

PERLINDUNGAN HUKUM PENILAI PUBLIK TERHADAP TUNTUTAN DEBITOR BERDASARKAN UNDANG-UNDANG PERBANKAN DAN KETENTUAN JASA PENILAI

Cindy A. Tampubolon, Fakultas Hukum Universitas Padjajaran,

e-mail : cindy16002@mail.unpad.ac.id

Lastuti Abubakar, Fakultas Hukum Universitas Padjajaran,

e-mail: lastuti.abubakar@unpad.ac.id

Tri Handayani, Fakultas hukum Universitas Padjajaran,

e-mail: tri.handayani@unpad.ac.id

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2021.v09.i11.p07>

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini untuk mengkaji perlindungan hukum bagi profesi penilai dalam menghadapi tuntutan debitor berkaitan dengan penilaian jaminan untuk tujuan lelang. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan komparatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penilaian yang menghasilkan nilai rendah tidak selalu disebabkan adanya perbuatan melawan hukum. Selama penilaian memenuhi ketentuan dalam SPI, KEPI dan Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan, nilai rendah pada laporan penilaian tidak dapat ditetapkan sebagai perbuatan melawan hukum. Penilai publik yang melakukan penilaian sesuai Peraturan Perundang-undangan, SPI dan KEPI dianggap telah menjalankan tugas penilaian dengan itikad baik. Oleh sebab itu, terhadap penilai publik yang melakukan tugasnya dengan itikad baik dilindungi oleh hukum.

Kata Kunci : *Perlindungan Hukum, Penilai Publik, hukum perbankan*

ABSTRACT

The purpose of this study is to examine the legal protections for appraiser against debtor compensation claim for guarantee appraisal for auction purposes. This study uses normative legal method with a statute approach and comparative approach. The study shows An assessment that produces a low score is not always caused by an unlawful act. As long as the assessment complies with the provisions in the SPI, KEPI and the relevant laws and regulations, a low score on the assessment report cannot be determined as an unlawful act. Public appraisers who conduct assessments in accordance with the Laws and Regulations, SPI and KEPI are considered to have carried out their assessment duties in good faith. Therefore, public appraisers who carry out their duties in good faith are protected by law.

Keyword : *legal protection, public appraiser, banking law*

1. Pendahuluan

1.1 Latar Belakang Masalah

Fungsi bank sebagai *intermediary* berkaitan dengan kedudukan bank sebagai *agent of services*, *agent of change*, dan *agent of trust*. Sebagai *agent of services*, bank menyediakan kebutuhan masyarakat atas jasa perbankan yang berkaitan dengan kegiatan perekonomian yang luas.¹ Bank mengalokasikan

¹ Otoritas Jasa Keuangan, *Perbankan-Seri Literasi Keuangan Perguruan Tinggi* (Jakarta : Otoritas Jasa Keuangan, 2016), 7

dana secara efektif dan efisien ke sumber-sumber yang produktif sehingga dapat memacu pertumbuhan ekonomi suatu negara.² Jasa perbankan yang dikenal secara umum oleh masyarakat adalah pemberian kredit. Pemberian kredit merupakan salah satu kegiatan utama perbankan untuk menyalurkan dana bagi masyarakat. Melalui pemberian kredit, bank mendukung dan menggerakkan perekonomian demi menunjang pembangunan ekonomi nasional sehingga bank dikatakan sebagai *agent of development*.³ Pemberian kredit memiliki berbagai risiko, salah satunya risiko kredit dimana pihak lain gagal memenuhi kewajibannya bagi bank.⁴ Apabila tidak ditangani dengan baik, kredit macet dalam jumlah besar dapat mengguncang perekonomian nasional.⁵ Oleh sebab itu, bank wajib berhati-hati dalam pemberian kredit. Kewajiban untuk bertindak hati-hati tersebut diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Implementasi prinsip kehati-hatian ini dilaksanakan untuk menjaga kesehatan bank sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 29. Pada Pasal 8 Ayat (1) secara rinci dijelaskan hal-hal yang perlu diperhatikan bank dalam pemberian kredit, diantaranya watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitur.

