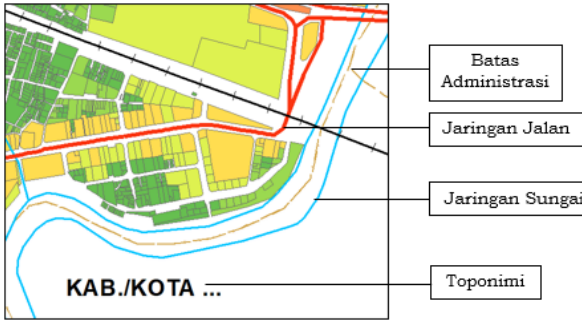
KETENTUAN DATA	SATUAN WILAYAH ADMINISTRASI PROVINSI	SATUAN WILAYAH ADMINISTRASI KABUPATEN ATAU KOTA	SATUAN WILAYAH ADMINISTRASI KECAMATAN	SATUAN WILAYAH ADMINISTRASI DESA ATAU KELURAHAN	TIPE HAK	LUAS (METER PERSEGI)	LEBAR DEPAN	(...)
NAMA <i>FIELD</i>	WADMPR	WADMKK	WADMKC	WADMKD	TIPEHAK	LUASM2	LBRDPN	
TIPE DATA	<i>Text</i>	<i>Text</i>	<i>Text</i>	<i>Text</i>	<i>Text</i>	<i>Double</i>	<i>Double</i>	
<i>LENGTH</i>	50	50	50	50	250	-	-	

(...)	ZONASI	LETAK	ELEVASI	LEBAR JALAN	KELAS JALAN	JARAK ARTERI PRIMER	JARAK ARTERI SEKUNDER	JARAK KOLEKTOR PRIMER	JARAK KOLEKTOR SEKUNDER	JARAK <i>CENTRAL BUSINESS DISTRICT</i> (CBD)	(...)
	ZONASI	LETAK	ELEVASI	LBRJLN	KLSJLN	JKATRP	JKATRS	JKKOLP	JKKOLS	JKCBD	
	<i>Text</i>	<i>Text</i>	<i>Text</i>	<i>Double</i>	<i>Text</i>	<i>Double</i>	<i>Double</i>	<i>Double</i>	<i>Double</i>	<i>Double</i>	
	250	250	250	-	250	-	-	-	-	-	

(...)	JARAK FASILITAS KESEHATAN	JARAK FASILITAS PENDIDIKAN	JARAK FASILITAS TRANSPORTASI	JARAK FASILITAS PEMERINTAHAN	BANJIR	LONGSOR	NILAI BIDANG TANAH	TAHUN PENILAIAN
	JKKES	JKPDDKN	JKTRANSP	JKPMRNTH	BANJIR	LONGSOR	NILAIBD	THNNILAI
	<i>Double</i>	<i>Double</i>	<i>Double</i>	<i>Double</i>	<i>Short Integer</i>	<i>Short Integer</i>	<i>Double</i>	<i>Short Integer</i>
	-	-	-	-	-	-	-	-

4. Metadata
- Metadata adalah informasi dalam bentuk struktur dan format yang baku untuk menggambarkan data, menjelaskan data, serta memudahkan pencarian, penggunaan, dan pengelolaan informasi data. Penyusunan metadata merujuk pada peraturan yang dikeluarkan oleh kementerian/lembaga yang menyelenggarakan tugas pemerintahan di bidang informasi geospasial.
5. Penyajian Peta
- Penyajian peta terdiri atas muatan dan tata letak peta pada muka peta, informasi tepi peta, dan standar ukuran *layout* peta. Berikut merupakan penjelasan penyajian peta nilai bidang tanah.
- a. Penyajian Muka Peta
- Muka peta nilai bidang tanah merupakan bagian peta yang menggambarkan area yang dipetakan terdiri dari simbolisasi, unsur dasar, koordinat peta dan hasil pengolahan nilai bidang tanah.

Tabel Penyajian Muka Peta

UNSUR PETA	KETERANGAN	CONTOH ILUSTRASI
Simbolisasi	Merepresentasikan fitur yang berupa titik, garis dan poligon yang berada di permukaan bumi.	
Unsur Dasar	Unsur dasar dalam hal ini merupakan unsur yang digunakan sebagai informasi dasar dalam penyusunan Peta NBT. Unsur dasar terdiri atas garis pantai, perairan, nama rupabumi, batas wilayah. Jika dalam 1 (satu) garis batas administrasi terdapat batas administrasi dengan tingkat berbeda, yang ditampilkan adalah batas administrasi yang tertinggi.	

UNSUR PETA	KETERANGAN	CONTOH ILUSTRASI
Koordinat dan Grid Peta	Menyajikan koordinat geografis dan koordinat proyeksi dengan ketentuan jarak antar grid 10 cm pada muka peta.	

- b. Penyajian Informasi Tepi Peta
- Informasi tepi peta merupakan bagian yang memuat suatu keterangan/informasi yang berkaitan dengan isi peta. Informasi tepi peta terdiri dari informasi peta, lokasi peta, petunjuk lokasi, legenda peta, sumber data dan sistem proyeksi dan grid, logo kementerian, keterangan peta dan kolom tanda tangan.

Tabel Penyajian Informasi Tepi Peta

UNSUR PETA	KETERANGAN	CONTOH ILUSTRASI
Informasi Peta	1. Judul peta dituliskan dengan huruf kapital jenis huruf arial dengan ukuran 28, ditebalkan dan letaknya di tengah. 2. Arah utara berada di bawah judul peta dan letaknya di tengah. 3. Skala peta menggunakan skala bar menggunakan jenis huruf arial dengan ukuran 12 dan letaknya di tengah.	
Lokasi Peta	1. Provinsi lokasi kegiatan. 2. Kabupaten/Kota lokasi kegiatan.	PROVINSI : KOTA :
Petunjuk Lokasi	1. Menggambarkan letak kabupaten/kota wilayah kerja dalam satu Provinsi. 2. Menggambarkan wilayah Nilai Bidang Tanah yang sedang dikerjakan dalam kabupaten/kota yang bersangkutan.	

UNSUR PETA	KETERANGAN	CONTOH ILUSTRASI																																																																		
Klasifikasi Nilai Tanah	Klasifikasi Nilai Tanah berisi 8 gradasi warna Nilai Tanah beserta Nilai Tanah dari masing-masing simbol gradasi warna tersebut. Semakin mendekati warna hijau, maka nilai tanah akan semakin murah. Sedangkan jika mendekati warna merah, maka nilai tanah akan semakin mahal. Pembagian kelas ditampilkan dalam pembulatan ribuan. <table><tr><th rowspan="2">Simbol</th><th colspan="3">Warna Simbol</th></tr><tr><th>RGB</th><th>CMYK</th><th>HSV</th></tr><tr><td></td><td>56 168 80 outline 156 156 156</td><td>78 34 69 0 outline 0 0 0 39</td><td>132 67 66 outline 0 0 61</td></tr><tr><td></td><td>102 191 80 outline 156 156 156</td><td>60 25 69 0 outline 0 0 0 39</td><td>108 59 75 outline 0 0 61</td></tr><tr><td></td><td>155 217 80 outline 156 156 156</td><td>39 15 69 0 outline 0 0 0 39</td><td>87 64 85 outline 0 0 61</td></tr><tr><td></td><td>222 242 80 outline 156 156 156</td><td>13 5 69 0 outline 0 0 0 39</td><td>67 67 95 outline 0 0 61</td></tr><tr><td></td><td>255 221 80 outline 156 156 156</td><td>0 13 69 0 outline 0 0 0 39</td><td>49 69 100 outline 0 0 61</td></tr><tr><td></td><td>255 145 80 outline 156 156 156</td><td>0 43 69 0 outline 0 0 0 39</td><td>22 69 100 outline 0 0 61</td></tr><tr><td></td><td>255 72 80 outline 156 156 156</td><td>0 72 69 0 outline 0 0 0 39</td><td>357 72 100 outline 0 0 61</td></tr><tr><td></td><td>255 0 80 outline 156 156 156</td><td>0 100 69 0 outline 0 0 0 39</td><td>341 100 100 outline 0 0 61</td></tr></table>	Simbol	Warna Simbol			RGB	CMYK	HSV		56 168 80 outline 156 156 156	78 34 69 0 outline 0 0 0 39	132 67 66 outline 0 0 61		102 191 80 outline 156 156 156	60 25 69 0 outline 0 0 0 39	108 59 75 outline 0 0 61		155 217 80 outline 156 156 156	39 15 69 0 outline 0 0 0 39	87 64 85 outline 0 0 61		222 242 80 outline 156 156 156	13 5 69 0 outline 0 0 0 39	67 67 95 outline 0 0 61		255 221 80 outline 156 156 156	0 13 69 0 outline 0 0 0 39	49 69 100 outline 0 0 61		255 145 80 outline 156 156 156	0 43 69 0 outline 0 0 0 39	22 69 100 outline 0 0 61		255 72 80 outline 156 156 156	0 72 69 0 outline 0 0 0 39	357 72 100 outline 0 0 61		255 0 80 outline 156 156 156	0 100 69 0 outline 0 0 0 39	341 100 100 outline 0 0 61	Model pewarnaan 8 kelas Tabel Klasifikasi Nilai Bidang Tanah : <table><tr><th>No.</th><th>Nilai Tanah</th><th>Simbol</th></tr><tr><td>1.</td><td>< Rp. ...</td><td></td></tr><tr><td>2.</td><td>Rp. ... - Rp. ...</td><td></td></tr><tr><td>3.</td><td>Rp. ... - Rp. ...</td><td></td></tr><tr><td>4.</td><td>Rp. ... - Rp. ...</td><td></td></tr><tr><td>5.</td><td>Rp. ... - Rp. ...</td><td></td></tr><tr><td>6.</td><td>Rp. ... - Rp. ...</td><td></td></tr><tr><td>7.</td><td>Rp. ... - Rp. ...</td><td></td></tr><tr><td>8.</td><td>> Rp. ...</td><td></td></tr></table>	No.	Nilai Tanah	Simbol	1.	< Rp. ...		2.	Rp. ... - Rp. ...		3.	Rp. ... - Rp. ...		4.	Rp. ... - Rp. ...		5.	Rp. ... - Rp. ...		6.	Rp. ... - Rp. ...		7.	Rp. ... - Rp. ...		8.	> Rp. ...	
Simbol	Warna Simbol																																																																			
	RGB	CMYK	HSV																																																																	
	56 168 80 outline 156 156 156	78 34 69 0 outline 0 0 0 39	132 67 66 outline 0 0 61																																																																	
	102 191 80 outline 156 156 156	60 25 69 0 outline 0 0 0 39	108 59 75 outline 0 0 61																																																																	
	155 217 80 outline 156 156 156	39 15 69 0 outline 0 0 0 39	87 64 85 outline 0 0 61																																																																	
	222 242 80 outline 156 156 156	13 5 69 0 outline 0 0 0 39	67 67 95 outline 0 0 61																																																																	
	255 221 80 outline 156 156 156	0 13 69 0 outline 0 0 0 39	49 69 100 outline 0 0 61																																																																	
	255 145 80 outline 156 156 156	0 43 69 0 outline 0 0 0 39	22 69 100 outline 0 0 61																																																																	
	255 72 80 outline 156 156 156	0 72 69 0 outline 0 0 0 39	357 72 100 outline 0 0 61																																																																	
	255 0 80 outline 156 156 156	0 100 69 0 outline 0 0 0 39	341 100 100 outline 0 0 61																																																																	
No.	Nilai Tanah	Simbol																																																																		
1.	< Rp. ...																																																																			
2.	Rp. ... - Rp. ...																																																																			
3.	Rp. ... - Rp. ...																																																																			
4.	Rp. ... - Rp. ...																																																																			
5.	Rp. ... - Rp. ...																																																																			
6.	Rp. ... - Rp. ...																																																																			
7.	Rp. ... - Rp. ...																																																																			
8.	> Rp. ...																																																																			
Sumber data dan sistem proyeksi serta grid	1. Sumber data berisi data-data yang digunakan sebagai bahan untuk pembuatan Peta Nilai Bidang Tanah. 2. Sistem Proyeksi dan Grid terdiri dari: a. Proyeksi : TM-3° b. Datum : WGS-84 c. Zona : Zona TM-3° (d disesuaikan dengan lokasi pekerjaan)	1. Sumber Data dan Ketelitian Survei : 1. Peta Batas Administrasi Kab/Kota... 2. Peta Bidang Tanah Kab/Kota... 3. Peta RTRW Kab/Kota... 4. Survei Lapangan Tahun... 2. Sistem Proyeksi dan Grid : Proyeksi : TM-3 Datum : WGS 84 Zona : ...																																																																		

UNSUR PETA	KETERANGAN		CONTOH ILUSTRASI	
Legenda	Legenda peta adalah keterangan dari simbol-simbol peta yang digunakan supaya mudah dipahami, yang berisi kumpulan beberapa simbol yang digunakan pada peta, antara lain:			
	NO.	SIMBOL	NAMA	KETERANGAN
	1.	 Kb	Ibukota Kabupaten	Penulisan nama Ibukota Kabupaten dituliskan dengan huruf kapital jenis arial dengan ukuran 20 dan letaknya berdekatan dengan simbol Ibukota Kabupaten.
	2.	 K	Ibukota Kota	Penulisan nama Ibukota Kota dituliskan dengan huruf kapital jenis arial dengan ukuran 20 dan letaknya berdekatan dengan simbol Ibukota Kota.
	3.		Titik Sampel Non Pertanian	Lokasi titik sampel pada lokasi non pertanian.
	4.		Titik Sampel Pertanian	Lokasi titik sampel pada lokasi pertanian.
	5.		Batas Negara	Penulisan nama Negara yang berbatasan dengan wilayah kerja dituliskan dengan huruf kapital jenis arial dengan ukuran 22 dan ditebalkan.
	6.		Batas Provinsi	Penulisan nama Provinsi yang berbatasan dengan wilayah kerja dituliskan dengan huruf kapital jenis arial dengan ukuran 22 dan ditebalkan.
	7.		Batas Kabupaten/ Kota	Penulisan nama Kabupaten/Kota baik Kabupaten/Kota yang sedang dikerjakan pembuatan Peta ZNT, maupun Kabupaten/Kota yang berbatasan dituliskan dengan huruf kapital jenis arial dengan ukuran 16.
	8.		Batas Kecamatan	Penulisan nama Kecamatan dituliskan dengan huruf kapital jenis arial dengan ukuran 14.
	9.		Batas Desa/ Kelurahan	Batas desa/kelurahan ditampilkan jika Peta NBT dibuat dengan skala besar.
	10.		Jalan	Jalan yang ditampilkan yaitu jalan kolektor dan

UNSUR PETA	KETERANGAN			CONTOH ILUSTRASI		
				jalan arteri.		
	11.		Jalan Bebas Hambatan	Jalan bebas hambatan yang ditampilkan yaitu jalan bebas hambatan eksisting.		
	12.		Rel Kereta Api	Rel kereta api yang ditampilkan yaitu rel kereta eksisting.		
	13.		Rencana Area Kerja	Menunjukkan rencana area kerja dalam pembuatan atau pembaruan Peta NBT.		
	14.		Area Kerja yang Disepakati	Menunjukkan area kerja yang disepakati dalam pembuatan atau pembaruan Peta NBT.		
	15.		Area Kerja	Menunjukkan area kerja dalam pembuatan atau pembaruan Peta NBT.		
	16.		Bidang Tanah Tidak Dinilai	Bidang tanah yang tidak dilakukan penilaian, misalnya kawasan bandara, pemakaman, dan lain-lain.		
	17.		Wilayah Belum Ada Peta NBT	Wilayah yang belum ada Peta NBT.		
	18.		Wilayah Sudah Ada Peta NBT	Wilayah yang sudah ada Peta NBT.		
	19.		Hutan	Sesuai dengan peraturan yang dikeluarkan oleh kementerian yang membidangi kehutanan.		
	20.		Sungai	Nama sungai dituliskan dengan jenis arial ukuran 8, huruf miring dan warna tulisan biru.		
	21.		Perairan	Nama Perairan seperti laut, danau, waduk dan lainnya dituliskan dengan menggunakan jenis huruf arial ukuran 8, huruf miring dan warna tulisan biru.		
Kop dan Logo Instansi	Satuan kerja yang membuat Peta Nilai Bidang Tanah dan disebelah kiri dicantumkan logo Instansi. 1. Peta Nilai Bidang Tanah yang dibuat oleh Kementerian, maka yang dituliskan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dengan logo Kementerian. 2. Peta Nilai Bidang Tanah yang dibuat oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, maka			<table><tr><td></td><td>KOP INSTANSI</td></tr></table>		KOP INSTANSI
	KOP INSTANSI					

UNSUR PETA	KETERANGAN	CONTOH ILUSTRASI
	yang dituliskan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dengan logo Kementerian. 3. Peta Nilai Bidang Tanah yang dibuat oleh Kantor Pertanahan, maka yang dituliskan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan logo Kementerian.	
Nama Kegiatan	Menerangkan Kegiatan, Skala, Lokasi, Luasan dan Tahun Anggaran.	KEGIATAN PEMBUATAN PETA NILAI BIDANG TANAH KABUPATEN/KOTA ... TAHUN ...
Keterangan	Menerangkan informasi tentang Peta Zona Nilai Tanah, terdiri atas informasi: 1. Luas : Luas area pembuatan/pembaruan Peta Nilai Bidang Tanah. 2. Jumlah Bidang : Jumlah bidang yang memiliki nilai tanah. 3. Tanggal Pelaksanaan : Tanggal pelaksanaan pengambilan data di lapangan. 4. Tanggal Penilaian : Tanggal pada saat nilai atau hasil penilaian dinyatakan. 5. Pelaksana : Pelaksana Kegiatan Pembuatan/pembaruan Peta Nilai Bidang Tanah. 6. Penanggung Jawab Penilaian : Orang yang bertanggung jawab terhadap hasil penilaian Peta Nilai Bidang Tanah. 7. Penanggung Jawab Pemetaan : Orang yang bertanggung jawab terhadap hasil pemetaan Peta Nilai Bidang Tanah. 8. Diperiksa : Kepala Seksi yang membidangi Penilaian Tanah atau Pejabat Fungsional yang setara.	

UNSUR PETA	KETERANGAN	CONTOH ILUSTRASI
Kolom Tanda Tangan	1. Kolom pembuatan ditandatangani oleh pejabat dimana anggaran penyusunan Peta Nilai Bidang Tanah disusun, misalnya: a. anggaran Kantor Pertanahan, pembuatan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Seksi yang membidangi Penilaian Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan; b. anggaran Kantor Wilayah, pembuatan ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Bidang yang membidangi Penilaian Tanah atas nama Kepala Kantor Wilayah; dan c. anggaran pusat ditandatangani oleh Direktur atau Kepala Subdirektorat yang membidangi Penilaian Tanah atas nama Direktur. 2. Kolom tanda tangan pemanfaatan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Seksi yang membidangi Penilaian Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan lokasi pembuatan Peta Nilai Bidang Tanah.	1. UNTUK PEMBUATANNYA, DIREKTUR ATAU KEPALA SUBDIREKTORAT YANG MEMBIDANGI PENILAIAN TANAH ATAS NAMA DIREKTUR/KEPALA KANTOR WILAYAH ATAU KEPALA BIDANG YANG MEMBIDANGI PENILAIAN TANAH ATAS NAMA KEPALA KANTOR WILAYAH/KEPALA KANTOR PERTANAHAN ATAU KEPALA SEKSI YANG MEMBIDANGI PENILAIAN TANAH ATAS NAMA KEPALA KANTOR PERTANAHAN*) ... NIP ... 2. KABUPATEN/KOTA, HH-BB-TTTT UNTUK PEMANFAATANNYA, KEPALA KANTOR PERTANAHAN ATAU KEPALA SEKSI YANG MEMBIDANGI PENILAIAN TANAH ATAS NAMA KEPALA KANTOR PERTANAHAN ... NIP ...

- c. Ukuran *Layout* Peta
- Merupakan ukuran *layout* pada peta nilai bidang tanah yang mengatur ukuran-ukuran dari garis batas peta, garis tepi peta, dan informasi tepi peta.

Tabel Ukuran *Layout* Peta

UNSUR PETA	KETERANGAN	CONTOH ILUSTRASI						
Garis batas peta	Merupakan kertas ukuran A0 dengan ketentuan ukuran: <table><tr><th>POSISI</th><th>UKURAN</th></tr><tr><td>X : 9 cm</td><td>P : 105 cm</td></tr><tr><td>Y : 2 cm</td><td>L : 80 cm</td></tr></table>	POSISI	UKURAN	X : 9 cm	P : 105 cm	Y : 2 cm	L : 80 cm	The diagram illustrates the layout of a land value map (Peta Nilai Bidang Tanah) within a rectangular frame labeled 'Garis Batas Peta'. The map includes a title block 'PETA NILAI BIDANG TANAH (NBT)', a north arrow pointing upwards, a scale bar with markings for 1:500, 750, and 1000, and a legend section with fields for 'PROVINSI' and 'KOTA'. Below the legend is a small inset map showing the location of the study area within a larger geographical context.
POSISI	UKURAN							
X : 9 cm	P : 105 cm							
Y : 2 cm	L : 80 cm							

UNSUR PETA	KETERANGAN	CONTOH ILUSTRASI						
Garis tepi peta	Merupakan garis yang dibuat mengelilingi gambar peta untuk menunjukkan batas peta tersebut dengan ketentuan ukuran: <table><tr><th>POSISI</th><th>UKURAN</th></tr><tr><td>X: 10 cm</td><td>P : 80 cm</td></tr><tr><td>Y: 3 cm</td><td>L : 78 cm</td></tr></table>	POSISI	UKURAN	X: 10 cm	P : 80 cm	Y: 3 cm	L : 78 cm	
POSISI	UKURAN							
X: 10 cm	P : 80 cm							
Y: 3 cm	L : 78 cm							
Informasi tepi peta	Merupakan bagian yang memuat suatu keterangan/informasi yang berkaitan dengan isi peta dengan ketentuan ukuran: <table><tr><th>POSISI</th><th>UKURAN</th></tr><tr><td>X : 91 cm</td><td>P : 22 cm</td></tr><tr><td>Y : 3 cm</td><td>L : 78 cm</td></tr></table>	POSISI	UKURAN	X : 91 cm	P : 22 cm	Y : 3 cm	L : 78 cm	
POSISI	UKURAN							
X : 91 cm	P : 22 cm							
Y : 3 cm	L : 78 cm							

6. Penamaan *File* dan *Folder*
- a. Penamaan pada *File* Geodatabase Peta Nilai Bidang Tanah
- Penamaan *File* Geodatabase Peta NBT terdiri dari skala, unit produksi, informasi unsur IGT, nama daerah, dan tahun anggaran, dengan format:

[Skala]_[Unit Produksi]_[Informasi Unsur IGT]_[Nama Daerah]_[Tahun Anggaran]

Contoh:

- Untuk kegiatan pembuatan peta NBT:
_1K_DPTPP_NILAIBIDANGTANAH_KOTASEMARANG_2023
_1K_KANWILJAWATENGAH_NILAIBIDANGTANAH_KOTASEMARANG_2023
- Untuk kegiatan pembaruan peta NBT:
_1K_DPTPP_NILAIBIDANGTANAH_KOTASEMARANG_2023
_1K_KANTAHKOTASEMARANG_NILAIBIDANGTANAH_KOTASEMARANG_2023

Penamaan Kelas Fitur:

[Skala]_[Bentuk Geometri]_[Informasi Unsur IGT]_[Nama Daerah]_[Tahun]
_1K_AR_NILAIBIDANGTANAH_KOTASEMARANG_2023
_1K_PT_TITIKSAMPEL_KOTASEMARANG_2023

- b. Penamaan Folder Data Peta Nilai Bidang Tanah
- Penamaan folder data peta Nilai Bidang Tanah memuat informasi unit produksi, informasi unsur IGT, nama kabupaten/kota, nama kegiatan, tahun anggaran, dengan format:

[Unit Produksi]_[Informasi Unsur IGT]_[Nama Kabupaten/Kota]_[Nama Kegiatan]_[Tahun Anggaran]

Contoh:

KANWIL JAWA TENGAH_NILAIBIDANGTANAH_KOTA SEMARANG_PEMBUATAN_2023
KANTAH KOTA SEMARANG_NILAIBIDANGTANAH_KOTA SEMARANG_PEMBARUAN_2023

7. Format Pencetakan
- a. Pencetakan Pembuatan Peta Nilai Bidang Tanah

Peta Sebaran Sampel Nilai Tanah dan Peta Nilai Bidang Tanah dicetak dalam kertas ukuran A3 untuk digunakan sebagai lampiran laporan. Khusus Peta Nilai Bidang Tanah juga dicetak dalam kertas ukuran A0 untuk digunakan sebagai lampiran Surat Keputusan Pemanfaatan Peta Nilai Tanah.

b. Pencetakan Pembaruan Peta Nilai Bidang Tanah

Peta Sebaran Sampel Nilai Tanah dan Peta Nilai Bidang Tanah dicetak dalam kertas ukuran A3 untuk digunakan sebagai lampiran laporan. Khusus Peta Nilai Bidang Tanah juga dicetak dalam kertas ukuran A0 untuk digunakan sebagai lampiran Surat Keputusan Pemanfaatan Peta Nilai Tanah.

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

NUSRON WAHID

LAMPIRAN II
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 3 TAHUN 2026
TENTANG
PENILAIAN TANAH

FORMAT KEPUTUSAN PENUGASAN DAN
TIM PENYELENGGARA PENILAIAN TANAH

A. FORMAT KEPUTUSAN PENUGASAN PENYELENGGARAAN PENILAIAN
TANAH

LOGO DAN KOP INSTANSI	
KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL ... (YANG MEMBIDANGI PENILAIAN TANAH)	
NOMOR ...	
TENTANG	
PENUGASAN PENYELENGGARAAN PENILAIAN TANAH	
DI LINGKUNGAN KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL	
TAHUN ANGGARAN ...	
DIREKTUR JENDERAL ... (YANG MEMBIDANGI PENILAIAN TANAH),	
Menimbang	: a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 5 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor ... Tahun ... tentang Penilaian Tanah, perlu menugaskan penyelenggaraan Penilaian Tanah kepada Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan;
	b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Keputusan Direktur Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah) tentang Penugasan Penyelenggaraan Penilaian Tanah di Lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tahun Anggaran ...;
Mengingat	: 1. 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);
	2. Peraturan Pemerintah Nomor 128 tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 351, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5804);
	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 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 986);

6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2025 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2025 Nomor 309);
7. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor ... Tahun ... tentang Penilaian Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun ... Nomor ...);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL ... (YANG MEMBIDANGI PENILAIAN TANAH) TENTANG PENUGASAN PENYELENGGARAAN PENILAIAN TANAH DI LINGKUNGAN KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL TAHUN ANGGARAN ...

KESATU : Menugaskan Penyelenggara Penilaian Tanah untuk melakukan pembuatan Peta Nilai Tanah dan/atau pembaruan Peta Nilai Tanah pada Direktorat ... (yang membidangi Penilaian Tanah), Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi ... , dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ... Tahun Anggaran ... yang lokasinya sebagaimana tercantum dalam Lampiran I dan Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Keputusan Direktur Jenderal ini.

KEDUA : Biaya pelaksanaan penugasan penyelenggaraan Penilaian Tanah sebagaimana dimaksud dalam Diktum KESATU dibebankan pada Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) Direktorat ... (yang membidangi Penilaian Tanah), Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi ... , dan/atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ...

KETIGA : Dalam hal terdapat usulan perubahan lokasi penugasan Penyelenggaraan Penilaian Tanah, wajib disampaikan oleh direktur... (yang membidangi Penilaian Tanah), Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi ... , dan/atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ... kepada Direktur Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah).

KEEMAT : Keputusan Direktur Jenderal ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dan apabila di kemudian hari terdapat kekeliruan akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di ...
pada tanggal ... (hh/bb/tttt)

Direktur Jenderal ... (yang membidangi Penilaian
Tanah),

Stempel/
Cap Dinas

ttd.

... (Nama)
NIP ...

Tembusan:

1. Sekretaris Direktorat Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah), di Jakarta;
2. Direktur ... (yang membidangi Penilaian Tanah), di Jakarta;
3. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi..., di...;
4. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ... , di ...;
5. ...;
6. Yang bersangkutan.

**) hapus yang tidak perlu*

LAMPIRAN I
KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL ...
(YANG MEMBIDANGI PENILAIAN TANAH
NOMOR ...
TENTANG PENUGASAN
PENYELENGGARAAN PENILAIAN TANAH DI
LINGKUNGAN KEMENTERIAN AGRARIA
DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
TAHUN ANGGARAN ...

LOKASI PENUGASAN KEGIATAN PEMBUATAN PETA NILAI TANAH

NO.	PROVINSI	LOKASI	LUAS (HA)	ANGGARAN
A. PETA ZONA NILAI TANAH SKALA 1: ...				
1.	...	...	...	...
2.	...	...	...	...
3.	...	...	...	...
4.	...	...	...	...
...dst.	...dst.	...dst.	...dst.	...dst.
B. PETA NILAI BIDANG TANAH SKALA 1:1000				
1.	...	...	...	...
2.	...	...	...	...
3.	...	...	...	...
4.	...	...	...	...
...dst.	...dst.	...dst.	...dst.	...dst.

Direktur Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah),

Stempel/
Cap Dinas

ttd.
... (Nama)
NIP ...

LAMPIRAN II
KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL...
(YANG MEMBIDANGI PENILAIAN TANAH)
NOMOR ...
TENTANG PENUGASAN
PENYELENGGARAAN PENILAIAN TANAH DI
LINGKUNGAN KEMENTERIAN AGRARIA
DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN
NASIONAL
TAHUN ANGGARAN ...

LOKASI PENUGASAN KEGIATAN PEMBARUAN PETA NILAI TANAH

NO.	PROVINSI	LOKASI	BIDANG	ANGGARAN
A. PETA ZONA NILAI TANAH				
1.	...	...	...	...
2.	...	...	...	...
3.	...	...	...	...
4.	...	...	...	...
...dst.	...dst.	...dst.	...dst.	...dst.
B. PETA NILAI BIDANG TANAH				
1.	...	...	...	...
2.	...	...	...	...
3.	...	...	...	...
4.	...	...	...	...
...dst.	...dst.	...dst.	...dst.	...dst.

Direktur Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah),

Stempel/
Cap Dinas

ttd.
... (Nama)
NIP ...

B. FORMAT KEPUTUSAN TIM PENYELENGGARA PENILAIAN TANAH PADA KEMENTERIAN/KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI/KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA

LOGO DAN KOP INSTANSI

KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL ... , (YANG MEMBIDANGI PENILAIAN TANAH)/KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI .../KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*) ...*)

NOMOR ...

TENTANG

TIM PENYELENGGARA PENILAIAN TANAH PADA KEGIATAN PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH/PEMBARUAN PETA ZONA NILAI TANAH/PEMBUATAN PETA NILAI BIDANG TANAH/PEMBARUAN PETA NILAI BIDANG TANAH *) DI ...**) TAHUN ANGGARAN ...

DIREKTUR JENDERAL ... (YANG MEMBIDANGI PENILAIAN TANAH)/KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI .../KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*) ...*)

Menimbang : a. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (8) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor ... Tahun ... tentang Penilaian Tanah, dalam melaksanakan penyelenggaraan penilaian tanah perlu dibentuk tim penyelenggara penilaian tanah;

b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Keputusan Direktur Jenderal ... (yang membidangi penilaian tanah)/Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*) tentang Tim Penyelenggara Penilaian Tanah pada Kegiatan Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah/Pembaruan Peta Zona Nilai Tanah/Pembuatan Peta Nilai Bidang Tanah/Pembaruan Peta Nilai Bidang Tanah *) di ... **) Tahun Anggaran ...;

Mengingat : 1. 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);

2. Peraturan Pemerintah Nomor 128 tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 351, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5804);

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 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 986);
 6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2025 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2025 Nomor 309);
 7. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor ... Tahun ... tentang Penilaian Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun ... Nomor ...);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL ... (YANG MEMBIDANGI PENILAIAN TANAH)/KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI .../KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*) ...*) TENTANG TIM PENYELENGGARA PENILAIAN TANAH PADA KEGIATAN PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH /PEMBARUAN PETA ZONA NILAI TANAH/PEMBUATAN PETA NILAI BIDANG TANAH/PEMBARUAN PETA NILAI BIDANG TANAH*) DI ...**) TAHUN ANGGARAN ...

KESATU : Membentuk Tim Penyelenggara Penilaian Tanah Pada Kegiatan Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah/Pembaruan Peta Zona Nilai Tanah/Pembuatan Peta Nilai Bidang Tanah/Pembaruan Peta Nilai Bidang Tanah*) di ...**) Tahun Anggaran ... yang selanjutnya disebut Tim Penyelenggara Penilaian Tanah sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Keputusan Direktur Jenderal .../Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ... ini.

KEDUA : Susunan keanggotaan Tim Penyelenggara Penilaian Tanah sebagaimana dimaksud dalam Diktum KESATU terdiri atas:

- a. pengarah;
- b. ketua;
- c. wakil ketua; dan
- d. anggota.

KETIGA : Pengarah, ketua, wakil ketua, dan anggota sebagaimana dimaksud dalam Diktum KEDUA, mempunyai tugas:

- a. Pengarah mempunyai tugas memberikan arahan mengenai pelaksanaan kegiatan, menerima dan menanggapi laporan yang berhubungan dengan pelaksanaan kegiatan, dan bertanggung jawab atas hasil pelaksanaan kegiatan penilaian tanah;

- b. Ketua mempunyai tugas untuk memimpin, mengoordinasikan, mengawasi, dan bertanggung jawab atas penyiapan data teknis, pelaksanaan supervisi, dan penyelesaian fisik;
- c. Wakil Ketua mempunyai tugas membantu Ketua dalam mengoordinasikan, mengawasi, dan bertanggung jawab atas penyiapan data teknis, pelaksanaan supervisi, dan penyelesaian fisik; dan
- d. Anggota mempunyai tugas melaksanakan seluruh rangkaian kegiatan penilaian tanah sesuai dengan kerangka acuan kerja yang telah disusun.

KEEMPAT : Dalam melaksanakan tugasnya, pengarah, ketua, wakil ketua, dan anggota sebagaimana dimaksud dalam Diktum KETIGA diberikan honorarium sebagaimana tercantum dalam Lampiran II Keputusan Direktur Jenderal ... /Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ... ini.

KELIMA : Segala biaya yang timbul sebagai akibat ditetapkannya Keputusan Direktur Jenderal .../Kepala Kantor Wilayah.../Kepala Kantor Pertanahan ini dibebankan pada Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) Direktorat ... (yang membidangi Penilaian Tanah) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tahun ... Nomor ... Tanggal ... (hh/bb/tttt)/ Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi ... Tahun ... Nomor ... Tanggal ... (hh/bb/tttt)/Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ... Tahun ... Nomor ... Tanggal ... (hh/bb/tttt).

KEENAM : Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dan apabila di kemudian hari terdapat kekeliruan dalam penetapan Keputusan Direktur Jenderal .../Kepala Kantor Wilayah .../Kepala Kantor Pertanahan ini akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di ...
pada tanggal ... (hh/bb/tttt)

Direktur Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/
Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*),

Stempel/
Cap Dinas

ttd.

... (Nama)
NIP ...

Tembusan:

1. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, di Jakarta;
2. Direktur ... (yang membidangi Penilaian Tanah), di Jakarta;
3. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi ..., di ...;
4. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ..., di ...;
5. ... dst.;
6. Yang bersangkutan.

**) pilih salah satu*

***) Diisi lokasi penyelenggaraan penilaian tanah*

LAMPIRAN I
KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL ... (YANG MEMBIDANGI PENILAIAN TANAH)/KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI .../KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*) ...*)
NOMOR ...
TENTANG
TIM PENYELENGGARA PENILAIAN TANAH PADA KEGIATAN PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH/PEMBARUAN PETA ZONA NILAI TANAH/PEMBUATAN PETA NILAI BIDANG TANAH/PEMBARUAN PETA NILAI BIDANG TANAH*) DI ...**) TAHUN ANGGARAN ...

SUSUNAN TIM PENYELENGGARA PENILAIAN TANAH PADA KEGIATAN PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH/PEMBARUAN PETA ZONA NILAI TANAH/PEMBUATAN PETA NILAI BIDANG TANAH/PEMBARUAN PETA NILAI BIDANG TANAH*) DI ...**) TAHUN ANGGARAN ...

NO.	NAMA	NIP/NIK	JABATAN	JABATAN DALAM TIM
1.	...	...	Direktur ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/Kepala Kantor Wilayah/Kepala Kantor Pertanahan*)	Pengarah
2.	...	...	Kepala Subdirektorat (yang membidangi Penilaian Tanah)/Kepala Bidang (yang membidangi Penilaian Tanah)/Penata Pertanahan Madya/Kepala Seksi (yang membidangi Penilaian Tanah)*)	Ketua
3.	...	...	Pejabat Struktural Eselon III/Pejabat Struktural Eselon IV/Penata Pertanahan Madya/ Penata Pertanahan Muda/Pejabat Pertanahan Pertama*)	Wakil Ketua
4.	...	...	Pejabat Struktural Eselon IV atau setara Pejabat Fungsional Tertentu/Pejabat Fungsional Umum/Staf Direktorat ... (yang membidangi Penilaian Tanah)*)	Anggota
5.	...	...	Penilai tanah	Anggota
... dst.	... dst.	... dst.	... dst.	... dst.

Direktur Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/
Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ...*),

Stempel/
Cap Dinas

ttd.
... (Nama)
NIP ...

*) pilih salah satu
**) Diisi lokasi penyelenggaraan penilaian tanah

LAMPIRAN II
KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL ...
(YANG MEMBIDANGI PENILAIAN
TANAH)/KEPALA KANTOR WILAYAH
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
PROVINSI .../KEPALA KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*)
...*)
NOMOR ...
TENTANG
TIM PENYELENGGARA PENILAIAN
TANAH PADA KEGIATAN PEMBUATAN
PETA ZONA NILAI
TANAH/PEMBARUAN PETA ZONA
NILAI TANAH/PEMBUATAN PETA NILAI
BIDANG TANAH/ PEMBARUAN PETA
NILAI BIDANG TANAH*) DI ...**) TAHUN
ANGGARAN ...

DAFTAR SATUAN HONORARIUM TIM PENYELENGGARA PENILAIAN
TANAH PADA KEGIATAN PEMBUATAN PETA ZONA NILAI
TANAH/PEMBARUAN PETA ZONA NILAI TANAH/PEMBUATAN PETA NILAI
BIDANG TANAH/PEMBARUAN PETA NILAI BIDANG TANAH*) DI ...**) TAHUN
ANGGARAN ...

NO.	JABATAN DALAM TIM	VOLUME		HARGA SATUAN (Rp)	JUMLAH BIAYA (Rp)
1.	Pengarah	...	OH	...	...
		(Sesuai RAB)			
2.	Ketua	...	OH	...	...
3.	Wakil Ketua	...	OH	...	...
4.	Anggota	...	OH	...	...
... dst.	... dst.	... dst.	... dst.	... dst.	... dst.

Direktur Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/
Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi
.../
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ...*),

Stempel/
Cap Dinas

ttd.

... (Nama)
NIP ...

*) pilih salah satu
**) Diisi lokasi penyelenggaraan penilaian tanah
Keterangan:
Format keputusan dapat disesuaikan dengan kebutuhan

C. FORMAT KEPUTUSAN TIM PENYELENGGARA PENILAIAN TANAH YANG DILAKUKAN MELALUI PERJANJIAN KERJA SAMA

LOGO DAN KOP INSTANSI

KEPUTUSAN ... (PIMPINAN KEMENTERIAN/LEMBAGA ATAU PEMERINTAH DAERAH YANG MENYELENGGARAKAN PENILAIAN TANAH)

NOMOR ...

TENTANG

TIM PENYELENGGARA PENILAIAN TANAH PADA KEGIATAN PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH/PEMBARUAN PETA ZONA NILAI TANAH/PEMBUATAN PETA NILAI BIDANG TANAH/PEMBARUAN PETA NILAI BIDANG TANAH*) DI ...**) TAHUN ANGGARAN ...

... (PIMPINAN SATUAN KERJA YANG MELAKUKAN PENILAIAN TANAH)

Menimbang : a. ...;
b. ...;
c. ... dst. (isi sesuai dengan kebutuhan)

Mengingat : 1. 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);
2. ... dst. (isi sesuai dengan kebutuhan)

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : KEPUTUSAN ... (PIMPINAN KEMENTERIAN/LEMBAGA ATAU PEMERINTAH DAERAH YANG MENYELENGGARAKAN PENILAIAN TANAH) TENTANG TIM PENYELENGGARA PENILAIAN TANAH PADA KEGIATAN PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH/PEMBARUAN PETA ZONA NILAI TANAH/PEMBUATAN PETA NILAI BIDANG TANAH/PEMBARUAN PETA NILAI BIDANG TANAH*) DI ... **)

KESATU : Membentuk Tim Penyelenggara Penilaian Tanah pada Kegiatan Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah/Pembaruan Peta Zona Nilai Tanah/Pembaruan Peta Nilai Bidang Tanah/Pembaruan Peta Nilai Bidang Tanah*) Di ...**) Tahun Anggaran ... yang selanjutnya disebut Tim Penyelenggara Penilaian Tanah sebagaimana tercantum dalam Lampiran I Keputusan Direktur Jenderal ... (yang membidangi penilaian tanah)/Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...**) ini.

KEDUA : Susunan keanggotaan Tim Penyelenggara Penilaian Tanah sebagaimana dimaksud dalam Diktum KESATU terdiri atas:
a. pengarah;
b. ketua;
c. wakil ketua; dan
d. anggota.

- KETIGA : Pengarah, ketua, wakil ketua, dan anggota sebagaimana dimaksud dalam Diktum KEDUA, mempunyai tugas:
- a. Pengarah mempunyai tugas memberikan arahan mengenai pelaksanaan kegiatan, menerima dan menanggapi laporan yang berhubungan dengan pelaksanaan kegiatan dan bertanggung jawab atas hasil pelaksanaan kegiatan penilaian tanah;
 - b. Ketua mempunyai tugas untuk memimpin, mengoordinasikan, mengawasi dan bertanggung jawab atas penyiapan data teknis, pelaksanaan supervisi dan penyelesaian fisik;
 - c. Wakil Ketua mempunyai tugas membantu Ketua dalam mengoordinasikan, mengawasi dan bertanggung jawab atas penyiapan data teknis, pelaksanaan supervisi dan penyelesaian fisik; dan
 - d. Anggota mempunyai tugas melaksanakan seluruh rangkaian kegiatan penilaian tanah sesuai dengan kerangka acuan kerja yang telah disusun.
- KEEMPAT : Dalam melaksanakan tugasnya, pengarah, ketua, wakil ketua, dan anggota sebagaimana dimaksud pada Diktum KETIGA diberikan honorarium sebagaimana tercantum dalam Lampiran II Keputusan ... (pimpinan kementerian/lembaga atau pemerintah daerah yang menyelenggarakan penilaian tanah) ini.
- KELIMA : Segala biaya yang timbul sebagai akibat ditetapkannya Keputusan ... (pimpinan kementerian/lembaga atau pemerintah daerah yang menyelenggarakan penilaian tanah) ini dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten/Kota*) ...
- KEENAM : Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dan apabila di kemudian hari terdapat kekeliruan dalam penetapan Keputusan ... (pimpinan kementerian/lembaga atau pemerintah daerah yang menyelenggarakan penilaian tanah) ini akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di ...
pada tanggal ... (hh/bb/tttt)
... (pimpinan kementerian/lembaga atau pemerintah daerah yang menyelenggarakan penilaian tanah),

Stempel/
Cap Dinas

ttd.

... (Nama)
NIP ...

Tembusan:

- 1. ...;
- 2. ... dst. (isi sesuai kebutuhan)

*) *hapus yang tidak perlu*

**) *Diisi lokasi penyelenggaraan penilaian tanah*

LAMPIRAN I
KEPUTUSAN ... (PIMPINAN KEMENTERIAN/
LEMBAGA ATAU PEMERINTAH DAERAH YANG
MENYELENGGARAKAN PENILAIAN TANAH)
NOMOR ...
TENTANG
TIM PENYELENGGARA PENILAIAN TANAH PADA
KEGIATAN PEMBUATAN PETA ZONA NILAI
TANAH/PEMBARUAN PETA ZONA NILAI
TANAH/PEMBUATAN PETA NILAI BIDANG
TANAH/PEMBARUAN PETA NILAI BIDANG TANAH *)
DI ...**) TAHUN ANGGARAN ...

SUSUNAN TIM PENYELENGGARA PENILAIAN TANAH PADA KEGIATAN PEMBUATAN
PETA ZONA NILAI TANAH/PEMBARUAN PETA ZONA NILAI TANAH/PEMBUATAN
PETA NILAI BIDANG TANAH/PEMBARUAN PETA NILAI BIDANG TANAH*) DI ...**)
TAHUN ANGGARAN ...

NO.	NAMA	NIP/NIK	JABATAN	JABATAN DALAM TIM
1.	...	...	... (berasal dari unsur Kementerian atau kementerian/lembaga atau pemerintah daerah atau instansi terkait) *)	Pengarah
2.	...	...	... (berasal dari unsur Kementerian atau kementerian/lembaga atau pemerintah daerah atau instansi terkait) *)	Ketua
3.	...	...	... (berasal dari unsur Kementerian atau kementerian/lembaga atau pemerintah daerah atau instansi terkait) *)	Wakil Ketua
4.	...	...	... (berasal dari unsur Kementerian atau kementerian/lembaga atau pemerintah daerah atau instansi terkait) *)	Anggota
... dst.	... dst.	... dst.	... dst.	... dst.

... (pimpinan kementerian/lembaga atau pemerintah daerah yang menyelenggarakan Penilaian Tanah),

Stempel/
Cap Dinas

ttd.

... (Nama)
NIP ...

*) hapus yang tidak perlu
**) Diisi lokasi penyelenggaraan penilaian tanah

LAMPIRAN II
KEPUTUSAN ... (PIMPINAN SATUAN KERJA
YANG MELAKSANAKAN PENILAIAN TANAH)
NOMOR ...
TENTANG
TIM PENYELENGGARA PENILAIAN TANAH PADA
KEGIATAN PEMBUATAN PETA ZONA NILAI
TANAH/PEMBARUAN PETA ZONA NILAI
TANAH/PEMBUATAN PETA NILAI BIDANG
TANAH/PEMBARUAN PETA NILAI BIDANG TANAH
) DI ... **) TAHUN ANGGARAN ...

DAFTAR SATUAN HONORARIUM TIM PENYELENGGARA PENILAIAN TANAH
PADA KEGIATAN PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH/PEMBARUAN PETA
ZONA NILAI TANAH/PEMBUATAN PETA NILAI BIDANG TANAH/PEMBARUAN
PETA NILAI BIDANG TANAH*) DI ...**)
TAHUN ANGGARAN ...

NO	JUMLAH PELAKSANA	VOLUME		HARGA SATUAN (Rp)	JUMLAH BIAYA (Rp)
1.	Pengarah	...	OH	...	...
2.	Ketua	(sesuai RAB) ...	OH	...	...
3.	Wakil Ketua	...	OH	...	...
4.	Anggota	...	OH	...	...
... dst.	... dst.	... dst.	... dst.	... dst.	... dst.

... (pimpinan kementerian/lembaga atau pemerintah daerah yang menyelenggarakan penilaian tanah),

Stempel/
Cap Dinas

ttd.

... (Nama)
NIP ...

*) hapus yang tidak perlu
**) Diisi lokasi penyelenggaraan penilaian tanah

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

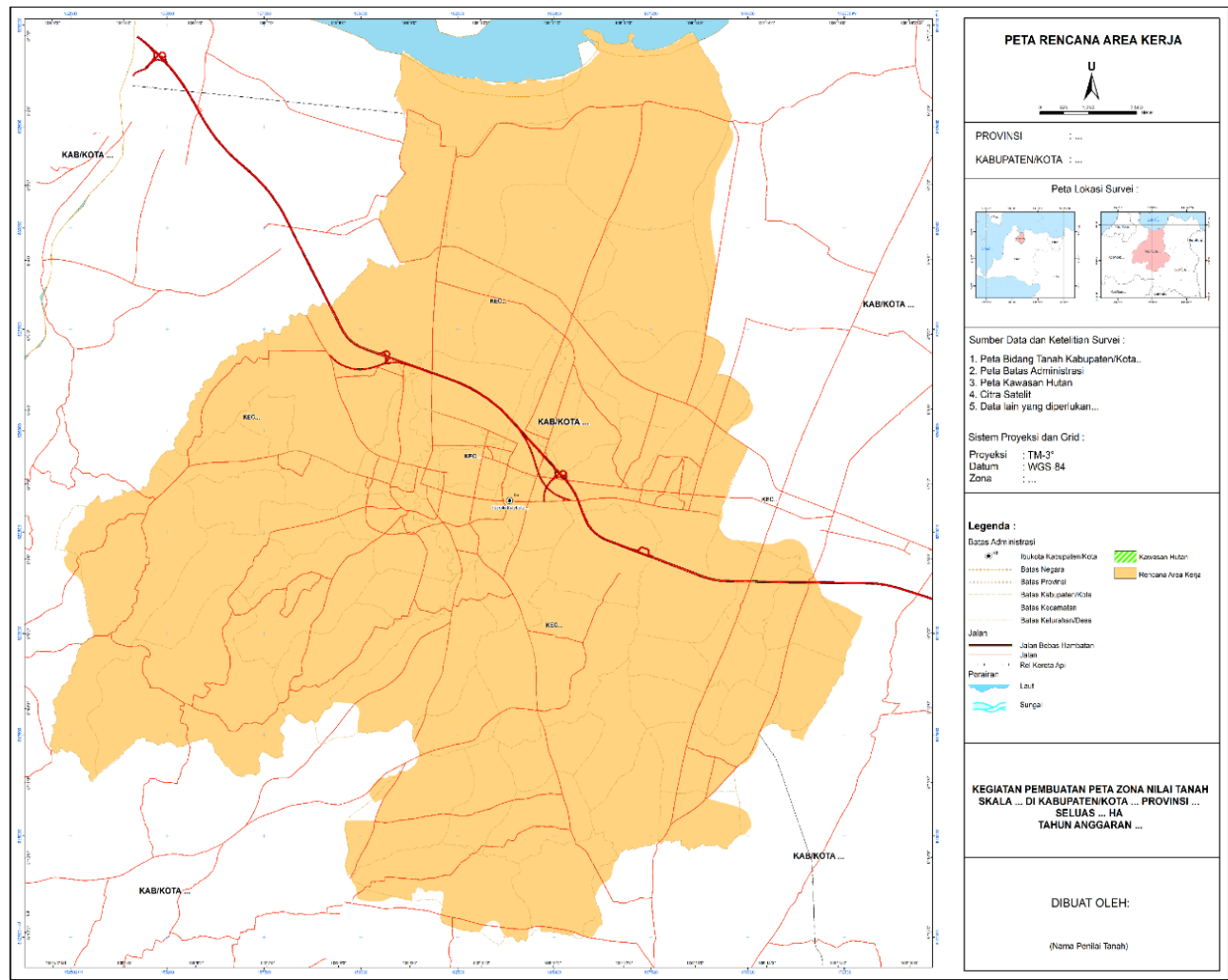
NUSRON WAHID

LAMPIRAN III
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 3 TAHUN 2026
TENTANG
PENILAIAN TANAH

FORMAT DOKUMEN PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH

- A. Format Dokumen dalam Tahapan Persiapan
 - A.1. Format Dokumen dalam Kegiatan Pemilihan Wilayah

Format Peta Rencana Area Kerja



A.2. Format Dokumen dalam Kegiatan Penyusunan Dokumen Administrasi

A.2.1 Format Keputusan Tim Penyelenggara Penilaian Tanah pada Kegiatan Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah

LOGO DAN KOP INSTANSI

KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/
KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI .../
KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*) ...*)

NOMOR ...

TENTANG
TIM PENYELENGGARA PENILAIAN TANAH PADA
KEGIATAN PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH DI ...**) TAHUN ANGGARAN ...

DIREKTUR JENDERAL ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/
KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI .../
KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*) ...*)

Menimbang : a. berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (8) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor ... Tahun ... tentang Penilaian Tanah, dalam melaksanakan penyelenggaraan penilaian tanah perlu dibentuk Tim Penyelenggara Penilaian Tanah;
b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Keputusan Direktur Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*) tentang Tim Penyelenggara Penilaian Tanah pada Kegiatan Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah di ...**) Tahun Anggaran ...;

Mengingat : 1. 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);
2. Peraturan Pemerintah Nomor 128 tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 351, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5804);
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 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 986);

6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2025 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2025 Nomor 309);

7. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor ... Tahun ... tentang Penilaian Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun ... Nomor ...);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI .../KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*) ...*) TENTANG TIM PENYELENGGARA PENILAIAN TANAH PADA KEGIATAN PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH DI ...**) TAHUN ANGGARAN ...

KESATU : Membentuk Tim Penyelenggara Penilaian Tanah pada Kegiatan Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Di ...**) Tahun Anggaran ... yang selanjutnya disebut Tim Penyelenggara Penilaian Tanah sebagaimana tercantum dalam Lampiran I Keputusan Direktur Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*) ini.

KEDUA : Susunan keanggotaan Tim Penyelenggara Penilaian Tanah sebagaimana dimaksud dalam Diktum KESATU terdiri atas:

- a. pengarah;
- b. ketua;
- c. wakil ketua; dan
- d. anggota.

KETIGA : Pengarah, ketua, wakil ketua, dan anggota sebagaimana dimaksud dalam Diktum KEDUA, mempunyai tugas:

- a. Pengarah mempunyai tugas memberikan arahan mengenai pelaksana kegiatan, menerima dan menanggapi laporan yang berhubungan dengan pelaksanaan kegiatan dan bertanggung jawab atas hasil pelaksanaan kegiatan penilaian tanah;
- b. Ketua mempunyai tugas untuk memimpin, mengoordinasikan, mengawasi dan bertanggung jawab atas penyiapan data teknis, pelaksanaan supervisi dan penyelesaian fisik;
- c. Wakil Ketua mempunyai tugas membantu Ketua dalam

mengoordinasikan, mengawasi dan bertanggung jawab atas penyiapan data teknis, pelaksanaan supervisi dan penyelesaian fisik; dan

- d. Anggota mempunyai tugas melaksanakan seluruh rangkaian kegiatan penilaian tanah sesuai dengan kerangka acuan kerja yang telah disusun.

KEEMPAT : Dalam melaksanakan tugasnya, pengarah, ketua, wakil ketua, dan anggota sebagaimana dimaksud pada Diktum KETIGA diberikan honorarium sebagaimana tercantum dalam Lampiran II Keputusan ... Direktur Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*) ini.

KELIMA : Segala biaya yang timbul sebagai akibat ditetapkannya Keputusan Direktur Jenderal ... (yang membidangi penilaian tanah)/Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*) ini dibebankan pada Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) Direktorat ... (yang membidangi Penilaian Tanah) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tahun ... Nomor ... Tanggal ... (hh/bb/tttt)/Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi ... Tahun ... Nomor ... Tanggal ... (hh/bb/tttt)/Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ... Tahun ... Nomor ... Tanggal ... (hh/bb/tttt)*).

KEENAM : Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dan apabila di kemudian hari terdapat kekeliruan dalam penetapan Keputusan Direktur Jenderal ... (yang membidangi penilaian tanah)/Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*) ini akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di ...
pada tanggal ... (hh/bb/tttt)

Direktur Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/ Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../ Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*),

Stempel/
Cap Dinas

ttd.

... (Nama)

NIP ...

Tembusan:

1. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, di Jakarta;
2. Direktur ... (yang membidangi Penilaian Tanah), di Jakarta;
3. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi..., di...;
4. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ... , di ...;
5. ... dst.;
6. Yang bersangkutan.

*) *hapus yang tidak perlu*

**) *Diisi lokasi penyelenggaraan penilaian tanah*

LAMPIRAN I
KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL ...
(yang membidangi Penilaian Tanah)/KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI .../ KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*) ...*)
NOMOR ...
TENTANG
TIM PENYELENGGARA PENILAIAN TANAH PADA KEGIATAN PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH DI ...**) TAHUN ANGGARAN ...

SUSUNAN TIM PENYELENGGARA PENILAIAN TANAH PADA KEGIATAN PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH DI ...**) TAHUN ANGGARAN ...

NO.	NAMA	NIP/NIK	JABATAN	JABATAN DALAM TIM
1.	...	...	Direktur ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/Kepala Kantor Wilayah/Kepala Kantor Pertanahan*)	Pengarah
2.	...	...	Kepala Subdirektorat (yang membidangi Penilaian Tanah)/Kepala Bidang (yang membidangi Penilaian Tanah)/Penata Pertanahan Madya/Kepala Seksi (yang membidangi Penilaian Tanah*)	Ketua
3.	...	...	Pejabat Struktural Eselon III, Pejabat Struktural Eselon IV, Penata Pertanahan Madya/ Penata Pertanahan Muda/ Penata Pertanahan Pertama*)	Wakil Ketua
4.	...	...	Pejabat Struktural Eselon IV atau setara Pejabat Fungsional Tertentu/Pejabat Fungsional Umum/Staf Direktorat ... (yang membidangi Penilaian Tanah*)	Anggota
5.	...	...	Penilai tanah	Anggota
... dst.	... dst.	... dst.	... dst.	... dst.

Direktur Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/
Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*),

Stempel/
Cap Dinas

ttd.

... (Nama)
NIP ...

*) hapus yang tidak perlu
**) Diisi lokasi penyelenggaraan penilaian tanah

LAMPIRAN II
KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL ...
(yang membidangi Penilaian Tanah)/KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI .../ KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*) ...*)
NOMOR ...
TENTANG
TIM PENYELENGGARA PENILAIAN TANAH PADA KEGIATAN PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH DI ...**)
TAHUN ANGGARAN ...

DAFTAR SATUAN HONORARIUM
TIM PENYELENGGARA PENILAIAN TANAH PADA
KEGIATAN PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH DI ...**)
TAHUN ANGGARAN ...

NO.	JABATAN DALAM TIM	VOLUME		HARGA SATUAN (Rp)	JUMLAH BIAYA (Rp)
1.	Pengarah	...	OH	...	...
		(Sesuai RAB)			
2.	Ketua	...	OH	...	...
3.	Wakil Ketua	...	OH	...	...
4.	Anggota	...	OH	...	...
... dst.	... dst.	... dst.	... dst.	... dst.	... dst.

Direktur Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/
Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*),

Stempel/
Cap Dinas

ttd.

... (Nama)
NIP ...

*) hapus yang tidak perlu
Keterangan:
Format keputusan dapat disesuaikan dengan kebutuhan

A.2.2 Format Surat Tugas

LOGO DAN KOP INSTANSI	
SURAT TUGAS NOMOR ...	
Menimbang	: a. bahwa untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Direktorat (yang membidangi Penilaian Tanah)/Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ... *) akan dilaksanakan kegiatan Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Skala 1:... di Kabupaten/Kota*) ... Provinsi ...; b. bahwa pegawai yang namanya tersebut dalam Surat Tugas ini dipandang cukup kemampuannya untuk melakukan kegiatan Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Skala 1:... di Kabupaten/Kota*) ... Provinsi ...; c. ... dst.
Dasar	: Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) Direktur Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tahun Anggaran ... Kegiatan (Nomor Akun)/Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi ... Tahun Anggaran ... Kegiatan (Nomor Akun)/Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ... Tahun Anggaran ... Kegiatan (Nomor Akun)*).
Sekretaris Direktorat Jenderal (yang membidangi Penilaian Tanah)/Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*), dengan ini:	
MEMBERI TUGAS:	
Kepada	: 1. Nama : ... NIP : ... Pangkat/Gol : ... Jabatan : ... 2. Nama : ... NIP : ... Pangkat/Gol : ... Jabatan : ... 3. ... dst.
Untuk	: Melaksanakan kegiatan Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Skala 1: ... di Kabupaten/Kota*) ... Provinsi ... Seluas ... Ha Tahun Anggaran ... pada ... (hh/bb/tttt) sampai dengan ... (hh/bb/tttt)
... , ... (hh/bb/tttt)	
Sekretaris Direktorat Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/ Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional .../ Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*),	
Stempel/ Cap Dinas ttd.	
... (Nama) NIP ...	
*) hapus yang tidak perlu	

A.2.3 Format Rencana Jadwal Kegiatan

LOGO DAN KOP INSTANSI

JADWAL KEGIATAN PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH SKALA 1: ...
DI KABUPATEN/KOTA*) ... PROVINSI ...
TAHUN ANGGARAN ...

NO	KEGIATAN	VOLUME (HA)	LAMA PELAKSANAAN (HARI)
1.	KEGIATAN PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH SKALA 1: ... DI KABUPATEN/KOTA ... *) PROVINSI ... 1. Persiapan; 2. Pembuatan zona awal Nilai Tanah; 3. Survei batas zona awal Nilai Tanah; 4. Pengumpulan data sampel Nilai Tanah; 5. Analisis dan pengolahan data; 6. Penyajian peta; dan 7. Pelaporan.	...	5 Hari ... Hari **) ... Hari **) ... Hari **) ... Hari **) 5 Hari 5 Hari

Direktur Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/
Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*)

Stempel/
Cap Dinas

ttd.

... (Nama)
NIP ...

*) *hapus yang tidak perlu*
**) *jumlah hari dihitung berdasarkan luas area kerja, jumlah sampel, jumlah pelaksana, dan kapasitas pelaksanaan kegiatan per orang per hari.*

A.2.4 Format Dokumen Lainnya yang Diperlukan

Dokumen lainnya dapat berupa:

- 1. Surat undangan koordinasi

Format Surat Undangan Koordinasi

LOGO DAN KOP INSTANSI

Nomor : ...Kabupaten/Kota*) ..., hh/bb/tttt

Sifat : ...

Lampiran : ...

Hal : ...

Yth. ...

di ...

(Alinea Pembuka dan Alinea Isi) ...

Hari/tanggal : ...

Waktu : ...

Tempat : ...

Acara : ...

(Alinea Penutup) ...

Direktur ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/

Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*),

Stempel/ Cap Dinas

ttd.

... (Nama)

NIP ...

Tembusan:

1.;

2.;

3. dst.

Lampiran Surat ...

Nomor :

Tanggal :

DAFTAR LAMPIRAN UNDANGAN RAPAT KOORDINASI PELAKSANAAN
KEGIATAN PEMBUATAN PETA ZNT/PEMBUATAN PETA NBT/PEMBARUAN
PETA ZNT/PEMBARUAN PETA NBT*) KABUPATEN/KOTA*) ... TAHUN ...

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. dst.

2. Surat undangan sosialisasi

Format Surat Undangan Sosialisasi

LOGO DAN KOP INSTANSI	
Nomor	: ... Kabupaten/Kota*) ..., hh/bb/tttt
Sifat	: ...
Lampiran	: ...
Hal	: ...
Yth. ...	
di ...	
(Alinea Pembuka dan Alinea Isi) ...	
Hari/tanggal	: ...
Waktu	: ...
Tempat	: ...
Acara	: ...
(Alinea Penutup) ...	
Direktur ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/	
Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../	
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*),	
Stempel/ Cap Dinas	ttd.
... (Nama)	
NIP ...	
Tembusan:	
1. ...;	
2. ...;	
3. dst.	

Lampiran Surat ...

Nomor :

Tanggal :

DAFTAR LAMPIRAN UNDANGAN RAPAT SOSIALISASI PELAKSANAAN
KEGIATAN PEMBUATAN PETA ZNT/PEMBUATAN PETA NBT/PEMBARUAN
PETA ZNT/PEMBARUAN PETA NBT*) KABUPATEN/KOTA*) ... TAHUN ...

- 1. ...
- 2. ...
- 3. ...
- 4. ...
- 5. dst.

3. Surat keputusan penanggung jawab teknis kegiatan

Format Surat Keputusan Penanggung Jawab Teknis Kegiatan

LOGO DAN KOP INSTANSI

KEPUTUSAN DIREKTUR ... (YANG MEMBIDANGI PENILAIAN TANAH)/
KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI .../
KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*) ...*)

NOMOR ...

TENTANG
PENANGGUNG JAWAB TEKNIS
KEGIATAN PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH
DI KABUPATEN/KOTA*) ... PROVINSI ... SKALA ... SELUAS ... HA/
SEBANYAK ... BIDANG*)
TAHUN ANGGARAN ...

DIREKTUR ... (YANG MEMBIDANGI PENILAIAN TANAH)/
KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI .../
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*) ...*)

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka pelaksanaan DIPA Direktorat Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah), Tahun Anggaran ... tentang pelaksanaan kegiatan Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan;
- b. bahwa dalam rangka keberlangsungan dan kelancaran penyelenggaraan kegiatan Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan yang akan mendukung layanan pertanahan di seluruh Indonesia yang menggunakan Peta Nilai Tanah sebagai dasar dalam penghitungan tarif PNPB termasuk Layanan Informasi Nilai Tanah dan Aset Properti;
- c. bahwa dalam rangka kegiatan Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Kabupaten/Kota*) ...;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Keputusan Direktur ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*) tentang Penanggung Jawab Teknis Kegiatan Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah di Kabupaten/Kota*) ... Provinsi ... Skala ... Seluas ... Ha/Sebanyak ... Bidang*) Tahun Anggaran ...;

- Mengingat : 1. 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);
2. 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);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 128 tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 351, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5804);
 4. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor);
 5. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2022 tentang Penilai Pertanahan;
 6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2025 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2025 Nomor 309);
 7. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor ... Tahun ... tentang Penilaian Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun ... Nomor ...);
 8. ... dst.

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : KEPUTUSAN DIREKTUR ... (YANG MEMBIDANGI PENILAIAN TANAH)/KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI .../KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*) ...*) NOMOR ... TENTANG PENANGGUNG JAWAB TEKNIS KEGIATAN PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH DI KABUPATEN/KOTA*) ... PROVINSI ... SKALA ... SELUAS ... HA/SEBANYAK ... BIDANG*) TAHUN ANGGARAN ...

KESATU : Penanggung jawab teknis kegiatan Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah di Kabupaten/Kota*) ... Provinsi ... Skala ... Seluas ... Ha/Sebanyak ... Bidang*) Tahun Anggaran ... merupakan Aparatur Sipil Negara (ASN) di lingkungan Direktorat ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*)

KEDUA : Penanggung jawab teknis kegiatan Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah di Kabupaten/Kota*) ... Provinsi ... Skala ... Seluas ... Ha/Sebanyak ... Bidang *) Tahun Anggaran ... sebagaimana dimaksud pada Diktum KESATU memiliki tugas sebagai berikut:

1. Bertanggung jawab terhadap teknis kegiatan Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah;
2. Mengoordinasikan seluruh rangkaian kegiatan Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah dengan tim;

3. Memastikan peta zona nilai tanah yang dihasilkan memiliki kualitas sesuai dengan standar pembuatan peta zona nilai tanah yang tercantum dalam kerangka acuan kerja pembuatan peta zona nilai tanah;
4. Melaporkan kepada ketua/wakil ketua terkait kemajuan pekerjaan dalam kegiatan Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah secara berkala.

KETIGA : Penanggung jawab teknis kegiatan Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah di Kabupaten/Kota*) ... Provinsi ... Skala ... Seluas ... Ha/Sebanyak ... Bidang*) Tahun Anggaran ... sebagaimana tertuang pada Diktum KESATU dan memiliki tugas sebagaimana tersebut pada Diktum KEDUA berperan aktif dalam mewujudkan Peta Zona Nilai Tanah di Kabupaten/Kota*) ...

KEEMPAT : Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dan apabila di kemudian hari terdapat kekeliruan dalam penetapan Keputusan Direktur ... (yang membidangi penilaian tanah)/Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*) ini akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di ...

Pada tanggal ... (hh/bb/tttt)

Direktur ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/
Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*),

Stempel/
Cap Dinas

ttd.

... (Nama)

NIP ...

Tembusan:

1. Direktur Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah), di Jakarta;
2. Sekretaris Direktorat Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah), di Jakarta;
3. ... dst.

*) hapus yang tidak perlu

LAMPIRAN
KEPUTUSAN DIREKTUR ... (YANG MEMBIDANGI PENILAIAN TANAH)/
KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI .../KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*) ...*)
NOMOR ... TAHUN...
TENTANG
PENANGGUNG JAWAB TEKNIS KEGIATAN PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH DI KABUPATEN/KOTA*) ... PROVINSI ... SKALA ... SELUAS ... HA/SEBANYAK ... BIDANG*) TAHUN ANGGARAN ...

PENANGGUNG JAWAB TEKNIS
KEGIATAN PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH
DI KABUPATEN/KOTA*) ... PROVINSI ... SKALA ... SELUAS ... HA/
SEBANYAK ... BIDANG*)
TAHUN ANGGARAN ...

NO.	NAMA	NIP	PANGKAT/GOL.	JABATAN
1.	...	...	...	...
... dst.	... dst.	... dst.	... dst.	... dst.

Direktur ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/
Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*),

Stempel/
Cap Dinas

ttd.

... (Nama)
NIP ...

*) hapus yang tidak perlu

Keterangan:
Format keputusan dapat disesuaikan dengan kebutuhan

4. Surat tugas pengawasan

Format Surat Tugas Pengawasan

LOGO DAN KOP INSTANSI

SURAT TUGAS
NOMOR ...

Menimbang : a. bahwa untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Direktorat ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*) akan dilaksanakan kegiatan Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Skala 1:... di Kabupaten/Kota*) ... Provinsi ...;

b. bahwa pegawai yang namanya tersebut dalam Surat Tugas ini sebagai ketua dan/atau wakil ketua dan/atau pegawai yang dipandang cukup kemampuannya untuk melakukan pengawasan kegiatan Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Skala 1:... di Kabupaten/Kota*) ... Provinsi ...;

c. ... dst.;

Dasar : Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) Direktorat Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tahun Anggaran ... Kegiatan (Nomor Akun)/Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi ... Tahun Anggaran ... Kegiatan (Nomor Akun)/Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ... Tahun Anggaran ... Kegiatan (Nomor Akun)*).

Sekretaris Direktorat Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*), dengan ini:

MEMBERI TUGAS:

Kepada : 1. Nama : ...
NIP : ...
Pangkat/Gol. : ...
Jabatan : ...

2. Nama : ...
NIP : ...
Pangkat/Gol. : ...
Jabatan : ...

3. ... dst.

Untuk : Melaksanakan pengawasan kegiatan Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Skala 1:... di Kabupaten/Kota*) ... Provinsi ... Seluas ... Ha/Sebanyak ... Bidang*) Tahun Anggaran ... pada ... (hh/bb/tttt) sampai dengan ... (hh/bb/tttt).

Demikian untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya dan selambat-lambatnya dalam waktu satu minggu setelah melaksanakan tugas/pekerjaan, harus membuat laporan tertulis atas hasil pekerjaan.

... , ... (hh/bb/tttt)
Sekretaris Direktorat Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/
Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional .../
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*),

Stempel/ Cap Dinas

ttd.

... (Nama)
NIP ...

**) hapus yang tidak perlu*

5. Surat tugas penyusunan laporan

Format Surat Tugas Penyusunan Laporan

LOGO DAN KOP INSTANSI

SURAT TUGAS
NOMOR ...

Menimbang : a. bahwa untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Direktorat ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/ Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*) akan dilaksanakan kegiatan Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Skala 1:... di Kabupaten/Kota*)... Provinsi ...;

b. bahwa pegawai yang namanya tersebut dalam Surat Tugas ini sebagai ketua dan/atau wakil ketua dan/atau pegawai yang dipandang cukup kemampuannya untuk melakukan Penyusunan laporan kegiatan Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Skala 1:... di Kabupaten/Kota*)... Provinsi ...;

c. ... dst.;

Dasar : Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) Direktorat Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tahun Anggaran ... Kegiatan (Nomor Akun)/Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi ... Tahun Anggaran ... Kegiatan (Nomor Akun)/Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ... Tahun Anggaran ... Kegiatan (Nomor Akun)*).

Sekretaris Direktorat Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*), dengan ini:

MEMBERI TUGAS:

Kepada : 1. Nama : ...
NIP : ...
Pangkat/Gol : ...
Jabatan : ...

2. Nama : ...
NIP : ...
Pangkat/Gol : ...
Jabatan : ...

3. ... dst.

Untuk : Melaksanakan penyusunan laporan kegiatan Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Skala 1:... di Kabupaten/Kota*) ... Provinsi ... Seluas ... Ha/Sebanyak ... Bidang*) Tahun Anggaran ... pada ... (hh/bb/tttt) sampai dengan ... (hh/bb/tttt).

Demikian untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya dan selambat-lambatnya dalam waktu satu minggu setelah melaksanakan tugas/pekerjaan, harus membuat laporan tertulis atas hasil pekerjaan.

... , ... (hh/bb/tttt)

Sekretaris Direktorat Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/

Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional .../

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*)

Stempel/
Cap Dinas

ttd.

... (Nama)

NIP ...

**) hapus yang tidak perlu*

A.3. Format Dokumen dalam Kegiatan Koordinasi Antarsatuan Kerja
Kementerian dan Pemangku Kepentingan

LOGO DAN KOP INSTANSI

BERITA ACARA HASIL KOORDINASI KEGIATAN
PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH
NOMOR ...

Pada hari ini ... tanggal ... bulan ... tahun ... yang bertanda tangan di bawah ini:

1.	Nama	: ...
	NIP	: ...
	Jabatan	: .../selaku Penanggungjawab Teknis
	Instansi	: ...
2.	Nama	: ...
	NIP	: ...
	Jabatan	: ...
	Instansi	: ...
3.	...dst.	

Dengan ini telah dilakukan koordinasi bersama antara Direktorat ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*) dengan ... (pemangku kepentingan) dalam rangka menentukan lokasi area kegiatan Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah di ... Skala 1:... Tahun ..., dengan hasil sebagai berikut:

1. ... (batas area/peta lokasi kegiatan);
2. ... (serah terima data/informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8);
3. ... (deskripsi kondisi lokasi kegiatan secara detail mencakup informasi letak, luas, dan kondisi khusus lainnya);
4. ... (peran para pihak dalam kegiatan Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah);
5. ... dst.

Demikian Berita Acara ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Para Pihak

1. Instansi, Jabatan

ttd.

... (Nama)
NIP ...

2. Instansi, Jabatan

ttd.

... (Nama)
NIP ...

3. Instansi, Jabatan

ttd.

... (Nama)
NIP ...

4. Instansi, Jabatan

ttd.

... (Nama)
NIP ...

5. ... dst.

