

## Perlindungan Hukum Bagi Penilai dalam Penugasan Profesional: Menimbang Kriminalisasi Penilai dan Arah Pembentukan RUU Penilai

Effendri Rais<sup>1\*</sup>, Dipo Pamungkas<sup>2</sup>, Ibnu Syukron Alfaher<sup>3</sup>, Rizqa Rahmawati<sup>4</sup>

<sup>1,2,3,4</sup>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, Indonesia

E-mail: [effendirais@gmail.com](mailto:effendirais@gmail.com)

\*Corresponding Author



<https://doi.org/10.31004/jerkin.v4i4.6021>

### ARTICLE INFO

### ABSTRACT

#### Article history:

Received: 25 Apr 2026

Revised: 01 May 2026

Accepted: 07 May 2026

#### Kata Kunci:

Penilai Publik,  
Kriminalisasi,  
Perlindungan Hukum,  
Tindak Pidana Korupsi,  
RUU Penilai.

#### Keywords:

Public Appraisers,  
Criminalization, Legal  
Protection, Corruption,  
Appraisal Bill.

Penilai publik memegang peran strategis dalam berbagai penugasan yang berkaitan dengan kepentingan publik dan transaksi negara, khususnya dalam pengadaan tanah, restrukturisasi aset, serta pengelolaan kekayaan negara. Namun dalam praktik, profesi penilai tidak jarang menghadapi risiko kriminalisasi akibat perbedaan penilaian, perubahan kebijakan, atau tafsir aparat penegak hukum terhadap kerugian negara. Artikel ini membahas perlindungan hukum bagi penilai dalam penugasan profesional dengan mengkaji beberapa kasus yang menimpa penilai publik di Indonesia, mengaitkannya dengan rezim hukum pidana korupsi, kebijakan mitigasi risiko profesi penilai, serta arah pembentukan Rancangan Undang-Undang Penilai. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan konseptual. Hasil kajian menunjukkan perlunya penguatan perlindungan hukum yang proporsional bagi penilai guna menjamin independensi dan kepastian hukum, tanpa menghilangkan akuntabilitas profesi.

*Public appraisers play a strategic role in various assignments related to public interests and state transactions, particularly in land acquisition, asset restructuring, and state wealth management. However, in practice, the appraisal profession often faces the risk of criminalization due to differences in assessments, policy changes, or interpretations of state losses by law enforcement officials. This article discusses legal protection for appraisers in professional assignments by examining several cases involving public appraisers in Indonesia, linking them to the criminal law regime for corruption, risk mitigation policies for the appraisal profession, and the direction of the draft Appraisal Law. This research uses a normative juridical method with a statutory and conceptual approach. The results of the study indicate the need to strengthen proportional legal protection for appraisers to ensure independence and legal certainty, without diminishing the profession's accountability.*



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

**How to Cite:** Effendri Rais, et al. (2026), Perlindungan Hukum Bagi Penilai dalam Penugasan Profesional: Menimbang Kriminalisasi Penilai dan Arah Pembentukan RUU Penilai, 4(4). <https://doi.org/10.31004/jerkin.v4i4.6021>

## PENDAHULUAN

Profesi penilai publik memiliki kedudukan yang semakin strategis dalam sistem hukum dan tata kelola keuangan negara, seiring meningkatnya penggunaan hasil penilaian dalam transaksi yang kepentingan publik. Laporan penilaian tidak hanya digunakan dalam transaksi keperdataan, tetapi juga menjadi dasar pengambilan keputusan administratif dan kebijakan negara, antara lain dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, pengelolaan aset negara, restrukturisasi dan pemberesan harta pailit, hingga pembuktian kerugian keuangan negara dalam proses penegakan hukum. Dalam konteks ini, penilai menjalankan fungsi profesional berupa pemberian pendapat nilai (opinion of

value) berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI), bukan sebagai pengambil keputusan atau penentu kebijakan.

Fenomena kriminalisasi terhadap profesi penilai publik dalam konteks pengadaan tanah dapat ditelusuri secara konkret melalui sejumlah perkara yang muncul ke ruang publik dalam beberapa tahun terakhir. Salah satu kasus yang banyak disorot adalah penetapan pimpinan KJPP Dasa'at & Rekan sebagai tersangka dalam perkara dugaan tindak pidana korupsi pengadaan lahan Tempat Pembuangan Akhir (TPA) di Kota Sabang. Dalam perkara ini, laporan penilaian yang disusun oleh penilai publik dijadikan bagian dari konstruksi dugaan kerugian keuangan negara oleh aparat penegak hukum. Penilai diposisikan sebagai pihak yang turut berperan dalam penentuan nilai tanah yang kemudian dianggap bermasalah, meskipun penugasan penilaian dilakukan dalam rangka pelaksanaan proyek pengadaan tanah oleh pemerintah daerah.

Kasus serupa juga muncul dalam perkara pembebasan lahan untuk kepentingan Samsat di Kalimantan Selatan yang melibatkan KJPP MBPRU & Rekan. Dalam perkara tersebut, penilai bahkan didudukkan sebagai terdakwa dalam proses pidana korupsi. Penasihat hukum terdakwa menyampaikan keberatan dengan menegaskan bahwa penilai hanya menjalankan tugas profesional berdasarkan standar penilaian, sementara keputusan pembayaran dan penggunaan anggaran sepenuhnya berada pada kewenangan instansi pemerintah. Perkara ini menunjukkan kaburnya batas antara tanggung jawab profesional penilai dan tanggung jawab pidana dalam praktik penegakan hukum.

Dalam proyek strategis nasional pembangunan Jalan Tol Cisumdawu, Kejaksaan menetapkan sejumlah pihak sebagai tersangka, termasuk penilai dari KJPP Mushofa Mono Iqfirly & Rekan. Penetapan tersebut didasarkan pada dugaan nilai ganti kerugian tanah yang dianggap terlalu tinggi dan menimbulkan kerugian negara. Penilai kembali diposisikan sebagai bagian dari mata rantai tindak pidana, meskipun hasil penilaian pada dasarnya merupakan opini profesional yang bergantung pada asumsi, data pasar, dan metode penilaian yang berlaku pada saat penugasan dilakukan.

Pola yang sama terlihat dalam perkara yang menimpa Ir. Toto Suharto, M.Sc., pimpinan KJPP Toto Suharto & Rekan, yang ditetapkan sebagai tersangka dalam dugaan mark-up harga pembebasan lahan proyek jalan tol. Dalam konstruksi perkara, hasil penilaian diperlakukan seolah-olah sebagai faktor penentu tunggal terjadinya kerugian keuangan negara, padahal secara normatif penilai tidak memiliki kewenangan menetapkan nilai transaksi final maupun merealisasikan pembayaran ganti kerugian.

Risiko hukum bagi penilai juga tampak dalam perkara penilaian aset daerah. Pada awal tahun 2026, Kejaksaan Negeri Padangsidimpuan menetapkan pimpinan KJPP Best & Rekan sebagai tersangka dalam dugaan korupsi penilaian aset tanah milik Dinas Pemuda dan Olahraga. Penilaian aset pemerintah daerah dipersoalkan karena dianggap menimbulkan kerugian keuangan negara, yang menunjukkan bahwa kerentanan hukum penilai tidak terbatas pada proyek infrastruktur semata.

