

PELAKSANAAN PENILAIAN (APPRAISAL) HARTA PAILIT DALAM PEMBERESAN HARTA PAILIT

Oleh:

Rasendria Dewi Andaruni¹

Dewa Ayu Dian Sawitri²

Universitas Udayana

Alamat: JL. Pulau Bali No.1, Dauh Puri Klod, Kec. Denpasar Bar., Kota Denpasar,
Bali, (80114).

Korespondensi Penulis: rasendriaandaruni@gmail.com,
dewaayudiansawitri@unud.ac.id.

Abstract. *This paper aims to examine the implementation of asset appraisal in the settlement of bankruptcy estates. Appraisal refers to the process of valuing assets conducted by a public appraiser to produce a written opinion regarding the economic value of an asset in accordance with the Indonesian Valuation Standards (Standar Penilaian Indonesia, SPI). The research applies a normative juridical method supported by a statutory approach. The findings indicate that appraisal functions as a mechanism for providing an opinion on the economic value of the appraisal object, carried out by a public appraiser based on the Indonesian Valuation Standards (SPI). The results further show that, in the settlement of bankruptcy estates, asset appraisal is necessary to determine the reserve price for auction sales and to establish the sale value of bankruptcy assets in private sales (underhand sales). The appraisal of bankruptcy assets serves as an objective basis for curators in determining the sale value of the bankruptcy estate. In addition, appraisal results function as an instrument to ensure transparency, accountability, and legal certainty in the implementation of bankruptcy estate settlement.*

Keywords: *Appraisal, Settlement, Bankruptcy Estate.*

Abstrak. Penulisan berikut dibuat bertujuan untuk mengkaji bagaimana pelaksanaan penilaian (*appraisal*) harta pailit dalam pemberesan harta pailit. *Appraisal* merupakan

Received November 27, 2025; Revised December 05, 2025; December 20, 2025

*Corresponding author: rasendriaandaruni@gmail.com

PELAKSANAAN PENILAIAN (APPRAISAL) HARTA PAILIT DALAM PEMBERESAN HARTA PAILIT

proses penilaian terhadap suatu aset yang dilaksanakan jasa penilai publik yang bertujuan untuk menghasilkan opini secara tertulis terkait dengan nilai ekonomi aset tersebut berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI). Penelitian dilaksanakan dengan menerapkan yuridis-normatif sebagai metode penelitian didukung dengan pendekatan pada perundang-undangan. Dari penelitian ini, dapat dihasilkan bahwa penilaian adalah sebuah mekanisme untuk memberikan pendapat terkait nilai ekonomi objek penilaian yang dilaksanakan oleh penilai publik dengan berdasarkan pada Standar Penilaian Indonesia (SPI). Hasil penelitian juga menunjukkan bahwa dalam pemberesan harta pailit, perlu dilakukan penilaian terhadap harta pailit untuk menentukan nilai limit dalam lelang dan juga untuk menentukan nilai jual harta pailit dalam penjualan melalui di bawah tangan. Penilaian terhadap harta pailit dilaksanakan untuk menjadi dasar objektif bagi kurator dalam menentukan nilai jual harta pailit. Selain itu, hasil dari penilaian juga sebagai instrumen untuk menjamin transparansi, akuntabilitas, serta kepastian hukum dalam pelaksanaan pemberesan harta pailit.

Kata Kunci: Penilaian, Pemberesan, Harta Pailit.

LATAR BELAKANG

Kepailitan dapat dipahami sebagai suatu sistem hukum yang diciptakan untuk mekanisme penyelesaian permasalahan utang piutang yang dialami oleh perusahaan atau perorangan. Dalam praktik perjanjian utang piutang, sering terjadi permasalahan dimana debitur tidak memiliki kemampuan untuk melunasi kewajibannya dengan tepat waktu. Apabila debitur tidak dapat melaksanakan kewajiban pembayaran utangnya dengan tepat waktu, maka kreditur dapat mengajukan kepailitan terhadap debiturnya melalui Pengadilan Niaga. Kepailitan didefinisikan sebagai proses sita umum atas hak kekayaan debitur yang dijamin dan diawasi oleh hakim pengawas. Sebagaimana definisi tersebut dikuatkan oleh Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004. Kepailitan bertujuan untuk menyita seluruh harta debitor lalu menjualnya guna membayar semua tagihan kreditor atau (*debt pooling*) yang sudah didata oleh kurator.¹ Ketika seorang debitur mengalami kepailitan, maka berdasarkan hukum debitur kehilangan

¹ Simandalahi, E.R. & Habeahan, B. (2025). Tanggung Jawab Kurator Atas Berkurangnya Nilai Harta Pailit (Boedel Pailit) Debitur Berdasarkan Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. *Jurnal Media Informatika*, 6(2), 1250-1254.

kemampuan untuk melaksanakan penguasaan dan pengurusan terhadap asetnya yang tergolong sebagai boedel pailit. Pengurusan dan penguasaan atas harta pailit kemudian berpindah ke tangan kurator, yang mana kemudian kurator akan bertindak sebagai pengampu harta pailit.²

