

Urgensi Pengesahan Undang-Undang Penilai Sebagai Instrumen Pendukung Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional (PSN) dalam Konteks Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol (*Highway*)

Effendri Rais^{1*}, Ibnu Syurkron Alfaher², Riska Rahmawati³, Ika Vaouziah⁴

^{1,2,3,4}Program Doktor Hukum S3, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, Jl. Raya Perjuangan No.81, RT.003/RW.002, Marga Mulya, Bekasi Utara, Kota Bekasi, Jawa Barat, 17143, Indones

E-mail: effendrirais@gmail.com

* Corresponding Author

 <https://doi.org/10.31004/jerkin.v4i1.2717>

ARTICLE INFO

Article history

Received: 31 August 2025

Revised: 06 Sept 2025

Accepted: 12 Sept 2025

Kata Kunci:

Undang-Undang Penilai, Proyek Strategis Nasional (PSN), Pengadaan Tanah, Jalan Tol, Urgensi.

Keywords:

Appraisal Law, National Strategic Projects (PSN), Land Acquisition, Toll Roads, Urgency.



ABSTRACT

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 mengamanatkan bahwa kekayaan alam harus digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, yang diimplementasikan melalui berbagai peraturan, termasuk dalam pengadaan tanah untuk Proyek Strategis Nasional (PSN) seperti jalan tol. Dalam proses ini, profesi penilai sangat penting untuk menentukan ganti rugi yang adil. Saat ini, profesi penilai di Indonesia hanya diatur oleh peraturan setingkat menteri, yang berbeda dengan negara lain yang sudah memiliki undang-undang khusus. Ketidadaan undang-undang ini menyebabkan lemahnya penegakan etika, kurangnya perlindungan hukum, dan tingginya risiko intervensi yang mengancam independensi penilai. Oleh karena itu, penyusunan Undang-Undang tentang Penilai sangat mendesak. Keberadaan undang-undang ini akan menciptakan sistem penilaian yang profesional, transparan, dan akuntabel, serta memperkuat integritas profesi dan mendukung keberhasilan proyek strategis nasional.

Article 33 paragraph (3) of the 1945 Constitution mandates that natural resources must be used to the greatest extent possible for the prosperity of the people, which is implemented through various regulations, including in land acquisition for National Strategic Projects (PSN) such as toll roads. In this process, the appraiser profession is crucial in determining fair compensation. Currently, the appraiser profession in Indonesia is only regulated by ministerial-level regulations, which differs from other countries that already have specific laws. The absence of this law results in weak enforcement of ethics, a lack of legal protection, and a high risk of intervention that threatens the independence of appraisers. Therefore, the drafting of a Law on Appraisers is very urgent. The existence of this law will create a professional, transparent, and accountable appraisal system, as well as strengthen the integrity of the profession and support the success of national strategic projects.



This is an open access article under the CC-BY-SA license.

How to Cite: Effendri Rais, et al (2025). Urgensi Pengesahan Undang-Undang Penilai Sebagai Instrumen Pendukung Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional (PSN) dalam Konteks Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol (*Highway*), 4(1). <https://doi.org/10.31004/jerkin.v4i1.2717>

PENDAHULUAN

Profesi penilai memegang peran penting dalam mendukung pertumbuhan perekonomian nasional, khususnya dalam kegiatan yang berkaitan dengan transaksi aset, pengadaan tanah untuk kepentingan umum, perpajakan, restrukturisasi keuangan, hingga penyusunan laporan keuangan perusahaan. Penilai berperan memberikan opini nilai yang objektif dan dapat dipertanggungjawabkan secara profesional, sehingga hasil penilaian yang mereka keluarkan menjadi dasar pengambilan keputusan ekonomi yang bernilai strategis, baik oleh pemerintah, dunia usaha, maupun masyarakat luas.

Namun demikian, hingga saat ini masih terdapat kesenjangan regulasi yang cukup signifikan dalam pengaturan profesi penilai. Ketentuan hukum yang mengatur profesi ini masih tersebar di berbagai peraturan teknis, seperti Peraturan Menteri Keuangan (PMK), Peraturan Kepala BPN, dan peraturan organisasi profesi penilai seperti Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI). Hal ini menyebabkan tidak adanya satu kerangka hukum yang utuh dan komprehensif untuk menjamin kepastian hukum, perlindungan konsumen jasa penilaian, serta independensi profesi penilai. Dalam praktiknya, kesenjangan ini membuka celah terjadinya pelanggaran kode etik, manipulasi laporan penilaian, dan lemahnya pengawasan terhadap akuntabilitas hasil penilaian.