Pada perjanjian kredit, jaminan berperan sebagai pengaman kredit. Jaminan menunjukkan kemampuan debitur memenuhi atau melunasi perutangannya.⁶ Eksistensi jaminan dalam perjanjian kredit memberikan kepastian bagi bank apabila di kemudian hari terjadi wanprestasi, maka bank dapat memperoleh pelunasan melalui eksekusi jaminan.⁷ Selain itu, jaminan juga menjamin debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya dapat diminimalisir. Jaminan juga berfungsi untuk memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, secara khusus mengenai pembayaran Kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan/atau pihak ketiga yang ikut menjaminkan tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminan kepada bank.⁸ Secara umum, jaminan terdiri atas jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Pada perkembangan, jaminan perorangan tidak hanya dilaksanakan individu namun

² Suhendra, Indra, "Pengaruh Intermediasi Perbankan Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Indonesia", *Tirtayasa Ekonomika* 12, No.1 (2017): 172

³ Abubakar, Lastuti dan Tri Handayani, "Telaah Yuridis Terhadap Implementasi Prinsip Kehati-hatian Bank Dalam Aktivitas Perbankan Indonesia", *De Lega Lata* 2, No. 1 (2017): 75

⁴ Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 18/POJK.03/2016 Tentang Penerapan Manajemen Risiko

⁵ Mulyati, Ety, "The Implementation of Prudential Banking Principles to Prevent Debtor with Bad Faith", *PIJH* 5, No.1 (2018): 92

⁶ Usman, Rachmadi, *Hukum Jaminan Keperdataan* (Jakarta : Sinar Garfika, 2011), 66

⁷ Sambe, Newfriend N., "Fungsi Jaminan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Pihak Bank Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998", *Lex Crimen* V, No.4 (2016): 77

⁸ Harun, Badriyah, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah* (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2010),67

juga perusahaan (*corporate guarantee*) dan bank (*bank guarantee*). Sementara jaminan kebendaan terdiri atas gadai, fidusia, hak tanggungan dan hipotek. Jaminan kebendaan yang paling sering digunakan dalam praktik adalah hak tanggungan. Hal ini dipengaruhi oleh nilai objek hak tanggungan yang cenderung naik dan kemudahan untuk melaksanakan eksekusi jaminan.

Tidak semua perjanjian kredit berjalan sesuai dengan kesepakatan. Pada keadaan tertentu, debitur tidak dapat menjalankan kewajibannya sehingga pelunasan kredit diperoleh melalui eksekusi jaminan. Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak parate eksekusi dimana pemegang hak tanggungan berhak untuk melakukan eksekusi melalui pelelangan umum tanpa persetujuan pemberi hak tanggungan.⁹ Sebelum melaksanakan lelang, bank sebagai penjual berkewajiban untuk menentukan nilai limit lelang. Nilai limit merupakan nilai minimal yang ditetapkan penjual untuk dicapai dalam pelelangan sebagai dasar disahkannya pemenang lelang.¹⁰ Nilai limit pada penjualan lelang bertujuan untuk menetapkan batas harga terendah yang dapat disetujui dan dibenarkan penjual.¹¹ Penentuan nilai limit pada lelang eksekusi harus berdasarkan laporan hasil penilaian yang dilakukan oleh penilai independen sebagaimana tercantum dalam Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/202 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Penggunaan jasa penilai dalam kegiatan perbankan harus didasari oleh perjanjian kerjasama. Adapun perjanjian kerjasama dilakukan dalam rangka memberikan jasa penilaian bagi pemakai jasa, yakni bank dengan memperoleh imbalan pembayaran atas jasa yang dilakukan oleh KJPP.¹² Perjanjian antara KJPP dan bank diwajibkan memperhatikan ketentuan dalam Standar Penilaian Indonesia 103. Adapun Standar Penilaian Indonesia 103 secara umum membahas mengenai lingkup penugasan, mengatur hal-hal prinsip dalam kesepakatan pemberi jasa oleh penilai kepada tugas, yakni bank. Pengaturan tersebut mencakup persyaratan minimum yang harus dilaksanakan penilai. Setiap pihak terikat dalam perjanjian kerjasama tunduk terhadap kesepakatan yang telah dibuat bersama. Meskipun demikian, perjanjian tersebut tetap memiliki berbagai risiko, terutama berkaitan dengan tanggung jawab KJPP dan bank dalam hal eksekusi.¹³ Selain melalui perjanjian, kedudukan penilai publik