Berdasarkan Pasal 69 ayat (1) UUK-PKPU, kurator bertugas untuk melakukan pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit. Kurator bertanggungjawab dalam mengelola, menilai, dan menjual harta pailit debitur pada tahapan pemberesan harta pailit. Dalam proses kepailitan, pemberesan harta pailit merupakan tindakan penjualan harta pailit (*distraktion bonorum*) yang tercantum dalam daftar boedel pailit yang disusun oleh kurator, dengan tujuan memperoleh dana tunai untuk memenuhi pembayaran utang pailit debitur sebagaimana ditetapkan dalam rapat verifikasi dan pencocokan utang, serta untuk menutup biaya kepailitan dan honorarium kurator.³ Penjualan harta pailit debitur dapat dilaksanakan oleh kurator dengan melalui prosedur penjualan harta pailit secara terbuka di muka umum melalui lelang atau melalui penjualan di bawah tangan.⁴ Hasil yang diperoleh dari penjualan harta pailit debitur kemudian dipergunakan untuk pelunasan kewajiban debitur terhadap krediturnya berdasarkan pada prinsip *pari passu prorata parte*. Keberhasilan dari tahapan pemberesan harta pailit dilihat dari bagaimana kurator dapat menjual seluruh harta kekayaan debitur dengan maksimal, sehingga dapat memenuhi seluruh kewajiban debitur.

Dalam menjual harta pailit, kurator harus dapat menentukan nilai jual harta pailit dengan objektif sesuai dengan nilai pasar dan nilai likuidasi aset harta pailit. Nilai jual harta pailit yang tidak sesuai dapat menyebabkan kerugian, baik bagi debitur maupun bagi kreditur. Kerugian yang dialami oleh debitur maupun kreditur dalam proses pemberesan harta pailit dapat bersifat material, seperti penjualan aset di bawah harga wajar, atau imaterial, seperti hilangnya kepercayaan terhadap integritas proses hukum.⁵ Untuk menghindari kerugian bagi debitur dan kreditur, maka penting bagi kurator untuk menetapkan nilai jual harta pailit dengan tepat. Oleh karena itu, maka untuk menentukan

² Asikin, Z. (2020). *Hukum Kepailitan*. Yogyakarta: Andi.

³ Law, D.B.F. & Sinaga, J. (2020). Akibat Hukum Kepailitan Perseroan Terbatas Sebagai Badan Hukum atas Merek Dagang dalam Boedel Pailit. *Jurnal Law Pro Justisia*, 5(2), 7-24.

⁴ Mursyid, M.Y.A. (2021). Akta Peralihan Harta Pailit Berupa Benda Tetap yang Dijual Tanpa Lelang Oleh Kurator. *Officium Notarium*, 1(2), 230-240.

⁵ Vigiato, A. & Tanudjaja. (2025). Tanggung Gugat Bagi Kurator Atas Kerugian yang Dialami Debitor Pailit dan/atau Kreditur dalam Pelaksanaan Pemberesan Harta Pailit. *Morality: Jurnal Ilmu Hukum*, 11(1), 131-138.

PELAKSANAAN PENILAIAN (APPRAISAL) HARTA PAILIT DALAM PEMBERESAN HARTA PAILIT

nilai jual harta pailit kurator dapat melakukan *appraisal* atau penilaian terhadap harta pailit yang akan dijual. Hasil dari *appraisal* kemudian dapat menjadi dasar bagi kurator dalam menentukan harga harta pailit yang akan dijual dengan objektif berdasarkan pada penilaian yang telah dilakukan.

Appraisal merupakan proses penilaian terhadap suatu aset yang dilaksanakan jasa penilai publik yang bertujuan untuk menghasilkan opini secara tertulis terkait dengan nilai ekonomi aset tersebut berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI). *Appraisal* atau penilaian terhadap harta pailit dilakukan oleh jasa penilai publik yang bernaung di bawah lembaga Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). Untuk melaksanakan penilaian atas harta pailit, kurator wajib mengajukan kepada hakim pengawas untuk memilih dan menetapkan KJPP untuk menilai harta pailit. Setelah disetujui oleh hakim pengawas, maka KJPP yang telah ditetapkan dapat memulai proses penilaian terhadap harta pailit debitur. Dalam pemberesan harta pailit, *appraisal* memiliki peranan penting sebagai instrumen yang membantu kurator untuk menentukan nilai ekonomi harta pailit dengan objektif. Hasil dari penilaian berupa laporan penilaian yang dikeluarkan oleh penilai publik kemudian menjadi standar untuk menentukan bahwa harta pailit dijual dengan harga yang sesuai dengan kondisi pasar serta tidak dijual dengan di bawah harga wajar.

Pelaksanaan *appraisal* dalam pemberesan harta pailit sangatlah penting untuk menentukan nilai jual harta pailit. Hasil dari *appraisal* memberikan kepastian kepada seluruh pihak seperti kreditur, debitur, pihak penyelenggara lelang, dan pembeli aset bahwa harta pailit debitur dijual berdasarkan dengan nilai yang wajar dan sesuai dengan nilai pasar serta nilai likuiditas aset. Penelitian ini berangkat dari penelitian terdahulu yang berjudul “Kajian Yuridis Pengalihan Hak Atas Merek Terdaftar Sebagai Objek Sita Umum Pada Perusahaan Yang Pailit” karya Tengku Rizq Frisky Syahbana. Penelitian tersebut membahas tentang hak atas merek yang terdaftar sebagai harta pailit dan untuk menentukan nilai ekonomis hak atas merek tersebut kurator perlu untuk melaksanakan *appraisal* berdasarkan rekomendasi dari KJPP. Berdasarkan hal berikut, peneliti tertarik untuk meneliti secara khusus tentang pelaksanaan penilaian (*appraisal*) harta pailit dalam tahapan pemberesan harta pailit.

