
TANGGUNG JAWAB JASA APPRAISAL INDEPENDENT AGUNAN BANK TERKAIT NILAI LELANG EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN

Oleh

Febri Atikawati Wiseno Putri¹, Arga Baskara²

^{1,2}Fakultas Hukum, Universitas Surakarta

E-mail: ¹febriatikawati@gmail.com, ²arga.baskara25@gmail.com

Article History:

Received: 20-12-2025

Revised: 02-01-2026

Accepted: 23-01-2026

Keywords:

Penilai Publik, Hak
Tanggungan Pailit

Abstract: Dalam proses pemberian kredit perbankan oleh Bank, pada umumnya wajib menyerahkan agunan sebagai jaminan pengembalian kredit. Agunan sertipikat / fixed asset paling digemari oleh kreditur/ bank. Pemberian kredit oleh bank tidak lepas dari penilaian agunan terlebih dahulu. Penilaian dilakukan oleh Internal Bank atau dapat juga dilakukan oleh Penilai Publik atau KJPP (KantorJasa Penilai Publik). Penilai Publik akan memberikan laporan nilai agunan yang diajukan oleh debitur untuk kemudian dijadikan dasar oleh bank untuk menentukan Plafond (jumlah maksimum pemberian kredit). Posisi kreditur yang lebih dominan dalam proses pemberian kredit, sedikit banyak akan mempengaruhi nilai pasar dan likuidasi sebuah agunan. Dalam hal ini debitur memiliki resiko terhadap nilai agunan yang telah ditetapkan oleh Penilai Publik apabila agunan tersebut pailit. Penelitian ini menggunakan pendekatan lesgislatif dan konseptual.

PENDAHULUAN

Pada era sekarang, pemberian kredit oleh bank mutlak memerlukan agunan sebagai jaminan debitur dalam pemenuhan hutangnya kepada bank. Hal ini sudah sesuai dengan kegiatan Perbankan yaitu sebagai penyalur kredit masyarakat. Dalam proses pemberian kredit tersebut mutlak dilakukan adanya penilaian bagi agunan yang akan diajukan oleh debitur sebagai salah satu prosedur pemberian kredit perbankan. Penilaian agunan/ Appraisal akan dilakukan oleh tim penilai internal yang berasal dari bank atau Penilai Publik Independen yang dikenal sebagai Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). Menurut Dian Ayu Rahmadani , “ Penilaian agunan akan dilakukan secara objektif sesuai nilai pasar pada saat itu dan tidak terjadi rekayasa nilai agunan (over value). “ (2022 : 164)

Secara umum peranan Appraisal agunan ini belum banyak dikenal oleh masyarakat, bahkan tidak jarang adanya anggapan bahwa Appraisal hanya bagian internal dari Bank sehingga dianggap sebagai profesi yang tidak berdiri sendiri. Padahal dalam perkembangan ekonomi dan bisnis sekarang, peran Appraisal Independent / Penilai Publik tidak dapat lagi dikesampingkan.

Payung hukum mengenai profesi Penilai Publik belum diatur oleh peraturan perundangan yang komprehensif, berbeda keberadaannya dengan profesi hukum lain seperti notaris, advokat, maupun kurator yang telah diatur khusus dalam undang-undang mengenai penilai publik. Kedudukan peraturan Penilai Publik di Indonesia awalnya diatur dalam PMK

Nomor 125/PMK.01/2008 tentang Jasa Penilai Publik yang mana sudah dianggap sudah kurang relevan dengan perkembangan perekonomian masa sekarang. Kemudian peraurang yang mengatur mengenai Penilai Publik yaitu Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik yang telah diubah sebanyak 2 (dua) kali dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia 56/PMK.01/2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik dan terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 228/PMK.01/2019 tentang Perubahan Kedua Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik. (Selanjutnya disebut Permenkeu Penilai Publik).

Pengertian Penilaian menurut Pasal 1 ayat (1) Permenkeu Penilai Publik adalah suatu proses pekerjaan yang dilakukan untuk memberikan opini tertulis atas nilai ekonomi suatu objek penilaian yang sudah disesuaikan dengan SPI. Sedangkan pengertian Penilai Publik dijelaskan oleh Permenkeu tersebut adalah Penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri untuk memberikan jasa sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ini. Opini tersebut yang kemudian dijadikan dasar oleh Perbankan dalam memberikan kredit agar tidak melebihi angka nilai agunan yang diberikan debitur oleh bank.