Saksi

a.n. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...,

Stempel/
Cap Dinas

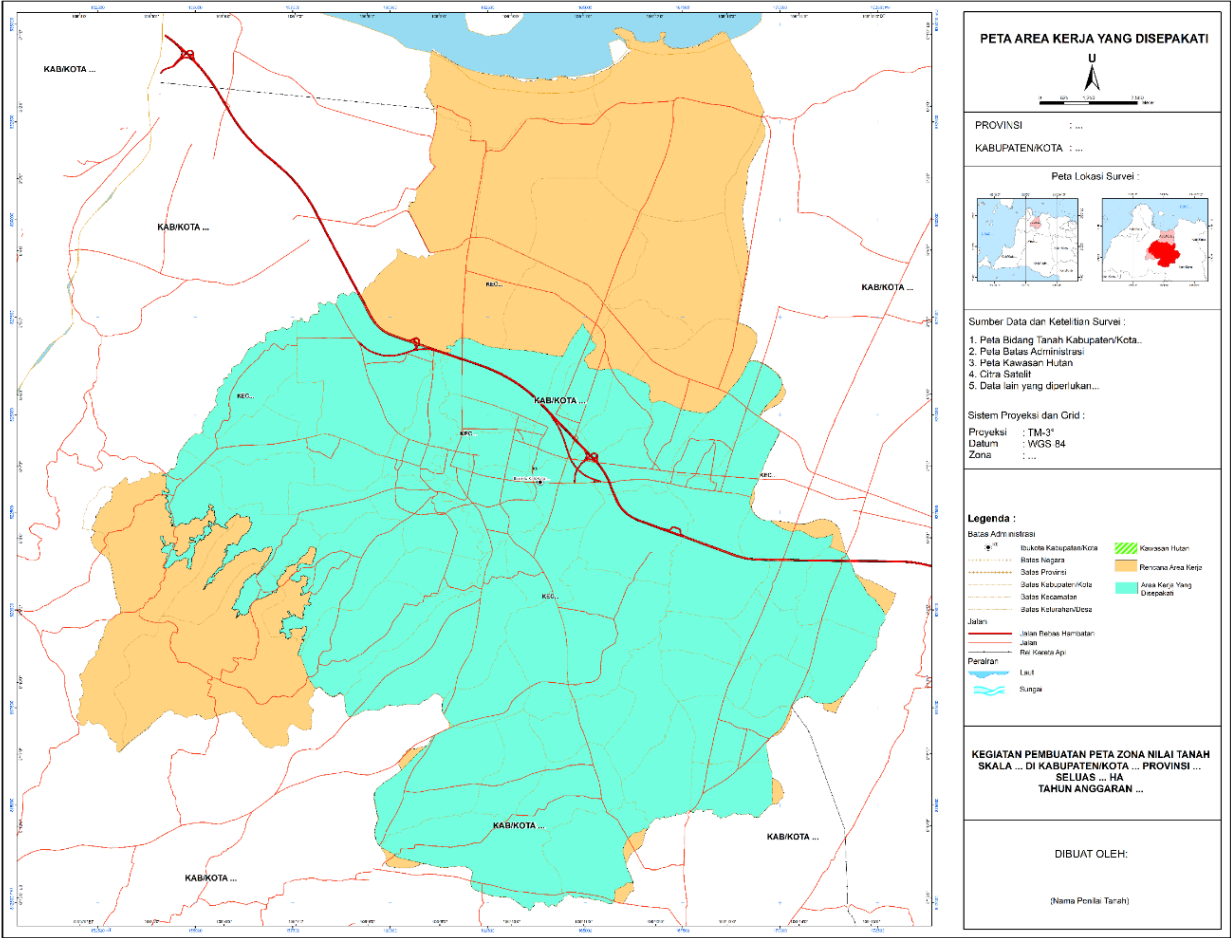
ttd.

... (Nama)
NIP ...

**) hapus yang tidak perlu*

LAMPIRAN
BERITA ACARA HASIL KOORDINASI
PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH
NOMOR ...

Contoh Format Peta Area Kerja yang Disepakati



A.4. Format Dokumen untuk Kegiatan Penyiapan Alat Kerja Lapangan

Format Pemeriksaan Kelengkapan Alat Kerja Lapangan

NO.	ALAT DAN BAHAN KERJA	KETERANGAN	
		ADA	TIDAK
DATA DAN INFORMASI			
1.	Citra Satelit dan/atau foto udara		
2.	Peta Batas Administrasi		
3.	Peta Jaringan Jalan		
4.	Peta Wilayah Perairan		
5.	Peta Toponimi		
6.	Peta Bidang Tanah		
7.	Peta RTRW dan/atau Peta RDTR (pilihan)		
8.	Peta Kawasan Hutan		
9.	Peta Penggunaan Tanah (pilihan)		
10.	Peta Batas Kawasan Lainnya, seperti PPIB, LP2B dan lain sebagainya (pilihan)		
11.	Data Rekapitulasi Peralihan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Setempat (pilihan)		
PERANGKAT KERAS			
1.	Komputer/Laptop		
2.	Printer		
3.	Tablet/Smartphone		
4.	Alat Tulis		
5.	Peta Kerja		
6.	Plotter (pilihan)		
7.	GPS Navigasi (pilihan)		
PERANGKAT LUNAK			
1.	Aplikasi Pengambilan Sampel		
2.	Pengolahan Data Tabular		
3.	Aplikasi Pengolahan Data Spasial		

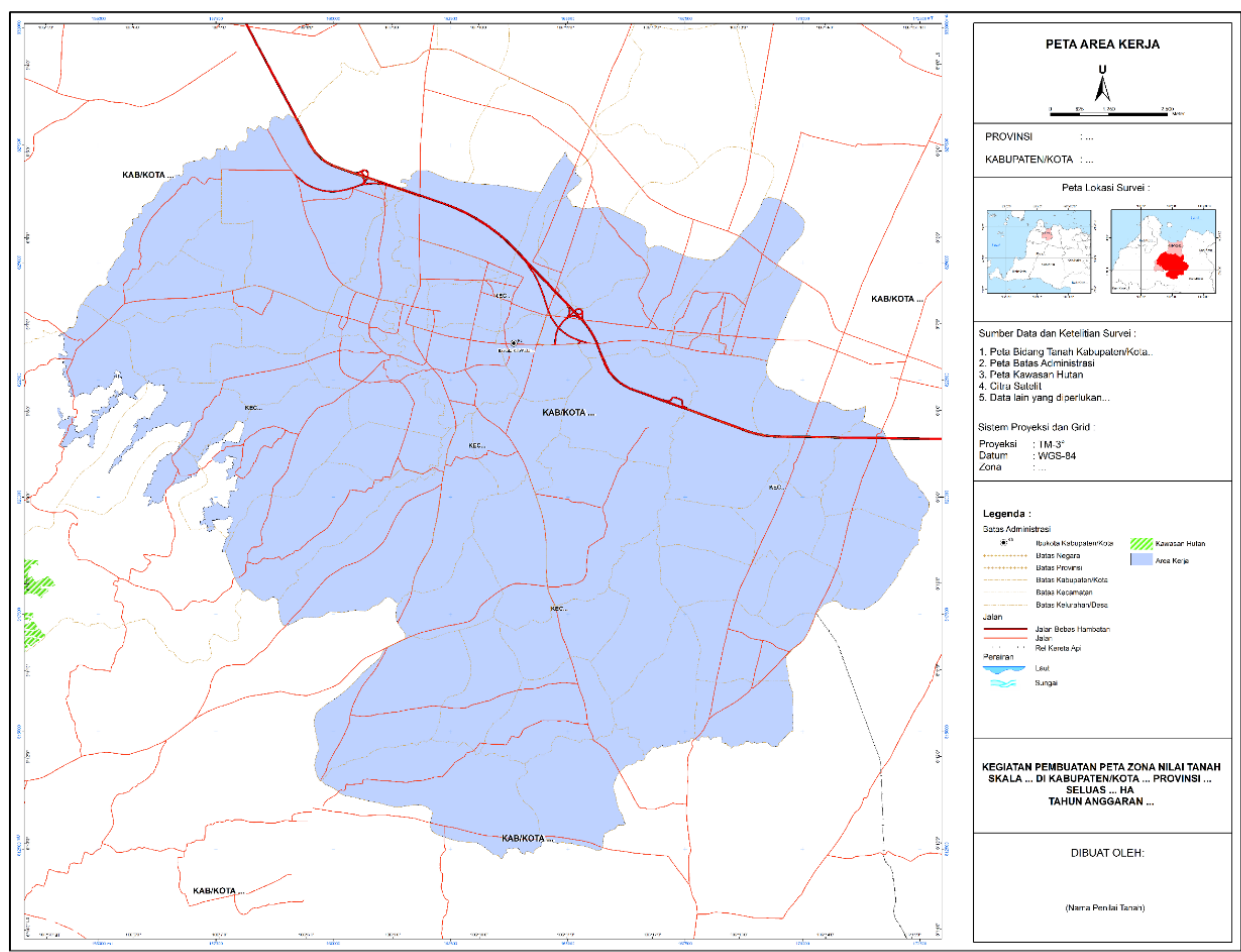
Keterangan:
Kolom ada/tidak diberikan “√”

B. Format Dokumen dalam Tahapan Pembuatan Peta Zona Awal Nilai Tanah

B.1 Format Dokumen dalam Kegiatan Penentuan Area Kerja

B.1.1 Format Peta Area Kerja

Contoh Format Peta Area Kerja



B.2 Format Dokumen dalam Kegiatan Delineasi Zona Awal Nilai Tanah
Pada tahapan Delineasi Zona Awal Nilai Tanah, memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Batas Wilayah Administrasi, yang diperoleh dari walidata;
- b. Batas Area Budi Daya atau area penggunaan lain, dapat menggunakan batas yang telah digunakan pada aplikasi yang telah dibuat oleh Kementerian untuk kegiatan Penilaian Tanah;
- c. Batas Peta Zona Nilai Tanah yang sudah ada sebelumnya menjadi dasar untuk Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah yang akan dilaksanakan;

Kegiatan Delineasi Zona Awal Nilai Tanah dilaksanakan berdasarkan berita acara hasil koordinasi. Delineasi adalah upaya pembuatan garis batas sebuah wilayah tertentu yang bertujuan untuk menentukan zona area kerja dengan memperhatikan 10 (sepuluh) ketentuan delineasi Zona Awal Nilai Tanah sebagaimana dijelaskan berikut ini:

1. Bahan yang dibutuhkan : Berita Acara Hasil Koordinasi, Peta Bidang Tanah, Citra Satelit, Peta Jaringan Jalan, Peta RTRW/RDTR, Peta Area Kerja

2. Sistem Koordinat : TM3°

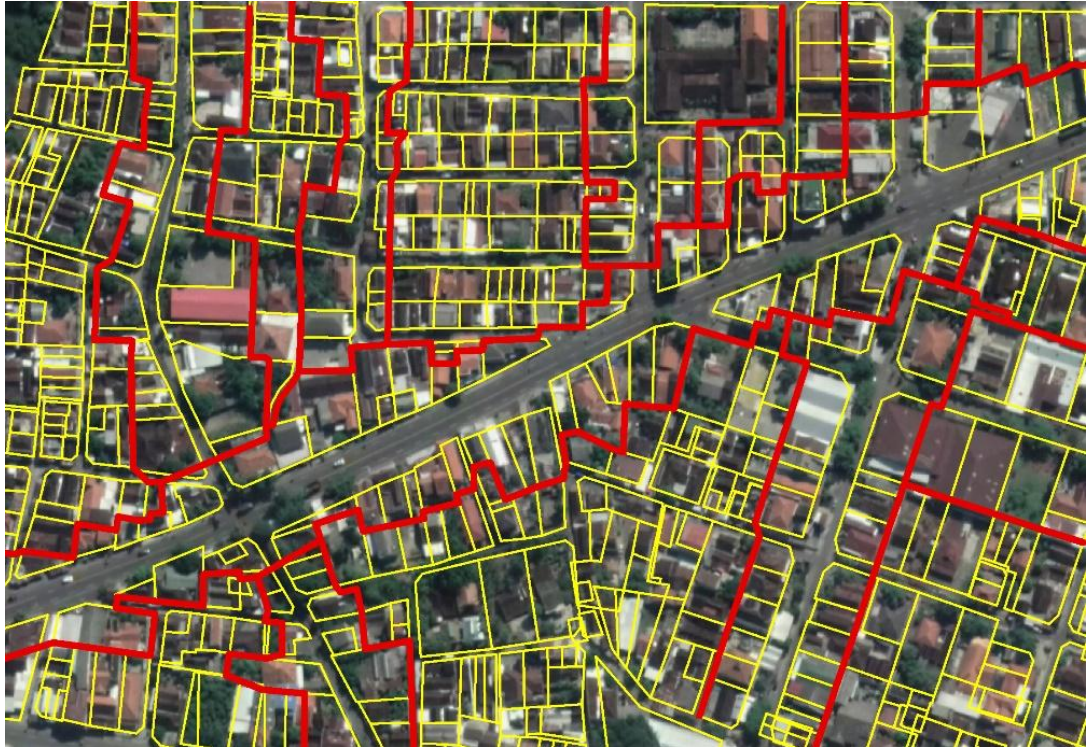
3.	Jumlah Zona	:	1. Sesuai ketelitian pembuatan peta;
			2. Jumlah titik sampel dapat diprediksi dari jumlah zona awal.
4.	Luas Zona Terkecil sesuai dengan minimal unit		
	a. Skala 1:25.000	:	$(\frac{1}{2} \text{ cm} \times \text{skala peta}) \times (\frac{1}{2} \text{ cm} \times \text{skala peta})$ = 1.5625 Ha.
	b. Skala 1:10.000	:	$(\frac{1}{2} \text{ cm} \times \text{skala peta}) \times (\frac{1}{2} \text{ cm} \times \text{skala peta})$ = 2.500 m ² atau 0,25 Ha.
	c. Skala 1:5.000	:	$(\frac{1}{2} \text{ cm} \times \text{skala peta}) \times (\frac{1}{2} \text{ cm} \times \text{skala peta})$ = 625 m ² atau 0,0625 Ha.
	d. Skala 1:2.500	:	$(\frac{1}{2} \text{ cm} \times \text{skala peta}) \times (\frac{1}{2} \text{ cm} \times \text{skala peta})$ = 156,25 m ² atau 0.0156 Ha.
5.	Deliniasi Zona berdasarkan Jenis Penggunaan	:	1. Pertanian;
			2. Non Pertanian.
6.	Delineasi Zona, dengan <i>overlay</i> peta		
	a. Citra Satelit dan Bidang Tanah	:	1. Mengikuti batas bidang tanah di pinggir kanan kiri jalan;
			2. Jika tidak ada peta bidang maka mengikuti kenampakan pada peta citra satelit;
			3. Jika kenampakan tidak jelas dan tidak bisa dibatasi maka mengikuti kondisi relatif di lapangan.
	b. RTRW atau RDTR	:	mengikuti zonasi yang ada pada peta RTRW/RDTR.
	c. Citra Satelit dan Jenis Penggunaan Non Pertanian		
	Skala delineasi mengikuti	1:2.500, zona	:
			1. Komersial meliputi: pertokoan, jasa, <i>Central Business District</i> ;
			2. Industri meliputi: pabrik, pergudangan;
			3. Pusat Pemerintahan;
			4. Pemukiman meliputi:
			a. Perumahan Teratur, yaitu:
			• perumahan mewah;
			• perumahan menengah;
			• perumahan sederhana;
			• apartemen; dan
			• rumah susun.

		b. Perumahan Tidak Teratur, yaitu:	
		• perumahan menengah; • perumahan sederhana; • perkampungan padat; dan • perkampungan jarang.	
d. Citra Satelit dan Jenis Penggunaan Pertanian	:	1. Perkebunan meliputi: tanaman keras dan tanaman musiman;	
		2. Pertanian meliputi: sawah, tambak dan tegalan.	
e. Citra Satelit dan Objek lain maka delineasi zona mengikuti	:	Objek lain tersebut, seperti:	
		• Jalur Pipa Gas; • Jalur Kereta Api; dsb.	
7. Delineasi Jalan			
Untuk jenis jalan arteri, kolektor atau jalan lain yang diperkirakan bernilai sama maka dibuat batas zona atau buffer (kanan dan kiri)	:	dengan mengikuti peta bidang tanah dan peta citra satelit;	
a. Skala 1: 25.000	:	1. mengikuti jaringan Jalan Arteri;	
		2. mengikuti Jaringan Jalan Kolektor.	
b. Skala 1:10.000 sampai dengan 1: 2.500	:	1. mengikuti jaringan Jalan Arteri;	
		2. mengikuti Jaringan Jalan Kolektor;	
		3. mengikuti Jaringan Jalan Lokal.	
8. Delineasi Zona Lainnya, mengikuti	:	Peta bidang tanah dan atau sesuai kenampakan pada citra satelit. Penarikan batas zona disesuaikan dengan skala ketelitian pembuatan peta.	
9. Hal lain yang diperhatikan dalam delineasi zona awal, bahwa dalam satu zona dapat diperkirakan	:	1. mempunyai nilai pasar tanah yang relatif sama;	
		2. memiliki jarak kedekatan yang relatif sama dengan fasilitas sosial dan fasilitas umum;	
		3. mempunyai aksesibilitas yang tidak jauh berbeda.	

10. Hasil dari kegiatan : Delineasi Zona Awal Nilai Tanah
Delineasi Zona Awal (shapefile).

Beberapa gambar di bawah ini merupakan contoh pembuatan delineasi Zona Awal Nilai Tanah:

- Pembuatan Zona Awal Menggunakan Peta Bidang Tanah



- Pembuatan Zona Awal tanpa menggunakan Peta Bidang Tanah



C. Format Dokumen dalam Tahapan Pembuatan Survei Batas Zona Awal Nilai Tanah

Survei batas zona awal nilai tanah dilaksanakan untuk mengamati kesesuaian hasil delineasi zona awal dengan keadaan faktual di lapangan. Dalam hal terjadi perbedaan antara delineasi zona awal Nilai Tanah

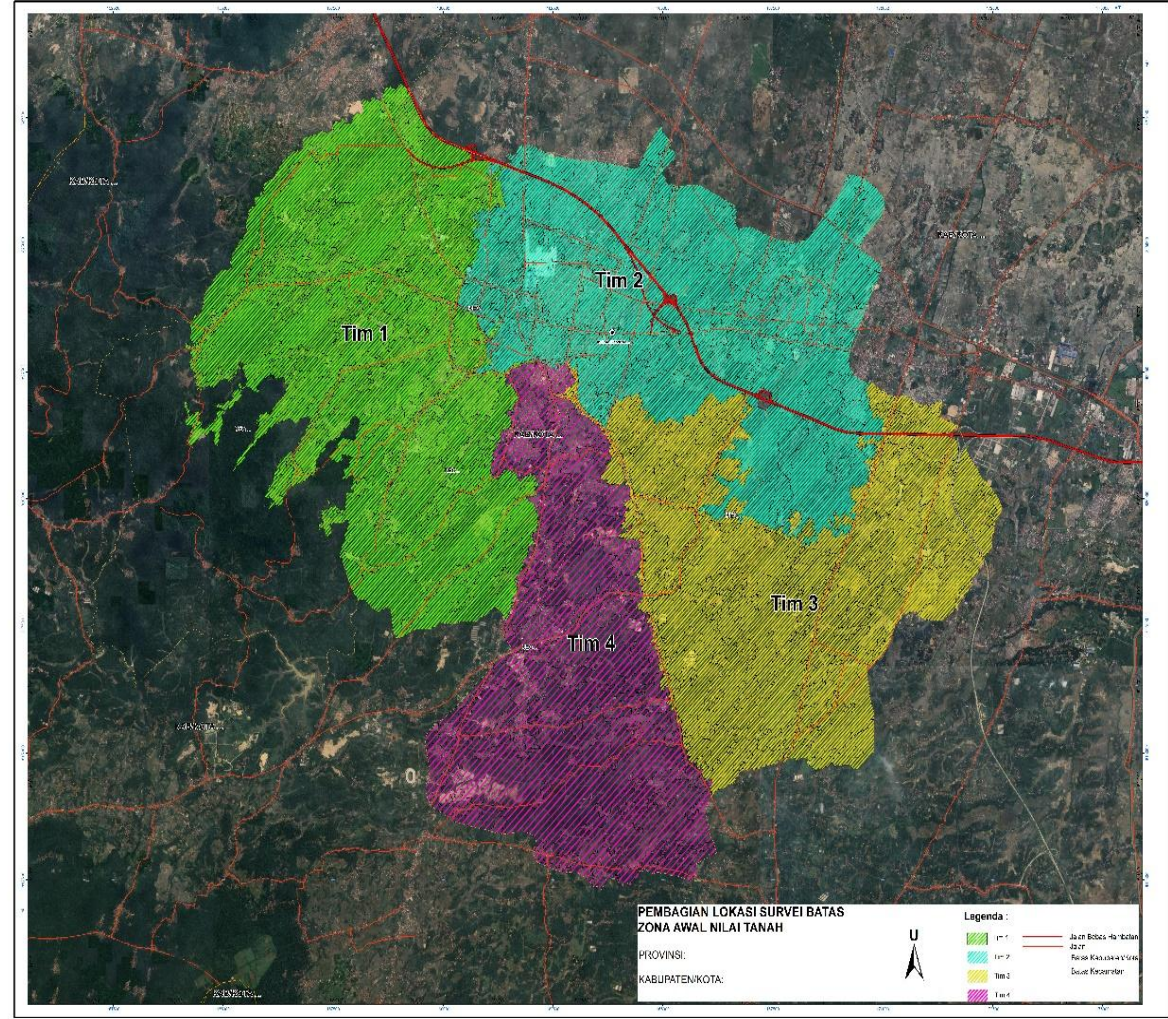
dengan kondisi faktual di lapangan, maka dilakukan perbaikan delineasi zona awal Nilai Tanah.

Survei batas zona awal nilai tanah dilaksanakan secara teliti guna mengurangi kemungkinan terjadinya perbedaan harga sampel bidang tanah yang ekstrem pada zona yang sama. Hasil dari perbaikan delineasi zona awal Nilai Tanah ini adalah Peta Zona Awal Nilai Tanah yang telah disesuaikan. Format Peta Zona Awal Nilai Tanah disajikan dalam lampiran penyajian peta.

Dalam hal survei batas zona awal nilai tanah ini dilakukan pembagian lokasi dengan membagi wilayah kerja berdasarkan batas administrasi dan/atau batas hasil delineasi zona awal Nilai Tanah. Kegiatan pembagian lokasi survei menggunakan hasil delineasi zona awal Nilai Tanah dan kertas kerja sebagai berikut:

C.1. Pembagian Lokasi Survei Batas Zona Awal Nilai Tanah Menggunakan Hasil Delineasi Zona Awal Nilai Tanah

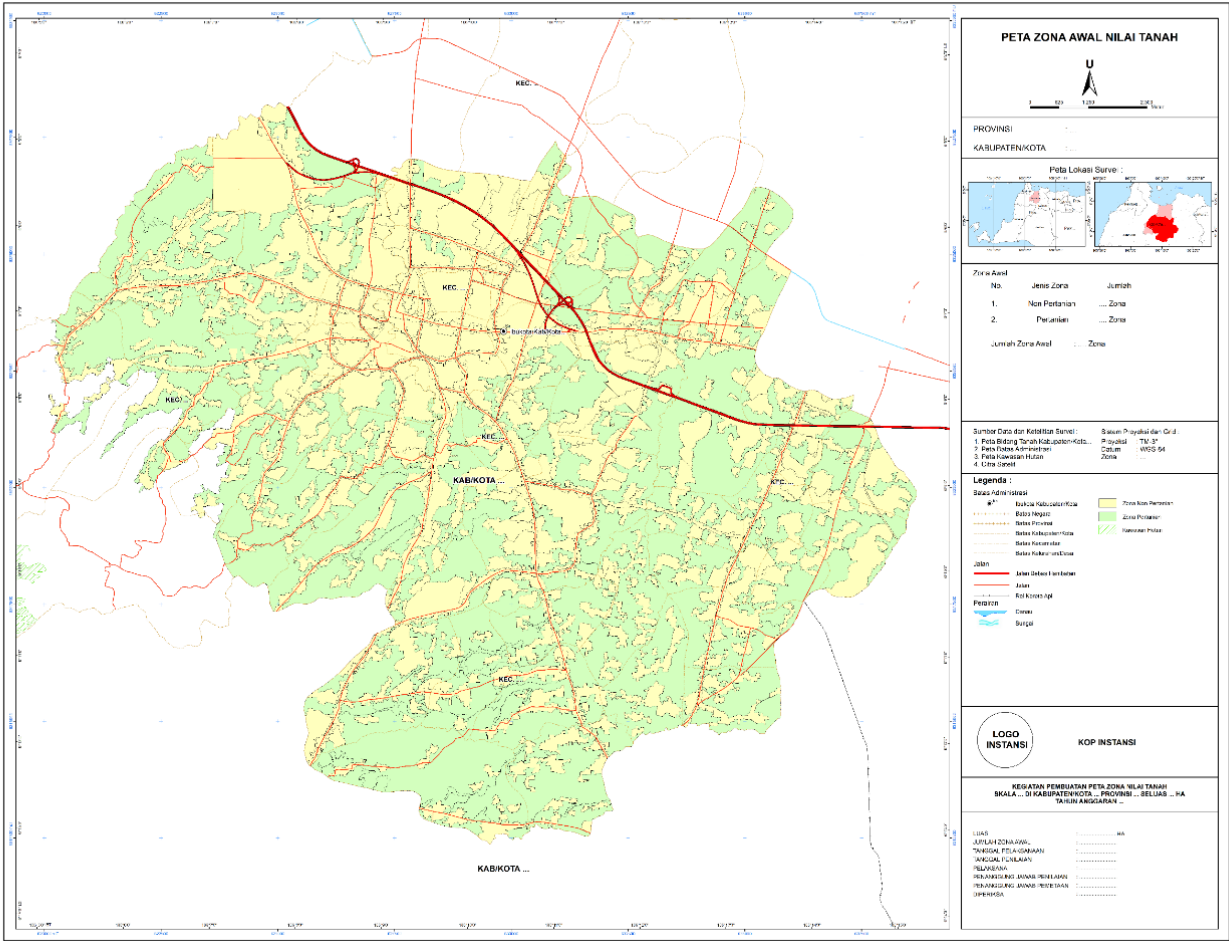
Contoh Format Pembagian Lokasi survei batas zona awal Nilai Tanah



C.2. Pembagian Lokasi Survei Menggunakan Hasil Delineasi Zona Awal Nilai Tanah Menggunakan Kertas Kerja

NO.	NAMA TIM	TENAGA PELAKSANA		KECAMATAN	DESA/ KELURAHAN
		PENILAI TANAH	TENAGA LOKAL		
1.	Tim 1	...	...	Kecamatan A	Desa/Kelurahan 1, Desa/Kelurahan 2, dst.
				Kecamatan B	Desa/Kelurahan 1, dst.
				...dst	...dst
2.	Tim 2	...	...	Kecamatan B	Desa/Kelurahan 4, Desa/Kelurahan 5, dst.
				Kecamatan C	Desa/Kelurahan 4
				... dst	... dst
... dst.	... dst.	... dst.	... dst.	... dst.	... dst.

Contoh Format Peta Zona Awal Nilai Tanah



D. Format Dokumen dalam Tahapan Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah

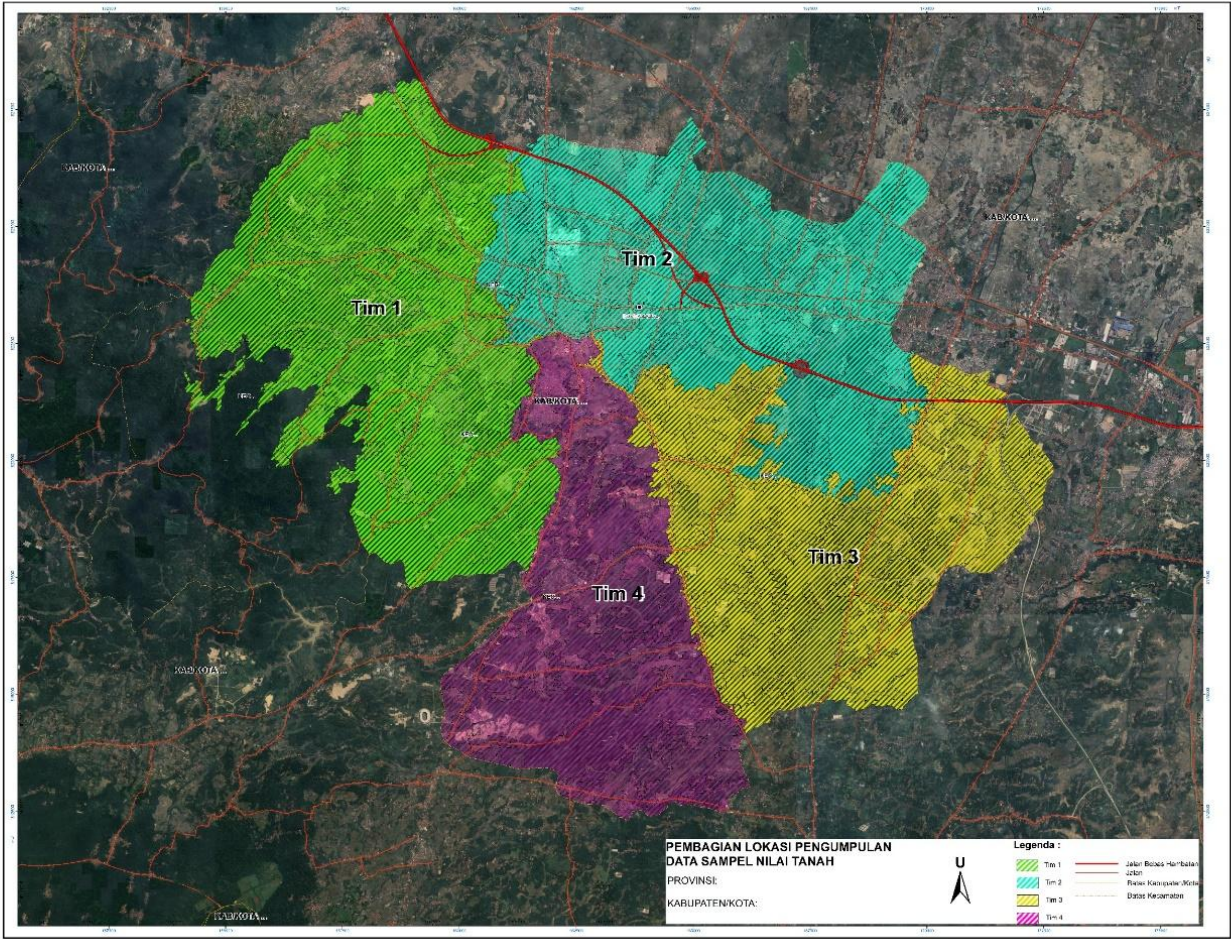
D.1. Format Dokumen dalam Kegiatan Pembagian Lokasi Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah

Dalam kegiatan pembagian Lokasi pengumpulan data sampel nilai tanah dapat dilakukan dengan membagi wilayah kerja berdasarkan batas administrasi dan/atau batas zona awal nilai tanah.

Kegiatan pembagian lokasi pengumpulan data sampel nilai tanah menggunakan peta kerja dan kertas kerja sebagai berikut:

D.1.1. Format Pembagian Lokasi Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah Menggunakan Peta Zona Awal Nilai Tanah (peta kerja)

Contoh Format Pembagian Lokasi Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah



D.1.2. Format Pembagian Lokasi Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah Menggunakan Kertas Kerja

NO.	NAMA TIM	TENAGA PELAKSANA		KECAMATAN	DESA/ KELURAHAN
		PENILAI TANAH	TENAGA LOKAL		
1	Tim 1	...	...	Kecamatan A	Desa/Kelurahan 1, Desa/Kelurahan 2, ... dst.
				Kecamatan B	Desa/Kelurahan 1, ... dst.
				... dst.	... dst.
2	Tim 2	...	...	Kecamatan B	Desa/Kelurahan 4, Desa 5, ... dst.
				Kecamatan C	Desa/Kelurahan 4
				... dst.	... dst.
...dst.	...dst.	...dst.	...dst.	...dst.	...dst.

D.2. Format Dokumen dalam Kegiatan Pengisian Formulir Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah

D.2.1. Format Pengisian Formulir Manual Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah

**Formulir Survei Nilai Tanah
Non Pertanian**

1. Nomor Identifikasi	:	.....
2. Nomor Surat Tugas/Tanggal	:	.....
3. Nama Penilai Tanah/Tanggal Pelaksanaan	:	.....

A. Data Administrasi/Harga Tanah

1. Alamat (Jalan, Desa/Kelurahan, Kec, Kab/Kota) :

Koordinat TM-3 (X) : (Y) :

2. Status Kepemilikan : ☐ HM ☐ HGB ☐ HGU ☐ HP ☐ TMA

3. Jenis Data : ☐ Transaksi ☐ Penawaran Tanggal transaksi/penawaran :

4. Harga Jual Beli : Rp

5. Responden : ☐ Pemilik Tanah ☐ Real estate/broker ☐ Developer ☐ Lurah/Kepala Desa

Nama, Alamat/No. Telp :

B. Data Bidang Tanah

6. Luas Tanah : m² 7. Lebar Depan : m Panjang Ke Belakang : m

8. Bentuk Tanah : ☐ Persegi/Normal ☐ Tidak Beraturan ☐ Lain-lain

9. Elevasi dari Jalan : ☐ Lebih Tinggi ☐ Sama ☐ Lebih Rendah

10. Letak Tanah : ☐ Huk ☐ Normal ☐ Tusuk Sate ☐ Lain-lain

C. Data Lingkungan Bidang Tanah

11. Kelas Jalan : ☐ Arteri ☐ Kolektor ☐ Lokal ☐ Setapak

Lebar Jalan : m

12. Aksesibilitas : ☐ Sangat Baik ☐ Baik ☐ Cukup ☐ Kurang

13. Drainase : ☐ Sangat Baik ☐ Baik ☐ Cukup ☐ Kurang

14. Utilitas : ☐ Listrik ☐ Air Bersih ☐ Telepon

☐ Gas ☐ TV Kabel ☐ Lain-lain

15. Fasilitas : ☐ Sekolah ☐ Tempat Ibadah ☐ Rumah Sakit ☐ Pasar

☐ Lain-lain

16. Zoning/Peruntukan Kawasan : ☐ Permukiman ☐ Komersial ☐ Industri

☐ Lain-lain

D. Data Bangunan

17. Luas Bangunan 1 : m² Luas Bangunan 2 : m Luas Bangunan 3 : m

Luas Bangunan Total: m²

18. Jenis : ☐ Perumahan ☐ Perkantoran ☐ Pabrik ☐ Toko/Pasar/Ruko

☐ Hotel ☐ Bengkel/Gudang ☐ Apartemen ☐ Lain-lain

19. Jumlah Lantai : ☐ 1 ☐ 2 ☐ Lebih dari 2

(Diisi jika lantai lebih dari 1)

Luas Bangunan Lantai Dasar : m² Luas Bangunan Lantai 2 : M² Luas Bangunan Lantai : m²

20. Tahun Pembuatan : Tahun Renovasi :

Komponen Struktur

21. Konstruksi/Kerangka

- Atas : ☐ Kayu ☐ Beton ☐ Baja ☐ Lain-lain
- Bawah : ☐ Beton ☐ Lain-lain

Komponen Material

22. Atap : ☐ Genteng Beton ☐ Genteng Keramik ☐ Metal Roof ☐ Beton/Dak
☐ Aluminium/Spandek ☐ Genteng Tanah Liat ☐ Sirap ☐ Harflex
☐ Asbes ☐ Seng ☐ Rumbia ☐ Lain-lain
23. Dinding : ☐ Bata Merah ☐ Hebel/Aerasi ☐ Beton/Celcon ☐ Kaca/Glass Block
☐ Papan Kayu ☐ Partikel Board ☐ Batako ☐ Tripleks
☐ Seng ☐ Asbes ☐ Lain-lain
24. Langit-langit : ☐ Gypsum ☐ Akustik ☐ Lambersiring ☐ Ornamen
☐ Tripleks ☐ Papan Grc ☐ Papan Kayu ☐ Taek Wood
☐ Lain-lain
25. Lantai : ☐ Marmer ☐ Granit ☐ Parkit ☐ Kaca/Glass Block
☐ Granito ☐ Keramik ☐ Lantai Beton ☐ Papan Kayu
☐ Multipleks ☐ Vinyl ☐ Ubin PC ☐ Teraso
☐ Lain-lain

Komponen Fasilitas

26. Pagar : ☐ Beton ☐ Bata/Batako ☐ Batu ☐ Baja
☐ Besi Cor ☐ Besi Tempa ☐ Pipa Besi ☐ Kayu
☐ Lain-lain Panjang Pagar : m
27. Luas Carpot/Parkir : m x m = m²
28. Pintu/Jendela : ☐ Kayu ☐ Aluminium ☐ Lain-lain
29. Fasilitas : ☐ Listrik ☐ Air Bersih (PAM) ☐ Telepon ☐ Gas
☐ AC ☐ Heater ☐ Kolam Renang ☐ Sumur Gali
☐ Sumur Pantek ☐ Lain-lain
30. Keadaan Fisik Umumnya :
☐ Baik Sekali ☐ Baik ☐ Sedang ☐ Jelek ☐ Jelek Sekali
31. Survei Biaya Bangunan :
a. Sumber Rp
b. Sumber Rp
c. Sumber Rp
32. Kesimpulan Petugas untuk Biaya Bangunan : Rp

E. Keterangan

.....

Foto Objek Penilaian (Format Digital)

1. Foto berwarna tampak depan
2. Foto berwarna tampak lingkungan/foto bangunan tanaman dan benda tak bergerak lain yang melekat pada bidang tanah bersangkutan

Penilai Tanah

.....

Formulir Survei Nilai Tanah
Pertanian

1. Nomor Identifikasi :	
2. Nomor Surat Tugas/Tanggal :	
3. Nama Penilai Tanah/Tanggal Pelaksanaan :	

A. Data Administrasi/Harga Tanah

1. Alamat (Jalan, Desa/Kelurahan, Kec, Kab/Kota) :
Koordinat TM-3 (X) : (Y) :

2. Status Kepemilikan : ☐ HM ☐ HGB ☐ HGU ☐ HP ☐ TMA

3. Jenis Data ☐ Transaksi ☐ Penawaran Tanggal transaksi/penawaran :

4. Harga Jual Beli : Rp

5. Responden : ☐ Pemilik Tanah ☐ Real estate/broker ☐ Developer ☐ Lurah/Kepala Desa
Nama, Alamat/No. Telp :

B. Data Bidang Tanah

6. Luas Tanah : m² 7. Lebar Depan : m Panjang Ke Belakang : m

8. Bentuk Tanah : ☐ Persegi/Normal ☐ Tidak Beraturan ☐ Lain-lain

9. Kemiringan Tanah : ☐ 0-8% ☐ 8-15% ☐ 15-40% ☐ >40%

10.a. Komoditas : ☐ Padi ☐ Tanaman Keras :

b. Kesesuaian Tanah terhadap Komoditas : ☐ Sangat Sesuai ☐ Sesuai ☐ Kurang Sesuai

C. Data Lingkungan Bidang Tanah

11.Kelas Jalan : ☐ Arteri ☐ Kolektor ☐ Lokal ☐ Setapak
Lebar Jalan : m

12.Aksesibilitas : ☐ Sangat Baik ☐ Baik ☐ Cukup ☐ Kurang

13.Irigasi : ☐ Sangat Baik ☐ Baik ☐ Cukup ☐ Kurang

14.Drainase : ☐ Sangat Baik ☐ Baik ☐ Cukup ☐ Kurang

15.Utilitas : ☐ Listrik ☐ Lain-lain

D. Keterangan

.....

.....

Foto Objek Penilaian (Format Digital)

1. Foto berwarna tampak depan

2. Foto berwarna tampak lingkungan/foto bangunan tanaman dan benda tak bergerak lain yang melekat pada bidang tanah bersangkutan

Penilai Tanah

.....

A. Data Administrasi/Harga Tanah		
1. Alamat : Desa/Kelurahan : Kecamatan : Kabupaten/Kota : 2. Status Kepemilikan :	3. Jenis Data : Tanggal Transaksi/Penawaran : 4. Harga Jual Beli : Rp..... 5. Responden : Alamat/No telp :	
B. Data Bidang Tanah		
6. Luas Tanah :m ² 7. Lebar Depan :m Panjang Kebelakang :m 8. Bentuk Tanah : 9. Elevasi dari Jalan : 10. Letak Tanah :	<th style="text-align: left; padding: 5px;">C. Data Lingkungan Bidang Tanah</th> 11. Kelas Jalan : Lebar Jalan :m 12. Aksesibilitas : 13. Drainase : 14. Utilitas : 15. Fasilitas : 16. Zoning/Peruntukan :	C. Data Lingkungan Bidang Tanah
D. Data Bangunan		
17. Luas Bangunan :m 18. Jenis Bangunan : 19. Jumlah Lantai : 20. Tahun Pembuatan : Tahun Renovasi : 21. Konstruksi Atas : Konstruksi Bawah : 22. Atap : 23. Dinding :	24. Langit-langit : 25. Lantai : 26. Pagar : Panjang Pagar :m 27. Luas Carpot/Parkir :m ² 28. Pintu/Jendela : 29. Fasilitas : 30. Keadaan Fisik Umumnya : 31. Biaya per m ² Bangunan : Rp.....	
E. Lampiran		
Foto Sampel Tampak Depan	Foto Sampel Tampak Lingkungan	

E. Dokumen terkait dengan Analisis dan Pengolahan Data

Kegiatan yang dilakukan pada tahapan analisis dan pengolahan data merupakan tahapan inti dari kegiatan penilaian tanah yaitu kegiatan mengolah dan menghitung sampel nilai tanah menjadi nilai tanah dan menganalisis nilai tersebut mewakili nilai zona.

E.1. Format Dokumen dalam Kegiatan Analisis dan Pengolahan Data Sampel Nilai Tanah

E.1.1. Menghitung nilai bangunan

1. Nilai Bangunan diperoleh dengan cara menghitung Nilai Perolehan Bangunan Baru (NPBB) dikurangi dengan penyusutan bangunan.

$$\text{Nilai bangunan} = \text{NPBB} - \text{Penyusutan}$$

2. NPBB adalah seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh bangunan baru. NPBB dihitung menggunakan pendekatan nilai per meter persegi bangunan. NPBB hendaknya disesuaikan dengan tahun penilaian dan lokasi bidang tanah.

- a. NPBB diperoleh dengan cara luas bangunan dikali dengan biaya per meter bangunan.

$$\text{NPBB} = \text{luas bangunan} \times \text{biaya per meter bangunan}$$

Contoh:

Suatu bidang tanah terdapat bangunan dengan luas 100 m² dengan biaya per meter bangunan sebesar Rp3.000.000,00 maka perhitungan NPBB sebagai berikut.

$$\begin{aligned}\text{NPBB} &= 100 \text{ m}^2 \times \text{Rp3.000.000,00/m}^2 \\ &= \text{Rp300.000.000,00}\end{aligned}$$

- b. Biaya per meter bangunan dapat diperoleh dari rekomendasi dari instansi terkait atau melalui survei ke perusahaan yang bergerak di bidang konstruksi bangunan sejenis pada kabupaten/kota setempat.
- c. Biaya per meter bangunan dapat diperoleh dari daftar yang disusun dan ditetapkan oleh Kementerian.
3. Penyusutan adalah pengurangan nilai dari NPBB. Penyusutan diperoleh dengan cara besarnya persentase penyusutan dikali dengan NPBB.

$$\text{Penyusutan} = \text{Persentase Penyusutan} \times \text{NPBB}$$

Persentase penyusutan ditentukan berdasarkan pengelompokan besarnya biaya per meter bangunan, umur efektif, kondisi fisik bangunan pada umumnya, dan dituangkan dalam suatu tabel penyusutan yang ditetapkan oleh instansi terkait.

- a. Umur efektif

- 1) Apabila suatu bangunan sejak tahun pembuatan sampai dengan tahun penilaian belum pernah dilakukan renovasi maka umur efektif diperoleh dengan cara tahun penilaian (TP) dikurangi tahun pembuatan (TB).

$$\text{umur efektif} = \text{TP} - \text{TB}$$

Contoh:

Suatu bangunan dibangun pada tahun 2005 dilakukan penilaian pada tahun penilaian 2023 maka perhitungan umur efektif sebagai berikut.

$$umur\ efektif = 2023 - 2005 = 18$$

- 2) Apabila suatu bangunan pernah dilakukan renovasi maka umur efektif diperoleh dengan cara tahun penilaian (TP) dikurangi tahun pembuatan (TB) ditambah 2 kali tahun penilaian dikurangi tahun renovasi (TR) kemudian dibagi 3.

$$umur\ efektif = \frac{(TP - TB) + 2 (TP - TR)}{3}$$

Contoh:

Suatu bangunan dibangun pada tahun 2005 dan direnovasi pada tahun 2011 dengan tahun penilaian 2023 maka perhitungan umur efektif sebagai berikut.

$$umur\ efektif = \frac{(2023 - 2005) + 2 (2023 - 2011)}{3} = 14$$

- b. Besarnya persentase penyusutan dihitung berdasarkan pada tabel penyusutan dengan mempertimbangkan pengelompokan besarnya biaya per meter bangunan, umur efektif, dan kondisi fisik bangunan dengan cara sebagai berikut.

- 1) Menentukan tabel penyusutan yang digunakan sesuai dengan jenis bangunan, yaitu bangunan rumah atau bangunan ruko.
- 2) Menentukan sub tabel jenis bangunan yang digunakan berdasarkan biaya per meter bangunan.
- 3) Menentukan umur efektif bangunan pada kolom umur efektif.
- 4) Besarnya persentase penyusutan bangunan diperoleh dengan menyesuaikan umur efektif bangunan sesuai dengan kondisi fisik bangunan pada kolom BS apabila kondisi fisik bangunan baik sekali, kolom B apabila kondisi fisik bangunan baik, kolom S apabila kondisi fisik bangunan sedang, kolom J apabila kondisi fisik bangunan jelek, kolom JS apabila kondisi fisik bangunan jelek sekali.

Contoh:

Suatu bangunan tempat tinggal memiliki umur efektif 14 tahun dengan biaya per meter bangunan sebesar Rp3.000.000,00 dan kondisi fisik bangunan baik maka besarnya persentase penyusutan dilihat pada tabel

penyusutan bangunan rumah diperoleh 32%.

Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi Pada Umumnya					
lebih dari Rp2.000.000,00					
umur efektif	BS	B	S	J	JS
0	0	0	0	0	0
1	3	4	5	6	7
2	5	7	9	11	11
3	7	10	13	16	16
4	10	13	17	20	21
5	12	16	20	24	27
6	14	19	23	28	31
7	15	22	26	31	35
8	15	24	29	34	38
9	15	26	32	37	43
10	15	28	35	40	47
11	15	30	38	43	50
12	15	32	40	46	53
13	15	32	42	49	56
14	15	32	44	52	58
15	15	32	46	54	60
16	15	32	48	56	63
17	15	32	50	58	65

Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi Pada Umumnya					
kurang dari atau sama dengan Rp2.000.000,00					
umur efektif	BS	B	S	J	JS
0	0	0	0	0	0
1	4	5	6	7	8
2	8	9	10	12	14
3	11	13	14	17	20
4	14	15	18	22	25
5	16	18	22	26	30
6	16	21	26	30	35
7	16	24	29	34	39
8	16	27	32	38	43
9	16	31	35	41	47
10	16	34	38	44	50
11	16	34	41	47	53
12	16	34	44	50	56
13	16	34	47	53	59
14	16	34	50	56	62
15	16	34	52	59	64
16	16	34	52	62	66
17	16	34	52	64	68

- c. Penyusutan
- Penyusutan diperoleh dengan cara besarnya persentase penyusutan dikali dengan NPBB.
- Contoh:
- Suatu bangunan tempat tinggal memiliki NPBB sebesar Rp300.000.000,00 dengan umur efektif 14 tahun, biaya per meter bangunan sebesar Rp3.000.000,00 dan kondisi fisik bangunan baik, maka berdasarkan Tabel Penyusutan untuk Bangunan Rumah sebagaimana dibuat dalam Tabel 1 di bawah diperoleh persentase penyusutan sebesar 32%. Perhitungan penyusutan sebagai berikut.
- Penyusutan = 32% × Rp300.000.000,00
= Rp96.000.000,00
- Sehingga dalam contoh di atas maka Nilai Bangunan adalah sebagai berikut:
- Nilai Bangunan = NPBB – Penyusutan
= Rp300.000.000,00 - Rp96.000.000,00
= Rp204.000.000,00

Tabel 1. Contoh Tabel Persentase Penyusutan untuk Bangunan Rumah Tahun 2018

Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi pada Umumnya					
lebih dari Rp2.000.000,00					
umur efektif	BS	B	S	J	JS
0	0	0	0	0	0
1	3	4	5	6	7
2	5	7	9	11	11
3	7	10	13	16	16
4	10	13	17	20	21
5	12	16	20	24	27

Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi pada Umumnya					
kurang dari atau sama dengan Rp2.000.000,00					
umur efektif	BS	B	S	J	JS
0	0	0	0	0	0
1	4	5	6	7	8
2	8	9	10	12	14
3	11	13	14	17	20
4	14	15	18	22	25
5	16	18	22	26	30

Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi pada Umumnya					
lebih dari Rp2.000.000,00					
umur efektif	BS	B	S	J	JS
6	14	19	23	28	31
7	15	22	26	31	35
8	15	24	29	34	38
9	15	26	32	37	43
10	15	28	35	40	47
11	15	30	38	43	50
12	15	32	40	46	53
13	15	32	42	49	56
14	15	32	44	52	58
15	15	32	46	54	60
16	15	32	48	56	63
17	15	32	50	58	65
18	15	32	50	60	67
19	15	32	50	62	69
20	15	32	50	64	71
21	15	32	50	66	73
22	15	32	50	67	75
23	15	32	50	67	76
24	15	32	50	67	77
25	15	32	50	67	78
26	15	32	50	67	79
27	15	32	50	67	80
28	15	32	50	67	80
29	15	32	50	67	80
30	15	32	50	67	80
31	15	32	50	67	80
32	15	32	50	67	80
33	15	32	50	67	80
34	15	32	50	67	80
35	15	32	50	67	80
36	15	32	50	67	80
37	15	32	50	67	80
38	15	32	50	67	80
39	15	32	50	67	80
40	15	32	50	67	80
41	15	32	50	67	80
42	15	32	50	67	80
43	15	32	50	67	80
44	15	32	50	67	80
45	15	32	50	67	80
46	15	32	50	67	80
47	15	32	50	67	80
48	15	32	50	67	80
49	15	32	50	67	80
50	15	32	50	67	80

Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi pada Umumnya					
kurang dari atau sama dengan Rp2.000.000,00					
umur efektif	BS	B	S	J	JS
6	16	21	26	30	35
7	16	24	29	34	39
8	16	27	32	38	43
9	16	31	35	41	47
10	16	34	38	44	50
11	16	34	41	47	53
12	16	34	44	50	56
13	16	34	47	53	59
14	16	34	50	56	62
15	16	34	52	59	64
16	16	34	52	62	66
17	16	34	52	64	68
18	16	34	52	66	70
19	16	34	52	68	72
20	16	34	52	70	74
21	16	34	52	70	76
22	16	34	52	70	77
23	16	34	52	70	78
24	16	34	52	70	79
25	16	34	52	70	80
26	16	34	52	70	80
27	16	34	52	70	80
28	16	34	52	70	80
29	16	34	52	70	80
30	16	34	52	70	80
31	16	34	52	70	80
32	16	34	52	70	80
33	16	34	52	70	80
34	16	34	52	70	80
35	16	34	52	70	80
36	16	34	52	70	80
37	16	34	52	70	80
38	16	34	52	70	80
39	16	34	52	70	80
40	16	34	52	70	80
41	16	34	52	70	80
42	16	34	52	70	80
43	16	34	52	70	80
44	16	34	52	70	80
45	16	34	52	70	80
46	16	34	52	70	80
47	16	34	52	70	80
48	16	34	52	70	80
49	16	34	52	70	80
50	16	34	52	70	80

Tabel 2. Contoh Tabel Persentase Penyusutan untuk Bangunan Ruko
Tahun 2018

Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi pada Umumnya					
lebih dari Rp3.000.000,00					
umur efektif	BS	B	S	J	JS
0	0	0	0	0	0
1	2	3	4	5	6
2	4	5	7	9	10
3	6	8	10	13	14
4	8	10	14	17	18
5	10	13	18	21	22
6	12	15	21	24	26
7	13	17	24	29	30
8	13	20	27	32	34
9	13	22	30	35	38
10	13	24	33	38	41
11	13	26	36	41	44
12	13	28	39	44	47
13	13	28	41	47	50
14	13	28	43	49	52
15	13	28	45	51	54
16	13	28	47	53	56
17	13	28	49	55	58
18	13	28	49	57	60
19	13	28	49	59	62
20	13	28	49	61	64
21	13	28	49	63	66
22	13	28	49	65	68
23	13	28	49	65	70
24	13	28	49	65	72
25	13	28	49	65	74
26	13	28	49	65	76
27	13	28	49	65	77
28	13	28	49	65	77
29	13	28	49	65	77
30	13	28	49	65	77
31	13	28	49	65	77
32	13	28	49	65	77
33	13	28	49	65	77
34	13	28	49	65	77
35	13	28	49	65	77
36	13	28	49	65	77
37	13	28	49	65	77
38	13	28	49	65	77
39	13	28	49	65	77
40	13	28	49	65	77
41	13	28	49	65	77

Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi pada Umumnya					
kurang dari atau sama dengan Rp3.000.000,00					
umur efektif	BS	B	S	J	JS
0	0	0	0	0	0
1	3	4	5	6	7
2	7	8	9	10	11
3	10	11	13	14	15
4	12	14	17	18	19
5	14	17	21	22	23
6	14	20	25	26	27
7	14	23	29	30	31
8	14	26	32	34	35
9	14	28	35	38	39
10	14	30	38	41	43
11	14	30	41	44	47
12	14	30	44	47	50
13	14	30	47	50	53
14	14	30	49	53	56
15	14	30	51	56	59
16	14	30	51	58	62
17	14	30	51	60	64
18	14	30	51	62	66
19	14	30	51	64	68
20	14	30	51	66	70
21	14	30	51	66	72
22	14	30	51	66	74
23	14	30	51	66	76
24	14	30	51	66	77
25	14	30	51	66	78
26	14	30	51	66	78
27	14	30	51	66	78
28	14	30	51	66	78
29	14	30	51	66	78
30	14	30	51	66	78
31	14	30	51	66	78
32	14	30	51	66	78
33	14	30	51	66	78
34	14	30	51	66	78
35	14	30	51	66	78
36	14	30	51	66	78
37	14	30	51	66	78
38	14	30	51	66	78
39	14	30	51	66	78
40	14	30	51	66	78
41	14	30	51	66	78

Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi pada Umumnya						Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi pada Umumnya					
lebih dari Rp3.000.000,00						kurang dari atau sama dengan Rp3.000.000,00					
umur efektif	BS	B	S	J	JS	umur efektif	BS	B	S	J	JS
42	13	28	49	65	77	42	14	30	51	66	78
43	13	28	49	65	77	43	14	30	51	66	78
44	13	28	49	65	77	44	14	30	51	66	78
45	13	28	49	65	77	45	14	30	51	66	78
46	13	28	49	65	77	46	14	30	51	66	78
47	13	28	49	65	77	47	14	30	51	66	78
48	13	28	49	65	77	48	14	30	51	66	78
49	13	28	49	65	77	49	14	30	51	66	78
50	13	28	49	65	77	50	14	30	51	66	78

- E.1.2. Menentukan harga tanah
- 1. Tanah kosong
Sampel harga yang diperoleh pada sebidang tanah kosong merupakan harga tanah.
 - 2. Tanah dan bangunan
Sampel harga yang diperoleh pada sebidang tanah yang terdapat bangunan di atasnya merupakan harga tanah dan bangunan sehingga nilai bangunan harus dikeluarkan untuk mendapatkan harga tanah. Harga tanah diperoleh dengan cara harga tanah dan bangunan dikurangi dengan nilai bangunan.

Harga Tanah = Harga Tanah dan Bangunan – Nilai Bangunan

- E.1.3. Melakukan penyesuaian sampel harga penawaran menjadi harga transaksi
- Penyesuaian terhadap jenis data dilakukan dengan menyesuaikan harga dari jenis data penawaran menjadi harga dari jenis data transaksi. Jenis data penawaran perlu disesuaikan dengan mengurangi dalam persentase tertentu sesuai dengan analisis di lapangan. Persentase penyesuaian dapat diperoleh dengan cara antara lain:
- a. Membandingkan data penawaran dengan data transaksi yang memiliki karakteristik (waktu transaksi/penawaran, luas, lokasi, status hak) yang relatif sama minimal di 3 lokasi.
 - b. Mencari informasi biaya atas jasa perusahaan perantara perdagangan properti. Informasi ini digunakan untuk mengurangi harga penawaran properti dari perusahaan perantara perdagangan properti menjadi harga penawaran murni tanpa jasa.
 - c. Mempertimbangkan informasi dari Kantor Pertanahan atau masyarakat setempat.
- Contoh:
- Pada suatu wilayah kabupaten terdapat beberapa karakteristik harga tanah, antara lain:
- Bidang tanah yang terletak di jalan arteri dengan jenis data penawaran memiliki harga Rp3.000.000,00/m² sedangkan jenis data transaksi memiliki harga

Rp2.500.000,00/m², sehingga persentase pengurangan dari data penawaran menjadi data transaksi adalah

$$\frac{Rp3.000.000,00 - Rp2.500.000,00}{Rp3.000.000,00} \times 100\% = 17\%$$

- Bidang tanah yang terletak di jalan kolektor dengan jenis data penawaran memiliki harga Rp680.000,00/m² sedangkan jenis data transaksi memiliki harga Rp520.000,00/m² sehingga persentase pengurangan dari data penawaran menjadi data transaksi adalah

$$(Rp680.000,00 - Rp520.000,00)/Rp680.000,00 \times 100\% = 24\%$$

- Bidang tanah yang terletak di jalan lokal dengan jenis data penawaran memiliki harga Rp165.000,00/m² sedangkan jenis data transaksi memiliki harga Rp128.000,00/m² sehingga persentase pengurangan dari data penawaran menjadi data transaksi adalah

$$(Rp165.000,00 - Rp128.000,00)/Rp165.000,00 \times 100\% = 22\%$$

Berdasarkan ketiga karakteristik di atas kemudian dihitung rata-rata persentase pengurangan data penawaran menjadi data transaksi, yaitu: (17% + 24% + 22%)/3 = 21%.

Contoh penyesuaian jenis data

Harga Penawaran	Rp100.000.000,00
Persentase penyesuaian jenis data	21%
Besarnya penyesuaian jenis data	21% x Rp100.000.000,00 = Rp21.000.000,00
Hasil penyesuaian jenis data	Rp100.000.000,00 – Rp21.000.000,00 = Rp79.000.000,00

E.1.4. Melakukan penyesuaian sampel jenis hak atas Tanah menjadi hak milik

Jenis hak atas tanah di wilayah relatif bervariasi sehingga perlu dilakukan penyesuaian jenis hak atas tanah menjadi Hak Milik. Penyesuaian jenis hak atas tanah merupakan biaya yang diperlukan untuk mengubah hak atas tanah suatu bidang tanah menjadi Hak Milik yang dinyatakan dalam persentase.

- a. Bidang tanah terdaftar Hak Milik tidak memerlukan penyesuaian jenis hak atas tanah.
- b. Bidang tanah terdaftar dengan jenis hak atas tanah selain Hak Milik maka terhadap jenis hak atas tanah tersebut diperlukan penyesuaian. Penyesuaian dimaksud adalah dengan melakukan penghitungan estimasi biaya perubahan hak atas tanah menjadi Hak Milik.
- c. Bidang tanah belum terdaftar atau belum dilekati hak atas tanah maka terhadap status bidang tanah tersebut diperlukan penyesuaian. Penyesuaian dimaksud adalah dengan melakukan penghitungan estimasi biaya pendaftaran hak menjadi Hak Milik.

Contoh

Pada suatu wilayah kabupaten terdapat beberapa karakteristik harga tanah, antara lain:

- Bidang tanah Hak Milik terletak di jalan lokal memiliki harga transaksi Rp516.000,00/m² sedangkan di lokasi yang sama terdapat bidang tanah belum terdaftar memiliki harga transaksi Rp469.000,00/m² sehingga persentase selisihnya adalah

$$(Rp516.000,00 - Rp469.000,00)/Rp516.000,00 \times 100\% = 9\%.$$

- Bidang tanah Hak Milik terletak di jalan lokal memiliki harga transaksi Rp293.000,00/m² sedangkan di lokasi yang sama terdapat bidang tanah belum terdaftar memiliki harga transaksi Rp262.000,00/m² sehingga persentase selisihnya adalah

$$(Rp293.000,00 - Rp262.000,00)/Rp293.000,00 \times 100\% = 11\%$$

- Bidang tanah Hak Milik terletak di jalan lokal memiliki harga transaksi Rp170.000,00/m² sedangkan di lokasi yang sama terdapat bidang tanah belum terdaftar memiliki harga transaksi Rp153.000,00/m² sehingga persentase selisihnya adalah

$$(Rp170.000,00 - Rp153.000,00)/Rp170.000,00 \times 100\% = 10\%$$

Berdasarkan ketiga karakteristik yang berbeda tersebut kemudian dihitung rata-rata persentase penyesuaian bidang tanah belum terdaftar menjadi Hak Milik, yaitu: (9% + 11% + 10%)/3 = 10%

Contoh perhitungan penyesuaian jenis hak

Harga Tanah	Rp50.000.000,00
Persentase penyesuaian jenis hak	10%
Besarnya penyesuaian jenis hak	10% x Rp50.000.000,00 = Rp5.000.000,00
Hasil penyesuaian jenis hak	Rp50.000.000,00 + Rp5.000.000,00 = Rp.55.000.000,00

E.1.5. Melakukan penyesuaian sampel sesuai dengan tanggal Penilaian

Penyesuaian waktu merupakan persentase perubahan harga tanah setiap bulan atau tahun karena adanya perbedaan waktu pengumpulan data dengan tanggal penilaian. Penyesuaian waktu dilakukan dengan menyesuaikan harga pada waktu transaksi atau penawaran menjadi harga pada tanggal penilaian atau 31 Desember tahun anggaran berjalan.

Penyesuaian waktu dapat dilakukan dengan mengacu pada faktor-faktor yang memengaruhi fluktuasi harga tanah dalam kurun waktu yang dianalisis, seperti keadaan pasar, keadaan ekonomi, tingkat inflasi, tingkat suku bunga dan faktor lain yang berpengaruh. Perubahan harga tanah dapat disesuaikan dengan perkembangan wilayahnya.

Persentase penyesuaian waktu dapat diperoleh melalui survei terkait perubahan harga tanah di suatu wilayah pada setiap bulannya. Survei ini dapat dilakukan dengan melihat atau membandingkan harga tanah pada waktu transaksi yang berbeda-beda per bulan atau per tahun sehingga akan terlihat persentase perubahan harganya. Metode yang

digunakan melalui wawancara kepada responden yang memahami dinamika perubahan harga tanah di suatu wilayah setiap bulan atau tahun, sehingga akan diperoleh persentase penyesuaian waktu.

Contoh:

Pada suatu wilayah kabupaten terdapat beberapa karakteristik harga tanah, antara lain:

- Bidang tanah terletak di jalan kolektor dengan jenis data transaksi tanggal 15 Juli 2020 memiliki harga Rp528.000,00/m² sedangkan di lokasi yang sama terdapat bidang tanah lain dengan jenis data transaksi tanggal 01 Agustus 2021 memiliki harga Rp602.000,00/m² sehingga persentase kenaikan harga tanah selama setahun adalah

$$(Rp602.000,00 - Rp528.000,00)/Rp528.000,00 \times 100\% = 12\%.$$

- Bidang tanah yang terletak di jalan lokal dengan jenis data transaksi tanggal 08 Juni 2020 memiliki harga Rp404.000,00/m² sedangkan di lokasi yang sama terdapat bidang tanah lain dengan jenis data transaksi tanggal 10 Juli 2021 memiliki harga Rp467.000,00/m² sehingga persentase kenaikan harga tanah selama setahun adalah

$$(Rp467.000,00 - Rp404.000,00)/Rp404.000,00 \times 100\% = 13\%.$$

- Bidang tanah yang terletak di jalan lokal dengan jenis data transaksi tanggal 10 Mei 2020 memiliki nilai Rp170.000,00/m² sedangkan di lokasi yang sama terdapat bidang tanah lain dengan jenis data transaksi tanggal 25 April 2021 memiliki nilai Rp200.000,00/m² sehingga persentase kenaikan harga tanah selama setahun adalah

$$(Rp200.000,00 - Rp170.000,00)/Rp170.000,00 \times 100\% = 17\%.$$

Dari ketiga karakteristik yang berbeda tersebut rata-rata persentase kenaikan harga tanah selama setahun adalah, yaitu: $(12\% + 13\% + 17\%)/3 = 14\%$.

Besarnya persentase penyesuaian jenis data, penyesuaian waktu dan penyesuaian jenis hak atas tanah di atas bukan merupakan angka yang mutlak. Persentase penyesuaian tersebut berdasarkan pada kenyataan, data dan fakta di lapangan dan dianalisis terlebih dahulu sehingga di setiap wilayah dapat berbeda-beda.

Contoh perhitungan penyesuaian waktu sampel nilai tanah

Harga Tanah	Rp50.000.000,00
Persentase penyesuaian waktu	14%
Tanggal transaksi/penawaran	1 November 2024
Tanggal penilaian	31 Desember 2024
Selisih waktu	31 Desember 2024 - 1 November 2024 = 60 hari
Jumlah hari dalam setahun	365 hari
Besarnya penyesuaian waktu	$60/365 \times 14\% \times Rp50.000.000,00$ = Rp1.150.685,00
Hasil penyesuaian waktu	Rp50.000.000,00 + Rp1.150.685,00

= Rp51.150.685,00

E.1.6. Menentukan sampel Nilai Tanah per meter persegi
Nilai tanah per meter persegi diperoleh dengan cara nilai tanah dibagi luas tanah dalam satuan meter persegi.

Nilai tanah per meter persegi = $\frac{\text{Nilai Tanah}}{\text{Luas tanah dalam meter persegi}}$

Contoh:
Sebuah bidang tanah belum terdaftar dengan luas 100 m² terdapat bangunan dengan kondisi baik seluas 50 m² memiliki harga penawaran sebesar Rp900.000.000,00 pada tanggal 1 November 2024. Bangunan dibangun pada tahun 2014 sampai tahun 2024 belum pernah dilakukan renovasi. Nilai tanah per meter persegi dihitung sebagai berikut:

Harga Penawaran	Rp900.000.000,00
Luas tanah	100 m ²
Tanggal transaksi/penawaran	1 November 2024
Tanggal penilaian	31 Desember 2024
Penyesuaian penawaran	21% x Rp900.0000,00 = <u>Rp189.000.000,00</u> -
Harga setelah penyesuaian penawaran	Rp711.000.000,00
Luas bangunan	50 m ²
Tahun pembuatan bangunan	2014
Tahun renovasi	2014
Umur efektif	2024-2014 = 10
NPBB	50 x Rp3.000.000,00 = Rp150.000.000,00
Nilai bangunan	Rp150.000.000,00 – (28% x Rp150.000.000,00) = <u>Rp108.000.000,00</u> -
Harga Tanah	Rp603.000.000,00
Penyesuaian jenis hak	10% x Rp603.000.000,00 = Rp60.300.000,00 +
Penyesuaian waktu	2,5% x Rp603.000.000,00 = <u>Rp15.075.000,00</u> +
Nilai Tanah	Rp678.375.000,00
Nilai Tanah per meter persegi	Rp678.375.000,00/100 = Rp6.783.750,00

E.2. Dokumen dalam Kegiatan Analisis dan Pengolahan Data Nilai Tanah

E.2.1. Menentukan Nilai Zona

Setelah diperoleh nilai tanah per meter persegi setiap sampel nilai tanah maka selanjutnya nilai tanah tersebut digunakan untuk menghitung nilai zona. Nilai zona diperoleh dengan cara menghitung rata-rata sejumlah sampel nilai tanah pada zona tersebut.

$$NZ = \frac{NT_1 + NT_2 + NT_3 + \dots + NT_n}{n}$$

Keterangan:
NZ : nilai zona per meter persegi
NT : nilai tanah per meter persegi

n : jumlah sampel nilai tanah dalam satu zona

Contoh:

Sebuah zona mempunyai sampel nilai tanah sebanyak 4 sampel dengan nilai masing-masing Rp130.450,00; Rp143.200,00; Rp128.745,00; Rp137.500,00 maka nilai zona diperoleh sebagai berikut.

$$\text{Nilai Zona} = \frac{\text{Rp130.450,00} + \text{Rp143.200,00} + \text{Rp128.745,00} + \text{Rp137.500,00}}{4}$$

$$\text{Nilai Zona} = \frac{\text{Rp539.895,00}}{4} = \text{Rp134.974,00}$$

E.2.2. Menentukan Simpangan Baku Relatif

Simpangan baku relatif merupakan ukuran statistik yang berguna untuk membandingkan tingkat variasi antar nilai tanah dalam satu zona. Simpangan baku Relatif diperoleh dengan cara Simpangan baku dibagi dengan rata-rata nilai zona yang dinyatakan dalam persentase.

$$SB = \sqrt{\frac{\sum (NT_i - NZ)^2}{n - 1}}$$

$$SBR = \frac{SB}{NZ} \times 100\%$$

Keterangan

NZ : nilai zona per meter persegi

NT : nilai tanah per meter persegi

n : jumlah sampel nilai tanah dalam satu zona

SB : Simpangan baku

SBR : Simpangan baku Relatif

Simpangan baku relatif sebagai ukuran statistik yang digunakan untuk menguji kualitas nilai zona yang diperoleh. Nilai zona harus memenuhi syarat simpangan baku relatif sebagai berikut:

1. Simpangan baku relatif kurang dari atau sama dengan 20% untuk skala 1:2.500.
2. Simpangan baku relatif kurang dari atau sama dengan 22,5% untuk skala 1:5.000
3. Simpangan baku relatif kurang dari atau sama dengan 25% untuk skala 1:10.000.
4. Simpangan baku relatif kurang dari atau sama dengan 30% untuk skala 1:25.000.

Contoh:

Sebuah zona mempunyai sampel nilai tanah sebanyak 4 sampel dengan nilai masing-masing Rp130.450,-; Rp143.200,-; Rp128.745,-; Rp137.500,- maka Simpangan baku relatif diperoleh sebagai berikut.

$$\text{Nilai zona} = \frac{\text{Rp130.450,00} + \text{Rp143.200,00} + \text{Rp128.745,00} + \text{Rp137.500,00}}{4}$$

$$\text{Nilai zona} = \frac{\text{Rp}539.895,00}{4} = \text{Rp}134.974,00$$

$$\text{Simpangan baku} = \sqrt{\frac{(130.450-134.974)^2+(143.200-134.974)^2+(128.745-\text{Rp}134.974,00)^2+(137.500-134.974,00)^2}{4-1}}$$

Simpangan baku = Rp6.666,00

$$\text{Simpangan baku relatif} = \frac{\text{Rp}6.666,00}{\text{Rp}134.974,00} \times 100\% = 5\%$$

E.2.3. Melakukan Analisis Zona

Apabila Simpangan baku relatif suatu zona tidak memenuhi syarat yang telah ditetapkan maka hal-hal yang perlu dilakukan antara lain:

1. Melakukan pengecekan data nilai tanah
Pengecekan data nilai tanah bertujuan memastikan kembali kebenaran data sebelum dilakukan penghitungan nilai zona seperti kesalahan entri data atau kurang lengkapnya data yang dimasukkan.
2. Melakukan pemotongan batas zona
Hal tersebut dapat terjadi karena zona awal kurang menggambarkan kondisi lapangan sehingga masih memiliki tipe penggunaan tanah yang variatif. Apabila jumlah sampel nilai tanah setelah dilakukan pemotongan batas zona kurang dari yang disyaratkan maka perlu penambahan sampel sesuai dengan jumlah sampel nilai tanah yang disyaratkan.
3. Melakukan penyesuaian batas zona
Apabila terdapat sampel nilai tanah yang nilainya lebih tepat berada pada zona di sebelahnya maka perlu dilakukan penyesuaian zona sehingga mendapatkan zona dengan sampel yang bersesuaian dengan memperhatikan kondisi sebenarnya di lapangan.

E.3. Pengolahan Data Sampel Individual

Ketentuan dalam penilaian bersifat individual adalah sebagai berikut:

1. Dalam hal sampel bidang tanah yang akan dihitung menggunakan penilaian bersifat individual, dapat digunakan pendekatan perbandingan data pasar dan atau pendekatan biaya;
2. Nilai tanah hasil penilaian individual merupakan nilai tanah pada tanggal penilaian;
3. Bidang Tanah yang terdaftar dengan sertipikat Hak Guna Usaha.