Di Nusa Tenggara Barat, pimpinan KJPP Pung's Zulkarnain & Rekan ditetapkan sebagai tersangka dalam perkara pengadaan lahan untuk ajang MotoGP MXGP Samota. Penilai dituduh berkontribusi terhadap kerugian negara melalui hasil penilaian lahan, meskipun proyek tersebut melibatkan banyak pihak dengan kewenangan yang berbeda-beda. Demikian pula, perkara pengadaan lahan di Kota Bontang tahun 2012 kembali menyeret KJPP SIH Wiryadi & Rekan ke dalam proses pidana, meskipun peristiwa pengadaan telah berlangsung lebih dari satu dekade sebelumnya. Hal ini menunjukkan bahwa risiko hukum penilai bersifat jangka panjang dan dapat muncul kembali setelah penugasan selesai.

Dalam perkara pembangunan Gorontalo Outer Ring Road (GORR), penilai dari KJPP Anas Karim Rifai & Rekan bahkan telah diproses hingga tahap putusan pengadilan dan dijatuhi pidana penjara, dengan pertimbangan bahwa hasil penilaian berkontribusi terhadap kerugian keuangan negara. Putusan ini menjadi contoh nyata bagaimana perbedaan penilaian atau metodologi dapat berujung pada sanksi pidana tanpa pemisahan yang tegas antara kesalahan profesional dan perbuatan koruptif. Perkara lain, seperti dugaan mark-up pengadaan lahan di Tarakan yang melibatkan KJPP Aditya Iskandar & Rekan serta perkara TPU Kilometer 15 Balikpapan yang menyeret KJPP Dwi Haryantono Agustinus Tamba & Rekan, semakin memperlihatkan rentannya posisi penilai dalam perkara pengadaan tanah di daerah.

Selain itu, KJPP TNR juga ditetapkan sebagai tersangka dalam perkara pengadaan tanah Pemerintah Kabupaten Kotawaringin Timur. Dalam perkara ini, penilai kembali diposisikan sebagai pihak yang dianggap turut serta dalam tindak pidana korupsi, meskipun perannya terbatas pada pemberian opini nilai.

Berbeda dengan perkara-perkara pidana tersebut, sengketa yang melibatkan KJPP ANA dan Rekan ditempuh melalui mekanisme gugatan perdata hingga Mahkamah Agung. Perkara ini berawal dari penugasan KJPP ANA dan Rekan pada tahun 2018 untuk melakukan penilaian dalam rangka pengadaan tanah Proyek Strategis Nasional Jalan Tol Cimanggis Cibitung. Penilaian dilakukan berdasarkan daftar nominatif dan data administrasi pertanahan yang secara resmi disampaikan oleh pemberi tugas, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan Standar Penilaian Indonesia (SPI). Pada saat penilaian dilakukan, bidang tanah yang kemudian disengketakan yang selama ini berfungsi sebagai jalan kavling perumahan tidak tercantum sebagai objek penilaian tersendiri dalam daftar nominatif, sehingga secara profesional dan administratif tidak dapat dinilai sebagai bidang berdiri sendiri.

Nilai atas keberadaan jalan kavling tersebut pada hakikatnya telah terakomodasi dalam penilaian tanah kavling sebagai unsur aksesibilitas, sehingga pembayaran ganti kerugian kepada para pemilik tanah kavling telah dilaksanakan pada tahun 2019. Sengketa baru muncul setelah adanya Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 65/Pdt.G/2019/PN.Cbi yang menetapkan kepemilikan atas tanah yang berfungsi sebagai jalan kavling kepada pihak tertentu, yaitu putusan yang lahir setelah seluruh proses penilaian dan pembayaran ganti kerugian selesai dilakukan. Putusan perdata tersebut kemudian diikuti dengan perbaikan administrasi pertanahan pada tahun 2023, yang mendorong dilakukannya perbaikan penilaian oleh KJPP ANA dan Rekan.

Dalam laporan perbaikan penilaian tersebut, KJPP ANA dan Rekan secara profesional menilai tanah kavling, sementara jalan kavling dinilai sebesar Rp0 (nol) dengan pertimbangan bahwa nilai jalan tersebut telah diperhitungkan dan terdistribusi dalam penilaian sebelumnya, sehingga penilaian ulang secara terpisah berpotensi menimbulkan duplikasi nilai (*double counting*) yang bertentangan dengan prinsip kewajaran dan kehati-hatian dalam penilaian. Meskipun keberatan atas besaran ganti kerugian yang diajukan oleh pihak terkait telah ditolak oleh pengadilan, KJPP ANA dan Rekan tetap digugat secara perdata atas dasar perbuatan melawan hukum dan dibebani kewajiban pembayaran ganti rugi melalui Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 517/Pdt.G/2024/PN.Cbi tanggal 9 Oktober 2025.

Perkara KJPP ANA dan Rekan ini menunjukkan bahwa sengketa atas hasil penilaian pada dasarnya lebih tepat ditempatkan dalam rezim hukum perdata dan profesional, bukan pidana. Namun demikian, putusan yang membebaskan tanggung jawab ganti rugi kepada penilai, meskipun penilaian telah dilakukan sesuai penugasan, data resmi, serta standar dan prinsip profesi, mencerminkan masih lemahnya perlindungan hukum bagi penilai publik. Kondisi ini berpotensi menimbulkan *chilling effect* terhadap independensi penilai dan memperkuat urgensi pembentukan pengaturan setingkat undang-undang yang memberikan batasan tegas antara tanggung jawab profesional, administratif, dan perdata dalam praktik penilaian.

Kecenderungan kriminalisasi penilai tersebut tidak dapat dilepaskan dari karakter hukum pidana korupsi di Indonesia yang bersifat luas dan represif. Pasal 2 dan Pasal 3 Undang-Undang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi memungkinkan pemidanaan terhadap setiap perbuatan melawan hukum atau penyalahgunaan kewenangan yang mengakibatkan kerugian keuangan negara. Lebih lanjut, Pasal 55 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana membuka ruang pertanggungjawaban pidana bagi pihak yang dianggap turut serta atau membantu terjadinya tindak pidana. Dalam praktik penegakan hukum, ketentuan ini kerap digunakan untuk menarik profesi pendukung, termasuk penilai, ke dalam lingkup pertanggungjawaban pidana, tanpa pembedaan yang tegas antara pelaku kebijakan dan pemberi pendapat profesional.

Di sisi lain, perkembangan hukum administrasi negara menunjukkan adanya pengakuan bahwa tidak setiap kesalahan dalam pelaksanaan tugas pemerintahan dapat dipidana. Negara mulai menegaskan prinsip bahwa aparatur sipil negara yang bertindak berdasarkan kewenangan, prosedur, dan itikad baik tidak serta-merta dapat dimintai pertanggungjawaban pidana. Paradigma ini bertujuan mencegah terjadinya ketakutan berlebihan dalam pengambilan keputusan publik. Permasalahannya, perlindungan serupa belum secara tegas diberikan kepada profesi penilai, meskipun hasil penilaian mereka digunakan dalam transaksi negara dan proses pengambilan keputusan administratif. Kondisi ini menciptakan ketimpangan perlindungan hukum antara pengambil keputusan dan pemberi pendapat profesional.

