



**Ranah Research**  
Journal of Multidisciplinary Research and Development

E-ISSN: 2655-0865

082170743613 | ranahresearch@gmail.com | <https://jurnal.ranahresearch.com>

DOI: <https://doi.org/10.38035/rj.v7i5>  
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Pengaturan Penentuan Nilai oleh Penilai Publik untuk Lelang Eksekusi

M. Yusuf Baharuddin S. M. Alamsjah<sup>1</sup>, Rouli Anita Velentina<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Universitas Indonesia, [bahar.alamsjah@gmail.com](mailto:bahar.alamsjah@gmail.com)

<sup>2</sup> Universitas Indonesia, [rouli.anita@ui.ac.id](mailto:rouli.anita@ui.ac.id)

Corresponding Author: [bahar.alamsjah@gmail.com](mailto:bahar.alamsjah@gmail.com)<sup>1</sup>

**Abstract:** *The valuing conducted by Public Valuer Service Office (KJPP) on auction objects can sometimes become a legal problem, especially if the auction object being valued will be auctioned in a non-voluntary execution auction. One thing that often causes disputes is the value of the auction object which is felt to be too low by the owner of the object (debtor). The authority of the assessment team (valuer) in determining auction limit value is contained in the Regulation of Minister of Finance Number 122/2023 on Auction Practice Guidelines Article 56. The article states that the seller in determining limit value must be based on the assessment of appraiser (valuer), and the determination of limit value is not the responsibility of KPKNL or class II auction officials. The Regulation of Minister of Finance Number 122/2023 on Auction Practice Guidelines also explains that execution auction of mortgage rights with a limit value of at least IDR 1,000,000,000 (one billion rupiah), the seller in determining limit value must be based on a written assessment report from appraiser (valuer). Lack of information and many parties still do not know about the procedures for determining values in an assessment, puts the KJPP in a less advantageous position.*

**Keyword:** *Public Valuer Service Office, KJPP, Valuer, Value, Auction.*

**Abstrak:** Penilaian yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) atas objek lelang kadang kala dapat menjadi permasalahan hukum, terlebih lagi apabila objek lelang yang dinilai akan dilelang dalam lelang eksekusi non-sukarela. Salah satu hal yang sering menimbulkan sengketa adalah nilai objek lelang yang dirasakan terlalu rendah oleh pemilik objek (debitur). Wewenang tim penilai (valuer) dalam menentukan nilai limit lelang terdapat dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 56. Dalam pasal tersebut disebutkan bahwa penjual dalam menentukan nilai limit harus berdasarkan penilaian dari penilai (valuer), dan penetapan nilai limit tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau pejabat lelang kelas II. Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang juga dijelaskan bahwa lelang eksekusi hak tanggungan yang nilai limitnya paling sedikit Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah), penjual dalam menentukan nilai limit harus berdasarkan laporan penilaian dari penilai (valuer) secara tertulis. Kurangnya informasi serta masih banyaknya pihak yang belum mengetahui mengenai tata cara penentuan nilai dalam suatu penilaian membuat pihak KJPP berada di posisi yang kurang menguntungkan.

**Kata Kunci:** Kantor Jasa Penilai Publik, KJPP, penilai, nilai, lelang.

## PENDAHULUAN

Usaha Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) atau yang dalam Bahasa Inggris dikenal dengan nama *Valuer*, merupakan usaha pendukung di bidang keuangan khususnya dalam menaksir nilai dan/atau harga suatu aset yang mendapatkan izin dari Menteri Keuangan dan harus terdaftar dalam asosiasi profesi penilai yaitu Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).<sup>1</sup> Alasan dilakukannya penilaian bisa beragam tergantung dari tujuan yang ingin dicapai seperti jual beli, laporan keuangan atau sebagai jaminan utang di bank.

Penilai Publik belum diatur dalam Undang-Undang, namun diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik (PMK 101/2014) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) yang dibuat oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI), jadi dasar hukum berdirinya KJPP dirasa masih belum mencukupi.