Oleh karena itu, diperlukan adanya suatu payung hukum yang kuat dalam bentuk Undang-Undang (UU) yang secara khusus mengatur profesi penilai. Kehadiran UU ini tidak hanya untuk memperkuat posisi hukum penilai dalam menjalankan profesinya, tetapi juga untuk memberikan jaminan perlindungan hukum, meningkatkan kualitas hasil penilaian, serta memperkuat kepercayaan publik dan pelaku usaha terhadap profesi ini. Dalam konteks pembangunan ekonomi nasional yang membutuhkan transparansi, akuntabilitas, dan efisiensi, keberadaan UU Penilai merupakan kebutuhan mendesak yang tidak dapat ditunda lagi.

METODE

Definisi dan Ruang Lingkup Profesi Penilai

Profesi penilai (*valuer/appraiser*) adalah profesi yang memberikan jasa penilaian atas suatu objek berdasarkan keahlian yang dimiliki dan mengikuti standar tertentu. Di Indonesia, penilai adalah seseorang yang memiliki kompetensi di bidang penilaian dan telah memperoleh izin dari instansi berwenang, serta menjadi anggota asosiasi profesi yang diakui pemerintah. Ruang lingkup kerja penilai mencakup penilaian properti (*real estate*), bisnis, aset tetap, alat berat, hingga penilaian hak dan kepentingan ekonomi lainnya.

Penilaian dilakukan berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI), yang mengatur prosedur, pendekatan, dan etika dalam melakukan penugasan penilaian. Dalam praktiknya, penilai berperan penting dalam proses transaksi properti, perpajakan, akuisisi, pengadaan tanah untuk kepentingan umum, serta restrukturisasi kredit dan keuangan perusahaan⁵.

Regulasi yang Mengatur Penilai Saat Ini

Regulasi yang mengatur profesi penilai di Indonesia saat ini masih tersebar dalam berbagai peraturan, belum dalam bentuk undang-undang khusus. Salah satu regulasi penting adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang mengatur mekanisme pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak. Dalam Pasal 35 dan Pasal 36 UU ini ditegaskan bahwa penentuan besaran ganti kerugian dilakukan oleh penilai independen yang berlisensi dan memiliki kompetensi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Penilai berperan menentukan Nilai Pengganti Wajar (NPW) sebagai dasar musyawarah penetapan ganti kerugian, sehingga keberadaan dan integritas profesi ini sangat menentukan kelancaran pengadaan tanah untuk kepentingan umum, termasuk proyek strategis nasional.

Selain itu, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 menjadi undang-undang, juga memuat pengaturan yang memperkuat posisi penilai dalam proses pengadaan tanah. UU ini mempertahankan peran penilai sebagai pihak independen yang wajib menjunjung asas adil dan layak dalam menetapkan nilai ganti kerugian. Namun, pengaturan dalam kedua undang-undang ini masih bersifat sektoral, terbatas pada konteks pengadaan tanah, sehingga belum mengatur secara komprehensif mengenai standar profesi, mekanisme pengawasan, dan sanksi yang berlaku bagi penilai dalam semua sektor penilaian.

Di luar undang-undang tersebut, terdapat Peraturan Menteri Keuangan Nomor 228/PMK.01/2019 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik, yang menjadi regulasi teknis utama bagi penilai publik di Indonesia. PMK ini mengatur tentang perizinan, kewajiban, kode etik, dan pembinaan penilai, termasuk pembentukan organisasi profesi dan peran Pusat Pembinaan Profesi Keuangan (PPPK) Kementerian Keuangan. Namun, PMK hanya memiliki kekuatan hukum setingkat peraturan menteri, sehingga daya ikatnya lemah jika dibandingkan undang-undang. Kondisi ini menimbulkan urgensi untuk membentuk Undang-Undang Penilai yang komprehensif, agar keberadaan profesi penilai memiliki kepastian hukum, perlindungan profesi, serta

akuntabilitas yang lebih kuat. Namun, belum adanya *lex specialis* (undang-undang khusus) menyebabkan ketidakpastian hukum terkait perlindungan terhadap penilai dan standarisasi profesi secara menyeluruh.