Dari pemaparan latar belakang tersebut yang menjadi dasar perumusan, sehingga dapat diformulasikan rumusan masalah fokus kajian dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana konsep penilaian (*appraisal*) secara umum?
2. Bagaimana pelaksanaan penilaian (*appraisal*) dalam pemberesan harta pailit?

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji secara mendalam pelaksanaan penilaian (*appraisal*) harta pailit pada tahap pemberesan harta pailit merupakan tujuan dari penelitian. Terlebih untuk menganalisis dan memahami terkait dengan bagaimana konsep penilaian (*appraisal*) secara umum. Penelitian ini juga bermaksud untuk menganalisis serta memahami terkait dengan bagaimana pelaksanaan penilaian (*appraisal*) dalam pemberesan harta pailit baik melalui mekanisme penjualan secara umum yaitu lelang ataupun penjualan di bawah tangan.

METODE PENELITIAN

Penelitian berikut termasuk ke dalam penelitian dengan metode yuridis normatif yang berfokus dalam menganalisis hukum positif yang mengatur pelaksanaan penilaian (*appraisal*) dalam pemberesan harta pailit. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan juga pendekatan konseptual (*conceptual approach*) untuk mengkaji konsep penilaian secara umum dan penilaian dalam pemberesan harta pailit. Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer yang mencakup Undang-Undang Kepailitan dan PKPU, Peraturan Menteri Keuangan tentang Penilai Publik, PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), Standar Penilaian Indonesia (SPI), serta Keputusan Ketua Mahkamah Agung tentang Buku Pedoman Kepailitan dan PKPU. Bahan hukum sekunder berupa buku, artikel jurnal ilmiah, dan penelitian terdahulu. Sementara itu, bahan hukum tersier mencakup kamus hukum dan ensiklopedia hukum. Penelitian ini menggunakan metode studi kepustakaan dalam pengumpulan bahan hukum, dengan analisis data yang bersifat deskriptif analitis untuk menjelaskan penilaian harta pailit dalam tahapan pemberesan harta pailit.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Konsep Penilaian (*Appraisal*) Secara Umum

Istilah *appraisal* berasal dari bahasa Inggris yang memiliki makna penilaian. Penilaian adalah sebuah proses untuk memberikan opini berdasar valuasi tertulis terhadap nilai ekonomi suatu objek sesuai dengan standarisasi yang berlaku yaitu Standar Penilaian Indonesia (SPI). Kegiatan penilaian dilaksanakan oleh penilai (*appraiser*). Kode Etik

PELAKSANAAN PENILAIAN (APPRAISAL) HARTA PAILIT DALAM PEMBERESAN HARTA PAILIT

Penilai Indonesia (KEPI) mengklasifikasikan jenis penilai ke dalam tiga klasifikasi yaitu tenaga penilai, penilai bersertifikat, dan penilai publik yang merupakan penilai yang mendapatkan izin sah dari Kementerian Keuangan.⁶

Seorang penilai publik harus berada di bawah naungan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) untuk melaksanakan kegiatan penilaian. KJPP merupakan badan usaha sah diakui oleh negara sebagai wadah jasa melayani dalam penilaian publik dengan bentuk perseorangan maupun persekutuan perdata atau firma. Sebagai entitas profesional yang tunduk pada peraturan perundang-undangan, KJPP memiliki tanggung jawab untuk melaksanakan kegiatan penilaian (*appraisal*) sesuai dengan standar yang telah ditetapkan.⁷ Dalam melaksanakan tugas penilaian, KJPP wajib berpedoman pada pedoman yang telah ditetapkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI). Dalam menjalankan profesinya, penilai publik diwajibkan untuk menaati SPI dan KEPI.⁸

Bisnis jasa penilaian menyediakan penilaian aset atau properti yang tidak bias dan independen.⁹ Independensi penilai menjadi landasan utama dalam kegiatan penilaian. Hal tersebut dikarenakan kegiatan penilaian harus dilaksanakan tanpa konflik kepentingan dengan pihak yang terlibat dengan objek penilaian untuk menjamin hasil penilaian yang objektif. Untuk menjamin independensi penilai, MAPPI telah menetapkan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) sebagai pedoman yang mengatur standar perilaku, integritas, dan profesionalisme penilai dalam menjalankan tugasnya yang wajib dipatuhi oleh penilai. KEPI dirancang untuk memastikan bahwa penilai bekerja secara profesional, jujur, objektif, dan kompeten.¹⁰ Berikut adalah lima prinsip dasar etik yang terdapat dalam KEPI:¹¹

⁶ Kementerian Keuangan RI Sekretariat Jenderal Pusat Pembinaan Profesi Keuangan. (2018). *Profesi Penilai Publik dan Usaha Kantor Jasa Penilai Publik Panduan dan Pedoman Perizinan*. Jakarta: Bidang Perizinan dan Kepatuhan Penilai, Aktuaris dan Profesi Keuangan Lainnya Pusat Pembinaan Profesi Keuangan.