Dalam PMK 101/2014, diberikan definisi mengenai Penilai dan Penilai Publik. Pasal 1 angka 2 PMK 101/2014 mendefinisikan Penilai sebagai seseorang yang memiliki kompetensi dalam melakukan kegiatan Penilaian, yang sekurang-kurangnya telah lulus pendidikan awal Penilaian. Sementara itu dalam Pasal 1 angka 3 PMK 101/2014, Penilai Publik adalah Penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri untuk memberikan jasa<sup>2</sup> sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ini.

Pasal 1 angka 6 PMK 101/2014 memberikan definisi KJPP yaitu badan usaha yang telah mendapat izin usaha dari Menteri sebagai wadah bagi Penilai Publik dalam memberikan jasanya. Aset yang dinilai oleh KJPP sendiri terdiri dari berbagai jenis, yaitu<sup>3</sup>:

1. Real Properti (*Real Estate*)
2. Properti Agrikultur
3. Mesin dan Peralatan
4. Aset Tak Berwujud
5. Bisnis
6. Instrumen Keuangan
7. Jasa Konsultan

Berdasarkan sedikit uraian diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa KJPP adalah suatu badan usaha yang digunakan oleh penilai dan penilai publik dalam melakukan kegiatan usahanya yang berupa penilaian aset baik yang berwujud maupun tidak berwujud.

Sebelum menentukan nilai dari suatu aset yang dinilai, ada beberapa langkah yang harus dilakukan Penilai terlebih dahulu. Secara umum langkah-langkah tersebut adalah: mengecek kelengkapan dokumen (*legal due diligence*) dari aset yang akan dinilai, melakukan inspeksi terhadap aset yang akan dinilai, mengumpulkan data-data yang akan digunakan sebagai perbandingan terhadap aset yang dinilai, mengolah data banding dan kemudian mengeluarkan nilai atas aset setelah dilakukan *adjustment* yang diperlukan.

Langkah-langkah yang dilakukan tentunya akan berbeda tergantung dari jenis aset yang dinilai. Misalnya karya seni yang tidak memiliki pembanding. Dibutuhkan keahlian dari kurator seni yang dapat menaksir harga dari karya seni sebagai aset tersebut. Sementara itu, dalam melakukan penilaian bisnis (perusahaan) yang nilainya ditentukan berdasarkan laporan keuangan dan proyeksi pendapatan dari perusahaan yang dinilai.

<sup>1</sup> Mekari, *Apa itu KJPP atau Kantor Jasa Penilai Publik?*. Tersedia pada <https://klikpajak.id/blog/kjpp-kantor-jasa-penilai-publik/>, diakses pada 7 Desember 2024.

<sup>2</sup> Jasa yang diberikan oleh KJPP dapat berupa penilaian aset properti untuk tujuan penjaminan utang, laporan keuangan atau jual beli. Jasa lainnya yang dapat diberikan adalah penilaian bisnis (perusahaan) seperti proyeksi pendapatan dan valuasi nilai saham perusahaan untuk tujuan Penawaran Umum Perdana di pasar saham. KJPP juga dapat melakukan penilaian aset benda seni dan mesin untuk berbagai tujuan penilaian.

<sup>3</sup> Agustinus P. Tamba, *et al.*, *Kode Etik Penilai Indonesia Dan Standar Penilaian Indonesia*, ed VII, (Jakarta: Masyarakat Profesi Penilai Indonesia, 2018), hlm. 1.