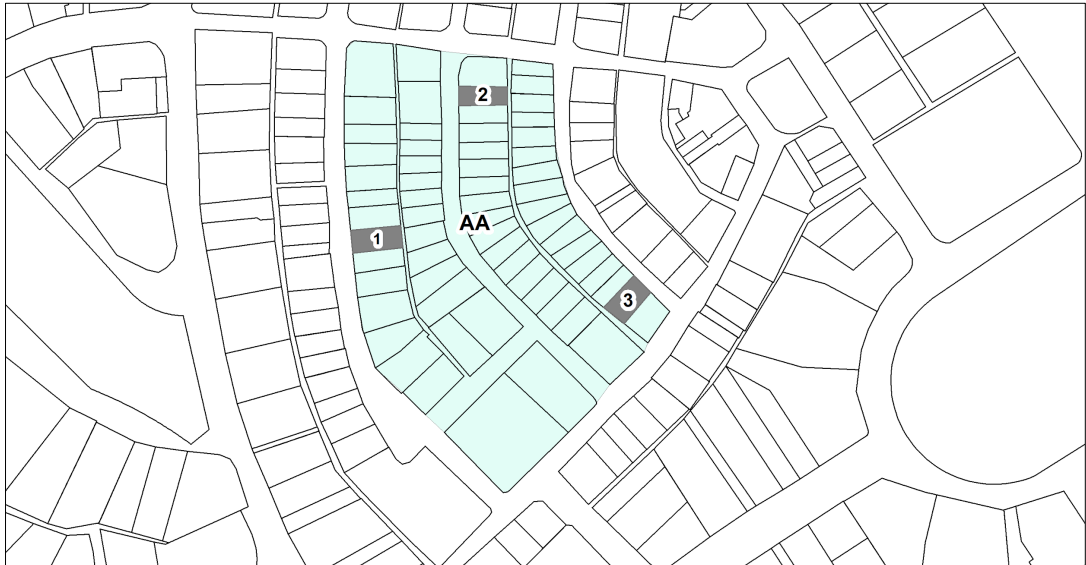
Tahapan Penilaian Bersifat Individual adalah sebagai berikut:

- a. Memilih 3 data sampel pembanding yang akan digunakan untuk penilaian individual;
- b. Sampel pembanding sebaiknya mempunyai karakteristik yang mirip atau sama, dan terletak pada lokasi yang tidak terlalu jauh;
- c. Menentukan faktor-faktor yang berpengaruh. Banyaknya faktor tergantung dari karakteristik sampel objek penilaian;
- d. Menentukan besarnya penyesuaian pada tiap faktor antara lain:
 - 1) Jenis data harga (penawaran atau transaksi);

- 2) Status hak;
 - 3) Waktu transaksi;
 - 4) Fisik tanah;
 - a) Luas tanah;
 - b) Lebar depan;
 - c) Bentuk tanah;
 - d) Elevasi tanah;
 - e) Letak tanah;
 - 5) Kelas jalan;
 - 6) Aksesibilitas;
 - 7) Fasilitas sosial/fasilitas umum/utilitas;
 - 8) Zonasi;
 - 9) Drainase.
- e. Menentukan indikasi nilai sampel;
 - f. Menentukan pembobotan terhadap indikasi nilai sampel;
 - g. Menentukan Nilai.

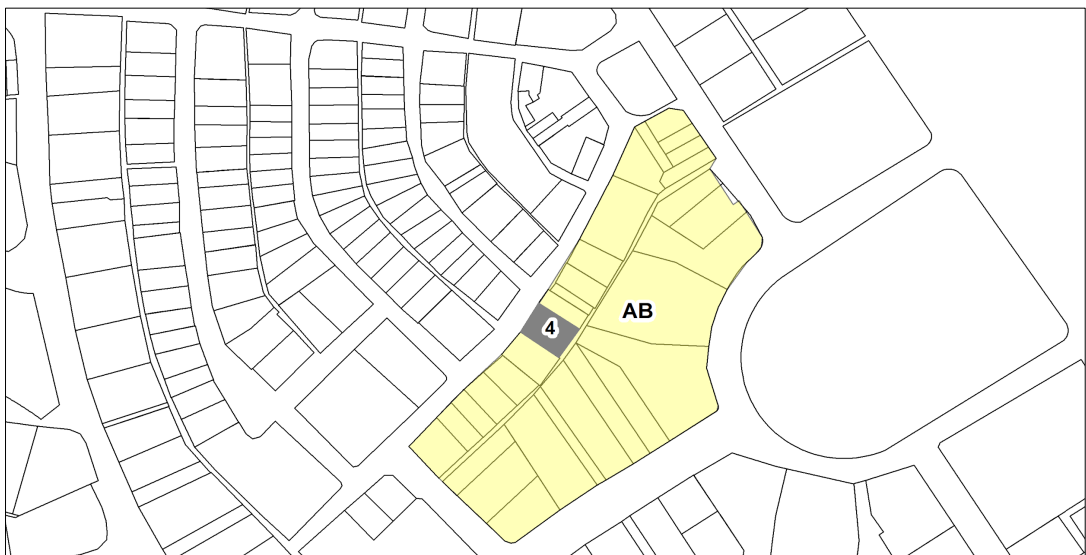
Gambar di bawah ini merupakan ilustrasi kondisi sampel di lapangan.

1. Dalam satu zona terdiri dari 3 sampel



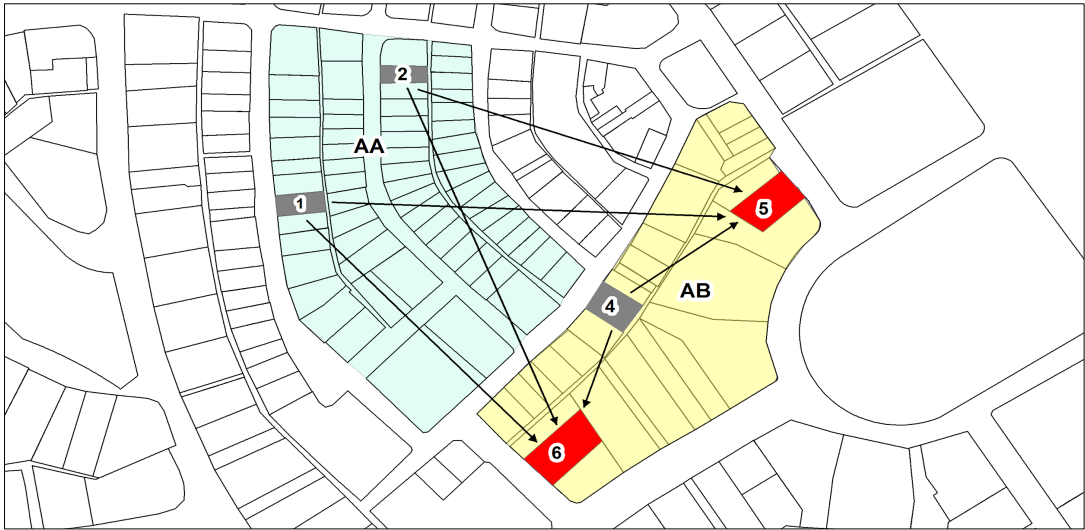
Gambar 1 Satu Zona Terdiri Dari 3 Sampel

2. Dalam satu zona kurang dari 3 sampel



Gambar 2 Satu Zona Kurang dari 3 sampel

Dalam kondisi di atas, maka Penilai Tanah harus mencari kembali minimal 2 (dua) data bidang tanah dalam zona AB, yang akan dinilai secara individual.

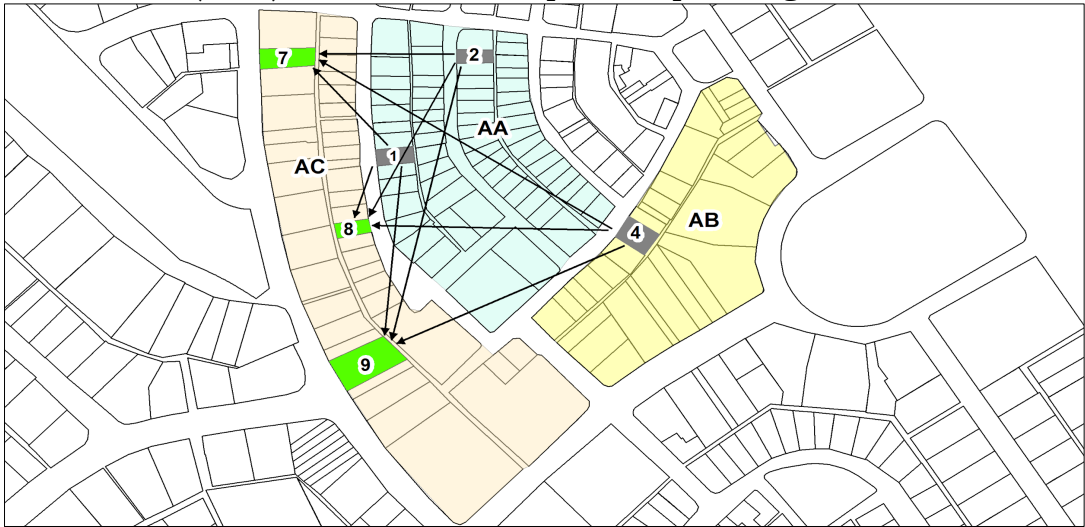


Gambar 3 Pemenuhan Zona Dengan Sampel Individual

Gambar di atas menunjukkan bahwa dalam zona AB Penilai Tanah melakukan:

- pendataan bidang tanah nomor 5 dan nomor 6 untuk memenuhi 3 sampel per zona. Bidang tanah nomor 5 dinilai dengan cara individual dengan sampel pembanding nomor 1 dan nomor 2 pada zona sebelumnya serta sampel pembanding nomor 4 dalam satu zona;
- kemudian bidang tanah nomor 6 juga dinilai dengan cara individual dengan sampel pembanding nomor 1 dan nomor 2 pada zona sebelumnya serta sampel pembanding nomor 4 dalam satu zona, dengan pendekatan perbandingan data pasar dan atau pendekatan biaya;
- Syarat yang harus dipenuhi perbandingan tersebut adalah mempunyai karakteristik yang relatif sama.

3. Dalam 1 (satu) zona tidak terdapat sampel harga tanah



Gambar 4 Pemenuhan Zona Dengan 3 Sampel Individual

Dalam contoh kondisi di atas, jika Penilai Tanah tidak menemukan sampel harga tanah pada satu zona, maka Penilai Tanah langsung mencari minimal 3 (tiga) sampel bidang tanah yang akan dinilai secara individual dengan sampel pembanding yang relatif mempunyai karakteristik yang sama pada zona lainnya. Contoh penilaian bersifat individual dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Ilustrasi pengolahan data sampel Nilai Tanah menggunakan Penilaian Individual.

Penilaian Individual

NO.	ELEMEN PERBANDINGAN	OBJEK PENILAIAN	PEMBANDING					
			A		B		C	
1.	Alamat	Mampang 5	Mampang Raya		Mampang raya		Jl. Mampang II/4	
2.	Luas Bangunan	210	300		200		200	
3.	Jarak Ke objek dinilai	0	215		350		2.109	
4.	Tgl Transaksi	9/4/2017	5/25/2017	0.28%	5/10/2015	2.32%	7/18/2016	1.13%
5.	Status Hak	HGB	HGB	0.00%	HGB	0.00%	HM	-4.00%
6.	Luas Tanah	280	95	-1.00%	95	-1.00%	244	0.00%
7.	Lebar Depan	10	18	1.50%	4	1.50%	12	0.00%
8.	Bentuk Tanah	Persegi/Normal	Persegi Normal	4.50%	Persegi Normal	4.50%	Persegi/Normal	0.00%
9.	Elevasi Tanah	Sama	Sama	0.00%	Sama	0.00%	Lebih Tinggi	-2.50%
10.	Letak Tanah	Normal	Normal	0.00%	Normal	0.00%	Normal	0.00%
11.	Kelas Jalan	Arteri	Arteri	0.00%	Arteri	0.00%	Lokal	10.00%
12.	Drainase	B	B	0.00%	B	0.00%	B	0.00%
13.	Aksesibilitas	Sangat baik	Sangat Baik	0.00%	Sangat Baik	0.00%	Sangat baik	0.00%
14.	Fasum/Fasos	Sekolah, Tempat ibadah	Sekolah, Tempat ibadah, Rumah Sakit, Pasar	-4.00%	Sekolah, Tempat ibadah, Rumah Sakit, Pasar	-4.00%	Sekolah, Tempat ibadah, Rumah Sakit, Pasar	-4.00%
15.	Utilitas	Listrik, Air Bersih, Telepon	Listrik, Air Bersih, Telepon, TV Kabel	-1.00%	Listrik, Air Bersih, Telepon, TV Kabel	-1.00%	Listrik, Air Bersih, Telepon	0.00%
16.	Kelas Lokasi	Arteri	Arteri	0.00%	Arteri	0.00%	Arteri	0.00%
17.	Jenis Transaksi		Transaksi		Penawaran		Transaksi	
18.	Harga Properti		3,300,000,000		3,400,000,000		9,000,000,000	
19.	Penyesuaian (5%)		100%		90%		100%	

20.	Harga setelah penyesuaian		3,300,000,000		3,060,000,000		9,000,000,000	
A	Total Penyesuaian (dalam %) (Jml faktor penyesuaian 4 s.d 16)		0%		2%		1%	
B	Indikasi Nilai (Harga Penyesuaian *(100%+A))		3,309,221,918		3,131,008,767		9,056,835,616	
C	Rekonsiliasi/Pembobotan (dalam %) (jumlah ke empat pembandingan 100%)		32%		32%		36%	
D	Nilai setelah pembobotan (B x C)		1,052,934,247		996,230,062		3,293,394,770	
E	Nilai Pasar Properti (jumlah dari D)		5,342,559,078					
	Nilai Pasar Properti	5,342,559,078						

E.4. Perbandingan Zona

Tahapan perhitungan nilai zona yang akan dinilai dengan zona lain sebagai pembanding:

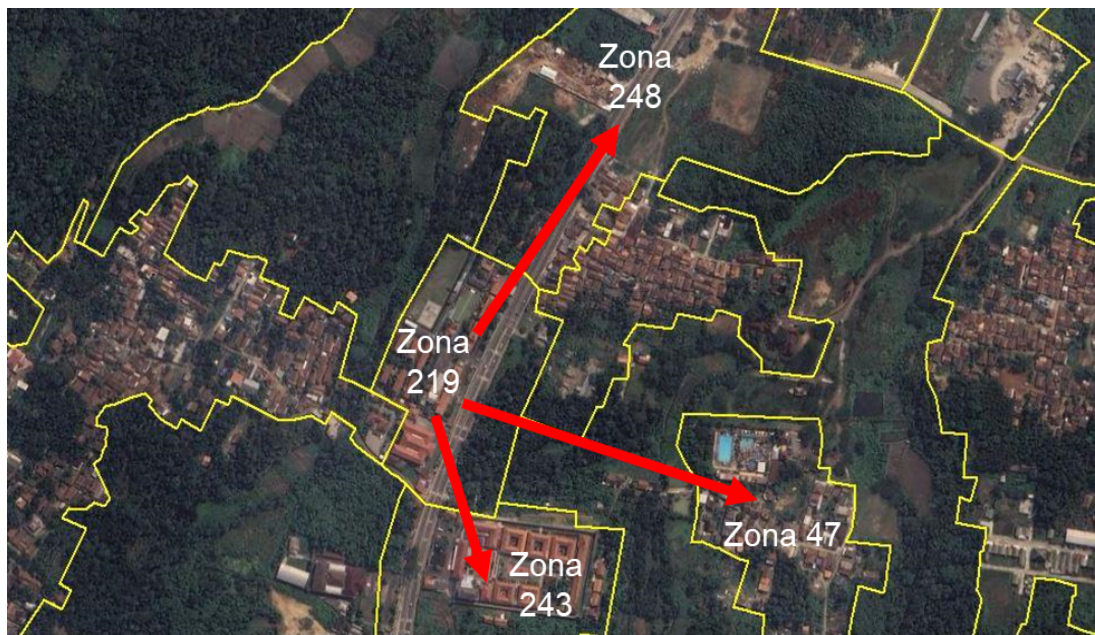
1. Memilih 3 (tiga) zona pembanding yang akan digunakan untuk perhitungan nilai zona;
2. Zona pembanding sebaiknya memiliki karakteristik yang relatif sama dan telah memiliki nilai;
3. Menentukan faktor-faktor yang berpengaruh. Banyaknya faktor tergantung dari karakteristik zona yang akan dinilai;
4. Menentukan besarnya penyesuaian pada tiap faktor, antara lain:
 - a. bentuk tanah dominan;
 - b. elevasi jalan dominan;
 - c. lokasi;
 - d. kelas jalan dominan;
 - e. aksesibilitas dominan;
 - f. drainase dominan;
5. Menentukan indikasi nilai zona;
6. Menentukan pembobotan terhadap indikasi nilai zona;
7. Menentukan nilai.

Parameter penilaian perbandingan zona.

Parameter Penilaian

PENYESUAIAN	KELAS	BATAS KELAS						NILAI						NILAI INTERVAL	KETERANGAN
Jenis Zona	2	2	1					1	2					1.0%	
Karakteristik Bentuk Tanah Dominan pada Zona	3	Tidak Teratur	Cukup Teratur	Teratur				1	2	3				1.5%	
Karakteristik Elevasi Jalan Dominan pada Zona	3	Lebih Rendah	Sama	Lebih Tinggi				1	2	3				2.5%	
Karakteristik lokasi Zona	6	Belukar	Pertanian	Permukiman Sederhana	Permukiman Sedang	Permukiman Mewah	Komersial	1	2	3	4	5	6	2.0%	
Karakteristik Kelas Jalan Dominan pada Zona	4	Setapak	Lokal	Kolektor	Arteri			1	2	3	4			5.0%	
Aksesibilitas Dominan pada Zona	4	Kurang	Cukup	Baik	Sangat baik			1	2	3	4			2.0%	
Drainase Dominan pada Zona	4	Kurang	Cukup	Baik	Sangat baik			1	2	3	4			2.0%	

Gambar di bawah ini merupakan ilustrasi kondisi lapangan.



Dalam contoh kondisi di atas, pada Zona 219 Penilai Tanah tidak menemukan sampel harga tanah dan tidak dapat dilakukan penilaian individual, maka Penilai Tanah langsung memilih 3 (tiga) zona pembanding yang akan digunakan untuk perhitungan nilai, dalam hal ini Zona 47, Zona 243, dan Zona 248 sebagai zona pembanding. Zona pembanding harus memiliki karakteristik yang relatif sama dan telah memiliki nilai.

Contoh pengisian data tekstual perbandingan zona

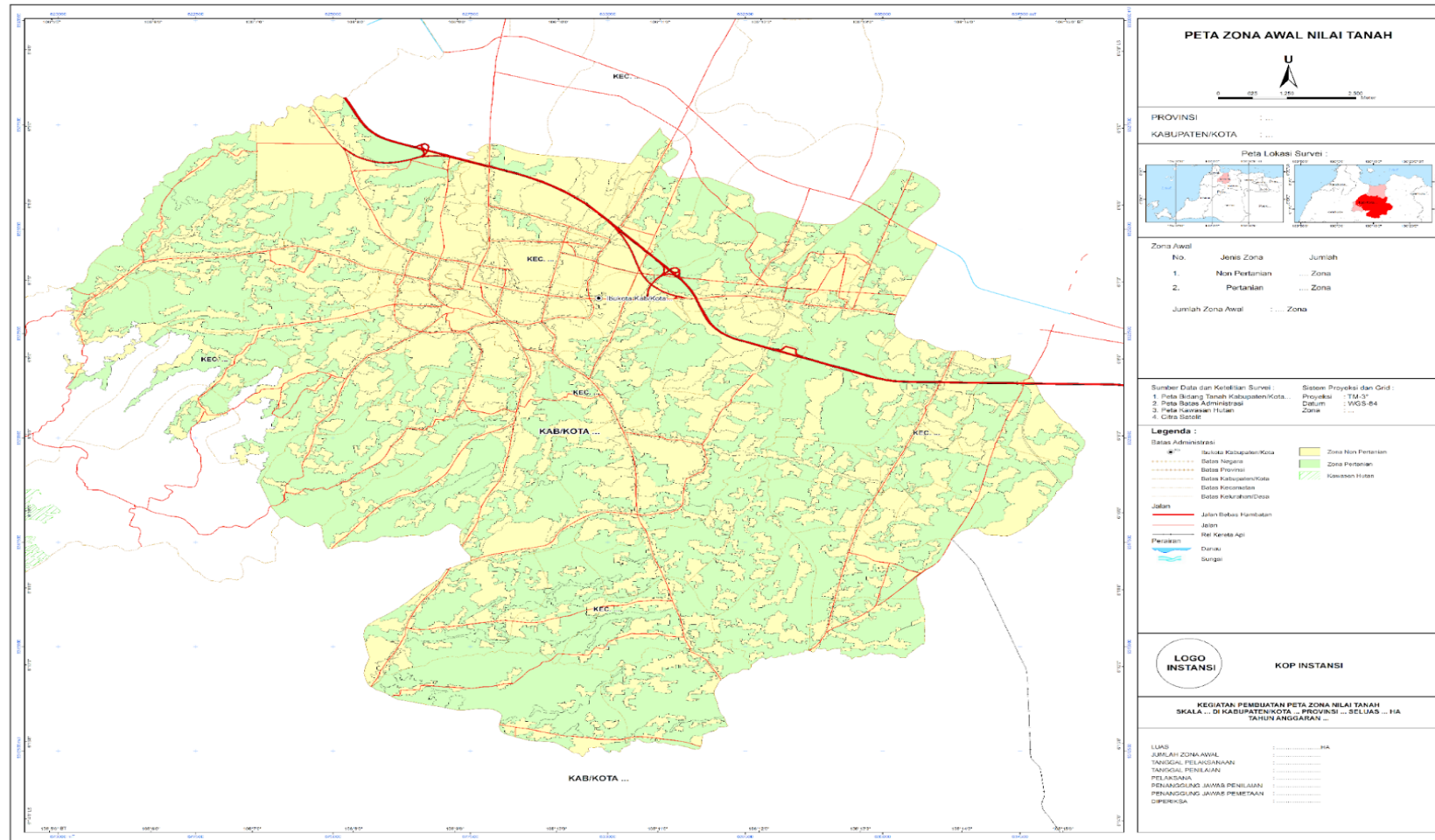
NO. URUT ENTRI	JENIS DATA	NOMOR ZONA	X	Y	JENIS ZONA	NILAI TANAH (RP) PER METER PADA ZONA	KARAKTERISTIK BENTUK TANAH DOMINAN PADA ZONA	KARAKTERISTIK ELEVASI JALAN DOMINAN PADA ZONA	KARAKTERISTIK LOKASI ZONA	KARAKTERISTIK KELAS JALAN DOMINAN PADA ZONA	AKSESIBILITAS DOMINAN PADA ZONA	DRAINASE DOMINAN PADA ZONA
1	Zona yang dinilai	219	95,428.26	1,143,600.05	1		Teratur	Sama	Permukiman Mewah	Arteri	Sangat Baik	Baik
2	Zona Pembanding	243	95,429.26	1,143,780.05	1	2,139,000	Teratur	Sama	Permukiman Mewah	Setapak	Cukup	Baik
3		248	95,430.26	1,143,520.05	1	1,879,000	Teratur	Lebih Tinggi	Permukiman Mewah	Kolektor	Sangat Baik	Baik
4		47	95,439.26	1,143,920.05	1	1,396,000	Teratur	Sama	Permukiman Sedang	Lokal	Baik	Baik

Ilustrasi pengolahan data pendekatan perbandingan zona

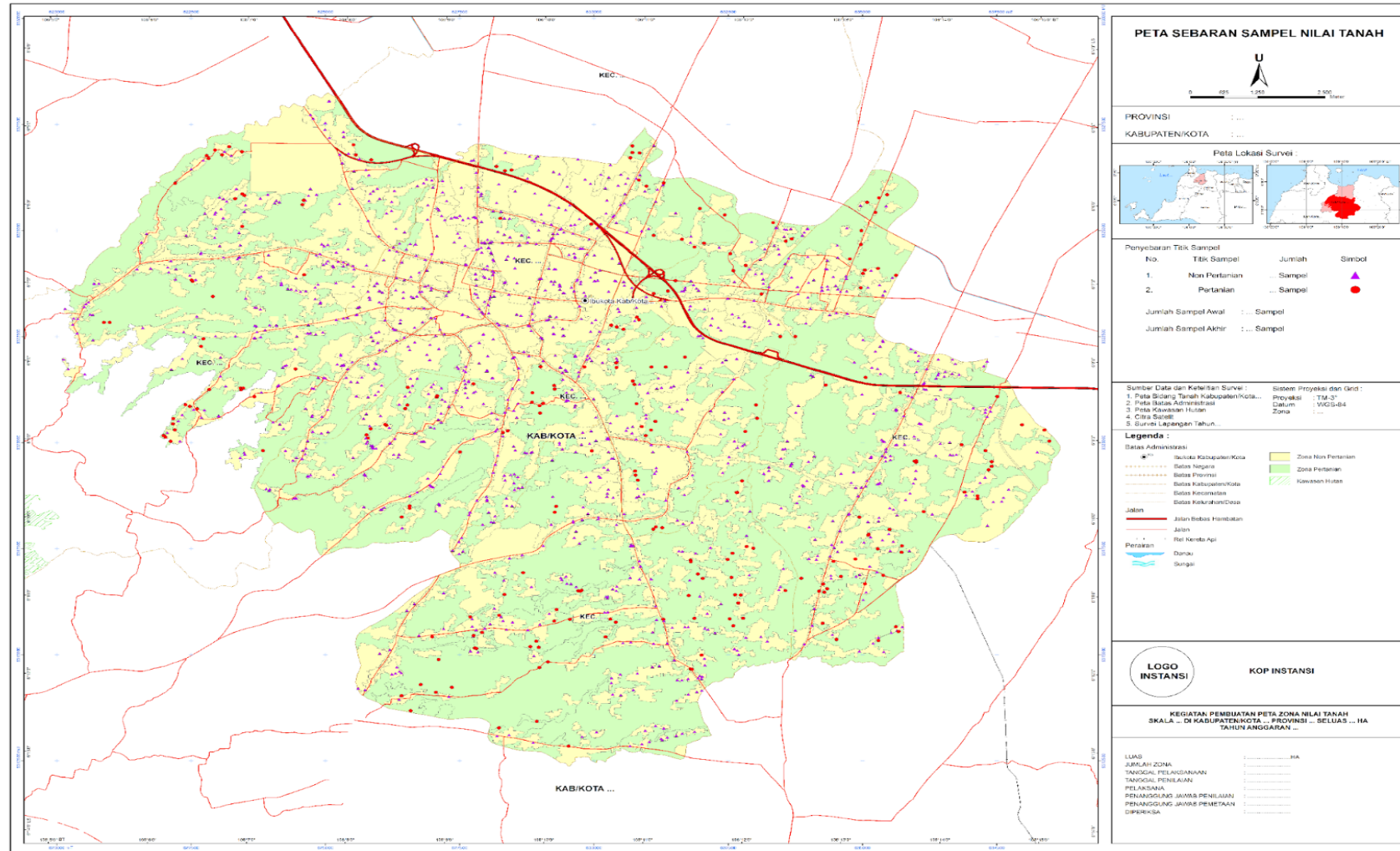
NO.	DATA OBJEK PENILAIAN DAN PROPERTI PEMBANDING	OBJEK PENILAIAN	DATA PEMBANDING 1	DATA PEMBANDING 2	DATA PEMBANDING 3
1	No. Obyek	1	2	3	4
2	Nomor Zona	219	243	248	47
3	Nilai Tanah (Rp) Per meter pada Zona		2,139,000	1,879,000	1,396,000
4	Jarak ke obyek penilaian (M)	0	180	80	320
5	Jenis Zona	1	1	1	1
	Karakteristik Zona:				
6	Karakteristik Bentuk Tanah Dominan pada Zona	Teratur	Teratur	Teratur	Teratur
7	Karakteristik Elevasi Jalan Dominan pada Zona	Sama	Sama	Lebih Tinggi	Sama
8	Karakteristik lokasi Zona	Permukiman Mewah	Permukiman Mewah	Permukiman Mewah	Permukiman Sedang
9	Karakteristik Kelas Jalan Dominan pada Zona	Arteri	Setapak	Kolektor	Lokal
10	Aksesibilitas Dominan pada Zona	Sangat Baik	Cukup	Sangat Baik	Baik
11	Drainase Dominan pada Zona	Baik	Baik	Baik	Baik

NO.	DATA OBJEK PENILAIAN DAN PROPERTI PEMBANDING	OBJEK PENILAIAN	DATA PEMBANDING 1	DATA PEMBANDING 2	DATA PEMBANDING 3
	Nilai Tanah (Rp) Per meter pada Zona		2,139,000	1,879,000	1,396,000
	<u>Faktor Penyesuaian (%)</u>				
	Jenis Zona		0.00%	0.00%	0.00%
	Karakteristik Bentuk Tanah Dominan pada Zona		0.00%	0.00%	0.00%
	Karakteristik Elevasi Jalan Dominan pada Zona		0.00%	-2.50%	0.00%
	Karakteristik lokasi Zona		0.00%	0.00%	1.00%
	Karakteristik Kelas Jalan Dominan pada Zona		15.00%	5.00%	10.00%
	Aksesibilitas Dominan pada Zona		4.00%	0.00%	2.00%
	Drainase Dominan pada Zona		0.00%	0.00%	0.00%
A	Total Penyesuaian (dalam %) (jumlah faktor penyesuaian a s/d h)		19%	3%	14%
B	Indikasi Nilai (18 + A)		2,545,410	1,925,975	1,591,440
C	Rekonsiliasi/Pembobotan (dalam %) (jumlah ke empat pembanding 100%)		36%	36%	29%
	Nilai setelah pembobotan (B x C)		909,075	687,848	454,697
	Nilai Pasar Rp./M2 (jumlah dari D)		2,047,632		
Nilai Zona =		nilai pasar Rp/m2	x		nilai baru
		2,051,620	x		2,051,620

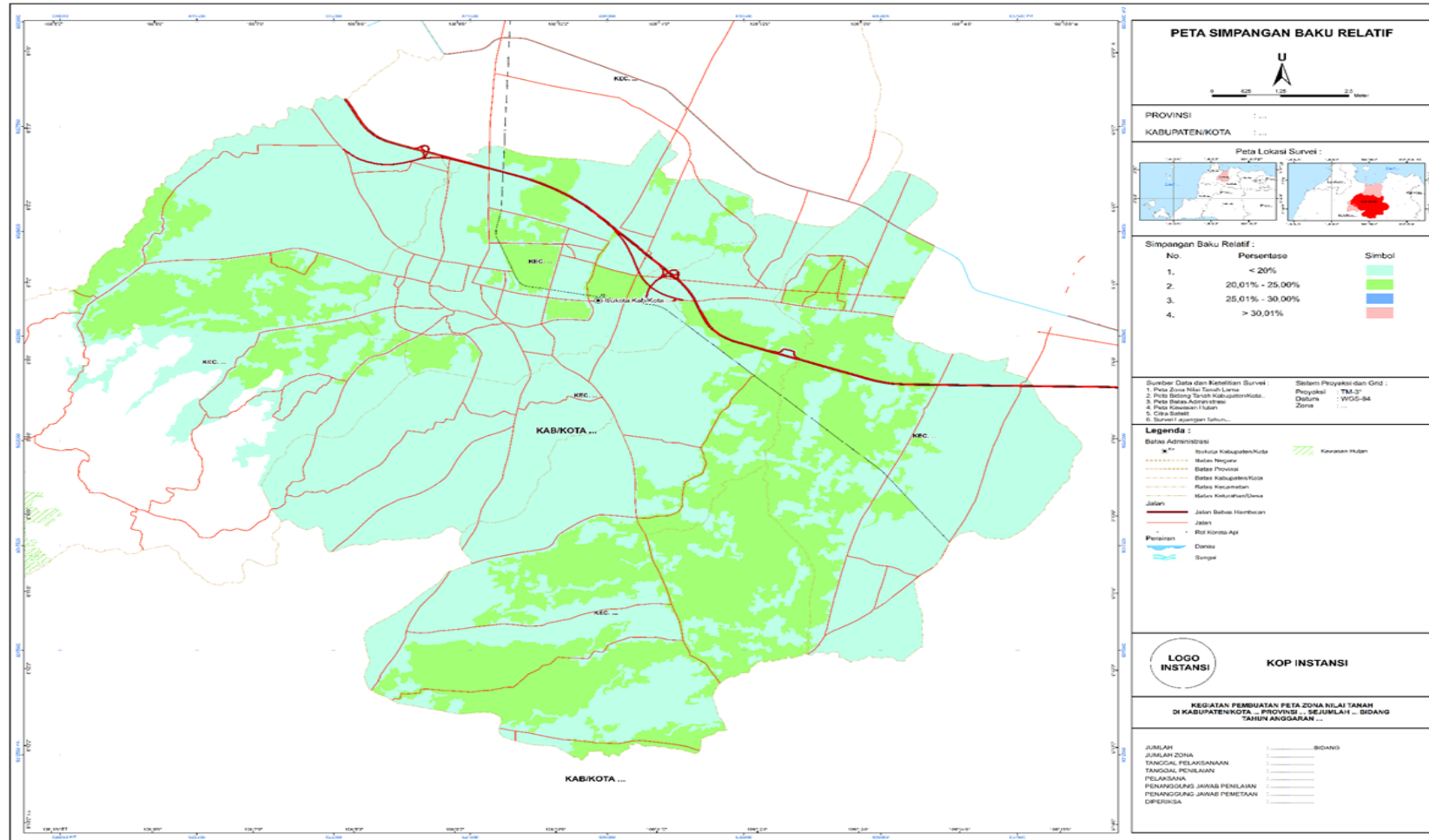
F. Format Dokumen dalam Tahapan Penyajian Peta
F.1. Format Peta Zona Awal Nilai Tanah



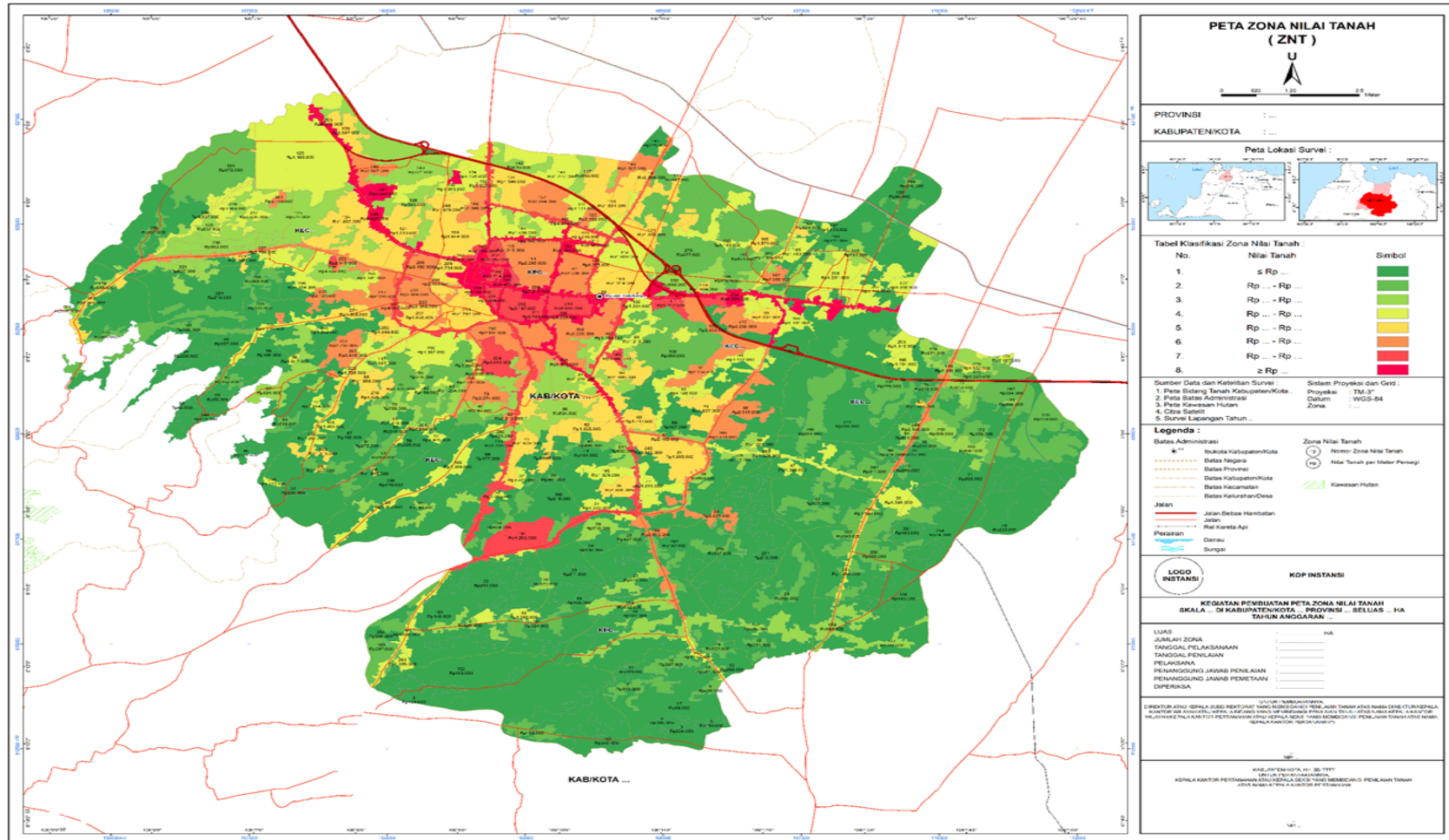
F.2. Format Peta Sebaran Sampel Nilai Tanah



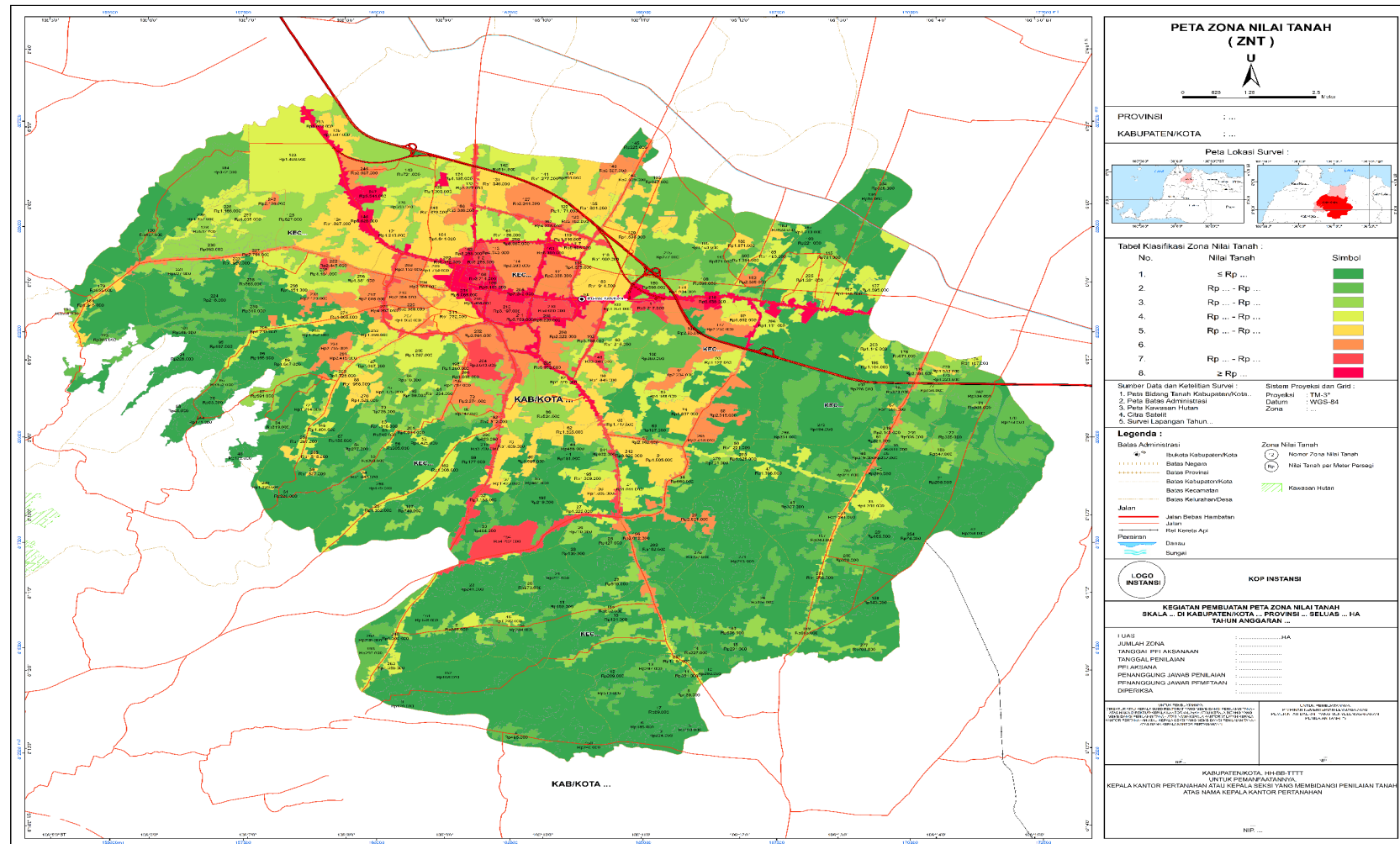
F.3. Format Peta Simpangan Baku Relatif



F.4. Format Peta Zona Nilai Tanah



F.5. Format Peta Zona Nilai Tanah yang dilakukan melalui perjanjian kerja sama



G. Format Dokumen dalam Tahapan Pelaporan

Format Laporan Kegiatan Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah

LAPORAN KEGIATAN PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH SKALA 1:....
DIREKTORAT ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/
KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI .../
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*) ...*) TAHUN ...

Sampul

Kata Pengantar

Daftar Isi

Daftar Tabel

Daftar Gambar

Daftar Lampiran

BAB I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

1.2. Tujuan dan Sasaran

1.3. Lingkup Kegiatan

BAB II. GAMBARAN UMUM WILAYAH KEGIATAN

BAB III. METODOLOGI PELAKSANAAN

BAB IV. HASIL PELAKSANAAN KEGIATAN

4.1. Persiapan

4.1.1. Pemilihan Wilayah

4.1.2. Penyusunan Dokumen Administrasi

4.1.3. Koordinasi Antar Satuan Kerja Kementerian dan
Pemangku Kepentingan

4.1.4. Penyiapan Alat Kerja Lapangan

4.2. Pembuatan zona awal nilai tanah

4.2.1. Penentuan Area Kerja

4.2.2. Delineasi Zona Awal Nilai Tanah

4.3. Survei Batas Zona Awal Nilai Tanah

4.4. Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah

4.4.1. Pembagian Lokasi Pengumpulan Data Sampel Nilai
Tanah

4.4.2. Pengisian Formulir Pengumpulan Data Sampel Nilai
Tanah

4.5. Analisis dan Pengolahan Data

4.5.1. Analisis dan Pengolahan Data Sampel

4.5.2. Analisis dan Pengolahan Data Nilai Tanah

4.6. Penyajian peta

BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

5.2. Saran

LAMPIRAN

I. Peta Rencana Area Kerja

II. Surat Keputusan Tim Penyelenggara Penilaian Tanah pada
Kegiatan Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah

III. Surat Tugas

IV. Rencana Jadwal Kegiatan

V. Berita Acara Hasil Koordinasi dan Peta Area Kerja yang
Disepakati

VI. Daftar Alat Kerja Lapangan

VII. Peta Area Kerja

VIII. Rekapitulasi Isian Formulir Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah

IX. Peta Zona Awal Nilai Tanah, Peta Sebaran Sampel Nilai Tanah, Peta Simpangan Baku Relatif, dan Peta Zona Nilai Tanah format A3.

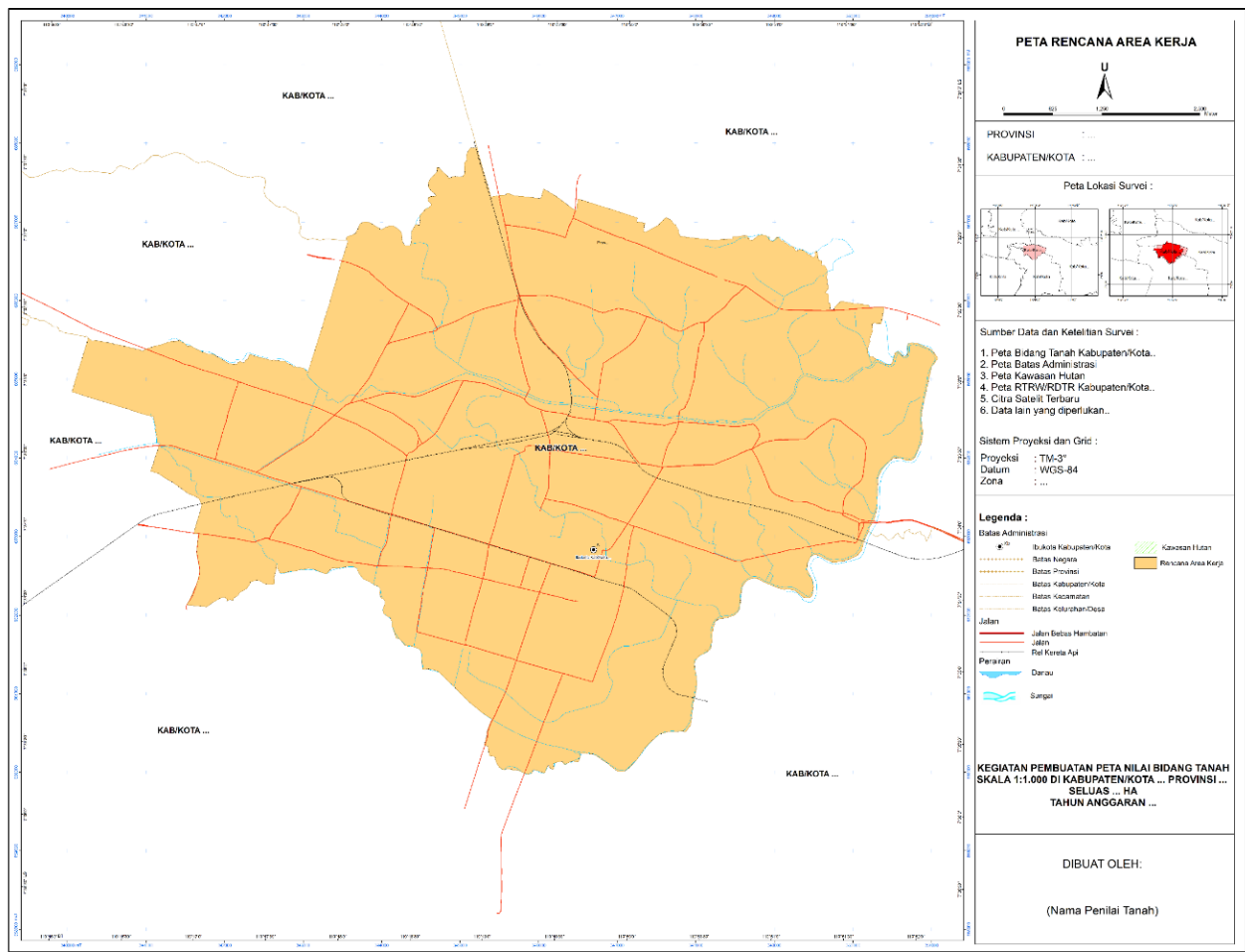
**) hapus yang tidak perlu*

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

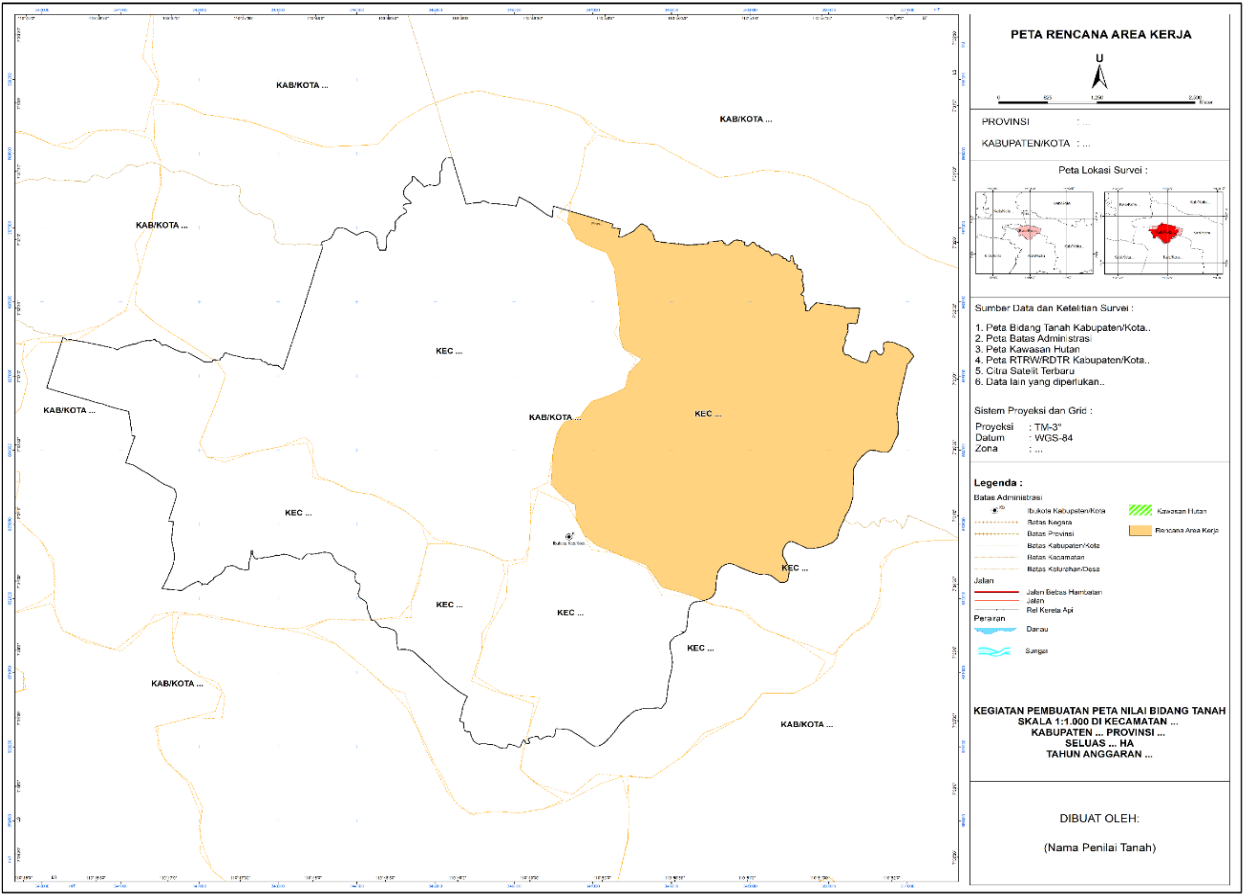
NUSRON WAHID

LAMPIRAN IV
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 3 TAHUN 2026
TENTANG
PENILAIAN TANAH

- FORMAT DOKUMEN PEMBUATAN PETA NILAI BIDANG TANAH
- A. Format Dokumen dalam Tahapan Persiapan
- A.1. Format Dokumen dalam Kegiatan Pemilihan Wilayah
- Format Peta Rencana Area Kerja untuk satuan kabupaten/kota



Format Peta Rencana Area Kerja kecamatan atau desa/kelurahan



A.2. Format Dokumen dalam Kegiatan Penyusunan Dokumen Administrasi
A.2.1. Format Keputusan Tim Penyelenggara Penilaian Tanah dalam
Rangka Pembuatan Peta Nilai Bidang Tanah

LOGO DAN KOP INSTANSI

KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/
KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI .../
KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*) ...*)

NOMOR ...

TENTANG
TIM PENYELENGGARA PENILAIAN TANAH PADA KEGIATAN PEMBUATAN
PETA NILAI BIDANG TANAH DI ...**)
TAHUN ANGGARAN ...

DIREKTUR JENDERAL ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/
KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI .../
KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*) ...*)

Menimbang : a. berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (8) Peraturan
Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor ... Tahun ... tentang
Penilaian Tanah, dalam melaksanakan penyelenggaraan
penilaian tanah perlu dibentuk Tim Penyelenggara
Penilaian Tanah;
b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana

dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Keputusan Direktur Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*) tentang Tim Penyelenggara Penilaian Tanah pada Kegiatan Pembuatan Peta Nilai Bidang Tanah di ...**) Tahun Anggaran ...;

- Mengingat :
1. 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);
 2. Peraturan Pemerintah Nomor 128 tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 351, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 5804);
 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 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 986);
 6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2025 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 309);
 7. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor ... Tahun ... tentang Penilaian Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun ... Nomor ...);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI .../KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*) ...*) TENTANG TIM PENYELENGGARA PENILAIAN TANAH PADA KEGIATAN PEMBUATAN PETA NILAI BIDANG TANAH DI ...**) TAHUN ANGGARAN ...

KESATU : Membentuk Tim Penyelenggara Penilaian Tanah pada Kegiatan Pembuatan Peta Nilai Bidang Tanah di ...**) Tahun Anggaran ... yang selanjutnya disebut Tim Penyelenggara Penilaian Tanah sebagaimana tercantum dalam Lampiran I Keputusan Direktur Jenderal ... (yang membidangi penilaian tanah)/Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*) ini.

- KEDUA : Susunan keanggotaan Tim Penyelenggara Penilaian Tanah sebagaimana dimaksud dalam Diktum KESATU terdiri atas:
- a. pengarah;
 - b. ketua;
 - c. wakil ketua; dan
 - d. anggota.
- KETIGA : Pengarah, ketua, wakil ketua, dan anggota sebagaimana dimaksud dalam Diktum KEDUA, mempunyai tugas:
- a. Pengarah mempunyai tugas memberikan arahan mengenai pelaksanaan kegiatan, menerima dan menanggapi laporan yang berhubungan dengan pelaksanaan kegiatan dan bertanggung jawab atas hasil pelaksanaan kegiatan penilaian tanah;
 - b. Ketua mempunyai tugas untuk memimpin, mengoordinasikan, mengawasi dan bertanggung jawab atas penyiapan data teknis, pelaksanaan supervisi dan penyelesaian fisik;
 - c. Wakil Ketua mempunyai tugas membantu Ketua dalam mengoordinasikan, mengawasi dan bertanggung jawab atas penyiapan data teknis, pelaksanaan supervisi dan penyelesaian fisik; dan
 - d. Anggota mempunyai tugas melaksanakan seluruh rangkaian kegiatan penilaian tanah sesuai dengan Kerangka Acuan Kerja yang telah disusun;
- KEEMPAT : Dalam melaksanakan tugasnya, pengarah, ketua, wakil ketua, dan anggota sebagaimana dimaksud pada Diktum KETIGA diberikan honorarium sebagaimana tercantum dalam Lampiran II Keputusan Direktur Jenderal ... (yang membidangi penilaian tanah)/Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*) ini.
- KELIMA : Segala biaya yang timbul sebagai akibat ditetapkannya Keputusan Direktur Jenderal ... (yang membidangi penilaian tanah)/Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*) ini dibebankan pada Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) Direktorat Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tahun ... Nomor ... Tanggal ... (hh/bb/tttt)/Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi ...Tahun ... Nomor ... Tanggal ... (hh/bb/tttt)/Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ... Tahun ... Nomor ... Tanggal ... (hh/bb/tttt)*).
- KEENAM : Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dan apabila di kemudian hari terdapat kekeliruan dalam penetapan Keputusan Direktur Jenderal ... (yang membidangi penilaian tanah)/Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*) ini akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di ...
pada tanggal ... (hh/bb/tttt)

Direktur Jenderal... (yang membidangi Penilaian Tanah)/
Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*),

Stempel/
Cap Dinas

ttd.

... (Nama)
NIP ...

Tembusan:

1. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, di Jakarta;
2. Direktur ... (yang membidangi Penilaian Tanah), di Jakarta;
3. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi..., di...;
4. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ... , di ...;
5. ...;
6. Yang bersangkutan.

*) *hapus yang tidak perlu*

**) *Diisi lokasi penyelenggaraan penilaian tanah*

LAMPIRAN I
KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL ...
(yang membidangi Penilaian Tanah)
/KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN
PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI
.../KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTA*) ...*)
NOMOR ...
TENTANG
TIM PENYELENGGARA PENILAIAN TANAH
PADA KEGIATAN PEMBUATAN PETA NILAI
BIDANG TANAH DI ...**) TAHUN ANGGARAN
...

SUSUNAN TIM PENYELENGGARA PENILAIAN TANAH PADA
KEGIATAN PEMBUATAN PETA NILAI BIDANG TANAH DI ...**)
TAHUN ANGGARAN ...

NO.	NAMA	NIP/NIK	JABATAN	JABATAN DALAM TIM
1.	...	...	Direktur ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/Kepala Kantor Wilayah/Kepala Kantor Pertanahan*)	Pengarah
2.	...	...	Kepala Subdirektorat/ Kepala Bidang ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/Penata Pertanahan Madya/Kepala Seksi ... (yang membidangi Penilaian Tanah)*)	Ketua
3.	...	...	Pejabat Struktural Eselon III, Pejabat Struktural Eselon IV, Penata Pertanahan Madya/ Penata Pertanahan Muda/ Penata Pertanahan Pertama *)	Wakil Ketua
4.	...	...	Pejabat Struktural Eselon IV atau setara Pejabat Fungsional Tertentu/Pejabat Fungsional Umum/Staf Direktorat ... (yang membidangi Penilaian Tanah)*)	Anggota
5.	...	...	Penilai Pertanahan	Anggota
... dst.	... dst.	... dst.	... dst.	... dst.

Direktur Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/
Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*),

Stempel/
Cap Dinas

ttd.

... (Nama)
NIP ...

*) hapus yang tidak perlu

LAMPIRAN II
KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL ...
(yang membidangi Penilaian
Tanah)/KEPALA KANTOR WILAYAH
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
PROVINSI .../ KEPALA KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*) ...*)
NOMOR ...
TENTANG
TIM PENYELENGGARA PENILAIAN
TANAH PADA KEGIATAN PEMBUATAN
PETA NILAI BIDANG TANAH DI ...**)
TAHUN ANGGARAN ...

DAFTAR SATUAN HONORARIUM TIM PENYELENGGARA PENILAIAN TANAH
PADA KEGIATAN PEMBUATAN PETA NILAI BIDANG TANAH DI ...**)
TAHUN ANGGARAN ...

NO.	JABATAN DALAM TIM	VOLUME		HARGA SATUAN (Rp)	JUMLAH BIAYA (Rp)
1.	Pengarah	...	OH	...	...
2.	Ketua	...	OH	...	...
3.	Wakil Ketua	...	OH	...	...
4.	Anggota	...	OH	...	...
... dst.	... dst.	... dst.	... dst.	... dst.	... dst.

Direktur Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/
Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*),

Stempel/
Cap Dinas

ttd.

... (Nama)
NIP ...

*) *hapus yang tidak perlu*

Keterangan:
Format keputusan dapat disesuaikan dengan kebutuhan

A.2.2. Format Surat Tugas

LOGO DAN KOP INSTANSI

SURAT TUGAS
NOMOR ...

Menimbang : a. bahwa untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Direktorat ...
(yang membidangi Penilaian Tanah)/Kantor Wilayah Badan
Pertanahan Nasional Provinsi .../Kantor Pertanahan
Kabupaten/Kota*) ...*) akan dilaksanakan kegiatan Pembuatan
Peta Nilai Bidang Tanah Skala 1:1.000 di Kabupaten/Kota*) ...
Provinsi ...;
b. bahwa pegawai yang namanya tersebut dalam Surat Tugas ini
dipandang cukup kemampuannya untuk melakukan kegiatan
Pembuatan Peta Nilai Bidang Tanah Skala 1:1.000 di
Kabupaten/Kota*) ... Provinsi ...;
c. ... dst.;

Dasar : Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) Direktorat Jenderal ...
(yang membidangi Penilaian Tanah) Kementerian Agraria dan Tata
Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tahun Anggaran ... Kegiatan
(Nomor Akun)/Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi
... Tahun Anggaran ... Kegiatan (Nomor Akun)/Kantor Pertanahan
Kabupaten/Kota*) ... Tahun Anggaran ... Kegiatan (Nomor Akun) *).

Sekretaris Direktorat Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/Kepala Kantor
Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten/Kota ... *), dengan ini:

MEMBERI TUGAS:

Kepada : 1. Nama : ...
NIP : ...
Pangkat/Gol : ...
Jabatan : ...
2. Nama : ...
NIP : ...
Pangkat/Gol : ...
Jabatan : ...
3. ... dst.

Untuk : Melaksanakan Kegiatan Pembuatan Peta Nilai Bidang Tanah Skala
1:1.000 di Kabupaten/Kota*) ... Provinsi ... Seluas ... Ha Tahun
Anggaran ... pada ... (hh/bb/tttt) sampai dengan ... (hh/bb/tttt).

..., ... (hh/bb/tttt)

Sekretaris Direktorat Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/
Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.../
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota... *),

Stempel/
Cap Dinas

ttd.

... (Nama)
NIP ...

*) hapus yang tidak perlu

A.2.3. Format Rencana Jadwal Kegiatan

LOGO DAN KOP INSTANSI			
JADWAL KEGIATAN PEMBUATAN PETA NILAI BIDANG TANAH SKALA 1:1.000 DI KABUPATEN/KOTA*) ... PROVINSI ... TAHUN ANGGARAN ...			
NO.	KEGIATAN	VOLUME (HA)	LAMA PELAKSANAAN (HARI)
1.	KEGIATAN PEMBUATAN PETA NILAI BIDANG TANAH SKALA 1:1.000 DI KABUPATEN/KOTA*) ... PROVINSI ... 1. Persiapan; 2. Survei lingkungan dan pengamatan bidang Tanah; 3. Penyusunan basis data Penilaian bidang Tanah; 4. Pengumpulan data sampel Nilai Tanah; 5. Analisis dan pengolahan data; 6. Penyajian peta; dan 7. Pelaporan.	...	5 Hari ... Hari **) ... Hari **) ... Hari **) ... Hari **) 5 Hari 5 Hari

Direktur Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/
Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*),

Stempel/
Cap Dinas

ttd.

... (Nama)
NIP ...

*) hapus yang tidak perlu

**) jumlah hari terhitung berdasarkan jumlah bidang, jumlah sampel, jumlah pelaksana, dan kapasitas pelaksanaan kegiatan per orang per hari.

A.3. Format Dokumen dalam Kegiatan Koordinasi Antar Satuan Kerja
Kementerian dan Pemangku Kepentingan

LOGO DAN KOP INSTANSI

BERITA ACARA HASIL KOORDINASI
PEMBUATAN PETA NILAI BIDANG TANAH
NOMOR ...

Pada hari ini tanggal bulan tahun yang bertanda tangan di bawah ini:

1.	Nama	: ...
	NIP	: ...
	Jabatan	: .../selaku Penanggungjawab Teknis
	Instansi	: ...
2.	Nama	: ...
	NIP	: ...
	Jabatan	: ...
	Instansi	: ...
... dst.	... dst.	

Dengan ini telah dilakukan koordinasi bersama antara Direktorat ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*) dengan ... (pemangku kepentingan) dalam rangka menentukan lokasi area kegiatan Pembuatan Peta Nilai Bidang Tanah di ... Skala 1:1.000 Tahun ..., dengan hasil sebagai berikut:

1. ... (batas area/peta lokasi kegiatan);
2. ... (serah terima data/informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8);
3. ... (deskripsi kondisi lokasi kegiatan secara detail mencakup informasi letak, luas, dan kondisi khusus lainnya);
4. ... (peran para pihak dalam kegiatan Pembuatan Peta NBT);
5. ... dst.

Demikian Berita Acara ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Para Pihak

1. Instansi, Jabatan

ttd.

... (Nama)

NIP ...

2. Instansi, Jabatan

ttd.

... (Nama)

NIP ...

3. Instansi, Jabatan

ttd.

... (Nama)

NIP ...

4. Instansi, Jabatan

ttd.

... (Nama)

NIP ...

5. ... dst.

Saksi

a.n. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...,

ttd.

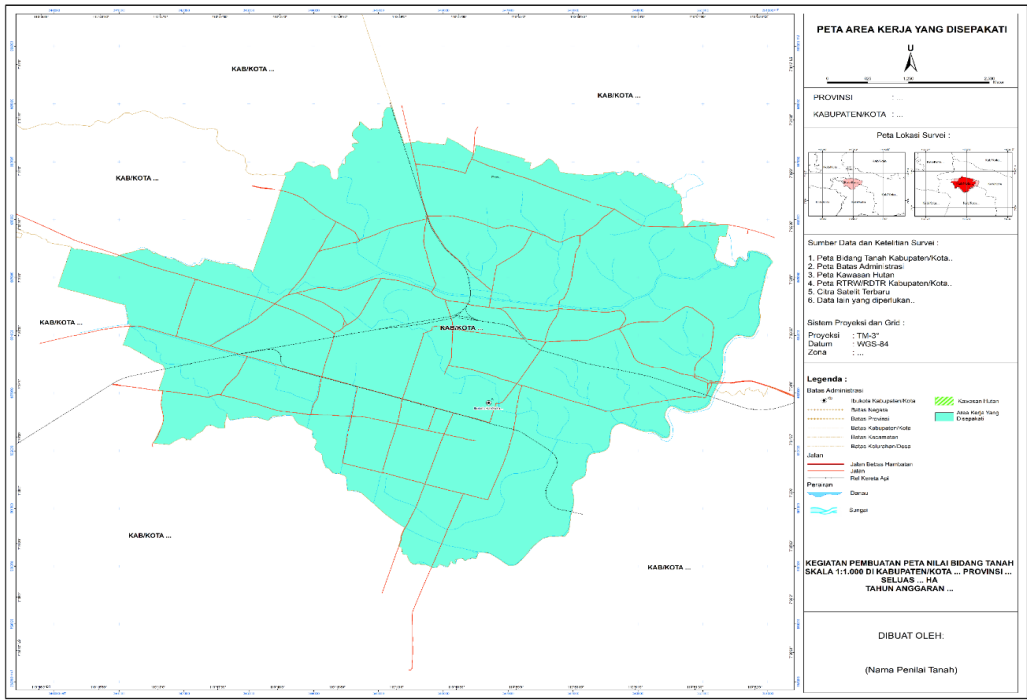
... (Nama)

NIP ...

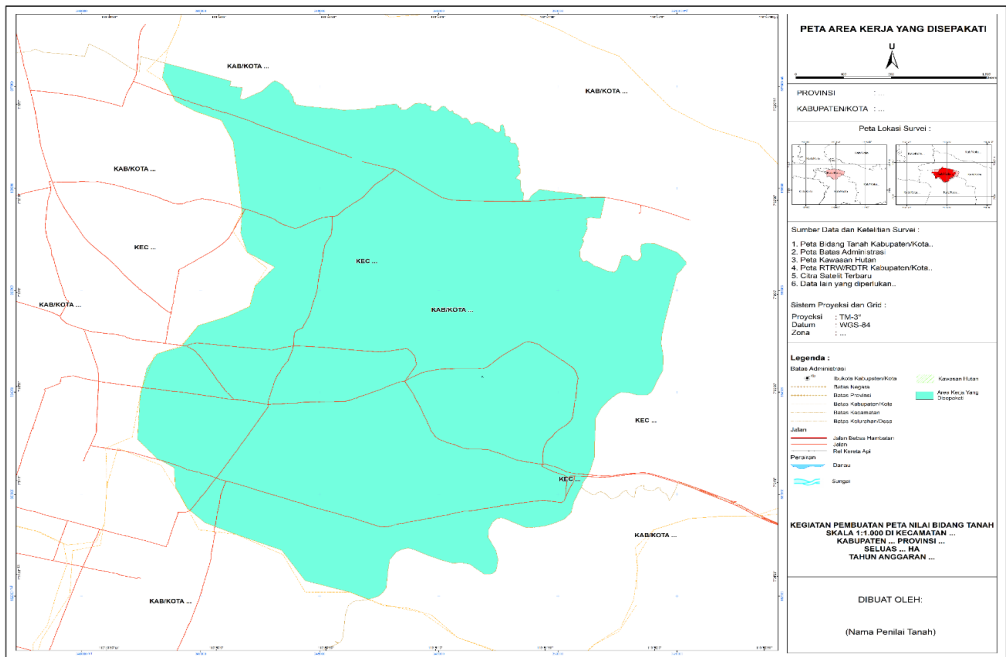
**) hapus yang tidak perlu*

LAMPIRAN
BERITA ACARA HASIL KOORDINASI
PEMBUATAN PETA NILAI BIDANG
TANAH
NOMOR ...
TANGGAL ... (hh/bb/tttt)

Contoh Format Peta Area Kerja yang Disepakati untuk satuan kabupaten/kota



Contoh Format Peta Area Kerja yang Disepakati untuk satuan kecamatan atau desa/kelurahan



A.4. Format Dokumen dalam Kegiatan Penyiapan Alat Kerja Lapangan
Format Pemeriksaan Kelengkapan Alat Kerja Lapangan

NO.	ALAT DAN BAHAN KERJA	KETERANGAN	
		ADA	TIDAK
Data dan Informasi			
1.	Citra Satelit dan/atau foto udara		
2.	Peta Batas Administrasi		
3.	Peta Jaringan Jalan		
4.	Peta Wilayah Perairan		
5.	Peta Toponimi		
6.	Peta Bidang Tanah		
7.	Peta RTRW dan/atau Peta RDTR (pilihan)		
8.	Peta Kawasan Hutan		
9.	Peta Penggunaan Tanah (pilihan)		
10.	Peta Batas Kawasan Lainnya, seperti PPIB, LP2B dan lain sebagainya (pilihan)		
11.	Data Rekapitulasi Peralihan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Setempat (pilihan)		
Perangkat Keras			
1.	Komputer/Laptop		
2.	Printer		
3.	Tablet/Smartphone		
4.	Alat Tulis		
5.	Peta Kerja		
6.	Plotter (pilihan)		
7.	GPS Navigasi (pilihan)		
Perangkat Lunak			
1.	Aplikasi Pengambilan Sampel		
2.	Pengolahan Data Tabular		
3.	Aplikasi Pengolahan Data Spasial		

Keterangan:
Kolom ada/tidak diberikan “√”

B. Dokumen dalam Tahapan Survei Lingkungan dan Pengamatan Bidang Tanah

Tujuan dari Survei Lingkungan dan Pengamatan Bidang Tanah adalah untuk mendapatkan pengetahuan memadai tentang keadaan bidang tanah dan lingkungan yang menjadi objek penilaian tanah massal berbasis bidang tanah. Kombinasi antara hasil pengumpulan data sekunder dan hasil survei ini akan dijadikan dasar untuk menetapkan variabel-variabel prediksi yang akan digunakan. Variabel-variabel tersebut merupakan Variabel Pembentuk Nilai Tanah. Kegiatan Survei Lingkungan dan Pengamatan Bidang Tanah, sebagai berikut:

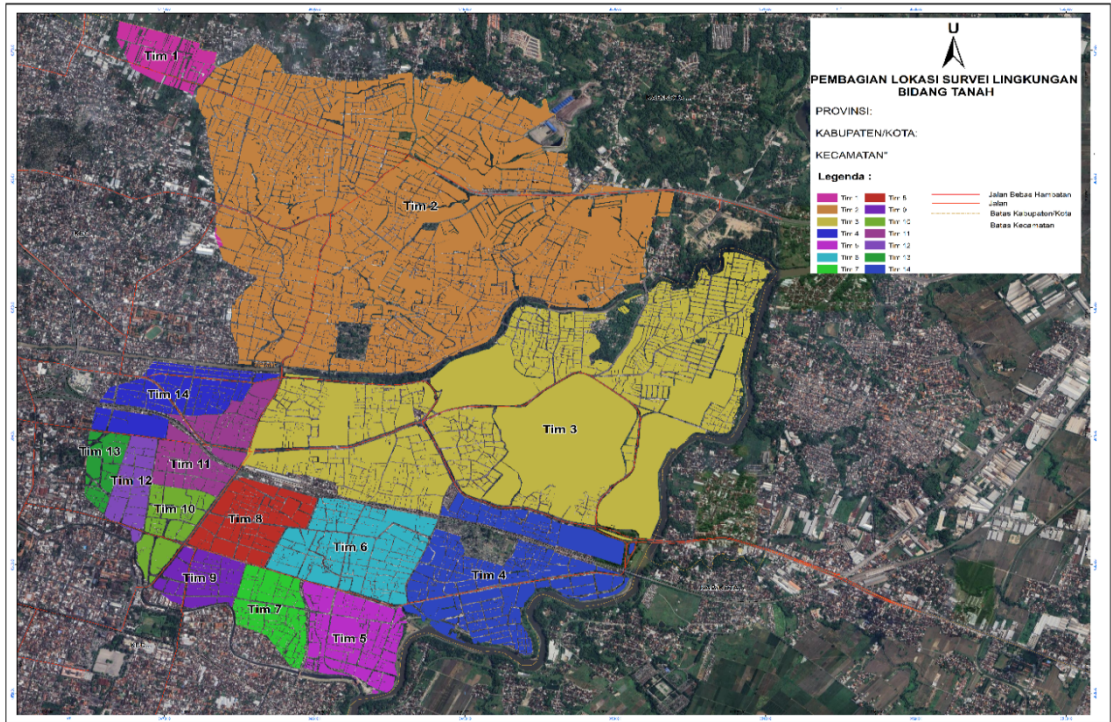
B.1. Survei Lingkungan Bidang Tanah

Kegiatan survei ini dilakukan untuk memverifikasi kesesuaian data sekunder lingkungan bidang tanah dengan data yang ada di lapangan antara lain terkait jaringan jalan, fasilitas, risiko, zonasi,

dan data terkait faktor-faktor lain yang menentukan nilai tanah sesuai dengan keunikan masing-masing kabupaten/kota. Kegiatan lingkungan bidang tanah di masing-masing kabupaten/kota diperlukan delineasi lokasi survei menggunakan batas administrasi desa/kelurahan dan kertas kerja yang digunakan sebagai pembagian lokasi survei.

B.1.1. Pembagian Lokasi Survei Lingkungan Bidang Tanah Menggunakan Delineasi Lokasi Survei Berdasarkan Batas Administrasi

Contoh Format Pembagian Lokasi Survei Lingkungan Bidang Tanah



B.1.2. Pembagian Lokasi Survei Lingkungan Bidang Menggunakan Kertas Kerja

NO	NAMA TIM	TENAGA PELAKSANA		KECAMATAN	DESA/ KELURAHAN
		PENILAI TANAH	TENAGA LOKAL		
1	Tim 1	...	...	Kecamatan A	Desa 1, Desa 2, dst.
				Kecamatan B	Desa 1, dst.
				... dst.	... dst.
2	Tim 2	...	...	Kecamatan B	Desa 4, Desa 5, dst.
				Kecamatan C	Desa 4
				... dst.	... dst.
... dst.					

Karakteristik lingkungan bidang tanah sekurang-kurangnya paling sedikit meliputi variabel:

1. Kelas jalan;
2. Lebar jalan;
3. Letak jalan utama;
4. Letak fasilitas;
5. Zonasi atau peruntukan kawasan; dan

6. Risiko.

Hal-hal yang harus diperhatikan dalam kegiatan survei lingkungan bidang tanah antara lain:

1. Menyiapkan data jaringan jalan;
2. Menyiapkan data terkait zonasi;
3. Menyiapkan data terkait fasilitas; dan
4. Menyiapkan data risiko.