⁹ Saraswati, Ananda Fikti Ayu, "Dilematis Eksekusi Hak Tanggungan Melalui *Parate Executie* dan Eksekusi Melalui Grosse Akta", *Jurnal Repertorium* II, No.2 (2015): 55

¹⁰ Fatoni, Moh fuad, "Wewenang Tim Penilai (*Appraisal*) Dalam Menentukan Nilai Limit Lelang Hak Tanggungan", *Negara Dan Keadilan* 8, No.1 (2019): 4

¹¹ Tiara, Purnama, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang* (Bandung : Mandar Maju, 2013),147

¹² Putri, Pricilia Dwi Anggreni, "Tinjauan Yuridis Terhadap Perusahaan Jasa Penilai (*Appraisal Company*) Studi Pada Kantor Jasa Penilai Publik Henricus Judi Adrianto, *Lex Et Societatis* VIII, No.2 (2020):162.

¹³ Harahap, Tri Yani Sartika, "Perjanjian Kerja Sama Antara Bank Dengan Jasa Penilaian Publik (KJPP) Dalam Hal Penilaian Agunan Kredit Pemilikan Rumah (Suatu Penelitian Di PT. Bank CIMB NIAGA TBK, Cabang Medan, Bukit Barisan)", *Premise Law Journal* (2015): 6

dalam penilaian jaminan kredit dapat ditinjau melalui Undang-Undang Perbankan dimana melalui Pasal 1 Angka 22 disebutkan bahwa penilai publik termasuk sebagai pihak terafiliasi. Hal ini menimbulkan kewajiban penilai publik untuk mematuhi ketentuan perbankan termasuk prinsip kehati-hatian dalam melakukan penilaian.

Penilaian untuk tujuan lelang menggunakan dua dasar nilai, yakni nilai pasar dan nilai likuidasi. Nilai pasar secara umum dimaknai sebagai nilai penggunaan terbaik, sementara nilai likuidasi adalah nilai yang dihasilkan dari penjualan dalam jangka waktu pendek. Nilai likuidasi lebih rendah dibandingkan nilai pasar karena adanya faktor pengurang berupa keterbatasan waktu ekspos, paksaan ekstrim untuk menjual objek jaminan, hingga persepsi masyarakat mengenai objek lelang. Kedua nilai tersebut nantinya digunakan sebagai batasan dalam menentukan nilai limit lelang. Nilai tertinggi dari nilai limit lelang tidak harus sama dengan nilai pasar namun nilai terendah dari nilai limit lelang tidak diperkenankan dibawah nilai likuidasi. Penggunaan nilai pasar dan nilai likuidasi sebagai dasar nilai limit lelang sepenuhnya kewenangan bank sebagai penjual. Pada praktik, laporan hasil penilaian dengan nilai likuidasi sering menimbulkan ketidakpuasan kepada debitor. Adapun debitor merasa mengalami kerugian karena adanya kesalahan dalam proses penilaian sehingga nilai yang dihasilkan rendah. Berdasarkan hal tersebut, debitor sering menggugat penilai publik apabila nilai limit yang ditetapkan rendah.