Dalam memberikan jasanya, pihak KJPP dapat melakukan hubungan hukum dengan pihak bank (kreditur) atau nasabah (debitur) secara langsung. Kebijakan ini tergantung dari masing-masing bank. Pihak bank biasanya memberikan beberapa pilihan KJPP yang dapat ditunjuk calon debitur untuk melakukan penilaian aset yang akan dijadikan sebagai jaminan bank.<sup>4</sup>

Setelah nasabah memilih KJPP, bank akan melakukan penawaran kepada KJPP disertai dengan data mengenai aset yang akan dinilai. Setelah KJPP menerima data tersebut, KJPP melakukan sebuah resume atau penilaian sementara terhadap aset tersebut dan memberikan keterangan berapa honor atau *fee* yang harus dibayar oleh nasabah/debitur sebagai imbalan jasa untuk penilaian yang dilakukan. Jika debitur atau nasabah setuju mengenai hal ini, nasabah akan menandatangani persetujuan tertulis. Setelah proses penilaian selesai dilakukan, pihak bank akan menentukan besaran plafond yang akan diterima oleh nasabah.<sup>5</sup>

Tanggung jawab perusahaan jasa penilai hanya sebatas waktu dan tempat pelaksanaan penilaian. Setelah melakukan penilaian dan telah dikeluarkan laporan, tanggung jawab perusahaan jasa penilai terhadap aktiva dan laporan selain yang terjadi setelah waktu dan tempat yang tercantum dalam laporan bukan tanggung jawab perusahaan jasa penilai lagi.<sup>6</sup>

Dalam praktiknya, seringkali terjadi sengketa antara kreditur dan debitur dalam hal debitur tidak mampu membayar utangnya, hal ini menyebabkan pihak kreditur melelang aset yang dijadikan jaminan. Ketika terjadi sengketa seperti ini, seringkali pihak KJPP ikut terseret karena mereka yang mengeluarkan nilai yang menjadi patokan harga penawaran dalam lelang.

Debitur yang asetnya di lelang seringkali tidak menerima karena asetnya terjual dibawah harga pasar. Padahal mengenai nilai lelang ini sudah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 122/2023) dan SPI, yang mengatur mengenai Nilai Limit lelang serta dua jenis nilai yang dikeluarkan untuk penilaian dengan tujuan Lelang, yaitu Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi.

## METODE

Penelitian ini akan dilakukan secara doktrinal yang berfokus kepada penyintesaan aturan-aturan, norma, asas serta nilai-nilai lainnya yang dapat memberikan penjelasan menyeluruh terhadap penelitian yang dilakukan.<sup>7</sup> Selanjutnya, penelitian ini bersifat deskriptif-analitis yang menggunakan data sekunder untuk menjawab permasalahan yang dianalisis. Data dikumpulkan dengan cara studi kepustakaan yang kemudian dianalisis secara kualitatif.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam menentukan nilai dari suatu aset, perlu diketahui terlebih dahulu mengenai tujuan dari dilakukannya suatu penilaian. Berdasarkan ketentuan Pasal 2 PMK 101/2014, disebutkan beberapa tujuan penilaian yang dapat dilakukan oleh seorang penilai, yaitu:

1. Transaksi (jual-beli atau sewa);
2. Laporan keuangan sektor privat atau publik;
3. Penjaminan utang;
4. Penerimaan negara; dan
5. Tujuan lainnya yang ditentukan oleh SPI.

Tujuan penilaian yang akan digunakan dalam lelang dapat dimasukkan kedalam tujuan penilaian untuk keperluan transaksi karena dalam lelang, setelah pemenang dengan penawaran terbesar ditentukan maka akan dilanjutkan dengan proses transaksi jual-beli antara pemenang lelang dengan penjual.

<sup>4</sup> D.O., Tenaga Penilai, Jakarta tanggal 10 Februari 2025.

<sup>5</sup> Miranadia Djati, Kashadi dan Siti Malikhatus Badriyah, "Tanggung Jawab Penilai Dalam Menentukan Nilai Agunan Terhadap Tanah Dan Bangunan Yang Dibebani Hak Tanggungan", *Diponegoro Law Review* 5, No. 2 (2016), Hlm. 4-5.