Studi Perbandingan UU Penilai di Negara Lain

Beberapa negara telah memiliki regulasi khusus yang mengatur profesi penilai secara komprehensif, di antaranya:

1. Malaysia mengatur profesi ini melalui *Valuers, Appraisers, Estate Agents and Property Managers Act 1981 (Act 242)*. Undang-undang ini menetapkan bahwa hanya penilai berlisensi yang boleh melakukan valuasi properti secara legal. Profesi ini diawasi oleh *Board of Valuers, Appraisers, Estate Agents and Property Managers (BOVAEP)*⁷.
2. Singapura mengatur profesi penilai di bawah *Inland Revenue Authority of Singapore (IRAS)* dan *Singapore Institute of Surveyors and Valuers (SISV)*. Praktik penilaian properti wajib mengacu pada *Singapore Valuation Standards (SVS)* yang diadopsi dari *International Valuation Standards (IVS)*⁸.
3. Australia mengatur penilai melalui *Australian Property Institute (API)* yang menetapkan Professional Practice Standards, dan sebagian besar penilai tunduk pada ketentuan yang diakui secara hukum di tiap negara bagian. Misalnya, di New South Wales, penilai properti harus terdaftar pada New South Wales Fair Trading⁹.
4. Thailand mengatur profesi penilai melalui *Valuers Association of Thailand (VAT)* dan *Securities and Exchange Commission (SEC)* untuk penilaian yang terkait pasar modal. Standar penilaian properti mengacu pada *Thai Valuation Standards* yang diharmonisasikan dengan International Valuation Standards (IVS). Penilai properti wajib mendapatkan sertifikasi dari VAT atau lembaga terkait yang diakui pemerintah sebelum dapat melakukan penilaian secara legal, termasuk dalam proyek pembebasan lahan oleh negara.
5. Korea Selatan mengatur profesi penilai melalui Korea Association of Property Appraisers (KAPA) yang dibentuk berdasarkan Licensed Real Estate Appraisers Act. Undang-undang ini mengatur lisensi, etika, dan ruang lingkup kerja penilai. Untuk mendapatkan lisensi, calon penilai harus lulus ujian nasional yang diadakan oleh Ministry of Land, Infrastructure and Transport (MOLIT). Semua praktik penilaian harus mematuhi Korean Appraisal Standards yang selaras dengan IVS.
6. Jepang mengatur profesi penilai melalui Real Estate Appraiser Act (*Fudōsan Kanteishi Hō*). Penilai resmi disebut Real Estate Appraiser (*Fudōsan Kanteishi*) dan diawasi oleh Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism (MLIT). Profesi ini memiliki kewenangan hukum dalam menentukan nilai properti untuk kepentingan pajak, kompensasi pengadaan tanah, dan transaksi. Standar penilaian mengacu pada Japan Real Estate Appraisal Standards yang disesuaikan dengan IVS.

Negara	Dasar Hukum/Regulasi Utama	Ruang Lingkup Pengaturan	Keterangan Tambahan
Malaysia	Valuers, Appraisers and Estate Agents Act 1981	Mengatur penilai pemerintah (public valuer) dan swasta (private valuer), termasuk klasifikasi <i>appraiser</i> dan <i>valuer</i>	Lisensi dikeluarkan oleh Board of Valuers , diperpanjang pengawasan pembangunan, pembinaan sengketa, dan sanksi administratif
Australia	Peraturan di tingkat negara bagian (mis. Valuers Act di New South Wales, dll.)	Mengatur kualifikasi, lisensi, dan kode etik penilai properti & bisnis	Valuer General Office bertugas menetapkan nilai tanah untuk pajak & ganti rugi. Office of Fair Trading membina profesi dan melindungi konsumen