Penilai publik dibutuhkan sebagai penyeimbang harga untuk memberikan keadilan bagi kreditor (dalam hal ini bank) dan debitor (dalam hal ini nasabah) agar tidak terjadi *overvalue* atau merugikan salah satu pihak.¹⁴ Meskipun mempunyai peran penting dalam kegiatan perbankan, perlindungan hukum bagi penilai publik belum tersedia dalam undang-undang khusus mengenai profesi penilai publik. Hal ini menyebabkan penilai publik merasa tidak aman dalam melakukan tugasnya.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diungkapkan sebelumnya maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana tanggung jawab penilai publik terhadap hasil penilaian atas objek jaminan dikaitkan dengan Undang-Undang Perbankan dan ketentuan jasa penilai?
2. Bagaimana perlindungan hukum penilai publik terhadap gugatan ganti rugi akibat penilaian objek eksekusi jaminan?

¹⁴ Wibhawa, Zaky Baswendre, "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 IV*, No.2 (2016):100

1.3 Tujuan Penulisan

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diungkapkan sebelumnya, penelitian ini bertujuan sebagai berikut:

1. Untuk memperoleh pemahaman berkaitan dengan tanggung jawab penilai publik terhadap hasil penelitian atas objek jaminan dikaitkan dengan Undang-Undang Perbankan dan ketentuan jasa penilai.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum profesi penilai terhadap gugatan debitor atas penilaian objek jaminan

2. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif. Data yang digunakan adalah data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis dengan memberikan penjelasan dan gambaran suatu peristiwa yang sedang diteliti. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis kualitatif dimana analisis dilakukan tanpa model-model matematis dan statistik. Penulis mengumpulkan bahan hukum berupa Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan pemberian jasa penilaian dalam kegiatan perbankan. Kemudian dilakukan sistematisasi bahan hukum sesuai permasalahan yang diteliti. Selanjutnya terhadap bahan hukum tersebut dianalisis untuk menemukan hubungan konsep, asas dan kaidah yang dapat digunakan sebagai pisau analisis dalam penelitian.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Tanggung Jawab Penilai Publik Terhadap Hasil Penilaian Atas Objek Jaminan Dikaitkan Dengan Undang-Undang Perbankan Dan Ketentuan Jasa Penilai

Hubungan hukum penilai publik dengan bank dapat ditinjau melalui perjanjian dan Undang-Undang Perbankan.¹⁵ Oleh sebab itu, tanggung jawab penilai publik dapat dilihat melalui ketentuan dalam perjanjian kerjasama dan kedudukannya sebagai pihak terafiliasi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Perbankan. Ketentuan dalam KEPI juga menegaskan hal-hal yang menjadi tanggung jawab penilai publik kepada pemberi tugas selama memberikan jasa penilaian. Selain penilai publik, bank juga memiliki hubungan hukum dengan debitor melalui perjanjian kredit. Berdasarkan pemahaman tersebut, meskipun objek penilaian merupakan jaminan milik debitor namun dalam proses penilaian penilai publik hanya memiliki hubungan hukum kepada bank sebagai pemberi tugas. Adapun pihak yang memiliki hubungan hukum dengan debitor adalah bank. Hubungan hukum antara bank dan debitor timbul dari adanya perjanjian kredit.

Pada proses penilaian, penilai publik tidak hanya bertanggung jawab terhadap bank sebagai pemberi tugas namun juga kepada debitor sebagai

¹⁵ Abubakar, Lastuti dan Tri Handayani, *The Urgency Of Strengthening Appraisal Regulation To Realize A Legal Protection For Appraiser* , *Media Hukum* 26, No.2 (2019): 137