<sup>6</sup> *Ibid.* Hlm. 5

<sup>7</sup> Andri Gunawan Wibisana; et Al, *Buku Panduan Penulisan Karya Ilmiah Hukum*, 2023rd edn (Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2023).

Definisi Lelang dalam Pasal 1 ayat (1) PMK 122/2023 adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang. Dalam Pasal 2 ayat (1) PMK 122/2023 terdapat dua jenis lelang, yaitu lelang wajib dan sukarela, berdasarkan Pasal 2 ayat (2) PMK 122/2023 lelang wajib dibagi lagi menjadi dua jenis yaitu lelang eksekusi dan non-eksekusi.

Kemudian disebutkan dalam Pasal 3 huruf c bahwa lelang hak tanggungan termasuk lelang eksekusi. Dalam lelang eksekusi yang dilakukan untuk memenuhi kewajiban pembayaran oleh debitur, pihak penjual adalah kreditur.

Lelang eksekusi hak tanggungan diatur dalam UU No. 4/1996. Lelang eksekusi jaminan fidusia diatur dalam Pasal 29 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Untuk jenis lelang lain seperti lelang eksekusi barang gadai dan lelang eksekusi harta pailit yang ditetapkan oleh penjual berdasarkan laporan hasil penilaian dari penilai harus paling sedikit sebesar sepuluh milyar rupiah, sesuai dengan Pasal 57 ayat (1) PMK 122/2023.

Pasal 1 angka 2 PMK 122/2023 memberikan definisi mengenai nilai limit yaitu nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual. Penetapan nilai limit dalam lelang juga diperkuat dengan Pasal 55 ayat (1) PMK 122/2023 yang mewajibkan dalam setiap pelaksanaan lelang harus ditentukan nilai limit. Pasal 56 ayat (1) huruf a mengatur mengenai cara penetapan nilai limit, yang dapat dilakukan oleh Penjual berdasarkan:

- a. Laporan hasil penilaian oleh penilai;
- b. Laporan hasil penaksiran oleh penaksir;
- c. Harga perkiraan sendiri.

Dalam pelaksanaan lelang ulang, nilai limit dalam penilaian sebelumnya masih dapat digunakan selama belum lewat 12 (dua belas) bulan sejak dikeluarkannya laporan penilaian, hal ini diatur dalam Pasal 58 huruf a jo. Pasal 60 ayat (1) PMK 122/2023. Terdapat pengecualian mengenai nilai limit ini yaitu apabila pihak penjual merasa terdapat perubahan kondisi yang signifikan atau masa berlaku laporan hasil penilaian untuk Lelang Wajib yang Nilai Limitnya didasarkan pada hasil penilaian penilai pemerintah mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang penilaian. Pemeriksaan masa berlaku laporan penilaian dalam Lelang Eksekusi dilakukan oleh Pejabat Lelang kelas I.

Hasil penilaian dibuat dalam bentuk Laporan Penilaian. Untuk tujuan lelang, dinyatakan dalam 2 (dua) nilai, yaitu Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi. Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan Nilai Pasar dan paling rendah sama dengan Nilai Likuidasi. Penjual menetapkan Nilai Limit berdasarkan Nilai Pasar sebagai prioritas pertama (batas atas) dan Nilai Likuidasi sebagai alternatif terakhir (batas bawah). Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi diopinionkan oleh Penilai dalam suatu pelaporan penilaian secara bersamaan<sup>8</sup>, hal ini diatur dalam Pasal 59 PMK 122/2023.

Selain diatur dalam PMK 122/2023, nilai untuk tujuan lelang juga diatur dalam Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Pedoman Penilaian Indonesia (PPI) yang diterbitkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) dan Komite Penyusunan Standar Penilaian Indonesia (KPSPI)<sup>9</sup>.