Kegiatan survei karakteristik lingkungan bidang tanah memerlukan formulir pengambilan data di lapangan meliputi:

1. Formulir survei lingkungan bidang tanah untuk variabel kelas jalan, lebar jalan, dan letak jalan utama

**Formulir Survei Lingkungan Bidang Tanah
Kelas Jalan, Lebar Jalan dan Letak Jalan Utama**

1. Nomor Surat Tugas/Tanggal : 2. Nama Penilai Tanah/Tanggal Pelaksanaan :																	
Lokasi Survei Kelas dan Lebar Jalan Desa/Kelurahan : Kecamatan : Kabupaten/Kota :																	
Nama Jalan : a. Koordinat Ruas Jalan (TM-3) X : Y : b. Kelas Jalan <table border="0"><tr><td>☐ 1. Setapak</td><td>☐ 5. Kolektor Primer</td></tr><tr><td>☐ 2. Lokal Sekunder</td><td>☐ 6. Arteri Sekunder</td></tr><tr><td>☐ 3. Lokal Primer</td><td>☐ 7. Arteri Primer</td></tr><tr><td>☐ 4. Kolektor Sekunder</td><td></td></tr></table> c. Lebar Jalan : m	☐ 1. Setapak	☐ 5. Kolektor Primer	☐ 2. Lokal Sekunder	☐ 6. Arteri Sekunder	☐ 3. Lokal Primer	☐ 7. Arteri Primer	☐ 4. Kolektor Sekunder		Nama Jalan : a. Koordinat Ruas Jalan (TM-3) X : Y : b. Kelas Jalan <table border="0"><tr><td>☐ 1. Setapak</td><td>☐ 5. Kolektor Primer</td></tr><tr><td>☐ 2. Lokal Sekunder</td><td>☐ 6. Arteri Sekunder</td></tr><tr><td>☐ 3. Lokal Primer</td><td>☐ 7. Arteri Primer</td></tr><tr><td>☐ 4. Kolektor Sekunder</td><td></td></tr></table> c. Lebar Jalan : m	☐ 1. Setapak	☐ 5. Kolektor Primer	☐ 2. Lokal Sekunder	☐ 6. Arteri Sekunder	☐ 3. Lokal Primer	☐ 7. Arteri Primer	☐ 4. Kolektor Sekunder	
☐ 1. Setapak	☐ 5. Kolektor Primer																
☐ 2. Lokal Sekunder	☐ 6. Arteri Sekunder																
☐ 3. Lokal Primer	☐ 7. Arteri Primer																
☐ 4. Kolektor Sekunder																	
☐ 1. Setapak	☐ 5. Kolektor Primer																
☐ 2. Lokal Sekunder	☐ 6. Arteri Sekunder																
☐ 3. Lokal Primer	☐ 7. Arteri Primer																
☐ 4. Kolektor Sekunder																	
Nama Jalan : a. Koordinat Ruas Jalan (TM-3) X : Y : b. Kelas Jalan <table border="0"><tr><td>☐ 1. Setapak</td><td>☐ 5. Kolektor Primer</td></tr><tr><td>☐ 2. Lokal Sekunder</td><td>☐ 6. Arteri Sekunder</td></tr><tr><td>☐ 3. Lokal Primer</td><td>☐ 7. Arteri Primer</td></tr><tr><td>☐ 4. Kolektor Sekunder</td><td></td></tr></table> c. Lebar Jalan : m	☐ 1. Setapak	☐ 5. Kolektor Primer	☐ 2. Lokal Sekunder	☐ 6. Arteri Sekunder	☐ 3. Lokal Primer	☐ 7. Arteri Primer	☐ 4. Kolektor Sekunder		Nama Jalan : a. Koordinat Ruas Jalan (TM-3) X : Y : b. Kelas Jalan <table border="0"><tr><td>☐ 1. Setapak</td><td>☐ 5. Kolektor Primer</td></tr><tr><td>☐ 2. Lokal Sekunder</td><td>☐ 6. Arteri Sekunder</td></tr><tr><td>☐ 3. Lokal Primer</td><td>☐ 7. Arteri Primer</td></tr><tr><td>☐ 4. Kolektor Sekunder</td><td></td></tr></table> c. Lebar Jalan : m	☐ 1. Setapak	☐ 5. Kolektor Primer	☐ 2. Lokal Sekunder	☐ 6. Arteri Sekunder	☐ 3. Lokal Primer	☐ 7. Arteri Primer	☐ 4. Kolektor Sekunder	
☐ 1. Setapak	☐ 5. Kolektor Primer																
☐ 2. Lokal Sekunder	☐ 6. Arteri Sekunder																
☐ 3. Lokal Primer	☐ 7. Arteri Primer																
☐ 4. Kolektor Sekunder																	
☐ 1. Setapak	☐ 5. Kolektor Primer																
☐ 2. Lokal Sekunder	☐ 6. Arteri Sekunder																
☐ 3. Lokal Primer	☐ 7. Arteri Primer																
☐ 4. Kolektor Sekunder																	
Nama Jalan : a. Koordinat Ruas Jalan (TM-3) X : Y : b. Kelas Jalan <table border="0"><tr><td>☐ 1. Setapak</td><td>☐ 5. Kolektor Primer</td></tr><tr><td>☐ 2. Lokal Sekunder</td><td>☐ 6. Arteri Sekunder</td></tr><tr><td>☐ 3. Lokal Primer</td><td>☐ 7. Arteri Primer</td></tr><tr><td>☐ 4. Kolektor Sekunder</td><td></td></tr></table> c. Lebar Jalan : m	☐ 1. Setapak	☐ 5. Kolektor Primer	☐ 2. Lokal Sekunder	☐ 6. Arteri Sekunder	☐ 3. Lokal Primer	☐ 7. Arteri Primer	☐ 4. Kolektor Sekunder		Nama Jalan : a. Koordinat Ruas Jalan (TM-3) X : Y : b. Kelas Jalan <table border="0"><tr><td>☐ 1. Setapak</td><td>☐ 5. Kolektor Primer</td></tr><tr><td>☐ 2. Lokal Sekunder</td><td>☐ 6. Arteri Sekunder</td></tr><tr><td>☐ 3. Lokal Primer</td><td>☐ 7. Arteri Primer</td></tr><tr><td>☐ 4. Kolektor Sekunder</td><td></td></tr></table> c. Lebar Jalan : m	☐ 1. Setapak	☐ 5. Kolektor Primer	☐ 2. Lokal Sekunder	☐ 6. Arteri Sekunder	☐ 3. Lokal Primer	☐ 7. Arteri Primer	☐ 4. Kolektor Sekunder	
☐ 1. Setapak	☐ 5. Kolektor Primer																
☐ 2. Lokal Sekunder	☐ 6. Arteri Sekunder																
☐ 3. Lokal Primer	☐ 7. Arteri Primer																
☐ 4. Kolektor Sekunder																	
☐ 1. Setapak	☐ 5. Kolektor Primer																
☐ 2. Lokal Sekunder	☐ 6. Arteri Sekunder																
☐ 3. Lokal Primer	☐ 7. Arteri Primer																
☐ 4. Kolektor Sekunder																	
Penilai Tanah 																	

2. Formulir survei lingkungan bidang tanah untuk variabel letak fasilitas

Formulir Survei Lingkungan Bidang Tanah
Letak Fasilitas

1. Nomor Surat Tugas/Tanggal : 2. Nama Penilai Tanah/Tanggal Pelaksanaan :	
Lokasi Survei Letak Fasilitas Desa/Kelurahan : Kecamatan : Kabupaten/Kota :	
Nama Fasilitas : a. Koordinat Fasilitas (TM-3) X : Y : b. Jenis Fasilitas ☐ 1. Kawasan Perdagangan ☐ 4. Kesehatan ☐ 2. Pendidikan ☐ 5. Pusat Pemerintahan ☐ 3. Transportasi ☐ Lain-lain	Nama Fasilitas : a. Koordinat Fasilitas (TM-3) X : Y : b. Jenis Fasilitas ☐ 1. Kawasan Perdagangan ☐ 4. Kesehatan ☐ 2. Pendidikan ☐ 5. Pusat Pemerintahan ☐ 3. Transportasi ☐ Lain-lain
Nama Fasilitas : a. Koordinat Fasilitas (TM-3) X : Y : b. Jenis Fasilitas ☐ 1. Kawasan Perdagangan ☐ 4. Kesehatan ☐ 2. Pendidikan ☐ 5. Pusat Pemerintahan ☐ 3. Transportasi ☐ Lain-lain	Nama Fasilitas : a. Koordinat Fasilitas (TM-3) X : Y : b. Jenis Fasilitas ☐ 1. Kawasan Perdagangan ☐ 4. Kesehatan ☐ 2. Pendidikan ☐ 5. Pusat Pemerintahan ☐ 3. Transportasi ☐ Lain-lain
Nama Fasilitas : a. Koordinat Fasilitas (TM-3) X : Y : b. Jenis Fasilitas ☐ 1. Kawasan Perdagangan ☐ 4. Kesehatan ☐ 2. Pendidikan ☐ 5. Pusat Pemerintahan ☐ 3. Transportasi ☐ Lain-lain	Nama Fasilitas : a. Koordinat Fasilitas (TM-3) X : Y : b. Jenis Fasilitas ☐ 1. Kawasan Perdagangan ☐ 4. Kesehatan ☐ 2. Pendidikan ☐ 5. Pusat Pemerintahan ☐ 3. Transportasi ☐ Lain-lain
Nama Fasilitas : a. Koordinat Fasilitas (TM-3) X : Y : b. Jenis Fasilitas ☐ 1. Kawasan Perdagangan ☐ 4. Kesehatan ☐ 2. Pendidikan ☐ 5. Pusat Pemerintahan ☐ 3. Transportasi ☐ Lain-lain	Nama Fasilitas : a. Koordinat Fasilitas (TM-3) X : Y : b. Jenis Fasilitas ☐ 1. Kawasan Perdagangan ☐ 4. Kesehatan ☐ 2. Pendidikan ☐ 5. Pusat Pemerintahan ☐ 3. Transportasi ☐ Lain-lain
Penilai Tanah 	

3. Formulir survei lingkungan bidang tanah untuk variabel zonasi atau peruntukan kawasan

Formulir Survei Lingkungan Bidang Tanah
Zonasi atau Peruntukan Kawasan

1. Nomor Surat Tugas/Tanggal : 2. Nama Penilai Tanah/Tanggal Pelaksanaan :	
Lokasi Survei Zonasi atau Peruntukan Kawasan Desa/Kelurahan : Kecamatan : Kabupaten/Kota :	
Lokasi Zonasi : a. Koordinat Titik Zonasi (TM-3) X : Y : b. Zonasi/Peruntukan Kawasan ☐ 1. Sempadan dan Lindung ☐ 5. Permukiman Mewah ☐ 2. Pertanian ☐ 6. Industri ☐ 3. Permukiman Sederhana ☐ 7. Perdagangan dan Jasa ☐ 4. Permukiman Menengah ☐ Lain-lain..... c. Penggunaan Tanah Saat Ini ☐ 1. Sempadan dan Lindung ☐ 5. Permukiman Mewah ☐ 2. Pertanian ☐ 6. Industri ☐ 3. Permukiman Sederhana ☐ 7. Perdagangan dan Jasa ☐ 4. Permukiman Menengah ☐ Lain-lain..... Foto tampak lingkungan/kawasan (Foto Digital)	Lokasi Zonasi : a. Koordinat Titik Zonasi (TM-3) X : Y : b. Zonasi/Peruntukan Kawasan ☐ 1. Sempadan dan Lindung ☐ 5. Permukiman Mewah ☐ 2. Pertanian ☐ 6. Industri ☐ 3. Permukiman Sederhana ☐ 7. Perdagangan dan Jasa ☐ 4. Permukiman Menengah ☐ Lain-lain..... c. Penggunaan Tanah Saat Ini ☐ 1. Sempadan dan Lindung ☐ 5. Permukiman Mewah ☐ 2. Pertanian ☐ 6. Industri ☐ 3. Permukiman Sederhana ☐ 7. Perdagangan dan Jasa ☐ 4. Permukiman Menengah ☐ Lain-lain..... Foto tampak lingkungan/kawasan (Foto Digital)
Lokasi Zonasi : a. Koordinat Titik Zonasi (TM-3) X : Y : b. Zonasi/Peruntukan Kawasan ☐ 1. Sempadan dan Lindung ☐ 5. Permukiman Mewah ☐ 2. Pertanian ☐ 6. Industri ☐ 3. Permukiman Sederhana ☐ 7. Perdagangan dan Jasa ☐ 4. Permukiman Menengah ☐ Lain-lain..... c. Penggunaan Tanah Saat Ini ☐ 1. Sempadan dan Lindung ☐ 5. Permukiman Mewah ☐ 2. Pertanian ☐ 6. Industri ☐ 3. Permukiman Sederhana ☐ 7. Perdagangan dan Jasa ☐ 4. Permukiman Menengah ☐ Lain-lain..... Foto tampak lingkungan/kawasan (Foto Digital)	Lokasi Zonasi : a. Koordinat Titik Zonasi (TM-3) X : Y : b. Zonasi/Peruntukan Kawasan ☐ 1. Sempadan dan Lindung ☐ 5. Permukiman Mewah ☐ 2. Pertanian ☐ 6. Industri ☐ 3. Permukiman Sederhana ☐ 7. Perdagangan dan Jasa ☐ 4. Permukiman Menengah ☐ Lain-lain..... c. Penggunaan Tanah Saat Ini ☐ 1. Sempadan dan Lindung ☐ 5. Permukiman Mewah ☐ 2. Pertanian ☐ 6. Industri ☐ 3. Permukiman Sederhana ☐ 7. Perdagangan dan Jasa ☐ 4. Permukiman Menengah ☐ Lain-lain..... Foto tampak lingkungan/kawasan (Foto Digital)
Penilai Tanah 	

4. Formulir survei lingkungan bidang tanah untuk variabel risiko

Formulir Survei Lingkungan Bidang Tanah Risiko

1. Nomor Surat Tugas/Tanggal : 2. Nama Penilai Tanah/Tanggal Pelaksanaan :	
Lokasi Survei Faktor Risiko Desa/Kelurahan : Kecamatan : Kabupaten/Kota :	
Lokasi Risiko : a. Koordinat Titik Risiko (TM-3) X : Y : b. Faktor Risiko ☐ Banjir ☐ Longsor ☐ Lain-lain	Lokasi Risiko : a. Koordinat Titik Risiko (TM-3) X : Y : b. Faktor Risiko ☐ Banjir ☐ Longsor ☐ Lain-lain
Lokasi Risiko : a. Koordinat Titik Risiko (TM-3) X : Y : b. Faktor Risiko ☐ Banjir ☐ Longsor ☐ Lain-lain	Lokasi Risiko : a. Koordinat Titik Risiko (TM-3) X : Y : b. Faktor Risiko ☐ Banjir ☐ Longsor ☐ Lain-lain
Lokasi Risiko : a. Koordinat Titik Risiko (TM-3) X : Y : b. Faktor Risiko ☐ Banjir ☐ Longsor ☐ Lain-lain	Lokasi Risiko : a. Koordinat Titik Risiko (TM-3) X : Y : b. Faktor Risiko ☐ Banjir ☐ Longsor ☐ Lain-lain
Lokasi Risiko : a. Koordinat Titik Risiko (TM-3) X : Y : b. Faktor Risiko ☐ Banjir ☐ Longsor ☐ Lain-lain	Lokasi Risiko : a. Koordinat Titik Risiko (TM-3) X : Y : b. Faktor Risiko ☐ Banjir ☐ Longsor ☐ Lain-lain
Penilai Tanah 	

B.2. Pengamatan Bidang Tanah

Kegiatan pengamatan bidang tanah ini dilakukan dengan analisis pada peta bidang tanah. Hal ini diperlukan untuk menganalisis faktor-faktor yang potensial menentukan nilai tanah. Pengamatan bidang tanah sekurang-kurangnya paling sedikit meliputi variabel:

- a. Luas;
- b. Lebar depan;
- c. Bentuk;
- d. Elevasi;
- e. Letak.

C. Format Dokumen dalam Tahapan Penyusunan Basis Data Penilaian Bidang Tanah

Tujuan dari kegiatan penyusunan basis data penilaian bidang tanah ini adalah menginput data pada atribut/Variabel Pembentuk Nilai Tanah untuk setiap bidang tanah yang meliputi:

C.1. Karakteristik lingkungan bidang Tanah

C.1.1. Kelas Jalan

- 1 : Setapak;
- 2 : Lokal Sekunder;
- 3 : Lokal Primer;
- 4 : Kolektor Sekunder;
- 5 : Kolektor Primer;
- 6 : Arteri Sekunder;
- 7 : Arteri Primer.

C.1.2. Lebar jalan

Menghitung lebar jalan yang menjadi akses bidang tanah.

C.1.3. Letak jalan utama

Menghitung jarak bidang tanah terhadap:

- a. Arteri Primer;
- b. Arteri Sekunder;
- c. Kolektor Primer;
- d. Kolektor Sekunder.

C.1.4. Letak fasilitas

Menghitung jarak bidang tanah terhadap fasilitas:

- a. Kawasan perdagangan;
- b. Pendidikan;
- c. Transportasi;
- d. Kesehatan;
- e. Pusat Pemerintahan;
- f. Fasilitas lainnya (menyesuaikan daerah).

C.1.5. Zonasi atau peruntukan kawasan

- 1 : Sempadan dan Lindung;
- 2 : Pertanian;
- 3 : Permukiman Sederhana;
- 4 : Permukiman Menengah;
- 5 : Permukiman Mewah;
- 6 : Industri;
- 7 : Perdagangan dan Jasa,

Dimungkinkan terdapat zonasi lain selain yang disebutkan di atas.

C.1.6. Risiko

Dalam hal risiko terdapat faktor-faktor seperti di bawah ini:

- a. Banjir

- 0 : Tidak terdampak
- 1 : Terdampak
- b. Longsor
 - 0 : Tidak terdampak
 - 1 : Terdampak
- c. Risiko lainnya (menyesuaikan daerah)
 - 0 : Tidak terdampak
 - 1 : Terdampak

Hal-hal yang harus diperhatikan dalam penyusunan basis data penilaian bidang tanah terkait dengan karakteristik bidang tanah antara lain:

1. Data terkait jaringan jalan:
 - a. Data jaringan jalan dibuat dengan mengambil layer sisi jalan dan atau layer bidang tanah dari Peta Pendaftaran Tanah/Peta Bidang Tanah;
 - b. Tiap ruas jalan dalam data jaringan jalan diekstrak dari layer sisi jalan dan atau layer bidang tanah, sebagai garis tengah (*centerline*) antar sisi jalan atau antar bidang tanah yang berseberangan;
 - c. Digitasi data jaringan jalan dilakukan untuk melengkapi data jaringan jalan hasil ekstraksi tersebut di atas dengan membandingkan kondisi jaringan jalan eksisting;
 - d. Kesalahan-kesalahan penggambaran harus diperbaiki pada data jaringan jalan;
 - e. Lebar masing-masing ruas jalan pada data jaringan jalan ditentukan sebagai 2 (dua) kali jarak antara titik tengah ruas jalan dengan sisi jalan atau bidang tanah terdekat;
 - f. Kesalahan-kesalahan data lebar jalan yang diakibatkan oleh kesalahan penggambaran harus diperiksa dan diperbaiki;
 - g. Informasi kelas jalan untuk tiap-tiap ruas jalan ditentukan dengan mengacu pada Peta Jaringan Jalan yang tersedia;
 - h. Lebar jalan, kelas jalan, dan informasi lain terkait jaringan jalan sesuai ketersediaan data, akan dimasukkan dalam kumpulan variabel pembentuk nilai tanah;
 - i. Tiap-tiap bidang tanah akan dihubungkan dengan ruas jalan di mana bidang tanah bersangkutan terletak; dan
 - j. Dalam proses pada poin i di atas, informasi dari ruas jalan akan diteruskan ke bidang tanah.
2. Data terkait zonasi:
 - a. Untuk tiap-tiap bidang tanah, ditentukan jenis zonasi yang paling sesuai dengan mengacu pada peta RDTR/RTRW dan citra satelit/foto udara. Selanjutnya, petugas dapat menganalisis dan menetapkan jenis-jenis zona yang paling tepat untuk mewakili keadaan di lapangan;
 - b. Informasi terkait jenis zonasi akan dimasukkan dalam kumpulan variabel pembentuk nilai tanah.
3. Data terkait fasilitas dan risiko:
 - a. Jenis dan jumlah data fasilitas dan data risiko yang digunakan dalam kegiatan penilaian tanah dapat bervariasi antar kabupaten/kota. Formulir pengumpulan data digunakan sebagai acuan awal untuk menentukan jenis dan jumlah data fasilitas dan data risiko yang akan digunakan. Selanjutnya, petugas menganalisis jenis-jenis fasilitas dan risiko yang perlu ditambahkan dalam kegiatan penilaian tanah;

- b. Dalam rangka menentukan jarak dari tiap-tiap bidang tanah ke tiap-tiap fasilitas, data jaringan jalan dikonversi ke dalam format *network dataset*.

C.2. Karakteristik bidang Tanah

C.2.1. Luas

Hasil perhitungan luas setiap bidang tanah.

C.2.2. Lebar depan

Hasil perhitungan lebar sisi depan bidang tanah yang menghadap ke jalan.

C.2.3. Bentuk

- 1 : Segi Tiga;
- 2 : Segi Banyak Tidak Beraturan;
- 3 : Segi Empat Tidak Beraturan;
- 4 : Segi Empat Beraturan.

C.2.4. Letak

- 1 : Lain-lain;
- 2 : Tusuk Sate;
- 3 : Normal;
- 4 : Hook.

C.2.5. Elevasi

- 1 : Lebih Rendah;
- 2 : Sama;
- 3 : Lebih Tinggi.

Hal-hal yang harus diperhatikan dalam pengamatan Bidang Tanah antara lain:

1. Data Bidang Tanah diekstrak dengan mengambil layer bidang tanah dari Peta Bidang Tanah;
2. Data atribut yang diekstrak adalah Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB);
3. Untuk tiap bidang tanah, ditentukan luas, bentuk, lebar depan, posisi, dan karakteristik lainnya sesuai ketersediaan data.

Contoh Hasil Penyusunan Basis Data Penilaian Bidang Tanah

WADMPR	WADMKK	WADMKC	WADMKD	TIPEHAK	LUASM2	LBRDPN	ZONASI	(...)
Jawa Tengah	Kota Surakarta	Laweyan	Pajang	Hak Milik	388	12	Pemukiman Mewah	
Jawa Tengah	Kota Surakarta	Banjarsari	Nusukan	Hak Guna Bangunan	100	9.45	Perdagangan dan Jasa	
Jawa Tengah	Kota Surakarta	Pasarkliwon	Semanggi	Kosong	234	15.55	Pemukiman Sederhana	

(...)	LETAK	ELEVASI	LBRJLN	KLSJLN	JKATRP	JKATRS	JKKOLP	JKKOLS	(...)
	Hook	Sedang	6	Kolektor Primer	1246.37	2385.55	147.00	504.46	
	Normal	Lebih Tinggi	8	Arteri Sekunder	2046.62	3218.56	841.93	264.24	
	Lain-lain	Lebih Rendah	4	Lokal Sekunder	2018.91	3190.85	859.29	365.93	

(...)	JKCBD	JKKES	JKPDDKN	JKTRANSP	JKPMRNTH	BANJIR	LONGSOR
	2106.16	1861.02	1250.22	1371.97	4855.35	1	0
	2939.17	2694.04	1858.22	2110.88	5352.66	0	1
	2911.46	2666.33	1830.51	2083.17	5324.95	1	0

- C.3. Delineasi Bidang Tanah
- a. Delineasi bidang tanah yang belum terpetakan dilakukan pada saat kondisi pemetaan bidang tanah kurang dari 100% dari estimasi jumlah bidang tanah dalam suatu area kerja.

b. Dilanjutkan dengan pengisian atribut/Variabel Pembentuk Nilai Tanah sebagaimana poin C.1 dan C.2.

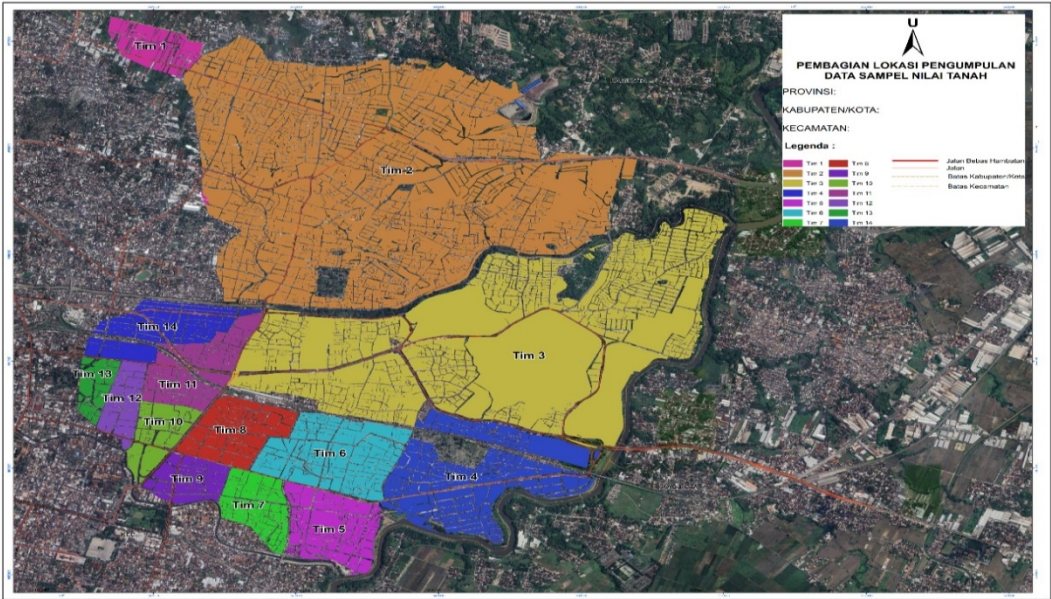
D. Format Dokumen dalam Tahapan Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah

D.1. Format Dokumen dalam Kegiatan Pembagian Lokasi Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah

Dalam kegiatan pembagian Lokasi pengumpulan data sampel nilai tanah dapat dilakukan dengan membagi wilayah kerja berdasarkan batas administrasi. Kegiatan pembagian lokasi pengumpulan data sampel nilai tanah menggunakan peta kerja dan kertas kerja sebagai berikut:

D.1.1. Pembagian Lokasi Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah Berdasarkan Batas Administrasi

Contoh Format Pembagian Lokasi Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah



D.1.2. Pembagian Lokasi Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah Menggunakan Kertas Kerja

NO	NAMA TIM	TENAGA PELAKSANA		KECAMATAN	DESA/ KELURAHAN
		PENILAI TANAH	TENAGA LOKAL		
1	Tim 1	...	...	Kecamatan A	Desa 1, Desa 2, dst.
				Kecamatan B	Desa 1, dst.
				... dst.	... dst.
2	Tim 2	...	...	Kecamatan B	Desa 4, Desa 5, dst.
				Kecamatan C	Desa 4
				... dst.	... dst.
... dst.	... dst.	... dst.	... dst.	... dst.	... dst.

D.2. Format Dokumen dalam Kegiatan Pengisian Formulir Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah

D.2.1. Pengisian Formulir Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah (Formulir Manual)

Formulir Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah
Non Pertanian

1. Nomor Identifikasi		:			
2. Nomor Surat Tugas/Tanggal		:			
3. Nama Penilai Tanah/Tanggal Pelaksanaan		:			

A. Data Administrasi/Harga Tanah

1. Alamat (Jalan, Desa/Kelurahan, Kec, Kab/Kota) :
Koordinat TM -3 (X) : (Y) :

2. Status Kepemilikan : ☐ HM ☐ HGB ☐ HGU ☐ HP ☐ TMA

3. Jenis Data : ☐ Transaksi ☐ Penawaran Tanggal transaksi/penawaran :
4. Harga Jual Beli : Rp
5. Responden : ☐ Pemilik Tanah ☐ Real estate/broker ☐ Developer ☐ Lurah/Kepala Desa
Nama, Alamat/No. Telp :

B. Data Bidang Tanah

6. Luas Tanah : m² 7. Lebar Depan : m Panjang Kebelakang : m

8. Bentuk Tanah : ☐ Persegi/Normal ☐ Tidak Beraturan ☐ Lain-lain

9. Elevasi dari Jalan : ☐ Lebih Tinggi ☐ Sama ☐ Lebih Rendah

10. Letak Tanah : ☐ Huk ☐ Normal ☐ Tusuk Sate ☐ Lain-lain

C. Data Lingkungan Bidang Tanah

11. Kelas Jalan : ☐ Arteri ☐ Kolektor ☐ Lokal ☐ Setapak
Lebar Jalan : m

12. Aksesibilitas : ☐ Sangat Baik ☐ Baik ☐ Cukup ☐ Kurang

13. Drainase : ☐ Sangat Baik ☐ Baik ☐ Cukup ☐ Kurang

14. Utilitas : ☐ Listrik ☐ Air Bersih ☐ Telepon
☐ Gas ☐ TV Kabel ☐ Lain-lain

15. Fasilitas : ☐ Sekolah ☐ Tempat Ibadah ☐ Rumah Sakit ☐ Pasar
☐ Lain-lain

16. Zoning/Peruntukan Kawasan : ☐ Permukiman ☐ Komersial ☐ Industri
☐ Lain-lain

D. Data Bangunan

17. Luas Bangunan 1 : m² Luas Bangunan 2 : m Luas Bangunan 3 : m
Luas Bangunan Total: m²

18. Jenis : ☐ Perumahan ☐ Perkantoran ☐ Pabrik ☐ Toko/Pasar/Ruko
☐ Hotel ☐ Bengkel/Gudang ☐ Apartemen ☐ Lain-lain

19. Jumlah Lantai : 1 2 Lebih dari 2
(Diisi jika lantai lebih dari 1)
Luas Bangunan Lantai Dasar : m² Luas Bangunan Lantai 2 : M² Luas Bangunan Lantai : m²

20. Tahun Pembuatan : Tahun Renovasi :

Komponen Struktur

21. Konstruksi/ Kerangka

Atas : ☐ Kayu ☐ Beton ☐ Baja ☐ Lain-lain

Bawah : ☐ Beton ☐ Lain-lain

Komponen Material

22. Atap : ☐ Genteng Beton ☐ Genteng Keramik ☐ Metal Roof ☐ Beton/ Dak
☐ Aluminium/ Spandek ☐ Genteng Tanah Liat ☐ Sirap ☐ Harflex
☐ Asbes ☐ Seng ☐ Rumbia ☐ Lain-lain

23. Dinding : ☐ Bata Merah ☐ Hebel/ Aerasi ☐ Beton/ Celcon ☐ Kaca/ Glass Block
☐ Papan Kayu ☐ Partikel Board ☐ Batako ☐ Tripleks
☐ Seng ☐ Asbes ☐ Lain-lain

24. Langit-langit : ☐ Gypsum ☐ Akustik ☐ Lambersiring ☐ Ornamen
☐ Tripleks ☐ Papan Grc ☐ Papan Kayu ☐ Taek Wood
☐ Lain-lain

25. Lantai : ☐ Marmer ☐ Granit ☐ Parkit ☐ Kaca/ Glass Block
☐ Granito ☐ Keramik ☐ Lantai Beton ☐ Papan Kayu
☐ Multipleks ☐ Vinyl ☐ Ubin PC ☐ Teraso
☐ Lain-lain

Komponen Fasilitas

26. Pagar : ☐ Beton ☐ Bata/ Batako ☐ Batu ☐ Baja
☐ Besi Cor ☐ Besi Tempa ☐ Pipa Besi ☐ Kayu
☐ Lain-lain Panjang Pagar : m

27. Luas Carpot/ Parkir : m x m = m²

28. Pintu/ Jendela : ☐ Kayu ☐ Aluminium ☐ Lain-lain

29. Fasilitas : ☐ Listrik ☐ Air Bersih (PAM) ☐ Telepon ☐ Gas
☐ AC ☐ Heater ☐ Kolam Renang ☐ Sumur Gali
☐ Sumur Pantek ☐ Lain-lain

30. Keadaan Fisik Umumnya :
☐ Baik Sekali ☐ Baik ☐ Sedang ☐ Jelek ☐ Jelek Sekali

31. Survei Biaya Bangunan :
a. Sumber Rp
b. Sumber Rp
c. Sumber Rp

32. Kesimpulan Petugas untuk Biaya Bangunan : Rp

E. Keterangan

.....

Foto Objek Penilaian (Format Digital)

1. Foto berwarna tampak depan
2. Foto berwarna tampak lingkungan/ foto bangunan tanaman dan benda tak bergerak lain yang melekat pada bidang tanah bersangkutan

Penilai Tanah

.....

D.2.2. Format Pengisian Formulir Elektronik Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah (Formulir Elektronik)

Formulir Elektronik
Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah

NIB/NIS : Tanggal Pelaksanaan :
Nomor Surat Tugas : Koordinat X (TM-3) :
Tanggal Surat Tugas : Koordinat Y (TM-3) :

A. Data Administrasi/Harga Tanah	
1. Alamat :	3. Jenis Data :
Desa/Kelurahan :	Tanggal Transaksi/Penawaran :
Kecamatan :	4. Harga Jual Beli : Rp.....
Kabupaten/Kota :	5. Responden :
2. Status Kepemilikan :	Alamat/ No telp :

B. Data Bidang Tanah	C. Data Lingkungan Bidang Tanah
6. Luas Tanah :m ²	11. Kelas Jalan :
7. Lebar Depan :m	Lebar Jalan :m
Panjang Kebelakang :m	12. Aksesibilitas :
8. Bentuk Tanah :	13. Drainase :
9. Elevasi dari Jalan :	14. Utilitas :
10. Letak Tanah :	15. Fasilitas :
	16. Zoning/Peruntukan :

D. Data Bangunan	
17. Luas Bangunan :m	24. Langit-langit :
18. Jenis Bangunan :	25. Lantai :
19. Jumlah Lantai :	26. Pagar :
20. Tahun Pembuatan :	Panjang Pagar :m
Tahun Renovasi :	27. Luas Carpot /Parkir :m ²
21. Konstruksi Atas :	28. Pintu/Jendela :
Konstruksi Bawah :	29. Fasilitas :
22. Atap :	30. Keadaan Fisik Umumnya :
23. Dinding :	31. Biaya per m ² Bangunan : Rp.....

E. Lampiran	
Foto Sampel Tampak Depan	Foto Sampel Tampak Lingkungan
Penilai Tanah 	

E. Format Dokumen dalam Tahapan Analisis dan Pengolahan Data

Kegiatan yang dilakukan pada tahapan analisis dan pengolahan data merupakan tahapan inti dari kegiatan penilaian tanah yaitu kegiatan mengolah dan menghitung sampel nilai tanah menjadi nilai tanah dan menganalisis nilai tersebut untuk digunakan dalam perhitungan indeks nilai tanah.

E.1.Format Dokumen dalam Kegiatan Analisis dan Pengolahan Data Sampel Nilai Tanah

E.1.1. Menghitung nilai bangunan

1. Nilai Bangunan diperoleh dengan cara menghitung Nilai
2. Perolehan Bangunan Baru (NPBB) dikurangi dengan penyusutan bangunan.

$$\text{Nilai bangunan} = \text{NPBB} - \text{Penyusutan}$$

3. NPBB adalah seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh bangunan baru. NPBB dihitung menggunakan pendekatan nilai per meter persegi bangunan. NPBB hendaknya disesuaikan dengan tahun penilaian dan lokasi bidang tanah.
- a. NPBB diperoleh dengan cara luas bangunan dikali dengan biaya per meter bangunan.

$$\text{NPBB} = \text{luas bangunan} \times \text{biaya per meter bangunan}$$

Contoh:

Suatu bidang tanah terdapat bangunan dengan luas 100 m² dengan biaya per meter bangunan sebesar Rp3.000.000,00 maka perhitungan NPBB sebagai berikut.

$$\begin{aligned}\text{NPBB} &= 100 \text{ m}^2 \times \text{Rp3.000.000,00/m}^2 \\ &= \text{Rp300.000.000,00}\end{aligned}$$

- b. Biaya per meter bangunan dapat diperoleh dari rekomendasi dari instansi terkait atau melalui survei ke perusahaan yang bergerak di bidang konstruksi bangunan sejenis pada kabupaten/kota setempat.
- c. Biaya per meter bangunan dapat diperoleh dari daftar yang disusun dan ditetapkan oleh Kementerian.
4. Penyusutan adalah pengurangan nilai dari NPBB. Penyusutan diperoleh dengan cara besarnya persentase penyusutan dikali dengan NPBB.

$$\text{Penyusutan} = \text{Persentase Penyusutan} \times \text{NPBB}$$

Persentase penyusutan ditentukan berdasarkan pengelompokan besarnya biaya per meter bangunan, umur efektif, kondisi fisik bangunan pada umumnya, dan dituangkan dalam suatu tabel penyusutan yang ditetapkan oleh instansi terkait.

a. Umur efektif

- 1) Apabila suatu bangunan sejak tahun pembuatan sampai dengan tahun penilaian belum pernah dilakukan renovasi maka umur efektif diperoleh dengan cara tahun penilaian (TP) dikurangi tahun pembuatan (TB).

$$\text{umur efektif} = \text{TP} - \text{TB}$$

Contoh:

Suatu bangunan dibangun pada tahun 2005 dilakukan penilaian pada tahun penilaian 2023 maka perhitungan umur efektif sebagai berikut.

$$umur\ efektif = 2023 - 2005 = 18$$

- 2) Apabila suatu bangunan pernah dilakukan renovasi maka umur efektif diperoleh dengan cara tahun penilaian (TP) dikurangi tahun pembuatan (TB) ditambah 2 kali tahun penilaian dikurangi tahun renovasi (TR) kemudian dibagi 3.

$$umur\ efektif = \frac{(TP - TB) + 2 (TP - TR)}{3}$$

Contoh:

Suatu bangunan dibangun pada tahun 2005 dan direnovasi pada tahun 2011 dengan tahun penilaian 2023 maka perhitungan umur efektif sebagai berikut.

$$umur\ efektif = \frac{(2023 - 2005) + 2 (2023 - 2011)}{3} = 14$$

- b. Besarnya persentase penyusutan dihitung berdasarkan pada tabel penyusutan dengan mempertimbangkan pengelompokan besarnya biaya per meter bangunan, umur efektif, dan kondisi fisik bangunan dengan cara sebagai berikut.
- 1) Menentukan tabel penyusutan yang digunakan sesuai dengan jenis bangunan, yaitu bangunan rumah atau bangunan ruko.
 - 2) Menentukan sub tabel jenis bangunan yang digunakan berdasarkan biaya per meter bangunan.
 - 3) Menentukan umur efektif bangunan pada kolom umur efektif
 - 4) Besarnya persentase penyusutan bangunan diperoleh dengan menyesuaikan umur efektif bangunan sesuai dengan kondisi fisik bangunan pada kolom BS apabila kondisi fisik bangunan baik sekali, kolom B apabila kondisi fisik bangunan baik, kolom S apabila kondisi fisik bangunan sedang, kolom J apabila kondisi fisik bangunan jelek, kolom JS apabila kondisi fisik bangunan jelek sekali.

Contoh:

Suatu bangunan tempat tinggal memiliki umur efektif 14 tahun dengan biaya per meter bangunan sebesar Rp3.000.000,00 dan kondisi fisik bangunan baik maka besarnya persentase penyusutan dilihat pada tabel penyusutan bangunan rumah diperoleh 32%.

Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi Pada Umumnya lebih dari Rp2.000.000,00					
umur efektif	BS	B	S	J	JS
0	0	0	0	0	0
1	3	4	5	6	7
2	5	7	9	11	11
3	7	10	13	16	16
4	10	13	17	20	21
5	12	16	20	24	27
6	14	19	23	28	31
7	15	22	26	31	35
8	15	24	29	34	38
9	15	26	32	37	43
10	15	28	35	40	47
11	15	30	38	43	50
12	15	32	40	46	53
13	15	32	42	49	56
14	15	32	44	52	58
15	15	32	46	54	60
16	15	32	48	56	63
17	15	32	50	58	65

Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi Pada Umumnya kurang dari atau sama dengan Rp2.000.000,00					
umur efektif	BS	B	S	J	JS
0	0	0	0	0	0
1	4	5	6	7	8
2	8	9	10	12	14
3	11	13	14	17	20
4	14	15	18	22	25
5	16	18	22	26	30
6	16	21	26	30	35
7	16	24	29	34	39
8	16	27	32	38	43
9	16	31	35	41	47
10	16	34	38	44	50
11	16	34	41	47	53
12	16	34	44	50	56
13	16	34	47	53	59
14	16	34	50	56	62
15	16	34	52	59	64
16	16	34	52	62	66
17	16	34	52	64	68

- c. Penyusutan
- Penyusutan diperoleh dengan cara besarnya persentase penyusutan dikali dengan NPBB.
- Contoh:
- Suatu bangunan tempat tinggal memiliki NPBB sebesar Rp300.000.000,00 dengan umur efektif 14 tahun, biaya per meter bangunan sebesar Rp3.000.000,00 dan kondisi fisik bangunan baik, maka berdasarkan Tabel Penyusutan untuk Bangunan Rumah sebagaimana dibuat dalam Tabel 1 di bawah diperoleh persentase penyusutan sebesar 32%. Perhitungan penyusutan sebagai berikut.
- Penyusutan= 32% × Rp300.000.000,00
= Rp96.000.000,00
- Sehingga dalam contoh di atas maka Nilai Bangunan adalah sebagai berikut:
- Nilai Bangunan= NPBB – Penyusutan
= Rp300.000.000,00 - Rp96.000.000,00
= Rp204.000.000,00

Tabel 1. Contoh Tabel Persentase Penyusutan untuk Bangunan Rumah Tahun 2018

Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi pada Umumnya lebih dari Rp2.000.000,00					
umur efektif	BS	B	S	J	JS
0	0	0	0	0	0
1	3	4	5	6	7
2	5	7	9	11	11
3	7	10	13	16	16
4	10	13	17	20	21
5	12	16	20	24	27

Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi pada Umumnya kurang dari atau sama dengan Rp2.000.000,00					
umur efektif	BS	B	S	J	JS
0	0	0	0	0	0
1	4	5	6	7	8
2	8	9	10	12	14
3	11	13	14	17	20
4	14	15	18	22	25
5	16	18	22	26	30

Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi pada Umumnya					
lebih dari Rp2.000.000,00					
umur efektif	BS	B	S	J	JS
6	14	19	23	28	31
7	15	22	26	31	35
8	15	24	29	34	38
9	15	26	32	37	43
10	15	28	35	40	47
11	15	30	38	43	50
12	15	32	40	46	53
13	15	32	42	49	56
14	15	32	44	52	58
15	15	32	46	54	60
16	15	32	48	56	63
17	15	32	50	58	65
18	15	32	50	60	67
19	15	32	50	62	69
20	15	32	50	64	71
21	15	32	50	66	73
22	15	32	50	67	75
23	15	32	50	67	76
24	15	32	50	67	77
25	15	32	50	67	78
26	15	32	50	67	79
27	15	32	50	67	80
28	15	32	50	67	80
29	15	32	50	67	80
30	15	32	50	67	80
31	15	32	50	67	80
32	15	32	50	67	80
33	15	32	50	67	80
34	15	32	50	67	80
35	15	32	50	67	80
36	15	32	50	67	80
37	15	32	50	67	80
38	15	32	50	67	80
39	15	32	50	67	80
40	15	32	50	67	80
41	15	32	50	67	80
42	15	32	50	67	80
43	15	32	50	67	80
44	15	32	50	67	80
45	15	32	50	67	80
46	15	32	50	67	80
47	15	32	50	67	80
48	15	32	50	67	80
49	15	32	50	67	80
50	15	32	50	67	80

Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi pada Umumnya					
kurang dari atau sama dengan Rp2.000.000,00					
umur efektif	BS	B	S	J	JS
6	16	21	26	30	35
7	16	24	29	34	39
8	16	27	32	38	43
9	16	31	35	41	47
10	16	34	38	44	50
11	16	34	41	47	53
12	16	34	44	50	56
13	16	34	47	53	59
14	16	34	50	56	62
15	16	34	52	59	64
16	16	34	52	62	66
17	16	34	52	64	68
18	16	34	52	66	70
19	16	34	52	68	72
20	16	34	52	70	74
21	16	34	52	70	76
22	16	34	52	70	77
23	16	34	52	70	78
24	16	34	52	70	79
25	16	34	52	70	80
26	16	34	52	70	80
27	16	34	52	70	80
28	16	34	52	70	80
29	16	34	52	70	80
30	16	34	52	70	80
31	16	34	52	70	80
32	16	34	52	70	80
33	16	34	52	70	80
34	16	34	52	70	80
35	16	34	52	70	80
36	16	34	52	70	80
37	16	34	52	70	80
38	16	34	52	70	80
39	16	34	52	70	80
40	16	34	52	70	80
41	16	34	52	70	80
42	16	34	52	70	80
43	16	34	52	70	80
44	16	34	52	70	80
45	16	34	52	70	80
46	16	34	52	70	80
47	16	34	52	70	80
48	16	34	52	70	80
49	16	34	52	70	80
50	16	34	52	70	80

Tabel 2. Contoh Tabel Persentase Penyusutan untuk Bangunan Ruko Tahun 2018

Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi pada Umumnya					
lebih dari Rp3.000.000,00					
umur efektif	BS	B	S	J	JS
0	0	0	0	0	0
1	2	3	4	5	6
2	4	5	7	9	10
3	6	8	10	13	14
4	8	10	14	17	18
5	10	13	18	21	22
6	12	15	21	24	26
7	13	17	24	29	30
8	13	20	27	32	34
9	13	22	30	35	38
10	13	24	33	38	41
11	13	26	36	41	44
12	13	28	39	44	47
13	13	28	41	47	50
14	13	28	43	49	52
15	13	28	45	51	54
16	13	28	47	53	56
17	13	28	49	55	58
18	13	28	49	57	60
19	13	28	49	59	62
20	13	28	49	61	64
21	13	28	49	63	66
22	13	28	49	65	68
23	13	28	49	65	70
24	13	28	49	65	72
25	13	28	49	65	74
26	13	28	49	65	76
27	13	28	49	65	77
28	13	28	49	65	77
29	13	28	49	65	77
30	13	28	49	65	77
31	13	28	49	65	77
32	13	28	49	65	77
33	13	28	49	65	77
34	13	28	49	65	77
35	13	28	49	65	77
36	13	28	49	65	77
37	13	28	49	65	77
38	13	28	49	65	77
39	13	28	49	65	77
40	13	28	49	65	77
41	13	28	49	65	77

Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi pada Umumnya					
kurang dari atau sama dengan Rp3.000.000,00					
umur efektif	BS	B	S	J	JS
0	0	0	0	0	0
1	3	4	5	6	7
2	7	8	9	10	11
3	10	11	13	14	15
4	12	14	17	18	19
5	14	17	21	22	23
6	14	20	25	26	27
7	14	23	29	30	31
8	14	26	32	34	35
9	14	28	35	38	39
10	14	30	38	41	43
11	14	30	41	44	47
12	14	30	44	47	50
13	14	30	47	50	53
14	14	30	49	53	56
15	14	30	51	56	59
16	14	30	51	58	62
17	14	30	51	60	64
18	14	30	51	62	66
19	14	30	51	64	68
20	14	30	51	66	70
21	14	30	51	66	72
22	14	30	51	66	74
23	14	30	51	66	76
24	14	30	51	66	77
25	14	30	51	66	78
26	14	30	51	66	78
27	14	30	51	66	78
28	14	30	51	66	78
29	14	30	51	66	78
30	14	30	51	66	78
31	14	30	51	66	78
32	14	30	51	66	78
33	14	30	51	66	78
34	14	30	51	66	78
35	14	30	51	66	78
36	14	30	51	66	78
37	14	30	51	66	78
38	14	30	51	66	78
39	14	30	51	66	78
40	14	30	51	66	78
41	14	30	51	66	78

Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi pada Umumnya						Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi pada Umumnya					
lebih dari Rp3.000.000,00						kurang dari atau sama dengan Rp3.000.000,00					
umur efektif	BS	B	S	J	JS	umur efektif	BS	B	S	J	JS
42	13	28	49	65	77	42	14	30	51	66	78
43	13	28	49	65	77	43	14	30	51	66	78
44	13	28	49	65	77	44	14	30	51	66	78
45	13	28	49	65	77	45	14	30	51	66	78
46	13	28	49	65	77	46	14	30	51	66	78
47	13	28	49	65	77	47	14	30	51	66	78
48	13	28	49	65	77	48	14	30	51	66	78
49	13	28	49	65	77	49	14	30	51	66	78
50	13	28	49	65	77	50	14	30	51	66	78

E.1.2. Menentukan harga tanah

1. Tanah kosong
Sampel harga yang diperoleh pada sebidang tanah kosong merupakan harga tanah.
2. Tanah dan bangunan
Sampel harga yang diperoleh pada sebidang tanah yang terdapat bangunan di atasnya merupakan harga tanah dan bangunan sehingga nilai bangunan harus dikeluarkan untuk mendapatkan harga tanah. Harga tanah diperoleh dengan cara harga tanah dan bangunan dikurangi dengan nilai bangunan.

Harga Tanah = Harga Tanah dan Bangunan – Nilai Bangunan

E.1.3. Melakukan penyesuaian sampel harga penawaran menjadi harga transaksi

Penyesuaian terhadap jenis data dilakukan dengan menyesuaikan harga dari jenis data penawaran menjadi harga dari jenis data transaksi. Jenis data penawaran perlu disesuaikan dengan mengurangi dalam persentase tertentu sesuai dengan analisis di lapangan. Persentase penyesuaian dapat diperoleh dengan cara antara lain:

- a. Membandingkan data penawaran dengan data transaksi yang memiliki karakteristik (waktu transaksi/penawaran, luas, lokasi, status hak) yang relatif sama minimal di 3 lokasi.
- b. Mencari informasi biaya atas jasa perusahaan perantara perdagangan properti. Informasi ini digunakan untuk mengurangi harga penawaran properti dari perusahaan perantara perdagangan properti menjadi harga penawaran murni tanpa jasa.
- c. Mempertimbangkan informasi dari Kantor Pertanahan atau masyarakat setempat.

Contoh:

Pada suatu wilayah kabupaten terdapat beberapa karakteristik harga tanah, antara lain:

- Bidang tanah yang terletak di jalan arteri dengan jenis data penawaran memiliki harga Rp3.000.000,00/m² sedangkan jenis data transaksi memiliki harga

Rp2.500.000,00/m², sehingga persentase pengurangan dari data penawaran menjadi data transaksi adalah

$$\frac{Rp3.000.000,00 - Rp2.500.000,00}{Rp3.000.000,00} \times 100\% = 17\%$$

- Bidang tanah yang terletak di jalan kolektor dengan jenis data penawaran memiliki harga Rp680.000,00/m² sedangkan jenis data transaksi memiliki harga Rp520.000,00/m² sehingga persentase pengurangan dari data penawaran menjadi data transaksi adalah

$$(Rp680.000,00 - Rp520.000,00)/Rp680.000,00 \times 100\% = 24\%$$

- Bidang tanah yang terletak di jalan lokal dengan jenis data penawaran memiliki harga Rp165.000,00/m² sedangkan jenis data transaksi memiliki harga Rp128.000,00/m² sehingga persentase pengurangan dari data penawaran menjadi data transaksi adalah

$$(Rp165.000,00 - Rp128.000,00)/Rp165.000,00 \times 100\% = 22\%$$

Berdasarkan ketiga karakteristik di atas kemudian dihitung rata-rata persentase pengurangan data penawaran menjadi data transaksi, yaitu: (17% + 24% + 22%)/3 = 21%.

Contoh penyesuaian jenis data

Harga Penawaran	Rp100.000.000,00
Persentase penyesuaian jenis data	21%
Besarnya penyesuaian jenis data	21% x Rp100.000.000,00 = Rp21.000.000,00
Hasil penyesuaian jenis data	Rp100.000.000,00 - Rp21.000.000,00 = Rp79.000.000,00

E.1.4. Melakukan penyesuaian sampel jenis hak atas Tanah menjadi hak milik

Jenis hak atas tanah di wilayah relatif bervariasi sehingga perlu dilakukan penyesuaian jenis hak atas tanah menjadi Hak Milik. Penyesuaian jenis hak atas tanah merupakan biaya yang diperlukan untuk mengubah hak atas tanah suatu bidang tanah menjadi Hak Milik yang dinyatakan dalam persentase.

- a. Bidang tanah terdaftar Hak Milik tidak memerlukan penyesuaian jenis hak atas tanah.
- b. Bidang tanah terdaftar dengan jenis hak atas tanah selain Hak Milik maka terhadap jenis hak atas tanah tersebut diperlukan penyesuaian. Penyesuaian dimaksud adalah dengan melakukan penghitungan estimasi biaya perubahan hak atas tanah menjadi Hak Milik.
- c. Bidang tanah belum terdaftar atau belum dilekati hak atas tanah maka terhadap status bidang tanah tersebut diperlukan penyesuaian. Penyesuaian dimaksud adalah dengan melakukan penghitungan estimasi biaya pendaftaran hak menjadi Hak Milik.

Contoh

Pada suatu wilayah kabupaten terdapat beberapa karakteristik harga tanah, antara lain:

- Bidang tanah Hak Milik terletak di jalan lokal memiliki harga transaksi Rp516.000,00/m² sedangkan di lokasi yang sama

terdapat bidang tanah belum terdaftar memiliki harga transaksi Rp469.000,00/m² sehingga persentase selisihnya adalah

$$(Rp516.000,00 - Rp469.000,00)/Rp516.000,00 \times 100\% = 9\%.$$

- Bidang tanah Hak Milik terletak di jalan lokal memiliki harga transaksi Rp293.000,00/m² sedangkan di lokasi yang sama terdapat bidang tanah belum terdaftar memiliki harga transaksi Rp262.000,00/m² sehingga persentase selisihnya adalah

$$(Rp293.000,00 - Rp262.000,00)/Rp293.000,00 \times 100\% = 11\%$$

- Bidang tanah Hak Milik terletak di jalan lokal memiliki harga transaksi Rp170.000,00/m² sedangkan di lokasi yang sama terdapat bidang tanah belum terdaftar memiliki harga transaksi Rp153.000,00/m² sehingga persentase selisihnya adalah

$$(Rp170.000,00 - Rp153.000,00)/Rp170.000,00 \times 100\% = 10\%$$

Berdasarkan ketiga karakteristik yang berbeda tersebut kemudian dihitung rata-rata persentase penyesuaian bidang tanah belum terdaftar menjadi Hak Milik, yaitu: $(9\% + 11\% + 10\%)/3 = 10\%$

Contoh perhitungan penyesuaian jenis hak.

Harga Tanah	Rp50.000.000,00
Persentase penyesuaian jenis hak	10%
Besarnya penyesuaian jenis hak	$10\% \times Rp50.000.000,00$ $= Rp5.000.000,00$
Hasil penyesuaian jenis hak	$Rp50.000.000,00 + Rp5.000.000,00$ $= Rp55.000.000,00$

- E.1.5. Melakukan penyesuaian sampel sesuai dengan tanggal Penilaian
- Penyesuaian waktu merupakan persentase perubahan harga tanah setiap bulan atau tahun karena adanya perbedaan waktu pengumpulan data dengan tanggal penilaian. Penyesuaian waktu dilakukan dengan menyesuaikan harga pada waktu transaksi atau penawaran menjadi harga pada tanggal penilaian atau 31 Desember tahun anggaran berjalan.

Penyesuaian waktu dapat dilakukan dengan mengacu pada faktor-faktor yang memengaruhi fluktuasi harga tanah dalam kurun waktu yang dianalisis, seperti keadaan pasar, keadaan ekonomi, tingkat inflasi, tingkat suku bunga dan faktor lain yang berpengaruh. Perubahan harga tanah dapat disesuaikan dengan perkembangan wilayahnya.

Persentase penyesuaian waktu dapat diperoleh melalui survei terkait perubahan harga tanah di suatu wilayah pada setiap bulannya. Survei ini dapat dilakukan dengan melihat atau membandingkan harga tanah pada waktu transaksi yang berbeda-beda per bulan atau per tahun sehingga akan terlihat persentase perubahan harganya. Metode yang digunakan melalui wawancara kepada responden yang memahami dinamika perubahan harga tanah di suatu wilayah setiap bulan atau tahun, sehingga akan diperoleh persentase penyesuaian waktu.

Contoh:

Pada suatu wilayah kabupaten terdapat beberapa karakteristik harga tanah, antara lain:

- Bidang tanah terletak di jalan kolektor dengan jenis data transaksi tanggal 15 Juli 2020 memiliki harga Rp528.000,00/m² sedangkan di lokasi yang sama terdapat bidang tanah lain dengan jenis data transaksi tanggal 01 Agustus 2021 memiliki harga Rp602.000,00/m² sehingga persentase kenaikan harga tanah selama setahun adalah

$$(Rp602.000,00 - Rp528.000,00)/Rp602.000,00 \times 100\% = 12\%.$$

- Bidang tanah yang terletak di jalan lokal dengan jenis data transaksi tanggal 08 Juni 2020 memiliki harga Rp404.000,00/m² sedangkan di lokasi yang sama terdapat bidang tanah lain dengan jenis data transaksi tanggal 10 Juli 2021 memiliki harga Rp467.000,00/m² sehingga persentase kenaikan harga tanah selama setahun adalah

$$(Rp467.000,00 - Rp404.000,00)/Rp467.000,00 \times 100\% = 13\%.$$

- Bidang tanah yang terletak di jalan lokal dengan jenis data transaksi tanggal 10 Mei 2020 memiliki nilai Rp170.000,00/m² sedangkan di lokasi yang sama terdapat bidang tanah lain dengan jenis data transaksi tanggal 25 April 2021 memiliki nilai Rp200.000,00/m² sehingga persentase kenaikan harga tanah selama setahun adalah

$$(Rp200.000,00 - Rp170.000,00)/Rp200.000,00 \times 100\% = 17\%.$$

Dari ketiga karakteristik yang berbeda tersebut rata-rata persentase kenaikan harga tanah selama setahun adalah, yaitu: $(12\% + 13\% + 17\%)/3 = 14\%$.

Besarnya persentase penyesuaian jenis data, penyesuaian waktu dan penyesuaian jenis hak atas tanah di atas bukan merupakan angka yang mutlak. Persentase penyesuaian tersebut berdasarkan pada kenyataan, data dan fakta di lapangan dan dianalisis terlebih dahulu sehingga di setiap wilayah dapat berbeda-beda.

Contoh perhitungan penyesuaian waktu sampel nilai tanah

Harga Tanah	Rp50.000.000,00
Persentase penyesuaian waktu	14%
Tanggal transaksi/penawaran	1 November 2024
Tanggal penilaian	31 Desember 2024
Selisih waktu	31 Desember 2024 - 1 November 2024 = 60 hari
Jumlah hari dalam setahun	365 hari
Besarnya penyesuaian waktu	$60/365 \times 14\% \times Rp50.000.000,00$ = Rp1.150.685,00
Hasil penyesuaian waktu	$Rp50.000.000,00 + Rp1.150.685,00$ = Rp51.150.685,00

E.1.6. Menentukan sampel Nilai Tanah per meter persegi

Nilai tanah per meter persegi diperoleh dengan cara nilai tanah dibagi luas tanah dalam satuan meter persegi.

$$\text{Nilai tanah per meter persegi} = \frac{\text{Nilai Tanah}}{\text{Luas tanah dalam meter persegi}}$$

Contoh:

Sebuah bidang tanah belum terdaftar dengan luas 100 m² terdapat bangunan dengan kondisi baik seluas 50 m² memiliki

harga penawaran sebesar Rp900.000.000,00 pada tanggal 1 November 2024. Bangunan dibangun pada tahun 2014 sampai tahun 2024 belum pernah dilakukan renovasi. Nilai tanah per meter persegi dihitung sebagai berikut:

Harga Penawaran	Rp900.000.000,00
Luas tanah	100 m ²
Tanggal transaksi/penawaran	1 November 2024
Tanggal penilaian	31 Desember 2024
Penyesuaian penawaran	21% x Rp900.0000,00 = <u>Rp189.000.000,00</u> -
Harga setelah penyesuaian penawaran	Rp711.000.000,00
Luas bangunan	50 m ²
Tahun pembuatan bangunan	2014
Tahun renovasi	2014
Umur efektif	2024-2014 = 10
NPBB	50 x Rp3.000.000,00 = <u>Rp150.000.000,00</u>
Nilai bangunan	Rp150.000.000,00 – (28% x Rp150.000.000,00) = <u>Rp108.000.000,00</u> -
Harga Tanah	Rp603.000.000,00
Penyesuaian jenis hak	10% x Rp603.000.000,00 = <u>Rp60.300.000,00</u> +
Penyesuaian waktu	2,5% x Rp603.000.000,00 = <u>Rp15.075.000,00</u> +
Nilai Tanah	Rp678.375.000,00
Nilai Tanah per meter persegi	Rp678.375.000,00/100 = <u>Rp6.783.750,00</u>

E.2. Dokumen dalam Kegiatan Analisis dan Pengolahan Data Nilai Tanah
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:

- a. teknik statistika, meliputi:
 - 1. *geographically weighted regression*; atau
 - 2. *spatial autoregressive error model*;atau
- b. kecerdasan buatan dan/atau *machine learning*, meliputi *random forest*.

Contoh berikut menggunakan metode *Geographically Weighted Regression (GWR)*.

E.2.1. Seleksi Variabel Untuk Prediksi

- 1. Melakukan regresi linear metode *Ordinary Least Square* (OLS) menyeleksi variabel-variabel yang akan digunakan dalam model prediksi;
- 2. Mengeliminasi variabel-variabel dengan nilai *Variance Inflation Factor* (VIF) yang relatif tinggi di antara semua variabel pembentuk nilai tanah;
- 3. Mengeliminasi variabel-variabel yang memiliki pengaruh yang tidak signifikan terhadap nilai tanah;

4. Melakukan transformasi data terkait variabel-variabel pembentuk nilai tanah (jika diperlukan) untuk meningkatkan hubungan linier antara variabel pembentuk nilai tanah tersebut dengan nilai tanah;
5. Melakukan pengecekan awal kualitas model prediksi dengan menjalankan regresi linear metode *Ordinary Least Square* (OLS);
6. Melakukan pengecekan awal terkait masalah autokorelasi spasial;
7. Kombinasi variabel pembentuk nilai tanah yang digunakan adalah yang memberikan model dengan nilai koefisien determinasi (R^2) paling tinggi, nilai indeks autokorelasi spasial paling rendah, dan nilai VIF yang paling rendah untuk masing-masing variabel tersebut.

E.2.2. Menyiapkan Model Prediksi

Model prediksi dibangun menggunakan variabel pembentuk nilai tanah yang telah lolos proses seleksi variabel. Tahapan yang dilakukan dalam persiapan model prediksi antara lain:

1. Menjalankan model *Geographically Weighted Regression* (GWR) dengan menggunakan data sampel bidang tanah;
2. Melakukan pengecekan kesalahan prediksi (persentase residual) untuk tiap lokasi sampel, dan memeriksa sampel-sampel dengan kesalahan prediksi yang relatif tinggi;
3. Menganalisis kualitas model prediksi dengan mengacu pada tabel laporan diagnosa model;
4. Melakukan pengecekan terkait masalah autokorelasi spasial. Apabila nilai indeks autokorelasi spasial tidak bersifat *random* (acak) maka proses seleksi variabel perlu diulang kembali;
5. Melakukan analisis nilai koefisien determinasi (R^2) dan nilai *Mean Absolute Percentage Error* (MAPE) model *Geographically Weighted Regression* (GWR). Model prediksi memiliki kualitas yang bagus apabila nilai R^2 lebih besar atau sama dengan 80% dan nilai MAPE kurang atau sama dengan 20%.

E.2.3. Melakukan Prediksi Nilai Tanah Untuk Semua Bidang Tanah

Tahapan yang dilakukan dalam prediksi nilai tanah antara lain:

1. Memilih model prediksi yang digunakan yaitu yang model prediksi sudah memenuhi persyaratan pada syarat yang disebutkan sebelumnya;
2. Melakukan perhitungan prediksi nilai tanah terhadap semua bidang tanah menggunakan model prediksi terpilih berdasarkan variabel-variabel prediksi.

E.2.4. Melakukan Kontrol Kualitas Prediksi

Tahapan yang dilakukan dalam kontrol kualitas prediksi nilai tanah antara lain:

1. Melakukan kontrol kualitas pertama dengan cara memeriksa koefisien variasi prediksi nilai tanah untuk bidang-bidang tanah dalam satu per satu *cluster*. Untuk *cluster-cluster* dengan koefisien variasi lebih besar dari 30 (tiga puluh) persen, dilakukan pemeriksaan lebih lanjut untuk menemukan bidang-bidang tanah dengan nilai prediksi

yang ekstrem lebih tinggi atau lebih rendah dibanding prediksi lain dalam *cluster* yang bersangkutan.

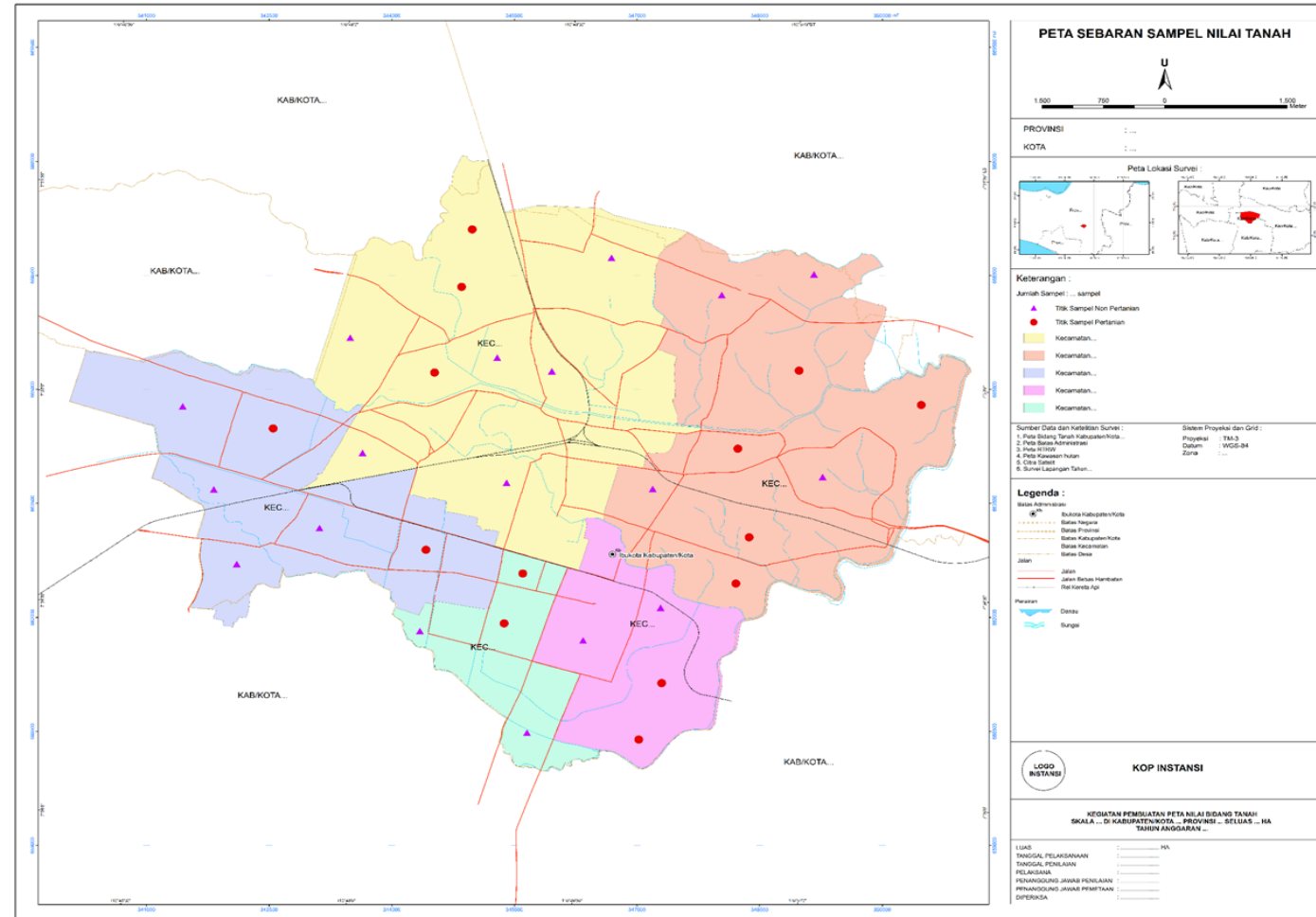
2. Melakukan kontrol kualitas kedua dengan cara memeriksa pola *clustering* dan *outlier* dari prediksi nilai tanah untuk bidang-bidang tanah dalam satu per satu *cluster*. Prioritas utama pemeriksaan adalah pada bidang tanah dengan prediksi dengan pola *outlier* dan tetangga-tetangga terdekatnya.
3. Melakukan analisis hasil pemeriksaan pada poin 1 dan poin 2 di atas, kemungkinan ditemukan prediksi yang berpotensi tidak akurat. Untuk prediksi yang tidak akurat, dilakukan perbaikan data terkait variabel prediksi yang digunakan dalam model prediksi.

E.2.5. Melakukan Prediksi Ulang Nilai Tanah untuk Semua Bidang Tanah

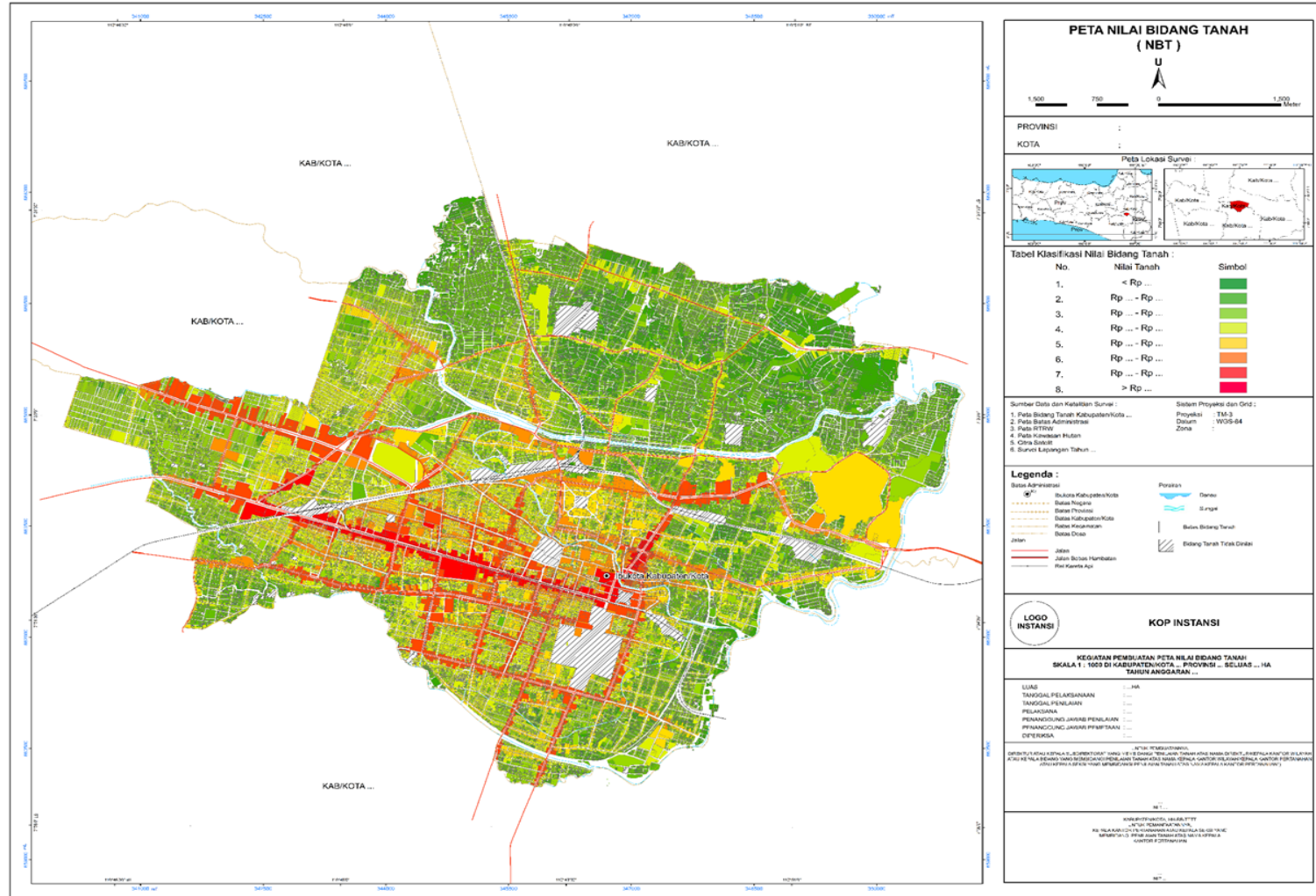
1. Melakukan proses prediksi ulang nilai tanah untuk semua bidang tanah setelah dilakukan perbaikan data terkait variabel prediksi yang digunakan dalam model prediksi selesai.
2. Proses prediksi ulang nilai tanah untuk semua bidang tanah dapat dilakukan berulang kali, sesuai analisis petugas sehingga diperoleh hasil prediksi nilai tanah yang wajar.