Korea Selatan	Public Notice of Values and Appraisal Act + peraturan turunan di bawah Ministry of Land, Infrastructure and Transport	Mengatur lisensi penilai properti, standar penilaian, dan organisasi profesi	Korea Association of Property Appraisers (KAPA) wajib menaungi penilai; pengawasan ketat, termasuk pelatihan dan riset pasar properti
Thailand	Real Estate Appraisal Profession Act B.E. 2543 (2000)	Mengatur kualifikasi, perizinan, standar penilaian, dan kode etik penilai properti	Di bawah pengawasan Valuers Association of Thailand dan Securities and Exchange Commission (untuk penilaian perusahaan publik). Wajib sertifikasi & pembaruan lisensi berkala
Jepang	Real Estate Appraisal Act (不動産の鑑定評価に関する法律, 1963)	Mengatur lisensi penilai properti (Real Estate Appraiser / 不動産鑑定士), standar penilaian, sanksi, dan kewajiban profesional	Pengawasan dilakukan oleh Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism (MLIT) . Penilai wajib mengikuti <i>continuing professional education</i> dan mematuhi Japanese Real Estate Appraisal Standards
Singapura	Valuers Act (Cap. 247) + regulasi dari Inland Revenue Authority of Singapore (IRAS)	Mengatur registrasi, lisensi, dan praktik penilai properti untuk tujuan pajak, transaksi, dan kompensasi tanah	Lisensi penilai properti dikeluarkan oleh Inland Revenue Authority of Singapore sebagian besar. Penilaian dilakukan oleh <i>licensed valuers</i> yang juga merupakan anggota Singapore Institute of Surveyors and Valuers (SISV) . Wajib mematuhi Singapore Valuation Standards dan perpanjangan lisensi secara berkala

Negara-negara tersebut telah menyadari pentingnya perlindungan hukum dan integritas profesi penilai melalui regulasi yang terstruktur dan tegas.

Teori Dasar tentang Perlindungan Hukum dan Standar Profesi

Perlindungan hukum terhadap profesi penilai dapat dikaji berdasarkan teori perlindungan hukum dari Philipus M. Hadjon, yang menyatakan bahwa perlindungan hukum terdiri atas perlindungan preventif dan represif. Perlindungan preventif memberikan ruang bagi profesi untuk menghindari

pelanggaran atau kerugian melalui kepastian hukum dan regulasi yang jelas. Perlindungan represif melibatkan mekanisme penyelesaian sengketa jika terjadi pelanggaran hak¹⁰.

Selain itu, perlindungan profesi erat kaitannya dengan penerapan standar profesi, yang dalam konteks penilai adalah Standar Penilaian Indonesia (SPI) yang merujuk pada *International Valuation Standards (IVS)*. Penerapan standar ini mencakup integritas, objektivitas, kompetensi, dan independensi penilai dalam setiap penugasan¹¹. Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) juga berperan penting dalam menegakkan prinsip moral dan profesionalisme yang harus dijunjung tinggi oleh setiap penilai.

Metodologi Penelitian

Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi literatur dan analisis regulasi. Pendekatan kualitatif dipilih karena penelitian ini bertujuan untuk memahami secara mendalam fenomena normatif dan praktik profesional yang berkembang dalam bidang penilaian aset, serta menelaah perlunya pembentukan Undang-Undang Penilai dalam sistem hukum Indonesia.

Metode studi literatur digunakan untuk menggali dan mengkaji teori-teori hukum, standar profesi, serta praktik perlindungan hukum terhadap profesi penilai di berbagai negara. Di samping itu, analisis regulasi (*regulatory analysis*) dilakukan untuk menelusuri dan membandingkan norma-norma hukum positif yang berlaku, serta mengevaluasi kesenjangan hukum yang terjadi dalam pengaturan profesi penilai di Indonesia¹².

Dengan menggabungkan pendekatan tersebut, penelitian ini berupaya mengidentifikasi masalah hukum secara komprehensif serta merumuskan solusi normatif dan kebijakan yang mendukung perlindungan dan penguatan profesi penilai ke depan.

Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini terdiri atas:

1. Bahan hukum primer, berupa peraturan perundang-undangan yang relevan, seperti UU No.5 tahun 1960, UU no. 2 tahun 2012, UU no. 6 tahun 2023, PMK No. 101 tahun 2014 jo PMK no. 228 tahun 2019, serta dokumen hukum lain yang mengatur profesi penilai.
2. Bahan hukum sekunder, yang mencakup disertasi, jurnal ilmiah, buku teks hukum, laporan lembaga profesi (MAPPI), serta publikasi resmi yang membahas perlindungan profesi dan standar penilaian.
3. Bahan hukum tersier, seperti kamus hukum, ensiklopedia hukum, serta referensi akademik lain yang mendukung interpretasi konsep.

Selain itu, penelitian ini juga memperkuat kajiannya dengan data pendukung dari wawancara semi-terstruktur dengan praktisi penilai bersertifikasi dan akademisi hukum. Wawancara ini bertujuan untuk memperoleh perspektif empirik terkait tantangan di lapangan dan kebutuhan akan perlindungan hukum yang lebih kuat¹³.