⁷ Anindito, A., Wibisono, A., & Hutomo, P. (2025). Tanggung Jawab Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dalam Melakukan Appraisal (Penilaian) Atas Jaminan yang Digugat Oleh Kreditur. *Journal of Innovation Research and Knowledge*, 5(3), 3303-3316.

⁸ Suciati & Amapoli, E. V. (2023). Mengenal Kantor Jasa Penilai Publik. *Jurnal Pijar Studi Manajemen dan Bisnis*, 1(2), 179-190.

⁹ Muslim, S., & et al. (2024). Appraisal Team: Responsibility and Principle of Fairness In Determining The Value of The Auction Object Limit. *Arena Hukum*, 17(3), 613-638.

¹⁰ Rais, E., & et al. (2024). Penilai Berintegritas Serta Beretika. *Jurnal Manajemen Aset dan Penilaian*, 4(2), 80-92.

¹¹ *Ibid.*

1. **Integritas:** Agar penilai dapat dipercaya oleh masyarakat dan memberikan penilaian yang jujur, penilai harus berintegritas, jujur, dapat dipercaya, bersikap adil, dan menjunjung tinggi kebenaran.
2. **Objektivitas:** Dalam memberikan penilaian, penilai harus bersifat netral, objektif, tidak terlibat dalam hal yang dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian, tidak memihak, serta bebas dari pengaruh kepentingan pribadi maupun kepentingan pihak lain, sehingga hasil penilaian yang dihasilkan bersifat tidak bias dan akurat.
3. **Kompetensi:** Penilai harus memiliki kompetensi yang diperlukan untuk memberikan penilaian yang akurat dan profesional. Selain itu, mereka harus senantiasa memperbarui pengetahuan dan kemampuan profesional serta memiliki pemahaman yang memadai terhadap dinamika regulasi yang berlaku, sehingga dapat memberikan penilaian yang akurat, profesional, serta sesuai dengan standar.
4. **Kerahasiaan:** Penilai bertanggung jawab untuk menjaga informasi pribadi selama proses penilaian. Untuk melindungi informasi sensitif dan memastikan bahwa penilai bekerja secara profesional, mereka harus menjaga kerahasiaan.
5. **Perilaku Profesional:** Penilai harus memberikan penilaian sesuai dengan yang disepakati dalam kontrak pekerjaan dan selalu mengacu pada Standar Penilaian Indonesia (SPI). Dengan demikian, penilai harus tunduk pada SPI dalam melaksanakan tugas penilaian untuk memberikan penilaian yang jelas, tidak menyesatkan, dan menyeluruh.

Selain KEPI, dalam melaksanakan kegiatan penilaian, penilai juga harus berdasarkan pada pedoman dan metode yang telah diatur dalam Standar Penilaian Indonesia (SPI) yang merupakan pedoman mendasar lainnya yang wajib dipatuhi.”SPI berisikan pedoman teknis yang mengatur prinsip, metode, prosedur, serta tata cara penyusunan laporan hasil penilaian yang harus dipenuhi oleh penilai dalam melakukan kegiatan penilaian. SPI memberikan legitimasi bahwa kegiatan penilaian dilaksanakan dengan dasar dan pendekatan yang jelas sehingga hasil dari penilaian dapat dipertanggungjawabkan. Selain itu, SPI juga memberikan keyakinan bahwa kegiatan penilaian dilaksanakan dengan objektif bukan hanya berdasarkan opini subjektif penilai.

Ruang lingkup bidang jasa penilaian ditekankan dalam Pasal 5 ayat (1) PMK Penilai Publik. Bidang jasa penilaian mencakup beberapa aspek seperti penilaian mencakup penilaian properti, properti sederhana, penilaian bisnis, dan penilaian properti

PELAKSANAAN PENILAIAN (APPRAISAL) HARTA PAILIT DALAM PEMBERESAN HARTA PAILIT

personal. Adapun objek penilaian dapat mencakup aset berwujud dan juga tidak berwujud yang dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

1. Aset Berwujud:
 - a. Tanah
 - b. Bangunan
 - c. Mesin
 - d. Alat Transportasi
 - e. Perangkat Telekomunikasi
 - f. Perkebunan, Perikanan, Peternakan, Pertanian, Pertambangan, dan Kehutanan
2. Aset Tidak Berwujud:
 - a. Penyertaan
 - b. Surat Berharga dan Derivasinya
 - c. Entitas Usaha
 - d. Hak serta Kewajiban Perusahaan
 - e. Hak Kekayaan Intelektual
 - f. Kerugian Materil Ekonomis yang Akibat Dari Suatu Kegiatan atau Peristiwa Tertentu
 - g. Opini Kewajaran
 - h. Instrumen Keuangan

Pelaksanaan *appraisal* tidak secara langsung dilaksanakan dalam satu waktu, melainkan terdapat beberapa tahapan yang harus dilaksanakan oleh *appraisal* dalam melakukan tugasnya.¹² Penilai Publik menyatakan bahwa dalam tugasnya, penilai harus melakukan proses penilaian secara bertahap dimulai dengan memahami ruang lingkup, kemudian melakukan pengolahan data dengan kombinasi pendekatan penilaian, dan akhirnya menghasilkan laporan penilaian.