F. Format Dokumen dalam Tahapan Penyajian Peta

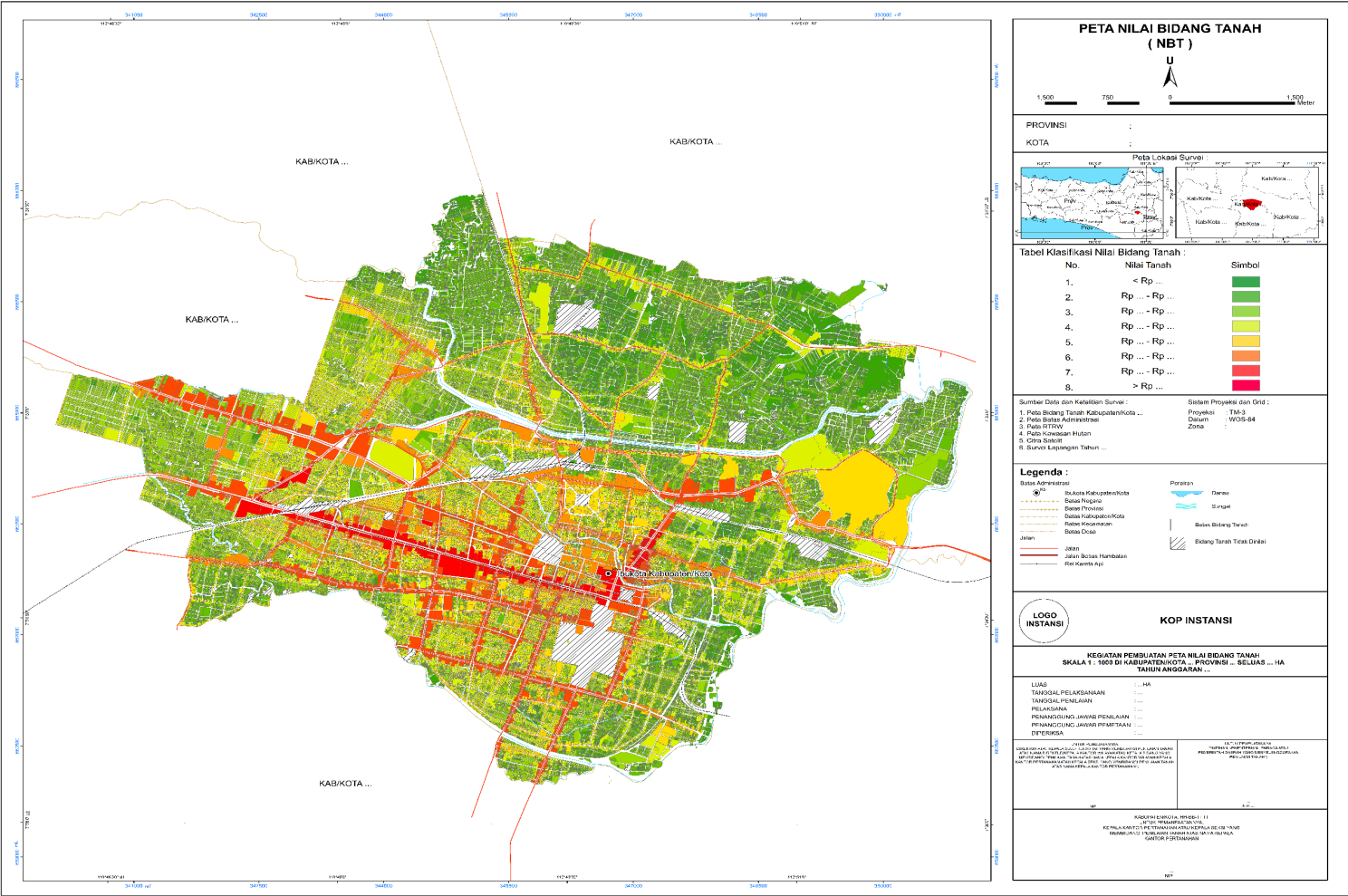
F.1. Format Peta Sebaran Sampel Nilai Tanah



F.2. Format Peta Nilai Bidang Tanah



F.3. Format Peta Nilai Bidang Tanah yang dilakukan melalui perjanjian kerja sama



G. Format Dokumen dalam Tahapan Pelaporan Tanah

Format Laporan Kegiatan Pembuatan Peta Nilai Bidang Tanah

LAPORAN PEMBUATAN PETA NILAI BIDANG TANAH SKALA 1:1.000
DIREKTORAT (yang membidangi Penilaian Tanah)/
KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN PROVINSI ... /
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*) ... *) TAHUN ...

Sampul

Kata Pengantar

Daftar Isi

Daftar Tabel

Daftar Gambar

Daftar Lampiran

BAB I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

1.2. Tujuan dan Sasaran

1.3. Lingkup Kegiatan

BAB II. GAMBARAN UMUM WILAYAH KEGIATAN

BAB III. METODOLOGI PELAKSANAAN

BAB IV. TAHAPAN PELAKSANAAN KEGIATAN

4.1. Persiapan

4.1.1. Pemilihan Wilayah

4.1.2. Penyusunan Dokumen Administrasi

4.1.3. Koordinasi Antar Satuan Kerja Kementerian dan Pemangku Kepentingan

4.1.4. Penyiapan Alat Kerja Lapangan

4.2. Survei Lingkungan dan Pengamatan Bidang Tanah

4.2.1. Survei Lingkungan Bidang Tanah

4.2.2. Pengamatan Bidang Tanah

4.3. Penyusunan Basis Data Penilaian Bidang Tanah

4.4.1. Karakteristik Lingkungan Bidang Tanah

4.4.2. Karakteristik Bidang Tanah

4.4.3. Delineasi Bidang Tanah

4.4. Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah

4.4.1. Pembagian Lokasi Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah

4.4.2. Pengisian Formulir Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah

4.5. Analisis dan Pengolahan Data

4.5.1. Analisis dan Pengolahan Data Sampel

4.5.2. Analisis dan Pengolahan Data Nilai Tanah

4.6. Penyajian peta

BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

5.2. Saran

LAMPIRAN

I. Peta Rencana Area Kerja untuk satuan kabupaten/kota atau Peta Rencana Area Kerja untuk satuan kecamatan atau desa/kelurahan

II. Surat Keputusan Penyelenggaraan Penilaian Tanah dalam Rangka Pembuatan Peta

III. Surat Tugas

IV. Rencana Jadwal Kegiatan

- V. Berita Acara Hasil Koordinasi dan Peta Area Kerja yang Disepakati untuk satuan kabupaten/kota atau Peta Rencana Area Kerja yang Disepakati untuk satuan kecamatan atau desa/kelurahan
- VI. Daftar Alat Kerja Lapangan
- VII. Rekapitulasi Isian Formulir Survei Lingkungan Bidang Tanah
- VIII. Rekapitulasi Isian Formulir Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah
- IX. Peta Sebaran Sampel Nilai Tanah dan Peta Nilai Bidang Tanah format A3

**) hapus yang tidak perlu*

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

NUSRON WAHID

LAMPIRAN V
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 3 TAHUN 2026
TENTANG
PENILAIAN TANAH

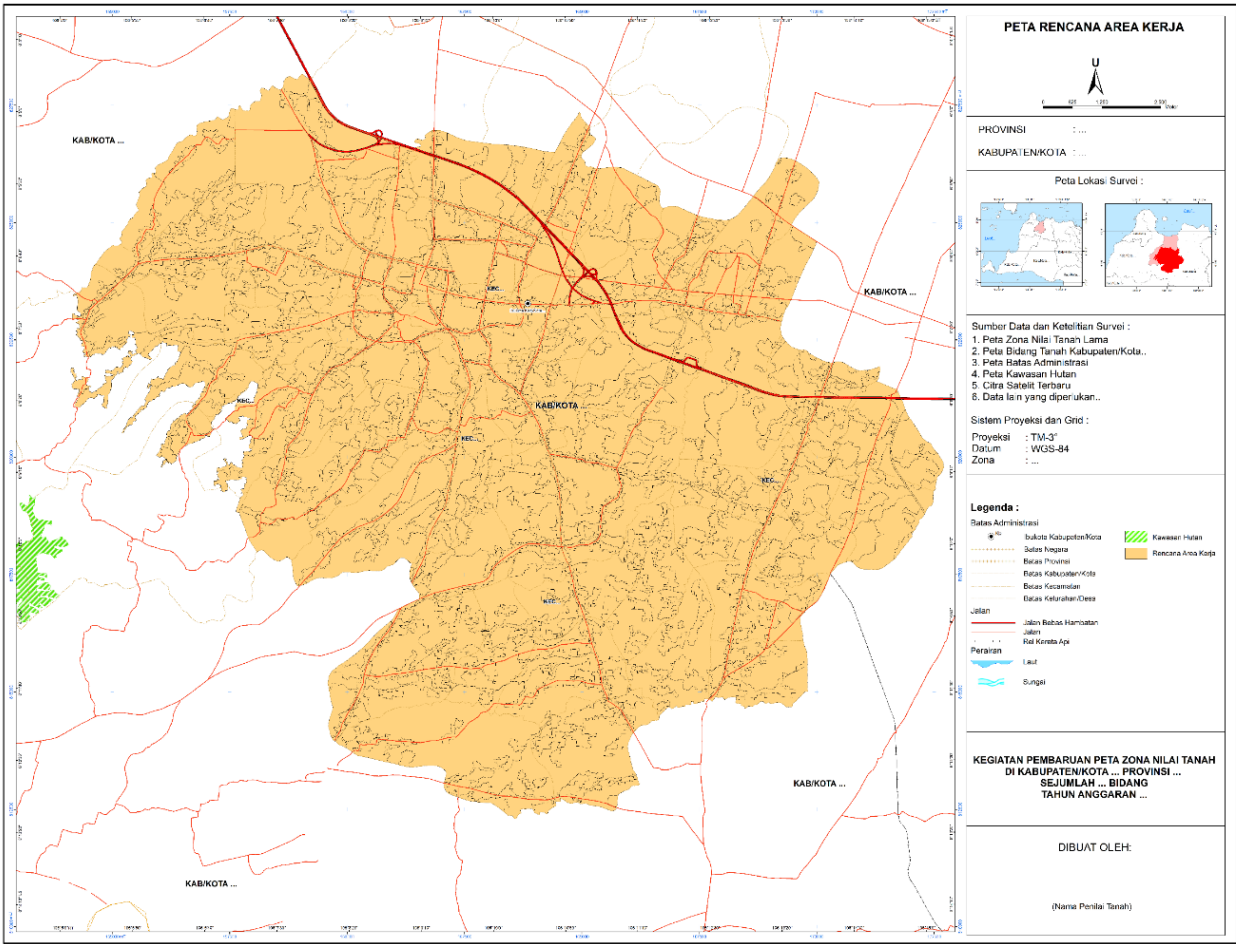
FORMAT DOKUMEN PEMBARUAN PETA ZONA NILAI TANAH

A. Format Dokumen dalam Tahapan Persiapan

A.1. Format Dokumen dalam Kegiatan Pemilihan Wilayah

Pemilihan wilayah area kerja yang menjadi lokasi pembaruan peta Zona Nilai Tanah pada wilayah kabupaten/kota dengan kriteria yang telah dijelaskan pada Pasal 35 ayat 2. Hasil dari kegiatan pemilihan wilayah ini merupakan Peta Rencana Area Kerja. Peta ini akan digunakan pada saat kegiatan koordinasi antar satuan kerja Kementerian dan pemangku kepentingan untuk disepakati dan dituangkan dalam berita acara hasil koordinasi.

Format Peta Rencana Area Kerja



A.2. Format Dokumen dalam Kegiatan Penyusunan Dokumen Administrasi

A.2.1 Format Keputusan Tim Penyelenggara Penilaian tanah pada Kegiatan Pembaruan Peta Zona Nilai Tanah

LOGO DAN KOP INSTANSI

KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/
KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI .../
KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*) ...*)

NOMOR ...

TENTANG
TIM PENYELENGGARA PENILAIAN TANAH
PADA KEGIATAN PEMBARUAN PETA ZONA NILAI TANAH SKALA 1:...
DI KABUPATEN/KOTA*) ... PROVINSI ...
TAHUN ANGGARAN ...

DIREKTUR JENDERAL ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/
KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI .../
KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*) ...*)

Menimbang : a. berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (8) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor ... Tahun ... tentang Penilaian Tanah, dalam melaksanakan penyelenggaraan penilaian tanah perlu dibentuk Tim Penyelenggara Penilaian Tanah;
b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Keputusan Direktur Jenderal ... (yang membidangi penilaian tanah)/Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*) tentang Tim Penyelenggara Penilaian Tanah pada Kegiatan Pembaruan Peta Zona Nilai Tanah Skala 1:... Di Kabupaten/Kota ... *) Provinsi ... Tahun Anggaran ...;

Mengingat : 1. 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);
2. Peraturan Pemerintah Nomor 128 tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 351, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5804);
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 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah

- Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 986);
6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2025 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2025 Nomor 309);
 7. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor ... Tahun ... tentang Penilaian Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun ... Nomor ...)

Menetapkan : KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL ... (yang membidangi penilaian tanah)/KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI .../KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*) ...*) TENTANG TIM PENYELENGGARA PENILAIAN TANAH PADA KEGIATAN PEMBARUAN PETA ZONA NILAI TANAH SKALA 1:... DI KABUPATEN/KOTA*) ...*) PROVINSI ... TAHUN ANGGARAN ...

KESATU : Membentuk Tim Penyelenggara Penilaian Tanah pada Kegiatan Pembaruan Peta Zona Nilai Tanah Skala 1:... di Kabupaten/Kota ... *) Provinsi ... Tahun Anggaran ... yang selanjutnya disebut Tim Penyelenggara Penilaian Tanah sebagaimana tercantum dalam Lampiran I Keputusan Direktur Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*) ini.

KEDUA : Susunan keanggotaan Tim Penyelenggara Penilaian Tanah sebagaimana dimaksud dalam Diktum KESATU terdiri atas:

- a. pengarah;
- b. ketua;
- c. wakil ketua; dan
- d. anggota.

KETIGA : Pengarah, ketua, wakil ketua, dan anggota sebagaimana dimaksud dalam Diktum KEDUA mempunyai tugas:

- a. Pengarah mempunyai tugas memberikan arahan mengenai pelaksanaan kegiatan, menerima dan menanggapi laporan yang berhubungan dengan pelaksanaan kegiatan dan bertanggung jawab atas hasil pelaksanaan kegiatan penilaian tanah;
- b. Ketua mempunyai tugas untuk memimpin, mengoordinasikan, mengawasi dan bertanggung jawab atas penyiapan data teknis, pelaksanaan supervisi dan penyelesaian fisik;
- c. Wakil Ketua mempunyai tugas membantu Ketua dalam mengoordinasikan, mengawasi dan bertanggung jawab atas penyiapan data teknis, pelaksanaan supervisi dan penyelesaian fisik; dan
- d. Anggota mempunyai tugas melaksanakan seluruh

rangkaian kegiatan penilaian tanah sesuai dengan Kerangka Acuan Kerja yang telah disusun.

KEEMPAT : Dalam melaksanakan tugasnya, pengarah, ketua, wakil ketua, dan anggota sebagaimana dimaksud dalam Diktum KETIGA diberikan honorarium sebagaimana tercantum dalam Lampiran II Keputusan Direktur Jenderal ... (yang membidangi penilaian tanah)/Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*) ini.

KELIMA : Segala biaya yang timbul sebagai akibat ditetapkannya Keputusan Direktur Jenderal ... (yang membidangi penilaian tanah)/Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*) ini dibebankan pada Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) Direktorat Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tahun ... Nomor ... Tanggal ... (hh/bb/tttt)/Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi ...Tahun ... Nomor ... Tanggal ... (hh/bb/tttt)/Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ... Tahun ... Nomor ... Tanggal ... (hh/bb/tttt)*).

KEENAM : Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dan apabila di kemudian hari terdapat kekeliruan dalam penetapan Keputusan Direktur ... (yang membidangi penilaian tanah)/Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ... ini akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di ...
pada tanggal ... (hh/bb/tttt)
Direktur Jenderal ... (yang membidangi penilaian tanah)/
Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*),

Stempel/
Cap Dinas

ttd.

... (Nama)
NIP ...

Tembusan:

1. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, di Jakarta;
 2. 0Direktur Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah), di Jakarta;
 3. Direktur ... (yang membidangi Penilaian Tanah), di Jakarta;
 4. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi....., di.....;
 5. ...;
 6. Yang bersangkutan.
- *) hapus yang tidak perlu

LAMPIRAN I
KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL... (yang membidangi Penilaian Tanah)/KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI .../ KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*) ...*)
NOMOR ...
TENTANG
TIM PENYELENGGARA PENILAIAN TANAH PADA KEGIATAN PEMBARUAN PETA ZONA NILAI TANAH SKALA 1:... DI KABUPATEN/KOTA*) ...*) PROVINSI ... TAHUN ANGGARAN ...

SUSUNAN TIM PENYELENGGARA PENILAIAN TANAH
PADA KEGIATAN PEMBARUAN PETA ZONA NILAI TANAH SKALA 1:...
DI KABUPATEN/KOTA*) ...*) PROVINSI ...
TAHUN ANGGARAN ...

NO.	NAMA	NIP	JABATAN	JABATAN DALAM TIM
1.	...	...	Direktur ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/Kepala Kantor Wilayah/Kepala Kantor Pertanahan *)	Pengarah
2.	...	...	Kepala Subdirektorat (yang membidangi Penilaian Tanah)/Kepala Bidang (yang membidangi Penilaian Tanah)/ Penata Pertanahan Madya/Kepala Seksi (yang membidangi Penilaian Tanah) *)	Ketua
3.	...	...	Pejabat Struktural Eselon III, Pejabat Struktural Eselon IV , Penata Pertanahan Madya/Penata Pertanahan Muda/Penata Pertanahan Pertama *)	Wakil Ketua
4.	...	...	Pejabat Struktural Eselon IV atau Setara, Pejabat Fungsional Tertentu, dan Pejabat Fungsional Umum, Penilai Tanah ASN/Penilai Tanah Non-ASN *)	Anggota
... dst.	... dst.	... dst.	... dst.	... dst.

Direktur Jenderal ... (yang membidangi penilaian tanah)/
Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*),

Stempel/
Cap Dinas

ttd.

... (Nama)
NIP ...

*) hapus yang tidak perlu

LAMPIRAN II
KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL ...
(yang membidangi penilaian tanah)/
KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN
PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI
.../KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTA*) ...*)
NOMOR ...
TENTANG
TIM PENYELENGGARA PENILAIAN
TANAH PADA KEGIATAN PEMBARUAN
PETA ZONA NILAI TANAH SKALA 1:...
DI KABUPATEN/KOTA*) ... PROVINSI ...
TAHUN ANGGARAN ...

DAFTAR SATUAN HONORARIUM TIM PENYELENGGARA PENILAIAN TANAH
PADA KEGIATAN PEMBARUAN PETA ZONA NILAI TANAH SKALA 1:...
DI KABUPATEN/KOTA*) ... PROVINSI ...
TAHUN ANGGARAN ...

NO.	JABATAN DALAM TIM	VOLUME		HARGA SATUAN (Rp)	JUMLAH BIAYA (Rp)
1.	Pengarah	...	OH	...	...
2.	Ketua	...	OH	...	...
3.	Wakil Ketua	...	OH	...	...
4.	Anggota	...	OH	...	...
... dst.	... dst.	... dst.	... dst.	... dst.	... dst.

Direktur Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/
Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*),

Stempel/
Cap Dinas

ttd.

... (Nama)
NIP ...

*) hapus yang tidak perlu

Keterangan:
Format keputusan dapat disesuaikan dengan kebutuhan.

A.2.2. Format Surat Tugas

LOGO DAN KOP INSTANSI

SURAT TUGAS
NOMOR ...

Menimbang : a. bahwa untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Direktorat Jenderal ... (yang membidangi penilaian tanah)/Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*) akan dilaksanakan Pembaruan Peta Zona Nilai Tanah Skala 1:... di Kabupaten/Kota ... *) Provinsi ...;

b. bahwa pegawai yang namanya tersebut dalam Surat Tugas ini dipandang cukup kemampuannya untuk melakukan Pembaruan Peta Zona Nilai Tanah Skala 1:... di Kabupaten/Kota ... *) Provinsi ...;

c. ... dst.;

Dasar : Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) Direktorat Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tahun Anggaran ... Kegiatan (Nomor Akun)/Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi ... Tahun Anggaran ... Kegiatan (Nomor Akun)/Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ... Tahun Anggaran ... Kegiatan (Nomor Akun)*).

Sekretaris Direktorat Jenderal (yang membidangi Penilaian Tanah)/Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.../Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*), dengan ini:

MEMBERI TUGAS:

Kepada : 1. Nama : ...
NIP : ...
Pangkat/Gol : ...
Jabatan : ...

2. Nama : ...
NIP : ...
Pangkat/Gol : ...
Jabatan : ...

3. ... dst.

Untuk : Melaksanakan Kegiatan Pembaruan Peta Zona Nilai Tanah Skala 1:... di Kabupaten/Kota*) ... Provinsi ... Sejumlah ... Bidang Tahun Anggaran ... pada ... sampai dengan

... , ... (hh/bb/tttt)

Sekretaris Direktorat Jenderal (yang membidangi Penilaian Tanah)/
Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.../
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*),

Stempel/
Cap Dinas

ttd.

... (Nama)
NIP ...

*) hapus yang tidak perlu

A.2.3. Format Rencana Jadwal Kegiatan

LOGO DAN KOP INSTANSI			
JADWAL KEGIATAN PEMBARUAN PETA ZONA NILAI TANAH SKALA 1:... DI KABUPATEN/KOTA*) ... PROVINSI ... TAHUN ANGGARAN ...			
NO.	KEGIATAN	VOLUME (BIDANG)	LAMA PELAKSANAAN (HARI)
1.	KEGIATAN PEMBARUAN PETA ZONA NILAI TANAH SKALA 1:... DI KABUPATEN/KOTA ... *) PROVINSI ... 1. Persiapan; 2. Analisis dan delineasi zona yang mengalami perubahan; 3. Survei batas zona yang akan diperbarui; 4. Pengumpulan data sampel Nilai Tanah; 5. Analisis dan pengolahan data; 6. Penyajian peta; dan 7. Pelaporan.	...	5 Hari ... Hari **) ... Hari **) ... Hari **) ... Hari **) 5 Hari 5 Hari

Direktur Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/
Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi
.../
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*),

Stempel/
Cap Dinas

ttd.
... (Nama)
NIP ...

*) hapus yang tidak perlu
**) jumlah hari dihitung berdasarkan luas area kerja, jumlah sampel, jumlah pelaksana, dan kapasitas pelaksanaan kegiatan per orang per hari

A.3. Format Dokumen dalam Kegiatan Koordinasi Antarsatuan Kerja
Kementerian dan Pemangku Kepentingan

LOGO DAN KOP INSTANSI

BERITA ACARA HASIL KOORDINASI
PEMBARUAN PETA ZONA NILAI TANAH

NOMOR ...

Pada hari ini. tanggal. bulan. tahun. yang bertanda tangan di bawah ini:

- | | | | |
|-------------------|----------|---|-----------------------------------|
| 1. | Nama | : | ... |
| | NIP | : | ... |
| | Jabatan | : | .../selaku Penanggungjawab Teknis |
| | Instansi | : | ... |
| 2. | Nama | : | ... |
| | NIP | : | ... |
| | Jabatan | : | ... |
| | Instansi | : | ... |
| ... dst. ... dst. | | | |

Dengan ini telah dilakukan koordinasi bersama antara Direktorat .. (yang membidangi Penilaian Tanah)/Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*) dengan ... (pemangku kepentingan) dalam rangka menentukan lokasi area kegiatan Pembaruan Peta Zona Nilai Tanah di ... Skala 1:... Tahun ..., dengan hasil sebagai berikut:

1. ... (batas area/peta lokasi kegiatan);
2. ... (serah terima data/informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8);
3. ... (deskripsi kondisi lokasi kegiatan secara detail mencakup informasi letak, luas, dan kondisi khusus lainnya);
4. ... (peran para pihak dalam Pembaruan Peta ZNT);
5. ... dst.

Demikian Berita Acara ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Para Pihak

- | | |
|----------------------|----------------------|
| 1. Instansi, Jabatan | 2. Instansi, Jabatan |
| ttd. | ttd. |
| ... (Nama) | ... (Nama) |
| NIP ... | NIP ... |
| 3. Instansi, Jabatan | 4. Instansi, Jabatan |
| ttd. | ttd. |
| ... (Nama) | ... (Nama) |
| NIP ... | NIP ... |
| 5. ... dst. | |

Saksi,
a.n. Kepala Seksi ...
Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...,

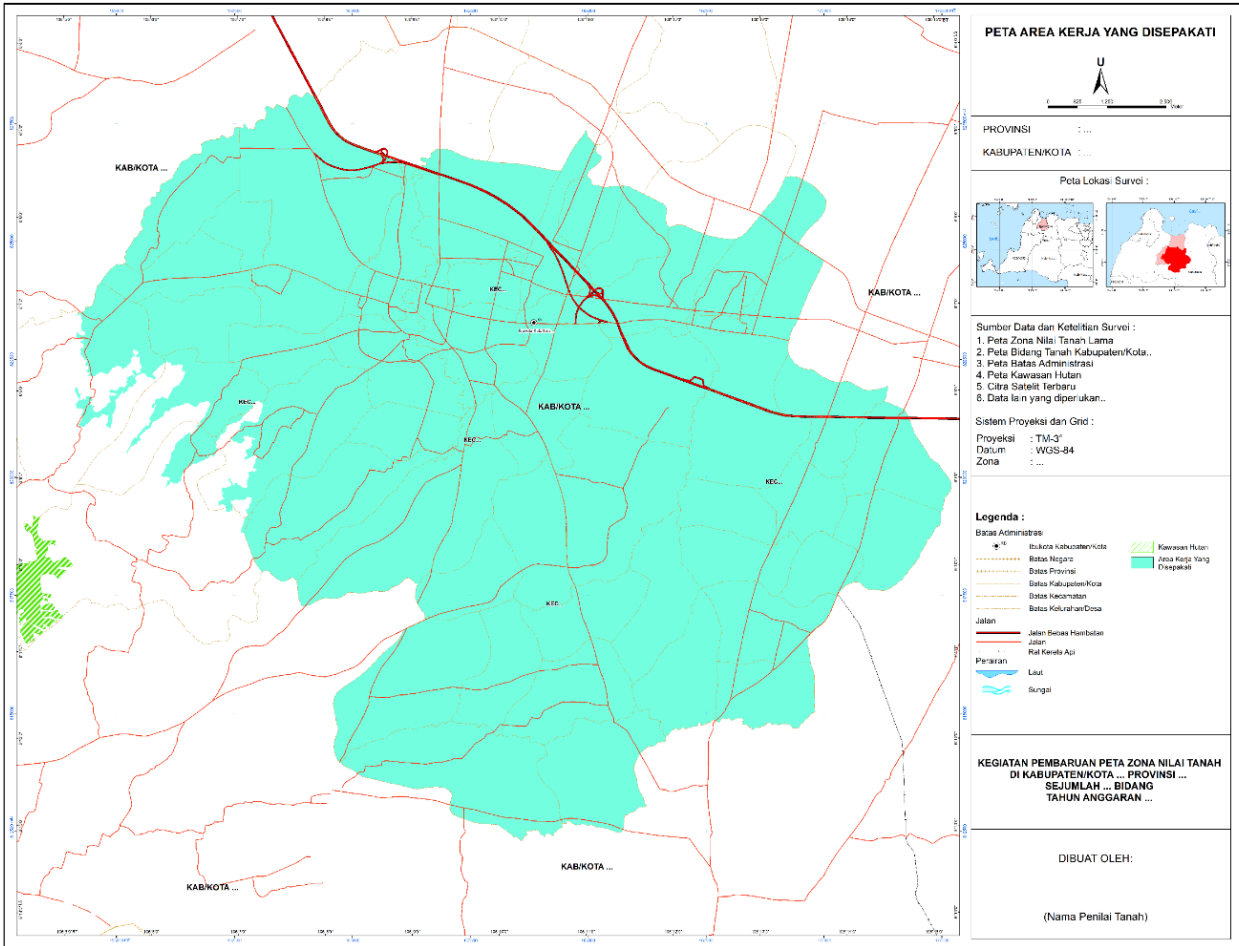
Stempel/
Cap Dinas

ttd.
... (Nama)
NIP ...

*) hapus yang tidak perlu

LAMPIRAN
BERITA ACARA HASIL KOORDINASI
PEMBARUAN PETA ZONA NILAI
TANAH
NOMOR ...
TANGGAL ... (hh/bb/tttt)

Contoh Format Peta Area Kerja yang Disepakati



A.4.Format Dokumen dalam Kegiatan Penyiapan Alat Kerja Lapangan
Format Pemeriksaan Kelengkapan Alat Kerja Lapangan

No.	Alat dan Bahan Kerja	Keterangan	
		Ada	Tidak
Data dan Informasi			
1.	Citra Satelit dan/atau foto udara		
2.	Peta Batas Administrasi		
3.	Peta Jaringan Jalan		
4.	Peta Wilayah Perairan		
5.	Peta Toponimi		
6.	Peta Bidang Tanah		
7.	Peta RTRW dan/atau Peta RDTR (pilihan)		
8.	Peta Kawasan Hutan		
9.	Peta Penggunaan Tanah (pilihan)		
10.	Peta Batas Kawasan Lainnya, seperti PPIB, LP2B dan lain sebagainya (pilihan)		
11.	Data Rekapitulasi Peralihan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Setempat (pilihan)		
Perangkat Keras			
1.	Komputer/Laptop		
2.	Printer		
3.	Tablet/Smartphone		
4.	Alat Tulis		
5.	Peta Kerja		
6.	Plotter (pilihan)		
7.	GPS Navigasi (pilihan)		
Perangkat Lunak			
1.	Aplikasi Pengambilan Sampel		
2.	Pengolahan Data Tabular		
3.	Aplikasi Pengolahan Data Spasial		

Keterangan:
Kolom ada/tidak diberikan “√”

B. Format Dokumen dalam Tahapan Analisis dan Delineasi Zona yang Mengalami Perubahan

Analisis dan delineasi zona dilakukan pada zona yang mengalami perubahan. Kegiatan tersebut menganalisis terhadap perubahan penggunaan tanah untuk selanjutnya dilakukan delineasi batas zona yang akan diperbarui. Hasil analisis dan delineasi zona yang mengalami perubahan disajikan dalam Format Analisis dan Delineasi Pembaruan ZNT. Analisis dan delineasi zona yang mengalami perubahan meliputi:

B.1. Analisis Peta ZNT

Analisis Peta ZNT merupakan kegiatan identifikasi Peta Zona Nilai Tanah yang dilakukan pada waktu pembuatan dan/atau pembaruan tahun terakhir. Analisis Peta ZNT tersebut dilakukan untuk menganalisis delineasi zona, antara lain meliputi:

- a. delineasi jenis zona pertanian dan nonpertanian;
- b. delineasi zona berdasarkan batas peta bidang tanah;

- c. delineasi batas kawasan hutan;
- d. delineasi lainnya yang diperlukan;
- e. apabila terdapat perubahan penggunaan tanah, maka dilakukan identifikasi perubahan penggunaan tanah.

B.2. Identifikasi Perubahan Penggunaan Tanah

Identifikasi perubahan penggunaan tanah merupakan kegiatan untuk melihat perubahan penggunaan tanah dari pertanian menjadi nonpertanian atau perubahan status kawasan yang berbeda dari tahun terakhir misal jenis zona nonpertanian yang awalnya permukiman sederhana menjadi komersial, atau perubahan lainnya. Apabila terdapat perubahan penggunaan tanah maka dilakukan delineasi batas zona baru.

B.3. Delineasi Perubahan Batas Zona

Kegiatan delineasi perubahan batas zona dilakukan dengan cara mengubah batas zona, seperti pemotongan zona, penggabungan zona atau penyesuaian batas zona berdasarkan Peta ZNT tahun terakhir dan Citra Satelit terbaru. Hasil dari kegiatan ini adalah Delineasi Perubahan Batas Zona Baru (*shapefile*).

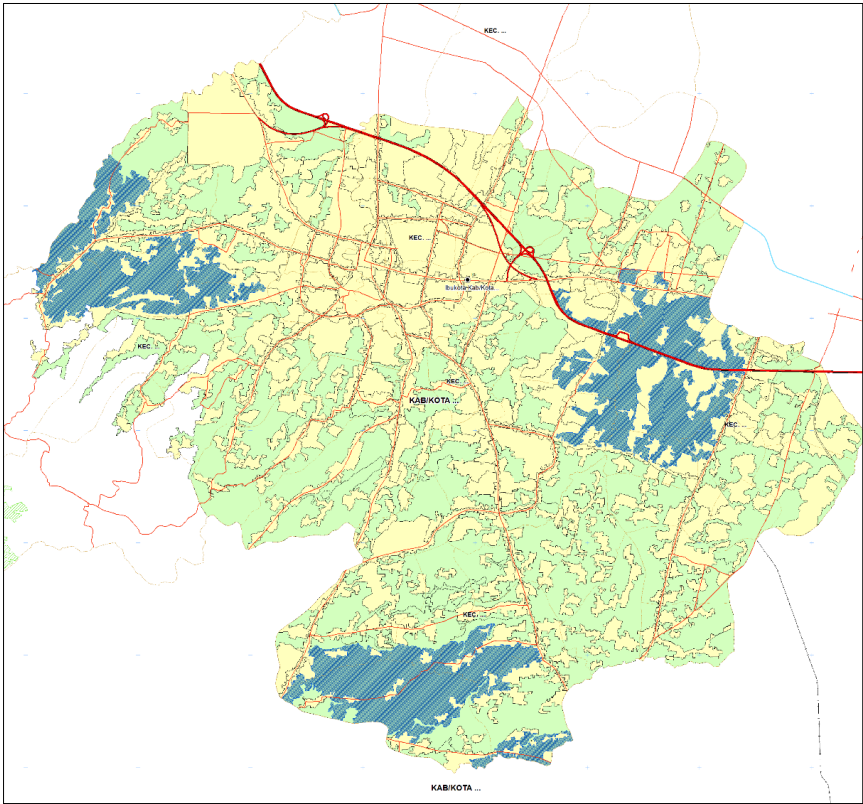


Delineasi area kerja **sebelum** mengalami perubahan zona



Delineasi area kerja **sesudah** mengalami perubahan zona

Contoh Format Analisis dan Delineasi Pembaruan ZNT



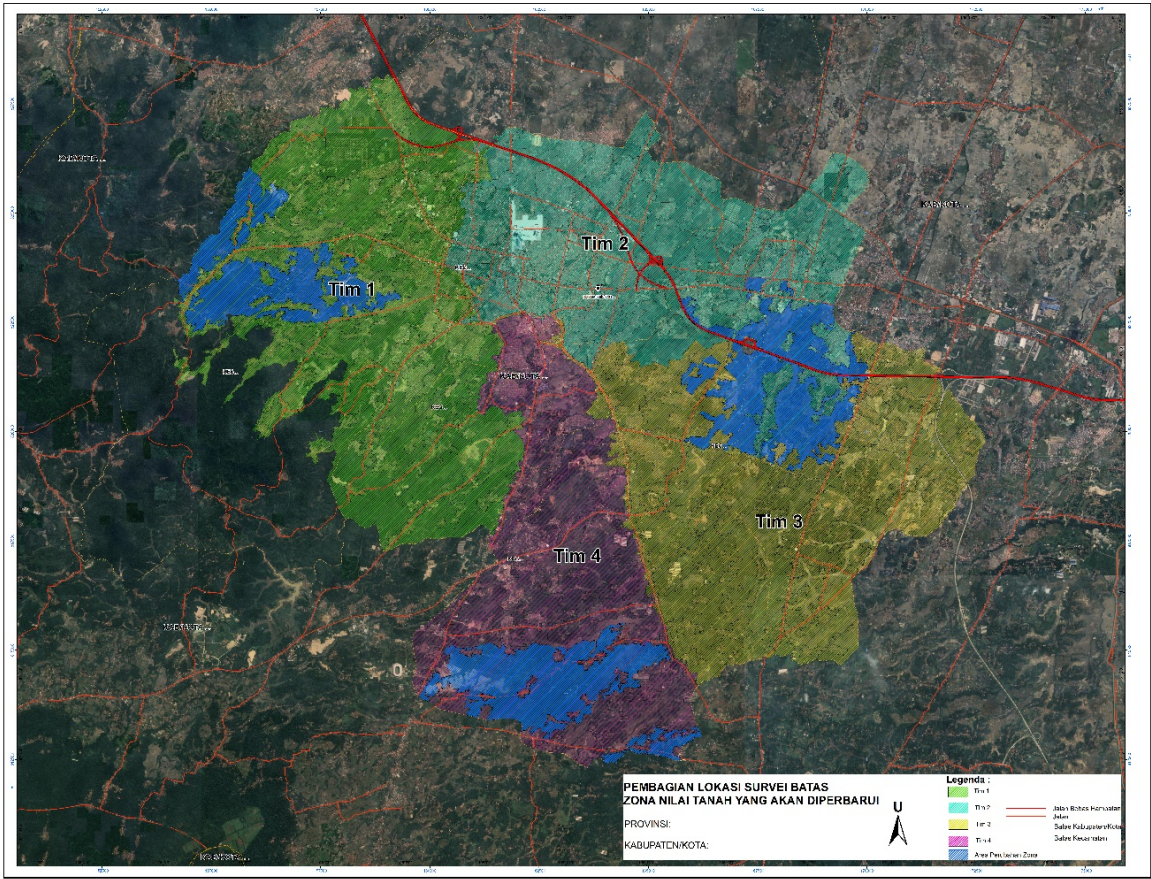
C. Format Dokumen dalam Tahapan Survei Batas Zona yang akan diperbarui

Survei batas zona yang akan diperbarui adalah kegiatan yang dilaksanakan untuk mengamati kesesuaian hasil analisis dan delineasi zona nilai tanah yang akan diperbarui dengan keadaan faktual di lapangan. Dalam hal terjadi perbedaan antara delineasi zona awal nilai tanah yang mengalami perubahan dengan kondisi faktual di lapangan, maka dilakukan perbaikan delineasi zona nilai tanah. Survei batas zona yang akan diperbarui dilaksanakan secara teliti guna mengurangi kemungkinan terjadinya perbedaan harga sampel bidang tanah yang ekstrim pada zona yang sama.

Dalam hal survei batas zona yang akan diperbarui ini dilakukan pembagian lokasi dengan membagi wilayah kerja berdasarkan batas administrasi dan/atau batas hasil analisis dan delineasi zona nilai tanah. Kegiatan pembagian lokasi survei menggunakan hasil analisis dan delineasi zona nilai tanah dan kertas kerja sebagai berikut:

C.1. Pembagian Lokasi Survei Batas Zona yang akan diperbarui Menggunakan Hasil Analisis dan Delineasi Pembaruan ZNT.

Contoh Format Pembagian Lokasi Survei Batas Zona yang akan diperbarui

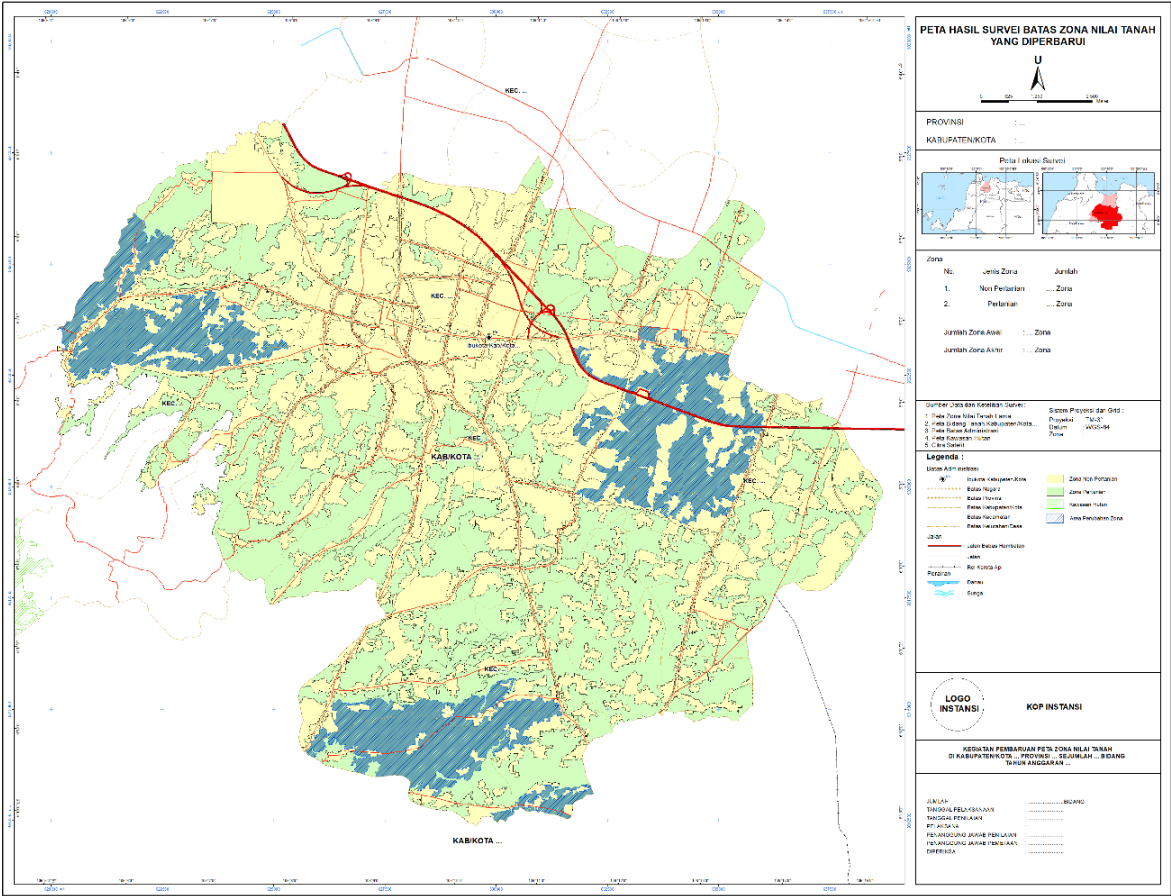


C.2. Pembagian Lokasi Survei Batas Zona yang akan diperbarui Menggunakan Kertas Kerja

No.	Nama Tim	Tenaga Pelaksana		Kecamatan	Desa/Kelurahan
		Penilai Tanah	Tenaga Lokal		
1	Tim 1	...	...	Kecamatan A	Desa 1, Desa 2, dst.
				Kecamatan B	Desa 1, dst.
				... dst	... dst
2	Tim 2	...	...	Kecamatan B	Desa 4, Desa 5, dst.
				Kecamatan C	Desa 4
				... dst	... dst
... dst.	... dst.	... dst.	... dst.	... dst.	... dst.

Hasil dari perbaikan delineasi zona nilai tanah ini adalah Peta Hasil Survei Batas Zona Nilai Tanah Yang Diperbarui dengan batas zona terbaru hasil survei lapangan. Format Peta Hasil Survei Batas Zona Nilai Tanah Yang Diperbarui disajikan dalam lampiran penyajian peta.

Contoh Format Peta Hasil Survei Batas Zona Nilai Tanah Yang Diperbarui



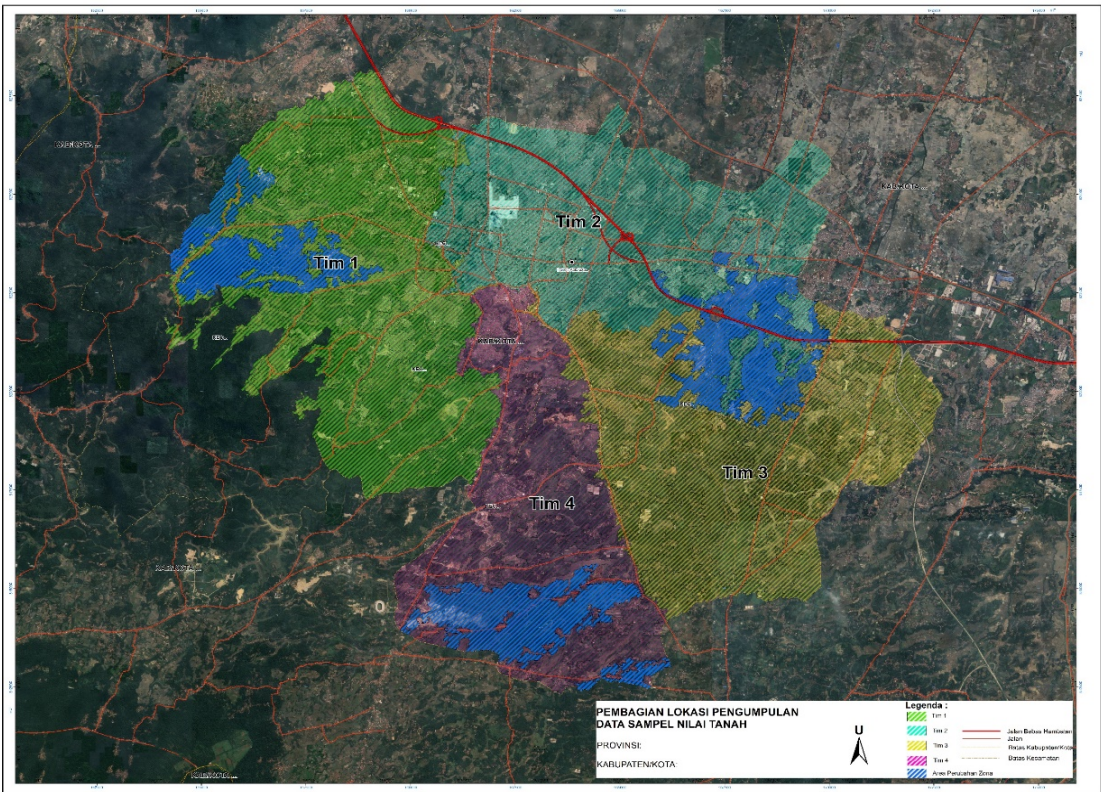
D. Format Dokumen dalam Tahapan Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah

D.1. Format Dokumen dalam Kegiatan Pembagian Lokasi Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah

Dalam kegiatan pembagian lokasi pengumpulan data sampel nilai tanah dapat dilakukan dengan membagi wilayah kerja berdasarkan batas administrasi dan/atau hasil survei batas zona nilai tanah yang diperbarui. Kegiatan pembagian lokasi pengumpulan data sampel nilai tanah menggunakan peta kerja dan kertas kerja sebagai berikut:

D.1.1. Format Pembagian Lokasi Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah Menggunakan Peta Hasil Survei Batas Zona Nilai Tanah yang diperbarui (peta kerja).

Contoh Format Pembagian Lokasi Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah



D.1.2. Format Pembagian Lokasi Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah Menggunakan Kertas Kerja

NO	NAMA TIM	TENAGA PELAKSANA		KECAMATAN	DESA/ KELURAHAN
		PENILAI TANAH	TENAGA LOKAL		
1	Tim 1	...	...	Kecamatan A	Desa 1, Desa 2, dst.
				Kecamatan B	Desa 1, dst.
				... dst.	... dst.
2	Tim 2	...	...	Kecamatan B	Desa 4, Desa 5, dst.
				Kecamatan C	Desa 4
				... dst.	... dst.
... dst.	... dst.	... dst.	... dst.	... dst.	... dst.

D.2. Format Dokumen dalam Kegiatan Pengisian Formulir Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah

D.2.1 Format Pengisian Formulir Manual Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah (Formulir Manual)

Formulir Survei Nilai Tanah
Non Pertanian

1. Nomor Identifikasi		:			
2. Nomor Surat Tugas/Tanggal		:			
3. Nama Penilai Tanah/Tanggal Pelaksanaan		:			

A. Data Administrasi/Harga Tanah

1. Alamat (Jalan, Desa/Kelurahan, Kec, Kab/Kota) :

Koordinat TM-3 (X) : (Y) :

2. Status Kepemilikan : ☐ HM ☐ HGB ☐ HGU ☐ HP ☐ TMA

3. Jenis Data : ☐ Transaksi ☐ Penawaran Tanggal transaksi/penawaran :

4. Harga Jual Beli : Rp

5. Responden : ☐ Pemilik Tanah ☐ Real estate/broker ☐ Developer ☐ Lurah/Kepala Desa

Nama, Alamat/No. Telp :

B. Data Bidang Tanah

6. Luas Tanah : m² 7. Lebar Depan : m Panjang Ke Belakang : m

8. Bentuk Tanah : ☐ Persegi/Normal ☐ Tidak Beraturan ☐ Lain-lain

9. Elevasi dari Jalan : ☐ Lebih Tinggi ☐ Sama ☐ Lebih Rendah

10. Letak Tanah : ☐ Huk ☐ Normal ☐ Tusuk Sate ☐ Lain-lain

C. Data Lingkungan Bidang Tanah

11. Kelas Jalan : ☐ Arteri ☐ Kolektor ☐ Lokal ☐ Setapak

Lebar Jalan : m

12. Aksesibilitas : ☐ Sangat Baik ☐ Baik ☐ Cukup ☐ Kurang

13. Drainase : ☐ Sangat Baik ☐ Baik ☐ Cukup ☐ Kurang

14. Utilitas : ☐ Listrik ☐ Air Bersih ☐ Telepon

☐ Gas ☐ TV Kabel ☐ Lain-lain

15. Fasilitas : ☐ Sekolah ☐ Tempat Ibadah ☐ Rumah Sakit ☐ Pasar

☐ Lain-lain

16. Zoning/Peruntukan Kawasan : ☐ Permukiman ☐ Komersial ☐ Industri

☐ Lain-lain

D. Data Bangunan

17. Luas Bangunan 1 : m² Luas Bangunan 2 : m Luas Bangunan 3 : m

Luas Bangunan Total: m²

18. Jenis : ☐ Perumahan ☐ Perkantoran ☐ Pabrik ☐ Toko/Pasar/Ruko

☐ Hotel ☐ Bengkel/Gudang ☐ Apartemen ☐ Lain-lain

19. Jumlah Lantai ☐ : 1 ☐ 2 ☐ Lebih dari 2

(Diisi jika lantai lebih dari 1)

Luas Bangunan Lantai Dasar : m² Luas Bangunan Lantai 2 : M² Luas Bangunan Lantai : m²

20. Tahun Pembuatan : Tahun Renovasi :

Komponen Struktur

21. Konstruksi/Kerangka

Atas : ☐ Kayu ☐ Beton ☐ Baja ☐ Lain-lain

Bawah : ☐ Beton ☐ Lain-lain

Komponen Material

22. Atap : ☐ Genteng Beton ☐ Genteng Keramik ☐ Metal Roof ☐ Beton/Dak
☐ Aluminium/Spandek ☐ Genteng Tanah Liat ☐ Sirap ☐ Harflex
☐ Asbes ☐ Seng ☐ Rumbia ☐ Lain-lain

23. Dinding : ☐ Bata Merah ☐ Hebel/Aerasi ☐ Beton/Celcon ☐ Kaca/Glass Block
☐ Papan Kayu ☐ Partikel Board ☐ Batako ☐ Tripleks
☐ Seng ☐ Asbes ☐ Lain-lain

24. Langit-langit : ☐ Gypsum ☐ Akustik ☐ Lambersiring ☐ Ornamen
☐ Tripleks ☐ Papan Grc ☐ Papan Kayu ☐ Taek Wood
☐ Lain-lain

25. Lantai : ☐ Marmer ☐ Granit ☐ Parkit ☐ Kaca/Glass Block
☐ Granito ☐ Keramik ☐ Lantai Beton ☐ Papan Kayu
☐ Multipleks ☐ Vinyl ☐ Ubin PC ☐ Teraso
☐ Lain-lain

Komponen Fasilitas

26. Pagar : ☐ Beton ☐ Bata/Batako ☐ Batu ☐ Baja
☐ Besi Cor ☐ Besi Tempa ☐ Pipa Besi ☐ Kayu
☐ Lain-lain Panjang Pagar : m

27. Luas Carpot/Parkir : m x m = m²

28. Pintu/Jendela : ☐ Kayu ☐ Aluminium ☐ Lain-lain

29. Fasilitas : ☐ Listrik ☐ Air Bersih (PAM) ☐ Telepon ☐ Gas
☐ AC ☐ Heater ☐ Kolam Renang ☐ Sumur Gali
☐ Sumur Pantek ☐ Lain-lain

30. Keadaan Fisik Umumnya :
☐ Baik Sekali ☐ Baik ☐ Sedang ☐ Jelek ☐ Jelek Sekali

31. Survei Biaya Bangunan :
a. Sumber Rp
b. Sumber Rp
c. Sumber Rp

32. Kesimpulan Petugas untuk Biaya Bangunan : Rp

E. Keterangan

.....

Foto Objek Penilaian (Format Digital)

1. Foto berwarna tampak depan
2. Foto berwarna tampak lingkungan/foto bangunan tanaman dan benda tak bergerak lain yang melekat pada bidang tanah bersangkutan

Penilai Tanah

.....

Formulir Survei Nilai Tanah
Pertanian

1. Nomor Identifikasi		:		.....	
2. Nomor Surat Tugas/Tanggal		:		.....	
3. Nama Penilai Tanah/Tanggal Pelaksanaan		:		.....	

A. Data Administrasi/Harga Tanah

1. Alamat (Jalan, Desa/Kelurahan, Kec, Kab/Kota) :

Koordinat TM-3 (X) : (Y) :

2. Status Kepemilikan : ☐ HM ☐ HGB ☐ HGU ☐ HP ☐ TMA

3. Jenis Data ☐ Transaksi ☐ Penawaran Tanggal transaksi/penawaran :

4. Harga Jual Beli : Rp

5. Responden : ☐ Pemilik Tanah ☐ Real estate/broker ☐ Developer ☐ Lurah/Kepala Desa

Nama, Alamat/No. Telp :

B. Data Bidang Tanah

6. Luas Tanah : m² 7. Lebar Depan : m Panjang Ke Belakang : m

8. Bentuk Tanah : ☐ Persegi/Normal ☐ Tidak Beraturan ☐ Lain-lain

9. Kemiringan Tanah : ☐ 0-8% ☐ 8-15% ☐ 15-40% ☐ >40%

10.a. Komoditas : ☐ Padi ☐ Tanaman Keras :

b. Kesesuaian Tanah terhadap Komoditas : ☐ Sangat Sesuai ☐ Sesuai ☐ Kurang Sesuai

C. Data Lingkungan Bidang Tanah

11.Kelas Jalan : ☐ Arteri ☐ Kolektor ☐ Lokal ☐ Setapak

Lebar Jalan : m

12.Aksesibilitas : ☐ Sangat Baik ☐ Baik ☐ Cukup ☐ Kurang

13.Irigasi : ☐ Sangat Baik ☐ Baik ☐ Cukup ☐ Kurang

14.Drainase : ☐ Sangat Baik ☐ Baik ☐ Cukup ☐ Kurang

15.Utilitas : ☐ Listrik ☐ Lain-lain

D. Keterangan

.....

.....

Foto Objek Penilaian (Format Digital)

1. Foto berwarna tampak depan

2. Foto berwarna tampak lingkungan/foto bangunan tanaman dan benda tak bergeraklain yang melekat pada bidang tanah bersangkutan

Penilai Tanah

.....

D.2.2 Format Pengisian Formulir Elektronik Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah

Formulir Elektronik
Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah

NIB/NIS : Tanggal Pelaksanaan :
Nomor Surat Tugas : Koordinat X (TM-3) :
Tanggal Surat Tugas : Koordinat Y (TM-3) :

A. Data Administrasi/Harga Tanah	
1. Alamat :	3. Jenis Data :
Desa/Kelurahan :	Tanggal Transaksi/Penawaran :
Kecamatan :	4. Harga Jual Beli : Rp.....
Kabupaten/Kota :	5. Responden :
2. Status Kepemilikan :	Alamat/No telp :

B. Data Bidang Tanah	C. Data Lingkungan Bidang Tanah
6. Luas Tanah :m ²	11. Kelas Jalan :
7. Lebar Depan :m	Lebar Jalan :m
Panjang Ke belakang :m	12. Aksesibilitas :
8. Bentuk Tanah :	13. Drainase :
9. Elevasi dari Jalan :	14. Utilitas :
10. Letak Tanah :	15. Fasilitas :
	16. Zoning/Peruntukan :

D. Data Bangunan	
17. Luas Bangunan :m	24. Langit-langit :
18. Jenis Bangunan :	25. Lantai :
19. Jumlah Lantai :	26. Pagar :
20. Tahun Pembuatan :	Panjang Pagar :m
Tahun Renovasi :	27. Luas Carpot/Parlir :m ²
21. Konstruksi Atas :	28. Pintu/Jendela :
Konstruksi Bawah :	29. Fasilitas :
22. Atap :	30. Keadaan Fisik Umumnya :
23. Dinding :	31. Biaya per m ² Bangunan : Rp.....

E. Lampiran	
Foto Sampel Tampak Depan	Foto Sampel Tampak Lingkungan
Penilai Tanah 	

E. Dokumen dalam Tahapan Analisis dan Pengolahan Data

Kegiatan yang dilakukan pada tahapan analisa dan pengolahan data merupakan tahapan inti dari kegiatan penilaian tanah yaitu kegiatan mengolah dan menghitung sampel nilai tanah menjadi nilai tanah dan menganalisis nilai tersebut untuk digunakan dalam perhitungan indeks nilai tanah.

E.1. Dokumen dalam Kegiatan Analisis dan Pengolahan Data Sampel

E.1.1. Menghitung nilai bangunan

1. Nilai Bangunan diperoleh dengan cara menghitung Nilai Perolehan Bangunan Baru (NPBB) dikurangi dengan penyusutan bangunan.

$$\text{Nilai bangunan} = \text{NPBB} - \text{Penyusutan}$$

2. NPBB adalah seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh bangunan baru. NPBB dihitung menggunakan pendekatan nilai per meter persegi bangunan. NPBB hendaknya disesuaikan dengan tahun penilaian dan lokasi bidang tanah.

- a. NPBB diperoleh dengan cara luas bangunan dikali dengan biaya per meter bangunan.

$$\text{NPBB} = \text{luas bangunan} \times \text{biaya per meter bangunan}$$

Contoh:

Suatu bidang tanah terdapat bangunan dengan luas 100 m² dengan biaya per meter bangunan sebesar Rp3.000.000,00 maka perhitungan NPBB sebagai berikut.

$$\begin{aligned}\text{NPBB} &= 100 \text{ m}^2 \times \text{Rp3.000.000,00/m}^2 \\ &= \text{Rp300.000.000,00}\end{aligned}$$

- b. Biaya per meter bangunan dapat diperoleh dari rekomendasi dari instansi terkait atau melalui survei ke perusahaan yang bergerak di bidang konstruksi bangunan sejenis pada kabupaten/kota setempat.
 - c. Biaya per meter bangunan dapat diperoleh dari daftar yang disusun dan ditetapkan oleh Kementerian.
3. Penyusutan adalah pengurangan nilai dari NPBB. Penyusutan diperoleh dengan cara besarnya persentase penyusutan dikali dengan NPBB.

$$\text{Penyusutan} = \text{Persentase Penyusutan} \times \text{NPBB}$$

Persentase penyusutan ditentukan berdasarkan pengelompokan besarnya biaya per meter bangunan, umur efektif, kondisi fisik bangunan pada umumnya, dan dituangkan dalam suatu tabel penyusutan yang ditetapkan oleh instansi terkait.

- a. Umur efektif

- 1) Apabila suatu bangunan sejak tahun pembuatan sampai dengan tahun penilaian belum pernah dilakukan renovasi maka umur efektif diperoleh dengan cara tahun penilaian (TP) dikurangi tahun pembuatan (TB).

$$\text{umur efektif} = \text{TP} - \text{TB}$$

Contoh:

Suatu bangunan dibangun pada tahun 2005 dilakukan penilaian pada tahun penilaian 2023 maka perhitungan umur efektif sebagai berikut.

$$umur\ efektif = 2023 - 2005 = 18$$

- 2) Apabila suatu bangunan pernah dilakukan renovasi maka umur efektif diperoleh dengan cara tahun penilaian (TP) dikurangi tahun pembuatan (TB) ditambah 2 kali tahun penilaian dikurangi tahun renovasi (TR) kemudian dibagi 3.

$$umur\ efektif = \frac{(TP - TB) + 2 (TP - TR)}{3}$$

Contoh:

Suatu bangunan dibangun pada tahun 2005 dan direnovasi pada tahun 2011 dengan tahun penilaian 2023 maka perhitungan umur efektif sebagai berikut.

$$umur\ efektif = \frac{(2023 - 2005) + 2 (2023 - 2011)}{3} = 14$$

- b. Besarnya persentase penyusutan dihitung berdasarkan pada tabel penyusutan dengan mempertimbangkan pengelompokan besarnya biaya per meter bangunan, umur efektif, dan kondisi fisik bangunan dengan cara sebagai berikut.
- 1) Menentukan tabel penyusutan yang digunakan sesuai dengan jenis bangunan, yaitu bangunan rumah atau bangunan ruko.
 - 2) Menentukan sub tabel jenis bangunan yang digunakan berdasarkan biaya per meter bangunan.
 - 3) Menentukan umur efektif bangunan pada kolom umur efektif
 - 4) Besarnya persentase penyusutan bangunan diperoleh dengan menyesuaikan umur efektif bangunan sesuai dengan kondisi fisik bangunan pada kolom BS apabila kondisi fisik bangunan baik sekali, kolom B apabila kondisi fisik bangunan baik, kolom S apabila kondisi fisik bangunan sedang, kolom J apabila kondisi fisik bangunan jelek, kolom JS apabila kondisi fisik bangunan jelek sekali.

Contoh:

Suatu bangunan tempat tinggal memiliki umur efektif 14 tahun dengan biaya per meter bangunan sebesar Rp3.000.000,00 dan kondisi fisik bangunan baik maka besarnya persentase penyusutan dilihat pada tabel penyusutan bangunan rumah diperoleh 32%.

Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi Pada Umumnya					
lebih dari Rp2.000.000,00					
umur efektif	BS	B	S	J	JS
0	0	0	0	0	0
1	3	4	5	6	7
2	5	7	9	11	11
3	7	10	13	16	16
4	10	13	17	20	21
5	12	16	20	24	27
6	14	19	23	28	31
7	15	22	26	31	35
8	15	24	29	34	38
9	15	26	32	37	43
10	15	28	35	40	47
11	15	30	38	43	50
12	15	32	40	46	53
13	15	32	42	49	56
14	15	32	44	52	58
15	15	32	46	54	60
16	15	32	48	56	63
17	15	32	50	58	65

Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi Pada Umumnya					
kurang dari atau sama dengan Rp2.000.000,00					
umur efektif	BS	B	S	J	JS
0	0	0	0	0	0
1	4	5	6	7	8
2	8	9	10	12	14
3	11	13	14	17	20
4	14	15	18	22	25
5	16	18	22	26	30
6	16	21	26	30	35
7	16	24	29	34	39
8	16	27	32	38	43
9	16	31	35	41	47
10	16	34	38	44	50
11	16	34	41	47	53
12	16	34	44	50	56
13	16	34	47	53	59
14	16	34	50	56	62
15	16	34	52	59	64
16	16	34	52	62	66
17	16	34	52	64	68

- c. Penyusutan
- Penyusutan diperoleh dengan cara besarnya persentase penyusutan dikali dengan NPBB.
- Contoh:
- Suatu bangunan tempat tinggal memiliki NPBB sebesar Rp300.000.000,00 dengan umur efektif 14 tahun, biaya per meter bangunan sebesar Rp3.000.000,00 dan kondisi fisik bangunan baik, maka berdasarkan Tabel Penyusutan untuk Bangunan Rumah sebagaimana dibuat dalam Tabel 1 di bawah diperoleh persentase penyusutan sebesar 32%. Perhitungan penyusutan sebagai berikut.
- Penyusutan= 32% × Rp300.000.000,00
= Rp96.000.000,00
- Sehingga dalam contoh di atas maka Nilai Bangunan adalah sebagai berikut:
- Nilai Bangunan= NPBB – Penyusutan
= Rp300.000.000,00 - Rp96.000.000,00
= Rp204.000.000,00

Tabel 1. Contoh Tabel Persentase Penyusutan untuk Bangunan Rumah Tahun 2018

Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi pada Umumnya					
lebih dari Rp2.000.000,00					
umur efektif	BS	B	S	J	JS
0	0	0	0	0	0
1	3	4	5	6	7
2	5	7	9	11	11
3	7	10	13	16	16
4	10	13	17	20	21
5	12	16	20	24	27

Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi pada Umumnya					
kurang dari atau sama dengan Rp2.000.000,00					
umur efektif	BS	B	S	J	JS
0	0	0	0	0	0
1	4	5	6	7	8
2	8	9	10	12	14
3	11	13	14	17	20
4	14	15	18	22	25
5	16	18	22	26	30

Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi pada Umumnya					
lebih dari Rp2.000.000,00					
umur efektif	BS	B	S	J	JS
6	14	19	23	28	31
7	15	22	26	31	35
8	15	24	29	34	38
9	15	26	32	37	43
10	15	28	35	40	47
11	15	30	38	43	50
12	15	32	40	46	53
13	15	32	42	49	56
14	15	32	44	52	58
15	15	32	46	54	60
16	15	32	48	56	63
17	15	32	50	58	65
18	15	32	50	60	67
19	15	32	50	62	69
20	15	32	50	64	71
21	15	32	50	66	73
22	15	32	50	67	75
23	15	32	50	67	76
24	15	32	50	67	77
25	15	32	50	67	78
26	15	32	50	67	79
27	15	32	50	67	80
28	15	32	50	67	80
29	15	32	50	67	80
30	15	32	50	67	80
31	15	32	50	67	80
32	15	32	50	67	80
33	15	32	50	67	80
34	15	32	50	67	80
35	15	32	50	67	80
36	15	32	50	67	80
37	15	32	50	67	80
38	15	32	50	67	80
39	15	32	50	67	80
40	15	32	50	67	80
41	15	32	50	67	80
42	15	32	50	67	80
43	15	32	50	67	80
44	15	32	50	67	80
45	15	32	50	67	80
46	15	32	50	67	80
47	15	32	50	67	80
48	15	32	50	67	80
49	15	32	50	67	80
50	15	32	50	67	80

Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi pada Umumnya					
kurang dari atau sama dengan Rp2.000.000,00					
umur efektif	BS	B	S	J	JS
6	16	21	26	30	35
7	16	24	29	34	39
8	16	27	32	38	43
9	16	31	35	41	47
10	16	34	38	44	50
11	16	34	41	47	53
12	16	34	44	50	56
13	16	34	47	53	59
14	16	34	50	56	62
15	16	34	52	59	64
16	16	34	52	62	66
17	16	34	52	64	68
18	16	34	52	66	70
19	16	34	52	68	72
20	16	34	52	70	74
21	16	34	52	70	76
22	16	34	52	70	77
23	16	34	52	70	78
24	16	34	52	70	79
25	16	34	52	70	80
26	16	34	52	70	80
27	16	34	52	70	80
28	16	34	52	70	80
29	16	34	52	70	80
30	16	34	52	70	80
31	16	34	52	70	80
32	16	34	52	70	80
33	16	34	52	70	80
34	16	34	52	70	80
35	16	34	52	70	80
36	16	34	52	70	80
37	16	34	52	70	80
38	16	34	52	70	80
39	16	34	52	70	80
40	16	34	52	70	80
41	16	34	52	70	80
42	16	34	52	70	80
43	16	34	52	70	80
44	16	34	52	70	80
45	16	34	52	70	80
46	16	34	52	70	80
47	16	34	52	70	80
48	16	34	52	70	80
49	16	34	52	70	80
50	16	34	52	70	80

Tabel 2. Contoh Tabel Persentase Penyusutan untuk Bangunan Ruko Tahun 2018

Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi pada Umumnya						Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi pada Umumnya					
lebih dari Rp3.000.000,00						kurang dari atau sama dengan Rp3.000.000,00					
umur efektif	BS	B	S	J	JS	umur efektif	BS	B	S	J	JS
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	2	3	4	5	6	1	3	4	5	6	7
2	4	5	7	9	10	2	7	8	9	10	11
3	6	8	10	13	14	3	10	11	13	14	15
4	8	10	14	17	18	4	12	14	17	18	19
5	10	13	18	21	22	5	14	17	21	22	23
6	12	15	21	24	26	6	14	20	25	26	27
7	13	17	24	29	30	7	14	23	29	30	31
8	13	20	27	32	34	8	14	26	32	34	35
9	13	22	30	35	38	9	14	28	35	38	39
10	13	24	33	38	41	10	14	30	38	41	43
11	13	26	36	41	44	11	14	30	41	44	47
12	13	28	39	44	47	12	14	30	44	47	50
13	13	28	41	47	50	13	14	30	47	50	53
14	13	28	43	49	52	14	14	30	49	53	56
15	13	28	45	51	54	15	14	30	51	56	59
16	13	28	47	53	56	16	14	30	51	58	62
17	13	28	49	55	58	17	14	30	51	60	64
18	13	28	49	57	60	18	14	30	51	62	66
19	13	28	49	59	62	19	14	30	51	64	68
20	13	28	49	61	64	20	14	30	51	66	70
21	13	28	49	63	66	21	14	30	51	66	72
22	13	28	49	65	68	22	14	30	51	66	74
23	13	28	49	65	70	23	14	30	51	66	76
24	13	28	49	65	72	24	14	30	51	66	77
25	13	28	49	65	74	25	14	30	51	66	78
26	13	28	49	65	76	26	14	30	51	66	78
27	13	28	49	65	77	27	14	30	51	66	78
28	13	28	49	65	77	28	14	30	51	66	78
29	13	28	49	65	77	29	14	30	51	66	78
30	13	28	49	65	77	30	14	30	51	66	78
31	13	28	49	65	77	31	14	30	51	66	78
32	13	28	49	65	77	32	14	30	51	66	78
33	13	28	49	65	77	33	14	30	51	66	78
34	13	28	49	65	77	34	14	30	51	66	78
35	13	28	49	65	77	35	14	30	51	66	78
36	13	28	49	65	77	36	14	30	51	66	78
37	13	28	49	65	77	37	14	30	51	66	78
38	13	28	49	65	77	38	14	30	51	66	78
39	13	28	49	65	77	39	14	30	51	66	78
40	13	28	49	65	77	40	14	30	51	66	78
41	13	28	49	65	77	41	14	30	51	66	78

Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi pada Umumnya						Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi pada Umumnya					
lebih dari Rp3.000.000,00						kurang dari atau sama dengan Rp3.000.000,00					
umur efektif	BS	B	S	J	JS	umur efektif	BS	B	S	J	JS
42	13	28	49	65	77	42	14	30	51	66	78
43	13	28	49	65	77	43	14	30	51	66	78
44	13	28	49	65	77	44	14	30	51	66	78
45	13	28	49	65	77	45	14	30	51	66	78
46	13	28	49	65	77	46	14	30	51	66	78
47	13	28	49	65	77	47	14	30	51	66	78
48	13	28	49	65	77	48	14	30	51	66	78
49	13	28	49	65	77	49	14	30	51	66	78
50	13	28	49	65	77	50	14	30	51	66	78

E.1.2. Menentukan harga tanah

- 1. Tanah kosong
Sampel harga yang diperoleh pada sebidang tanah kosong merupakan harga tanah.
- 2. Tanah dan bangunan
Sampel harga yang diperoleh pada sebidang tanah yang terdapat bangunan di atasnya merupakan harga tanah dan bangunan sehingga nilai bangunan harus dikeluarkan untuk mendapatkan harga tanah. Harga tanah diperoleh dengan cara harga tanah dan bangunan dikurangi dengan nilai bangunan.

Harga Tanah = Harga Tanah dan Bangunan – Nilai Bangunan

E.1.3. Melakukan penyesuaian sampel harga penawaran menjadi harga transaksi

Penyesuaian terhadap jenis data dilakukan dengan menyesuaikan harga dari jenis data penawaran menjadi harga dari jenis data transaksi. Jenis data penawaran perlu disesuaikan dengan mengurangi dalam persentase tertentu sesuai dengan analisis di lapangan. Persentase penyesuaian dapat diperoleh dengan cara antara lain:

- a. Membandingkan data penawaran dengan data transaksi yang memiliki karakteristik (waktu transaksi/penawaran, luas, lokasi, status hak) yang relatif sama minimal di 3 lokasi.
- b. Mencari informasi biaya atas jasa perusahaan perantara perdagangan properti. Informasi ini digunakan untuk mengurangi harga penawaran properti dari perusahaan perantara perdagangan properti menjadi harga penawaran murni tanpa jasa.
- c. Mempertimbangkan informasi dari Kantor Pertanahan atau masyarakat setempat.

Contoh:

Pada suatu wilayah kabupaten terdapat beberapa karakteristik harga tanah, antara lain:

- Bidang tanah yang terletak di jalan arteri dengan jenis data penawaran memiliki harga Rp3.000.000,00/m² sedangkan jenis data transaksi memiliki harga Rp2.500.000,00/m²,

sehingga persentase pengurangan dari data penawaran menjadi data transaksi adalah

$$\frac{Rp3.000.000,00 - Rp2.500.000,00}{Rp3.000.000,00} \times 100\% = 17\%$$

- Bidang tanah yang terletak di jalan kolektor dengan jenis data penawaran memiliki harga Rp680.000,00/m² sedangkan jenis data transaksi memiliki harga Rp520.000,00/m² sehingga persentase pengurangan dari data penawaran menjadi data transaksi adalah

$$(Rp680.000,00 - Rp520.000,00)/Rp680.000,00 \times 100\% = 24\%$$

- Bidang tanah yang terletak di jalan lokal dengan jenis data penawaran memiliki harga Rp165.000,00/m² sedangkan jenis data transaksi memiliki harga Rp128.000,00/m² sehingga persentase pengurangan dari data penawaran menjadi data transaksi adalah

$$(Rp165.000,00 - Rp128.000,00)/Rp165.000,00 \times 100\% = 22\%$$

Berdasarkan ketiga karakteristik di atas kemudian dihitung rata-rata persentase pengurangan data penawaran menjadi data transaksi, yaitu: $(17\% + 24\% + 22\%)/3 = 21\%$.

Contoh penyesuaian jenis data

Harga Penawaran	Rp100.000.000,00
Persentase penyesuaian jenis data	21%
Besarnya penyesuaian jenis data	21% x Rp100.000.000,00 = Rp21.000.000,00
Hasil penyesuaian jenis data	Rp100.000.000,00 - Rp21.000.000,00 = Rp79.000.000,00

E.1.4. Melakukan penyesuaian sampel jenis hak atas Tanah menjadi hak milik

Jenis hak atas tanah di wilayah relatif bervariasi sehingga perlu dilakukan penyesuaian jenis hak atas tanah menjadi Hak Milik. Penyesuaian jenis hak atas tanah merupakan biaya yang diperlukan untuk mengubah hak atas tanah suatu bidang tanah menjadi Hak Milik yang dinyatakan dalam persentase.

- a. Bidang tanah terdaftar Hak Milik tidak memerlukan penyesuaian jenis hak atas tanah.
- b. Bidang tanah terdaftar dengan jenis hak atas tanah selain Hak Milik maka terhadap jenis hak atas tanah tersebut diperlukan penyesuaian. Penyesuaian dimaksud adalah dengan melakukan penghitungan estimasi biaya perubahan hak atas tanah menjadi Hak Milik.
- c. Bidang tanah belum terdaftar atau belum dilekati hak atas tanah maka terhadap status bidang tanah tersebut diperlukan penyesuaian. Penyesuaian dimaksud adalah dengan melakukan penghitungan estimasi biaya pendaftaran hak menjadi Hak Milik.