Dalam rangka mitigasi risiko, pemerintah telah mengatur kewajiban manajemen risiko bagi penilai melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor 228/PMK.01/2019. Pasal 11A mengatur bahwa

penilai wajib menerapkan manajemen risiko dan kepatuhan terhadap standar profesi dalam setiap penugasan. Ketentuan ini menunjukkan pengakuan negara bahwa kegiatan penilaian mengandung risiko profesional dan ruang perbedaan pendapat. Namun demikian, PMK tersebut lebih berorientasi pada pengawasan dan sanksi administratif, dan belum memberikan batasan yang jelas terkait pertanggungjawaban pidana penilai apabila terjadi perbedaan hasil penilaian atau koreksi nilai oleh instansi lain.

Dalam bidang pengadaan tanah, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 serta Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 2022 menempatkan penilai sebagai pihak yang berwenang menetapkan nilai ganti kerugian. Hasil penilaian tersebut bersifat final dan mengikat sebagai dasar musyawarah penetapan ganti kerugian, sepanjang dilakukan sesuai standar penilaian yang berlaku. Konsekuensinya, penilai memikul tanggung jawab profesional yang besar, namun pada saat yang sama menghadapi potensi risiko hukum yang signifikan apabila hasil penilaian tersebut dipersoalkan di kemudian hari, baik melalui mekanisme administratif maupun pidana.

Data empiris yang dihimpun oleh MAPPI memperlihatkan meningkatnya eksposur risiko hukum yang dihadapi profesi penilai. Hal ini tercermin dalam berbagai konferensi pers MAPPI sepanjang awal tahun 2026 yang dimuat oleh sejumlah media nasional. Dalam konferensi pers yang dilaporkan oleh *Wartajakarta.com* pada 3 Februari 2026, MAPPI menegaskan urgensi perlindungan hukum setingkat undang-undang bagi profesi penilai. Ketua Umum DPN MAPPI menyampaikan bahwa MAPPI merupakan satu-satunya asosiasi profesi penilai publik di Indonesia yang berdiri sejak tahun 1981, dengan jumlah anggota lebih dari 9.000 penilai hingga akhir 2025. Para penilai tersebut menjalankan fungsi strategis dalam penilaian aset perbankan, pasar modal, perpajakan, pertanahan, hingga proyek infrastruktur, dengan nilai opini penilaian yang beredar setiap tahun mencapai sekitar Rp10.000–12.000 triliun.

Dalam forum yang sama ditegaskan bahwa hingga saat ini profesi penilai belum memiliki payung hukum setingkat undang-undang, meskipun dampak hukum dan ekonomi dari laporan penilaian sangat besar. Ketua I DPN MAPPI menekankan bahwa penilai merupakan profesi independen yang memberikan opini nilai ekonomi, bukan pengambil keputusan kebijakan. Perbedaan nilai penilaian dipandang sebagai konsekuensi wajar dari sifat penilaian sebagai pendapat profesional, selama dilakukan sesuai Standar Penilaian Indonesia dan kode etik profesi. Kesalahpahaman yang menyamakan opini penilaian dengan keputusan final dinilai menjadi salah satu faktor utama terjadinya kriminalisasi terhadap penilai.

Lebih lanjut, Dewan Penilai MAPPI memaparkan bahwa organisasi profesi telah memiliki mekanisme internal penegakan etik dan standar profesi yang berlapis. Penanganan dugaan pelanggaran dilakukan melalui kaji ulang laporan penilaian, pemberian *second opinion*, penilaian litigasi, hingga penyediaan ahli di persidangan. Sanksi dijatuhkan secara proporsional, mulai dari teguran hingga pemberhentian tetap. Dalam konteks ini, MAPPI menegaskan bahwa sengketa nilai dan kesalahan administratif seharusnya diselesaikan terlebih dahulu dalam ranah etik dan profesi, bukan langsung diproses sebagai tindak pidana.

Selain itu, Ikatan Kantor Jasa Penilai Publik (IKJPP) MAPPI menyoroti posisi KJPP sebagai tulang punggung pelaksanaan jasa penilaian di Indonesia. Hingga tahun 2025 tercatat terdapat 134 KJPP resmi dengan lebih dari 500 kantor cabang di seluruh Indonesia yang diawasi melalui Standar Pengendalian Mutu oleh Kementerian Keuangan. Laporan penilaian diposisikan sebagai dokumen profesional pendukung pengambilan keputusan, sehingga penarikan penilai sebagai pihak yang turut serta dalam tindak pidana semata-mata karena penggunaan laporan oleh pihak lain dinilai tidak sejalan dengan prinsip keadilan dan kepastian hukum.

Dalam pernyataan tersebut, MAPPI juga menegaskan tanggung jawab moral dan institusional organisasi untuk menjaga marwah profesi penilai. MAPPI menyatakan komitmennya untuk memberikan pendampingan kepada anggota yang menghadapi persoalan hukum terkait pelaksanaan tugas profesional, mendorong penegakan hukum yang adil dan proporsional dengan membedakan secara tegas antara kesalahan administratif, sengketa nilai, dan tindak pidana, serta bekerja sama dengan aparat penegak hukum dan pemangku kepentingan guna meningkatkan pemahaman atas peran dan batas kewenangan profesi penilai. Sikap ini menunjukkan bahwa mekanisme internal organisasi profesi telah tersedia dan berfungsi sebagai instrumen akuntabilitas, sehingga kriminalisasi terhadap penilai yang bekerja sesuai standar justru berpotensi mengganggu kepastian hukum dan keberlanjutan profesi.

Berdasarkan latar belakang tersebut, permasalahan yang dikaji dalam artikel ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana konstruksi kriminalisasi terhadap profesi penilai dalam penugasan profesional ditinjau dari kerangka hukum pidana korupsi dan hukum administrasi negara di Indonesia?
2. Bagaimana arah penguatan perlindungan hukum bagi profesi penilai dalam rangka menjamin independensi, kepastian hukum, dan akuntabilitas profesi melalui pembentukan Rancangan Undang-Undang Penilai?

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Menganalisis secara komprehensif konstruksi kriminalisasi terhadap profesi penilai dalam penugasan profesional, khususnya dalam kaitannya dengan penerapan hukum pidana korupsi dan perbedaannya dengan tanggung jawab administratif serta etik profesi penilai.
2. Merumuskan arah penguatan perlindungan hukum bagi profesi penilai guna menjamin independensi, kepastian hukum, dan akuntabilitas profesi dalam mendukung pembangunan nasional, melalui pembentukan Rancangan Undang-Undang Penilai sebagai payung hukum yang komprehensif

## METODE

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bertujuan untuk mengkaji norma, asas, dan doktrin hukum yang mengatur profesi penilai dalam sistem hukum Indonesia. Penelitian hukum normatif dipilih karena fokus kajian terletak pada analisis pengaturan hukum positif dan konstruksi pertanggungjawaban hukum profesi penilai, khususnya dalam kaitannya dengan risiko kriminalisasi dalam penugasan profesional. Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk menelaah hukum sebagai norma tertulis yang berlaku, serta menilai konsistensi dan kecukupan pengaturan hukum dalam memberikan perlindungan terhadap profesi penilai.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan peraturan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah berbagai ketentuan hukum yang berkaitan langsung dengan profesi penilai dan tindak pidana korupsi, antara lain Undang-Undang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023, Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 2022, serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 228/PMK.01/2019. Sementara itu, pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji konsep-konsep hukum seperti pendapat profesional (*professional judgment*), independensi profesi, kriminalisasi profesi, serta pembedaan antara kesalahan administratif, pelanggaran etik, dan tindak pidana.