Dalam melaksanakan kegiatan penilaian, penilai wajib menentukan pendekatan penilaian yang paling tepat agar hasil penilaian sesuai dengan tujuan serta karakteristik objek yang dinilai. Pemilihan pendekatan penilaian yang sesuai merupakan tahapan yang sangat penting dan berpengaruh terhadap hasil penilaian. Untuk memilih pendekatan

¹² Wibhawa, Z. B., & N, A. S. C. (2016). Urgensi Peran Appraisal dalam Penyelesaian Kredit Macet Pada Perjanjian Kredit Produktif dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik. *Privat Law*, 4 (2), 94-101.

penilaian yang tepat, maka penilai perlu mempertimbangkan beberapa hal seperti dasar dan maksud penilaian, keunggulan dan kekurangan pendekatan penilaian yang dipilih, kecocokan pendekatan penilaian yang dipilih dengan karakteristik objek atau aset penilaian, dan ketersediaan data atau informasi yang dibutuhkan dalam penerapan pendekatan penilaian yang dipilih. Dalam penilaian, penilai dapat mengombinasikan seluruh pendekatan penilaian atau menentukan satu pendekatan yang dinilai paling sesuai. Terdapat tiga pendekatan utama yang dapat digunakan dalam menilai objek penilaian, yaitu sebagai berikut:¹³

1. Pendekatan Pasar

Penilaian dilaksanakan melalui perbandingan antara data penjual dan/atau data penawaran dengan data pasar dari objek yang memiliki karakteristik sejenis dengan objek penilaian.

2. Pendekatan Biaya

Penilaian dilaksanakan melalui perhitungan total biaya perolehan atau penggantian objek penilaian pada saat melaksanakan penilaian, kemudian dikoreksi dengan faktor force majeure.

3. Pendekatan Pendapatan

Penilaian dilaksanakan melalui analisis terhadap pendapatan relevan dengan objek penilaian.

Hasil dari *appraisal* atau penilaian merupakan pendapat mengenai nilai dari objek atau aset penilaian. “Nilai merupakan suatu basis atau besaran ekonomi atas kepemilikan aset, yang relevan dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran. Nilai yang diperoleh melalui kegiatan penilaian dapat beragam sesuai dengan tujuan dari penilaian. Jenis-jenis nilai dalam penilaian adalah nilai pasar, nilai dalam penggunaan, nilai investasi, nilai likuidasi, nilai wajar, dan jenis-jenis nilai lainnya. Hasil dari penilaian tersebut kemudian dinyatakan dalam suatu laporan penilaian yang disusun berdasarkan ketentuan dalam SPI. Laporan penilaian sifatnya harus atau sebuah mandatory yang ditandatangani secara sah oleh penilai publik.” Laporan penilaian berisikan instruksi penugasan, dasar dan tujuan penilaian, proses analisis dalam kegiatan penilaian, pendekatan dan metode penilaian,

¹³ Fadli, A. M., & Hutami, R. (2024). Studi Literatur Penerapan Metodologi Penilaian Barang Milik Negara Berupa Aset Tak Berwujud. *Jurnal Acitya Ardana: Jurnal Keuangan Negara dan Kebijakan Publik*, 4(2), 71-89.

PELAKSANAAN PENILAIAN (APPRAISAL) HARTA PAILIT DALAM PEMBERESAN HARTA PAILIT

serta hasil penilaian berupa opini nilai atas objek penilaian. Laporan penilaian tersebut kemudian menjadi bukti legitimasi bahwa kegiatan penilaian dilaksanakan sesuai dengan pedoman SPI sehingga dapat menghasilkan opini nilai yang objektif.

Kegiatan appraisal oleh penilai publik menghasilkan opini nilai yang akurat. Hal tersebut dikarenakan dalam menjalankan kegiatan penilaian, penilai harus mematuhi KEPI, SPI, dan PMK Penilai Publik. Peraturan-peraturan tersebut mengatur tentang bagaimana penilai publik harus melaksanakan tugasnya dalam melakukan penilaian. Bagi penilai publik yang melaksanakan tidak tugas sesuai dengan ketentuan, dan profesional dapat dijatuhi sanksi yang telah diatur dalam Pasal 68 ayat (1) PMK Penilai Publik. Pelanggaran terhadap pihak penilai dapat dikenai sanksi administratif hingga pencabutan izin.” Sanksi administratif menjamin bahwa penilai melaksanakan tugas penilaian sesuai ketentuan yang berlaku sehingga opini nilai yang dihasilkan dapat dipertanggungjawabkan.