Dalam SPI, aturan mengenai nilai lelang diatur dalam Bab SPI 205 mengenai Penilaian untuk Tujuan Lelang. Salah satu cara untuk meminimalisasi risiko kredit atau pendanaan dilakukan dengan ketersediaan jaminan berupa agunan dari pihak debitur (peminjam). Dalam posisi pihak debitur wanprestasi atau dalam kondisi kredit macet, agunan akan direalisasi sebagai pengganti kredit atau pendanaan yang gagal bayar dalam bentuk penjualan/eksekusi. Proses eksekusi pengembalian kerugian kreditur dapat dilakukan dengan menjual langsung aset agunan yang diambil alih melalui Lelang Eksekusi.<sup>10</sup>

<sup>8</sup>Asti Widyahari, "Sebuah Reaction: Bagaimana Cara Kerja KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik)?", 10 November 2022, tersedia pada <https://penilaian.id/2022/11/10/sebuah-reaction-bagaimana-cara-kerja-kjpp-kantor-jasa-penilai-publik/>, diakses pada 4 November 2024.

<sup>9</sup> Asosiasi Penilai yang menaungi seluruh profesi Penilai di Indonesia.

<sup>10</sup> Tamba, *et al.*, *Kode Etik Penilai...*, hlm. 1.

Selain nilai pasar dan nilai likuidasi yang disebut dalam Pasal 59 PMK 122/2023, dalam SPI 205, penentuan nilai aset yang dilelang juga diperbolehkan menggunakan Nilai Realisasi Bersih dan/atau Nilai Realisasi Bersih Terbatas apabila dikehendaki oleh pemberi tugas atau pengguna laporan penilaian. Diatur lebih lanjut dalam SPI bahwa terdapat dua objek yang tidak termasuk dalam ruang lingkup penilaian untuk tujuan lelang, yaitu benda-benda koleksi yang dimaksud dalam pemahaman Personal Properti dan Persediaan Bahan Baku.

Dalam menentukan suatu nilai aset, pihak KJPP melakukannya melalui beberapa tahap. Pertama, penilai akan melakukan *due diligence* terhadap dokumen-dokumen pendukung dari aset yang akan dinilai. Kalau data yang diberikan belum lengkap maka penilai akan meminta data yang masih kurang untuk dilengkapi, setelah dokumen lengkap maka penilai akan menghubungi pihak pemilik aset /debitur untuk melakukan inspeksi.

Tahap kedua, pihak KJPP akan melakukan inspeksi terhadap aset yang akan dinilai, baik itu berupa *real estate*, mesin atau jenis aset lainnya. Inspeksi dilakukan untuk memastikan bahwa aset yang akan dinilai tersebut benar dan sesuai dengan spesifikasi dan dokumen-dokumen yang diberikan. Inspeksi ke lapangan dilakukan bersama dengan pihak pemberi tugas agar tidak terjadi perbedaan pendapat dikemudian hari.

Dalam tahap inspeksi akan dilakukan pengukuran-pengukuran dan pengecekan kondisi fisik dari aset yang akan dinilai serta mencari dan mengolah data pembanding dari aset yang akan dinilai. Dibutuhkan minimal tiga data pembanding agar penilai dapat menentukan nilai dari suatu aset. Untuk jenis aset yang tidak memiliki data pembanding seperti lukisan atau benda seni lainnya dapat menggunakan jasa pihak ketiga yang ahli dibidangnya, hal ini bertujuan agar tingkat akurasi nilai yang dihasilkan lebih baik.

Setelah hasil inpeksi dan data pembanding diolah dengan berpacu pada parameter-parameter yang telah ditentukan dalam SPI, maka akan dihasilkan nilai dari aset tersebut. Jenis nilai yang dikeluarkan bergantung dari tujuan dilakukannya penilaian. Untuk tujuan lelang, nilai yang akan dikeluarkan adalah Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi.