pemilik jaminan. Meskipun tidak diatur dalam suatu perjanjian maupun ketentuan khusus mengenai hubungan hukum antara penilai publik dan debitor, tanggung jawab penilai publik dapat timbul melalui tugasnya untuk melakukan penilaian. Selama melakukan penilaian jaminan, penilai publik harus bertindak hati-hati serta teliti sehingga hasil penilaian tidak menimbulkan kerugian bagi debitor. Apabila penilai publik tidak melakukan tugasnya dengan hati-hati dan teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi debitor maka penilai debitor dapat meminta pertanggungjawaban penilai publik atas dasar adanya perbuatan melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum umumnya dapat dimaknai secara sempit dan luas. Perbuatan melawan hukum secara sempit hanya mencakup perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang. Sementara perbuatan melawan hukum secara luas tidak mencakup pula perbuatan yang melanggar kepatuhan, kehati-hatian dan kesusilaan dalam hubungan masyarakat.¹⁶ Dengan demikian, perbuatan melawan hukum tidak hanya berkaitan dengan pelanggaran terhadap undang-undang namun juga perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subjektif orang lain, perbuatan yang melanggar kesusilaan serta kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian dalam kehidupan bermasyarakat atau terhadap harta benda warga masyarakat. Unsur-unsur terjadinya perbuatan melawan hukum sebagaimana ditentukan dalam hukum perdata terdiri atas adanya suatu perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dari pihak pelaku, adanya kerugian bagi korban, serta adanya hubungan antara perbuatan dengan kerugian.

Sebelum menentukan penilai publik telah lalai dalam melakukan tugasnya, ada beberapa ketentuan yang harus diperhatikan penilai publik untuk dapat memberikan jasa penilaian. Seorang penilai harus memiliki kompetensi dalam melakukan penilaian, yang mana kompetensi dimaksud diperoleh setelah mengikuti pendidikan awal penilaian, ujian sertifikasi penilai, dan pendidikan profesi lanjutan. Penilai juga harus mengikuti pelatihan etik sesuai dengan KEPI dan memahami SPI dalam melaksanakan penilaian.¹⁷ Penilai publik hanya diperkenankan untuk memberikan penilaian sesuai dengan klasifikasi yang dimiliki dan sesuai kompetensi di bidangnya dengan peraturan perundang-undangan. Pemberian jasa penilai harus melalui KJPP serta dilengkapi dengan kertas kerja.¹⁸ Merujuk pada ketentuan jasa penilai, pemberian jasa penilaian harus bebas dari pengaruh pihak lain yang berpotensi mengakibatkan penilaian tidak objektif atau tidak independen.¹⁹ Selanjutnya

¹⁶ Yessica, Evalina, "Karakteristik Dan Kaitan Antara Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanprestasi", *Jurnal Repertorium* 1, No.2 (2014): 53

¹⁷ Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik

¹⁸ Pasal 7 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 228/PMK.01/2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik

¹⁹ Pasal 41 Ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik

dalam proses penilaian, seorang penilai harus melaksanakan penilaian sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi dan memahami lingkup penugasan
2. Melakukan pengumpulan, pemilihan dan analisis data
3. Menerapkan pendekatan penilaian
4. Menyusun laporan penilaian

Selama penilai melakukan prosedur penilaian sebagaimana disebutkan, penilai harus mematuhi ketentuan yang dimuat dalam SPI, KEPI, dan Peraturan Perundang-undangan yang berhubungan dengan bidang jasa penilai yang diberikan.

Penilai publik yang terbukti melakukan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan, SPI dan KEPI dapat dimintakan pertanggungjawaban sesuai dengan hubungannya dengan pihak yang dirugikan. Apabila pihak yang dirugikan adalah bank maka penilai publik tersebut dapat dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam perjanjian kerjasama maupun sanksi sebagaimana ditentukan dalam UU Perbankan berdasarkan kedudukan penilai publik sebagai pihak terafiliasi. Apabila pihak yang dirugikan adalah debitor maka debitor dapat menggugat ganti rugi kepada penilai publik. Meskipun demikian, dalam praktik penilaian, adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penilai publik dapat juga dikenakan sanksi pidana. Sementara Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 Tentang Penilai Publik menentukan bahwa setiap pelanggaran yang dilakukan oleh penilai publik akan dikenakan sanksi administrasi berupa peringatan, pembatasan jasa penilaian objek tertentu, pembatasan pemberian bidang jasa tertentu, pembekuan izin atau pencabutan izin.