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan, peraturan pelaksana, serta dokumen resmi organisasi profesi penilai, termasuk Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga MAPPI serta pernyataan resmi Dewan Penilai MAPPI. Adapun bahan hukum sekunder berupa buku teks hukum, jurnal ilmiah, pendapat para ahli, serta publikasi akademik yang relevan dengan hukum pidana korupsi, hukum administrasi negara, dan hukum profesi. Seluruh bahan hukum tersebut dianalisis secara kualitatif dan preskriptif untuk menjawab permasalahan penelitian secara sistematis dan argumentatif. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Bahan hukum primer meliputi undang-undang, peraturan pemerintah, dan peraturan menteri yang berkaitan dengan profesi penilai dan tindak pidana korupsi. Bahan hukum sekunder berupa literatur hukum, pendapat ahli, serta dokumen resmi organisasi profesi penilai.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### ***Kriminalisasi Penilai dalam Penugasan Profesional***

Fenomena kriminalisasi terhadap profesi penilai dalam beberapa tahun terakhir menunjukkan kecenderungan meningkat seiring dengan masifnya penggunaan hasil penilaian dalam transaksi yang melibatkan keuangan negara, khususnya pada sektor pengadaan tanah untuk kepentingan umum,

restrukturisasi aset BUMN, perbankan, dan proyek infrastruktur strategis. Kriminalisasi ini umumnya berangkat dari asumsi aparat penegak hukum bahwa perbedaan atau hasil penilaian tertentu yang dianggap terlalu tinggi atau terlalu rendah telah menimbulkan kerugian keuangan negara. Dalam konstruksi tersebut, penilai sering kali diposisikan bukan hanya sebagai ahli independen, melainkan sebagai pihak yang turut serta (*medepleger*) atau membantu (*medeplichtige*) terjadinya tindak pidana korupsi. Pola ini tampak jelas dalam sejumlah perkara yang menjerat penilai publik, antara lain kasus penilai publik Toto Suharto, Pung Zulkarnen, dan Dodi di Aceh, yang seluruhnya berangkat dari penggunaan laporan penilaian dalam kebijakan atau tindakan administratif pejabat negara.

Dalam perkara Toto Suharto, penilai ditarik ke dalam proses pidana dengan tuduhan turut serta menyebabkan kerugian keuangan negara karena laporan penilaian digunakan sebagai dasar transaksi yang kemudian dinilai bermasalah. Padahal, secara faktual, penugasan penilaian dilakukan berdasarkan permintaan resmi, ruang lingkup penugasan yang jelas, serta data dan dokumen yang disediakan oleh pihak berwenang. Penilai tidak memiliki kewenangan untuk memverifikasi kebenaran kebijakan, legalitas keputusan, maupun tujuan penggunaan hasil penilaian tersebut. Namun demikian, hasil penilaian diperlakukan seolah-olah merupakan keputusan final yang menentukan terjadinya kerugian negara, sehingga penilai diposisikan sebagai subjek hukum pidana. Pendekatan ini menunjukkan adanya pergeseran tanggung jawab dari pengambil keputusan kepada pemberi pendapat profesional.

Pola serupa juga terlihat dalam kasus Pung Zulkarnen, di mana penilai dituduh terlibat dalam tindak pidana korupsi karena hasil penilaiannya dijadikan salah satu dasar dalam transaksi yang kemudian disengketakan. Dalam konstruksi dakwaan, aparat penegak hukum menilai bahwa perbedaan nilai yang muncul dalam laporan penilaian merupakan indikasi adanya perbuatan melawan hukum. Padahal, dalam ilmu penilaian, nilai merupakan opini profesional yang sangat dipengaruhi oleh tujuan penilaian, asumsi yang digunakan, kondisi pasar, serta ketersediaan data pada tanggal penilaian. Dengan demikian, perbedaan nilai tidak dapat secara otomatis disimpulkan sebagai bentuk kesengajaan atau penyalahgunaan kewenangan oleh penilai.

Kasus penilai Dodi di Aceh semakin memperlihatkan problem serius dalam pemahaman peran dan batas kewenangan profesi penilai. Penilai ditarik ke ranah pidana karena laporan penilaian yang disusunnya digunakan dalam konteks pengadaan tanah yang melibatkan anggaran negara. Dalam praktiknya, penilai bekerja berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023, yang secara tegas menempatkan penilai sebagai pihak independen yang memberikan nilai pengganti wajar berdasarkan standar profesi. Undang-undang tersebut tidak memberikan kewenangan kepada penilai untuk menentukan kebijakan, melainkan semata-mata memberikan opini nilai sebagai bagian dari proses administratif.

Secara normatif, konstruksi kriminalisasi penilai tersebut problematik jika dikaitkan dengan konsep dasar tindak pidana korupsi sebagaimana diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 3 Undang-Undang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi. Kedua pasal tersebut mensyaratkan adanya perbuatan melawan hukum atau penyalahgunaan kewenangan yang dilakukan oleh subjek hukum yang memiliki kewenangan jabatan atau kekuasaan tertentu. Penilai, sebagai profesi independen, tidak memiliki kewenangan diskresioner dalam pengelolaan keuangan negara, sehingga sulit untuk diposisikan sebagai pelaku utama maupun turut serta tanpa adanya bukti niat jahat (*mens rea*) dan peran aktif dalam pengambilan keputusan. Pemaksaan Pasal 55 KUHP terhadap penilai sering kali mengabaikan unsur subjektif dan objektif tindak pidana.

Lebih lanjut, pendekatan yang menyamakan laporan penilaian dengan keputusan administratif juga bertentangan dengan doktrin hukum administrasi dan hukum profesi. Laporan penilaian merupakan dokumen pendukung (*supporting document*) yang digunakan oleh pejabat berwenang dalam mengambil keputusan. Tanggung jawab hukum atas keputusan tersebut secara prinsip melekat pada pengambil keputusan, bukan pada pemberi pendapat profesional. Doktrin ini sejalan dengan prinsip yang berkembang dalam hukum administrasi modern, termasuk perlindungan bagi aparatur sipil negara yang bertindak berdasarkan itikad baik dan kewenangan yang sah, sebagaimana tercermin dalam pengaturan mengenai diskresi dan perlindungan hukum bagi pejabat pemerintahan.

Dalam konteks profesi penilai, mekanisme pertanggungjawaban sejatinya telah diatur secara berlapis melalui sistem etik dan administrasi. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 228/PMK.01/2019, khususnya Pasal 11A, mengatur kewajiban penilai untuk menerapkan manajemen risiko dalam setiap penugasan, termasuk pengendalian mutu, dokumentasi, dan kepatuhan terhadap standar penilaian.