Pengertian Penilai menurut Pasal 1 ayat (3) Permenkeu Penilai Publik yaitu seseorang yang memiliki kompetensi dalam melakukan kegiatan penilaian , yang sekurang-kurangnya telah lulus pendidikan awal penilaian. Seiring berkembangnya perekonomian Indonesia, dan maraknya bisnis yang dilakukan masyarakat membuat peningkatan kebutuhan jasa penilai publik, sehingga eksistensi jasa penilai publik lebih dikenal dan diakui oleh masyarakat. Akan tetapi, hal tersebut masih berbanding terbalik dengan Peraturan Perundang-undangan di Indonesia yang masih sedikit membahas mengenai Penilai Publik sehingga alalpenulis merasa belum adanya gambaran jelas bagaiman tugas dan tanggungan jawab dari Penilai Publik terhadap hasil nilainya yang dituangkan dalam opini. Masyarakat masih menganggap bahwa Penilai Publik adalah bagian dari sistem kegiatan ekonomi dan belum berdiri sendiri secara mandiri.

Agunan (Collateral) yang merupakan salah 1 dari Prinsip 5 C dalam pemberian kredit, secara tidak langsung membuat peranan kepentingan kreditur (bank) lebih dominan daripada debitur terkait dengan nilai agunan. Bank akan menerapkan prinsip kehati-hatiannya dalam menilai suatu agunan yang diberikan oleh debitur. Nilai agunan (collateral) inilah yang akan dijadikan acuan oleh bank dalam menentukan Plafond (batas maksimum pemberian kredit) sekaligus mempengaruhi besaran nilai Hak Tanggungan dari agunan.

Terkait hal tersebut, muncul pertanyaan Bagaimana tanggung jawab Apraisal Independent terkait nilai agunan obyek hak tanggungan ? Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah diatas, perlu dikakukan kajian “ **TANGGUNG JAWAB JASA APPRAISAL INDEPENDENT AGUNAN BANK TERKAIT LELANG EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN**”

METODE PENELITIAN

Penulis mempelajari mengenai peraturan perundang-undangan tentang penilai publik, dan pengikatan Hak Tanggungan dalam agunan bank, maka dari itu penelitian ini bersifat

yuridis normatif. Penulis menggunakan metode pendekatan yang berupa kombinasi antara pendekatan perundang-undang dan pendekatan konseptual . Dalam penulisan ini penulis berusaha menyelidiki hukum dalam bentuk undang-undang yang mengatur mengenai penilai publik dan hak tanggungan, beserta teknik undang-undang apa saja yang Penulis gunakan untuk mempelajarinya. Penulis menggunakan metode tersebut untuk menyelidiki landasan filosofis dan hukum suatu undang-undang, beserta hubungan internal dan kesesuaian eksternal ketentuan-ketentuannya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Penilai Publik

UU Perbankan No. 10 Tahun 1998 menjelaskan definisi kredit yaitu perjanjian antara bank (kreditur) dan debitur yang mengatakan peminjam (debitur) harus mengembalikan uang dalam jangka waktu tertentu dengan memberikan bunga kredit.

Proses pemberian kredit bank dikenal adanya prinsip 5 C, salah satunya adalah Collateral / Agunan yang diberikan debitur kepada bank sebagai jaminan atas pengembalian kreditnya. Agunan sertipikat akan dinilai oleh Internal Bank atau KJPP yang ditunjuk. Bank dalam proses pemberian kredit akan menentukan jumlah maksimum kredit yang dapat diberikan (Plafond). sesuai dengan nilai agunan . Hal inilah yang membuat posisi bank lebih dominan dalam menaksir nilai sebuah agunan sertipikat.

Pengertian penilai publik menurut KMK No. 101/PMK.01/2014 adalah orang atau perseorangan yang melakukan kegiatan penilaian secara mandiri/ independen dan profesional. Dalam proses penilaian agunan, Penilai Publik tidak melibatkan debitur dalam proses penilaiannya, karena nilai obyek yang merupakan hasil penilaian agunan diharapkan memperoleh nilai akurat dan tidak ada ikut campur tanggnya debitur dalam hal ini. Debitur sebatas hanya berwenang memberikan informasi maupun jalan masuk atau akses ke dalam agunan yang akan dinilai.

Mekanisme Penilaian Agunan oleh Appraisal

Dalam pemberian kredit terhadap agunan, dalam praktiknya dijumpai pemberian kredit baru dan/ atau tambahan kredit. Terkait tambahan kredit atas agunan yang sama, bahkan peran debitur tidak lagi diperlukan karena baik kreditur maupun Penilai Publik cukup melihat dokumen administrasi dan penilaian agunan sebelumnya.

Mekanisme penilaian agunan kredit oleh Appraisal adalah sebagai berikut :

- 1) Identifikasi obyek penilaian
 - a. Menentukan jadwal penilaian (hari dan tanggal penilaian)
 - b. Menetapkan tujuan penilaian
 - c. Menetapkan jenis penilaian yang dikehendaki
- 2) Survey obyek penilaian
- 3) Penerapan metode penilaian obyek
- 4) Kesimpulan dan Laporan penilaian obyek

Mekanisme dalam penilaian agunan yang Penulis sampaikan di atas merupakan petunjuk teknis penilaian agunan yang terdapat dalam kode etik penilai.