Contoh

Pada suatu wilayah kabupaten terdapat beberapa karakteristik harga tanah, antara lain:

- Bidang tanah Hak Milik terletak di jalan lokal memiliki harga transaksi Rp516.000,00/m² sedangkan di lokasi yang sama terdapat bidang tanah belum terdaftar memiliki harga transaksi Rp469.000,00/m² sehingga persentase selisihnya adalah
 $(Rp516.000,00 - Rp469.000,00)/Rp516.000,00 \times 100\% = 9\%$.
- Bidang tanah Hak Milik terletak di jalan lokal memiliki harga transaksi Rp293.000,00/m² sedangkan di lokasi yang sama terdapat bidang tanah belum terdaftar memiliki harga transaksi Rp262.000,00/m² sehingga persentase selisihnya adalah
 $(Rp293.000,00 - Rp262.000,00)/Rp293.000,00 \times 100\% = 11\%$
- Bidang tanah Hak Milik terletak di jalan lokal memiliki harga transaksi Rp170.000,00/m² sedangkan di lokasi yang sama terdapat bidang tanah belum terdaftar memiliki harga transaksi Rp153.000,00/m² sehingga persentase selisihnya adalah
 $(Rp170.000,00 - Rp153.000,00)/Rp170.000,00 \times 100\% = 10\%$

Berdasarkan ketiga karakteristik yang berbeda tersebut kemudian dihitung rata-rata persentase penyesuaian bidang tanah belum terdaftar menjadi Hak Milik, yaitu: $(9\% + 11\% + 10\%)/3 = 10\%$

Contoh perhitungan penyesuaian jenis hak

Harga Tanah	Rp50.000.000,00
Persentase penyesuaian jenis hak	10%
Besarnya penyesuaian jenis hak	$10\% \times Rp50.000.000,00$ $= Rp5.000.000,00$
Hasil penyesuaian jenis hak	$Rp50.000.000,00 + Rp5.000.000,00$ $= Rp.55.000.000,00$

E.1.5. Melakukan penyesuaian sampel sesuai dengan tanggal Penilaian

Penyesuaian waktu merupakan persentase perubahan harga tanah setiap bulan atau tahun karena adanya perbedaan waktu pengumpulan data dengan tanggal penilaian. Penyesuaian waktu dilakukan dengan menyesuaikan harga pada waktu transaksi atau penawaran menjadi harga pada tanggal penilaian atau 31 Desember tahun anggaran berjalan.

Penyesuaian waktu dapat dilakukan dengan mengacu pada faktor-faktor yang mempengaruhi fluktuasi harga tanah dalam kurun waktu yang dianalisis, seperti keadaan pasar, keadaan ekonomi, tingkat inflasi, tingkat suku bunga dan faktor lain yang berpengaruh. Perubahan harga tanah dapat disesuaikan dengan perkembangan wilayahnya.

Persentase penyesuaian waktu dapat diperoleh melalui survei terkait perubahan harga tanah di suatu wilayah pada setiap bulannya. Survei ini dapat dilakukan dengan melihat atau membandingkan harga tanah pada waktu transaksi yang berbeda-beda per bulan atau per tahun sehingga akan terlihat

persentase perubahan harganya. Metode yang digunakan melalui wawancara kepada responden yang memahami dinamika perubahan harga tanah di suatu wilayah setiap bulan atau tahun, sehingga akan diperoleh persentase penyesuaian waktu.

Contoh:

Pada suatu wilayah kabupaten terdapat beberapa karakteristik harga tanah, antara lain:

- Bidang tanah terletak di jalan kolektor dengan jenis data transaksi tanggal 15 Juli 2020 memiliki harga Rp528.000,00/m² sedangkan di lokasi yang sama terdapat bidang tanah lain dengan jenis data transaksi tanggal 01 Agustus 2021 memiliki harga Rp602.000,00/m² sehingga persentase kenaikan harga tanah selama setahun adalah
$$(Rp602.000,00 - Rp528.000,00)/Rp602.000,00 \times 100\% = 12\%.$$
- Bidang tanah yang terletak di jalan lokal dengan jenis data transaksi tanggal 08 Juni 2020 memiliki harga Rp404.000,00/m² sedangkan di lokasi yang sama terdapat bidang tanah lain dengan jenis data transaksi tanggal 10 Juli 2021 memiliki harga Rp467.000,00/m² sehingga persentase kenaikan harga tanah selama setahun adalah
$$(Rp467.000,00 - Rp404.000,00)/Rp467.000,00 \times 100\% = 13\%.$$
- Bidang tanah yang terletak di jalan lokal dengan jenis data transaksi tanggal 10 Mei 2020 memiliki nilai Rp170.000,00/m² sedangkan di lokasi yang sama terdapat bidang tanah lain dengan jenis data transaksi tanggal 25 April 2021 memiliki nilai Rp200.000,00/m² sehingga persentase kenaikan harga tanah selama setahun adalah
$$(Rp200.000,00 - Rp170.000,00)/Rp200.000,00 \times 100\% = 17\%.$$

Dari ketiga karakteristik yang berbeda tersebut rata-rata persentase kenaikan harga tanah selama setahun adalah, yaitu:
$$(12\% + 13\% + 17\%)/3 = 14\%.$$

Besarnya persentase penyesuaian jenis data, penyesuaian waktu dan penyesuaian jenis hak atas tanah di atas bukan merupakan angka yang mutlak. Persentase penyesuaian tersebut berdasarkan pada kenyataan, data dan fakta di lapangan dan dianalisis terlebih dahulu sehingga di setiap wilayah dapat berbeda-beda.

Contoh perhitungan penyesuaian waktu sampel nilai tanah

Harga Tanah	Rp50.000.000,00
Persentase penyesuaian waktu	14%
Tanggal transaksi/penawaran	1 November 2024
Tanggal penilaian	31 Desember 2024
Selisih waktu	31 Desember 2024 - 1 November 2024 = 60 hari
Jumlah hari dalam setahun	365 hari
Besarnya penyesuaian waktu	$60/365 \times 14\% \times Rp50.000.000,00$ = Rp1.150.685,00
Hasil penyesuaian waktu	$Rp50.000.000,00 + Rp1.150.685,00$ = Rp51.150.685,00

- E.1.6. Menentukan sampel Nilai Tanah per meter persegi
Nilai tanah per meter persegi diperoleh dengan cara nilai tanah dibagi luas tanah dalam satuan meter persegi.

$$\text{Nilai tanah per meter persegi} = \frac{\text{Nilai Tanah}}{\text{Luas tanah dalam meter persegi}}$$

Contoh:

Sebuah bidang tanah belum terdaftar dengan luas 100 m² terdapat bangunan dengan kondisi baik seluas 50 m² memiliki harga penawaran sebesar Rp900.000.000,00 pada tanggal 1 November 2024. Bangunan dibangun pada tahun 2014 sampai tahun 2024 belum pernah dilakukan renovasi. Nilai tanah per meter persegi dihitung sebagai berikut:

Harga Penawaran	Rp900.000.000,00
Luas tanah	100 m ²
Tanggal transaksi/penawaran	1 November 2024
Tanggal penilaian	31 Desember 2024
Penyesuaian penawaran	21% x Rp900.000,00 = <u>Rp189.000.000,00</u> -
Harga setelah penyesuaian penawaran	Rp711.000.000,00
Luas bangunan	50 m ²
Tahun pembuatan bangunan	2014
Tahun renovasi	2014
Umur efektif	2024-2014 = 10
NPBB	50 x Rp3.000.000,00 = <u>Rp150.000.000,00</u>
Nilai bangunan	Rp150.000.000,00 – (28% x Rp150.000.000,00) = <u>Rp108.000.000,00</u> -
Harga Tanah	Rp603.000.000,00
Penyesuaian jenis hak	10% x Rp603.000.000,00 = <u>Rp60.300.000,00</u> +
Penyesuaian waktu	2,5% x Rp603.000.000,00 = <u>Rp15.075.000,00</u> +
Nilai Tanah	Rp678.375.000,00
Nilai Tanah per meter persegi	Rp678.375.000,00/100 = <u>Rp6.783.750,00</u>

E.2. Format Dokumen dalam Kegiatan Analisis dan Pengolahan Data Nilai Tanah

- E.2.1. Menentukan indeks nilai tanah
Indeks nilai tanah mengukur secara kuantitatif terjadinya perubahan nilai tanah dalam dua waktu yang berlainan. Indeks nilai tanah dinyatakan dalam persentase. Indeks nilai tanah diperoleh dengan cara merata-rata indeks sampel. Indeks sampel diperoleh dengan cara membandingkan nilai tanah sampel tahun berjalan dengan nilai zona tahun sebelumnya pada zona yang sama.

$$IS = \frac{NT_t}{NZ_{t-1}} \times 100\%$$

$$INT = \frac{IS_1 + IS_2 + IS_3 + \dots + IS_n}{n}$$

Keterangan:

IS: indeks sampel

INT: indeks nilai tanah

NT_t: nilai tanah sampel tahun berjalan

NZ_{t-1}: nilai zona tahun sebelumnya

n: jumlah sampel nilai tanah

Contoh:

Suatu wilayah terdapat 4 sampel nilai tanah sebagai berikut

- 1) sampel A memiliki nilai tanah Rp139.430,00 dengan nilai zona Rp135.250,00
- 2) sampel B memiliki nilai tanah Rp2.573.620,00 dengan nilai zona Rp2.230.460,00
- 3) sampel C memiliki nilai tanah Rp580.340,00 dengan nilai zona Rp500.650,00
- 4) sampel D memiliki nilai tanah Rp1.380.575,00 dengan nilai zona Rp1.245.955,00

maka indeks sampel dan indeks nilai tanah diperoleh sebagai berikut:

$$\text{Indeks sampel A} = \frac{Rp139.430,00}{Rp135.250,00} \times 100\% = 103\%$$

$$\text{Indeks sampel B} = \frac{Rp2.573.620,00}{Rp2.230.460,00} \times 100\% = 115\%$$

$$\text{Indeks sampel C} = \frac{Rp580.340,00}{Rp500.650,00} \times 100\% = 116\%$$

$$\text{Indeks sampel D} = \frac{Rp1.380.575,00}{Rp1.245.955,00} \times 100\% = 111\%$$

$$\text{Indeks nilai tanah} = \frac{103\% + 115\% + 116\% + 111\%}{4} = 111\%$$

E.2.2. Mengidentifikasi Pencilan Indeks Sampel

Pencilan indeks sampel merupakan nilai indeks sampel yang sangat berbeda dari nilai-nilai indeks sampel lain dalam sebuah kumpulan data indeks sampel. Pencilan indeks sampel berpotensi dapat memberikan informasi yang keliru mengenai indeks nilai tanah sehingga hasil perhitungan indeks nilai tanah dapat menjadi lebih tinggi atau lebih rendah dari indeks nilai tanah yang seharusnya atau wajar. Metode yang digunakan untuk mengidentifikasi pencilan indeks sampel yaitu metode *boxplot*. Metode *boxplot* dijelaskan sebagai berikut:

1. Menghitung nilai kuartil 1 (Q1), nilai kuartil 2 (Q2) dan nilai kuartil 3 (Q3)

Sebelum menghitung Q1, Q2 dan Q3, kumpulan nilai indeks sampel diurutkan terlebih dahulu dari indeks sampel terkecil (*i*₁) sampai indeks sampel terbesar (*i*_n). Nilai Q1, Q2 dan Q3 diperoleh dengan cara sebagai berikut.

- a. Jumlah data genap

$$Q1 = \text{data ke } \frac{n}{4}, n \text{ merupakan banyaknya nilai indeks sampel}$$

$Q2 = \text{data ke } \frac{2n}{4}$, n merupakan banyaknya nilai indeks sampel

$Q3 = \text{data ke } \frac{3n}{4}$, n merupakan banyaknya nilai indeks sampel

b. Jumlah data ganjil

$Q1 = \text{data ke } \frac{n+1}{4}$, n merupakan banyaknya nilai indeks sampel

$Q2 = \text{data ke } \frac{2(n+1)}{4}$, n merupakan banyaknya nilai indeks sampel

$Q3 = \text{data ke } \frac{3(n+1)}{4}$, n merupakan banyaknya nilai indeks sampel

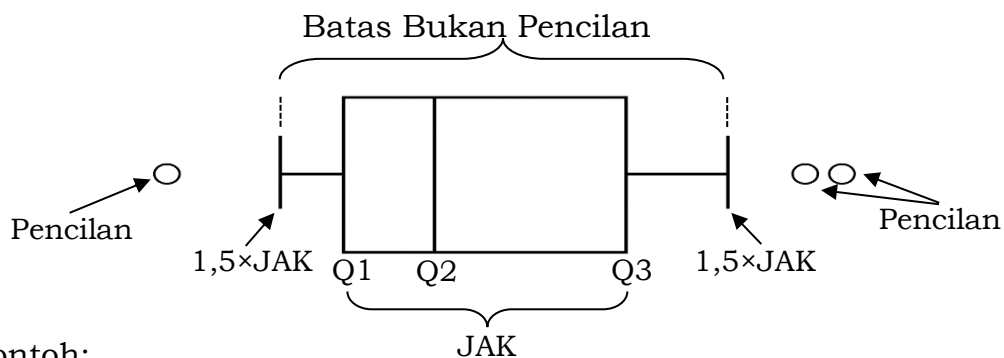
2. Menghitung nilai Jangkauan Antar Kuartil (JAK)

Jangkauan Antar Kuartil (JAK) diperoleh dengan cara nilai kuartil 3 ($Q3$) dikurangi dengan nilai kuartil 1 ($Q1$)

$$JAK = Q3 - Q1$$

3. Menentukan pencilan indeks sampel

Pencilan nilai indeks sampel diperoleh dengan cara nilai indeks sampel yang kurang dari $1,5 \times JAK$ terhadap kuartil 1 ($Q1$) dan nilai indeks sampel yang lebih dari $1,5 \times JAK$ terhadap kuartil 3 ($Q3$). Skema identifikasi pencilan indeks sampel menggunakan *boxplot* dijelaskan pada gambar berikut:



Contoh:

Nilai indeks sampel untuk penggunaan tanah non pertanian di suatu wilayah diperoleh data yaitu 104,5; 125,2; 168,8; 88,6; 75,3; 107,8; 119,4; 116,4; 95,1; 114,8; 124,5; 40,5; 120,4; 70,4; 118,3.

Perhitungan pencilan nilai indeks sampel sebagai berikut:

1. Menghitung nilai kuartil 1 ($Q1$), nilai kuartil 2 ($Q2$) dan nilai kuartil 3 ($Q3$)

Kumpulan nilai indeks sampel diurutkan dari nilai paling kecil sampai nilai paling besar, yaitu 40,5; 70,4; 75,3; 88,6; 95,1; 104,5; 107,8; 114,8; 116,4; 118,3; 119,4; 120,4; 124,5; 125,2; 168,8.

$$Q1 = \text{data ke } \frac{15+1}{4} = \text{data ke } 4 = 88,6$$

$$Q2 = \text{data ke } \frac{2(15+1)}{4} = \text{data ke } 8 = 114,8$$

$$Q3 = \text{data ke } \frac{3(15+1)}{4} = \text{data ke } 12 = 120,4$$

2. Menghitung nilai Jangkauan Antar Kuartil (JAK)

$$JAK = Q3 - Q1 = 120,4 - 88,6 = 31,8$$

3. Menentukan pencilan indeks sampel

$$1,5 \times JAK = 1,5 \times 31,8 = 47,7$$

$$\text{Batas minimum} = Q1 - (1,5 \times JAK) = 88,6 - 47,7 = 40,9$$

$$\text{Batas maksimum} = Q3 + (1,5 \times JAK) = 120,4 + 47,7 = 168,1$$

Pencilan nilai indeks sampel merupakan nilai indeks yang kurang dari 40,9 atau lebih dari 168,1 yaitu 40,5 dan 168,8.

E.2.3. Melakukan Analisis Indeks Nilai Tanah

Hal-hal yang diperhatikan ketika melakukan analisis indeks nilai tanah, antara lain:

1. Indeks sampel yang tidak wajar atau memiliki perbedaan nilai indeks sampel yang signifikan terhadap sampel-sampel yang lain dapat dipisahkan secara manual;
2. Melakukan perhitungan statistik metode kuartil dan jangkauan untuk mendapatkan nilai indeks sampel yang wajar;
3. Setelah didapatkan nilai indeks sampel yang wajar maka dilakukan indeks nilai tanah per jenis penggunaan tanah yaitu indeks pertanian dan indeks non pertanian yang digunakan untuk menghitung nilai baru;
4. Untuk sampel dengan nilai indeks yang dipisahkan secara manual dan sampel yang dipisahkan dengan metode kuartil dilakukan perhitungan dengan metode simpangan baku relatif untuk mendapatkan nilai baru;
5. Peta Zona Nilai Tanah diperbarui merupakan hasil dari perhitungan metode indeks dan simpangan baku relatif.

E.2.4. Menentukan Nilai Zona

Setelah diperoleh nilai indeks setiap sampel, dilihat kewajaran indeks yang dihasilkan. Apabila indeks sampel dianggap wajar, maka dapat dilanjutkan menghitung indeks nilai tanah (indeks rata-rata). Namun, apabila indeks sampel yang dihasilkan tidak wajar (terlalu rendah atau terlalu tinggi), maka dilakukan pemisahan sampel untuk menghitung nilai zona dengan memperhatikan simpangan baku relatif. Selanjutnya nilai tanah tersebut digunakan untuk menghitung nilai zona. Nilai zona diperoleh dengan cara menghitung rata-rata sejumlah sampel nilai tanah pada zona tersebut.

$$NZ = \frac{NT_1 + NT_2 + NT_3 + \dots + NT_n}{n}$$

Keterangan:

NZ : nilai zona per meter persegi

NT : nilai tanah per meter persegi

n : jumlah sampel nilai tanah dalam satu zona

Contoh:

Sebuah zona mempunyai sampel nilai tanah sebanyak 4 sampel dengan nilai masing-masing Rp130.450,00; Rp143.200,00; Rp128.745,00; Rp137.500,00 maka nilai zona diperoleh sebagai berikut.

$$\begin{aligned}\text{Nilai Zona} &= \frac{\text{Rp}130.450,00 + \text{Rp}143.200,00 + \text{Rp}128.745,00 + \text{Rp}137.500,00}{4} \\ \text{Nilai Zona} &= \frac{\text{Rp}539.895,00}{4} = \text{Rp}134.974,00\end{aligned}$$

Zona yang memiliki simpangan baku relatif sesuai dengan ketentuan dapat langsung melanjutkan ke tahap perhitungan zona nilai tanah, sedangkan zona yang memiliki simpangan baku relatif lebih tinggi dari ketentuan harus dilakukan analisis zona.

E.2.5. Menentukan simpangan baku relatif

Simpangan baku relatif merupakan ukuran statistik yang berguna untuk membandingkan tingkat variasi antar nilai tanah dalam satu zona. Simpangan baku relatif diperoleh dengan cara simpangan baku dibagi dengan rata-rata nilai zona yang dinyatakan dalam persentase.

$$SB = \sqrt{\frac{\sum (NT_i - NZ)^2}{n - 1}}$$
$$SBR = \frac{SB}{NZ} \times 100\%$$

Keterangan:

NZ : nilai zona per meter persegi

NT : nilai tanah per meter persegi

n : jumlah sampel nilai tanah dalam satu zona

SB : simpangan baku

SBR : simpangan baku relatif

Simpangan baku relatif sebagai ukuran statistik yang digunakan untuk menguji kualitas nilai zona yang diperoleh. Nilai zona harus memenuhi syarat simpangan baku relatif sebagai berikut:

1. Simpangan baku relatif kurang dari atau sama dengan 20% untuk skala 1:2.500
2. Simpangan baku relatif kurang dari atau sama dengan 22,5% untuk skala 1:5.000
3. Simpangan baku relatif kurang dari atau sama dengan 25% untuk skala 1:10.000.
4. Simpangan baku relatif kurang dari atau sama dengan 30% untuk skala 1:25.000.

Contoh:

Sebuah zona mempunyai sampel nilai tanah sebanyak 4 sampel dengan nilai masing-masing Rp130.450,-; Rp143.200,-; Rp128.745,-; Rp137.500,- maka simpangan baku relatif diperoleh sebagai berikut.

$$\text{Nilai zona} = \frac{\text{Rp130.450,00} + \text{Rp143.200,00} + \text{Rp128.745,00} + \text{Rp137.500,00}}{4}$$

$$\text{Nilai zona} = \frac{\text{Rp539.895,00}}{4} = \text{Rp134.974,00}$$

$$\text{Simpangan baku} = \sqrt{\frac{(130.450 - 134.974)^2 + (143.200 - 134.974)^2 + (128.745 - 134.974)^2 + (137.500 - 134.974)^2}{4 - 1}}$$

$$\text{Simpangan baku} = \text{Rp6.666,00}$$

$$\text{Simpangan baku relatif} = \frac{\text{Rp6.666,00}}{\text{Rp134.974,00}} \times 100\% = 5\%$$

E.2.6. Melakukan analisis zona

Apabila simpangan baku relatif suatu zona tidak memenuhi syarat yang telah ditetapkan maka hal-hal yang perlu dilakukan antara lain:

1. Melakukan pengecekan data nilai tanah

Pengecekan data nilai tanah bertujuan memastikan kembali kebenaran data sebelum dilakukan penghitungan nilai zona seperti kesalahan entri data atau kurang lengkapnya data yang dimasukkan.

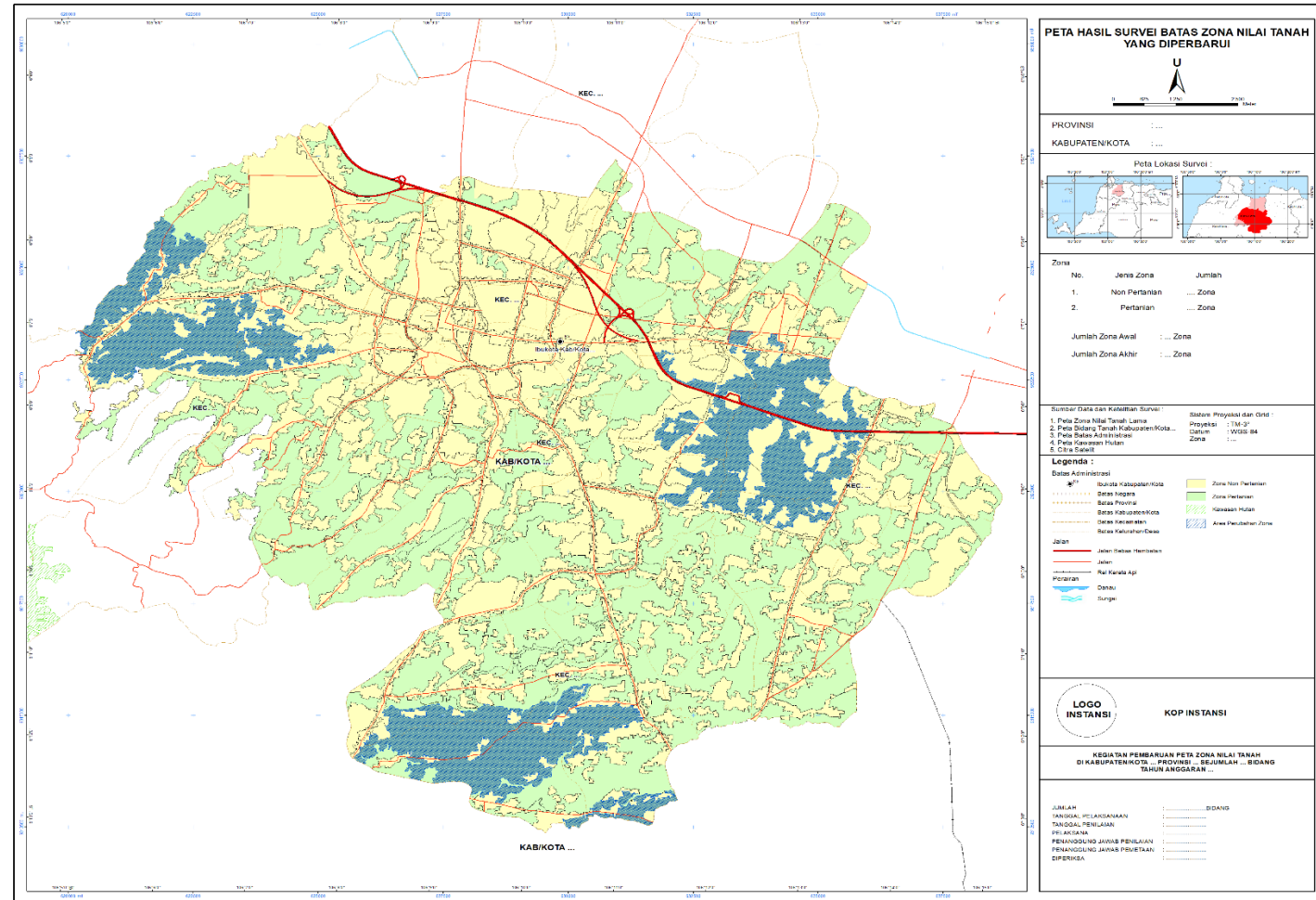
2. Melakukan pemotongan batas zona

Hal tersebut dapat terjadi karena zona awal kurang menggambarkan kondisi lapangan sehingga masih memiliki tipe penggunaan tanah yang variatif. Apabila jumlah sampel nilai tanah setelah dilakukan pemotongan batas zona kurang dari yang disyaratkan maka perlu penambahan sampel sesuai dengan jumlah sampel nilai tanah yang disyaratkan.

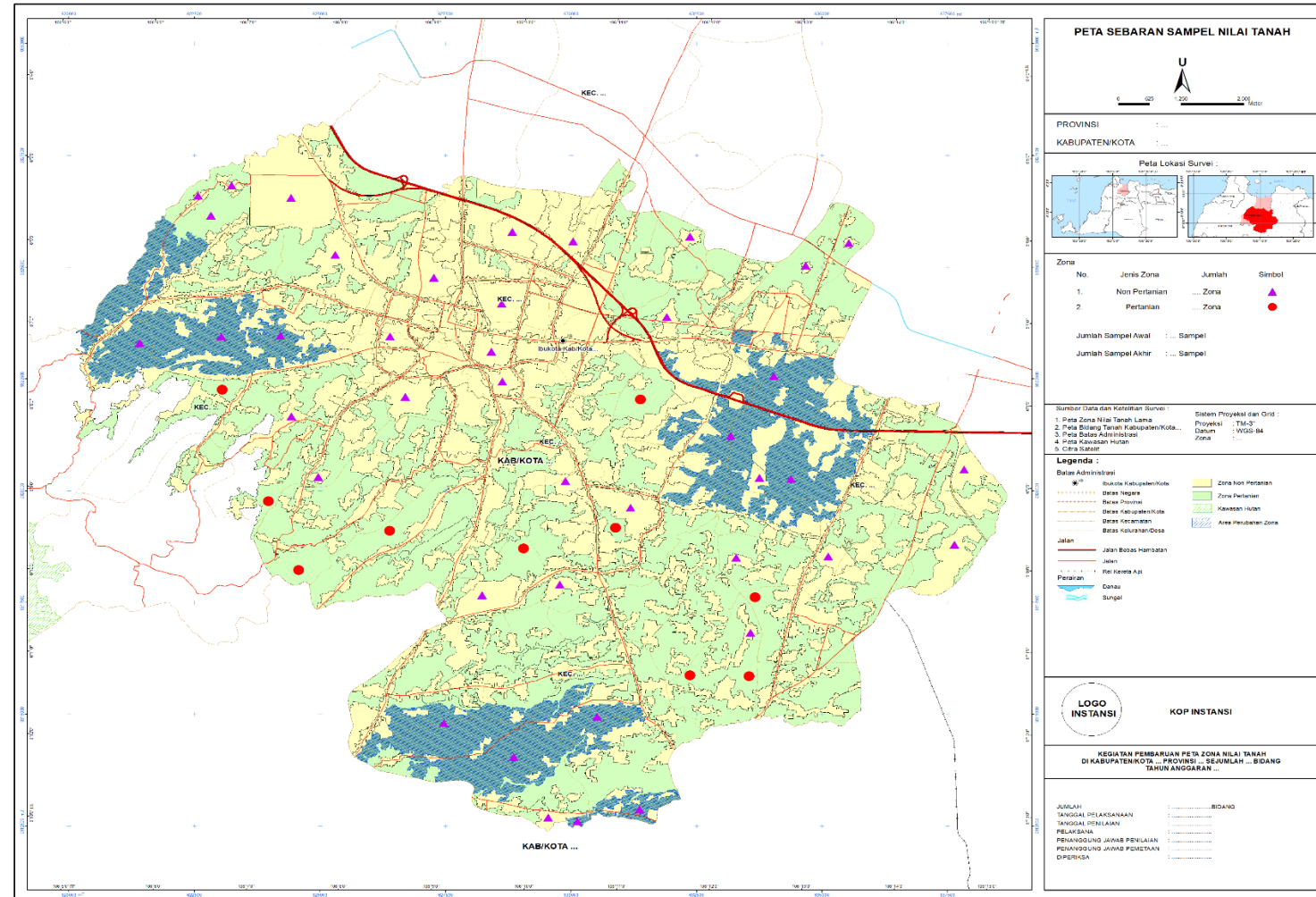
3. Melakukan penyesuaian batas zona

Apabila terdapat sampel nilai tanah yang nilainya lebih tepat berada pada zona di sebelahnya maka perlu dilakukan penyesuaian zona sehingga mendapatkan zona dengan sampel yang bersesuaian dengan memperhatikan kondisi sebenarnya di lapangan.

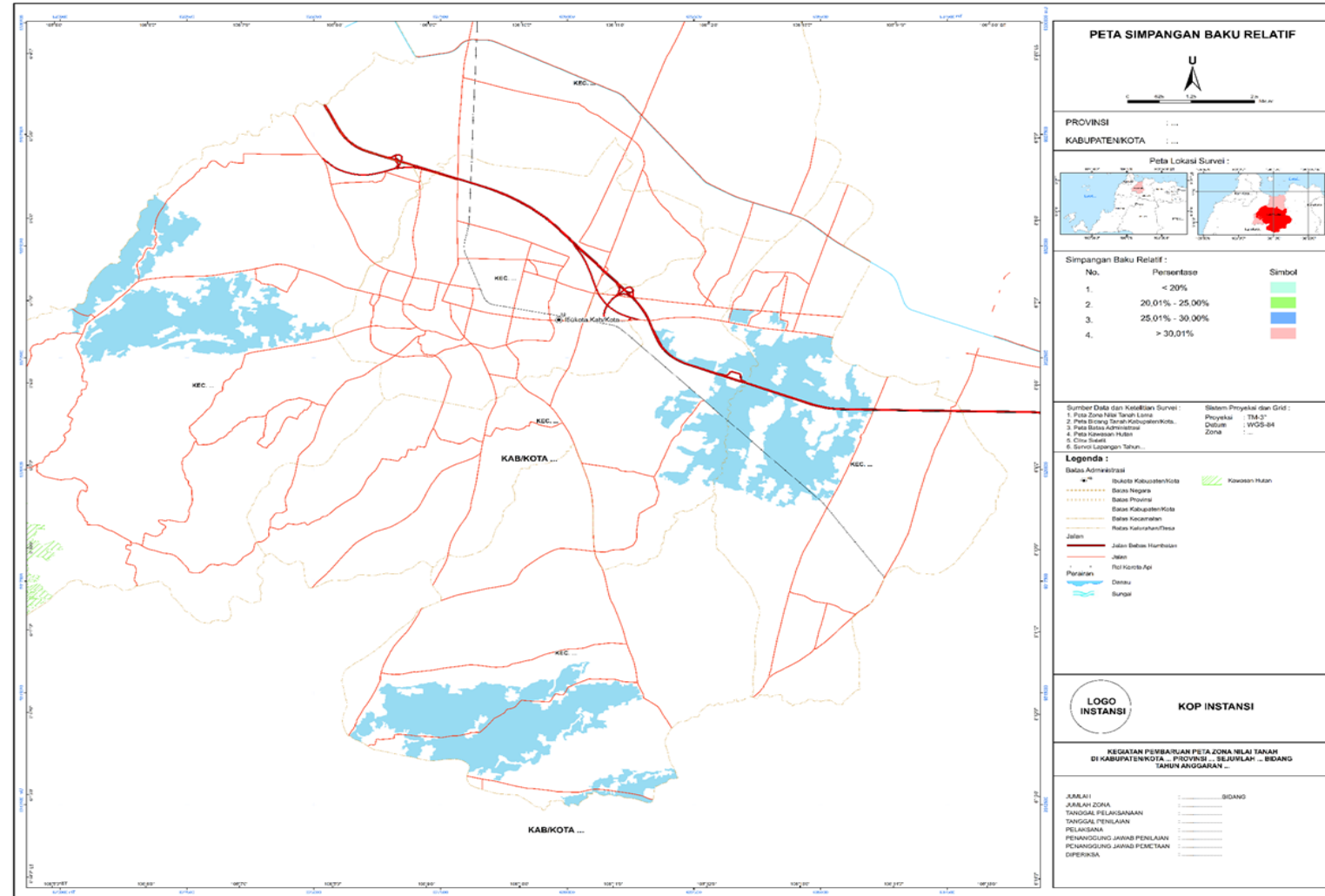
F.1. Format Dokumen dalam Tahapan Penyajian Peta Format Peta Hasil Survei Batas Zona Nilai Tanah Yang Diperbarui



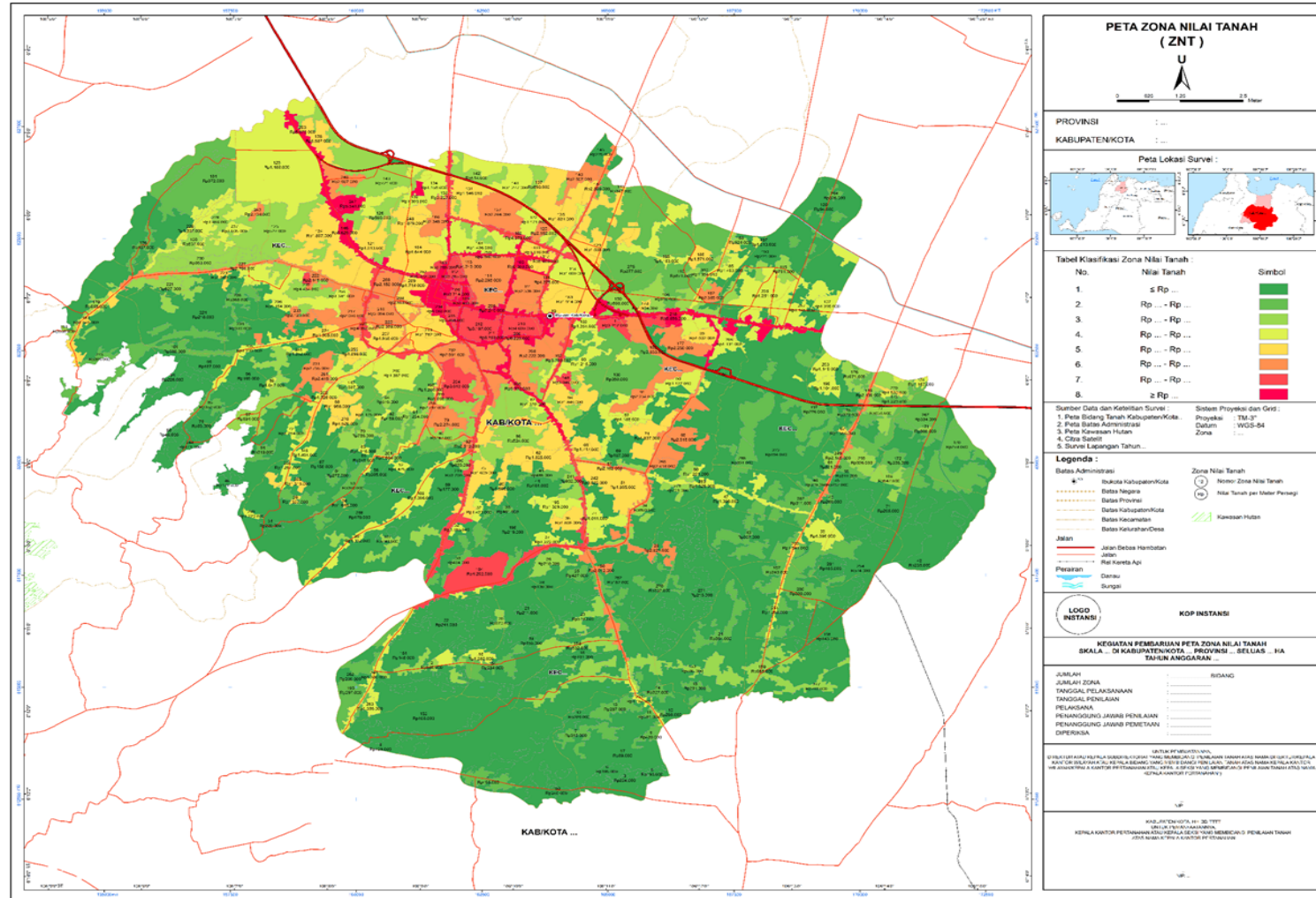
F.2. Format Peta Sebaran Sampel Nilai Tanah



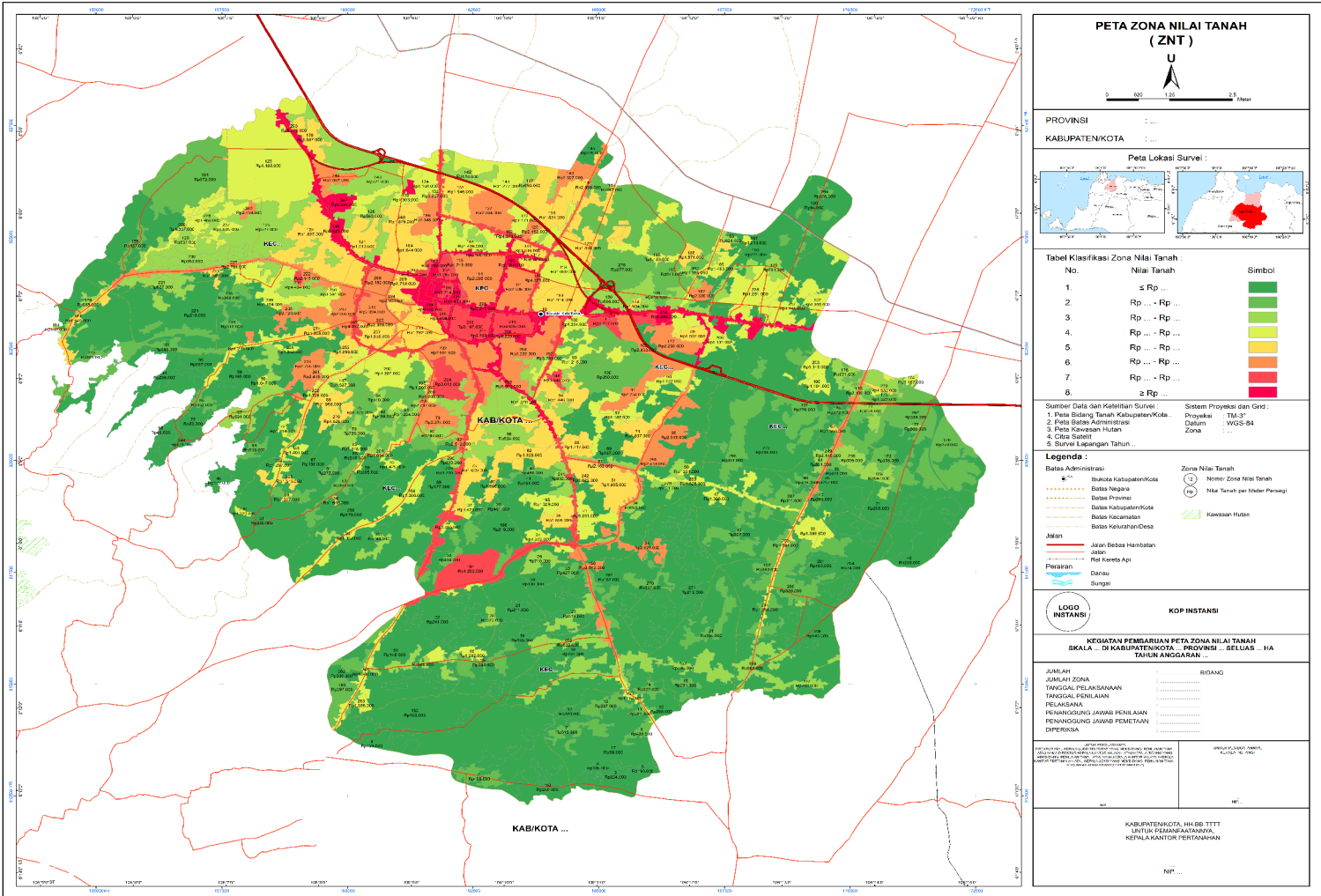
F.3. Format Peta Simpangan Baku Relatif (jika ada)



F.4. Format Pembaruan Peta Zona Nilai Tanah



F.5. Format Pembaruan Peta Zona Nilai Tanah yang dilakukan melalui perjanjian kerja sama



G. Format Dokumen dalam Tahapan Pelaporan
Format Laporan Pembaruan Peta Zona Nilai Tanah

LAPORAN PEMBARUAN PETA ZONA NILAI TANAH SKALA 1:...
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA ... *) TAHUN ...

Sampul
Kata Pengantar
Daftar Isi
Daftar Tabel
Daftar Gambar
Daftar Lampiran

BAB I. PENDAHULUAN

- 1.1. Latar Belakang
- 1.2. Tujuan dan Sasaran
- 1.3. Lingkup Kegiatan

BAB II. GAMBARAN UMUM WILAYAH KEGIATAN

BAB III. METODOLOGI PELAKSANAAN

BAB IV. HASIL PELAKSANAAN KEGIATAN

- 4.1. Persiapan
 - 4.1.1. Pemilihan Wilayah
 - 4.1.2. Penyusunan Dokumen Administrasi
 - 4.1.3. Koordinasi Antar Satuan Kerja Kementerian dan Pemangku Kepentingan
 - 4.1.4. Penyiapan Alat Kerja Lapangan
- 4.2. Analisis dan Delineasi Zona yang Mengalami Perubahan
 - 4.2.1. Analisis Peta ZNT
 - 4.2.2. Identifikasi Perubahan Penggunaan Tanah
 - 4.2.3. Delineasi Perubahan Batas Zona
- 4.3. Survei Batas Zona yang akan diperbarui
- 4.4. Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah
 - 4.4.1. Pembagian Lokasi Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah
 - 4.4.2. Pengisian Formulir Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah
- 4.5. Analisis dan Pengolahan Data
 - 4.5.1. Analisis dan Pengolahan Data Sampel
 - 4.5.2. Analisis dan Pengolahan Data Nilai Tanah
- 4.6. Penyajian Peta

BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN

- 5.1. Kesimpulan
- 5.2. Saran

LAMPIRAN

- I. Peta Rencana Area Kerja
- II. Surat Keputusan Tim Penyelenggara Penilaian Tanah dalam Rangka Pembaruan Peta Zona Nilai Tanah
- III. Surat Tugas
- IV. Rencana Jadwal Kegiatan
- V. Berita Acara Hasil Koordinasi dan Peta Area Kerja yang Disepakati
- VI. Daftar Alat Kerja Lapangan
- VII. Rekapitulasi Isian Formulir Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah

- VIII. Peta Hasil Survei Batas Zona Nilai Tanah Yang Diperbarui, Peta Sebaran Sampel Nilai Tanah, Peta Simpangan Baku Relatif (apabila terdapat perubahan zona), dan Peta Zona Nilai Tanah format A3.

**) hapus yang tidak perlu*

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

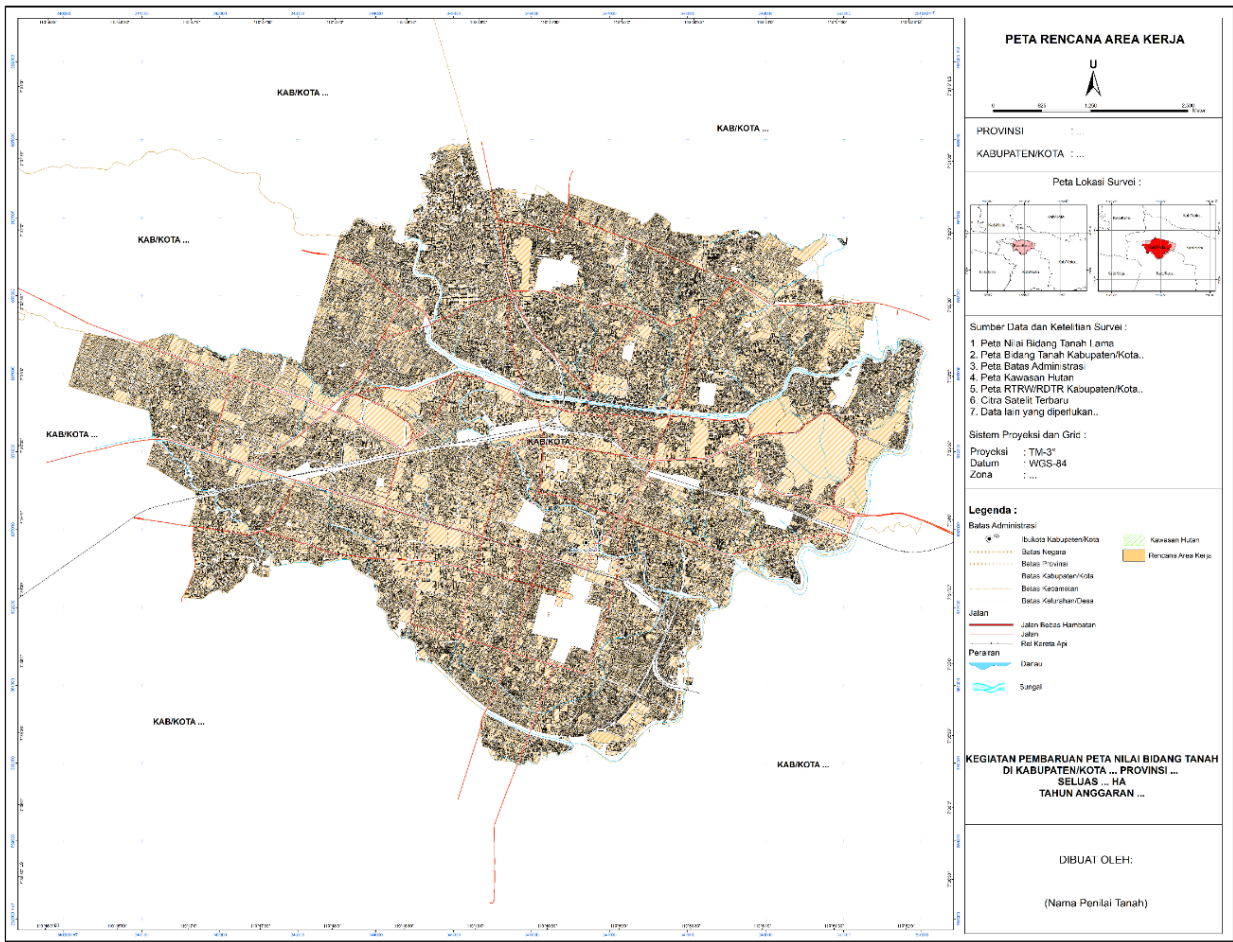
NUSRON WAHID

LAMPIRAN VI
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 3 TAHUN 2026
TENTANG
PENILAIAN TANAH

FORMAT DOKUMEN PEMBARUAN PETA NILAI BIDANG TANAH

- A. Format Dokumen dalam Tahapan Persiapan
 - A.1. Format Dokumen dalam Kegiatan Pemilihan Wilayah

Format Peta Rencana Area Kerja



A.2. Format Dokumen dalam Kegiatan Penyusunan Dokumen Administrasi
A.2.1. Format Keputusan Tim Penyelenggara Penilaian Tanah dalam
Rangka Pembaruan Peta Nilai Bidang Tanah

LOGO DAN KOP INSTANSI	
KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/ KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI .../ KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*) ...*)	
NOMOR ...	
TENTANG	
TIM PENYELENGGARA KEGIATAN PEMBARUAN PETA NILAI BIDANG TANAH SKALA 1:1.000 DI KABUPATEN/KOTA*) ... PROVINSI ... TAHUN ANGGARAN ...	
DIREKTUR JENDERAL ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/ KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI ... / KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*) ...*)	
Menimbang	: a. berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (8) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor ... Tahun ... tentang Penilaian Tanah, dalam melaksanakan penyelenggaraan penilaian tanah perlu dibentuk Tim Penyelenggara Penilaian Tanah b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Keputusan Direktur Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*) tentang Tim Penyelenggara Penilaian Tanah pada Kegiatan Pembaruan Peta Zona Nilai Tanah Skala 1:1.000 Di Kabupaten/Kota ... *) Provinsi ... Tahun Anggaran ...;
Mengingat	: 1. 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); 2. Peraturan Pemerintah Nomor 128 tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 351, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5804); 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 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan

(Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 986);

6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2025 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2025 Nomor 309);
7. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor ... Tahun ... tentang Penilaian Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun ... Nomor ...);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI.../KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*) ... TENTANG TIM PENYELENGGARA PENILAIAN TANAH PADA KEGIATAN PEMBARUAN PETA NILAI BIDANG TANAH SKALA 1:1.000 DI KABUPATEN/KOTA*) ... PROVINSI ... TAHUN ANGGARAN ...

KESATU : Membentuk Tim Penyelenggara Penilaian Tanah pada Kegiatan Pembaruan Peta Nilai Bidang Tanah Skala 1:1.000 di Kabupaten/Kota ... *) Provinsi ... Seluas ... Ha Tahun Anggaran ... pada tanggal ... (hh/bb/tttt) sampai dengan ... (hh/bb/tttt), yang selanjutnya disebut Tim Penyelenggara Penilaian Tanah sebagaimana tercantum dalam Lampiran I Keputusan Direktur Jenderal ... (yang membidangi penilaian tanah)/Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*) ini.

KEDUA : Susunan keanggotaan Tim Penyelenggara Penilaian Tanah sebagaimana dimaksud dalam Diktum KESATU terdiri atas:

- a. pengarah;
- b. ketua;
- c. wakil ketua; dan
- d. anggota.

KETIGA : Pengarah, ketua, wakil ketua, dan anggota sebagaimana dimaksud dalam Diktum KEDUA, mempunyai tugas:

- a. Pengarah mempunyai tugas memberikan arahan mengenai pelaksanaan kegiatan, menerima dan menanggapi laporan yang berhubungan dengan pelaksanaan kegiatan dan bertanggung jawab atas hasil pelaksanaan kegiatan penilaian tanah;
- b. Ketua mempunyai tugas untuk memimpin, mengoordinasikan, mengawasi dan bertanggung jawab atas penyiapan data teknis, pelaksanaan supervisi dan penyelesaian fisik;
- c. Wakil Ketua mempunyai tugas membantu Ketua dalam mengoordinasikan, mengawasi dan bertanggung jawab atas penyiapan data teknis, pelaksanaan supervisi dan penyelesaian fisik; dan

- d. Anggota mempunyai tugas melaksanakan seluruh rangkaian kegiatan penilaian tanah sesuai dengan Kerangka Acuan Kerja yang telah disusun.

KEEMPAT : Dalam melaksanakan tugasnya, pengarah, ketua, wakil ketua, dan anggota sebagaimana dimaksud dalam Diktum KETIGA diberikan honorarium sebagaimana tercantum dalam Lampiran II Keputusan Direktur Jenderal ... (yang membidangi penilaian tanah)/Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*) ini.

KELIMA : Segala biaya yang timbul sebagai akibat ditetapkannya Keputusan Direktur Jenderal ... (yang membidangi penilaian tanah)/Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*) ini dibebankan pada Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) Direktorat Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tahun ... Nomor ... Tanggal ... (hh/bb/tttt)/Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi ... Tahun ... Nomor ... Tanggal ... (hh/bb/tttt)/Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ... Tahun ... Nomor ... Tanggal ... (hh/bb/tttt) *).

KEENAM : Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dan apabila di kemudian hari terdapat kekeliruan dalam penetapan Keputusan Direktur Jenderal ... (yang membidangi penilaian tanah)/Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*) ini akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di ...
pada tanggal ... (hh/bb/tttt)

Direktur Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/
Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*),

Stempel/
Cap Dinas

ttd.

... (Nama)
NIP ...

Tembusan:

1. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, di Jakarta;
2. Direktur ... (yang membidangi Penilaian Tanah), di Jakarta;
3. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi..., di...;
4. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ... , di ...;
5. ...;
6. Yang bersangkutan.

*) hapus yang tidak perlu

LAMPIRAN I
KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI .../KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*) ...*)
NOMOR ...
TENTANG
TIM PENYELENGGARA PENILAIAN TANAH PADA KEGIATAN PEMBARUAN PETA NILAI BIDANG TANAH SKALA 1:1.000 DI KABUPATEN/KOTA...*) PROVINSI...TAHUN ANGGARAN ...

SUSUNAN TIM PENYELENGGARA PENILAIAN TANAH PADA KEGIATAN PEMBARUAN PETA NILAI BIDANG TANAH SKALA 1:1.000 DI KABUPATEN/KOTA ... *) PROVINSI ...
TAHUN ANGGARAN ...

NO.	NAMA	NIP	JABATAN	JABATAN DALAM TIM
1.	...	...	Direktur ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/Kepala Kantor Wilayah/Kepala Kantor Pertanahan *)	Pengarah
2.	...	...	Kepala Subdirektorat (yang membidangi Penilaian Tanah)/ Kepala Bidang (yang membidangi Penilaian Tanah)/ Penata Pertanahan Madya/Kepala Seksi (yang membidangi Penilaian Tanah) *)	Ketua
3.	...	...	Pejabat Struktural Eselon III, Pejabat Struktural Eselon IV, Penata Pertanahan Madya/Penata Pertanahan Muda/Penata Pertanahan Pertama *)	Wakil Ketua
4.	...	...	Pejabat Struktural Eselon IV atau Setara, Pejabat Fungsional Tertentu, dan Pejabat Fungsional Umum, Penilai Tanah ASN/Penilai Tanah Non-ASN *)	Anggota
... dst.	... dst.	... dst.	... dst.	... dst.

Direktur Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/
Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*),

Stempel/
Cap Dinas

ttd.
... (Nama)
NIP ...

*) hapus yang tidak perl

LAMPIRAN II
KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL ...
(yang membidangi Penilaian Tanah)/KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI .../
KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/ KOTA*) ...*)
NOMOR ...
TENTANG
TIM PENYELENGGARA PENILAIAN TANAH PADA KEGIATAN PEMBARUAN PETA NILAI BIDANG TANAH SKALA 1:1.000 DI KABUPATEN/KOTA ... *) PROVINSI ... TAHUN ANGGARAN ...

DAFTAR SATUAN HONORARIUM TIM PENYELENGGARA PENILAIAN TANAH PADA KEGIATAN PEMBARUAN PETA NILAI BIDANG TANAH SKALA 1:1.000 DI KABUPATEN/KOTA*) ... PROVINSI ... TAHUN ANGGARAN ...

NO.	JABATAN DALAM TIM	VOLUME		HARGA SATUAN (Rp)	JUMLAH BIAYA (Rp)
1.	Pengarah	...	OH	...	...
		(SESUAI RAB)			
2.	Ketua	...	OH	...	...
3.	Wakil Ketua	...	OH	...	...
4.	Anggota	...	OH	...	...
... dst.	... dst.	... dst.	... dst.	... dst.	... dst.

Direktur Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/
Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*),

Stempel/
Cap Dinas

ttd.
... (Nama)
NIP. ...

*) hapus yang tidak perlu

Keterangan:
Format keputusan dapat disesuaikan dengan kebutuhan.

A.2.2. Format Surat Tugas

LOGO DAN KOP INSTANSI

SURAT TUGAS
NOMOR ...

Menimbang : a. bahwa untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Direktorat (yang membidangi Penilaian Tanah)/Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi ... /Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ... *) akan dilaksanakan Pembaruan Peta Nilai Bidang Tanah Skala 1:1.000 di Kabupaten/Kota*) ... Provinsi ... ;
b. bahwa pegawai yang namanya tersebut dalam Surat Tugas ini dipandang cukup kemampuannya untuk melakukan Pembaruan Peta Nilai Bidang Tanah Skala 1:1.000 di Kabupaten/Kota*) ... Provinsi ...;
c. ... dst. ;

Dasar : Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) Direktorat Jenderal (yang membidangi Penilaian Tanah)/Badan Pertanahan Nasional Tahun Anggaran ... Kegiatan (Nomor Akun)/ Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi ... Tahun Anggaran ... Kegiatan (Nomor Akun)/Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ... Tahun Anggaran ... Kegiatan (Nomor Akun *).

Sekretaris Direktorat Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*), dengan ini

MEMBERI TUGAS:

Kepada : 1. Nama : ...
NIP : ...
Pangkat/Gol : ...
Jabatan : ...
2. Nama : ...
NIP : ...
Pangkat/Gol : ...
Jabatan : ...
3. ... dst.

Untuk : Melaksanakan kegiatan Pembaruan Peta Nilai Bidang Tanah skala 1:1.000 di Kabupaten/Kota ... Provinsi ... seluas ... Ha Tahun anggaran ... pada ... (hh/bb/tttt) sampai dengan ... (hh/bb/tttt)

Sekretaris Direktorat Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/
Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*),

Stempel/
Cap Dinas

ttd.
... (Nama)
NIP ...

*) hapus yang tidak perlu

A.2.3. Format Rencana Jadwal Kegiatan

LOGO DAN KOP INSTANSI			
JADWAL KEGIATAN PEMBARUAN PETA NILAI BIDANG TANAH SKALA 1:1.000 DI KABUPATEN/KOTA ... PROVINSI ... TAHUN ANGGARAN ...			
NO.	KEGIATAN	VOLUME (HA)	LAMA PELAKSANAAN (HARI)
1.	KEGIATAN PEMBARUAN PETA NILAI BIDANG TANAH SKALA 1:1.000 DI KABUPATEN/KOTA ... *) PROVINSI ... 1. Persiapan; 2. Identifikasi perubahan fisik dan lingkungan bidang Tanah; 3. Survei lingkungan dan pengamatan bidang Tanah; 4. Pembaruan basis data Penilaian bidang Tanah; 5. Pengumpulan data sampel Nilai Tanah; 6. Analisis dan pengolahan data; 7. Penyajian peta; dan 8. Pelaporan.	...	5 Hari ... Hari **) ... Hari **) ... Hari **) ... Hari **) 5 Hari 5 Hari

Direktur Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/
Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.../
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota... *)

Stempel/
Cap Dinas

ttd.

... (Nama)
NIP. ...

*) *hapus yang tidak perlu*
**) *jumlah hari dihitung berdasarkan jumlah bidang, jumlah sampel, jumlah pelaksana, dan kapasitas pelaksanaan kegiatan per orang per hari.*

A.3. Format Dokumen dalam Kegiatan Koordinasi Antarsatuan Kerja
Kementerian dan Pemangku Kepentingan

LOGO DAN KOP INSTANSI

BERITA ACARA HASIL KOORDINASI
PEMBARUAN PETA NILAI BIDANG TANAH
NOMOR ...

Pada hari ini. ... tanggal. ... bulan. ... tahun. ... yang bertanda tangan di bawah ini:

- 1. Nama : ...
NIP : ...
Jabatan : .../selaku Penanggungjawab Teknis
Instansi : ...
- 2. Nama : ...
NIP : ...
Jabatan : ...
Instansi : ...
- 3. ... dst.

Dengan ini telah dilakukan koordinasi bersama antara Direktorat ... (yang membidangi Penilaian Tanah)/Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi .../Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*) dengan ...(pemangku kepentingan) dalam rangka menentukan lokasi area kegiatan Pembaruan Peta Nilai Bidang Tanah di ... Skala 1:1.000 Tahun ..., dengan hasil sebagai berikut:

- 1. ... (batas area/peta lokasi kegiatan);
- 2. ... (serah terima data/informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8);
- 3. ... (deskripsi kondisi lokasi kegiatan secara detail mencakup informasi letak, luas, dan kondisi khusus lainnya);
- 4. ... (peran para pihak dalam Pembaruan Peta NBT);
- 5. ... dst.

Demikian Berita Acara ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Para Pihak

- | | |
|--|--|
| 1. Instansi, Jabatan,

ttd.

... (Nama)
NIP ... | 2. Instansi, Jabatan,

ttd.

... (Nama)
NIP ... |
| 3. Instansi, Jabatan,

ttd.

... (Nama)
NIP ... | 4. Instansi, Jabatan,

ttd.

... (Nama)
NIP ... |
| 5. ... dst. | |

Saksi
a.n. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ...*)

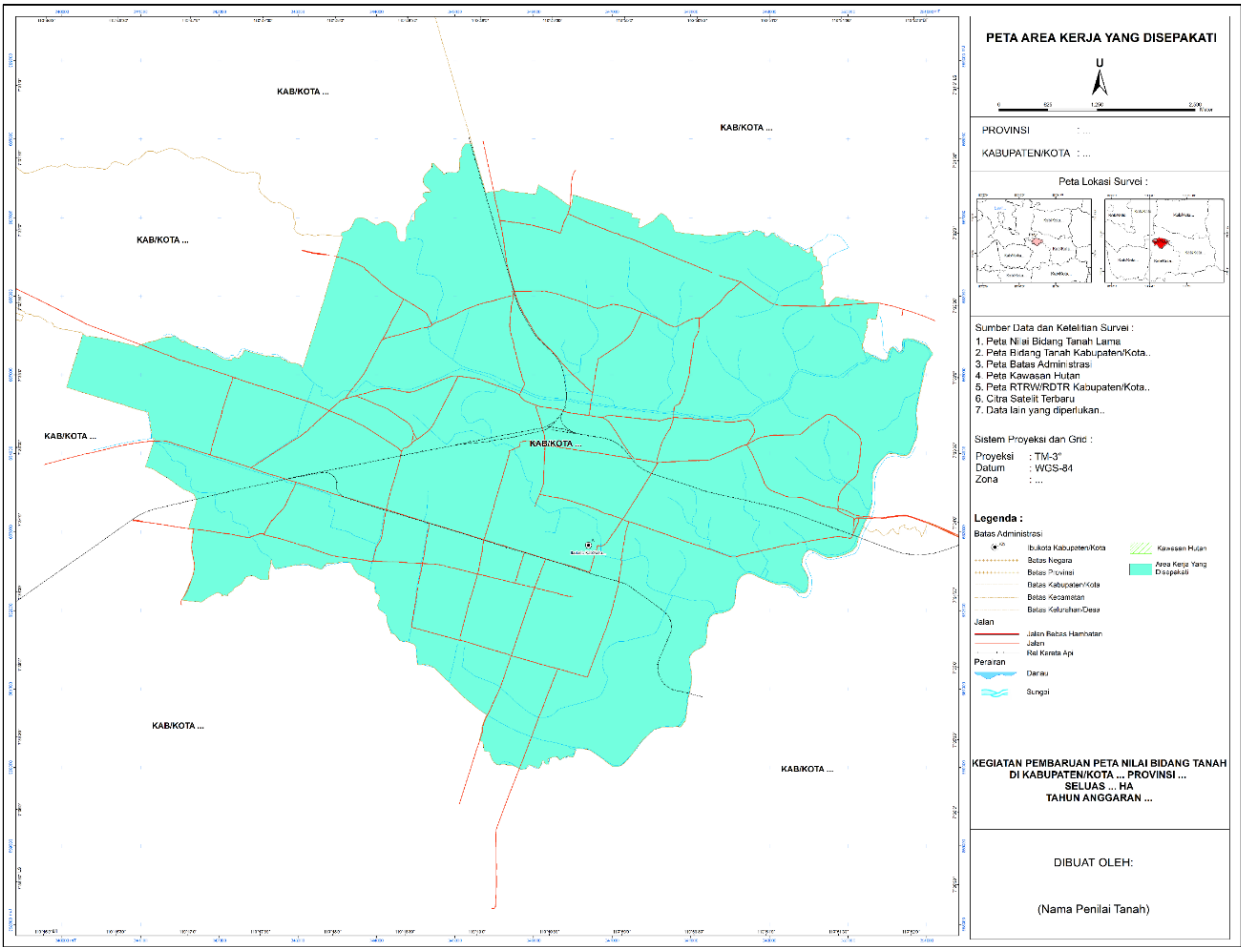
Stempel/
Cap Dinas

ttd.
... (Nama)
NIP ...

*) *hapus yang tidak perlu*

LAMPIRAN
BERITA ACARA HASIL KOORDINASI PEMBARUAN
PETA NILAI BIDANG TANAH
NOMOR ...
TANGGAL ... (hh/bb/tttt)

Contoh Format Peta Area Kerja yang Disepakati



A.4 Format Dokumen dalam Kegiatan Penyiapan Alat Kerja Lapangan
Format Pemeriksaan Kelengkapan Alat Kerja Lapangan

NO.	Alat dan Bahan Kerja	Keterangan	
		Ada	Tidak
Data dan Informasi			
1.	Citra Satelit dan/atau foto udara		
2.	Peta Batas Administrasi		
3.	Peta Jaringan Jalan		
4.	Peta Wilayah Perairan		
5.	Peta Toponimi		
6.	Peta Bidang Tanah		
7.	Peta RTRW dan/atau Peta RDTR (pilihan)		
8.	Peta Kawasan Hutan		
9.	Peta Penggunaan Tanah (pilihan)		
10.	Peta Batas Kawasan Lainnya, seperti PPIB, LP2B dan lain sebagainya (pilihan)		
11.	Data Rekapitulasi Peralihan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Setempat (pilihan)		
Perangkat Keras			
1.	Komputer/Laptop		
2.	Printer		
3.	Tablet/Smartphone		
4.	Alat Tulis		
5.	Peta Kerja		
6.	Plotter (pilihan)		
7.	GPS Navigasi (pilihan)		
Perangkat Lunak			
1.	Aplikasi Pengambilan Sampel		
2.	Pengolahan Data Tabular		
3.	Aplikasi Pengolahan Data Spasial		

Keterangan:
Kolom ada/tidak diberikan “√”

B. Format Dokumen dalam Tahapan Analisis dan Delineasi Zona yang Mengalami Perubahan.

B.1 Format Dokumen dalam Kegiatan Identifikasi Perubahan Fisik dan Lingkungan Bidang Tanah

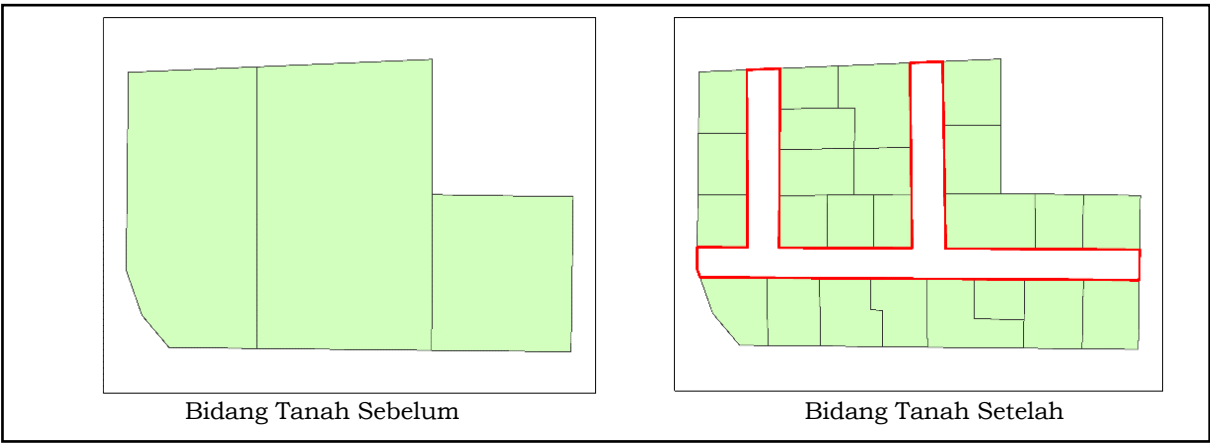
Kategori klaster pada identifikasi perubahan fisik dan lingkungan bidang tanah terdiri atas bidang tanah yang mengalami perubahan fisik dan lingkungan secara menyebar dan bidang tanah yang mengalami perubahan fisik dan lingkungan secara mengelompok. Bidang tanah yang mengalami perubahan fisik dan lingkungan secara menyebar dan mengelompok antara lain disebabkan oleh pendaftaran tanah pertama kali maupun pemeliharaan data pendaftaran tanah seperti pemecahan atau pemisahan bidang tanah, penggabungan bidang tanah, pengukuran ulang bidang tanah, peningkatan kualitas data bidang tanah, dan/atau layanan pertanahan lainnya.

Berdasarkan ilustrasi bidang tanah yang mengalami perubahan fisik dan lingkungan secara menyebar di bawah, bidang tanah A dan bidang tanah B terjadi perubahan fisik dan lingkungan disebabkan oleh adanya kegiatan pendaftaran tanah pertama kali. Bidang tanah C terjadi perubahan fisik dan lingkungan karena penggabungan bidang tanah dari semula tiga bidang tanah menjadi satu bidang tanah.



Gambar Ilustrasi Bidang Tanah yang Mengalami Perubahan Fisik dan Lingkungan Secara Menyebar

Berdasarkan ilustrasi bidang tanah yang mengalami perubahan fisik dan lingkungan secara mengelompok di bawah, bidang tanah sebelumnya terdiri dari 3 bidang tanah yang kemudian terjadi perubahan fisik dan lingkungan secara mengelompok disebabkan oleh adanya pemecahan atau pemisahan bidang tanah menjadi beberapa bidang tanah.



Gambar Ilustrasi Bidang Tanah yang Mengalami Perubahan Fisik dan Lingkungan Secara Mengelompok

Tabel Identifikasi Bidang Tanah yang Tidak Mengalami Perubahan

NO.	NAMA DESA/KELURAHAN *)	NIB	KOORDINAT TITIK TENGAH BIDANG TANAH (<i>CENTROID</i>)	LUAS
1	2	3	4	5

*) *hapus yang tidak perlu*

Tabel Identifikasi Bidang Tanah yang Mengalami Perubahan

NO.	NAMA DESA/ KELURAHAN*)	NIB	KOORDINAT TITIK TENGAH BIDANG TANAH (<i>CENTROID</i>)	LUAS	KATEGORI KLASTER (MENYEBAR DAN MENGELOMPOK)
1	2	3	4	5	6

*) *hapus yang tidak perlu*

C. Format Dokumen dalam Tahapan Survei Lingkungan dan Pengamatan Bidang Tanah

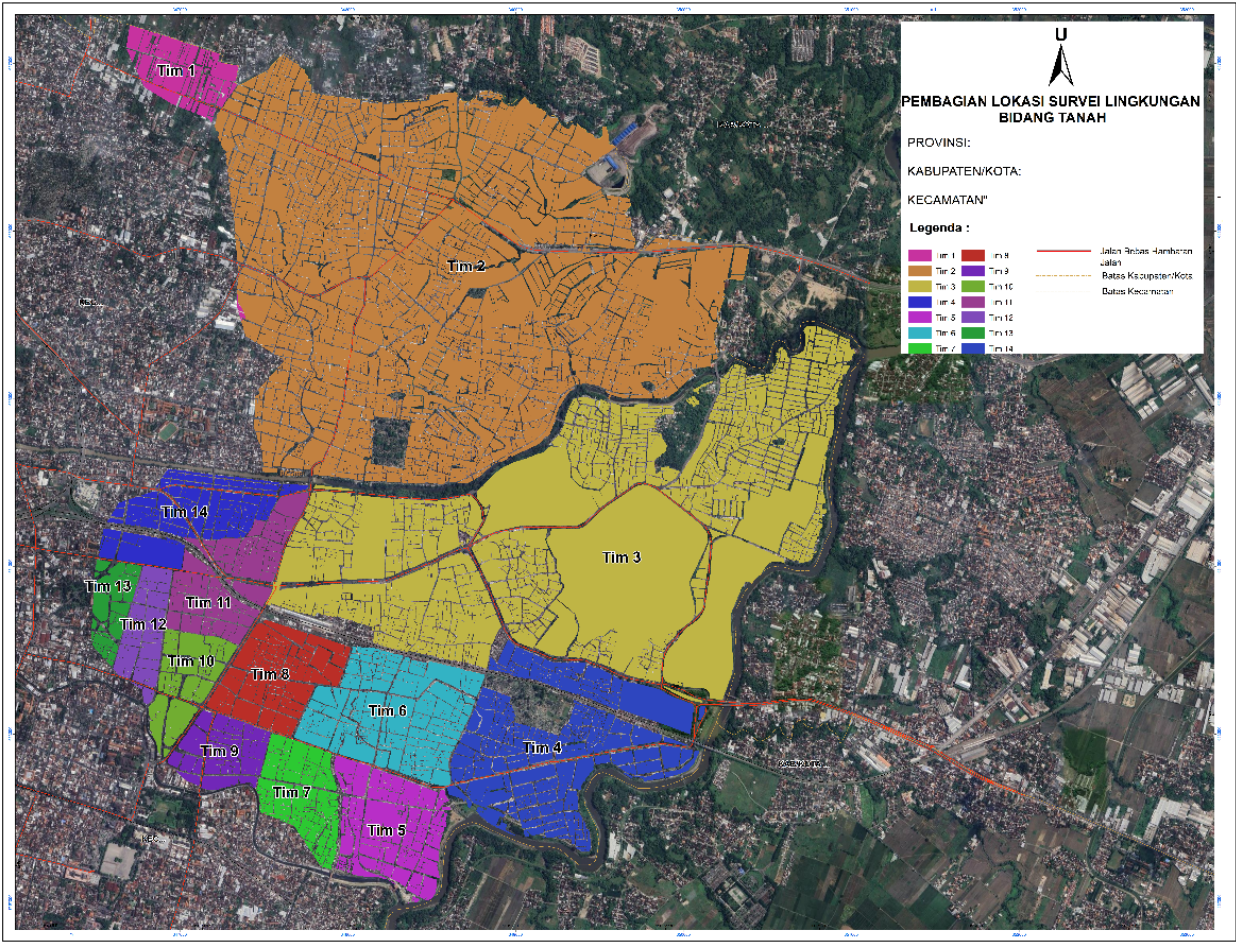
Tujuan dari Survei Lingkungan dan Pengamatan Bidang Tanah pada kegiatan pembaruan Peta Nilai Bidang Tanah adalah untuk mendapatkan pengetahuan memadai tentang perubahan keadaan bidang tanah dan lingkungan yang menjadi objek penilaian tanah massal berbasis bidang tanah. Kombinasi antara hasil pengumpulan data sekunder dan hasil survei ini akan dijadikan dasar untuk menetapkan variabel-variabel prediksi yang akan digunakan. Variabel-variabel tersebut merupakan Variabel Pembentuk Nilai Tanah. Kegiatan ini meliputi Survei Lingkungan dan Pengamatan Bidang Tanah, sebagai berikut:

C.1. Survei Lingkungan Bidang Tanah

Kegiatan survei ini dilakukan untuk memverifikasi kesesuaian data sekunder lingkungan bidang tanah dengan data yang ada di lapangan. antara lain terkait jaringan jalan, fasilitas, risiko, zonasi, dan data terkait faktor-faktor lain yang menentukan nilai tanah sesuai dengan keunikan masing-masing kabupaten/kota. Untuk menyurvei lingkungan bidang tanah di masing-masing kabupaten/kota, maka diperlukan deliniasi lokasi survei menggunakan batas administrasi desa/kelurahan dan kertas kerja yang digunakan sebagai pembagian lokasi survei.