Teknik Analisis Data

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif-kualitatif dan yuridis-normatif. Analisis deskriptif-kualitatif dilakukan dengan cara menyusun, menginterpretasi, dan mengkaji data berdasarkan pola-pola hubungan antara konsep, peraturan, dan realitas praktik profesi penilai di Indonesia.

Sementara itu, analisis yuridis-normatif difokuskan pada pengkajian terhadap norma hukum yang berlaku, kesesuaiannya dengan praktik internasional, dan perbandingan dengan sistem hukum negara lain yang telah memiliki regulasi profesi penilai secara mandiri. Analisis ini juga digunakan untuk menilai sejauh mana regulasi yang ada di Indonesia mampu memberikan perlindungan hukum yang memadai kepada penilai sebagai profesi independen yang memikul tanggung jawab hukum dan profesional. Hasil analisis ini kemudian disintesis untuk merumuskan rekomendasi kebijakan dan kebutuhan legislasi nasional mengenai profesi penilai menimbulkan sejumlah persoalan mendasar, baik dari sisi perlindungan hukum, profesionalisme, maupun kepastian hukum dalam berbagai transaksi yang melibatkan jasa penilai

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pertama, perlindungan hukum bagi penilai dan pengguna jasa penilaian masih lemah karena belum adanya *lex specialis* yang mengatur standar etik, kewajiban hukum, maupun mekanisme penyelesaian sengketa secara tegas dan sistematis. Dalam praktiknya, jika terjadi sengketa atas hasil laporan penilaian, posisi hukum penilai kerap berada dalam situasi rentan. Kasus pengadaan tanah untuk

Proyek Strategis Nasional (PSN) seperti Jalan Tol Cibitung–Cilincing, pembangunan jalur kereta Bandara Adi Soemarmo, maupun proyek bendungan kerap menempatkan penilai pada tekanan dari pihak yang merasa dirugikan atas nilai ganti kerugian. Tanpa perlindungan UU, penilai dapat dihadapkan pada gugatan perdata bahkan tuntutan pidana, meskipun telah bekerja sesuai Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI).

Kedua, pembentukan UU juga bertujuan untuk meningkatkan standar profesionalisme penilai melalui standarisasi lisensi, sertifikasi, pengawasan, dan sistem pembinaan yang lebih kuat. Jika melihat praktik di negara lain, Malaysia telah memiliki *Valuers, Appraisers, Estate Agents and Property Managers Act 1981*, Thailand mengatur penilai melalui *Valuers Association under the SEC Act* yang mewajibkan pendaftaran dan pengawasan oleh *Securities and Exchange Commission*, sedangkan Jepang menetapkan *Real Estate Appraiser Act* yang mengatur lisensi, sanksi, hingga kewajiban kerahasiaan data klien. Regulasi yang jelas di negara-negara tersebut tidak hanya memastikan kualitas penilaian, tetapi juga memberikan perlindungan hukum terhadap penilai ketika hasil kerjanya disengketakan.

Ketiga, dalam konteks hukum ekonomi, kehadiran UU Penilai di Indonesia sangat penting untuk memberikan kepastian hukum dalam transaksi properti, bisnis, dan investasi, baik domestik maupun internasional. Kejelasan legal standing penilai dan kesesuaian metodologi dengan standar yang berlaku akan menumbuhkan rasa aman bagi para pelaku pasar dan memperkuat sistem ekonomi nasional. Perbandingan dengan negara-negara yang telah memiliki undang-undang khusus menunjukkan bahwa regulasi tersebut mampu menurunkan tingkat sengketa, mempercepat proses pembebasan lahan, dan meminimalkan intervensi yang dapat merusak independensi profesi penilai. Dengan demikian, pembentukan UU Penilai menjadi kebutuhan mendesak demi menjaga profesionalisme, melindungi kepentingan publik, dan memastikan kelancaran pembangunan nasional.

Dampak Positif Jika UU Penilai Disahkan

Disahkannya Undang-Undang Penilai akan memberikan dampak positif yang luas, tidak hanya bagi komunitas profesi, tetapi juga bagi stabilitas sistem keuangan dan iklim investasi nasional.

Pertama, kepercayaan investor—baik dalam negeri maupun asing—akan meningkat karena adanya jaminan bahwa laporan penilaian disusun oleh tenaga profesional yang tunduk pada aturan hukum yang kuat. Dalam iklim ekonomi global yang kompetitif, kejelasan hukum menjadi faktor penting dalam menarik aliran modal dan investasi.