Pelaksanaan Penilaian (*Appraisal*) dalam Pemberesan Harta Pailit

Dalam pelaksanaan terhadap putusan pailit debitur, satu tahapan penting yang dapat menentukan optimalisasi pemenuhan hak para kreditur yaitu appraisal. Pemberesan harta pailit merupakan proses tahap akhir penjualan aset milik debitur yang termasuk dalam boedel pailit dengan bertujuan untuk melunasi seluruh kewajiban utang debitur tersebut. Kegiatan pemberesan harta pailit telah diatur dalam Pasal 185 ayat (1) dan (2) UUK-PKPU. Pasal 185 ayat (1) UUK-PKPU menyatakan bahwa semua benda harus dijual di muka umum sesuai dengan tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Ketentuan penjualan benda harta pailit di muka umum berarti kegiatan dilaksanakan dengan mekanisme lelang. Penjualan melalui mekanisme lelang dapat berpotensi menarik lebih banyak peminat, sehingga dapat memberikan peluang terjadinya persaingan harga sehat dalam proses penawaran harga. Pelelangan umum dalam kepailitan dilaksanakan bertujuan untuk memperoleh harga terbaik atas objek lelang sehingga rencana pembayaran yang telah disusun dapat dilaksanakan.¹⁴

¹⁴ Setyowati, A. E., & Tanudjaja. (2023). Kepastian Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Harta Pailit yang Dilaksanakan Tanpa Penguasaan Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Penjual. *Cessie: Jurnal Ilmiah Hukum*, 2(1), 12-21.

“Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, terdapat dua kategori lelang, yaitu lelang wajib dan lelang sukarela.” Lebih lanjut dalam “Pasal 2 ayat (2) PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dinyatakan bahwa terdapat dua macam lelang wajib, yaitu lelang eksekusi dan non eksekusi. Berdasarkan pengertiannya, maka lelang eksekusi merupakan kegiatan penjualan yang dilaksanakan bukan karena kehendak pemilik aset, namun sebagai bentuk pemenuhan kewajiban hukum terhadap putusan atau penetapan pengadilan yang diberikan kepada pemilik aset. Salah satu objek dari lelang eksekusi harta pailit yang dipahami sebagai proses penjualan aset milik debitur yang termasuk dalam boedel pailit sebagai konsekuensi yuridis dari putusan pailit yang diputus oleh pengadilan niaga terhadap debitur.

Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, kurator wajib mengajukan permohonan lelang kepada penyelenggara lelang sesuai jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk melaksanakan lelang eksekusi harta pailit. Dalam mengajukan permohonan pelaksanaan lelang, kurator juga harus menyertakan dokumen-dokumen yang menjadi syarat lelang sesuai ketentuan dalam peraturan lelang. Dalam Pasal 32 ayat (2) PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dinyatakan bahwa dokumen-dokumen penting yang harus disertakan oleh kurator sebagai persyaratan untuk kepentingan lelang terdiri atas dokumen sebagai berikut:

1. Dokumen Persyaratan Umum:
 - a. Surat tugas atau surat kuasa penjual
 - b. Daftar barang lelang, nilai limit, dan uang jaminan
 - c. Informasi tertulis berkaitan dengan penyerahan/penyetoran hasil bersih lelang
 - d. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) penjual
 - e. Foto terbaru
 - f. Surat keterangan
 - g. Bukti pembayaran bea permohonan lelang
2. Dokumen Persyaratan Khusus:
 - a. Salinan putusan pernyataan pailit pengadilan niaga
 - b. Salinan daftar boedel pailit
 - c. Surat pernyataan kurator sebagai pihak yang bertanggung jawab penuh
 - d. Bukti peralihan hak terpailit

PELAKSANAAN PENILAIAN (APPRAISAL) HARTA PAILIT DALAM PEMBERESAN HARTA PAILIT

- e. Surat persetujuan hakim pengawas bahwa boedel pailit dijual melalui lelang
- f. Surat pernyataan tanggung jawab kurator
- g. Bukti kepemilikan atau hak
- h. Laporan hasil penilaian

Dalam PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, telah diatur bahwa salah satu dari dokumen persyaratan yang diperlukan untuk pengajuan permohonan pelaksanaan lelang harta pailit adalah laporan hasil penilaian. Hasil penilaian terhadap aset yang hendak dijual melalui lelang tersebut digunakan oleh pihak penjual untuk sebagai acuan penilaian nilai limit dari aset yang akan dilelang. Nilai limit dinyatakan, diatur, dan didefinisikan dalam Pasal 55 ayat (1), Pasal 55 ayat (1) , dan Pasal 1 ayat (27) PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat nilai limit. Lebih lanjut telah diatur bahwa nilai limit ditetapkan oleh penjual berdasarkan dari laporan hasil penilaian oleh penilai atau laporan hasil penaksiran oleh penaksir. Nilai limit adalah sejumlah valuasi yang ditetapkan dalam nominal minimal barang yang akan dibuka untuk pelaksanaan lelang. Dalam pelaksanaan lelang eksekusi harta pailit, kurator berwenang untuk menetapkan nilai limit dengan peninjauan penilaian oleh pihak penilai berwenang.