C.1.1. Pembagian Lokasi Survei Lingkungan Bidang Tanah Menggunakan Delineasi Lokasi Survei Berdasarkan Batas Administrasi

Contoh Format Pembagian Lokasi Survei Lingkungan Bidang Tanah



C.1.2. Pembagian Lokasi Survei Lingkungan Bidang Menggunakan Kertas Kerja

NO.	NAMA TIM	TENAGA PELAKSANA		KECAMATAN	DESA/ KELURAHAN
		PENILAI TANAH	TENAGA LOKAL		
1	Tim 1	...	...	Kecamatan A	Desa 1, Desa 2, dst.
				Kecamatan B	Desa 1, dst.
				... dst.	... dst
2	Tim 2	...	...	Kecamatan B	Desa 4, Desa 5, dst.
				Kecamatan C	Desa 4
				... dst.	... dst.
...dst.					

- Karakteristik lingkungan bidang tanah sekurang-kurangnya paling sedikit meliputi variabel:
1. Kelas jalan;
 2. Lebar jalan;
 3. Letak jalan utama;
 4. Letak fasilitas;
 5. Zonasi atau peruntukan kawasan; dan/atau
 6. Risiko.

Hal-hal yang harus diperhatikan dalam kegiatan survei lingkungan bidang tanah:

- 1. Menyiapkan data jaringan jalan;
- 2. Menyiapkan data terkait zonasi;
- 3. Menyiapkan data terkait fasilitas dan risiko.

Adapun format formulir survei lingkungan bidang tanah sebagai berikut:

- 1. Format formulir survei lingkungan bidang tanah untuk variabel kelas jalan, lebar jalan, dan letak jalan utama

Formulir Survei Lingkungan Bidang Tanah
Kelas Jalan, Lebar Jalan dan Letak Jalan Utama

1. Nomor Surat Tugas/Tanggal : 2. Nama Penilai Tanah/Tanggal Pelaksanaan :	
Lokasi Survei Kelas dan Lebar Jalan Desa/Kelurahan : Kecamatan : Kabupaten/Kota :	
Nama Jalan : a. Koordinat Ruas Jalan (TM-3) X : Y : b. Kelas Jalan ☐ 1. Setapak ☐ 5. Kolektor Primer ☐ 2. Lokal Sekunder ☐ 6. Arteri Sekunder ☐ 3. Lokal Primer ☐ 7. Arteri Primer ☐ 4. Kolektor Sekunder c. Lebar Jalan : m	Nama Jalan : a. Koordinat Ruas Jalan (TM-3) X : Y : b. Kelas Jalan ☐ 1. Setapak ☐ 5. Kolektor Primer ☐ 2. Lokal Sekunder ☐ 6. Arteri Sekunder ☐ 3. Lokal Primer ☐ 7. Arteri Primer ☐ 4. Kolektor Sekunder c. Lebar Jalan : m
Nama Jalan : a. Koordinat Ruas Jalan (TM-3) X : Y : b. Kelas Jalan ☐ 1. Setapak ☐ 5. Kolektor Primer ☐ 2. Lokal Sekunder ☐ 6. Arteri Sekunder ☐ 3. Lokal Primer ☐ 7. Arteri Primer ☐ 4. Kolektor Sekunder c. Lebar Jalan : m	Nama Jalan : a. Koordinat Ruas Jalan (TM-3) X : Y : b. Kelas Jalan ☐ 1. Setapak ☐ 5. Kolektor Primer ☐ 2. Lokal Sekunder ☐ 6. Arteri Sekunder ☐ 3. Lokal Primer ☐ 7. Arteri Primer ☐ 4. Kolektor Sekunder c. Lebar Jalan : m
Nama Jalan : a. Koordinat Ruas Jalan (TM-3) X : Y : b. Kelas Jalan ☐ 1. Setapak ☐ 5. Kolektor Primer ☐ 2. Lokal Sekunder ☐ 6. Arteri Sekunder ☐ 3. Lokal Primer ☐ 7. Arteri Primer ☐ 4. Kolektor Sekunder c. Lebar Jalan : m	Nama Jalan : a. Koordinat Ruas Jalan (TM-3) X : Y : b. Kelas Jalan ☐ 1. Setapak ☐ 5. Kolektor Primer ☐ 2. Lokal Sekunder ☐ 6. Arteri Sekunder ☐ 3. Lokal Primer ☐ 7. Arteri Primer ☐ 4. Kolektor Sekunder c. Lebar Jalan : m
Penilai Tanah 	

2. Format formulir survei lingkungan bidang tanah untuk variabel letak fasilitas

**Formulir Survei Lingkungan Bidang Tanah
Letak Fasilitas**

1. Nomor Surat Tugas/Tanggal : 2. Nama Penilai Tanah/Tanggal Pelaksanaan :													
Lokasi Survei Letak Fasilitas Desa/Kelurahan : Kecamatan : Kabupaten/Kota :													
Nama Fasilitas : a. Koordinat Fasilitas (TM-3) X : Y : b. Jenis Fasilitas <table border="0"><tr><td>☐ 1. Kawasan Perdagangan</td><td>☐ 4. Kesehatan</td></tr><tr><td>☐ 2. Pendidikan</td><td>☐ 5. Pusat Pemerintahan</td></tr><tr><td>☐ 3. Transportasi</td><td>☐ Lain-lain</td></tr></table>	☐ 1. Kawasan Perdagangan	☐ 4. Kesehatan	☐ 2. Pendidikan	☐ 5. Pusat Pemerintahan	☐ 3. Transportasi	☐ Lain-lain	Nama Fasilitas: a. Koordinat Fasilitas (TM-3) X : Y : b. Jenis Fasilitas <table border="0"><tr><td>☐ 1. Kawasan Perdagangan</td><td>☐ 4. Kesehatan</td></tr><tr><td>☐ 2. Pendidikan</td><td>☐ 5. Pusat Pemerintahan</td></tr><tr><td>☐ 3. Transportasi</td><td>☐ Lain-lain</td></tr></table>	☐ 1. Kawasan Perdagangan	☐ 4. Kesehatan	☐ 2. Pendidikan	☐ 5. Pusat Pemerintahan	☐ 3. Transportasi	☐ Lain-lain
☐ 1. Kawasan Perdagangan	☐ 4. Kesehatan												
☐ 2. Pendidikan	☐ 5. Pusat Pemerintahan												
☐ 3. Transportasi	☐ Lain-lain												
☐ 1. Kawasan Perdagangan	☐ 4. Kesehatan												
☐ 2. Pendidikan	☐ 5. Pusat Pemerintahan												
☐ 3. Transportasi	☐ Lain-lain												
Nama Fasilitas : a. Koordinat Fasilitas (TM-3) X : Y : b. Jenis Fasilitas <table border="0"><tr><td>☐ 1. Kawasan Perdagangan</td><td>☐ 4. Kesehatan</td></tr><tr><td>☐ 2. Pendidikan</td><td>☐ 5. Pusat Pemerintahan</td></tr><tr><td>☐ 3. Transportasi</td><td>☐ Lain-lain</td></tr></table>	☐ 1. Kawasan Perdagangan	☐ 4. Kesehatan	☐ 2. Pendidikan	☐ 5. Pusat Pemerintahan	☐ 3. Transportasi	☐ Lain-lain	Nama Fasilitas: a. Koordinat Fasilitas (TM-3) X : Y : b. Jenis Fasilitas <table border="0"><tr><td>☐ 1. Kawasan Perdagangan</td><td>☐ 4. Kesehatan</td></tr><tr><td>☐ 2. Pendidikan</td><td>☐ 5. Pusat Pemerintahan</td></tr><tr><td>☐ 3. Transportasi</td><td>☐ Lain-lain</td></tr></table>	☐ 1. Kawasan Perdagangan	☐ 4. Kesehatan	☐ 2. Pendidikan	☐ 5. Pusat Pemerintahan	☐ 3. Transportasi	☐ Lain-lain
☐ 1. Kawasan Perdagangan	☐ 4. Kesehatan												
☐ 2. Pendidikan	☐ 5. Pusat Pemerintahan												
☐ 3. Transportasi	☐ Lain-lain												
☐ 1. Kawasan Perdagangan	☐ 4. Kesehatan												
☐ 2. Pendidikan	☐ 5. Pusat Pemerintahan												
☐ 3. Transportasi	☐ Lain-lain												
Nama Fasilitas : a. Koordinat Fasilitas (TM-3) X : Y : b. Jenis Fasilitas <table border="0"><tr><td>☐ 1. Kawasan Perdagangan</td><td>☐ 4. Kesehatan</td></tr><tr><td>☐ 2. Pendidikan</td><td>☐ 5. Pusat Pemerintahan</td></tr><tr><td>☐ 3. Transportasi</td><td>☐ Lain-lain</td></tr></table>	☐ 1. Kawasan Perdagangan	☐ 4. Kesehatan	☐ 2. Pendidikan	☐ 5. Pusat Pemerintahan	☐ 3. Transportasi	☐ Lain-lain	Nama Fasilitas : a. Koordinat Fasilitas (TM-3) X : Y : b. Jenis Fasilitas <table border="0"><tr><td>☐ 1. Kawasan Perdagangan</td><td>☐ 4. Kesehatan</td></tr><tr><td>☐ 2. Pendidikan</td><td>☐ 5. Pusat Pemerintahan</td></tr><tr><td>☐ 3. Transportasi</td><td>☐ Lain-lain</td></tr></table>	☐ 1. Kawasan Perdagangan	☐ 4. Kesehatan	☐ 2. Pendidikan	☐ 5. Pusat Pemerintahan	☐ 3. Transportasi	☐ Lain-lain
☐ 1. Kawasan Perdagangan	☐ 4. Kesehatan												
☐ 2. Pendidikan	☐ 5. Pusat Pemerintahan												
☐ 3. Transportasi	☐ Lain-lain												
☐ 1. Kawasan Perdagangan	☐ 4. Kesehatan												
☐ 2. Pendidikan	☐ 5. Pusat Pemerintahan												
☐ 3. Transportasi	☐ Lain-lain												
Nama Fasilitas: a. Koordinat Fasilitas (TM-3) X : Y : b. Jenis Fasilitas <table border="0"><tr><td>☐ 1. Kawasan Perdagangan</td><td>☐ 4. Kesehatan</td></tr><tr><td>☐ 2. Pendidikan</td><td>☐ 5. Pusat Pemerintahan</td></tr><tr><td>☐ 3. Transportasi</td><td>☐ Lain-lain</td></tr></table>	☐ 1. Kawasan Perdagangan	☐ 4. Kesehatan	☐ 2. Pendidikan	☐ 5. Pusat Pemerintahan	☐ 3. Transportasi	☐ Lain-lain	Nama Fasilitas : a. Koordinat Fasilitas (TM-3) X : Y : b. Jenis Fasilitas <table border="0"><tr><td>☐ 1. Kawasan Perdagangan</td><td>☐ 4. Kesehatan</td></tr><tr><td>☐ 2. Pendidikan</td><td>☐ 5. Pusat Pemerintahan</td></tr><tr><td>☐ 3. Transportasi</td><td>☐ Lain-lain</td></tr></table>	☐ 1. Kawasan Perdagangan	☐ 4. Kesehatan	☐ 2. Pendidikan	☐ 5. Pusat Pemerintahan	☐ 3. Transportasi	☐ Lain-lain
☐ 1. Kawasan Perdagangan	☐ 4. Kesehatan												
☐ 2. Pendidikan	☐ 5. Pusat Pemerintahan												
☐ 3. Transportasi	☐ Lain-lain												
☐ 1. Kawasan Perdagangan	☐ 4. Kesehatan												
☐ 2. Pendidikan	☐ 5. Pusat Pemerintahan												
☐ 3. Transportasi	☐ Lain-lain												
Penilai Tanah 													

3. Format formulir survei lingkungan bidang tanah untuk variabel zonasi atau peruntukan kawasan

**Formulir Survei Lingkungan Bidang Tanah
Zonasi atau Peruntukan Kawasan**

1. Nomor Surat Tugas/Tanggal : 2. Nama Penilai Tanah/Tanggal Pelaksanaan :	
Lokasi Survei Zonasi atau Peruntukan Kawasan Desa/Kelurahan : Kecamatan : Kabupaten/Kota :	
Lokasi Zonasi : a. Koordinat Titik Zonasi (TM-3) X : Y : b. Zonasi/Peruntukan Kawasan ☐ 1. Sempadan dan Lindung ☐ 2. Pertanian ☐ 3. Permukiman Sederhana ☐ 4. Permukiman Menengah ☐ 5. Permukiman Mewah ☐ 6. Industri ☐ 7. Perdagangan dan Jasa ☐ Lain-lain.....	

c. Penggunaan Tanah Saat Ini

☐ 1. Sempadan dan Lindung

☐ 2. Pertanian

☐ 3. Permukiman Sederhana

☐ 4. Permukiman Menengah

☐ 5. Permukiman Mewah

☐ 6. Industri

☐ 7. Perdagangan dan Jasa

☐ Lain-lain.....

Foto tampak lingkungan/kawasan (Foto Digital)

4. Format formulir survei lingkungan bidang tanah untuk variabel Risiko

Formulir Survei Lingkungan Bidang Tanah Risiko

1. Nomor Surat Tugas/Tanggal : 2. Nama Penilai Tanah/Tanggal Pelaksanaan :	
Lokasi Survei Faktor Risiko Desa/Kelurahan : Kecamatan : Kabupaten/Kota :	
Lokasi Risiko : a. Koordinat Titik Risiko (TM-3) X : Y : b. Faktor Risiko ☐ Banjir ☐ Longsor ☐ Lain-lain	Lokasi Risiko : a. Koordinat Titik Risiko (TM-3) X : Y : b. Faktor Risiko ☐ Banjir ☐ Longsor ☐ Lain-lain
Lokasi Risiko : a. Koordinat Titik Risiko (TM-3) X : Y : b. Faktor Risiko ☐ Banjir ☐ Longsor ☐ Lain-lain	Lokasi Risiko : a. Koordinat Titik Risiko (TM-3) X : Y : b. Faktor Risiko ☐ Banjir ☐ Longsor ☐ Lain-lain
Lokasi Risiko : a. Koordinat Titik Risiko (TM-3) X : Y : b. Faktor Risiko ☐ Banjir ☐ Longsor ☐ Lain-lain	Lokasi Risiko : a. Koordinat Titik Risiko (TM-3) X : Y : b. Faktor Risiko ☐ Banjir ☐ Longsor ☐ Lain-lain
Lokasi Risiko : a. Koordinat Titik Risiko (TM-3) X : Y : b. Faktor Risiko ☐ Banjir ☐ Longsor ☐ Lain-lain	Lokasi Risiko : a. Koordinat Titik Risiko (TM-3) X : Y : b. Faktor Risiko ☐ Banjir ☐ Longsor ☐ Lain-lain
Penilai Tanah 	

C.2. Pengamatan Bidang Tanah

Kegiatan pengamatan bidang tanah ini dilakukan dengan analisis pada peta bidang tanah. Hal ini diperlukan untuk menganalisis faktor-faktor yang potensial menentukan nilai tanah. Pengamatan bidang tanah paling sedikit meliputi karakteristik:

- a. Luas;
- b. Lebar depan;
- c. Bentuk;
- d. Elevasi; dan/atau
- e. Letak.

D. Format Dokumen dalam Tahapan Pembaruan Basis Data Penilaian Bidang Tanah

Tujuan dari kegiatan pembaruan basis data penilaian bidang tanah ini adalah menginput data pada atribut/Variabel Pembentuk Nilai Tanah yang meliputi:

D.1. Karakteristik lingkungan bidang Tanah

D.1.1. Kelas Jalan

- 1 : Setapak;
- 2 : Lokal Sekunder;
- 3 : Lokal Primer;
- 4 : Kolektor Sekunder;
- 5 : Kolektor Primer;
- 6 : Arteri Sekunder;
- 7 : Arteri Primer.

D.1.2. Lebar jalan

Menghitung lebar jalan.

D.1.3. Letak jalan utama

Menghitung jarak bidang tanah terhadap:

- a. Arteri Primer;
- b. Arteri Sekunder;
- c. Kolektor Primer;
- d. Kolektor Sekunder.

D.1.4. Letak fasilitas

Menghitung jarak bidang tanah terhadap fasilitas

- a. Kawasan perdagangan;
- b. Pendidikan;
- c. Transportasi;
- d. Kesehatan;
- e. Pusat Pemerintahan;
- f. Fasilitas lainnya (menyesuaikan daerah).

D.1.5. Zonasi atau peruntukan kawasan

- 1 : Sempadan dan Lindung;
- 2 : Pertanian;
- 3 : Pemukiman Sederhana;
- 4 : Pemukiman Menengah;
- 5 : Pemukiman Mewah;
- 6 : Industri;
- 7 : Perdagangan dan Jasa.

Dimungkinkan ada zonasi lain selain yang disebutkan di atas.

D.1.6. Risiko

Dalam hal risiko terdapat faktor-faktor seperti di bawah ini:

- a. Banjir
- 0 : Tidak terdampak

- 1 : Terdampak
- b. Longsor
 - 0 : Tidak terdampak
 - 1 : Terdampak
- c. Risiko lainnya (menyesuaikan daerah)
 - 0 : Tidak terdampak
 - 1 : Terdampak

Hal-hal yang harus diperhatikan dalam penyusunan basis data penilaian bidang tanah antara lain:

1. Data terkait Jaringan Jalan:
 - a. Data Jaringan Jalan dibuat dengan mengambil Layer Sisi Jalan dan atau Layer Bidang Tanah dari Peta Pendaftaran Tanah/Peta Bidang Tanah;
 - b. Tiap ruas jalan dalam data Jaringan Jalan diekstrak dari Layer Sisi Jalan dan atau Layer Bidang Tanah, sebagai garis tengah (*centerline*) antar sisi jalan atau antar bidang tanah yang berseberangan;
 - c. Digitasi data Jaringan Jalan dilakukan untuk melengkapi data Jaringan Jalan hasil ekstraksi tersebut di atas dengan membandingkan kondisi jaringan jalan eksisting;
 - d. Kesalahan-kesalahan penggambaran harus diperbaiki pada data Jaringan Jalan;
 - e. Lebar masing-masing ruas jalan pada data Jaringan Jalan ditentukan sebagai 2 (dua) kali jarak antara titik tengah ruas jalan dengan sisi jalan atau bidang tanah terdekat;
 - f. Kesalahan-kesalahan data lebar jalan yang diakibatkan oleh kesalahan penggambaran harus diperiksa dan diperbaiki;
 - g. Informasi kelas jalan untuk tiap-tiap ruas jalan ditentukan dengan mengacu pada Peta Jaringan Jalan yang tersedia;
 - h. Lebar jalan, kelas jalan, dan informasi lain terkait jaringan jalan sesuai ketersediaan data, akan dimasukkan dalam kumpulan variabel prediksi nilai tanah;
 - i. Tiap-tiap bidang tanah akan dihubungkan dengan ruas jalan dimana bidang tanah bersangkutan terletak; dan
 - j. Dalam proses pada poin i di atas, informasi dari ruas jalan akan diteruskan ke bidang tanah.
2. Data terkait zonasi:
 - a. Untuk tiap-tiap bidang tanah, ditentukan jenis zonasi yang paling sesuai dengan mengacu pada peta RDTR/RTRW dan citra satelit/foto udara. Selanjutnya, petugas dapat menganalisis dan menetapkan jenis-jenis zona yang paling tepat untuk mewakili keadaan di lapangan;
 - b. Informasi terkait jenis zonasi akan dimasukkan dalam kumpulan variabel prediksi nilai tanah.
3. Data terkait fasilitas dan risiko:
 - a. Jenis dan jumlah data fasilitas dan data risiko yang digunakan dalam kegiatan penilaian tanah dapat bervariasi antar kabupaten/kota. Formulir pengumpulan data digunakan sebagai acuan awal untuk menentukan jenis dan jumlah data fasilitas dan data risiko yang akan digunakan. Selanjutnya, petugas menganalisis jenis-jenis fasilitas dan risiko yang perlu ditambahkan dalam kegiatan penilaian tanah;

- b. Dalam rangka menentukan jarak dari tiap-tiap bidang tanah ke tiap-tiap fasilitas dan risiko, data Jaringan Jalan dikonversi ke dalam format *network* dataset.

D.2. Karakteristik bidang Tanah

D.2.1. Luas

Hasil perhitungan luas bidang tanah

D.2.2. Bentuk

1. : Segi Tiga;
2. : Segi Banyak Tidak Beraturan;
3. : Segi Empat Tidak Beraturan;
4. : Segi Empat Beraturan.

D.2.3. Letak

1. : Lain-lain;
2. : Tusuk Sate;
3. : Normal;
4. : Hook.

D.2.4. Elevasi

- 1 : Lebih Rendah;
- 2 : Sama;
- 3 : Lebih Tinggi.

Hal-hal yang harus diperhatikan dalam pengamatan Bidang Tanah antara lain:

1. Data Bidang Tanah diekstrak dengan mengambil Layer Bidang Tanah dari Peta Bidang Tanah;
2. Data atribut yang diekstrak adalah Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB);
3. Untuk tiap bidang tanah, ditentukan luas, bentuk, lebar depan, posisi, dan karakteristik lainnya sesuai ketersediaan data.

Contoh Hasil Pengisian Atribut Basis Data

WADMPR	WADMKK	WADMKC	WADMKD	TIPEHAK	LUASM2	LBRDPN	ZONASI	LETAK	ELEVASI	LBRJLN	KLSJLN	(...)
Jawa Tengah	Kota Surakarta	Laweyan	Pajang	Hak Milik	388	12	Permukiman Mewah	Hook	Sedang	6	Kolektor Primer	
Jawa Tengah	Kota Surakarta	Banjarsari	Nusukan	Hak Guna Bangunan	100	9.45	Perdagangan dan Jasa	Normal	Lebih Tinggi	8	Arteri Sekunder	
Jawa Tengah	Kota Surakarta	Pasarkliwon	Semanggi	Kosong	234	15.55	Permukiman Sederhana	Lain-lain	Rendah	4	Lokal Sekunder	

(...)	JKATRP	JKATRS	JKKOLP	JKKOLS	JKCBD	JKKES	JKPDDKN	JKTRANSP	JKPMRNTH	BANJIR	LONGSOR	NILAIBD	THNNILAI
	1246.37	2385.55	147.00	504.46	2106.16	1861.02	1250.22	1371.97	4855.35	1	0	1800681.11	2021
	2046.62	3218.56	841.93	264.24	2939.17	2694.04	1858.22	2110.88	5352.66	0	1	1759815.85	2021
	2018.91	3190.85	859.29	365.93	2911.46	2666.33	1830.51	2083.17	5324.95	1	0	5101967.04	2021

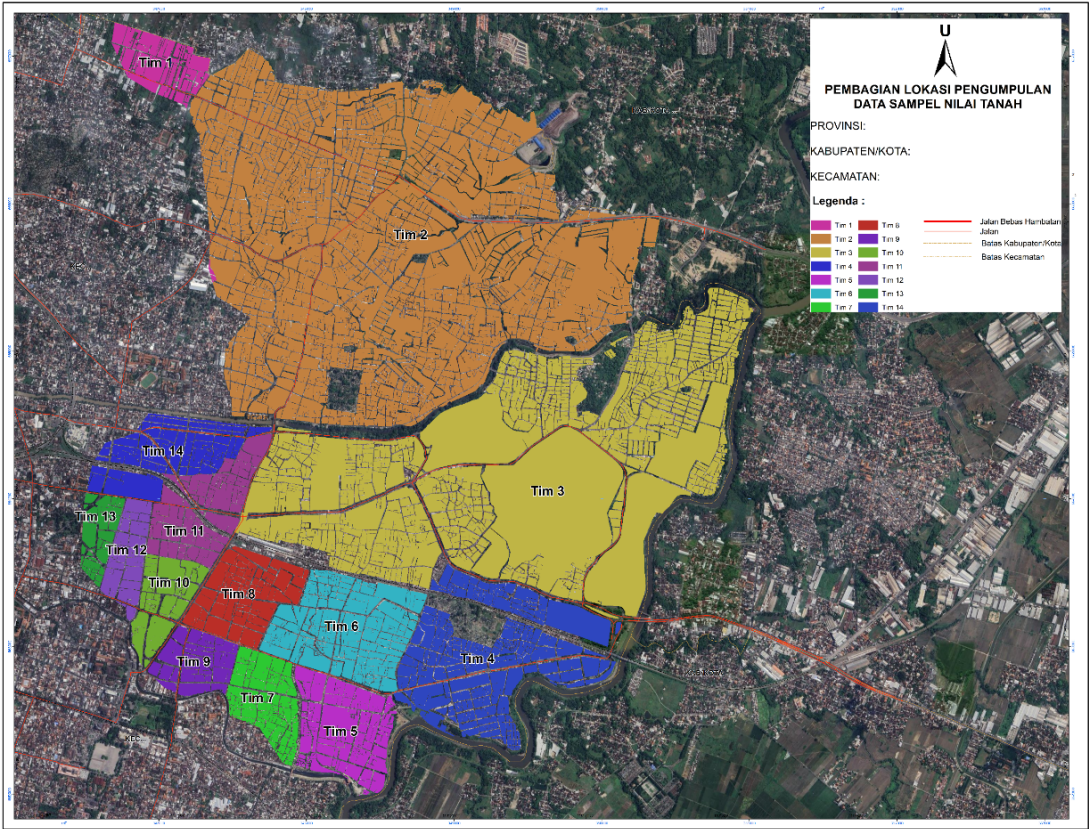
E. Format Dokumen dalam Tahapan Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah

E.1.Format Dokumen dalam Kegiatan Pembagian Lokasi Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah

Dalam kegiatan pembagian Lokasi pengumpulan data sampel nilai tanah dapat dilakukan dengan membagi wilayah kerja berdasarkan batas administrasi. Kegiatan pembagian lokasi pengumpulan data sampel nilai tanah menggunakan peta kerja dan kertas kerja sebagai berikut:

E.1.1. Pembagian Lokasi Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah Berdasarkan Batas Administrasi

Contoh Format Pembagian Lokasi Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah



E.1.2. Pembagian Lokasi Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah Menggunakan Kertas Kerja

NO.	NAMA TIM	TENAGA PELAKSANA		KECAMATAN	DESA/ KELURAHAN
		PENILAIAN TANAH	TENAGA LOKAL		
1	Tim 1	...	...	Kecamatan A	Desa 1, Desa 2, dst.
				Kecamatan B	Desa 1, dst.
				... dst	... dst
2	Tim 2	...	...	Kecamatan B	Desa 4, Desa 5, dst.
				Kecamatan C	Desa 4
				... dst	... dst
... dst.					

E.2. Format Dokumen dalam Kegiatan Pengisian Formulir Manual Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah

**Formulir Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah
Non Pertanian**

1. Nomor Identifikasi	:	.....
2. Nomor Surat Tugas/Tanggal	:	.....
3. Nama Penilai Tanah/Tanggal Pelaksanaan	:	.....

A. Data Administrasi/Harga Tanah						
1. Alamat (Jalan, Desa/Kelurahan, Kec, Kab/Kota) :						
Koordinat TM-3		(X) :	(Y) :			
2. Status Kepemilikan	:	☐ HM	☐ HGB	☐ HGU	☐ HP	☐ TMA
3. Jenis Data	:	☐ Transaksi	☐ Penawaran	Tanggal transaksi/penawaran :		
4. Harga Jual Beli	:	Rp				
5. Responden	:	☐ Pemilik Tanah	☐ Real estate/broker	☐ Developer	☐ Lurah/Kepala Desa	
Nama, Alamat/No. Telp		:	.....			

B. Data Bidang Tanah								
6. Luas Tanah	:	 m ²	7. Lebar Depan	:	 m	Panjang Kebelakang	:	 m
8. Bentuk Tanah	:	☐ Persegi/Normal	☐ Tidak Beraturan	☐ Lain-lain				
9. Elevasi dari Jalan	:	☐ Lebih Tinggi	☐ Sama	☐ Lebih Rendah				
10. Letak Tanah	:	☐ Huk	☐ Normal	☐ Tusuk Sate	☐ Lain-lain			

C. Data Lingkungan Bidang Tanah							
11. Kelas Jalan	:	☐ Arteri	☐ Kolektor	☐ Lokal	☐ Setapak		
Lebar Jalan		:	 m				
12. Aksesibilitas	:	☐ Sangat Baik	☐ Baik	☐ Cukup	☐ Kurang		
13. Drainase	:	☐ Sangat Baik	☐ Baik	☐ Cukup	☐ Kurang		
14. Utilitas	:	☐ Listrik	☐ Air Bersih	☐ Telepon			
		☐ Gas	☐ TV Kabel	☐ Lain-lain	.....		
15. Fasilitas	:	☐ Sekolah	☐ Tempat Ibadah	☐ Rumah Sederit	☐ Pasar		
		☐ Lain-lain	.....				
16. Zoning/Peruntukan Kawasan	:	☐ Perumahan	☐ Komersial	☐ Industri			
		☐ Lain-lain	.....				

D. Data Bangunan									
17. Luas Bangunan 1	:	 m ²	Luas Bangunan 2	:	 m	Luas Bangunan 3	:	 m	
Luas Bangunan Total:		 m ²							
18. Jenis	:	☐ Perumahan	☐ Perkantoran	☐ Pabrik	☐ Toko/Pasar/Ruko				
		☐ Hotel	☐ Bengkel/Gudang	☐ Apartemen	☐ Lain-lain				
19. Jumlah Lantai	:	☐ 1	☐ 2	☐ Lebih dari 2					
(Diisi jika lantai lebih dari 1)									
Luas Bangunan Lantai Dasar		:	 m ²	Luas Bangunan Lantai 2	:	 m ²	Luas Bangunan Lantai	:	 m ²
20. Tahun Pembuatan	:	.....	Tahun Renovasi	:	.....				

Komponen Struktur			
21. Konstruksi/Kerangka			
Atas :	☐ Kayu	☐ Beton	☐ Baja
Bawah :	☐ Beton	☐ Lain-lain	☐ Lain-lain
Komponen Material			
22. Atap :	☐ Genteng Beton	☐ Genteng Keramik	☐ Metal Roof
	☐ Aluminium/Spandek	☐ Genteng Tanah Liat	☐ Sirap
	☐ Asbes	☐ Seng	☐ Rumbia
23. Dinding :	☐ Bata Merah	☐ Hebel/Aerasi	☐ Beton/Celcon
	☐ Papan Kayu	☐ Partikel Board	☐ Batako
	☐ Seng	☐ Asbes	☐ Lain-lain
24. Langit-langit :	☐ Gypsum	☐ Akustik	☐ Lambersiring
	☐ Tripleks	☐ Papan Grc	☐ Papan Kayu
	☐ Lain-lain		☐ Ornamen
25. Lantai :	☐ Marmer	☐ Granit	☐ Parkit
	☐ Granito	☐ Keramik	☐ Lantai Beton
	☐ Multipleks	☐ Vinil	☐ Ubin PC
	☐ Lain-lain		☐ Kaca/Glass Block
Komponen Fasilitas			
26. Pagar :	☐ Beton	☐ Bata/Batako	☐ Batu
	☐ Besi Cor	☐ Besi Tempa	☐ Pipa Besi
	☐ Lain-lain		☐ Baja
			☐ Kayu
			Panjang Pagar : m
27. Luas Carpot/Parkir :	 m x m = m ²		
28. Pintu/Jendela :	☐ Kayu	☐ Aluminium	☐ Lain-lain
29. Fasilitas :	☐ Listrik	☐ Air Bersih (PAM)	☐ Telepon
	☐ AC	☐ Heater	☐ Kolam Renang
	☐ Sumur Pantek	☐ Lain-lain	☐ Gas
			☐ Sumur Gali
30. Keadaan Fisik Umumnya :	☐ Baik Sekali ☐ Baik ☐ Sedang ☐ Jelek ☐ Jelek Sekali		
31. Survei Biaya Bangunan :			
a. Sumber	Rp		
b. Sumber	Rp		
c. Sumber	Rp		
32. Kesimpulan Petugas untuk Biaya Bangunan :	Rp		
E. Keterangan			
.....			
Foto Objek Penilaian (Format Digital)			
1. Foto berwarna tampak depan			
2. Foto berwarna tampak lingkungan/foto bangunan tanaman dan benda tak bergerak lain yang melekat pada bidang tanah bersangkutan			
Penilai Tanah			
.....			

Formulir Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah
Pertanian

1. Nomor Identifikasi	:	
2. Nomor Surat Tugas/Tanggal	:	
3. Nama Penilai Tanah/Tanggal Pelaksanaan	:	

A. Data Administrasi/Harga Tanah

1. Alamat (Jalan, Desa/Kelurahan, Kec, Kab/Kota) :
Koordinat TM-3 (X) : (Y) :

2. Status Kepemilikan : ☐ HM ☐ HGB ☐ HGU ☐ HP ☐ TMA

3. Jenis Data : ☐ Transaksi ☐ Penawaran Tanggal transaksi/penawaran :
4. Harga Jual Beli : Rp
5. Responden : ☐ Pemilik Tanah ☐ Real estate/broker ☐ Developer ☐ Lurah/Kepala Desa
Nama, Alamat/No. Telp :

B. Data Bidang Tanah

6. Luas Tanah : m² 7. Lebar Depan : m Panjang Kebelakang : m

8. Bentuk Tanah : ☐ Persegi/Normal ☐ Tidak Beraturan ☐ Lain-lain

9. Kemiringan Tanah : ☐ 0-8% ☐ 8-15% ☐ 15-40% ☐ >40%

10.a. Komoditas : ☐ Padi ☐ Tanaman Keras :
b. Kesesuaian Tanah terhadap Komoditas : ☐ Sangat Sesuai ☐ Sesuai ☐ Kurang Sesuai

C. Data Lingkungan Bidang Tanah

11. Kelas Jalan : ☐ Arteri ☐ Kolektor ☐ Lokal ☐ Setapak
Lebar Jalan : m

12. Aksesibilitas : ☐ Sangat Baik ☐ Baik ☐ Cukup ☐ Kurang

13. Irigasi : ☐ Sangat Baik ☐ Baik ☐ Cukup ☐ Kurang

14. Drainase : ☐ Sangat Baik ☐ Baik ☐ Cukup ☐ Kurang

15. Utilitas : ☐ Listrik ☐ Lain-lain

D. Keterangan

Foto Objek Penilaian (Format Digital)

1. Foto berwarna tampak depan

2. Foto berwarna tampak lingkungan/foto bangunan tanaman dan benda tak bergerak lain yang melekat pada bidang tanah bersangkutan

Penilai Tanah

E.3.Format Dokumen dalam Kegiatan Pengisian Formulir Elektronik
Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah (Formulir Elektronik)

Formulir Elektronik
Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah

NIB/NIS :

Tanggal Pelaksanaan :

Nomor Surat Tugas :

Koordinat X (TM-3) :

Tanggal Surat Tugas :

Koordinat Y (TM-3) :

A. Data Administrasi/Harga Tanah

1. Alamat :

Desa/Kelurahan :

Kecamatan :

Kabupaten/Kota :

2. Status Kepemilikan :

3. Jenis Data :

Tanggal Transaksi/ Penawaran :

4. Harga Jual Beli : Rp.....

5. Responden :

Alamat/ No telp :

B. Data Bidang Tanah

6. Luas Tanah :m²

7. Lebar Depan :m

Panjang Kebelakang :m

8. Bentuk Tanah :

9. Elevasi dari Jalan :

10. Letak Tanah :

C. Data Lingkungan Bidang Tanah

11. Kelas Jalan :

Lebar Jalan :m

12. Aksesibilitas :

13. Drainase :

14. Utilitas :

15. Fasilitas :

16. Zoning/Peruntukan :

D. Data Bangunan

17. Luas Bangunan :m

18. Jenis Bangunan :

19. Jumlah Lantai :

20. Tahun Pembuatan :

Tahun Renovasi :

21. Konstruksi Atas :

Konstruksi Bawah :

22. Atap :

23. Dinding :

24. Langit-langit :

25. Lantai :

26. Pagar :

Panjang Pagar :m

27. Luas Carpot /Parkir :m²

28. Pintu/Jendela :

29. Fasilitas :

30. Keadaan Fisik Umumnya :

31. Biaya per m² Bangunan : Rp.....

E. Lampiran

Foto Sampel
Tampak Depan

Foto Sampel
Tampak Lingkungan

Penilai Tanah

.....

F. Dokumen dalam Tahapan Analisis dan Pengolahan Data

Kegiatan yang dilakukan pada tahapan analisa dan pengolahan data merupakan tahapan inti dari kegiatan penilaian tanah yaitu kegiatan mengolah dan menghitung sampel nilai tanah menjadi nilai tanah dan menganalisis nilai tersebut untuk digunakan dalam perhitungan indeks nilai tanah.

F.1. Dokumen dalam Kegiatan Analisis dan Pengolahan Data Sampel

F.1.1. Menghitung nilai bangunan

1. Nilai Bangunan diperoleh dengan cara menghitung Nilai Perolehan Bangunan Baru (NPBB) dikurangi dengan penyusutan bangunan.

$$\text{Nilai bangunan} = \text{NPBB} - \text{Penyusutan}$$

2. NPBB adalah seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh bangunan baru. NPBB dihitung menggunakan pendekatan nilai per meter persegi bangunan. NPBB hendaknya disesuaikan dengan tahun penilaian dan lokasi bidang tanah.

- a. NPBB diperoleh dengan cara luas bangunan dikali dengan biaya per meter bangunan.

$$\text{NPBB} = \text{luas bangunan} \times \text{biaya per meter bangunan}$$

Contoh:

Suatu bidang tanah terdapat bangunan dengan luas 100 m² dengan biaya per meter bangunan sebesar Rp3.000.000,00 maka perhitungan NPBB sebagai berikut.

$$\begin{aligned}\text{NPBB} &= 100 \text{ m}^2 \times \text{Rp3.000.000,00/m}^2 \\ &= \text{Rp300.000.000,00}\end{aligned}$$

- b. Biaya per meter bangunan dapat diperoleh dari rekomendasi dari instansi terkait atau melalui survei ke perusahaan yang bergerak di bidang konstruksi bangunan sejenis pada kabupaten/kota setempat.
 - c. Biaya per meter bangunan dapat diperoleh dari daftar yang disusun dan ditetapkan oleh Kementerian.
3. Penyusutan adalah pengurangan nilai dari NPBB. Penyusutan diperoleh dengan cara besarnya persentase penyusutan dikali dengan NPBB.

$$\text{Penyusutan} = \text{Persentase Penyusutan} \times \text{NPBB}$$

Persentase penyusutan ditentukan berdasarkan pengelompokan besarnya biaya per meter bangunan, umur efektif, kondisi fisik bangunan pada umumnya, dan dituangkan dalam suatu tabel penyusutan yang ditetapkan oleh instansi terkait.

- a. Umur efektif

- 1) Apabila suatu bangunan sejak tahun pembuatan sampai dengan tahun penilaian belum pernah dilakukan renovasi maka umur efektif diperoleh dengan cara tahun penilaian (TP) dikurangi tahun pembuatan (TB).

$$\text{umur efektif} = \text{TP} - \text{TB}$$

Contoh:

Suatu bangunan dibangun pada tahun 2005 dilakukan penilaian pada tahun penilaian 2023 maka perhitungan umur efektif sebagai berikut.

$$umur\ efektif = 2023 - 2005 = 18$$

- 2) Apabila suatu bangunan pernah dilakukan renovasi maka umur efektif diperoleh dengan cara tahun penilaian (TP) dikurangi tahun pembuatan (TB) ditambah 2 kali tahun penilaian dikurangi tahun renovasi (TR) kemudian dibagi 3.

$$umur\ efektif = \frac{(TP - TB) + 2 (TP - TR)}{3}$$

Contoh:

Suatu bangunan dibangun pada tahun 2005 dan direnovasi pada tahun 2011 dengan tahun penilaian 2023 maka perhitungan umur efektif sebagai berikut.

$$umur\ efektif = \frac{(2023 - 2005) + 2 (2023 - 2011)}{3} = 14$$

- b. Besarnya persentase penyusutan dihitung berdasarkan pada tabel penyusutan dengan mempertimbangkan pengelompokan besarnya biaya per meter bangunan, umur efektif, dan kondisi fisik bangunan dengan cara sebagai berikut:

- 1) Menentukan tabel penyusutan yang digunakan sesuai dengan jenis bangunan, yaitu bangunan rumah atau bangunan ruko;
- 2) Menentukan sub tabel jenis bangunan yang digunakan berdasarkan biaya per meter bangunan;
- 3) Menentukan umur efektif bangunan pada kolom umur efektif;
- 4) Besarnya persentase penyusutan bangunan diperoleh dengan menyesuaikan umur efektif bangunan sesuai dengan kondisi fisik bangunan pada kolom BS apabila kondisi fisik bangunan baik sekali, kolom B apabila kondisi fisik bangunan baik, kolom S apabila kondisi fisik bangunan sedang, kolom J apabila kondisi fisik bangunan jelek, kolom JS apabila kondisi fisik bangunan jelek sekali.

Contoh:

Suatu bangunan tempat tinggal memiliki umur efektif 14 tahun dengan biaya per meter bangunan sebesar Rp3.000.000,00 dan kondisi fisik bangunan baik maka besarnya persentase penyusutan dilihat pada tabel penyusutan bangunan rumah diperoleh 32%.

Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi Pada Umumnya					
lebih dari Rp2.000.000,00					
umur efektif	BS	B	S	J	JS
0	0	0	0	0	0
1	3	4	5	6	7
2	5	7	9	11	11
3	7	10	13	16	16
4	10	13	17	20	21
5	12	16	20	24	27
6	14	19	23	28	31
7	15	22	26	31	35
8	15	24	29	34	38
9	15	26	32	37	43
10	15	28	35	40	47
11	15	30	38	43	50
12	15	32	40	46	53
13	15	32	42	49	56
14	15	32	44	52	58
15	15	32	46	54	60
16	15	32	48	56	63
17	15	32	50	58	65

Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi Pada Umumnya					
kurang dari atau sama dengan Rp2.000.000,00					
umur efektif	BS	B	S	J	JS
0	0	0	0	0	0
1	4	5	6	7	8
2	8	9	10	12	14
3	11	13	14	17	20
4	14	15	18	22	25
5	16	18	22	26	30
6	16	21	26	30	35
7	16	24	29	34	39
8	16	27	32	38	43
9	16	31	35	41	47
10	16	34	38	44	50
11	16	34	41	47	53
12	16	34	44	50	56
13	16	34	47	53	59
14	16	34	50	56	62
15	16	34	52	59	64
16	16	34	52	62	66
17	16	34	52	64	68

- c. Penyusutan
- Penyusutan diperoleh dengan cara besarnya persentase penyusutan dikali dengan NPBB.
- Contoh:
- Suatu bangunan tempat tinggal memiliki NPBB sebesar Rp300.000.000,00 dengan umur efektif 14 tahun, biaya per meter bangunan sebesar Rp3.000.000,00 dan kondisi fisik bangunan baik, maka berdasarkan Tabel Penyusutan untuk Bangunan Rumah sebagaimana dibuat dalam Tabel 1 di bawah diperoleh persentase penyusutan sebesar 32%. Perhitungan penyusutan sebagai berikut:
- Penyusutan= 32% × Rp300.000.000,00
= Rp96.000.000,00
- Sehingga dalam contoh di atas maka Nilai Bangunan adalah sebagai berikut:
- Nilai Bangunan= NPBB – Penyusutan
= Rp300.000.000,00 - Rp96.000.000,00
= Rp204.000.000,00

Tabel 1. Contoh Tabel Persentase Penyusutan untuk Bangunan Rumah Tahun 2018

Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi pada Umumnya					
lebih dari Rp2.000.000,00					
umur efektif	BS	B	S	J	JS
0	0	0	0	0	0
1	3	4	5	6	7
2	5	7	9	11	11
3	7	10	13	16	16
4	10	13	17	20	21
5	12	16	20	24	27

Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi pada Umumnya					
kurang dari atau sama dengan Rp2.000.000,00					
umur efektif	BS	B	S	J	JS
0	0	0	0	0	0
1	4	5	6	7	8
2	8	9	10	12	14
3	11	13	14	17	20
4	14	15	18	22	25
5	16	18	22	26	30

Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi pada Umumnya					
lebih dari Rp2.000.000,00					
umur efektif	BS	B	S	J	JS
6	14	19	23	28	31
7	15	22	26	31	35
8	15	24	29	34	38
9	15	26	32	37	43
10	15	28	35	40	47
11	15	30	38	43	50
12	15	32	40	46	53
13	15	32	42	49	56
14	15	32	44	52	58
15	15	32	46	54	60
16	15	32	48	56	63
17	15	32	50	58	65
18	15	32	50	60	67
19	15	32	50	62	69
20	15	32	50	64	71
21	15	32	50	66	73
22	15	32	50	67	75
23	15	32	50	67	76
24	15	32	50	67	77
25	15	32	50	67	78
26	15	32	50	67	79
27	15	32	50	67	80
28	15	32	50	67	80
29	15	32	50	67	80
30	15	32	50	67	80
31	15	32	50	67	80
32	15	32	50	67	80
33	15	32	50	67	80
34	15	32	50	67	80
35	15	32	50	67	80
36	15	32	50	67	80
37	15	32	50	67	80
38	15	32	50	67	80
39	15	32	50	67	80
40	15	32	50	67	80
41	15	32	50	67	80
42	15	32	50	67	80
43	15	32	50	67	80
44	15	32	50	67	80
45	15	32	50	67	80
46	15	32	50	67	80
47	15	32	50	67	80
48	15	32	50	67	80
49	15	32	50	67	80
50	15	32	50	67	80

Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi pada Umumnya					
kurang dari atau sama dengan Rp2.000.000,00					
umur efektif	BS	B	S	J	JS
6	16	21	26	30	35
7	16	24	29	34	39
8	16	27	32	38	43
9	16	31	35	41	47
10	16	34	38	44	50
11	16	34	41	47	53
12	16	34	44	50	56
13	16	34	47	53	59
14	16	34	50	56	62
15	16	34	52	59	64
16	16	34	52	62	66
17	16	34	52	64	68
18	16	34	52	66	70
19	16	34	52	68	72
20	16	34	52	70	74
21	16	34	52	70	76
22	16	34	52	70	77
23	16	34	52	70	78
24	16	34	52	70	79
25	16	34	52	70	80
26	16	34	52	70	80
27	16	34	52	70	80
28	16	34	52	70	80
29	16	34	52	70	80
30	16	34	52	70	80
31	16	34	52	70	80
32	16	34	52	70	80
33	16	34	52	70	80
34	16	34	52	70	80
35	16	34	52	70	80
36	16	34	52	70	80
37	16	34	52	70	80
38	16	34	52	70	80
39	16	34	52	70	80
40	16	34	52	70	80
41	16	34	52	70	80
42	16	34	52	70	80
43	16	34	52	70	80
44	16	34	52	70	80
45	16	34	52	70	80
46	16	34	52	70	80
47	16	34	52	70	80
48	16	34	52	70	80
49	16	34	52	70	80
50	16	34	52	70	80

Tabel 2. Contoh Tabel Persentase Penyusutan untuk Bangunan Ruko Tahun 2018

Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi pada Umumnya					
lebih dari Rp3.000.000,00					
umur efektif	BS	B	S	J	JS
0	0	0	0	0	0
1	2	3	4	5	6
2	4	5	7	9	10
3	6	8	10	13	14
4	8	10	14	17	18
5	10	13	18	21	22
6	12	15	21	24	26
7	13	17	24	29	30
8	13	20	27	32	34
9	13	22	30	35	38
10	13	24	33	38	41
11	13	26	36	41	44
12	13	28	39	44	47
13	13	28	41	47	50
14	13	28	43	49	52
15	13	28	45	51	54
16	13	28	47	53	56
17	13	28	49	55	58
18	13	28	49	57	60
19	13	28	49	59	62
20	13	28	49	61	64
21	13	28	49	63	66
22	13	28	49	65	68
23	13	28	49	65	70
24	13	28	49	65	72
25	13	28	49	65	74
26	13	28	49	65	76
27	13	28	49	65	77
28	13	28	49	65	77
29	13	28	49	65	77
30	13	28	49	65	77
31	13	28	49	65	77
32	13	28	49	65	77
33	13	28	49	65	77
34	13	28	49	65	77
35	13	28	49	65	77
36	13	28	49	65	77
37	13	28	49	65	77
38	13	28	49	65	77
39	13	28	49	65	77
40	13	28	49	65	77
41	13	28	49	65	77
42	13	28	49	65	77

Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi pada Umumnya					
kurang dari atau sama dengan Rp3.000.000,00					
umur efektif	BS	B	S	J	JS
0	0	0	0	0	0
1	3	4	5	6	7
2	7	8	9	10	11
3	10	11	13	14	15
4	12	14	17	18	19
5	14	17	21	22	23
6	14	20	25	26	27
7	14	23	29	30	31
8	14	26	32	34	35
9	14	28	35	38	39
10	14	30	38	41	43
11	14	30	41	44	47
12	14	30	44	47	50
13	14	30	47	50	53
14	14	30	49	53	56
15	14	30	51	56	59
16	14	30	51	58	62
17	14	30	51	60	64
18	14	30	51	62	66
19	14	30	51	64	68
20	14	30	51	66	70
21	14	30	51	66	72
22	14	30	51	66	74
23	14	30	51	66	76
24	14	30	51	66	77
25	14	30	51	66	78
26	14	30	51	66	78
27	14	30	51	66	78
28	14	30	51	66	78
29	14	30	51	66	78
30	14	30	51	66	78
31	14	30	51	66	78
32	14	30	51	66	78
33	14	30	51	66	78
34	14	30	51	66	78
35	14	30	51	66	78
36	14	30	51	66	78
37	14	30	51	66	78
38	14	30	51	66	78
39	14	30	51	66	78
40	14	30	51	66	78
41	14	30	51	66	78
42	14	30	51	66	78

Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi pada Umumnya						Biaya Per Meter Bangunan dan Kondisi pada Umumnya					
lebih dari Rp3.000.000,00						kurang dari atau sama dengan Rp3.000.000,00					
umur efektif	BS	B	S	J	JS	umur efektif	BS	B	S	J	JS
43	13	28	49	65	77	43	14	30	51	66	78
44	13	28	49	65	77	44	14	30	51	66	78
45	13	28	49	65	77	45	14	30	51	66	78
46	13	28	49	65	77	46	14	30	51	66	78
47	13	28	49	65	77	47	14	30	51	66	78
48	13	28	49	65	77	48	14	30	51	66	78
49	13	28	49	65	77	49	14	30	51	66	78
50	13	28	49	65	77	50	14	30	51	66	78

F.1.2. Menentukan harga tanah

- 1. Tanah kosong
Sampel harga yang diperoleh pada sebidang tanah kosong merupakan harga tanah.
- 2. Tanah dan bangunan
Sampel harga yang diperoleh pada sebidang tanah yang terdapat bangunan di atasnya merupakan harga tanah dan bangunan sehingga nilai bangunan harus dikeluarkan untuk mendapatkan harga tanah. Harga tanah diperoleh dengan cara harga tanah dan bangunan dikurangi dengan nilai bangunan.

Harga Tanah = Harga Tanah dan Bangunan – Nilai Bangunan

F.1.3. Melakukan penyesuaian sampel harga penawaran menjadi harga transaksi

Penyesuaian terhadap jenis data dilakukan dengan menyesuaikan harga dari jenis data penawaran menjadi harga dari jenis data transaksi. Jenis data penawaran perlu disesuaikan dengan mengurangi dalam persentase tertentu sesuai dengan analisis di lapangan. Persentase penyesuaian dapat diperoleh dengan cara antara lain:

- a. Membandingkan data penawaran dengan data transaksi yang memiliki karakteristik (waktu transaksi/penawaran, luas, lokasi, status hak) yang relatif sama minimal di 3 (tiga) lokasi.
- b. Mencari informasi biaya atas jasa perusahaan perantara perdagangan properti. Informasi ini digunakan untuk mengurangi harga penawaran properti dari perusahaan perantara perdagangan properti menjadi harga penawaran murni tanpa jasa.
- c. Mempertimbangkan informasi dari Kantor Pertanahan atau masyarakat setempat.

Contoh:

Pada suatu wilayah kabupaten terdapat beberapa karakteristik harga tanah, antara lain:

- Bidang tanah yang terletak di jalan arteri dengan jenis data penawaran memiliki harga Rp3.000.000,00/m² sedangkan jenis data transaksi memiliki harga Rp2.500.000,00/m², sehingga persentase pengurangan dari data penawaran menjadi data transaksi adalah

$$\frac{Rp3.000.000,00 - Rp2.500.000,00}{Rp3.000.000,00} \times 100\% = 17\%$$

- Bidang tanah yang terletak di jalan kolektor dengan jenis data penawaran memiliki harga Rp680.000,00/m² sedangkan jenis data transaksi memiliki harga Rp520.000,00/m² sehingga persentase pengurangan dari data penawaran menjadi data transaksi adalah

$$(Rp680.000,00 - Rp520.000,00)/Rp680.000,00 \times 100\% = 24\%$$

- Bidang tanah yang terletak di jalan lokal dengan jenis data penawaran memiliki harga Rp165.000,00/m² sedangkan jenis data transaksi memiliki harga Rp128.000,00/m² sehingga persentase pengurangan dari data penawaran menjadi data transaksi adalah

$$(Rp165.000,00 - Rp128.000,00)/Rp165.000,00 \times 100\% = 22\%$$

Berdasarkan ketiga karakteristik di atas kemudian dihitung rata-rata persentase pengurangan data penawaran menjadi data transaksi, yaitu: (17% + 24% + 22%)/3 = 21%.

Contoh penyesuaian jenis data

Harga Penawaran	Rp100.000.000,00
Persentase penyesuaian jenis data	21%
Besarnya penyesuaian jenis data	21% x Rp100.000.000,00 = Rp21.000.000,00
Hasil penyesuaian jenis data	Rp100.000.000,00 - Rp21.000.000,00 = Rp79.000.000,00

F.1.4. Melakukan penyesuaian sampel jenis hak atas Tanah menjadi hak milik

Jenis hak atas tanah di wilayah relatif bervariasi sehingga perlu dilakukan penyesuaian jenis hak atas tanah menjadi Hak Milik. Penyesuaian jenis hak atas tanah merupakan biaya yang diperlukan untuk mengubah hak atas tanah suatu bidang tanah menjadi Hak Milik yang dinyatakan dalam persentase.

- a. Bidang tanah terdaftar Hak Milik tidak memerlukan penyesuaian jenis hak atas tanah;
- b. Bidang tanah terdaftar dengan jenis hak atas tanah selain Hak Milik maka terhadap jenis hak atas tanah tersebut diperlukan penyesuaian. Penyesuaian dimaksud adalah dengan melakukan penghitungan estimasi biaya perubahan hak atas tanah menjadi Hak Milik;
- c. Bidang tanah belum terdaftar atau belum dilekati hak atas tanah maka terhadap status bidang tanah tersebut diperlukan penyesuaian. Penyesuaian dimaksud adalah dengan melakukan penghitungan estimasi biaya pendaftaran hak menjadi Hak Milik.

Contoh

Pada suatu wilayah kabupaten terdapat beberapa karakteristik harga tanah, antara lain:

- Bidang tanah Hak Milik terletak di jalan lokal memiliki harga transaksi Rp516.000,00/m² sedangkan di lokasi yang sama terdapat bidang tanah belum terdaftar memiliki harga transaksi Rp469.000,00/m² sehingga persentase selisihnya adalah
$$(Rp516.000,00 - Rp469.000,00)/Rp516.000,00 \times 100\% = 9\%.$$
- Bidang tanah Hak Milik terletak di jalan lokal memiliki harga transaksi Rp293.000,00/m² sedangkan di lokasi yang sama terdapat bidang tanah belum terdaftar memiliki harga transaksi Rp262.000,00/m² sehingga persentase selisihnya adalah
$$(Rp293.000,00 - Rp262.000,00)/Rp293.000,00 \times 100\% = 11\%$$
- Bidang tanah Hak Milik terletak di jalan lokal memiliki harga transaksi Rp170.000,00/m² sedangkan di lokasi yang sama terdapat bidang tanah belum terdaftar memiliki harga transaksi Rp153.000,00/m² sehingga persentase selisihnya adalah
$$(Rp170.000,00 - Rp153.000,00)/Rp170.000,00 \times 100\% = 10\%$$

Berdasarkan ketiga karakteristik yang berbeda tersebut kemudian dihitung rata-rata persentase penyesuaian bidang tanah belum terdaftar menjadi Hak Milik, yaitu: $(9\% + 11\% + 10\%)/3 = 10\%$

Contoh perhitungan penyesuaian jenis hak

Harga Tanah	Rp50.000.000,00
Persentase penyesuaian jenis hak	10%
Besarnya penyesuaian jenis hak	$10\% \times Rp50.000.000,00$ $= Rp5.000.000,00$
Hasil penyesuaian jenis hak	$Rp50.000.000,00 + Rp5.000.000,00$ $= Rp.55.000.000,00$

F.1.5. Melakukan penyesuaian sampel sesuai dengan tanggal Penilaian

Penyesuaian waktu merupakan persentase perubahan harga tanah setiap bulan atau tahun karena adanya perbedaan waktu pengumpulan data dengan tanggal penilaian. Penyesuaian waktu dilakukan dengan menyesuaikan harga pada waktu transaksi atau penawaran menjadi harga pada tanggal penilaian atau 31 Desember tahun anggaran berjalan.

Penyesuaian waktu dapat dilakukan dengan mengacu pada faktor-faktor yang mempengaruhi fluktuasi harga tanah dalam kurun waktu yang dianalisis, seperti keadaan pasar, keadaan ekonomi, tingkat inflasi, tingkat suku bunga dan faktor lain yang berpengaruh. Perubahan harga tanah dapat disesuaikan dengan perkembangan wilayahnya.

Persentase penyesuaian waktu dapat diperoleh melalui survei terkait perubahan harga tanah di suatu wilayah pada setiap bulannya. Survei ini dapat dilakukan dengan melihat atau membandingkan harga tanah pada waktu transaksi yang berbeda-beda per bulan atau per tahun sehingga akan terlihat persentase perubahan harganya. Metode yang digunakan

melalui wawancara kepada responden yang memahami dinamika perubahan harga tanah di suatu wilayah setiap bulan atau tahun, sehingga akan diperoleh persentase penyesuaian waktu.

Contoh:

Pada suatu wilayah kabupaten terdapat beberapa karakteristik harga tanah, antara lain:

- Bidang tanah terletak di jalan kolektor dengan jenis data transaksi tanggal 15 Juli 2020 memiliki harga Rp528.000,00/m² sedangkan di lokasi yang sama terdapat bidang tanah lain dengan jenis data transaksi tanggal 01 Agustus 2021 memiliki harga Rp602.000,00/m² sehingga persentase kenaikan harga tanah selama setahun adalah

$$(Rp602.000,00 - Rp528.000,00)/Rp602.000,00 \times 100\% = 12\%.$$

- Bidang tanah yang terletak di jalan lokal dengan jenis data transaksi tanggal 08 Juni 2020 memiliki harga Rp404.000,00/m² sedangkan di lokasi yang sama terdapat bidang tanah lain dengan jenis data transaksi tanggal 10 Juli 2021 memiliki harga Rp467.000,00/m² sehingga persentase kenaikan harga tanah selama setahun adalah

$$(Rp467.000,00 - Rp404.000,00)/Rp467.000,00 \times 100\% = 13\%.$$

- Bidang tanah yang terletak di jalan lokal dengan jenis data transaksi tanggal 10 Mei 2020 memiliki nilai Rp170.000,00/m² sedangkan di lokasi yang sama terdapat bidang tanah lain dengan jenis data transaksi tanggal 25 April 2021 memiliki nilai Rp200.000,00/m² sehingga persentase kenaikan harga tanah selama setahun adalah

$$(Rp200.000,00 - Rp170.000,00)/Rp200.000,00 \times 100\% = 17\%.$$

Dari ketiga karakteristik yang berbeda tersebut rata-rata persentase kenaikan harga tanah selama setahun adalah, yaitu: $(12\% + 13\% + 17\%)/3 = 14\%$.

Besarnya persentase penyesuaian jenis data, penyesuaian waktu dan penyesuaian jenis hak atas tanah di atas bukan merupakan angka yang mutlak. Persentase penyesuaian tersebut berdasarkan pada kenyataan, data dan fakta di lapangan dan dianalisis terlebih dahulu sehingga di setiap wilayah dapat berbeda-beda.

Contoh perhitungan penyesuaian waktu sampel nilai tanah

Harga Tanah	Rp50.000.000,00
Persentase penyesuaian waktu	14%
Tanggal transaksi/penawaran	1 November 2024
Tanggal penilaian	31 Desember 2024
Selisih waktu	31 Desember 2024 - 1 November 2024 = 60 hari
Jumlah hari dalam setahun	365 hari
Besarnya penyesuaian waktu	$60/365 \times 14\% \times Rp50.000.000,00$ = Rp1.150.685,00
Hasil penyesuaian waktu	$Rp50.000.000,00 + Rp1.150.685,00$ = Rp51.150.685,00

- F.1.6. Menentukan sampel Nilai Tanah per meter persegi
Nilai tanah per meter persegi diperoleh dengan cara nilai tanah dibagi luas tanah dalam satuan meter persegi.

Nilai tanah per meter persegi =
$$\frac{\text{Nilai Tanah}}{\text{Luas tanah dalam meter persegi}}$$

Contoh:
Sebuah bidang tanah belum terdaftar dengan luas 100 m² terdapat bangunan dengan kondisi baik seluas 50 m² memiliki harga penawaran sebesar Rp900.000.000,00 pada tanggal 1 November 2024. Bangunan dibangun pada tahun 2014 sampai tahun 2024 belum pernah dilakukan renovasi. Nilai tanah per meter persegi dihitung sebagai berikut:

Harga Penawaran	Rp900.000.000,00
Luas tanah	100 m ²
Tanggal transaksi/penawaran	1 November 2024
Tanggal penilaian	31 Desember 2024
Penyesuaian penawaran	21% x Rp900.0000,00 = <u>Rp189.000.000,00</u> -
Harga setelah penyesuaian penawaran	Rp711.000.000,00
Luas bangunan	50 m ²
Tahun pembuatan bangunan	2014
Tahun renovasi	2014
Umur efektif	2024-2014 = 10
NPBB	50 x Rp3.000.000,00 = Rp150.000.000,00
Nilai bangunan	Rp150.000.000,00 – (28% x Rp150.000.000,00) = <u>Rp108.000.000,00</u> -
Harga Tanah	Rp603.000.000,00
Penyesuaian jenis hak	10% x Rp603.000.000,00 = Rp60.300.000,00 +
Penyesuaian waktu	2,5% x Rp603.000.000,00 = <u>Rp15.075.000,00</u> +
Nilai Tanah	Rp678.375.000,00
Nilai Tanah per meter persegi	Rp678.375.000,00/100 = Rp6.783.750,00

- F.2. Format Dokumen dalam Kegiatan Analisis dan Pengolahan Data Nilai Tanah
- F.2.1. Analisis dan Pengolahan Data Pada Bidang Tanah yang Tidak Mengalami Perubahan Fisik dan Lingkungan dan Bidang Tanah yang Mengalami Perubahan Fisik dan Lingkungan Secara Menyebar.

Bidang tanah yang mengalami perubahan fisik dan lingkungan secara menyebar antara lain disebabkan oleh pendaftaran tanah pertama kali maupun pemeliharaan data pendaftaran tanah seperti pemecahan atau pemisahan bidang tanah, penggabungan bidang tanah, pengukuran ulang bidang tanah,

peningkatan kualitas data bidang tanah, dan/atau layanan pertanahan lainnya. Berikut contoh ilustrasi bidang tanah yang mengalami perubahan fisik dan lingkungan secara menyebar.



Gambar Ilustrasi Bidang Tanah yang Mengalami Perubahan Fisik dan Lingkungan Secara Menyebar

Berdasarkan gambar di atas, bidang tanah A dan bidang tanah B terjadi perubahan fisik dan lingkungan disebabkan oleh adanya kegiatan pendaftaran tanah pertama kali. Bidang tanah C terjadi perubahan fisik dan lingkungan karena penggabungan bidang tanah dari semula tiga bidang tanah menjadi satu bidang tanah. Penggabungan bidang tanah dapat mengakibatkan perubahan data fisik dan lingkungan seperti luas, lebar depan maupun bentuk bidang tanah. Bidang tanah D terjadi perubahan fisik dan lingkungan karena pemecahan bidang tanah dari semula satu bidang tanah menjadi 3 (tiga) bidang tanah. Data fisik dan lingkungan bidang tanah setelah pemecahan bidang tanah mungkin saja berbeda dengan bidang tanah semula seperti luas, lebar depan, letak, kelas jalan maupun lebar jalan.

F.2.1.1. Melakukan Penyesuaian Nilai terhadap Bidang Tanah yang Mengalami Perubahan Fisik dan Lingkungan secara Menyebar

Akibat terjadi perubahan fisik dan lingkungan maka data fisik dan lingkungan pada bidang tanah bersangkutan juga berubah sehingga menyebabkan nilai bidang tanah tersebut tidak sesuai dengan kondisi fisik dan lingkungannya. Nilai bidang tanah pada bidang-bidang tanah tersebut masih merupakan nilai bidang tanah tahun sebelumnya, sebagai contoh Bidang tanah A seluas 100 m² memiliki nilai sebesar Rp130.500,00. Setelah terjadi proses pemecahan, bidang tanah tersebut menjadi dua bidang tanah masing-masing bidang tanah B seluas 40 m² dan bidang tanah C seluas 60 m². Setidaknya data fisik bidang tanah seperti luas dan lebar depan bidang tanah telah terjadi perubahan. Oleh karena itu, nilai

bidang tanah tersebut perlu disesuaikan dengan cara melakukan Penilaian Individual menggunakan pendekatan data pasar berdasarkan sampel pembanding di sekitarnya. Pada tahap penyesuaian ini nilai bidang tanah yang dihasilkan pada bidang tanah bersangkutan masih merupakan nilai bidang tanah pada tahun dasar.

Tahapan penyesuaian nilai terhadap bidang tanah yang mengalami perubahan fisik dan lingkungan secara menyebar menggunakan penilaian individual adalah sebagai berikut:

- a. Memilih 3 data sampel pembanding yang akan digunakan untuk penilaian individual yang berada di sekitar bidang tanah tersebut;
- b. Sampel pembanding sebaiknya mempunyai karakteristik yang mirip atau sama, dan terletak pada lokasi yang tidak terlalu jauh;
- c. Menentukan faktor-faktor yang berpengaruh. Banyaknya faktor tergantung dari karakteristik sampel objek penilaian;
- d. Menentukan besarnya penyesuaian pada tiap faktor antara lain:
 - 1) Status hak;
 - 2) Waktu transaksi;
 - 3) Fisik bidang tanah meliputi luas tanah, lebar depan, bentuk tanah, elevasi tanah dan/atau letak tanah;
 - 4) Lingkungan bidang tanah meliputi kelas jalan, aksesibilitas, fasilitas sosial/fasilitas umum/utilitas, zonasi dan/atau drainase;
- e. Menentukan indikasi nilai sampel;
- f. Menentukan pembobotan terhadap indikasi nilai sampel;
- g. Menentukan nilai bidang tanah (nilai yang dihasilkan adalah nilai bidang tanah tahun dasar).

Berikut ilustrasi sampel yang digunakan untuk penyesuaian nilai terhadap bidang tanah yang mengalami perubahan fisik dan lingkungan secara menyebar menggunakan penilaian individual



Gambar Sampel yang Digunakan untuk Penyesuaian Nilai Menggunakan Penilaian Individual

- a) Bidang tanah A adalah bidang tanah yang berasal dari proses pendaftaran tanah pertama kali. Perhitungan penyesuaian nilai pada bidang tanah A menggunakan tiga sampel pembanding bidang tanah 1, bidang tanah 2 dan bidang tanah 3.
- b) Bidang tanah B adalah bidang tanah yang berasal dari proses pemecahan bidang tanah. Secara aksesibilitas, bidang tanah tersebut terletak di jalan setapak. Perhitungan penyesuaian nilai pada bidang tanah B menggunakan tiga sampel yang memiliki aksesibilitas sama terletak di jalan setapak yaitu bidang tanah 4, bidang tanah 5 dan bidang tanah 6.
- c) Bidang tanah C adalah bidang tanah yang berasal dari proses pendaftaran tanah pertama kali. Bidang tanah tersebut terletak di jalan arteri pada kawasan perdagangan dan jasa. Perhitungan penyesuaian nilai pada bidang tanah C menggunakan tiga sampel yang sama-sama terletak di jalan arteri pada kawasan perdagangan dan jasa yaitu bidang tanah 7, bidang tanah 8 dan bidang tanah 9.

F.2.1.2. Menentukan Indeks Nilai Tanah

Indeks nilai tanah mengukur secara kuantitatif terjadinya perubahan nilai tanah dalam dua waktu yang berlainan. Indeks nilai tanah dinyatakan dalam persentase. Indeks nilai tanah diperoleh dengan cara merata-rata indeks sampel bidang tanah yang memiliki zonasi yang sama. Hal ini berarti bahwa setiap zonasi memiliki indeks nilai tanahnya masing-masing. Indeks sampel diperoleh dengan cara membandingkan nilai tanah sampel tahun berjalan dengan nilai bidang

tanah tahun sebelumnya pada bidang tanah yang terletak di lokasi yang sama.

$$IS = \frac{NT_t}{NBT_{t-1}} \times 100\%$$

$$INT = \frac{IS_1 + IS_2 + IS_3 + \dots + IS_n}{n}$$

Keterangan:

- IS : indeks sampel
INT : indeks nilai tanah pada zonasi tertentu
NT_t : nilai tanah sampel tahun berjalan
NBT_{t-1} : nilai bidang tanah tahun sebelumnya
N : jumlah sampel nilai tanah

Contoh:

Suatu wilayah pada zonasi permukiman menengah terdapat 4 sampel nilai tanah sebagai berikut:

- 1) sampel A memiliki nilai tanah tahun berjalan Rp2.439.430,00 dengan nilai bidang tanah tahun sebelumnya Rp2.135.250,00
- 2) sampel B memiliki nilai tanah tahun berjalan Rp2.573.620,00 dengan nilai bidang tanah tahun sebelumnya Rp2.230.460,00
- 3) sampel C memiliki nilai tanah tahun berjalan Rp3.580.340,00 dengan nilai bidang tanah tahun sebelumnya Rp3.400.650,00
- 4) sampel D memiliki nilai tanah tahun berjalan Rp3.980.575,00 dengan nilai bidang tanah tahun sebelumnya Rp3.345.955,00

maka indeks sampel dan indeks nilai tanah diperoleh sebagai berikut

$$\text{Indeks sampel A} = \frac{\text{Rp2.439.430,00}}{\text{Rp2.135.250,00}} \times 100\% = 114\%$$

$$\text{Indeks sampel B} = \frac{\text{Rp2.573.620,00}}{\text{Rp2.230.460,00}} \times 100\% = 115\%$$

$$\text{Indeks sampel C} = \frac{\text{Rp3.580.340,00}}{\text{Rp3.400.650,00}} \times 100\% = 105\%$$

$$\text{Indeks sampel D} = \frac{\text{Rp3.980.575,00}}{\text{Rp3.345.955,00}} \times 100\% = 118\%$$

$$\text{Indeks nilai tanah (zonasi pemukiman menengah)} = \frac{113\% + 115\% + 105\% + 118\%}{4} = 112\%$$

F.2.1.3. Mengidentifikasi pencilan indeks sampel

Pencilan indeks sampel merupakan nilai indeks sampel yang sangat berbeda dari nilai-nilai indeks sampel lain dalam sebuah kumpulan data indeks sampel pada zonasi yang sama. Pencilan indeks sampel berpotensi dapat memberikan informasi yang keliru mengenai indeks nilai tanah sehingga hasil perhitungan indeks nilai tanah dapat menjadi lebih tinggi atau lebih rendah dari indeks nilai tanah yang seharusnya atau wajar. Metode yang digunakan untuk mengidentifikasi pencilan indeks sampel yaitu metode *boxplot*. Metode *boxplot* dijelaskan sebagai berikut:

1. Menghitung nilai kuartil 1 (Q1), nilai kuartil 2 (Q2) dan nilai kuartil 3 (Q3)

Sebelum menghitung Q1, Q2 dan Q3, kumpulan nilai indeks sampel diurutkan terlebih dahulu dari indeks sampel terkecil (i_1) sampai indeks sampel terbesar (i_n). Nilai Q1, Q2 dan Q3 diperoleh dengan cara sebagai berikut:

- a. Jumlah data genap

Q1 = data ke $\frac{n}{4}$, n merupakan banyaknya nilai indeks sampel

Q2 = data ke $\frac{2n}{4}$, n merupakan banyaknya nilai indeks sampel

Q3 = data ke $\frac{3n}{4}$, n merupakan banyaknya nilai indeks sampel

- b. Jumlah data ganjil

Q1 = data ke $\frac{n+1}{4}$, n merupakan banyaknya nilai indeks sampel

Q2 = data ke $\frac{2(n+1)}{4}$, n merupakan banyaknya nilai indeks sampel

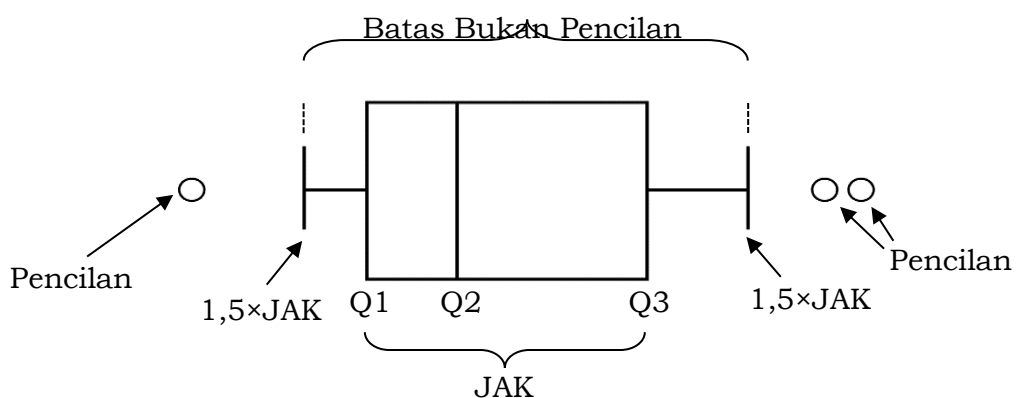
Q3 = data ke $\frac{3(n+1)}{4}$, n merupakan banyaknya nilai indeks sampel

2. Menghitung nilai Jangkauan Antar Kuartil (JAK)
Jangkauan Antar Kuartil (JAK) diperoleh dengan cara nilai kuartil 3 (Q3) dikurangi dengan nilai kuartil 1 (Q1)

$$JAK = Q3 - Q1$$

3. Menentukan pencilan indeks sampel

Pencilan nilai indeks sampel diperoleh dengan cara nilai indeks sampel yang kurang dari $1,5 \times JAK$ terhadap kuartil 1 (Q1) dan nilai indeks sampel yang lebih dari $1,5 \times JAK$ terhadap kuartil 3 (Q3). Skema identifikasi pencilan indeks sampel menggunakan *boxplot* dijelaskan pada gambar berikut:



Contoh:

Nilai indeks sampel untuk zonasi pemukiman menengah di suatu wilayah diperoleh data yaitu 104,5; 125,2; 168,8; 88,6; 75,3; 107,8; 119,4; 116,4; 95,1; 114,8; 124,5; 40,5; 120,4; 70,4; 118,3. Perhitungan pencilan nilai indeks sampel sebagai berikut.