Selain itu, pelanggaran terhadap standar profesi dapat dikenakan sanksi administratif hingga pencabutan izin, tanpa harus serta-merta ditarik ke ranah pidana. Hal ini menunjukkan bahwa hukum positif sebenarnya telah menyediakan instrumen pengawasan yang proporsional terhadap profesi penilai.

Penguatan posisi penilai juga tercermin dalam Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 2022 tentang Penyelenggaraan Penilaian Pertanahan, yang menegaskan bahwa penilai pertanahan bekerja berdasarkan standar penilaian dan bersifat independen. PP ini menempatkan penilai sebagai ahli yang memberikan opini nilai, bukan sebagai pihak yang menentukan kebijakan pertanahan. Dengan demikian, jika terjadi sengketa nilai atau keberatan atas hasil penilaian, mekanisme penyelesaiannya seharusnya ditempuh melalui kaji ulang, penilaian ulang, atau mekanisme keberatan administratif, bukan melalui kriminalisasi.

Sikap organisasi profesi MAPPI melalui berbagai konferensi pers dan pernyataan resmi semakin menegaskan bahwa kriminalisasi penilai merupakan ancaman serius terhadap independensi profesi dan keberlanjutan pembangunan nasional. Data MAPPI menunjukkan bahwa nilai opini penilaian yang diterbitkan penilai Indonesia setiap tahun mencapai Rp10.000–12.000 triliun, mencakup sektor perbankan, pasar modal, perpajakan, dan infrastruktur. Apabila profesi penilai bekerja dalam bayang-bayang kriminalisasi, maka kualitas opini penilaian akan terdistorsi oleh rasa takut, yang pada akhirnya merugikan kepentingan publik dan negara.

Dengan demikian, kriminalisasi penilai dalam penugasan profesional bukan hanya persoalan individual, melainkan persoalan sistemik yang mencerminkan belum adanya pembedaan tegas antara ranah pidana, administratif, dan etik profesi. Kondisi ini memperkuat urgensi pembentukan Undang-Undang Penilai sebagai payung hukum yang komprehensif, guna menegaskan kedudukan, kewenangan, serta batas pertanggungjawaban hukum profesi penilai, sekaligus mencegah penggunaan hukum pidana secara berlebihan terhadap pendapat profesional yang sah dan beritikad baik.

#### ***Penilai, Transaksi Negara, dan Isu Pidanaan***

Dalam sistem hukum Indonesia, transaksi negara yang melibatkan aset, pengadaan tanah, atau keputusan administratif merupakan ranah yang berada di bawah kendali pengambil kebijakan public yakni pejabat yang diberi kewenangan oleh undang-undang. Transaksi semacam ini sering kali melibatkan berbagai profesi penunjang termasuk penilai publik, auditor, dan/atau ahli lainnya yang berperan memberikan informasi teknis untuk mendukung keputusan tersebut. Dalam teori hukum administrasi, tindakan pejabat publik yang berlandaskan kewenangan dan prosedur yang sah dilindungi selama tindakan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan sesuai konteks hukum yang berlaku. Prinsip ini merupakan manifestasi dari asas legalitas dan good governance yang menjadi pondasi dalam perlindungan hukum pejabat publik, agar tidak terjadi overcriminalization yakni pidanaan terhadap tindakan administratif semata-mata karena hasilnya merugikan negara secara objektif.

Dalam konteks profesi penilai, peran tersebut sering dikaitkan dengan penetapan nilai transaksi, terutama dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 jo. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023. Undang-undang ini menempatkan penilai sebagai pihak independen yang memberikan opini nilai wajar, bukan sebagai pihak pembuat keputusan tentang penggunaan nilai tersebut. Artinya, penilai hanya berstatus sebagai pendukung bukti administratif, bukan subjek yang bertanggung jawab atas dampak finansial atas keputusan pemerintah atau pemangku kepentingan lain untuk mengambil kebijakan berdasarkan laporan nilai tersebut.

Namun, praktik penegakan hukum pidana korupsi menunjukkan bahwa ketentuan Pasal 2 dan Pasal 3 Undang-Undang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi masih bersifat sangat luas dan belum secara eksplisit mensyaratkan unsur mens rea (niat jahat). Akibatnya, dalam beberapa perkara, unsur “setiap orang” dalam UU Tipikor telah ditafsirkan sedemikian rupa sehingga bisa mencakup pihak yang tidak memiliki kewenangan membuat keputusan, seperti penilai. Kritik akademik terhadap rumusan ini menunjukkan bahwa pasal-pasal inti tersebut rentan dipakai secara represif karena tidak membedakan antara tindakan administratif yang mengakibatkan kerugian negara secara tidak sengaja dengan tindakan yang bersifat koruptif secara intentional.

Mahkamah Konstitusi (MK) dalam beberapa agenda sidang juga pernah didudukkan pada persoalan terkait dasar ini. Dalam sidang uji materiil sejumlah pasal dalam UU Tipikor, DPR mengklaim bahwa perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik telah diakomodasi melalui ketentuan tertentu, namun masih terdapat ketidakpastian penerapan praktiknya, terutama dalam putusan

perampasan aset maupun implementasi prinsip kepastian hukum. Ketidakpastian ini relevan terhadap kebutuhan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang secara profesional hanya memberikan informasi atau opini yang menjadi dasar pengambilan keputusan publik, termasuk penilai.

Banyak ahli hukum pidana menekankan pentingnya membedakan unsur objektif dan subjektif dalam tindak pidana korupsi. Dalam pidanaan, tidak hanya *actus reus* (perbuatan) yang harus dibuktikan, tetapi juga *mens rea* (niat jahat) sebagai syarat subjektif. Studi terhadap penerapan pidana korupsi menunjukkan bahwa tanpa kejelasan mengenai unsur subjektif ini, ruang interpretasi aparat penegak hukum menjadi sangat luas sehingga dapat berimplikasi pada pidanaan pihak yang secara profesional tidak bertindak dengan maksud merugikan negara.

Ketidakjelasan semacam ini menunjukkan pergeseran paradigma di mana profesi penilai dan tenaga ahli lain sering kali menjadi pihak yang ditarik ke dalam pertanggungjawaban pidana semata-mata karena laporan atau opini mereka dijadikan dasar keputusan yang kemudian disalahkan oleh aparat penegak hukum. Ketidakpastian ini menjadi semakin kompleks ketika hukum pidana dipandang sebagai instrumen yang justru menggantikan fungsi hukum administrasi atau koreksi administratif dalam menilai suatu transaksi negara, yang semestinya diputus melalui mekanisme administratif atau perdata yang berbeda secara substansial.

Apabila unsur *mens rea* tidak dibuktikan secara tegas dalam tuntutan pidana, maka terdapat risiko besar bahwa pidanaan dapat dijatuhkan sekadar karena konsekuensi dari hasil transaksi (dampak ekonomi) tanpa ada bukti niat atau kesengajaan yang merugikan negara. Profesor dan praktisi hukum pidana menggarisbawahi bahwa prinsip legalitas (*nullum crimen sine lege*) mensyaratkan bahwa undang-undang harus memiliki batasan yang jelas terkait tindakan yang dapat dipidana, termasuk unsur niat yang harus dibuktikan, sehingga tidak terjadi penafsiran yang terlalu luas atas tindakan profesional yang memiliki variasi pendapat inheren dalam prosesnya.

