

Ganti Untung Versus Kerugian Negara: Kriminalisasi Penilai Publik yang Bekerja Sesuai UU No. 2 Tahun 2012 Sebagai Ancaman Keadilan dan Pembangunan

Ihot Parasian Gultom^{1*}, Iwan Bachron², Yanuar Bey³, Charlie Simanjuntak⁴, Rizki Novarino⁵,
M.Firdaus Asriadin⁶, Safrinal Firdaus⁷, Amir Solihin⁸, Effendri Rais^{9*}

^{1,2,3,4,5,6,7,8,9} 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
effendirais@gmail.com

Abstract

The compensation guaranteed by Law Number 2 of 2012 as a constitutional right of affected communities is often turned into accusations of state losses by law enforcement officials. This irony results in public appraisers who work professionally in accordance with the Indonesian Valuation Standards (SPI) and the mandate of the law being named as suspects in corruption crimes. This journal examines the phenomenon of the criminalization of public appraisers in land acquisition as a threat to justice and national development. Using a juridical-normative method and a comparative regulatory approach, this study analyzes cases in Bengkulu, Sumbawa, Gorontalo, Padang Sidempuan, Aceh, and South Sulawesi. The results show that the absence of specific laws governing the appraisal profession leads to normative ambiguity between community rights and criminal elements, the absence of standard standards for calculating state losses based on appraisal opinions, and the extensive application of Article 55 of the Criminal Code. Using Klitgaard and Pope's theory of corruption, this study reveals that the criminalization of appraisers has the potential to be a form of law enforcement deviation. Consequently, if appraisers are afraid to assess fairly, the development of national strategic projects is threatened with being hampered, the public losing their right to fair compensation, and the state losing public trust and a conducive investment climate. Comparisons with Malaysia, Singapore, Australia, South Korea, Thailand, and Japan show that Indonesia lags behind in legal protection for the appraisal profession. In conclusion, the ratification of the Appraisal Bill is an urgent need to break the chain of criminalization, provide legal certainty, and ensure that compensation is no longer criminalized as state losses.

Keywords: Compensation, State Losses, Criminalization of Public Appraisers, Land Acquisition, Appraisal Law

Abstrak

Ganti untung yang dijamin Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 sebagai hak konstitusional masyarakat terdampak kerap dibalik menjadi tuduhan kerugian negara oleh aparat penegak hukum. Ironi ini mengakibatkan penilai publik yang bekerja profesional sesuai Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan amanat undang-undang justru ditetapkan sebagai tersangka tindak pidana korupsi. Jurnal ini mengkaji fenomena kriminalisasi penilai publik dalam pengadaan tanah sebagai ancaman terhadap keadilan dan pembangunan nasional. Dengan metode yuridis-normatif dan pendekatan perbandingan regulasi, penelitian ini menganalisis kasus di Bengkulu, Sumbawa, Gorontalo, Padang Sidempuan, Aceh, dan Sulawesi Selatan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketiadaan undang-undang khusus yang mengatur profesi penilai menyebabkan ambiguitas normatif antara hak masyarakat dan unsur pidana, ketiadaan standar baku penghitungan kerugian negara atas opini penilaian, serta penerapan Pasal 55 KUHP secara ekstensif. Menggunakan teori korupsi. Klitgaard dan Pope, penelitian ini mengungkap bahwa kriminalisasi penilai berpotensi menjadi bentuk penyimpangan penegakan hukum. Akibatnya, jika penilai takut menilai secara adil, maka pembangunan proyek strategis nasional terancam terhambat, masyarakat kehilangan hak atas ganti untung yang layak, dan negara kehilangan kepercayaan publik serta iklim investasi yang kondusif. Perbandingan dengan Malaysia, Singapura, Australia, Korea Selatan, Thailand, dan Jepang menunjukkan Indonesia tertinggal dalam perlindungan hukum profesi penilai. Kesimpulannya, pengesahan Rancangan Undang-Undang Penilai menjadi kebutuhan mendesak untuk memutus rantai kriminalisasi, memberikan kepastian hukum, serta memastikan bahwa ganti untung tidak lagi dikriminalisasi sebagai kerugian negara.

Kata kunci: Ganti Untung, Kerugian Negara, Kriminalisasi Penilai Publik, Pengadaan Tanah, Undang-Undang Penilai

Copyright (c) 2026 Ihot Parasian Gultom, Iwan Bachron, Yanuar Bey, Charlie Simanjuntak, Rizki Novarino,
M.Firdaus Asriadin, Safrinal Firdaus, Amir Solihin, Effendri Rais

✉ Corresponding author: Ihot Parasian Gultom

Email Address: effendirais@gmail.com (Jl. Raya Perjuangan No.81, Bekasi Utara, Kota Bekasi, Jawa Barat)

Received 26 June 2026, Accepted 02 July 2026, Published 08 July 2026

PENDAHULUAN

Ganti untung atau kompensasi atas tanah yang diambil untuk pembangunan kepentingan umum merupakan hak konstitusional yang dijamin secara tegas dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 serta dijabarkan lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.² Ganti untung yang adil dan layak bukanlah hadiah atau bentuk kemurahan hati negara, melainkan hak mendasar masyarakat yang tanahnya digunakan untuk proyek publik. Namun dalam praktik penegakan hukum di Indonesia, ganti untung yang semestinya melindungi hak masyarakat justru kerap dibalik menjadi tuduhan kerugian negara oleh aparat penegak hukum.³ Ironi ini memicu pertanyaan mendasar: mengapa uang yang diberikan kepada warga sebagai kompensasi atas tanahnya tiba-tiba disebut merugikan negara?