3.2 Perlindungan Hukum Penilai Publik Terhadap Gugatan Ganti Rugi Akibat Penilaian Objek Eksekusi Lelang

Perlindungan hukum hanya diberikan pada penilai yang melaksanakan tugas penilaian dengan itikad baik namun mengalami permasalahan hukum berkaitan dengan pemberian jasa penilaian. Itikad baik seorang penilai dapat dilihat dari berbagai aspek, berkaitan dengan kedudukan penilai dalam proses penilaian. Pada penilaian untuk tujuan lelang, penilai publik berkedudukan sebagai pihak terafiliasi sehingga penilai publik disebutkan beritikad baik apabila penilai publik tersebut mematuhi ketentuan perbankan untuk menjaga kesehatan bank dan tidak menimbulkan kerugian bank akibat adanya kesalahan. Selain itu, berdasarkan perjanjian kerjasama antara bank dan penilai publik, itikad baik seorang penilai publik dibuktikan dengan pemenuhan prestasi sebagaimana disepakati kedua belah pihak. Terlepas dari hubungan penilai publik dengan pemberi tugas, itikad baik seorang penilai dapat dilihat melalui kepatuhan penilai publik terhadap ketentuan jasa penilai yang berlaku.

Berdasarkan ketentuan jasa penilai, seorang penilai publik harus memberikan jasa penilaian sesuai dengan klasifikasi izin penilai publik yang dimilikinya. Selain itu, penilai juga harus dinyatakan berkompeteren untuk melakukan penilaian dengan menunjukkan ijazah, sertifikat pelatihan atau

surat keterangan dari instansi yang berwenang. Adapun pemberian jasa penilaian harus melalui KJPP.²⁰ Apabila penilai publik tidak mematuhi ketentuan tersebut maka penilaian yang dilakukannya tidak dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. Adapun penilai publik berhak untuk menolak penugasan apabila tujuan penilaian tidak sesuai dengan kompetensinya.²¹

Pada proses penilaian, itikad baik penilai dapat dibuktikan pada tahapan penilaian. Tahapan penilaian yang sesuai dengan ketentuan jasa penilaian antara lain:

1. Mengidentifikasi dan memahami lingkup penugasan
2. Melakukan pengumpulan, pemilihan dan analisis data
3. Menerapkan pendekatan penilaian
4. Menyusun laporan penilaian

Secara rinci, SPI mengelompokkan tahapan tersebut sebagai tahap penugasan, implementasi dan pelaporan. Praktik penilaian menunjukkan bahwa selama proses penilaian yang berlangsung, ketersediaan data menjadi tantangan bagi penilai untuk melaksanakan tugasnya. Apabila data yang digunakan kurang memadai dan tidak dapat dipastikan kebenarannya maka hasil penilaian juga tidak dapat dipertanggungjawabkan. Oleh sebab itu, penilai publik harus memastikan kebenaran data yang diberikan pemberi tugas sebelum menggunakan data-data tersebut. Selain itu, penilai publik juga diwajibkan melakukan inspeksi lapangan objek yang dinilai sehingga dapat meminimalisir terjadinya kesalahan dalam penilaian. Selain data-data yang berkaitan dengan penilaian, penilai publik juga harus memastikan bahwa pendekatan yang digunakan telah sesuai dengan tujuan penilaian. Hal ini disebabkan setiap tujuan penilaian mempunyai pendekatan yang berbeda. Penilaian untuk tujuan lelang membutuhkan dua nilai dasar yakni nilai pasar dan nilai likuidasi sementara penilaian untuk kepentingan penjaminan utang hanya membutuhkan nilai pasar sebagai nilai dasar. Keberadaan nilai likuidasi dalam penilaian untuk tujuan lelang berkaitan dengan keterbatasan waktu yang dimiliki bank untuk menjual jaminan melalui lelang umum. Pendekatan yang salah akan merugikan pemberi tugas dan pihak lain yang berkaitan dengan tujuan penilaian.