Nilai Likuidasi sendiri dalam SPI 2018 didefinisikan sebagai sejumlah uang yang mungkin diterima dari penjualan suatu aset dalam jangka waktu yang relatif pendek untuk dapat memenuhi jangka waktu pemasaran dalam definisi Nilai Pasar. Pada beberapa situasi, Nilai Likuidasi dapat melibatkan penjual yang tidak berminat menjual, dan pembeli yang membeli dengan mengetahui situasi yang tidak menguntungkan penjual atau dalam istilah awam disebut sebagai harga jual cepat.

Dalam menentukan Nilai Likuidasi sendiri, SPI telah memberikan kriteria-kriterianya. Biasanya besaran Nilai Likuidasi berada di kisaran 50%-80% atau diskon sebesar 20%-50% dari besaran Nilai Pasar. Faktor-faktor yang memengaruhi besarnya Nilai Likuidasi antara lain kondisi fisik aset, lamanya aset tersebut berada di pasaran dan besar kecilnya jumlah investor yang berminat untuk memiliki aset tersebut.<sup>11</sup>

Setelah dihasilkan Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi, maka pihak KJPP akan mengirimkannya kepada pihak pemberi tugas untuk dilakukan peninjauan atas nilai-nilai yang dikeluarkan tersebut. Apabila pemberi tugas sudah menyetujui maka akan dibuatkan laporan penilaian aset. Jika belum disetujui dapat dilakukan penyesuaian-penyesuaian secara terbatas selama berpacu kepada standar yang ditetapkan dalam SPI dan tidak mempengaruhi independensi penilai dalam menghasilkan nilai.

Setelah laporan hasil penilaian aset dibuat maka laporan tersebut akan dikirimkan kepada pengguna laporan penilaian. Pemberi tugas dan pengguna laporan penilaian dapat berbeda. Apabila antara pengguna laporan dan pemberi tugas berbeda maka kedua pihak akan mendapatkan laporan penilaian aset masing-masing.

Seluruh proses yang dilakukan dalam menentukan nilai suatu aset oleh KJPP dan penilainya, dari *due diligence*, inspeksi, mencari data banding, menentukan nilai sampai pembuatan laporan penilaian aset dilakukan berdasarkan standar yang telah ditentukan oleh

<sup>11</sup> Tamba, et al, *Kode Etik Penilai Indonesia...*, hlm. 17.

MAPPI dan SPI. Laporan penilaian yang dibuat juga harus memperhatikan ketentuan dalam Kode Etik Penilai. Tujuannya adalah menentukan nilai aset setepat dan seakurat mungkin serta terhindar dari campur tangan pihak luar.

Apabila pihak debitur tidak dapat membayar hutang-hutangnya kepada kreditur maka aset yang dijadikan jaminan tersebut akan dijual melalui lelang umum untuk melunasi hutang-hutang debitur tersebut. Proses penilaiannya sama seperti proses penilaian aset untuk tujuan penjaminan hutang. Terdapat penyesuaian terhadap nilai aset sesuai dengan kondisi pasar dan kondisi fisik aset yang akan dilelang pada saat itu.

Apabila aset jaminan yang dilelang tersebut tidak laku pada saat dilaksanakannya lelang pertama, maka akan dilakukan penilaian ulang dengan menurunkan nilai dari aset tersebut sesuai dengan parameter yang telah ditetapkan dalam aturan-aturan yang berlaku dan kondisi pasar saat itu. Pihak KJPP juga akan berkonsultasi dengan pemberi tugas mengenai nilai aset yang akan dikeluarkannya itu, apakah sudah puas dengan nilainya atau harus dinaikkan atau diturunkan lagi, tentunya dalam batasan yang dapat diterima. Begitupun juga apabila dalam lelang kedua masih belum laku, maka akan dilakukan penilaian ulang untuk menentukan nilai aset tersebut.