Profesi penilai (*valuer/appraiser*) memegang peran yang sangat strategis dalam perekonomian nasional. Berdasarkan data dari Kementerian Keuangan, nilai aset yang dicatatkan oleh Penilai Publik di bawah Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) mencapai Rp10.000 hingga Rp12.000 triliun per tahun. Angka yang sangat signifikan ini setara dengan 80 persen dari total kekayaan negara yang tercatat sebesar Rp14.000 triliun.⁴ Di samping itu, dalam setiap penugasan profesionalnya, mulai dari sektor perbankan, pasar modal, hingga proyek-proyek infrastruktur nasional, penilai publik bertugas memberikan jasa penilaian atas suatu objek berdasarkan keahlian yang dimiliki dan mengikuti standar profesi yang telah ditetapkan. Secara spesifik, dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, penilai berperan sentral dalam menentukan Nilai Pengganti Wajar (NPW) sebagai dasar musyawarah penetapan ganti kerugian.⁵

Di sinilah letak kontradiksi yang paling menyakitkan. Penilai publik diamanatkan oleh undang-undang untuk memastikan bahwa masyarakat terdampak menerima ganti untung yang adil dan layak. Mereka bekerja dengan mengikuti Standar Penilaian Indonesia (SPI), Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), serta seluruh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun justru karena mereka menilai secara profesional dan menghasilkan angka yang menurut aparat penegak hukum "terlalu tinggi", penilai tersebut dituduh merugikan negara dan dikriminalisasi. Ironi hukumnya nyata: penilai yang berusaha melindungi hak masyarakat justru dipenjara. Pertanyaannya, jika seorang penilai bekerja sesuai standar, tidak menerima suap, tidak memanipulasi data, tetapi hanya berbeda pendapat dengan jaksa atau auditor, apakah layak ia dijebloskan ke penjara dengan tuduhan korupsi?⁶

Namun, realitas di lapangan menunjukkan adanya kesenjangan regulasi yang cukup signifikan dalam pengaturan profesi penilai. Saat ini, ketentuan hukum yang mengatur profesi ini masih tersebar di berbagai peraturan teknis yang bersifat sektoral, seperti Peraturan Menteri Keuangan (PMK) dan Peraturan Kepala BPN. Keberadaan Profesi Penilai hingga saat ini hanya diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan sebagai mandat pendelegasian dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.⁷ Pada praktiknya, tidak adanya satu kerangka hukum yang utuh dan komprehensif (payung hukum setingkat undang-undang), menyebabkan ketidakpastian hukum,

lemahnya perlindungan konsumen jasa penilaian, serta rapuhnya independensi profesi penilai. Situasi ini semakin diperparah oleh meningkatnya fenomena kriminalisasi terhadap penilai publik dalam eksekusi proyek-proyek strategis nasional, yang mengindikasikan adanya persoalan sistemik dalam pemisahan antara tanggung jawab profesional, administratif, dan pidana.⁸ Fenomena kriminalisasi terhadap profesi penilai bukanlah isu abstrak, melainkan telah terjadi dalam berbagai kasus nyata yang tersebar di seluruh Indonesia dan menimbulkan dampak sistemik yang luas. Berdasarkan data yang dihimpun oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI), tidak kurang dari 12 Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) telah ditetapkan sebagai tersangka dalam perkara pengadaan tanah hanya dalam kurun waktu lima tahun terakhir, dengan dampak kumulatif yang sangat besar terhadap iklim profesi dan kepastian hukum investasi. Rasio ini menunjukkan bahwa dari setiap 10 penilai publik yang aktif di bidang pengadaan tanah, hampir dua orang berisiko menjadi tersangka, sebuah angka yang sangat mengkhawatirkan bagi keberlanjutan profesi strategis ini.

Salah satu contoh paling awal adalah kasus yang menimpa Pimpinan KJPP DR dan rekan yang ditetapkan sebagai tersangka dalam dugaan korupsi pengadaan lahan Tempat Pembuangan Akhir (TPA) di Kota Sabang pada tahun 2023. Dalam perkara ini, penilai dipersalahkan karena hasil penilaiannya dianggap menimbulkan kerugian negara hingga sekitar Rp1,5 miliar, meskipun laporan penilaian tersebut disusun berdasarkan data yang diterima dari pemberi tugas.⁹ Dalam perkara yang menimpa KJPP TR & Rekan di Bengkulu, pimpinan KJPP didakwa melakukan perhitungan yang tidak benar dalam proses penilaian ganti rugi lahan proyek Jalan Tol Bengkulu–Taba Penanjung, yang diduga merugikan keuangan negara hingga miliaran rupiah. Penilai dalam konstruksi hukum ini dipandang telah melakukan perbuatan melawan hukum, meskipun secara normatif penilai tidak memiliki wewenang untuk menentukan kebijakan atau merealisasikan pembayaran ganti kerugian.¹⁰

Pola serupa juga terlihat dalam penanganan proyek strategis pembangunan Sirkuit MXGP di Samota, Sumbawa, di mana Penilai Publik PZ, Pemimpin Rekan KJPP PZ & Rekan, ditetapkan sebagai tersangka oleh Kejaksaan Tinggi Nusa Tenggara Barat. Ia dituduh melakukan penilaian yang tidak wajar atau appraisal yang dianggap terlalu tinggi, yang kemudian dihubungkan dengan dugaan kerugian negara hingga Rp6,7 miliar.¹¹ Sementara itu, di Gorontalo, penilai dari KJPP Anas Karim Rifai & Rekan justru telah diproses hingga ke pengadilan dan dijatuhi putusan pidana dalam perkara Gorontalo Outer Ring Road (GORR), sebuah preseden di mana pendapat profesional dianggap sebagai bagian dari rantai tindak pidana korupsi.¹²

Selain perkara-perkara pidana tersebut, sengketa juga terjadi melalui jalur perdata, seperti yang dialami KJPP A dan Rekan. Perkara ini bermula dari penilaian yang dilakukan untuk proyek Jalan Tol Cimanggis–Cibitung. Meskipun penilaian telah dilakukan sesuai data resmi dan Standar Penilaian Indonesia (SPI), keberatan atas hasil penilaian berujung pada gugatan perbuatan melawan hukum yang membebaskan kewajiban ganti rugi kepada penilai melalui putusan pengadilan.¹³ Hal ini menunjukkan bahwa kerentanan profesi penilai tidak hanya berasal dari ranah pidana, tetapi juga dari interpretasi hukum perdata yang dapat mengarah pada pertanggungjawaban yang tidak proporsional.