Untuk menentukan nilai limit, maka penjual perlu kerjasama dengan KJPP untuk melakukan penilaian terhadap aset yang hendak dijual melalui mekanisme lelang. Dalam melaksanakan penilaian terhadap aset yang akan dilelang, maka penilai harus melakukan penilaian berdasarkan pada pedoman Standar Penilaian Indonesia (SPI), yaitu SPI 205 yang mengatur Penilaian Aset untuk Tujuan Lelang. Berdasarkan pada SPI 205 dan Pasal 59 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, hasil dari penilaian untuk tujuan lelang dalam dua bentuk yaitu nilai pasar dan nilai likuidasi yang diopinikan bersamaan di suatu laporan penilaian. Nilai pasar didefinisikan sebagai besaran acuan valuasi aset yang didasarkan pada kalkulasi pasaran, yang berlangsung antara pihak pembeli yang bersedia untuk membeli dan pihak penjual yang bersedia untuk menjual. Nilai likuidasi merupakan perkiraan nilai uang yang dapat diperoleh melalui penjualan suatu aset dalam rentang waktu yang singkat, yang mana proses pemasaran tidak memenuhi kondisi ideal sebagaimana dalam nilai pasar, serta dapat melibatkan kondisi dimana penjual tidak memiliki kehendak untuk menjual dan pembeli mengetahui bahwa posisi penjual berada dalam kondisi yang kurang menguntungkan. Penetapan nilai limit dilakukan dengan

menjadikan nilai pasar sebagai perimeter nilai batas tertinggi sedangkan nilai likuidasi sebagai perimeter nilai batas terendah.¹⁵ Validitas hasil laporan hasil penilaian berlaku hanya paling lama 12 (dua belas) bulan sejak dilakukan penilaian.

Dalam pemberesan harta pailit, apabila setelah dua kali pelaksanaan lelang harta pailit belum juga terjual atau dibereskan maka kurator dapat melaksanakan skema penjualan aset atau harta pailit dengan mekanisme di bawah tangan dengan syarat persetujuan yang sah oleh hakim pengawas agar menjadi transaksi yang diakui. Penjualan di bawah tangan adalah kesepakatan jual beli yang dilakukan tanpa perantara lelang melalui kesepakatan langsung antara pihak penjual dan pembeli yang ditransaksikan dengan acuan nilai yang telah dilaksanakan penilaian dengan pihak penilai yang dapat menuntaskan sejumlah hutang sesuai dengan kesepakatan yang dapat berubah sesuai keadaan di lapangan. Berdasarkan ketentuan berikut, maka saat melaksanakan penjualan atau pemberesan harta pailit dengan mekanisme di bawah tangan juga diperlukan untuk dilaksanakannya penilaian ulang terhadap aset. Nilai yang digunakan saat penjualan dialihkan dari lelang umum ke penjualan di bawah tangan tanpa melakukan penilaian ulang berisiko tidak lagi mencerminkan kondisi pasar saat ini.¹⁶

Pelaksanaan penilaian (*appraisal*) memiliki peranan penting dalam pemberesan harta pailit. Hal tersebut dikarenakan menjadi dasar objektif bagi kurator dalam menentukan nilai ekonomis harta pailit baik dalam penjualan melalui mekanisme lelang maupun penjualan di bawah tangan. Hasil dari *appraisal* juga berperan penting dalam melindungi kepentingan para kreditur untuk mencegah terjadinya penjualan harta pailit dengan harga atau nilai di bawah nilai wajar yang merugikan boedel pailit. Selain itu, *appraisal* juga berperan sebagai instrumen pembuktian bahwa dalam menjalankan tugas pemberesan harta pailit kurator bersifat transparan dan akuntabel. Oleh karena itu, maka *appraisal* bukan hanya berfungsi sebagai metode penentuan nilai, melainkan sebagai mekanisme untuk menjamin kepastian hukum dan integritas proses pemberesan harta pailit.

¹⁵ Alamsjah, M. Y. B. S. M., & Velentina, R. A. (2025). Pengaturan Penentuan Nilai Oleh Penilai Publik untuk Lelang Eksekusi. *Ranah Research Journal of Multidisciplinary Research and Development*, 7(5), 3825-3831.

¹⁶ Sandi, A. R., Firmanda, H., & Putra, S. (2025). Tanggung Jawab Kurator dalam Penjualan Aset Pailit Tanpa Penilaian Ulang. *Jurnal Kritis Studi Hukum*, 10(10), 69-76.

PELAKSANAAN PENILAIAN (APPRAISAL) HARTA PAILIT DALAM PEMBERESAN HARTA PAILIT

KESIMPULAN DAN SARAN

Penilaian atau *appraisal* merupakan suatu proses profesional dalam menghasilkan opini mengenai nilai atau besaran valuasi ekonomi suatu aset yang dilaksanakan oleh penilai publik secara independen dengan berpedoman pada Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI). Ruang lingkup penilaian sangatlah luas mencakup penilaian personal properti, penilaian bisnis, penilaian properti, dan penilaian properti sederhana. Penilaian dilaksanakan melalui berbagai tahapan mulai dari mengidentifikasi lingkup penugasan sampai dengan menyusun laporan penilaian. Dalam melakukan penilaian terhadap objek penilaian, dapat menggunakan berbagai macam pendekatan seperti pendekatan pendapatan, pendekatan biaya, dan pendekatan pasar. Fungsi dari penilaian oleh penilai publik bukan hanya untuk menentukan nilai, melainkan juga untuk menjamin objektivitas, transparansi, dan akuntabilitas hasil penilaian.