Selama proses penilaian berlangsung, seorang penilai harus dapat menjaga etik dan berperilaku profesional. Adapun prinsip dasar etik yang harus dipatuhi oleh penilai publik terdiri atas integritas, objektivitas, kompetensi, kerahasiaan serta perilaku profesional. Meskipun penugasan penilai publik diberikan atas dasar kepentingan pemberi tugas, namun dalam proses penilaian, penilai publik tidak diperkenankan untuk memihak, memiliki

²⁰ Pasal 7 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 228/PMK.01/2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik

²¹ Wawancara dengan Bapak Achmad Huda, Ketua Dewan Pengurus Daerah (DPD) MAPPI Jawa Barat

kepentingan terhadap objek penugasan serta dipengaruhi oleh pihak lain. Pada proses penilaian, penilai publik harus menunjukkan independensi profesi penilai sehingga tidak merugikan pihak lain yang berkaitan dengan objek penilai. Sikap tersebut juga berkaitan dengan kewajiban penilai publik untuk menjaga kredibilitas profesi penilai. Selain ketentuan jasa penilai dan KEPI, seorang penilai juga harus mematuhi SPI dalam memberikan jasa penilaian. SPI memuat batasan-batasan profesi penilai serta kewajiban penilai dalam melakukan penilaian sesuai dengan tujuannya. Pada tujuan untuk lelang, SPI menegaskan bahwa proses penilaian harus memperhatikan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan hal-hal yang belum diatur dalam SPI termasuk Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Penilai publik yang memenuhi seluruh ketentuan tersebut dapat dinyatakan beritikad baik dan dibebaskan dari gugatan perdata dan pidana dari pihak lain. Namun pengaturan mengenai profesi penilai belum mencakup penyediaan perlindungan hukum bagi penilai publik yang telah beritikad baik dalam menjalankan tugasnya. Peraturan Menteri Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 101/PMK.01/2014 Tentang Penilai Publik, sebagai satu-satunya regulasi yang mengatur mengenai profesi penilai, hanya mencakup hal-hal administrasi mengenai profesi penilai. Akibatnya profesi penilai rentan tidak dapat dihindarkan dari permasalahan hukum meskipun tidak melakukan pelanggaran selama memberikan jasa penilaian. Pada saat ini, perlindungan hukum yang tersedia bagi profesi penilai berupa bantuan hukum dalam persidangan yang diberikan oleh MAPPI sebagai asosiasi penilaian. Adapun perlindungan hukum tersebut diberikan oleh dewan penilai MAPPI yang bertugas untuk melaksanakan pengawasan dan perlindungan. Pengawasan yang dilakukan oleh dewan penilaian berkaitan dengan pemenuhan kewajiban anggota MAPPI untuk mematuhi KEPI dan SPI. Tugas ini memberikan wewenang kepada dewan penilai MAPPI untuk melakukan evaluasi terhadap laporan maupun perilaku penilai. Apabila terdapat aduan berkaitan dengan penilai publik maka dewan penilai MAPPI dapat melakukan sidang kode etik untuk memutuskan apakah seorang penilai telah melakukan pelanggaran terhadap SPI dan KEPI. Sementara berkaitan dengan tugas perlindungan, dewan penilai memberikan bantuan hukum sebagai saksi ahli apabila terjadi gugatan dari pihak lain. Meskipun perlindungan hukum yang diberikan oleh MAPPI tidak menghindarkan penilai publik dari gugatan pihak lain namun pada praktik bantuan yang diberikan dapat membuktikan penilai publik tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan menegakkan keadilan bagi profesi penilai.²² Terlepas dari bantuan hukum yang disediakan oleh MAPPI, penilai publik secara pribadi harus mempersiapkan diri apabila terjadi permasalahan hukum berkaitan dengan penilaian yang dilakukannya. Pada praktik, penilai publik dapat meminta nasihat hukum dari pihak yang

²² Wawancara dengan Bapak Achmad Huda, Ketua Dewan Pengurus Daerah (DPD) MAPPI Jawa Barat

berkompeten. Meskipun memiliki hubungan kerjasama dengan bank namun dalam menghadapi permasalahan hukum, bank dan penilai publik bertindak atas namanya sendiri.