Kasus-kasus di atas hanyalah sebagian dari serangkaian perkara yang melibatkan profesi penilai di Indonesia, termasuk pula perkara-perkara lain yang menimpa KJPP MBPRU & Rekan di Kalimantan Selatan, KJPP MMI & Rekan dalam proyek Tol Cisumdawu, serta KJPP Best & Rekan di Padang Sidempuan.¹⁴ Pola yang muncul dari berbagai kasus tersebut adalah kaburnya batas antara tanggung jawab profesional penilai sebagai pemberi opini independen dan tanggung jawab pidana yang seharusnya hanya ditujukan kepada pelaku kebijakan yang menyalahgunakan wewenang. Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) dalam berbagai pernyataan resminya menegaskan keprihatinan mendalam atas fenomena ini dan menyatakan bahwa para penilai menjalankan tugas negara berdasarkan amanat undang-undang dan peraturan pemerintah.¹⁵

Jika kondisi ini tidak segera diubah, dampaknya akan sangat fatal. Penilai akan takut menilai secara adil. Mereka akan cenderung menekan angka penilaian agar tidak dianggap "terlalu tinggi" oleh aparat, meskipun masyarakat berhak menerima ganti untung yang layak. Akibatnya, masyarakat terdampak justru dirugikan dua kali: pertama kehilangan tanah, kedua menerima kompensasi yang tidak adil karena penilai bekerja dalam ketakutan. Lebih jauh lagi, pembangunan proyek strategis nasional terancam terhambat karena tidak ada penilai yang berani bertanggung jawab. Negara kehilangan kepercayaan dari publik dan investor, karena proses pengadaan tanah dianggap tidak transparan dan penuh jebakan pidana.

Dengan demikian, menjadi jelas bahwa kriminalisasi terhadap profesi penilai bukan hanya merupakan ancaman bagi individu penilai, tetapi juga merupakan sebuah persoalan sistemik yang berakar pada ketiadaan payung hukum yang memadai serta ketidakpahaman aparat penegak hukum akan karakteristik profesi penilai sebagai pemberi opini independen.¹⁶ Jika tidak segera diatasi, fenomena ini berpotensi melumpuhkan salah satu pilar penting tata kelola ekonomi dan pembangunan nasional, karena penilai akan bekerja dalam bayang-bayang ketakutan yang pada akhirnya merusak objektivitas dan kualitas opini profesional yang sangat dibutuhkan negara. Oleh karena itu, jurnal ini akan mengkaji secara mendalam konstruksi kriminalisasi penilai publik dalam pengadaan tanah, menganalisis akar persoalan hukumnya, serta mendorong pengesahan Rancangan Undang-Undang Penilai sebagai instrumen perlindungan hukum yang komprehensif.

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang mengkaji norma, asas, dan doktrin hukum terkait profesi penilai serta tindak pidana korupsi dalam pengadaan tanah.¹⁷

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah UU No. 2 Tahun 2012, UU No. 31 Tahun 1999 jo. UU No. 20 Tahun 2001, PMK No. 228/PMK.01/2019, serta PP No. 17 Tahun 2022. Pendekatan konseptual digunakan untuk menganalisis konsep ganti untung, kerugian negara, independensi profesi, dan ultimum remedium.¹⁸

Sumber bahan hukum terdiri atas bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan, surat dakwaan, dan putusan pengadilan), bahan hukum sekunder (buku teks, jurnal, pendapat ahli, serta dokumen resmi MAPPI), dan bahan hukum tersier (kamus hukum).

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dan dokumentasi berita media terpercaya. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan metode interpretasi dan argumentasi hukum untuk menjawab rumusan masalah.¹⁹

HASIL DAN DISKUSI

Mengapa Ganti Untung Dikriminalisasi sebagai Kerugian Negara?

Rumusan masalah pertama dalam penelitian ini adalah: Mengapa ganti untung yang dijamin oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 sebagai hak masyarakat terdampak justru dikriminalisasi sebagai kerugian negara dalam penegakan hukum tindak pidana korupsi terhadap penilai publik yang bekerja sesuai standar profesi? Untuk menjawab pertanyaan ini, pembahasan akan diuraikan dalam beberapa sub-bagian berikut.

Makna dan Kedudukan Hukum Ganti Untung dalam Pengadaan Tanah

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut UU Pengadaan Tanah) secara tegas mengatur bahwa setiap warga negara yang tanahnya digunakan untuk kepentingan umum berhak memperoleh ganti kerugian yang layak dan adil.²⁰ Ketentuan ini merupakan implementasi dari Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menjamin hak milik pribadi tidak dapat diambil secara sewenang-wenang.²¹

Ganti kerugian yang layak dan adil dalam praktik pengadaan tanah ditentukan berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan oleh penilai independen. Pasal 31 UU Pengadaan Tanah menegaskan bahwa penilaian ganti kerugian dilakukan oleh penilai yang ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan.²² Pasal 32 ayat (1) menyatakan bahwa penilai wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan, namun tanggung jawab tersebut bersifat profesional, bukan pidana, sepanjang dilakukan sesuai standar.²³

Dengan demikian, secara normatif, ganti untung adalah hak konstitusional masyarakat, sedangkan penilai berperan sebagai pihak yang membantu mewujudkan hak tersebut melalui opini profesional. Ganti untung bukanlah hadiah atau kemurahan negara, melainkan kewajiban negara yang harus dipenuhi.²⁴

Konsep Kerugian Negara dalam Undang-Undang Tindak Pidana Korupsi

Berbeda dengan ganti untung yang bersifat kompensatoris, kerugian negara dalam hukum tindak pidana korupsi merupakan unsur yang harus dibuktikan untuk memidana seseorang berdasarkan Pasal 2 dan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi (selanjutnya disebut UU Tipikor).²⁵

Pasal 2 ayat (1) UU Tipikor mengatur: "Setiap orang yang secara melawan hukum melakukan perbuatan memperkaya diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara" dipidana. Pasal 3 mengatur tentang penyalahgunaan kewenangan yang mengakibatkan kerugian negara.²⁶