Kedua, UU Penilai akan menjadi instrumen yang efektif untuk mencegah malpraktik dan konflik kepentingan, seperti manipulasi laporan penilaian demi kepentingan pihak tertentu. Regulasi yang mengikat secara hukum akan menciptakan sistem pengawasan dan sanksi yang jelas, sehingga praktik penilaian menjadi lebih transparan dan bertanggung jawab.

Ketiga, dengan adanya UU yang selaras dengan peraturan penilai di negara lain seperti *Valuers, Appraisers and Estate Agents Act 1981* di Malaysia, peraturan *Valuers Act* di tingkat negara bagian di Australia, *Public Notice of Values and Appraisal Act* di Korea Selatan, *Real Estate Appraisal Profession Act B.E. 2543 (2000)* di Thailand, *Real Estate Appraisal Act (1963)* di Jepang, dan *Valuers Act (Cap. 247)* di Singapura. Indonesia dapat mensinkronisasi praktik penilaian nasional dengan praktik global. Hal ini akan memperkuat integrasi pasar keuangan Indonesia dengan pasar internasional serta memudahkan harmonisasi dalam pelaporan keuangan lintas negara.

Tantangan dalam Pembentukan Undang-Undang Penilai

Pengesahan Rancangan Undang-Undang (RUU) Penilai oleh Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) hingga saat ini masih tertunda akibat berbagai faktor yang bersifat politis, kelembagaan, teknis, dan sosiologis. Berikut adalah analisis faktor-faktor tersebut:

Faktor Politik

RUU Penilai seringkali tidak menjadi prioritas utama dalam Program Legislasi Nasional (Prolegnas) karena ditempatkan dalam daftar kumulatif terbuka atau prioritas jangka panjang. Akibatnya, RUU ini kalah bersaing dengan RUU lain yang dianggap lebih mendesak secara politik, seperti RUU yang berkaitan langsung dengan kepentingan publik atau agenda strategis pemerintah. Selain itu, tidak adanya *political champion* figur atau fraksi politik yang secara konsisten mendorong pembahasan melemahkan momentum legislasi.

Faktor Biaya

Secara formal, proses pembentukan undang-undang di Indonesia sudah diatur dalam Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (sebelumnya diatur dalam UU 12/2011 dan perubahannya). Biaya yang timbul berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), tergantung skala dan level pembentukannya.

Komponen biaya resminya biasanya meliputi:

1. Penyusunan naskah akademik – penelitian, kajian akademis, dan penyusunan rancangan.
2. Rapat-rapat dan konsultasi publik – termasuk FGD (*focus group discussion*), uji publik, atau seminar.
3. Koordinasi antar lembaga – perjalanan dinas, pertemuan lintas kementerian/lembaga.
4. Pembahasan di DPR – rapat komisi, panitia kerja (panja), atau panitia khusus (pansus).
5. Pencetakan dan publikasi – pencetakan dokumen, pengumuman, dan sosialisasi setelah diundangkan.

Kalau bicara anggaran resmi untuk mengesahkan Rancangan Undang-Undang (RUU) — termasuk RUU tentang profesi seperti RUU Penilai — sumber dananya selalu berasal dari APBN, bukan dari sponsor atau swasta, karena proses pembentukan UU adalah tugas negara. Secara garis besar, sumbernya terbagi dua:

1. Tahap Penyusunan oleh Pemerintah

Jika RUU berasal dari Presiden atau kementerian terkait, anggaran disiapkan melalui:

- a. DIPA Kementerian/Lembaga pengusul (contoh: kalau RUU Penilai, masuk ke DIPA Kementerian Keuangan → Direktorat PPPK atau unit terkait).
- b. Pos anggaran biasanya ada di program legislasi dan regulasi atau program dukungan kebijakan sektor keuangan.
- c. Dana dipakai untuk:
 - 1.) Penyusunan naskah akademik.
 - 2.) FGD dan uji publik.
 - 3.) Konsultasi ke daerah atau ke luar negeri (jika diperlukan).
 - 4.) Biaya tenaga ahli/penulis akademik.

2. Tahap Pembahasan di DPR

Kalau RUU masuk ke Prolegnas dan dibahas di DPR:

- a. Anggaran masuk ke DIPA Sekretariat Jenderal DPR RI.
- b. Posnya ada di Program Dukungan Pelaksanaan Tugas dan Fungsi DPR, khususnya sub kegiatan pembahasan RUU.
- c. Dana dipakai untuk:
 - 1.) Rapat komisi, panja, atau pansus.
 - 2.) Konsultasi publik.
 - 3.) Penyusunan laporan hasil pembahasan.
 - 4.) Penerbitan dokumen resmi.