Hasil nilai agunan yang diberikan oleh Penilai Publik kepada bank, dipaparkan dalam 2 jenis pendekatan penilaian :

1. Nilai Pasar Agunan

Nilai pasar adalah nilai obyek yang diciptakan pola kolektif pasar (Agus Prawoto). Pendekatan penilaian agunan dengan cara melihat dan membandingkan harga pasaran beberapa sampel unit rumah dengan spesifikasi yang sama di daerah tersebut. Rumah atau tanah yang berada di lokasi yang sama memiliki nilai NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) yang tidak jauh berbeda.

2. Nilai Likuidasi Agunan/ Nilai Wajar

Yaitu pendekatan penilaian agunan dengan lebih spesifik menilai tanah dan bangunan beserta spesifikasi, lokasi, akses, serta kualitas bangunan yang dinilai.

Setelah hasil penilaian agunan diserahkan ke bank, apabila bank menyetujui agunan beserta nilainya maka akan dilanjutkan ke proses pengikatan kredit dan pengikatan hak tanggungan. Bank akan membebankan nilai tanggungan sebesar 125% dari jumlah kredit (dinilai dengan nilai likuidasi agunan).

Contoh :

Pak Bani mengajukan kredit sebesar Rp 1 Milyar kepada bank. Setelah dinilai oleh appraisal, agunan yang diberikan Pak Bani ditaksir sebesar Rp 2,5 Milyar. Sehingga akan dilakukan pengikatan kredit sebesar Rp 1 Milyar dan pengikatan hak tanggungan sebesar Rp 1,25 Milyar.

Dalam sudut pandang bank, memberikan nilai hak tanggungan sebesar 125 % dari agunan (Nilai likuidasi) adalah upaya preventif dan kehati-hatian yang dilakukan bank apabila terjadi wanprestasi atas kredit tersebut sehingga total nilai hak tanggungan yang merupakan hak dari bank selaku kreditur dapat mengakomodir semua biaya administrasi atau denda terkait kredit yang macet.

Sebelum dilakukan pengikatan kredit, akan dilakukan terlebih dahulu penilaian agunan. Agunan dengan nilai maksimal Rp 10 Milyar dilakukan oleh Penilai Internal bank, sedangkan agunan dengan nilai lebih dari Rp 10 Milyar wajib menggunakan jasa penilai publik independent /KJPP sesuai dengan perubahan terakhir Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

Sedangkan penilaian agunan terhadap kredit macet atau pengelolaan AYDA sudah wajib menggunakan penilai agunan independent/ KJPP mulai dari Rp 5 Milyar. Hal ini diberlakukan untuk menerapkan sistem kehati-hatian dalam penyelesaian kredit macet perbankan.

B. LELANG HAK TANGGUNGAN

UU No. 4 Tahun 1996, memberikan pengertian mengenai Hak Tanggungan sebagai berikut :

Pasal 1 Angka (1)

Hak Tanggungan yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.

Dari pengertian di atas, Penulis menyimpulkan bahwa setiap agunan berupa tanah dan atau bangunan yang dijadikan agunan kredit kepada bank wajib dilakukan pengikatan hak tanggungan kemudian dibebani hak tanggungan senilai utang (atau lebih). Hak Tanggungan ini yang kemudian dijadikan jaminan atas pelunasan kredit di bank.

Dalam bisnis perbankan, banyak kredit yang telah disalurkan mengalami kredit macet, pailit, maupun keadaan tertentu lainnya yang mengakibatkan tidak terpenuhinya kewajiban debitur kepada bank. Agunan yang telah diikat hak tanggungan sebagai Collateral mempunyai peran akhir dalam pemenuhan kewajiban debitur kepada bank melalui lelang eksekusi hak tanggungan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL).

Persewaan lelang eksekusi hak tanggungan ini memperlihatkan sistem penilaian Appraisal dapat secara riil , terutama dalam proses kredit macet. Pelaksanaan eksekusi tersebut berdasarkan Pasal 20 UUHT dilaksanakan dengan tiga cara sebagai berikut :

- a) Eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT
- b) Eksekusi hak tanggungan berdasarkan titel eksekutorial dalam Sertipikat Hak Tanggungan
- c) Berdasarkan kesepakatan antara para pemberi hak tanggungan (pemilik agunan) dengan para penerima atau pemegang hak tanggungan , penjualan objek hak tanggungan dapat dilakukan secara dibawah tangan dengan pertimbangan diperolehnya harga tertinggi sehingga memberikan keuntungan untuk semua pihak.