Mahkamah Konstitusi dalam Putusan Nomor 31/PUU-X/2012 menegaskan bahwa kerugian negara harus dihitung secara nyata (*actual loss*) dan dapat dihitung jumlahnya berdasarkan hasil temuan instansi yang berwenang atau akuntan publik yang ditunjuk.²⁷ Namun demikian, dalam praktik, aparat penegak hukum sering menggunakan penghitungan kerugian negara berdasarkan perbedaan antara nilai yang dinilai penilai dengan nilai yang menurut aparat "seharusnya".²⁸

Kontradiksi antara Ganti Untung dan Kerugian Negara

Kontradiksi fundamental muncul ketika uang yang diberikan kepada masyarakat sebagai ganti untung justru disebut sebagai kerugian negara. Secara logika, jika negara membayar ganti untung kepada warga yang tanahnya diambil, maka uang tersebut berpindah dari kas negara ke tangan warga yang berhak. Dalam perspektif keuangan negara, ini adalah pengeluaran yang sah (*legitimate expenditure*), bukan kerugian.²⁹

Namun, dalam konstruksi hukum yang digunakan oleh Kejaksaan, jika nilai ganti untung yang ditetapkan penilai dinilai "terlalu tinggi" dibandingkan dengan nilai yang dianggap wajar oleh aparat, maka selisihnya dikategorikan sebagai kerugian negara. Padahal, nilai penilaian adalah opini profesional yang sangat dipengaruhi oleh asumsi, data pasar, dan metode yang digunakan pada tanggal penilaian.³⁰

Ketua Umum DPN MAPPI, Budi Prasodjo, dalam siaran persnya menegaskan bahwa "setiap opini profesional yang diberikan telah melalui proses analisis objektif dan sesuai dengan kode etik penilai dan standar penilaian Indonesia."³¹ Dengan kata lain, perbedaan nilai bukanlah indikasi kesalahan apalagi tindak pidana, melainkan konsekuensi wajar dari sifat penilaian sebagai pendapat profesional.

Konstruksi Kriminalisasi dalam Praktik Penegakan Hukum

Dalam praktik, aparat penegak hukum mengkonstruksi kerugian negara dari hasil penilaian penilai publik melalui beberapa langkah berikut:

Pertama, aparat membandingkan nilai hasil penilaian KJPP dengan nilai yang dihitung sendiri oleh tim auditor atau aparat (misalnya BPKP atau Kejaksaan). Perbedaan nilai tersebut langsung disebut sebagai *potential loss*. Kedua, aparat mengabaikan fakta bahwa penilai bekerja berdasarkan data dan dokumen yang diberikan oleh pemberi tugas (dalam hal ini instansi pemerintah). Penilai tidak memiliki kewenangan untuk memverifikasi kebenaran administratif data tersebut.³² Ketiga, aparat menerapkan Pasal 55 KUHP tentang *medepleger* (turut serta) untuk menarik penilai ke dalam lingkup pertanggungjawaban pidana, meskipun penilai bukan pelaku kebijakan.³³

Kasus TS dari KJPP TS & Rekan di Bengkulu menjadi contoh paling gamblang. Dalam Surat Dakwaan Nomor REG-PERKARA-49/BKLU/10/2025, penilai didakwa karena hasil penilaiannya

dianggap menyebabkan kerugian negara sebesar Rp7.259.482.000. Padahal, dalam dakwaan tersebut diakui bahwa penilai hanya bekerja berdasarkan daftar nominatif yang disusun oleh Satgas B yang telah mendapat perintah dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, Ir. Hazairin Masrie, untuk "menghitung semua tanaman yang bernilai ekonomis" tanpa berpedoman populasi maksimal.³⁴ Dengan kata lain, penilai dijadikan tersangka karena mengikuti data dan perintah dari pemberi tugas. Ini adalah bentuk kriminalisasi yang membalik tanggung jawab: seharusnya pejabat yang membuat kebijakan (Ketua Pelaksana) yang bertanggung jawab, bukan penilai yang hanya menjalankan fungsi teknis.

Akar Persoalan: Ketiadaan Standar Penghitungan Kerugian Negara atas Opini Penilaian

Akar utama dari kontradiksi ini adalah ketiadaan standar baku yang diakui secara hukum untuk menghitung kerugian negara yang berasal dari perbedaan opini penilaian. Dalam perkara-perkara korupsi pada umumnya, kerugian negara dihitung berdasarkan selisih harga kontrak dengan harga pasar wajar atau berdasarkan temuan audit investigatif.³⁵

Namun, untuk perkara yang melibatkan penilaian aset, tidak ada standar yang mengatur bagaimana aparat penegak hukum menentukan nilai "seharusnya" yang dijadikan pembanding. Penilai menggunakan Standar Penilaian Indonesia (SPI) yang mengacu pada International Valuation Standards (IVS). Sementara itu, aparat sering menggunakan peraturan daerah tentang harga satuan tanaman atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang secara metodologis tidak dirancang untuk keperluan ganti kerugian pengadaan tanah.³⁶

Prof. Dr. Hardi Fardiansyah, Ketua Umum Peradi Utama, menyatakan bahwa penilai publik masih berada dalam posisi rentan terhadap kriminalisasi karena tidak adanya kepastian mengenai batasan tanggung jawab pidana.³⁷ Tanpa standar yang jelas, aparat penegak hukum memiliki diskresi yang sangat luas untuk menentukan apakah suatu hasil penilaian "merugikan negara" atau tidak.