4. Kesimpulan

Penilaian dengan nilai rendah tidak selalu membuktikan adanya kesalahan dalam proses penilaian. Apabila penilai publik telah melaksanakan penilaian sebagaimana diatur dalam SPI, KEPI dan Peraturan Perundang-undangan maka hasil penilaian dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. Meskipun nilai yang tertera dalam laporan hasil penilaian, penilai publik tidak dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum. Perlindungan hukum mengenai profesi penilai belum diatur secara konkrit dalam undang-undang tertentu mengenai profesi penilai. Adapun perlindungan hukum hanya dapat diberikan kepada penilai publik yang beritikad baik selama melaksanakan penilaian. MAPPI sebagai asosiasi penilai publik memberikan bantuan hukum bagi penilai publik yang terlibat permasalahan hukum. Bantuan yang dimaksud berupa dukungan sebagai saksi ahli dalam proses persidangan.

Daftar Pustaka

Buku

- Otoritas Jasa Keuangan, *Perbankan-Seri Literasi Keuangan Perguruan Tinggi*, Jakarta : Otoritas Jasa Keuangan, 2016
- Harun, Badriyah, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2010
- Tiora, Purnama, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung : Mandar Maju, 2013
- Usman, Rachmadi, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta : Sinar Garfika, 2011

Jurnal

- Abubakar, Lastuti, and Tri Handayani. "Telaah Yuridis Terhadap Implementasi Prinsip kehati-hatian bank dalam aktivitas perbankan Indonesia." *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* 2, no. 1 (2017): 68-91.
- Abubakar, Lastuti, and Tri Handayani. "The Urgency of Strengthening Appraisal Regulations to Realize a Legal Protection for Appraiser." *Jurnal Media Hukum* 26, no. 2 (2019): 131-145.
- Fatoni, Mohamad Fuad. "Wewenang Tim Penilai (Appraisal) Dalam Menentukan Nilai Limit Lelang Hak Tanggungan." *Negara dan Keadilan* 8, no. 1 (2019).
- Harahap, Tri Yani Sartika. "Perjanjian Kerja Sama Antara Bank Dengan Jasa Penilaian Publik (KJPP) Dalam Hal Penilaian Agunan Kredit Pemilikan Rumah (Suatu Penelitian Di Pt. Bank Cimb Niaga Tbk, Cabang Medan Bukit Barisan)." *Premise Law Journal* 8 (2015): 14089.
- Mulyati, ETTY. "The Implementation of Prudential Banking Principles to Prevent Debtor with Bad Faith." *Padjadjaran Journal of Law* 5, no. 1 (2018): 89-108.
- Putri, Pricilia Dwi Aggreni. "Tinjauan Yuridis Terhadap Perusahaan Jasa Penilai (Appraisal Company)[Studi Pada Kantor Jasa Penilai Publik Henricus Judi Adrianto]." *LEX ET SOCIETATIS* 8, no. 2 (2020).

- Sambe, Newfriend N. "Fungsi Jaminan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Pihak Bank Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998." *Lex Crimen* 5, no. 4 (2016).
- Saraswati, Ananda Fikti Ayu, "Dilematis Eksekusi Hak Tanggungan Melalui *Parate Executie* dan Eksekusi Melalui Grosse Akta", *Jurnal Repertorium* II, No.2 (2015)
- Suhendra, Indra, and Edwin Ronaldo. "Pengaruh Intermediasi Perbankan Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Indonesia." *Tirtayasa Ekonomika* 12, no. 1 (2017): 169-195.
- Wibhawa, Zaky Baswendra. "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, no. 2 (2016): 164672.
- Yessica, Evalina, "Karakteristik Dan Kaitan Antara Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanprestasi", *Jurnal Repertorium* 1, No.2 (2014)

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
- Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/202 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 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 Otoritas Jasa Keuangan Nomor 18/POJK.03/2016 Tentang Penerapan Manajemen Risiko