C. TANGGUNG JAWAB APPRAISAL TERHADAP NILAI LIKUIDASI AGUNAN LELANG

Pasal 17 ayat (1) dalam Permenkeu Penilai Publik mengatur bahwa Appraisal / KJPP dapat berbentuk Perorangan, Persekutuan Perdata maupun Firma. Landasan dasar Appraisal dalam melaksanakan tugas penilaian yang sesuai dengan Standar Penilai Indonesia (SPI) diatur dalam Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dengan menerapkan standar penilai yang jujur, obyektif, tidak ada keberpihakan, dan sudah sesuai dengan kompetensi.

Prinsip-prinsip objektivitas oleh penilai publik yang harus dipatuhi yaitu :

- a) Obyektivitas
- b) Integritas
- c) Kerahasiaan
- d) Kompetensi
- e) Profesionalitas

Sesuai Permenkeu Penilai Publik, bahwa terhadap aset macet perbankan dengan nilai minimal sebesar Rp 5 Milyar sudah diwajibkan menggunakan jasa KJPP. Hal ini diharapkan dapat memberikan nilai yang paling sesuai dan relevan terhadap obyek yang akan dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan.

KJPP diwajibkan mengirimkan laporan penilaian kantor KJPP nya kepada Kantor Pusat dan wajib ditandatangani oleh Pemimpin KJPP , yang terdiri :

- 1) Laporan bulanan
- 2) Laporan tahunan

Nilai agunan yang dibebani hak tanggungan direkomendasikan adalah nilai likuidasi dari agunan. Akan tetapi, seringkali dalam praktik perbankan terjadi terjadi pembebanan hak tanggungan yang didasarkan nilai pasar agunan yang dilaporkan. Hal ini akan menjadi suatu permasalahan apabila kredit macet. Nilai agunan kredit macet secara pasar berbeda dengan agunan pada umumnya, karena orang cenderung lebih berhati-hati untuk membeli agunan yang bersala dari lelang eksekusi hak tanggungan. Hal demikian yang dapat menimbulkan turunya nilai pasar dari suatu agunan.

Diharapkan bank selaku penerima hak tanggungan tidak memberikan jumlah kredit dengan batas maksimal nilai suatu agunan. Hal ini akan memberikan kesulitan apabila akan

melakukan lelang eksekusi hak tanggungan karena dapat terjadi penurunan nilai agunan sebelum dilakukan lelang. Keadaan demikian tentu akan merugikan debitur dan kreditur.

Keobjektivitasan KJPP dilihat dalam eksekusi lelang hak tanggungan. Kesesuaian nilai agunan macet dan nilai hak tanggungan yang merupakan hak dari kreditur sebagai pemenuhan kewajiban debitur yang macet.

KJPP dapat dikenakan sanksi administrasi apabila terbukti melanggar sesuai dengan Pasal 7 Permenkeu Penilai Publik sebagai berikut :

- 1) Melanggar ketentuan pada ayat (1) akan dikenakan sanksi berupa pencabutan izin KJPP.
- 2) Melanggar ketentuan pada atay (2) akan dikenakan sanksi pencabutan izin KJPP.
- 3) Melanggar ketentuan ayat (3), ayat (4), ayat (6), atau ayat (7) akan dikenakan sanksi pembekuan izin KJPP selama 3 (tiga) bulan.

KESIMPULAN

Berdasarkan penjelasan yang Penulis uraikan di atas, belum adanya peraturan khusus terkait nilai likuidasi agunan lelang hak tanggungan yang tidak sesuai dengan nilai likuidasi agunan macet dalam upaya memberikan perlindungan hukum bagi debitur.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Agus Prawoto, Teori & Praktek Penilaian Properti edisi ketiga BPFE- Yogyakarta , 2015.
- [2] Gappi, Pedoman dan Informasi Gabungan Perusahaan Penilaian Indonesia, GAPPI, Jakarta, 1996.
- [3] Ir. Benny Supriyanto, Msc, Rekayasa Penilaian, MAPPI.
- [4] J. Satrio, SH. 1996. Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Bandung : PT Citra Aditya Bhakti.
- [5] Mertokusumo, Sudikno. 2010. Mengenal Hukum : Suatu Pengantar. Yogyakarta : Cahaya Atma Pusaka.
- [6] Prof. Dr. ST. Remy Sjahhdeini, SH. 1999. Hak Tanggungan : Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan, Bandung : Penerbit Alumni.
- [7] Dian Ayu Rahmadani dkk. (2022). Analisa Independensi Penilaian Jaminan Utang Kredit Bank. Nusantara Hasana Journal Vol. 2 No. 6, 163-167.