Teori Korupsi sebagai Alat Analisis

Untuk memahami fenomena ini secara lebih sistematis, teori korupsi dari Robert Klitgaard dapat digunakan. Klitgaard merumuskan bahwa korupsi terjadi ketika $\text{Korupsi} = \text{Monopoli} + \text{Diskresi} - \text{Akuntabilitas}$ ($C = M + D - A$).³⁸ Dalam konteks kriminalisasi penilai, aparat penegak hukum memiliki monopoli kekuasaan dalam menentukan apakah suatu perbuatan pidana, diskresi yang luas karena ketiadaan standar baku, serta akuntabilitas yang rendah karena tidak ada mekanisme kontrol yang efektif atas keputusan mereka. Akibatnya, praktik kriminalisasi terhadap profesi penilai menjadi mungkin terjadi.³⁹

Sementara itu, Jeremy Pope dalam kerangka National Integrity System (Sistem Integritas Nasional) menekankan bahwa pemberantasan korupsi harus dilakukan secara holistik dan terkoordinasi, tidak parsial.⁴⁰ Kegagalan koordinasi antara aparat penegak hukum dengan organisasi profesi penilai menyebabkan penilai mudah dijadikan korban dalam proses peradilan pidana yang sebenarnya tidak sesuai dengan prinsip keadilan substantif.

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa ganti untung dikriminalisasi sebagai kerugian negara karena:

1. Ambiguity normatif antara hak masyarakat (ganti untung) dan unsur pidana (kerugian negara) tidak diatur secara tegas dalam undang-undang.
2. Ketiadaan standar baku penghitungan kerugian negara atas opini penilaian memberikan ruang diskresi luas bagi aparat.
3. Penerapan Pasal 55 KUHP secara ekstensif menarik penilai ke dalam pertanggungjawaban pidana meskipun ia hanya pemberi opini teknis.
4. Kesalahan pemahaman aparat tentang sifat penilaian sebagai professional judgment yang mengandung ruang perbedaan.
5. Lemahnya perlindungan hukum karena profesi penilai belum memiliki payung hukum setingkat undang-undang.

Kondisi ini menyebabkan ironi hukum: penilai yang bekerja untuk memastikan masyarakat mendapatkan haknya justru dipenjara karena dianggap merugikan negara. Padahal, jika penilai takut menilai secara adil, masyarakatlah yang akan dirugikan.

Urgensi Pengesahan RUU Penilai dan Dampak Sistemik Kriminalisasi

Rumusan masalah kedua dalam penelitian ini adalah: Bagaimana urgensi pengesahan Rancangan Undang-Undang Penilai sebagai instrumen perlindungan hukum untuk memutus rantai kriminalisasi, serta apa dampak sistemik jika penilai takut menilai secara adil terhadap keadilan masyarakat, kelancaran pembangunan nasional, dan kepercayaan publik? Untuk menjawab pertanyaan ini, pembahasan akan diuraikan dalam beberapa sub-bagian berikut.

Ketiadaan Payung Hukum sebagai Akar Kerentanan Profesi Penilai

Salah satu penyebab utama rentannya profesi penilai terhadap kriminalisasi adalah tidak adanya undang-undang khusus yang secara komprehensif mengatur profesi penilai. Saat ini, profesi penilai hanya diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 228/PMK.01/2019 tentang Penilai Publik, yang merupakan peraturan setingkat menteri, bukan undang-undang.⁴¹

Ketiadaan payung hukum setingkat undang-undang menyebabkan:

1. Ketidakpastian hukum mengenai batas kewenangan dan tanggung jawab penilai;
2. Lemahnya perlindungan hukum bagi penilai yang bekerja sesuai standar;
3. Tidak adanya pembedaan tegas antara kesalahan profesional, pelanggaran administratif, dan tindak pidana;
4. Rentan terhadap intervensi dan tekanan dari pihak-pihak yang berkepentingan.⁴²

Padahal, nilai opini penilaian yang diterbitkan setiap tahun mencapai Rp10.000–12.000 triliun atau sekitar 80% dari total kekayaan negara.⁴³ Suatu profesi dengan dampak sebesar ini seharusnya memiliki landasan hukum yang kuat dan jelas.

Apa yang Diatur dalam RUU Penilai dan Mengapa Penting

Rancangan Undang-Undang Penilai (RUU Penilai) yang saat ini masih dalam pembahasan di DPR (masuk dalam Prolegnas jangka panjang) mengatur beberapa hal pokok yang sangat dibutuhkan untuk melindungi profesi penilai:⁴⁴

Aspek	Pengaturan yang Diusulkan	Manfaat Perlindungan
Kedudukan hukum penilai	Penilai sebagai profesi independen yang memberikan opini nilai, bukan pengambil kebijakan	Mempertegas bahwa penilai bukan subjek pidana atas kebijakan orang lain
Standar kompetensi dan lisensi	Sertifikasi wajib, pendidikan berkelanjutan, dan lisensi yang diakui negara	Menjamin kualitas dan akuntabilitas profesi
Kode etik dan mekanisme pengawasan	Dewan Penilai nasional yang mengawasi etik dan standar	Menyediakan mekanisme internal untuk menyelesaikan sengketa nilai sebelum ranah pidana
Perlindungan hukum	Klausul eksplisit bahwa penilai yang bekerja sesuai standar dan itikad baik tidak dapat dituntut pidana	Menghentikan kriminalisasi atas perbedaan opini profesional
Sanksi administratif dan pidana	Pembedaan tegas antara pelanggaran administratif (sanksi pencabutan izin) dan tindak pidana (harus ada mens rea)	Mencegah penggunaan hukum pidana sebagai alat koreksi pertama

Ketua Umum DPN MAPPI, Budi Prasodjo, dalam konferensi pers 3 Februari 2026 menegaskan: "RUU Penilai sangat dibutuhkan untuk melindungi kepentingan masyarakat dan sekaligus melindungi penilai. Jika ada UU Penilai, akan muncul kepastian, keadilan, dan kemanfaatan, di mana kepastian hukum adalah yang tertinggi di antara ketiga aspek tersebut."⁴⁵

Perbandingan dengan Negara Lain yang Telah Memiliki UU Penilai

Indonesia tertinggal dibandingkan negara-negara lain yang telah memiliki undang-undang khusus tentang profesi penilai. Perbandingan berikut menunjukkan bahwa regulasi yang kuat memberikan perlindungan dan kepastian hukum:⁴⁶