## KESIMPULAN

Landasan hukum dari pendirian Kantor Jasa Penilai Publik sendiri masih berupa Peraturan Menteri Keuangan serta dalam menjalankan pekerjaannya hanya berdasarkan aturan-aturan yang dikeluarkan oleh asosiasi profesi penilai (MAPPI). Diperlukan landasan hukum yang lebih kuat dalam bentuk Undang-Undang mengingat profesi penilai merupakan profesi penunjang sektor keuangan yang memiliki dampak yang besar terhadap jalannya suatu perekonomian.

Dalam melakukan penilaian, KJPP dan Penilai bekerja berdasarkan standar yang telah ditetapkan oleh SPI, MAPPI, Kode Etik Penilai Indonesia dan *Standard Operating Procedure* (SOP) dari masing-masing kantor KJPP yang bersangkutan.

Ketika pihak KJPP menentukan suatu nilai aset, nilai yang ditentukan tersebut didasarkan atas kondisi pasar dari aset yang dinilai, apabila aset yang dinilai tidak memiliki data pembanding maka akan digunakan jasa pihak ketiga yang ahli dibidangnya untuk menghasilkan nilai aset yang akurat. Setelah ditentukan nilai aset tersebut, maka nilai yang dihasilkan tersebut akan diberitahukan terlebih dahulu kepada pemberi tugas untuk mengetahui apakah masih dibutuhkan penyesuaian terhadap nilai yang dihasilkan, jika dilakukan penyesuaian terhadap nilai, tidak diperbolehkan melewati standar yang sudah ditentukan SPI dan tidak diperbolehkan juga untuk mempengaruhi independensi KJPP dan Penilai dalam melakukan penyesuaian nilai aset tersebut.

Berbagai langkah dan prosedur yang telah dilakukan oleh KJPP dan Penilai dalam menentukan nilai suatu aset, serta adanya persetujuan dari pemberi tugas atas nilai yang dikeluarkan, menunjukkan komitmen dari KJPP dan Penilai untuk menghasilkan nilai yang akurat sesuai dengan kondisi pasar yang terjadi saat dilakukannya penilaian serta aturan-aturan dan standar-standar yang telah ditentukan.

## REFERENSI

Djati, Miranadia, Kashadi dan Siti Malikhatun Badriyah, “Tanggung Jawab Penilai Dalam Menentukan Nilai Agunan Terhadap Tanah Dan Bangunan Yang Dibebeani Hak Tanggungan”, *Diponegoro Law Review* Vol. 5, No. 2 (2016), Hlm. 1-13.

Mekari, “Apa itu KJPP atau Kantor Jasa Penilai Publik?”, 19 Juli 2024, Tersedia pada <https://klikpajak.id/blog/kjpp-kantor-jasa-penilai-publik/> , diakses pada 7 Desember 2024.

*Peraturan Menteri Keuangan Tentang Penilai Publik*. PMK Nomor 101/PMK.01/2014.

*Peraturan Menteri Keuangan Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*. PMK Nomor 122/2023.

- Rachmadi, “Lelang Eksekusi dan Lelang Non-Eksekusi akan berpisah jalan, 27 Maret 2019, Tersedia pada <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-aceh/baca-artikel/12784/Lelang-Eksekusi-dan-Lelang-Non-eksekusi-akan-berpisah-jalan.html>, diakses pada tanggal 7 Januari 2025.
- Tamba, Agustinus P., *Et al.*, *Kode Etik Penilai Indonesia Dan Standar Penilaian Indonesia*, Ed. VII., Jakarta: Masyarakat Profesi Penilai Indonesia, 2018.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
- Wibisana, Andri Gunawan. *Et al.*, *Buku Panduan Penulisan Karya Ilmiah Hukum*. 2023rd Ed. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2023.
- Widyahari, Asti, “Sebuah Reaction: Bagaimana Cara Kerja KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik)?”, 10 November 2022, tersedia pada <https://penilaian.id/2022/11/10/sebuah-reaction-bagaimana-cara-kerja-kjpp-kantor-jasa-penilai-publik/>, diakses pada 4 November 2024.