Dalam menghadapi realitas ini, muncul wacana tentang penguatan perlindungan hukum melalui undang-undang sektoral yang memberikan batasan tegas mengenai tanggung jawab pidana terhadap profesi profesional seperti penilai. Doktrin hukum menyatakan bahwa fungsi ahli atau penilai dalam proses hukum pidana, termasuk dalam perkara korupsi, semestinya dianggap sebagai bukti atau alat bantu pembuktian, bukan sebagai subjek utama pidanaan kecuali dibuktikan secara jelas adanya unsur niat jahat dalam pelaksanaan tugas profesional tersebut.

#### ***Mitigasi Risiko dan Perlindungan Normatif bagi Penilai***

Pengakuan negara terhadap adanya risiko inheren dalam profesi penilai secara eksplisit tercermin dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 228/PMK.01/2019 tentang Perubahan atas PMK Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik. Pasal 11A PMK tersebut mewajibkan setiap Penilai Publik dan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) untuk menerapkan manajemen risiko dalam pelaksanaan penugasan penilaian. Kewajiban ini mencakup identifikasi dan pengendalian risiko, penerapan standar pengendalian mutu, dokumentasi yang memadai, serta kepatuhan terhadap Standar Penilaian Indonesia dan kode etik profesi. Ketentuan ini secara normatif menunjukkan bahwa negara mengakui profesi penilai sebagai profesi berisiko, yang hasil pekerjaannya berupa opini profesional tidak dapat dilepaskan dari ketidakpastian data, asumsi, dan dinamika pasar.

Pengaturan manajemen risiko tersebut menegaskan bahwa risiko dalam penilaian bukanlah penyimpangan, melainkan karakteristik inheren dari profesi yang berbasis keahlian dan pertimbangan profesional (*professional judgment*). Oleh karena itu, sepanjang penilai telah menerapkan prinsip kehati-hatian, standar profesi, dan manajemen risiko sebagaimana diwajibkan oleh PMK 228/PMK.01/2019, maka kesalahan yang bersifat administratif, metodologis, atau perbedaan pendapat profesional seharusnya tidak serta-merta ditarik ke dalam ranah pidana. Pendekatan ini sejalan dengan prinsip proporsionalitas dalam hukum administrasi, yang menempatkan sanksi pidana sebagai sarana terakhir (*ultimum remedium*), bukan instrumen koreksi pertama atas pekerjaan profesional.

Dalam konteks pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 secara tegas menempatkan penilai sebagai pihak independen yang bertugas menetapkan nilai pengganti wajar. Undang-undang ini mengonstruksikan penilai sebagai pemberi opini nilai berdasarkan data dan dokumen yang disediakan oleh instansi yang memerlukan tanah. Penilai tidak diberikan kewenangan untuk menentukan kebijakan pengadaan tanah, menetapkan besaran anggaran, ataupun memutuskan bentuk dan waktu pembayaran ganti kerugian. Dengan demikian, secara normatif, penilai bukanlah

subjek yang mengendalikan transaksi negara, melainkan bagian dari proses administratif yang mendukung pengambilan keputusan oleh pejabat berwenang.

Kedudukan penilai sebagai profesi independen dalam penilaian pertanahan juga ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 2022 tentang Penyelenggaraan Penilaian Pertanahan. PP ini menegaskan bahwa penilai pertanahan wajib bekerja secara objektif, independen, dan bertanggung jawab berdasarkan standar penilaian. PP tersebut juga mengatur mekanisme korektif berupa penilaian ulang, kaji ulang, dan keberatan administratif terhadap hasil penilaian. Keberadaan mekanisme ini menunjukkan bahwa hukum positif telah menyediakan jalur penyelesaian sengketa nilai secara administratif dan profesional, sehingga penggunaan hukum pidana seharusnya tidak menjadi pilihan utama dalam merespons perbedaan atau keberatan atas hasil penilaian.

Meskipun demikian, pengaturan mengenai mitigasi risiko dan perlindungan normatif bagi penilai masih bersifat sektoral dan terfragmentasi. PMK 228/PMK.01/2019 berfokus pada aspek pengawasan dan administrasi profesi penilai publik di bawah Kementerian Keuangan, sementara UU Pengadaan Tanah dan PP Penilaian Pertanahan mengatur peran penilai dalam konteks tertentu. Tidak terdapat satu peraturan pun yang secara komprehensif mengatur batas pertanggungjawaban pidana penilai atau memberikan klausul perlindungan hukum eksplisit terhadap risiko kriminalisasi atas pendapat profesional yang diberikan secara sah dan beritikad baik. Kekosongan normatif inilah yang membuka ruang penafsiran luas dalam praktik penegakan hukum pidana.

Dalam praktik penegakan hukum, ketiadaan pengaturan perlindungan normatif tersebut menyebabkan laporan penilaian kerap diposisikan sebagai penyebab langsung terjadinya kerugian keuangan negara. Pendekatan ini mengabaikan fakta bahwa laporan penilaian hanyalah salah satu elemen dalam rangkaian proses administratif dan kebijakan yang kompleks. Doktrin hukum pidana modern menekankan bahwa pertanggungjawaban pidana harus bersifat personal dan berbasis kesalahan (*personal culpability*), sehingga tidak dapat dibebankan kepada profesi penunjang yang tidak memiliki kewenangan mengambil keputusan akhir atau mengendalikan penggunaan laporan penilaian.

Dalam situasi tersebut, peran organisasi profesi, khususnya Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI), menjadi sangat penting sebagai mekanisme perlindungan normatif internal. MAPPI melalui Standar Penilaian Indonesia, kode etik, serta mekanisme penegakan disiplin dan kaji ulang berlapis telah membangun rezim akuntabilitas profesi yang ketat. Mekanisme ini memungkinkan koreksi, penilaian ulang, dan pemberian sanksi proporsional terhadap pelanggaran profesi tanpa harus serta-merta melibatkan hukum pidana. Dengan demikian, sengketa nilai atau dugaan kesalahan penilaian seharusnya terlebih dahulu diselesaikan dalam ranah profesi sebelum ditarik ke ranah pidana.

Urgensi pembentukan Undang-Undang Penilai menjadi semakin kuat dalam konteks mitigasi risiko dan perlindungan normatif tersebut. Undang-undang khusus diperlukan untuk menegaskan kedudukan hukum penilai, batas kewenangan, standar pertanggungjawaban, serta bentuk perlindungan hukum terhadap risiko kriminalisasi. Pengaturan setingkat undang-undang juga diperlukan untuk menyelaraskan berbagai regulasi sektoral yang ada, sekaligus memberikan pedoman yang jelas bagi aparat penegak hukum dalam membedakan antara kesalahan administratif, pelanggaran etik, dan tindak pidana. Tanpa payung hukum yang komprehensif, profesi penilai akan terus berada dalam posisi rentan yang berpotensi mengganggu independensi dan kualitas pengambilan keputusan negara.

Dengan demikian, mitigasi risiko dan perlindungan normatif bagi penilai tidak cukup hanya melalui penguatan standar teknis dan etika profesi. Diperlukan pembaruan hukum secara struktural melalui pembentukan Undang-Undang Penilai yang mampu menjamin kepastian hukum, menjaga independensi profesi, serta memastikan bahwa pendapat profesional yang diberikan secara sah dan beritikad baik tidak dijadikan dasar kriminalisasi. Pendekatan ini sejalan dengan prinsip negara hukum dan menempatkan hukum pidana sebagai instrumen terakhir dalam sistem penegakan hukum.

#### **Peran MAPPI dan Arah Pembentukan RUU Penilai**

Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) merupakan organisasi profesi penilai yang memiliki peran strategis dalam menjaga integritas, independensi, dan profesionalisme penilai di Indonesia. Sejak berdiri pada tahun 1981, MAPPI berfungsi sebagai satu-satunya organisasi profesi penilai yang diakui oleh negara dan memiliki kewenangan untuk menetapkan standar profesi, kode etik, serta mekanisme pengembangan kompetensi berkelanjutan bagi para penilai. Peran ini menjadikan

MAPPI sebagai pilar utama dalam memastikan bahwa jasa penilaian dilaksanakan secara objektif, akuntabel, dan sesuai dengan prinsip kehati-hatian profesional.

Dalam sistem hukum profesi, keberadaan organisasi profesi seperti MAPPI memiliki fungsi ganda, yakni sebagai penjaga kualitas (*quality assurance*) sekaligus sebagai mekanisme akuntabilitas internal. MAPPI tidak hanya menetapkan Standar Penilaian Indonesia dan Kode Etik Penilai Indonesia, tetapi juga membentuk Dewan Penilai yang berwenang melakukan pengawasan, pemeriksaan, dan penjatuhan sanksi terhadap pelanggaran profesi. Mekanisme ini dirancang untuk memastikan bahwa setiap dugaan kesalahan penilaian terlebih dahulu diuji melalui instrumen profesional dan etik sebelum ditarik ke dalam ranah hukum eksternal.

Dalam berbagai pernyataan resmi dan konferensi pers yang diselenggarakan pada awal tahun 2026, MAPPI secara tegas menyuarakan keprihatinan terhadap meningkatnya kasus kriminalisasi penilai. MAPPI menegaskan bahwa penilai merupakan profesi independen yang memberikan opini nilai ekonomi berdasarkan standar profesi dan data yang tersedia, bukan pengambil keputusan kebijakan. Oleh karena itu, perbedaan hasil penilaian atau perubahan nilai akibat dinamika pasar tidak dapat serta-merta dimaknai sebagai perbuatan melawan hukum atau tindak pidana korupsi, sepanjang penilai bekerja sesuai standar dan kode etik.

MAPPI juga menekankan bahwa laporan penilaian adalah dokumen profesional pendukung pengambilan keputusan, yang penggunaannya berada sepenuhnya di tangan pihak yang memiliki kewenangan. Penarikan penilai sebagai pihak yang turut serta dalam tindak pidana semata-mata karena laporan penilaian digunakan oleh pihak lain merupakan bentuk penyimpangan dalam penegakan hukum. Pendekatan tersebut berpotensi merusak prinsip independensi profesi dan menciptakan iklim ketakutan yang berdampak langsung pada kualitas opini penilaian.

Dalam konteks ini, MAPPI memandang bahwa mekanisme pertanggungjawaban profesi seharusnya ditempatkan secara berjenjang. Dugaan kesalahan penilaian harus terlebih dahulu diuji melalui mekanisme kaji ulang, *second opinion*, atau penilaian litigasi dalam ranah profesi. Hanya dalam hal ditemukan bukti adanya niat jahat, rekayasa data, atau kolusi yang disengaja, maka penilai dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana. Pendekatan berjenjang ini sejalan dengan prinsip keadilan substantif dan asas *ultimum remedium* dalam hukum pidana.

Ketiadaan payung hukum setingkat undang-undang yang secara khusus mengatur profesi penilai menjadi salah satu faktor utama kerentanan profesi terhadap kriminalisasi. Saat ini, pengaturan mengenai penilai tersebar dalam berbagai regulasi sektoral, seperti peraturan menteri keuangan, undang-undang pengadaan tanah, dan peraturan pemerintah mengenai penilaian pertanahan. Fragmentasi pengaturan ini menyebabkan tidak adanya rumusan tegas mengenai batas kewenangan dan pertanggungjawaban hukum penilai, khususnya dalam kaitannya dengan transaksi negara dan keuangan publik.

Oleh karena itu, MAPPI bersama para pemangku kepentingan secara konsisten mendorong pembentukan Rancangan Undang-Undang Penilai sebagai payung hukum yang komprehensif. RUU Penilai diharapkan dapat mengatur secara sistematis mengenai kedudukan hukum penilai, ruang lingkup kewenangan, standar kompetensi, kewajiban profesional, serta mekanisme pertanggungjawaban hukum yang adil dan proporsional. Pengaturan tersebut diperlukan untuk memberikan kepastian hukum tidak hanya bagi penilai, tetapi juga bagi pengguna jasa, aparat penegak hukum, dan masyarakat luas.

RUU Penilai juga diharapkan mampu menegaskan pembedaan antara tanggung jawab administratif, etik, perdata, dan pidana dalam profesi penilai. Dengan pengaturan yang jelas, aparat penegak hukum memiliki pedoman normatif dalam menilai apakah suatu perbuatan penilai merupakan pelanggaran profesi, kesalahan administratif, atau benar-benar memenuhi unsur tindak pidana. Pendekatan ini penting untuk mencegah penggunaan hukum pidana secara berlebihan terhadap pendapat profesional yang pada hakikatnya bersifat ilmiah dan berbasis keahlian.

Lebih jauh, pembentukan Undang-Undang Penilai tidak dimaksudkan untuk menciptakan impunitas bagi profesi penilai. Sebaliknya, undang-undang ini justru diharapkan memperkuat mekanisme akuntabilitas melalui pengaturan yang transparan dan terukur. Independensi penilai harus berjalan beriringan dengan tanggung jawab profesional, sehingga kepercayaan publik terhadap profesi penilai tetap terjaga. Dengan kerangka hukum yang jelas, penilai dapat bekerja secara objektif tanpa tekanan kriminalisasi, sekaligus tetap tunduk pada pengawasan etik dan hukum yang ketat.

Dengan demikian, peran MAPPI dan arah pembentukan RUU Penilai merupakan bagian integral dari upaya pembaruan hukum dalam mendukung pembangunan nasional. Profesi penilai yang

terlindungi secara hukum, namun tetap akuntabel, merupakan prasyarat penting bagi terciptanya tata kelola ekonomi dan pembangunan yang adil, transparan, dan berkelanjutan. Pembentukan Undang-Undang Penilai menjadi kebutuhan mendesak untuk menjawab tantangan tersebut dan memastikan bahwa hukum berfungsi sebagai sarana perlindungan, bukan ancaman, bagi profesi penunjang pembangunan negara.

### SIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan penelitian, dapat ditarik dua kesimpulan utama sebagai berikut:

1. Kriminalisasi terhadap penilai dalam penugasan profesional terjadi akibat belum adanya pembedaan yang tegas antara pendapat profesional, kesalahan administratif, pelanggaran etik, dan tindak pidana dalam kerangka hukum yang berlaku. Dalam praktik penegakan hukum, penilai kerap ditarik ke dalam pertanggungjawaban pidana berdasarkan Pasal 2 dan Pasal 3 Undang-Undang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi jo. Pasal 55 KUHP, meskipun penilai tidak memiliki kewenangan pengambilan keputusan dan hanya memberikan opini nilai berdasarkan standar profesi. Kondisi ini menunjukkan bahwa kerangka hukum positif saat ini belum sepenuhnya mampu melindungi penilai yang bekerja secara independen, beritikad baik, dan sesuai dengan standar serta kode etik profesi.
2. Pengaturan perlindungan hukum bagi penilai yang ada saat ini masih bersifat sektoral dan belum memberikan kepastian hukum terhadap batas pertanggungjawaban pidana profesi penilai. Meskipun PMK Nomor 228/PMK.01/2019, UU Nomor 2 Tahun 2012 jo. UU Nomor 6 Tahun 2023, serta PP Nomor 17 Tahun 2022 telah mengatur peran, kewajiban, dan mekanisme pengawasan profesi penilai, pengaturan tersebut belum secara eksplisit memberikan perlindungan normatif terhadap risiko kriminalisasi atas pendapat profesional. Oleh karena itu, pembentukan Undang-Undang Penilai menjadi kebutuhan mendesak untuk menegaskan kedudukan hukum, batas kewenangan, dan tanggung jawab profesi penilai secara komprehensif.

Sejalan dengan kesimpulan di atas, maka saran yang dapat diajukan adalah sebagai berikut:

1. Pembentuk undang-undang perlu segera merumuskan dan mengesahkan Rancangan Undang-Undang Penilai yang secara tegas mengatur kedudukan hukum profesi penilai, batas pertanggungjawaban pidana, serta pembedaan yang jelas antara ranah administratif, etik, perdata, dan pidana. Pengaturan ini penting untuk menjamin kepastian hukum, menjaga independensi profesi penilai, serta mencegah penggunaan hukum pidana secara berlebihan terhadap pendapat profesional yang diberikan secara sah dan beritikad baik.
2. Aparat penegak hukum perlu meningkatkan pemahaman terhadap karakteristik profesi penilai dan hakikat laporan penilaian sebagai pendapat profesional, bukan keputusan kebijakan. Dalam menangani perkara yang melibatkan hasil penilaian, aparat penegak hukum seharusnya mengedepankan mekanisme korektif dan etik profesi, serta menjadikan hukum pidana sebagai upaya terakhir. Pendekatan ini diharapkan dapat mencegah praktik kriminalisasi profesi sekaligus tetap menjaga prinsip akuntabilitas dan penegakan hukum yang adil.

### UCAPAN TERIMA KASIH

Peneliti menyampaikan ucapan terima kasih kepada pihak yang sudah berkontribusi dalam pelaksanaan penelitian dan penyusunan artikel ini.

### REFERENSI

- Abdullah Fitriantoro. Pernyataan Ketua IKJPP MAPPI dalam Konferensi Pers “*Quo Vadis Profesi Penilai*”. Jakarta, 3 Februari 2026.
- Andi Hamzah. *Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016.
- Budi Prasodjo. *Urgensi Undang-Undang Penilai sebagai Payung Hukum Profesi*. Pernyataan Resmi Dewan Pimpinan Nasional MAPPI. Jakarta, 2026.
- Budi Prasodjo et al. *Siaran Pers MAPPI: Urgensi Perlindungan Hukum Profesi Penilai*. Jakarta, 3 Februari 2026.
- Dewi Smaragdina. Pernyataan Ketua I DPN MAPPI dalam Konferensi Pers MAPPI. Jakarta, 3 Februari 2026.

- GarudaTV. “Payung Hukum untuk Profesi Penilai.” Program dialog publik, disiarkan 3 Februari 2026, menit ke-27.45 dan seterusnya.
- Hadjon, Philipus M., et al. *Hukum Administrasi dan Good Governance*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2014.
- Ihot Parasian Gultom. *Mekanisme Penegakan Kode Etik Profesi Penilai*. Materi Konferensi Pers MAPPI. Jakarta, 3 Februari 2026.
- Ismawati Septiningsih. “The Importance of Expert Testimony in Proving Corruption Crimes.” *Indonesian Journal of Law Research* (2025).
- JackTVNews.com. “MAPPI Soroti Urgensi Perlindungan Hukum Profesi Penilai dalam Pembangunan Nasional.” 3 Februari 2026.
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.
- Kumalasanti, Susana Rita. “Tafsir Luas Tindakan yang Merugikan Negara dalam UU Tipikor Diperseorokkan di MK.” *Kompas*, 16 Juli 2025.
- Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia. “Perlindungan Hukum terhadap Pihak Ketiga dalam Perampasan Aset Tipikor.” 5 November 2025.
- MAPPI (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia). *Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga MAPPI*. Jakarta: MAPPI, 2024.
- . *Draf Siaran Pers Dewan Penilai MAPPI tentang Perlindungan Profesi Penilai*. Disampaikan pada Konferensi Pers MAPPI, Jakarta, 3 Februari 2026.
- . *Kode Etik Penilai Indonesia dan Mekanisme Penegakan Disiplin*. Jakarta: MAPPI, 2025.
- . *Pernyataan Resmi Dewan Pimpinan Nasional MAPPI tentang Kriminalisasi Profesi Penilai*. Jakarta, 2026.
- . *Pernyataan Resmi DPN MAPPI tentang Desakan Pembentukan Undang-Undang Penilai*. Jakarta, 2026.
- . *Siaran Pers: Posisi Strategis Profesi Penilai dan Ancaman Kriminalisasi*. Jakarta, 3 Februari 2026.
- . *Siaran Pers: Urgensi Perlindungan Hukum Profesi Penilai dalam Pembangunan Nasional*. Jakarta, 3 Februari 2026.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Edisi Revisi. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017.
- MetroTV. “MAPPI Desak Pemerintah dan DPR Sahkan RUU Penilai Aset.” Laporan siaran televisi, 3 Februari 2026.
- Muntaha, Muntaha, et al. “Tinjauan Hukum terhadap Penanggulangan Tindak Pidana Korupsi di Indonesia.” *Pemuliaan Hukum* (2024).
- Nugroho, F. H. Eddy. “Perlindungan Hukum terhadap Ahli dalam Perkara Tindak Pidana Korupsi.” *Jurnal Paradigma Hukum Pembangunan* (2025).
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 228/PMK.01/2019 tentang Perubahan atas PMK Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2022 tentang Penyelenggaraan Penilaian Pertanahan.
- Permana, dan Garnasih. “Studi Tindak Pidana Korupsi Mengenai Penyuapan.” *Jurnal Reformasi Hukum Trisakti* (2024).
- PikiranMerdeka.com. “MAPPI Tegaskan Perannya dalam Menjaga Marwah Profesi Penilai.” 3 Februari 2026.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2015.
- Surat Dakwaan Penuntut Umum dalam Perkara Penilai Publik Toto Suharto. Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, 2025.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023.
- Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001.
- Wartajakarta.com. “MAPPI Tegaskan Urgensi Perlindungan Hukum Profesi Penilai.” 3 Februari 2026.