Negara	Undang-Undang	Keunggulan Perlindungan
Malaysia	Valuers, Appraisers, Estate Agents and Property Managers Act 1981	Lisensi dikeluarkan oleh Board of Valuers; pengawasan independen; sanksi administratif berjenjang
Singapura	Valuers Act (Cap. 247)	Registrasi wajib di bawah Inland Revenue Authority of Singapore (IRAS); standar penilaian mengikat
Australia	Valuers Act di masing-masing negara bagian (misal NSW)	Perlindungan bagi valuer yang bekerja sesuai standar; mekanisme banding administratif
Korea Selatan	Public Notice of Values and Appraisal Act	Korea Association of Property Appraisers (KAPA) wajib menaungi penilai; pengawasan ketat oleh MOLIT
Thailand	Real Estate Appraisal Profession Act B.E. 2543 (2000)	Sertifikasi wajib oleh Valuers Association of Thailand; pembaruan lisensi berkala

Jepang	Real Estate Appraiser Act (1963)	Penilai diawasi oleh Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism (MLIT); kewajiban pendidikan berkelanjutan
--------	----------------------------------	---

Pengalaman negara-negara tersebut menunjukkan bahwa keberadaan undang-undang penilai tidak menghambat pembangunan, justru mempercepat proses pengadaan tanah dan mengurangi sengketa.

Dampak Sistemik Jika Penilai Takut Menilai Secara Adil

Jika kriminalisasi terhadap penilai publik tidak segera dihentikan melalui pengesahan RUU Penilai, maka akan timbul dampak sistemik yang sangat serius bagi keadilan, pembangunan, dan kepercayaan publik. Berikut adalah rincian dampak tersebut:

1. Penilai Takut Menilai Secara Independen → Kualitas Opini Menurun

Penilai yang bekerja dalam bayang-bayang ancaman pidana cenderung akan menekan angka penilaian (*low-balling*) agar tidak dianggap "terlalu tinggi" oleh aparat penegak hukum. Akibatnya, opini nilai yang dihasilkan tidak lagi mencerminkan nilai pasar yang sebenarnya.

Dewan Penilai MAPPI mencatat adanya fenomena peningkatan permintaan konsultasi dari anggota yang merasa khawatir terhadap risiko hukum. Beberapa KJPP bahkan mulai menolak penugasan pengadaan tanah karena dianggap terlalu berisiko.

2. Masyarakat Dirugikan → Hak Ganti Untung Tidak Terpenuhi

Jika penilai takut menilai secara adil, maka masyarakat yang tanahnya diambil untuk proyek publik akan menerima ganti untung di bawah nilai yang seharusnya. Ironisnya, UU Pengadaan Tanah justru mengamankan ganti untung yang adil dan layak, tetapi pelaksanaannya terhambat karena penilai bekerja dalam ketakutan.⁴⁷ "Ganti untung bukan hadiah, tapi hak yang dijamin undang-undang dan amanat konstitusi." Ketika hak itu tidak terpenuhi karena penilai takut, maka masyarakatlah yang menjadi korban.

3. Proyek Strategis Nasional (PSN) Terhambat

Proyek Strategis Nasional seperti jalan tol, bendungan, bandara, dan pelabuhan sangat bergantung pada kelancaran pengadaan tanah. Jika penilai ragu-ragu atau menolak penugasan, maka proses pengadaan tanah akan terhambat. Akibatnya, pembangunan infrastruktur molor, biaya membengkak, dan manfaat bagi masyarakat tertunda.⁴⁸

Ketua IKJPP MAPPI, Abdullah Fitriantoro, menyatakan bahwa "posisi KJPP sebagai tulang punggung pelaksanaan jasa penilaian di Indonesia. Jika KJPP tidak berani bekerja, maka proyek-proyek pemerintah akan terganggu."⁴⁹

4. Iklim Investasi Terganggu

Investor asing dan domestik membutuhkan kepastian hukum dalam setiap transaksi yang melibatkan penilaian aset. Apabila profesi penilai terus-menerus dikriminalisasi, maka iklim investasi akan terganggu. Investor akan ragu untuk menanamkan modal karena khawatir proses penilaian yang menjadi dasar transaksi dapat dipidanakan di kemudian hari.⁵⁰

MAPPI dalam siaran persnya menyebutkan bahwa "kriminalisasi penilai publik berpotensi mengganggu iklim investasi dan menurunkan peringkat kemudahan berusaha (Ease of Doing Business) Indonesia."⁵¹

5. Negara Kehilangan Kepercayaan Publik

Ketika aparat penegak hukum lebih sibuk memidanakan penilai yang bekerja profesional daripada mengejar koruptor sejati, maka kepercayaan publik terhadap sistem peradilan pidana akan menurun. Masyarakat akan bertanya: mengapa penilai yang berusaha melindungi hak warga justru dipenjara? Mengapa ganti untung disebut kerugian negara?⁵². Hal ini menciptakan preseden buruk bagi penegakan hukum di Indonesia. Sebagaimana ditegaskan oleh Budi Prasodjo: "Menyeret Penilai ke ranah pidana atas pelaksanaan tugas profesionalnya berpotensi menjadi preseden buruk bagi penegakan hukum dan kepastian berusaha."⁵³

Teori Korupsi sebagai Landasan Perubahan Paradigma

Untuk memperkuat argumentasi bahwa kriminalisasi penilai adalah bentuk penyimpangan penegakan hukum, teori korupsi dari Syed Hussein Alatas dan Michael Johnston dapat digunakan. Syed Hussein Alatas dalam *The Sociology of Corruption* mengidentifikasi tujuh tipologi korupsi, salah satunya adalah korupsi pemerasan (*extortive corruption*), di mana aparat penegak hukum menyalahgunakan wewenang untuk memperoleh keuntungan (baik materi maupun non-materi) dari profesional yang sedang menjalankan tugasnya.⁵⁴ Dalam konteks kriminalisasi penilai, aparat dapat memanfaatkan ketidakpastian hukum untuk menekan penilai atau bahkan memeras mereka. Michael Johnston dalam *Syndromes of Corruption* mengidentifikasi *sindrom Official Moguls*, di mana pejabat publik dan aparat menggunakan posisi mereka untuk memeras profesional yang sedang menjalankan tugasnya.⁵⁵ Sindrom ini terjadi ketika institusi penegak hukum lemah dan tidak ada mekanisme kontrol yang efektif. Kedua teori ini menunjukkan bahwa kriminalisasi penilai bukan sekadar "kesalahan prosedur", tetapi dapat menjadi indikasi adanya praktik korupsi dalam penegakan hukum itu sendiri. Oleh karena itu, pengesahan RUU Penilai menjadi penting untuk menutup celah yang selama ini dimanfaatkan oleh aparat yang tidak bertanggung jawab.⁵⁶