Faktor Kelembagaan

Terdapat perdebatan mengenai otoritas pembinaan dan pengawasan profesi penilai, khususnya antara Kementerian Keuangan (melalui Direktorat Pembinaan dan Pengawasan Profesi Keuangan/PPPK) dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Ketidakjelasan ini memicu kekhawatiran akan tumpang tindih regulasi dengan undang-undang lain, seperti UU Jasa Konstruksi, UU Pasar Modal, dan peraturan terkait penilaian properti.

Resistensi Pemangku Kepentingan

Beberapa pihak di sektor properti, keuangan, dan pemerintahan menolak RUU ini karena khawatir akan menambah beban regulasi, biaya kepatuhan, dan kompleksitas birokrasi. Mereka berargumen bahwa pengaturan profesi penilai saat ini sudah cukup melalui Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), sehingga RUU dianggap tidak mendesak.

Rendahnya Kesadaran Publik

Masyarakat kurang memahami peran strategis profesi penilai dalam menjaga integritas transaksi ekonomi dan akuntabilitas keuangan negara. Akibatnya, tidak ada tekanan politik yang signifikan kepada DPR untuk mempercepat pembahasan RUU ini.

Faktor Teknis

Naskah akademik dan draf RUU dinilai masih perlu penyempurnaan agar tidak hanya melindungi kepentingan profesi, tetapi juga menjamin akuntabilitas publik. Proses harmonisasi juga terhambat karena melibatkan berbagai komisi di DPR dan kementerian terkait, memperlambat finalisasi substansi.

Penundaan pengesahan RUU Penilai disebabkan oleh kurangnya prioritas politik, konflik kelembagaan, resistensi pemangku kepentingan, minimnya dukungan publik, dan tantangan teknis dalam penyusunan naskah. Untuk mempercepat proses, diperlukan koordinasi intensif antar-kementerian, dukungan politik yang kuat, serta sosialisasi manfaat RUU ini bagi perekonomian nasional.

SIMPULAN

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan dalam bab sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa keberadaan Undang-Undang Penilai merupakan suatu kebutuhan mendesak dalam sistem hukum dan ekonomi Indonesia. Profesi penilai memiliki posisi strategis dalam mendukung transparansi, akuntabilitas, dan efisiensi dalam berbagai sektor seperti properti, perbankan, perpajakan, pengadaan tanah, hingga investasi. Namun, saat ini profesi tersebut belum dilindungi oleh regulasi yang bersifat "*lex specialis*" setingkat undang-undang, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum baik bagi penilai itu sendiri maupun bagi para pengguna jasanya.

Ketiadaan dasar hukum yang kuat menyebabkan lemahnya perlindungan terhadap penilai ketika terjadi sengketa atau tuduhan malpraktik, serta membuka celah terhadap penyalahgunaan laporan penilaian. Di sisi lain, standar profesionalisme dan pengawasan terhadap profesi penilai juga belum sepenuhnya terjamin dalam kerangka hukum yang jelas dan konsisten. Oleh karena itu, pembentukan UU Penilai menjadi penting tidak hanya untuk mempertegas kedudukan hukum profesi ini, tetapi juga sebagai langkah fundamental dalam mendorong peningkatan kualitas penilaian yang selaras dengan standar nasional maupun internasional.

Selain itu, perlu dipahami bahwa proses pengesahan UU Penilai memerlukan alokasi biaya yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) untuk mendukung seluruh tahapan, mulai dari penyusunan naskah akademik, konsultasi publik, koordinasi antar lembaga, hingga pembahasan di DPR. Dengan demikian, keberhasilan pengesahan UU Penilai tidak hanya bergantung pada dukungan politik dan urgensi substansi, tetapi juga pada ketersediaan dan pengelolaan anggaran yang memadai.