1. Menghitung nilai kuartil 1 (Q1), nilai kuartil 2 (Q2) dan nilai kuartil 3 (Q3)

Kumpulan nilai indeks sampel diurutkan dari nilai paling kecil sampai nilai paling besar, yaitu 40,5; 70,4; 75,3; 88,6; 95,1; 104,5; 107,8; 114,8; 116,4; 118,3; 119,4; 120,4; 124,5; 125,2; 168,8.

$$Q1 = \text{data ke } \frac{15+1}{4} = \text{data ke } 4 = 88,6$$

$$Q2 = \text{data ke } \frac{2(15+1)}{4} = \text{data ke } 8 = 114,8$$

$$Q3 = \text{data ke } \frac{3(15+1)}{4} = \text{data ke } 12 = 120,4$$

2. Menghitung nilai Jangkauan Antar Kuartil (JAK)

$$JAK = Q3 - Q1 = 120,4 - 88,6 = 31,8$$

3. Menentukan pencilan indeks sampel

$$1,5 \times JAK = 1,5 \times 31,8 = 47,7$$

$$\text{Batas minimum} = Q1 - (1,5 \times JAK) = 88,6 - 47,7 = 40,9$$

$$\text{Batas maksimum} = Q3 + (1,5 \times JAK) = 120,4 + 47,7 = 168,1$$

Pencilan nilai indeks sampel merupakan nilai indeks yang kurang dari 40,9 atau lebih dari 168,1 yaitu 40,5 dan 168,8.

F.2.1.4. Menghitung Nilai Bidang Tanah Diperbarui

Setelah dilakukan perhitungan dan analisis indeks nilai tanah sampai diperoleh indeks nilai tanah yang wajar untuk setiap zonasi, langkah selanjutnya yaitu menghitung nilai bidang tanah diperbarui berdasarkan indeks nilai tanah tersebut. Nilai bidang tanah diperbarui diperoleh dengan cara nilai bidang tanah dasar (tahun sebelumnya) dikali dengan indeks nilai tanah.

$$NBT_{\text{diperbarui}} = INT \times NBT_{t-1}$$

Keterangan:

$NBT_{\text{diperbarui}}$: nilai bidang tanah tahun t hasil pembaruan

INT : indeks nilai tanah

NBT_{t-1} : nilai bidang tanah tahun sebelumnya

F.2.2. Analisis Dan Pengolahan Data Pada Bidang Tanah Yang Mengalami Perubahan Fisik Dan Lingkungan Secara Mengelompok

Perhitungan Nilai Bidang Tanah pada bidang tanah yang mengalami perubahan fisik dan lingkungan secara mengelompok dilakukan dengan menggunakan metode Penilaian Individual berdasarkan pendekatan data pasar. Sampel yang digunakan untuk Penilaian Individual yaitu tiga sampel nilai tanah yang masih berada dalam kelompok yang mengalami perubahan fisik dan lingkungan yang sama. Apabila terdapat beberapa kelompok yang mengalami perubahan fisik dan lingkungan maka setiap kelompok harus mempunyai sampel nilai tanahnya masing-masing.

F.2.2.1. Menentukan kewajaran sampel nilai tanah yang digunakan untuk Penilaian Individual

Sebelum dilakukan Penilaian Individual, untuk memastikan bahwa tiga sampel nilai tanah tersebut layak digunakan maka dilakukan perhitungan simpangan baku relatif. Simpangan baku relatif merupakan ukuran statistik yang berguna untuk membandingkan tingkat variasi antar tiga sampel nilai tanah dalam satu kelompok bidang tanah yang mengalami perubahan fisik dan lingkungan yang sama. Simpangan baku relatif diperoleh dengan cara simpangan baku dibagi dengan rata-rata sampel nilai tanah yang dinyatakan dalam persentase.

$$SB = \sqrt{\frac{\sum (NT_i - RNT)^2}{n - 1}}$$
$$SBR = \frac{SB}{RNT} \times 100\%$$

Keterangan:

RNT : rata-rata sampel nilai tanah per meter persegi
NT : nilai dari sampel nilai tanah per meter persegi
n : jumlah sampel nilai tanah dalam kelompok bidang tanah yang mengalami perubahan fisik dan lingkungan yang sama
SB : simpangan baku
SBR : simpangan baku relatif

$$RNT = \frac{NT_1 + NT_2 + NT_3 + \dots + NT_n}{n}$$

Keterangan:

RNT : rata-rata sampel nilai tanah per meter persegi
NT : nilai dari sampel nilai tanah per meter persegi
n : jumlah sampel nilai tanah dalam kelompok bidang tanah yang mengalami perubahan fisik dan lingkungan yang sama

Simpangan baku relatif sebagai ukuran statistik yang digunakan untuk menguji kewajaran sampel nilai tanah yang diperoleh. Nilai simpangan baku relatif pada setiap kelompok bidang tanah yang mengalami perubahan fisik dan lingkungan yaitu kurang dari atau sama dengan 15%.

Contoh:

Suatu kelompok bidang tanah yang mengalami perubahan fisik dan lingkungan terletak di Jalan Melati mempunyai tiga sampel nilai tanah dengan nilai masing-masing Rp143.200,00; Rp128.745,00; Rp137.500,00 maka nilai simpangan baku relatif dari ketiga sampel nilai tanah tersebut diperoleh sebagai berikut:

$$RNT = \frac{Rp625.035,00 + Rp550.521,00 + Rp503.573,00}{3}$$
$$RNT = \frac{Rp1.679.129,00}{3} = Rp559.710,00$$

$$\begin{aligned} & \text{Simpangan baku} \\ &= \sqrt{\frac{(625.035-559.710)^2 + (550.521-559.710)^2 + (503.573-559.710)^2}{3-1}} = \\ & \text{Rp61.250,00} \end{aligned}$$

$$\text{Simpangan baku relatif} = \frac{\text{Rp61.250,00}}{\text{Rp559.710,00}} \times 100\% = 10,9\%$$

F.2.2.2. Menghitung Nilai Bidang Tanah Baru menggunakan metode Penilaian Individual

Perhitungan nilai bidang tanah pada bidang tanah yang mengalami perubahan fisik dan lingkungan secara mengelompok menggunakan penilaian bersifat individual berdasarkan pendekatan perbandingan data pasar. Nilai tanah hasil penilaian individual merupakan Nilai Bidang Tanah Baru pada tanggal penilaian. Tahapan Penilaian Bersifat Individual adalah sebagai berikut:

- a. Memilih 3 data sampel pembanding yang akan digunakan untuk penilaian individual yang masih berada dalam kelompok bidang tanah yang mengalami perubahan fisik dan lingkungan yang sama;
- b. Sampel pembanding sebaiknya mempunyai karakteristik yang mirip atau sama, dan terletak pada lokasi yang tidak terlalu jauh;
- c. Menentukan faktor-faktor yang berpengaruh. Banyaknya faktor tergantung dari karakteristik sampel objek penilaian;
- d. Menentukan besarnya penyesuaian pada tiap faktor antara lain:
 - 1) Jenis data harga (penawaran atau transaksi);
 - 2) Status hak;
 - 3) Waktu transaksi;
 - 4) Fisik bidang tanah;
 - a) Luas tanah;
 - b) Lebar depan;
 - c) Bentuk tanah;
 - d) Elevasi tanah;
 - e) Letak tanah.
 - 5) Lingkungan bidang tanah;
 - a) Kelas jalan;
 - b) Aksesibilitas;
 - c) Fasilitas sosial/fasilitas umum/utilitas;
 - d) Zonasi;
 - e) Drainase.
- e. Menentukan indikasi nilai sampel;
- f. Menentukan pembobotan terhadap indikasi nilai sampel;
- g. Menentukan nilai bidang tanah baru.

Berikut ilustrasi penilaian individual pada bidang-bidang tanah yang mengalami perubahan fisik dan lingkungan secara mengelompok.



Gambar Ilustrasi Penilaian Individual pada Bidang Tanah yang Mengalami Perubahan Fisik dan Lingkungan Secara Mengelompok

Bidang tanah A, B, C, 1 hingga 21 merupakan satu kelompok bidang tanah yang mengalami perubahan fisik dan lingkungan yang sama. Sampel pembandingan untuk penilaian individual yaitu bidang tanah A, bidang tanah B dan bidang tanah C. Sampel pembandingan tersebut digunakan untuk perhitungan menggunakan penilaian individual berdasarkan pendekatan perbandingan data pasar terhadap bidang tanah 1 hingga bidang tanah 21 dalam kelompok tersebut.

Ilustrasi pengolahan data sampel Nilai Tanah menggunakan Penilaian Individual.

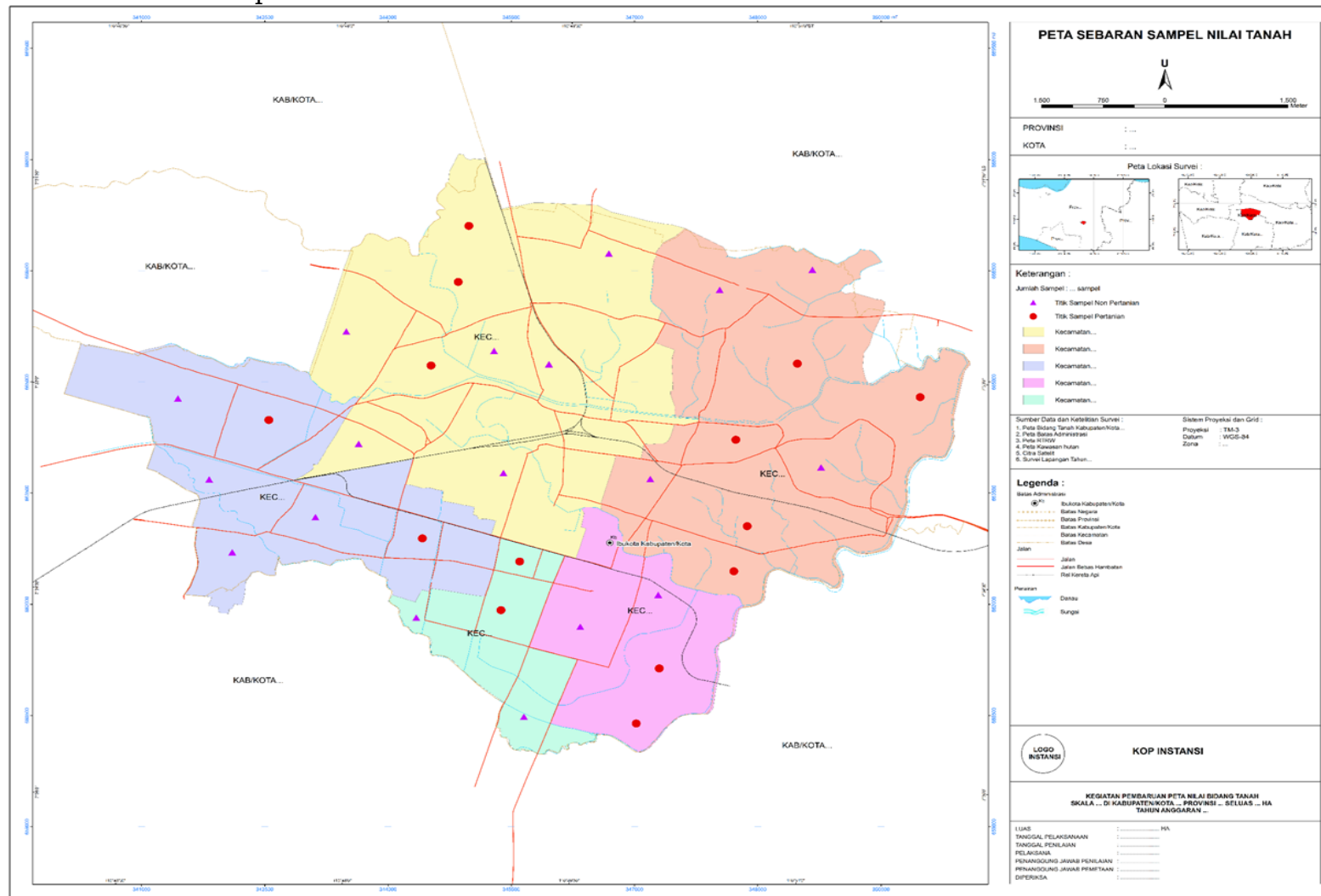
Penilaian Individual

No.	Elemen Perbandingan	Objek Penilaian	Pembanding					
			A		B		C	
1.	Alamat	Mampang 5	Mampang Raya		Mampang raya		Jl. Mampang II/4	
2.	Luas Bangunan	210	300		200		200	
3.	Jarak Ke objek dinilai	0	215		350		2.109	
4.	Tgl Transaksi	9/4/2017	5/25/2017	0.28%	5/10/2015	2.32%	7/18/2016	1.13%
5.	Status Hak	HGB	HGB	0.00%	HGB	0.00%	HM	-4.00%
6.	Luas Tanah	280	95	- 1.00%	95	- 1.00%	244	0.00%
7.	Lebar Depan	10	18	1.50%	4	1.50%	12	0.00%
8.	Bentuk Tanah	Persegi/Normal	Persegi Normal	4.50%	Persegi Normal	4.50%	Persegi/Normal	0.00%
9.	Elevasi Tanah	Sama	Sama	0.00%	Sama	0.00%	Lebih Tinggi	-2.50%
10.	Letak Tanah	Normal	Normal	0.00%	Normal	0.00%	Normal	0.00%
11.	Kelas Jalan	Arteri	Arteri	0.00%	Arteri	0.00%	Lokal	10.00%
12.	Drainase	B	B	0.00%	B	0.00%	B	0.00%

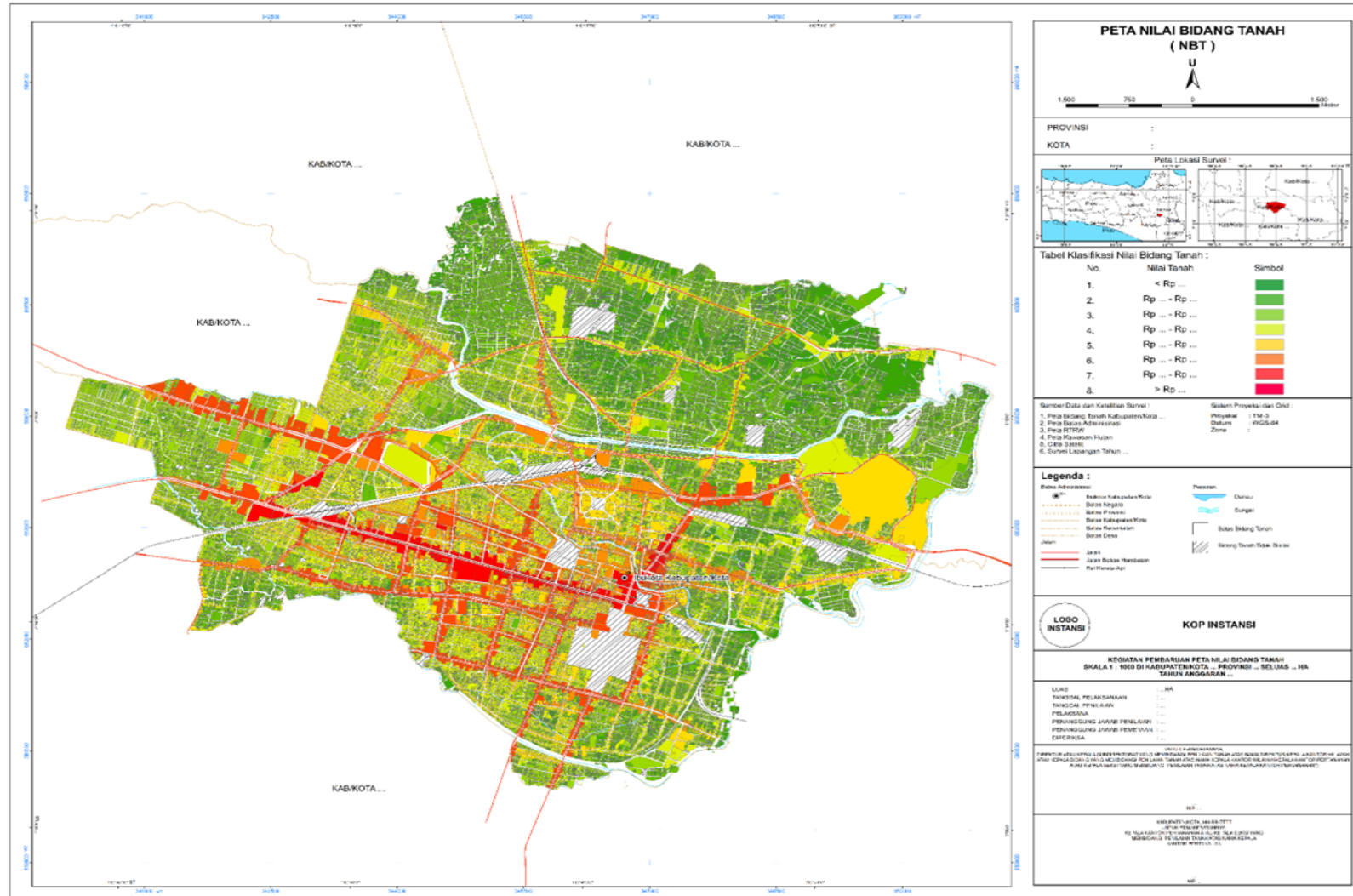
13.	Aksesibilitas	Sangat baik	Sangat Baik	0.00%	Sangat Baik	0.00%	Sangat baik	0.00%
14.	Fasum/Fasos	Sekolah, Tempat ibadah	Sekolah, Tempat ibadah, Rumah Sakit, Pasar	- 4.00%	Sekolah, Tempat ibadah, Rumah Sakit, Pasar	- 4.00%	Sekolah, Tempat ibadah, Rumah Sakit, Pasar	-4.00%
15.	Utilitas	Listrik, Air Bersih, Telepon	Listrik, Air Bersih, Telepon, TV Kabel	- 1.00%	Listrik, Air Bersih, Telepon, TV Kabel	- 1.00%	Listrik, Air Bersih, Telepon	0.00%
16.	Kelas Lokasi	Arteri	Arteri	0.00%	Arteri	0.00%	Arteri	0.00%
17.	Jenis Transaksi		Transaksi		Penawaran		Transaksi	
18.	Harga Properti		3,300,000,000		3,400,000,000		9,000,000,000	
19.	Penyesuaian (5%)		100%		90%		100%	
20.	Harga setelah penyesuaian		3,300,000,000		3,060,000,000		9,000,000,000	
A	Total Penyesuaian (dalam %) (Jml faktor penyesuaian 4 s.d. 16)		0%		2%		1%	
B	Indikasi Nilai (Harga Penyesuaian *(100%+A))		3,309,221,918		3,131,008,767		9,056,835,616	
C	Rekonsiliasi/Pembobotan (dalam %) (jumlah ke empat pembanding 100%)		32%		32%		36%	

D	Nilai setelah pembobotan (B x C)		1,052,934,247		996,230,062		3,293,394,770	
E	Nilai Pasar Properti (jumlah dari D)		5,342,559,078					
	Nilai Pasar Properti	5,342,559,078						

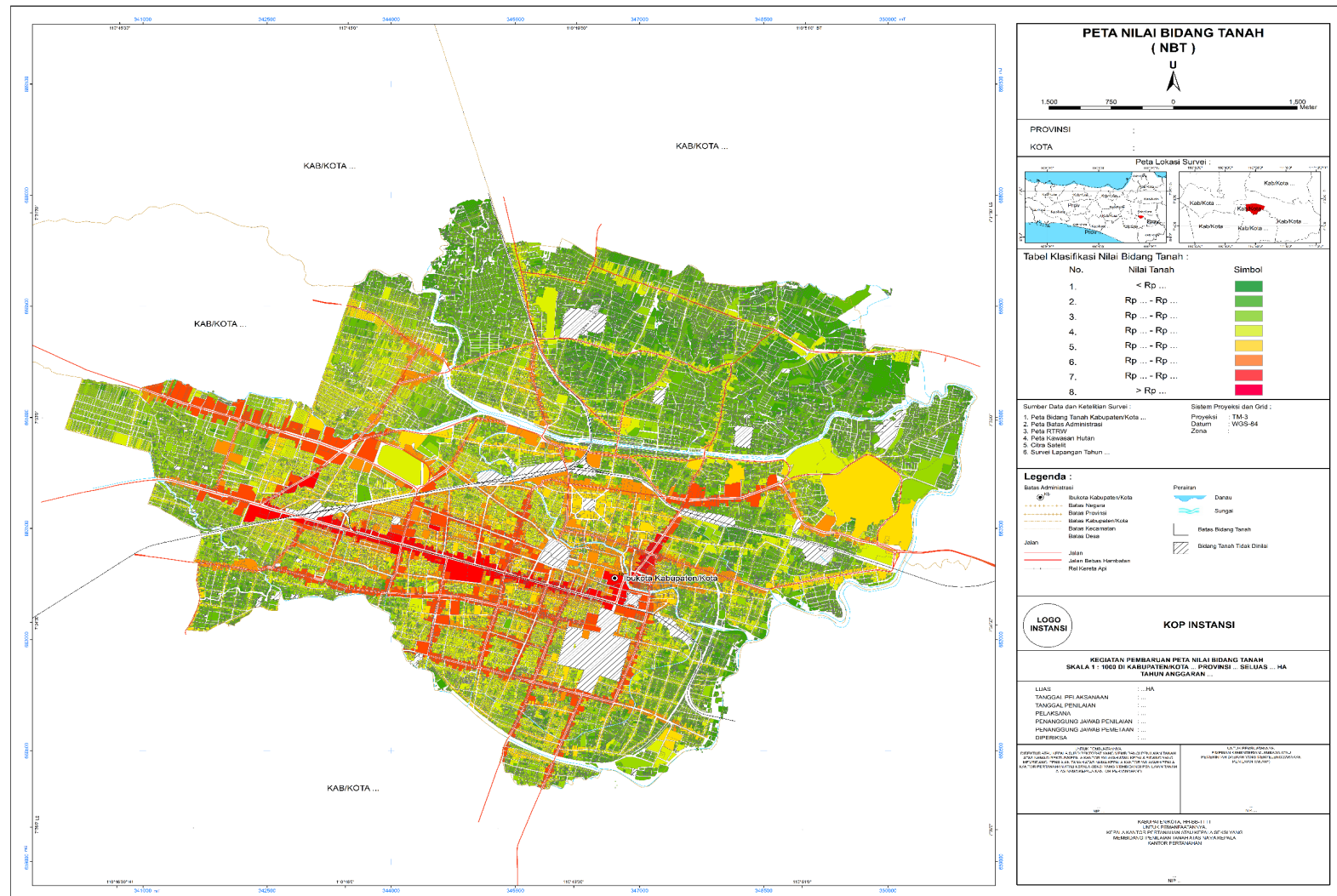
G. Format Dokumen dalam Tahapan Penyajian Peta Pembaruan Peta Nilai Bidang Tanah
G.1. Format Peta Sebaran Sampel Nilai Tanah



G.2. Format Peta Nilai Bidang Tanah



G.3. Format Peta Nilai Bidang Tanah yang dilakukan melalui perjanjian kerja sama



H. Format Dokumen dalam Tahapan Pelaporan

Format Laporan Pembaruan Peta Nilai Bidang Tanah

LAPORAN PEMBARUAN PETA NILAI BIDANG TANAH SKALA 1:1.000
DIREKTORAT (yang membidangi Penilaian Tanah)/
KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL ... /
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA ... *) TAHUN ...

Sampul

Kata Pengantar

Daftar Isi

Daftar Tabel

Daftar Gambar

Daftar Lampiran

BAB I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

1.2. Tujuan dan Sasaran

1.3. Lingkup Kegiatan

BAB II. GAMBARAN UMUM WILAYAH KEGIATAN

BAB III. METODOLOGI PELAKSANAAN

BAB IV. TAHAPAN PELAKSANAAN KEGIATAN

4.1. Persiapan

4.1.1. Penentuan Wilayah

4.1.2. Penyusunan Dokumen Administrasi

4.1.3. Koordinasi Antar Satuan Kerja Kementerian dan Pemangku Kepentingan

4.1.4. Penyiapan Alat Kerja Lapangan

4.2. Identifikasi Perubahan Fisik dan Lingkungan Bidang Tanah

4.3. Survei Lingkungan dan Pengamatan Bidang Tanah

4.3.1. Survei Lingkungan Bidang Tanah

4.3.2. Pengamatan Bidang Tanah

4.4. Pembaruan Basis Data Penilaian Bidang Tanah

4.4.1. Karakteristik Lingkungan Bidang Tanah

4.4.2. Karakteristik Bidang Tanah

4.4.3. Delineasi Bidang Tanah

4.5. Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah

4.5.1. Pembagian Lokasi Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah

4.5.2. Pengisian Formulir Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah

4.6. Analisis dan Pengolahan Data

4.6.1. Analisis dan Pengolahan Data Sampel

4.6.2. Analisis dan Pengolahan Data Nilai Tanah

4.7. Penyajian peta

BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

5.2. Saran

LAMPIRAN

I. Peta Rencana Area Kerja

II. Surat Keputusan Tim Penyelenggara Penilaian Tanah dalam Rangka Pembaruan Peta NBT

III. Surat Tugas

IV. Rencana Jadwal Kegiatan

V. Berita Acara Hasil Koordinasi dan Peta Area Kerja yang Disepakati

VI. Daftar Alat Kerja Lapangan

- VII. Rekapitulasi Isian Tabel Identifikasi Perubahan Fisik dan Lingkungan Bidang Tanah
- VIII. Rekapitulasi Isian Formulir Survei Lingkungan Bidang Tanah
- IX. Rekapitulasi Isian Formulir Pengumpulan Data Sampel Nilai Tanah
- X. Peta Sebaran Sampel Nilai Tanah dan Peta Nilai Bidang Tanah format A3

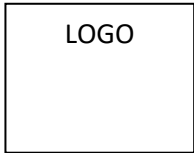
**hapus yang tidak perlu*

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

NUSRON WAHID

LAMPIRAN VII
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 3 TAHUN 2026
TENTANG
PENILAIAN TANAH

FORMAT PERJANJIAN KERJA SAMA PEMANFAATAN PETA NILAI TANAH



PERJANJIAN KERJA SAMA
ANTARA
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA ... *)
DAN
KEMENTERIAN/LEMBAGA DAN/ATAU PEMERINTAH
DAERAH YANG MENYELENGGARAKAN PENILAIAN TANAH

TENTANG
PEMANFAATAN PETA NILAI TANAH

..... /SKB-.../...../.....
NOMOR:
.....

Pada hari ini, tanggal, bulan,
tahun.....bertempat di...,

Yang bertanda tangan di bawah ini:

- I. (NAMA)

Selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ... *) dalam hal ini bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ... *), berdasarkan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor ... Tahun ... tentang ..., dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ... yang selanjutnya disebut sebagai PIHAK KESATU;
- II. (NAMA)

Pimpinan Kementerian/Lembaga dan/atau Pemerintah Daerah yang Menyelenggarakan Penilaian Tanah berkedudukan di..., Kabupaten/Kota ... *), Provinsi ... selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

bersepakat untuk melakukan kerja sama dalam bidang Pemanfaatan Informasi Nilai Tanah, yang diatur dalam ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1
TUJUAN KERJA SAMA

.....

Pasal 2
RUANG LINGKUP KERJA SAMA

.....

Pasal 3
PELAKSANAAN KEGIATAN

.....

Pasal 4
PEMBIAYAAN

.....

Pasal 5
PENYELESAIAN PERSELISIHAN

.....

Pasal 6
LAIN-LAIN

- (1) PARA PIHAK dibebaskan dari tanggung jawab atas kegagalan atau keterlambatan dalam melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kerja Sama ini yang disebabkan oleh hal-hal di luar kemampuan yang wajar dari PARA PIHAK dan bukan disebabkan kesalahan salah satu PIHAK atau PARA PIHAK, yang selanjutnya dalam Perjanjian Kerja Sama ini disebut keadaan kahar.
- (2) Keadaan kahar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bencana alam, perubahan peraturan perundang-undangan nasional, dan keadaan keamanan yang tidak mengizinkan.
- (3) Segala perubahan dan/atau pembatalan terhadap perjanjian kerja sama ini akan diatur bersama kemudian oleh pihak kesatu dan pihak kedua.

Pasal 7
PENUTUP

.....

Pihak Kesatu
Nama Jabatan
Tanda Tangan
Nama Lengkap

Pihak Kedua
Nama Jabatan
Tanda Tangan
Nama Lengkap

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

NUSRON WAHID

LAMPIRAN VIII
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 3 TAHUN 2026
TENTANG
PENILAIAN TANAH

FORMAT SURAT KEPUTUSAN PEMANFAATAN PETA NILAI TANAH SEBAGAI
DASAR PENENTUAN TARIF PELAYANAN PERTANAHAN DAN TATA RUANG

LOGO DAN KOP INSTANSI

KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTA ... *)

NOMOR ...

TENTANG
PEMANFAATAN PETA NILAI TANAH SEBAGAI DASAR PENENTUAN TARIF
PELAYANAN PERTANAHAN DAN TATA RUANG
PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*) ... PROVINSI...

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*) ...

- Menimbang : a. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 54 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor ... Tahun ... tentang Penilaian Tanah, pemanfaatan peta nilai tanah ditetapkan dengan keputusan Kepala Kantor Pertanahan;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) tentang Pemanfaatan Peta Nilai Tanah sebagai Dasar Penentuan Tarif Pelayanan Pertanahan dan Tata Ruang Pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...;
- Mengingat : 1. 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);
2. Peraturan Pemerintah Nomor 128 tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 351, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5804);
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 Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;
6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2017 tentang Standar Pelayanan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 431);
7. 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);
8. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2025 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2025 Nomor 309);
9. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor ... Tahun ... tentang Penilaian Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun ... Nomor ...);
10. Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ... *) Tahun ... Nomor ... Tanggal ... (hh/bb/tttt);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*) ... TENTANG PEMANFAATAN PETA NILAI TANAH SEBAGAI DASAR PENENTUAN TARIF PELAYANAN PERTANAHAN DAN TATA RUANG PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*) ...

KESATU : Menetapkan pemanfaatan peta Nilai Tanah sebagai dasar penentuan tarif pelayanan pertanahan dan tata ruang pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ... Provinsi ..., sebagaimana tercantum dalam Lampiran Keputusan ini.

KEDUA : Segala biaya yang timbul akibat ditetapkannya Keputusan ini dibebankan pada Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ... Tahun Anggaran ...;

KETIGA : Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan sampai dengan ditetapkannya pemanfaatan peta nilai tanah yang baru.

Ditetapkan di ...
pada tanggal ... (hh/bb/tttt)

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...,

Stempel/
Cap Dinas

ttd.

... (Nama)
NIP ...

Tembusan:

1. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, di Jakarta;
2. Direktur Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah), di Jakarta;
3. Direktur ... (yang membidangi Penilaian Tanah), di Jakarta;
4. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi ... , di ...
5. ... dst.

*) *hapus yang tidak perlu*

Keterangan:

Format keputusan dapat disesuaikan dengan kebutuhan.

LAMPIRAN
KEPUTUSAN KEPALA KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*) ...
NOMOR ...
TENTANG
PEMANFAATAN PETA NILAI TANAH
SEBAGAI DASAR PENENTUAN TARIF
PELAYANAN PERTANAHAN DAN TATA
RUANG PADA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTA*) ... PROVINSI...

Peta Nilai Tanah

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

NUSRON WAHID

LAMPIRAN IX
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 3 TAHUN 2026
TENTANG
PENILAIAN TANAH

FORMAT BERITA ACARA KETERLAMBATAN MENGUNGGAH
PETA NILAI TANAH

LOGO DAN KOP INSTANSI

BERITA ACARA
NOMOR ...

Pada hari ini, ..., tanggal ..., bulan. ..., tahun ..., yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama :
NIP :
Jabatan : Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota *) ...
Instansi : Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota *) ...

Bahwa kami telah membuat Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ... Nomor ... tentang Pemanfaatan Peta Nilai Tanah sebagai Dasar Penentuan Tarif Pelayanan Pertanahan dan Tata Ruang di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ... Provinsi ... Tahun Anggaran ..., namun dalam mengunggah Peta Nilai Tanah mengalami keterlambatan yang disebabkan oleh sistem yang terkendala dan dibuktikan sebagaimana terlampir dalam berita acara ini.

Berdasarkan hal tersebut dengan ini kami akan terus berusaha untuk mengunggah Peta Nilai Tanah hingga sistem dapat digunakan dengan memperhatikan ketentuan jangka waktu pengunggahan Peta Nilai Tanah.

Demikian Berita Acara ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Dibuat di Kabupaten/Kota*) ...
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...,

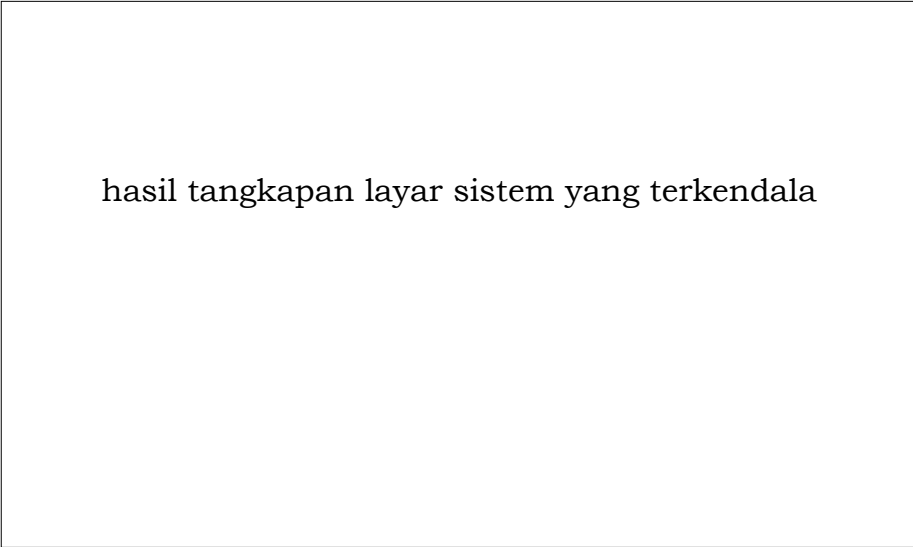
Stempel/
Cap Dinas

ttd.

... (Nama Lengkap)
NIP ...

*) hapus yang tidak perlu

LAMPIRAN
BERITA ACARA KETERLAMBATAN
MENGUNGGAH PETA NILAI TANAH
NOMOR ...



hasil tangkapan layar sistem yang terkendala

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

NUSRON WAHID

LAMPIRAN X
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 3 TAHUN 2026
TENTANG
PENILAIAN TANAH

FORMAT BERITA ACARA KETERLAMBATAN DALAM MENGUNGGAH
PETA NILAI TANAH LEBIH DARI 31 JANUARI

LOGO DAN KOP INSTANSI

BERITA ACARA
KETERLAMBATAN DALAM MENGUNGGAH PETA NILAI TANAH LEBIH DARI 31
JANUARI
NOMOR ...

Pada hari ini, ..., tanggal ..., bulan. ..., tahun ..., yang bertanda tangan di
bawah ini:

Nama :
NIP :
Jabatan : Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...
Instansi : Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...

Bahwa dengan ini kami menyatakan beberapa hal yang menyebabkan tidak
mengunggah Peta Nilai Tanah dalam sistem lebih dari 31 Januari ... (tahun),
sebagai berikut:

- 1. ...;
- 2. ...;
- 3. ... dst. (isi sesuai kebutuhan)

Berdasarkan hal tersebut dengan ini kami akan segera mengunggah Peta Nilai
Tanah ke dalam sistem. Dalam hal di kemudian hari terdapat permasalahan
yang merugikan negara maka merupakan tanggung jawab kami.

Demikian Berita Acara ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana
mestinya.

Dibuat di Kabupaten/Kota*) ...	
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...,	
Stempel/ Cap Dinas	ttd.
... (Nama Lengkap)	
NIP ...	

*) *hapus yang tidak perlu*

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

ttd.

NUSRON WAHID

LAMPIRAN XI
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 3 TAHUN 2026
TENTANG
PENILAIAN TANAH

FORMAT SURAT TEGURAN SECARA TERTULIS

LOGO DAN KOP INSTANSI	
Nomor	: ... Kabupaten/Kota*) ..., ... (hh/bb/tttt)
Sifat	: Penting
Lampiran	: ...
Hal	: Teguran tidak mengunggah peta Nilai Tanah pada tanggal 2 Januari atau melebihi tanggal 31 Januari yang disebabkan bukan karena kendala sistem
Yth. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ... di tempat	
Dalam rangka meningkatkan pelayanan Pertanahan sebagaimana diatur dalam 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 dan merujuk pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor ... Tahun ... tentang Penilaian Tanah, kami Bidang Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi ... telah melaksanakan kegiatan pengawasan dan evaluasi pemanfaatan Peta Nilai Tanah sebagai dasar penentuan tarif pelayanan pertanahan dan tata ruang. Terhadap hasil pengawasan dan evaluasi tersebut serta berdasarkan data realisasi tahun anggaran ..., kami sampaikan beberapa hal sebagai berikut: 1. Berdasarkan ketentuan Pasal 55 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor ... Tahun ... tentang Penilaian Tanah, Peta Nilai Tanah yang tidak diunggah dalam sistem komputerisasi kegiatan pertanahan pada tanggal 2 Januari dan melebihi tanggal 31 Januari, diberikan teguran secara tertulis; 2. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ... sudah melaksanakan pembuatan/pembaruan*) Peta Nilai Tanah, namun belum diunggah dalam sistem komputerisasi kegiatan pertanahan sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada angka 1 sehingga belum dimanfaatkan dalam kegiatan pelayanan pertanahan; 3. Sehubungan dengan hal tersebut, bersama ini kami sampaikan: a. teguran tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten*) ... b. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ... harus segera mengunggah hasil pembuatan atau/pembaruan*) Peta Nilai Tanah dan menetapkan Surat Keputusan Pemanfaatan Peta Nilai Tanah; dan	

c. apabila Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ... tidak mengunggah Peta Nilai Tanah dan mengakibatkan tidak optimalnya nilai PNPB layanan pertanahan dan tata ruang dengan konsekuensi penagihan kurang bayar, maka:

- 1) kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ... bertanggung jawab pada penagihan kurang bayar tersebut; dan
- 2) teguran ini menjadi peringatan bagi Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ... untuk memperbaiki kinerjanya.

Demikian surat ini dibuat untuk menjadi perhatian.

Kepala Kantor Wilayah Badan
Pertanahan Nasional Provinsi ...,

Stempel/
Cap Dinas

ttd.

... (Nama Lengkap)
NIP ...

Tembusan:

1. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, di Jakarta;
2. Sekretaris Jenderal, di Jakarta;
3. Inspektur Jenderal, di Jakarta;
4. Direktur Jenderal Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan, di Jakarta; dan
5. Direktur Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan, di Jakarta.

*) *hapus yang tidak perlu*

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

NUSRON WAHID

LAMPIRAN XII
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 3 TAHUN 2026
TENTANG
PENILAIAN TANAH

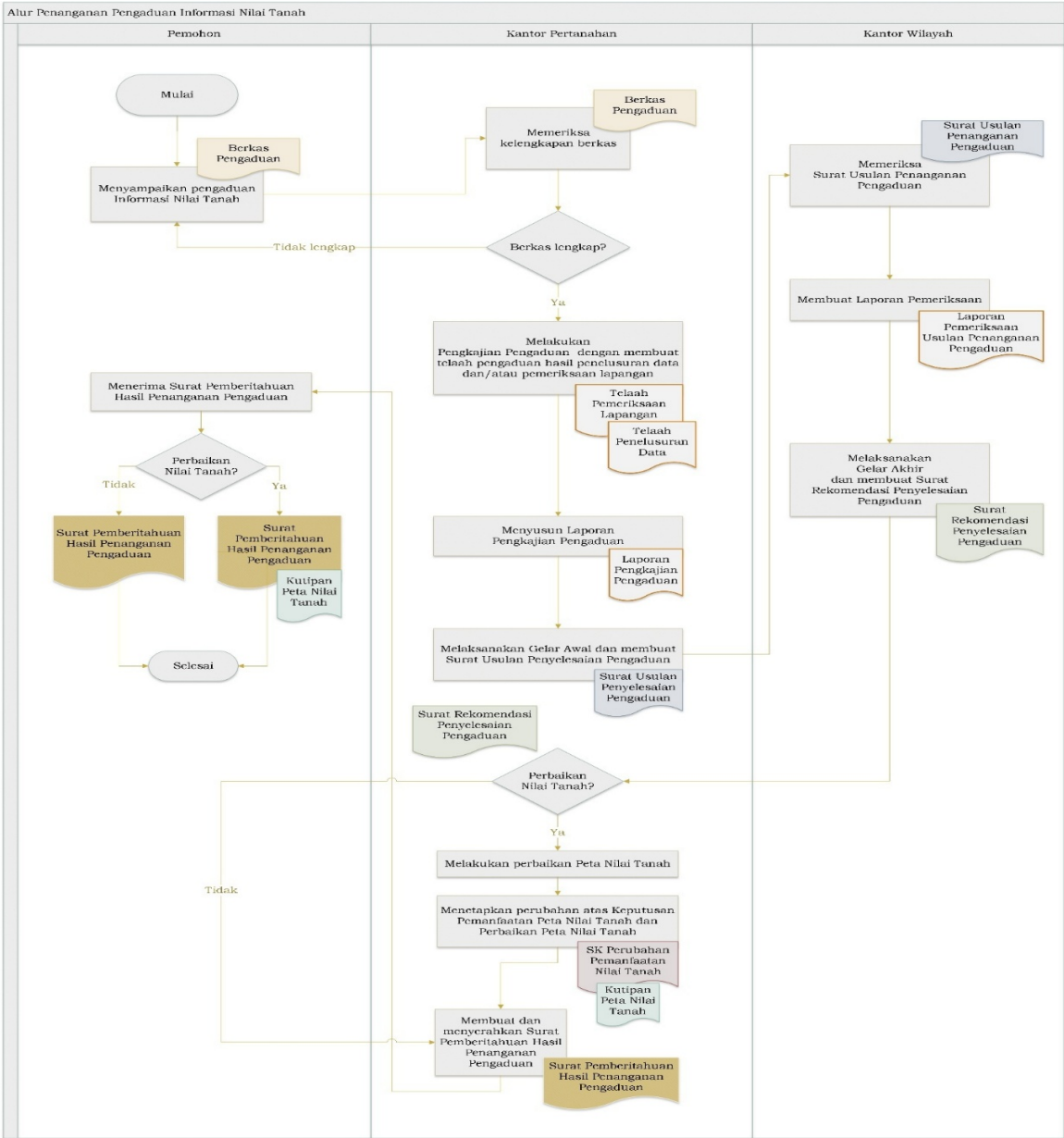
PENANGANAN PENGADUAN INFORMASI NILAI TANAH

A. ALUR PENYAMPAIAN PERMOHONAN DAN PENANGANAN PENGADUAN

1. Pengadu menyampaikan Pengaduan Informasi Nilai Tanah secara tertulis yang dilengkapi tanda tangan Pengadu dengan melampirkan dokumen pendukung kepada petugas pengelola Pengaduan Informasi Nilai Tanah.
2. Berkas Pengaduan Informasi Nilai Tanah yang telah memenuhi persyaratan diterima oleh petugas pengelola Pengaduan Informasi Nilai Tanah.
3. Dalam hal berkas Pengaduan Informasi Nilai Tanah belum memenuhi persyaratan, petugas pengelola Pengaduan Informasi Nilai Tanah mengembalikan berkas Pengaduan Informasi Nilai Tanah kepada Pengadu untuk dilengkapi.
4. Petugas pengelola Pengaduan Informasi Nilai Tanah menyampaikan berkas Pengaduan Informasi Nilai Tanah yang telah memenuhi persyaratan kepada kepala seksi yang membidangi Penilaian Tanah.
5. Kepala seksi yang membidangi Penilaian Tanah memberikan disposisi kepada pejabat fungsional untuk dilakukan tahapan pengkajian pengaduan.
6. Pejabat fungsional melakukan pengkajian pengaduan dengan melakukan:
 - a. telaah hasil penelusuran data dan/atau pemeriksaan lapangan; dan
 - b. menyusun laporan hasil pengkajian pengaduan.
7. Kantor Pertanahan melakukan gelar awal berdasarkan hasil dari pengkajian pengaduan yang dipimpin oleh Kepala Kantor Pertanahan atau kepala seksi yang membidangi Penilaian Tanah.
8. Berdasarkan hasil gelar awal, Kantor Pertanahan melakukan tindak lanjut penanganan pengaduan dengan membuat surat usulan penyelesaian pengaduan kepada kepala Kantor Wilayah
9. Kepala Kantor Wilayah atau kepala bidang yang membidangi Penilaian Tanah menindaklanjuti surat usulan penyelesaian pengaduan dengan melakukan:
 - a. pemeriksaan usulan penyelesaian pengaduan; dan
 - b. gelar akhir.
10. Pemeriksaan usulan pengaduan dilakukan oleh Kantor Wilayah terhadap surat usulan penyelesaian pengaduan yang menghasilkan laporan hasil pemeriksaan usulan penyelesain pengaduan
11. Berdasarkan laporan hasil pemeriksaan usulan penyelesaian pengaduan, Kantor Wilayah melakukan gelar akhir yang dipimpin oleh kepala Kantor Wilayah dan menghasilkan surat rekomendasi penyelesaian pengaduan yang berisi:

- a. rekomendasi untuk dilakukan perbaikan peta Nilai Tanah; atau
 - b. rekomendasi untuk tidak dilakukan perbaikan Peta Nilai Tanah.
12. Dalam hal kepala Kantor Wilayah memberikan rekomendasi untuk dilakukan perbaikan peta Nilai Tanah, kepala Kantor Pertanahan menindaklanjuti dengan melakukan perbaikan peta Nilai Tanah dan menetapkan keputusan pemanfaatan peta Nilai Tanah hasil penanganan pengaduan. Hasil perbaikan peta Nilai Tanah dibuatkan Surat Pemberitahuan Hasil Penanganan Pengaduan dan kutipan peta Nilai Tanah diserahkan kepada Pengadu. Langkah perbaikan peta Nilai Tanah sebagaimana yang tercantum dalam huruf C (LANGKAH PERBAIKAN PETA NILAI TANAH).
13. Dalam hal kepala Kantor Wilayah memberikan rekomendasi untuk tidak dilakukan perbaikan peta Nilai Tanah, peta Nilai Tanah terakhir tetap berlaku. Kepala Kantor Pertanahan membuat Surat Pemberitahuan Hasil Penanganan Pengaduan dan diserahkan kepada pengadu.

Alur penanganan pengaduan informasi nilai tanah digambarkan pada bagan sebagaimana gambar 1 berikut.



Gambar 1. Alur Penanganan Pengaduan Informasi Nilai Tanah

- B. FORMAT DOKUMEN YANG BERKAITAN DENGAN PERMOHONAN DAN PENANGANAN PENGADUAN
 - B.1. FORMAT TELAAH HASIL PENELUSURAN DATA DAN PEMERIKSAAN LAPANGAN
 - B.1.1. FORMAT TELAAH HASIL PENELUSURAN DATA

LOGO DAN KOP INSTANSI

TELAAH HASIL PENELUSURAN DATA

I. PERMASALAHAN

II. ANALISIS

III. KESIMPULAN DAN SARAN TINDAK LANJUT

... (Kabupaten/Kota*), ... (tanggal) ... (bulan) ... (tahun)

Petugas,
1. Nama:
NIP ...

2. Nama:
NIP ...

Stampel/
Cap Dinas

B.1.2. FORMAT TELAAH HASIL PEMERIKSAAN LAPANGAN

LOGO DAN KOP INSTANSI

TELAAH HASIL PEMERIKSAN LAPANGAN

I. PERMASALAHAN

II. ANALISIS

No. Urut	Nama Petugas	Tanggal Pelaksanaan	Bangunan (B)/ Ruko (R)/ Tanah Kosong (TK)	Desa/ Kelurahan*)	Kecamatan	Koordinat		Status Kepemilikan	Jenis Data	Tanggal Penawaran / Transaksi	Harga Penawaran/ Transaksi (Rp)	Luas Tanah (m2)	Nilai per m2
						X	Y						
1	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
2	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
dst.													

III. KESIMPULAN DAN SARAN TINDAK LANJUT

... (Kabupaten/Kota*), ... (tanggal) ... (bulan) ... (tahun)

Petugas,
1. Nama:
NIP ...

2. Nama:
NIP ...

Stampel/
Cap Dinas

B.2. FORMAT LAPORAN HASIL PENGKAJIAN PENGADUAN

LOGO DAN KOP INSTANSI

LAPORAN HASIL PENGKAJIAN PENGADUAN
NOMOR ...

I. DASAR

II. POKOK PERMASALAHAN

III. HASIL PENGKAJIAN PENGADUAN

IV. ANALISIS

V. KESIMPULAN

Berdasarkan telaah hasil penelusuran data dan/atau pemeriksaan lapangan terhadap pengaduan Saudara ... tanggal ... Nomor Zona .../Nomor Hak ...**) yang terletak di Desa/Kelurahan*) ... Kecamatan ... Kabupaten/Kota*)..., ditemukan/tidak ditemukan*) permasalahan informasi Nilai Tanah sebagai berikut:

- 1....
- 2....
- 3.... dan seterusnya

VI. REKOMENDASI

Demikian laporan hasil pengkajian pengaduan informasi Nilai Tanah ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

... (Kabupaten/Kota*), ... (tanggal) ... (bulan) ... (tahun)

Stampel/
Cap Dinas

ttd

... (Nama)
NIP ...

*) *hapus yang tidak perlu*

**) *jika ZNT pilih nomor zona, jika NBT pilih nomor hak*

B.3. FORMAT SURAT USULAN PENYELESAIAN PENGADUAN

LOGO DAN KOP INSTANSI

Nomor : ... (Kabupaten/Kota*) ,... (tanggal) ... (bulan) ... (tahun)
Sifat : ...
Lampiran : ...
Hal : Usulan Penyelesaian
Pengaduan Informasi Nilai
Tanah

Yth. Kepala Kantor Wilayah Badan
Pertanahan Nasional Provinsi ...
di ...

Berdasarkan pengaduan Sdr ... tanggal ... telah dilakukan penanganan pengaduan berupa penelusuran data dan/atau pemeriksaan lapangan dengan hasil sebagaimana dituangkan dalam laporan hasil pengkajian pengaduan nomor... tanggal ...

Sehubungan hal tersebut di atas, bersama ini kami sampaikan usulan penyelesaian pengaduan informasi nilai tanah sebagaimana tersebut di atas untuk memperoleh penanganan lebih lanjut. Sebagai kelengkapan dokumen, bersama ini kami lampirkan:

1. Surat Pengaduan Saudara... tanggal...;
2. Telaah Hasil Penelusuran Data nomor ... tanggal ...;
3. Telaah Hasil Pemeriksaan Lapangan nomor ... tanggal ...;
4. Hasil Pengkajian Pengaduan nomor ... tanggal

Demikian disampaikan, selanjutnya mohon arahan Bapak/Ibu*).

... (Alinea pembuka dan Alinea Isi)

menjelaskan isi dari telaah hasil penelusuran data dan/atau pemeriksaan lapangan dan laporan hasil pengkajian pengaduan

... (Alinea Penutup)

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten/Kota*) ...,

Stampel/
Cap Dinas

ttd.

... (Nama)
NIP ...

**) hapus yang tidak perlu*

B.4. FORMAT LAPORAN HASIL PEMERIKSAAN USULAN PENYELESAIAN
PENGADUAN

LOGO DAN KOP INSTANSI

LAPORAN HASIL PEMERIKSAAN USULAN PENYELESAIAN PENGADUAN
NOMOR ...

I. DASAR

.....

II. POKOK PERMASALAHAN

Berdasarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ... Nomor ... tanggal ... (hh/bb/tttt) hal Usulan Penyelesaian Pengaduan Informasi Nilai Tanah ... ditemukan permasalahan sebagai berikut:

1....

2....

3.... dan seterusnya

.....

III. HASIL PENGKAJIAN PENGADUAN

.....

IV. ANALISIS

.....

V. KESIMPULAN

Setelah dilakukan pemeriksaan terhadap permasalahan di atas terdapat ketidaksesuaian/kesesuaian*) antara laporan hasil pengkajian pengaduan dengan prosedur pembuatan dan pembaruan peta Nilai Tanah yang mengakibatkan keraguan terhadap informasi Nilai Tanah, antara lain:

1....

2....

3.... dan seterusnya

.....

VI. REKOMENDASI

dilakukan/tidak dilakukan*) perbaikan peta Nilai Tanah.

Demikian laporan hasil pemeriksaan usulan penyelesaian pengaduan informasi Nilai Tanah ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

... (Kabupaten/Kota*), ... (tanggal) ... (bulan) ... (tahun)
Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional
Provinsi ... atau Kepala Bidang yang membidangi
Penilaian Tanah Kantor Wilayah Badan Pertanahan
Nasional Provinsi ...,

Stampel/
Cap Dinas

ttd.

... (Nama)
NIP ...

*) hapus yang tidak perlu

B.5. FORMAT SURAT REKOMENDASI PENYELESAIAN PENGADUAN

LOGO DAN KOP INSTANSI

REKOMENDASI PERBAIKAN PETA NILAI TANAH
NOMOR ...

Bahwa terhadap pengaduan Informasi Nilai Tanah yang diajukan oleh Sdr ... tertanggal ... telah dilakukan serangkaian penanganan sebagai tindak lanjut dari pengaduan dimaksud dengan hasil sebagai berikut:

1. Bahwa Saudara ... telah menyampaikan pengaduan terkait zona nilai tanah khususnya Nomor Zona .../Nomor Hak ...**) yang terletak di Desa/Kelurahan*) ... Kecamatan ... Kabupaten/Kota*).
2. Bahwa melalui surat Nomor... tanggal ..., Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota... telah mengajukan Usulan Penyelesaian Pengaduan Informasi Nilai Tanah dan telah melakukan langkah-langkah penanganan pengaduan tersebut dengan hasil sebagaimana tertuang dalam Laporan Hasil Pengkajian Pengaduan Nomor... tertanggal ...
3. Bahwa telah dilakukan pemeriksaan terhadap usulan dimaksud dengan hasil sebagaimana tertuang dalam Laporan Hasil Pemeriksaan Usulan Penyelesaian Pengaduan Nomor ... tanggal... serta telah dilakukan rapat Gelar Akhir pada tanggal...
4. Mendasari hal-hal tersebut di atas, diambil kesimpulan bahwa pembuatan peta Nilai Tanah khususnya terhadap Nomor Zona .../Nomor Hak ...**) yang terletak di Desa/Kelurahan*) ... Kecamatan ... Kabupaten/Kota*) terdapat ketidaksesuaian/kesesuaian*) dengan prosedur pembuatan dan pembaruan peta Nilai Tanah sesuai ketentuan yang berlaku sehingga mengakibatkan keraguan terhadap informasi Nilai Tanah, antara lain:
 - 1) ...
 - 2) ...
 - 3) ... dan seterusnya
5. Terhadap peta Nilai Tanah Nomor ... tanggal ... yang terletak di Desa/Kelurahan*) ... Kecamatan ... Kabupaten/Kota*) perlu/tidak perlu*) dilakukan perbaikan.
6. Diminta kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ... untuk melakukan/tidak melakukan*) perbaikan terhadap peta Nilai Tanah Nomor ... tanggal ... Kabupaten ...

... (Kabupaten/Kota*), ... (tanggal) ... (bulan) ... (tahun)

Kepala Kantor Wilayah

Badan Pertanahan Nasional Provinsi ...,

Stampel/
Cap Dinas

ttd.

... (Nama)

NIP ...

*) *hapus yang tidak perlu*

**) *jika ZNT pilih nomor zona, jika NBT pilih nomor hak*

B.6. FORMAT KEPUTUSAN PEMANFAATAN PETA NILAI TANAH HASIL
PENANGANAN PENGADUAN

LOGO DAN KOP INSTANSI

KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTA*) ...

NOMOR ...

TENTANG
PERUBAHAN ATAS KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTA*) ... NOMOR ... TENTANG PEMANFAATAN PETA NILAI
TANAH SEBAGAI DASAR PENENTUAN TARIF PELAYANAN PERTANAHAN
DAN TATA RUANG

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*) ...

- Menimbang : a. bahwa berdasarkan hasil penanganan pengaduan informasi nilai tanah perlu dilakukan perubahan peta nilai tanah;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) tentang Perubahan atas Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ...*) Nomor ... tentang Pemanfaatan Peta Nilai Tanah sebagai Dasar Penentuan Tarif Pelayanan Pertanahan dan Tata Ruang;
- Mengingat : 1. 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);
2. Peraturan Pemerintah Nomor 128 tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 351, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5804);
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 Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;
6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2017 tentang Standar Pelayanan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 431);
7. 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);

- 8. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2025 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2025 Nomor 309);
- 9. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor ... Tahun ... tentang Penilaian Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun ... Nomor ...);
- 10. Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ... *) Tahun ... Nomor ... Tanggal ... (hh/bb/tttt);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*) ... TENTANG PERUBAHAN ATAS KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*) ...*) NOMOR ... TENTANG PEMANFAATAN PETA NILAI TANAH SEBAGAI DASAR PENENTUAN TARIF PELAYANAN PERTANAHAN DAN TATA RUANG.

KESATU : Menetapkan perbaikan peta Nilai Tanah sebagai dasar penentuan tarif pelayanan pertanahan dan tata ruang pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ... Provinsi ..., sebagaimana tercantum dalam Lampiran Keputusan ini.

KEDUA : Perbaikan peta Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Diktum KESATU Keputusan ini mengubah batas delineasi zona pada Nomor Zona ... dan Nomor Zona ...*(apabila terdapat perubahan batas tanpa merubah nilai):* *)

Perbaikan peta Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Diktum KESATU keputusan ini mengubah nilai sebagai berikut: *(apabila terdapat perubahan nilai):* *)

No	Semula		Menjadi	
	Nomor Zona .../Nomor Hak ...**)	Nilai	Nomor Zona .../Nomor Hak ...**)	Nilai
1	...	Rp.....	...	Rp.....
2	...	Rp.....	...	Rp.....
3	...	Rp.....	...	Rp.....
4	dst.			

- KETIGA : Segala biaya yang timbul akibat ditetapkannya Keputusan ini dibebankan pada Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ... Tahun Anggaran ...
- KEEMPAT : Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan sampai dengan ditetapkannya pemanfaatan peta nilai tanah yang baru.

Ditetapkan di ...
Pada tanggal ... (tanggal) ... (bulan) ... (tahun)
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*)

...,

Stampel/ Cap Dinas

 ttd.
... (Nama)
NIP ...

- Tembusan:
1. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, di Jakarta;
 2. Direktur Jenderal ... (yang membidangi Penilaian Tanah), di Jakarta;
 3. Direktur ... (yang membidangi Penilaian Tanah), di Jakarta;
 4. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi ... , di ...
 5. ... dan seterusnya

*) *hapus yang tidak perlu*
**) *jika ZNT pilih nomor zona, jika NBT pilih nomor hak*
Keterangan:
Format keputusan dapat disesuaikan dengan kebutuhan

LAMPIRAN
KEPUTUSAN KEPALA KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*) ...
NOMOR ...
TENTANG
PERUBAHAN ATAS KEPUTUSAN
KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/ KOTA*) ...*) NOMOR ...
TENTANG PEMANFAATAN PETA NILAI
TANAH SEBAGAI DASAR PENENTUAN
TARIF PELAYANAN PERTANAHAN DAN
TATA RUANG

Peta Nilai Tanah

B.7. FORMAT SURAT PEMBERITAHUAN HASIL PENANGANAN PENGADUAN

LOGO DAN KOP INSTANSI

Nomor : ... (Kabupaten/Kota*), ... (tanggal) ... (bulan) ... (tahun)
Sifat : ...
Lampiran : ...
Hal : ...

Yth. ...(Pengadu)
di ...

Menindaklanjuti pengaduan Saudara tanggal ...(hh/bb/tttt), bersama ini kami sampaikan hal-hal sebagai berikut:

1. Pengaduan Saudara telah kami terima dan dicatat dengan nomor registrasi pengaduan ...;
2. Kami telah melakukan tindak lanjut terhadap pengaduan sebagai berikut:
 - a. Pengadu : ...
 - b. Nomor Hak : ...
 - c. Luas : ...
 - d. Nomor Zona : ... **)
3. Berdasarkan hasil penanganan pengaduan yang telah dilakukan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*) ... dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi ..., kami melakukan/tidak melakukan*) perubahan peta Nilai Tanah.
4. Sehubungan hal tersebut, bersama ini kami lampirkan Kutipan Peta Nilai Tanah *(dilampirkan apabila terdapat perubahan Peta Nilai Tanah)*.

Demikian disampaikan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten/Kota*) ...,

Stampel/
Cap Dinas

ttd.

... (Nama)
NIP ...

Tembusan:

1. ...;
2. ...;
3. ... dan seterusnya

*) *hapus yang tidak perlu*

**) *jika ZNT pilih nomor zona, jika NBT pilih nomor hak*

B.8. FORMAT KUTIPAN NILAI TANAH

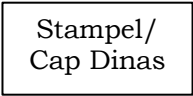
LOGO DAN KOP INSTANSI

KUTIPAN PETA NILAI TANAH
NOMOR ...

- A. Letak Objek Penilaian
Alamat : ...
Desa/Kelurahan *) : ...
Kecamatan : ...
Kabupaten/Kota *) : ...
- B. Data Pengadu /Objek Penilaian
Pengadu : ...
Nomor Hak : ...
Luas : ...
Nomor Zona : ...**)
- C. Hasil Objek Penilaian
Nilai : ...



Kepala Seksi ... (yang membidangi
Penilaian Tanah) Kabupaten/Kota*) ...,



ttd.

... (Nama)
NIP ...

*) *hapus yang tidak perlu*
**) *diisi jika ZNT*

C. LANGKAH PERBAIKAN PETA NILAI TANAH

Langkah perbaikan peta Nilai Tanah dilakukan melalui 2 (dua) cara berdasarkan hasil:

1. penelusuran data; dan/atau
2. pemeriksaan lapangan.

C.1. Langkah Perbaikan Peta Nilai Tanah Berdasarkan Hasil Penelusuran Data.

1) Peta ZNT

a) Penentuan Zona

Zona yang diperbaiki adalah zona yang terdapat bidang tanah yang dimohonkan dalam pengaduan nilai tanah.

b) Perbaikan Zona

(1) Pada zona tersebut dilakukan *overlay* dengan Peta Bidang Tanah dan/atau Citra Satelit terbaru untuk memastikan batas zona sudah sesuai dengan batas bidang tanah atau belum;

(2) Melakukan perbaikan batas zona nilai tanah sesuai dengan batas bidang tanah dan/atau Citra Satelit terbaru;

(3) Melakukan perbaikan lainnya sesuai dengan permasalahan yang terdapat pada Zona.

2) Peta NBT

a) Penentuan Bidang Tanah

Bidang Tanah yang diperbaiki adalah bidang tanah yang dimohonkan dalam pengaduan nilai tanah.

b) Perbaikan atribut penilaian tanah

c) Melakukan perhitungan ulang nilai tanah menggunakan penilaian individual berdasarkan bidang tanah di sekitarnya yang memiliki karakteristik yang serupa. Tata cara perhitungan penilaian individual dapat dilihat pada Lampiran VI Tahapan Pembaruan Peta Nilai Bidang Tanah Sub bagian F.2.2.2 Menghitung Nilai Bidang Tanah Baru menggunakan metode Penilaian Individual.

C.1. Langkah Perbaikan Peta Nilai Tanah Berdasarkan Hasil Pemeriksaan Lapangan

1) Pengambilan Sampel dan Pengolahan Data Penanganan Pengaduan Keberatan Nilai Tanah

a) Identifikasi Bidang Tanah

Mengidentifikasi karakteristik objek Bidang yang akan dinilai, dalam hal ini bidang tanah yang merupakan objek keberatan nilai tanah.

b) Identifikasi Data Pembanding

Mengidentifikasi karakteristik objek pembanding dengan ketentuan sebagai berikut:

(1) Mencari 3 (tiga) properti pembanding yang dinilai memiliki karakteristik fisik dan lingkungan yang hampir sama dengan objek yang dinilai;

- (2) Sumber data/responden antara lain: Penjual/Pembeli, notaris, agen properti, developer, lurah, surat kabar/iklan, dan lain-lain;
 - (3) Mencatat Unsur Pembanding. Unsur pembanding adalah karakteristik/faktor-faktor dari properti yang menyebabkan terjadinya perbedaan nilai pasar antara properti yang satu dengan yang lain;
 - (4) Atribut sebagai unsur pembanding antara lain lokasi/alamat, luas tanah dan luas bangunan, status hak atas tanah, lebar depan, bentuk tanah, elevasi tanah, letak tanah, kelas jalan, drainase, aksesibilitas, fasilitas umum/fasilitas sosial, utilitas, tanggal transaksi/penawaran, jenis data transaksi/penawaran dan harga transaksi/penawaran;
 - (5) Aplikasi pengambilan sampel dan atau formulir survei yang digunakan sama dengan aplikasi dan atau formulir pada pembuatan peta Nilai Tanah; dan
 - (6) Entri data pembanding ke dalam *Microsoft Excel* untuk dilakukan penyesuaian terhadap objek penilaian.
- c) Melakukan Penyesuaian/*Adjustment*
- Melakukan Penyesuaian antara properti pembanding dengan objek penilaian. Penyesuaian perlu dilakukan agar harga jual/penawaran dari properti pembanding mendekati sama dengan nilai objek penilaian.
- Penyesuaian dilakukan terhadap properti pembanding dan bukan objek penilaian. Properti pembanding yang mempunyai kemiripan paling banyak dengan objek penilaian akan mendapat penyesuaian paling sedikit. Demikian pula sebaliknya.
- Teknik penyesuaian unsur pembanding dibangun dari beberapa asumsi sebagai berikut:
- (1) Penyesuaian Waktu Transaksi/penawaran
Bila objek pembanding memiliki waktu transaksi/penawaran yang lebih lama dari objek penilaian maka persentase penyesuaiannya ditambah/plus (+), dan dalam hal sebaliknya persentase penyesuaiannya dikurang/minus (-).
 - (2) Penyesuaian Status Hak
Data status hak HM dianggap sebagai status hak tertinggi. Bila objek pembanding memiliki status hak yang lebih tinggi dari objek penilaian maka persentase penyesuaiannya dikurangi /minus (-), dan dalam hal sebaliknya persentase penyesuaiannya ditambah/plus (+).
 - (3) Penyesuaian Jenis Data
Jenis data transaksi dianggap lebih baik dari jenis data penawaran. Bila objek pembanding memiliki jenis data yang lebih baik dari objek penilaian maka persentase penyesuaiannya dikurangi/minus (-), dan dalam hal sebaliknya persentase penyesuaiannya ditambah/plus (+).

- (4) Penyesuaian Luas Tanah
Semakin besar luas tanah maka nilai tanahnya semakin kecil. Bila objek pembanding memiliki luas tanah yang lebih kecil dari objek penilaian maka persentase penyesuaiannya dikurangi/minus(-), dan dalam hal sebaliknya persentase penyesuaiannya ditambah/plus (+).
- (5) Penyesuaian Lebar Depan
Semakin panjang lebar depan maka nilai tanahnya semakin tinggi. Bila objek pembanding memiliki lebar depan yang lebih lebar dari objek penilaian maka persentase penyesuaiannya dikurangi/minus (-), dan dalam hal sebaliknya persentase penyesuaiannya ditambah/plus (+).
- (6) Penyesuaian Bentuk Tanah
Data bentuk tanah persegi/normal dianggap memiliki nilai tanah tertinggi. Bila objek pembanding memiliki bentuk tanah yang lebih baik dari objek penilaian maka persentase penyesuaiannya dikurangi/minus (-), dan dalam hal sebaliknya persentase penyesuaiannya ditambah/plus (+).
- (7) Penyesuaian Elevasi
Bidang tanah yang berada lebih tinggi dari jalan dianggap memiliki nilai tanah tertinggi. Bila objek pembanding memiliki elevasi dari jalan yang lebih tinggi dari objek penilaian maka persentase penyesuaiannya dikurangi/minus (-), dan dalam hal sebaliknya persentase penyesuaiannya ditambah/plus (+).
- (8) Penyesuaian Letak Tanah
Letak tanah yang berada di *hoek* dianggap memiliki nilai tanah tertinggi. Bila objek pembanding memiliki letak tanah yang lebih baik dari objek penilaian maka persentase penyesuaiannya dikurangi/minus (-), dan dalam hal sebaliknya persentase penyesuaiannya ditambah/plus (+).
- (9) Penyesuaian Kelas Jalan
Bidang tanah yang berada di jalan arteri atau jalan utama dianggap memiliki nilai tanah tertinggi. Bila objek pembanding memiliki kelas jalan yang lebih baik dari objek penilaian maka persentase penyesuaiannya dikurangi/minus (-), dan dalam hal sebaliknya persentase penyesuaiannya ditambah/plus (+).
- (10) Penyesuaian Aksesibilitas
Bidang tanah yang paling terjangkau dengan angkutan umum dianggap memiliki nilai tanah tertinggi. Bila objek pembanding memiliki aksesibilitas yang lebih baik dari objek penilaian maka persentase penyesuaiannya dikurangi/minus (-), dan dalam hal sebaliknya persentase penyesuaiannya ditambah/plus (+).
- (11) Penyesuaian Fasilitas dan Utilitas
Bidang tanah yang paling banyak dikelilingi oleh fasilitas-fasilitas serta memiliki banyak utilitas dianggap memiliki nilai tanah tertinggi. Bila objek pembanding memiliki fasilitas yang lebih baik dari objek penilaian maka persentase penyesuaiannya dikurangi/minus (-),

dan Dalam hal sebaliknya persentase penyesuaiannya ditambah/plus (+).

d) Melakukan Rekonsiliasi

Rekonsiliasi adalah teknik pembobotan yang diperlukan untuk menentukan nilai pasar objek penilaian dari indikasi-indikasi nilai yang ada. Bobot yang paling besar diberikan kepada properti pembanding yang mempunyai perbedaan paling sedikit dengan objek penilaian. Demikian pula sebaliknya.

Pembobotan dapat dilakukan dalam bentuk persentase maupun dalam bentuk skala [rating]. Praktek penilaian sehari-hari di Indonesia pada umumnya menggunakan teknik pembobotan dalam bentuk persentase. Jumlah total pembobotan harus 100%. Setelah dilakukan pembobotan didapatkan nilai tanah objek penilaian.

2) Perbaikan Data Spasial

a) Tata cara pengolahan data spasial Peta ZNT sebagai berikut:

(1) Penentuan Zona

- (a) Zona yang diperbaiki adalah zona yang terdapat bidang tanah yang dimohonkan dalam pengaduan nilai tanah;
- (b) Zona tersebut dikeluarkan dari Peta ZNT untuk kemudian diolah sendiri, apabila ada perbaikan batas zona maka dilakukan perbaikan batas zona terlebih dahulu baru kemudian dikeluarkan dari peta ZNT.

(2) Plotting Sampel

- (a) Melakukan plotting semua data baik data objek yang dinilai maupun data pembanding pada zona yang akan diperbaiki nilainya;
- (b) Menampilkan nilai tanah per m² persegi hasil pengolahan data pada setiap titik Sampel.

(3) Penghitungan Nilai Zona

- (a) Menghitung Simpangan Baku Relatif dari semua Sampel;
- (b) Menghitung rata-rata nilai dari semua Sampel.
- (c) Zona Nilai Tanah (ZNT) harus memenuhi syarat Simpangan Baku Relatif, yaitu:
 - Skala 1:25.000 Simpangan Baku Relatif $\leq 30\%$
 - Skala 1:10.000 Simpangan Baku Relatif $\leq 25\%$
 - Skala 1:5.000 Simpangan Baku Relatif $\leq 22,5\%$
 - Skala 1:2.500 Simpangan Baku Relatif $\leq 20\%$
- (d) Dalam hal proses pengolahan sudah memenuhi syarat maka zona yang sudah diperbaiki nilainya dapat digabung kembali dengan peta ZNT.

b) Tata cara pengolahan data spasial Peta NBT sebagai berikut:

(1) Penentuan Bidang Tanah

Bidang Tanah yang diperbaiki adalah bidang tanah yang dimohonkan dalam pengaduan nilai tanah.

(2) Perbaikan atribut penilaian tanah.

Melakukan perhitungan ulang nilai tanah menggunakan penilaian individual berdasarkan sampel yang sudah diperoleh pada tahap sebelumnya. Tiga sampel pembandingan memenuhi nilai Simpangan Baku Relatif kurang dari 15% (lima belas persen). Tata cara perhitungan penilaian individual dapat dilihat pada Lampiran VI Tahapan Pembaruan Peta Nilai Bidang Tanah Sub bagian F.2.2.2 Menghitung Nilai Bidang Tanah Baru menggunakan metode Penilaian Individual.

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

ttd.

NUSRON WAHID