Alternatif Penyelesaian Sengketa Penilaian yang Seharusnya

Sebelum kriminalisasi dilakukan, seharusnya sengketa atas hasil penilaian diselesaikan melalui mekanisme yang sudah tersedia dalam sistem profesi dan administrasi, yaitu:

1. Kaji ulang (*review*) oleh penilai lain yang independen;
2. Mediasi melalui Dewan Penilai MAPPI;
3. Arbitrase untuk sengketa bisnis yang melibatkan penilaian;
4. Gugatan perdata jika benar ada perbuatan melawan hukum;
5. Keberatan administratif kepada instansi pemberi tugas;
6. Audit oleh BPK atau BPKP untuk menghitung potensi kerugian negara.
7. Hukum pidana seharusnya menjadi upaya terakhir (*ultimum remedium*), bukan pertama.⁵⁷

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa pengesahan RUU Penilai adalah kebutuhan mendesak karena ketiadaan payung hukum setingkat undang-undang merupakan akar kerentanan profesi penilai terhadap kriminalisasi. RUU Penilai akan memberikan (a) kepastian hukum, (b) perlindungan hukum preventif dan represif, (c) standar kompetensi dan etik yang jelas, (d) mekanisme penyelesaian sengketa internal, serta (e) pembedaan tegas antara pelanggaran administratif dan tindak pidana. Jika kriminalisasi tidak dihentikan, dampak sistemiknya adalah:

(a) penilai takut menilai secara adil → kualitas opini menurun; (b) masyarakat dirugikan karena ganti untung tidak layak; (c) proyek strategis nasional terhambat; (d) iklim investasi terganggu; (e) negara kehilangan kepercayaan publik. Perbandingan dengan negara lain menunjukkan bahwa Indonesia tertinggal dalam perlindungan hukum terhadap profesi penilai. Penyelesaian sengketa penilaian seharusnya melalui mekanisme profesional, administratif, dan perdata terlebih dahulu, bukan pidana. Dengan kata lain, pengesahan RUU Penilai bukan hanya untuk melindungi penilai, tetapi juga untuk melindungi masyarakat, pembangunan, dan kepercayaan publik.

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan terhadap dua rumusan masalah dalam penelitian ini, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Kriminalisasi ganti untung sebagai kerugian negara terhadap penilai publik terjadi karena adanya ambiguitas normatif antara hak masyarakat (ganti untung) dan unsur pidana (kerugian negara) yang tidak diatur secara tegas dalam undang-undang, ketiadaan standar baku penghitungan kerugian negara atas opini penilaian, penerapan Pasal 55 KUHP secara ekstensif yang menarik penilai ke dalam pertanggungjawaban pidana meskipun ia hanya pemberi opini teknis, serta kesalahan pemahaman aparat penegak hukum tentang sifat penilaian sebagai professional judgment yang mengandung ruang perbedaan. Akar persoalannya adalah ketiadaan payung hukum setingkat undang-undang yang melindungi profesi penilai.
2. Pengesahan Rancangan Undang-Undang Penilai merupakan kebutuhan mendesak karena undang-undang tersebut akan memberikan kepastian hukum, perlindungan preventif dan represif, standar kompetensi yang jelas, mekanisme penyelesaian sengketa internal, serta pembedaan tegas antara pelanggaran administratif dan tindak pidana. Jika kriminalisasi tidak dihentikan, dampak sistemiknya meliputi: penilai takut menilai secara adil sehingga kualitas opini menurun, masyarakat dirugikan karena ganti untung tidak layak, proyek strategis nasional terhambat, iklim investasi terganggu, dan negara kehilangan kepercayaan publik.

Berdasarkan kesimpulan di atas, diajukan dua saran sebagai berikut:

1. Segera menjadikan Rancangan Undang-Undang Penilai sebagai prioritas dalam Program Legislasi Nasional (Prolegnas) dan mengesahkannya dalam waktu dekat. Substansi RUU harus memuat secara tegas klausul perlindungan hukum bagi penilai yang bekerja sesuai standar dan itikad baik, serta membedakan secara jelas antara kesalahan administratif, sengketa nilai, dan tindak pidana.

2. Meningkatkan pemahaman terhadap karakteristik profesi penilai dan hakikat laporan penilaian sebagai opini profesional, bukan keputusan kebijakan. Dalam menangani perkara yang melibatkan hasil penilaian, aparat penegak hukum wajib mengedepankan mekanisme korektif dan etik profesi, serta menjadikan hukum pidana sebagai upaya terakhir (*ultimum remedium*), bukan instrumen pertama dalam menyelesaikan perbedaan pendapat profesional

UCAPAN TERIMA KASIH

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

REFERENSI

- Alatas, Syed Hussein. *The Sociology of Corruption: The Nature, Function, Causes and Prevention of Corruption*. Singapore: Delta Orient, 1975.
- Hadjon, Philipus M., et al. *Hukum Administrasi dan Good Governance*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2014.
- Hamzah, Andi. *Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016.
- Johnston, Michael. *Syndromes of Corruption: Wealth, Power, and Democracy*. Cambridge: Cambridge University Press, 2005.
- Klitgaard, Robert. *Controlling Corruption*. Berkeley: University of California Press, 1988.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Edisi Revisi. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017.
- Pope, Jeremy. *Confronting Corruption: The Elements of a National Integrity System*. Berlin: Transparency International, 2000.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2015.
- Nugroho, F. H. Eddy. "Perlindungan Hukum terhadap Ahli dalam Perkara Tindak Pidana Korupsi." *Jurnal Paradigma Hukum Pembangunan* (2025): 112–115.
- Permana, dan Garnasih. "Studi Tindak Pidana Korupsi Mengenai Penyuapan." *Jurnal Reformasi Hukum Trisakti* (2024): 88–90.
- Rais, Effendri. "Urgensi Pengesahan Undang-Undang Penilai Sebagai Instrumen Perlindungan Hukum Profesi Penilai." *Jurnal Hukum dan Ekonomi*, Vol. 13, No. 2 (2025): 45–60.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Lembaran Negara Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5280.

Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001.

Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 2022 tentang Penyelenggaraan Penilaian Pertanahan.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 228/PMK.01/2019 tentang Perubahan atas PMK Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik.

Peraturan Gubernur Bengkulu Nomor 27 Tahun 2016 tentang Pedoman Ganti Rugi Tanam Tumbuh Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Kejaksaan Negeri Sabang. Surat Perintah Penetapan Tersangka Nomor: PRINT-03/N.1.20/Fd.2/02/2023.

Kejaksaan Tinggi Bengkulu. “Surat Dakwaan Nomor: REG-PERKARA-49/BKLU/10/2025,” 23 Desember 2025.

Kejaksaan Tinggi Nusa Tenggara Barat. “Siaran Pers: Penetapan Tersangka Ketiga dalam Perkara Dugaan Korupsi Pembelian Lahan MXGP Samota Sumbawa,” Mataram, 29 Januari 2026.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. “Putusan Perdata KJPP ANA Nomor 517/Pdt.G/2024/PN.Cbi,” 9 Oktober 2025.

<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/zaf0a5b8f9042a82a63e313631303331.html>.

Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia. Putusan Nomor 31/PUU-X/2012.

Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Gorontalo. “Putusan Nomor 9/Pid.Sus-TPK/2021/PN Gto,” 4 November 2021.

MAPPI. “Siaran Pers Dewan Penilai MAPPI tentang Perlindungan Profesi Penilai.” Jakarta, 3 Februari 2026.

MAPPI. “Pernyataan Resmi Dewan Pimpinan Nasional MAPPI tentang Kriminalisasi Profesi Penilai.” Jakarta, 2026.

MAPPI. “Siaran Pers: Posisi Strategis Profesi Penilai dan Ancaman Kriminalisasi.” Jakarta, 3 Februari 2026.

MAPPI. “Rekapitulasi Perkara Hukum yang Menjerat Penilai Publik (2020–2026).” Lampiran Dokumen Internal Dewan Penilai MAPPI, Januari 2026.

Prasodjo, Budi (Ketua Umum DPN MAPPI). Wawancara dengan Media Indonesia. “Profesi Penilai Diseret ke Ranah Pidana, MAPPI: Kami Tenaga Ahli, Bukan Pengambil Keputusan.” 31 Januari 2026.

Prasodjo, Budi. “Pernyataan Resmi Ketua Umum DPN MAPPI.” Dalam Investor Daily, “Masyarakat Profesi Penilai Soroti Kasus Hukum Pengadaan Lahan,” 4 Februari 2026.

Prasodjo, Budi. Konferensi Pers MAPPI “Quo Vadis Profesi Penilai.” Jakarta, 3 Februari 2026. Liputan GarudaTV, “Payung Hukum untuk Profesi Penilai,” menit ke-27.45.

Fitriantoro, Abdullah. Pernyataan Ketua IKJPP MAPPI dalam Konferensi Pers “Quo Vadis Profesi Penilai.” Jakarta, 3 Februari 2026.

Kementerian Keuangan RI. "Paparan Profesi Penilai Publik dalam Perekonomian Nasional." Rapat Koordinasi DPPP – MAPPI, 4 Februari 2026, slide No. 5.

MAPPI. Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) & Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII 2018. Jakarta: Badan Standar Penilaian Indonesia, 2018/2020.

AJNN.net. "Pimpinan KJPP Dasa'at Ditetapkan sebagai Tersangka Kasus Korupsi TPA Sabang."

21 Februari 2023. <https://www.ajnn.net/news/pimpinan-kjpp-dasa-at-ditetapkan-sebagai-tersangka-kasus-korupsi-tpa-sabang/amp.html>.

Analisdaily.com. "Awal 2026 Kejari Padangsidempuan Tetapkan Pimpinan KJPP sebagai Tersangka." 6 Januari 2026.

detikSumbagsel. "Pimpinan KJPP Tersangka Dugaan Mark Up Harga Pembebasan Lahan Tol." 30 Oktober 2025. <https://www.detik.com/sumbagsel/hukum-dan-kriminal/d-8185137>.

Hukumonline.com. "Peradi Utama: Penilai Publik Rentan Kriminalisasi." 5 Februari 2026.

Investor Daily. "Masyarakat Profesi Penilai Soroti Kasus Hukum Pengadaan Lahan." 4 Februari 2026.

JackTVNews.com. "MAPPI Soroti Urgensi Perlindungan Hukum Profesi Penilai dalam Pembangunan Nasional." 3 Februari 2026.

Kalselpos.com. "Penasihat Hukum Keberatan Appraisal Jadi Terdakwa Dugaan Korupsi Pembebasan Lahan Samsat." 25 Januari 2023.

PikiranMerdeka.com. "MAPPI Tegaskan Perannya dalam Menjaga Marwah Profesi Penilai." 3 Februari 2026.

Tempo.co. "Kejaksanaan Tetapkan 5 Orang Tersangka Korupsi Jalan Tol Cisumdawu." Diakses 6 Februari 2026.

Tribun Video. "Kejati NTB Tahan Bos KJPP Terkait Korupsi Rp 6,7 Miliar." 30 Januari 2026. <https://video.tribunnews.com/regional/908057>.

Tribunmanado.co.id. "Kasus GORR Administratif, Penetapan Lokasi Dinyatakan Sah." 4 November 2021. <https://manado.tribunnews.com/2021/11/04/kasus-gorr-administratif>.

Wartajakarta.com. "MAPPI Tegaskan Urgensi Perlindungan Hukum Profesi Penilai." 3 Februari 2026.