Sejalan dengan urgensi tersebut, beberapa rekomendasi berikut dapat diajukan sebagai langkah strategis dalam mendorong terwujudnya Undang-Undang Penilai:

1. Pertama, perlu dilakukan percepatan pembahasan Rancangan Undang-Undang (RUU) Penilai melalui kerja sama lintas kementerian, lembaga legislatif, dan organisasi profesi. RUU ini harus menjadi bagian dari agenda prioritas nasional karena menyangkut kestabilan dan integritas sistem keuangan dan ekonomi secara umum. Pemerintah dan DPR harus proaktif dalam merumuskan naskah akademik dan draf RUU berdasarkan kebutuhan riil di lapangan.
2. Kedua, dibutuhkan sosialisasi yang masif dan menyeluruh kepada seluruh pemangku kepentingan, termasuk para penilai, institusi keuangan, otoritas pajak, investor, serta masyarakat luas. Sosialisasi ini penting untuk membangun pemahaman yang sama tentang urgensi UU Penilai serta menyamakan persepsi terhadap peran strategis penilai dalam pembangunan nasional.
3. Ketiga, dalam proses perumusan dan implementasinya, RUU Penilai harus diharmonisasikan dengan sektor-sektor terkait, seperti sektor perbankan, perpajakan, lingkungan hidup, dan sektor pengadaan tanah. Hal ini diperlukan agar pengaturan tentang profesi penilai tidak berjalan secara terpisah atau tumpang tindih, tetapi justru terintegrasi secara sistematis dalam keseluruhan kerangka hukum dan kebijakan nasional.
4. Keempat, diperlukan tersedianya biaya yang cukup untuk mewujudkan UU penilai, baik dananya dari pemerintah atau sumbangan dari pihak yang berkepentingan sesuai dengan aturan yang berlaku.

Dengan langkah-langkah tersebut, diharapkan kehadiran UU Penilai dapat menjadi tonggak penting dalam memperkuat sistem hukum profesi di Indonesia serta menciptakan kepastian hukum dan keadilan bagi semua pihak yang terlibat dalam kegiatan ekonomi yang memerlukan jasa penilaian.

UCAPAN TERIMA KASIH

Kami mengucapkan terima kasih kepada seluruh responden yang telah meluangkan waktu untuk berpartisipasi dalam penelitian ini, sehingga data yang diperlukan dapat terkumpul dengan baik.

REFERENSI

- Aminuddin, R. (2019). *Hukum Profesi: Teori dan Praktik Profesi Hukum di Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Asosiasi Penilai Indonesia. (2021). *Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI)*. Jakarta: MAPPI.
- Badan Standar Penilaian Indonesia. (2020). *Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII*. Jakarta: MAPPI.
- Dewi, F. N. (2021). Urgensi Undang-Undang Profesi Penilai dalam Meningkatkan Kualitas dan Kepastian Laporan Penilaian. *Jurnal Hukum dan Ekonomi*, 13(2), 45–60.
- Fitriani, S. (2020). Perlindungan Hukum terhadap Profesi Penilai dalam Transaksi Komersial. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 17(1), 22–34.
- International Valuation Standards Council (IVSC). (2021). *International Valuation Standards (IVS) 2021*. London: IVSC.
- International Financial Reporting Standards Foundation. (2022). *IFRS Standards as Issued at 1 January 2022*. London: IFRS Foundation.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2022). *Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2022 tentang Pedoman Teknis Penilaian Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum*. Jakarta.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2010). *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 125/PMK.01/2010 tentang Jasa Penilai Publik*. Jakarta.
- Komisi Pemberantasan Korupsi. (2020). *Kajian Risiko Korupsi dalam Proses Penilaian Aset Negara*. Jakarta: KPK RI.
- Lembaga Penilai Malaysia (Board of Valuers, Appraisers, Estate Agents and Property Managers, Malaysia). (2017). *Valuers Act 1981*. Kuala Lumpur.
- Lim, C. S. (2019). Legal Framework for Property Valuation in Singapore: Current Practice and Future Directions. *Singapore Law Review*, 37(2), 101–115.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2011). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108. Jakarta.
- Pemerintah Republik Indonesia. (1945). *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.
- Prajudi, A. (2018). Harmonisasi Hukum Profesi Penilai dengan Regulasi Perbankan dan Perpajakan. *Jurnal Hukum dan Regulasi*, 6(3), 85–97.
- Rasyid, H. (2022). Potret Profesi Penilai dan Tantangan Pembentukan UU Penilai di Indonesia. *Majalah Penilai MAPPI*, 14(1), 12–20.
- Sitorus, O. (2020). Dualisme Pengadaan Tanah dan Posisi Penilai dalam Sistem Hukum Pertanahan. *Jurnal Hukum Agraria dan Tata Ruang*, 8(1), 77–93.