Dalam pemberesan harta pailit, hasil dari penilaian atau *appraisal* berperan sebagai dasar objektif bagi kurator dalam menentukan nilai jual harta pailit. Sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, proses pemberesan harta pailit melalui mekanisme lelang mensyaratkan penetapan nilai limit hasil dari laporan penilaian yang disusun oleh penilai. Dalam mekanisme penjualan di bawah tangan, pelaksanaan penilaian diperlukan untuk memastikan bahwa harta pailit tidak dijual di bawah nilai wajar. Peran penilaian dalam pemberesan harta pailit bukan hanya untuk menentukan nilai jual harta pailit, melainkan juga untuk memberikan kepastian hukum dan menjamin integritas dalam proses pemberesan harta pailit.

DAFTAR REFERENSI

Buku

Asikin, Z. (2020). *Hukum Kepailitan*. Yogyakarta: Andi.

Kementerian Keuangan RI Sekretariat Jenderal Pusat Pembinaan Profesi Keuangan. (2018). *Profesi Penilai Publik dan Usaha Kantor Jasa Penilai Publik Panduan dan Pedoman Perizinan*. Jakarta: Bidang Perizinan dan Kepatuhan Penilai, Aktuaris dan Profesi Keuangan Lainnya Pusat Pembinaan Profesi Keuangan.

Jurnal

- Alamsjah, M. Y. B. S. M., & Velentina, R. A. (2025). Pengaturan Penentuan Nilai Oleh Penilai Publik untuk Lelang Eksekusi. *Ranah Research Journal of Multidisciplinary Research and Development*, 7(5), 3825-3831.
- Anindito, A., Wibisono, A., & Hutomo, P. (2025). Tanggung Jawab Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dalam Melakukan Appraisal (Penilaian) Atas Jaminan yang Digugat Oleh Kreditur. *Journal of Innovation Research and Knowledge*, 5(3), 3303-3316.
- Fadli, A. M., & Hutami, R. (2024). Studi Literatur Penerapan Metodologi Penilaian Barang Milik Negara Berupa Aset Tak Berwujud. *Jurnal Acitya Ardana: Jurnal Keuangan Negara dan Kebijakan Publik*, 4(2), 71-89.
- Law, D.B.F. & Sinaga, J. (2020). Akibat Hukum Kepailitan Perseroan Terbatas Sebagai Badan Hukum atas Merek Dagang dalam Boedel Pailit. *Jurnal Law Pro Justisia*, 5(2), 7-24.
- Mursyid, M.Y.A. (2021). Akta Peralihan Harta Pailit Berupa Benda Tetap yang Dijual Tanpa Lelang Oleh Kurator. *Officium Notarium*, 1(2), 230-240.
- Muslim, S., Noerdajasakti, S., Setyowati, D., & Siboy, A. (2024). Appraisal Team: Responsibility and Principle of Fairness In Determining The Value of The Auction Object Limit. *Arena Hukum*, 17(3), 613-638.
- Rais, E., Alfaher, I. S., Rahmawati, R., & Vouziah, I. (2024). Penilai Berintegritas Serta Beretika. *Jurnal Manajemen Aset dan Penilaian*, 4(2), 80-92.
- Sandi, A. R., Firmanda, H., & Putra, S. (2025). Tanggung Jawab Kurator dalam Penjualan Aset Pailit Tanpa Penilaian Ulang. *Jurnal Kritis Studi Hukum*, 10(10), 69-76.
- Setyowati, A. E., & Tanudjaja. (2023). Kepastian Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Harta Pailit yang Dilaksanakan Tanpa Penguasaan Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Penjual. *Cessie: Jurnal Ilmiah Hukum*, 2(1), 12-21.
- Simandalahi, E.R. & Habeahan, B. (2025). Tanggung Jawab Kurator Atas Berkurangnya Nilai Harta Pailit (Boedel Pailit) Debitur Berdasarkan Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. *Jurnal Media Informatika*, 6(2), 1250-1254.
- Suciati & Amapoli, E. V. (2023). Mengenal Kantor Jasa Penilai Publik. *Jurnal Pijar Studi Manajemen dan Bisnis*, 1(2), 179-190.

PELAKSANAAN PENILAIAN (APPRAISAL) HARTA PAILIT DALAM PEMBERESAN HARTA PAILIT

- Vigianto, A. & Tanudjaja. (2025). Tanggung Gugat Bagi Kurator Atas Kerugian yang Dialami Debitor Pailit dan/atau Kreditor dalam Pelaksanaan Pemberesan Harta Pailit. *Morality: Jurnal Ilmu Hukum*, 11(1), 131-138.
- Wibhawa, Z. B., & N, A. S. C. (2016). Urgensi Peran Appraisal dalam Penyelesaian Kredit Macet Pada Perjanjian Kredit Produktif dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik. *Privat Law*, 4 (2), 94-101.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 56/PMK.01/2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2017 tentang Penilai Publik
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 228/PMK.01/2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor 109/KMA/SK/IV/2020 tentang Pemberlakuan Buku Pedoman Penyelesaian Perkara Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang