



**TANGGUNG JAWAB JASA PENILAI PUBLIK DALAM MENENTUKAN  
NILAI AGUNAN TERHADAP TANAH DAN BANGUNAN  
YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN**

Miranadia Djati\*, Kashadi, Siti Malikhatun Badriyah  
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
E-mail : [miranadiaa@gmail.com](mailto:miranadiaa@gmail.com)

**Abstrak**

Kredit merupakan salah satu produk perbankan yang sudah kita kenal dengan baik. Ketika kita akan mengajukan sebuah kredit maka pastinya sebuah bank yang mempunyai sebuah prinsip kehati-hatian dalam melakukan kerjanya harus ada sesuatu yang dijadikan sebuah jaminan agar suatu saat jika terjadi cidera janji yang tidak diinginkan maka bank dapat tetap memperoleh dananya kembali meskipun nasabah tersebut tidak bisa melunasinya. Dalam praktik perbankan ada beberapa bentuk jaminan yang ada salah satunya yaitu lembaga jaminan Hak Tanggungan. Hak tanggungan merupakan sebuah lembaga pengikatan jaminan yang mengkhususkan terhadap hak atas suatu tanah. Hak atas tanah tersebut dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan sebagainya. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian hak tanggungan dari debitur kepada kreditor sehubungan dengan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terdapat syarat yang mencantumkan Penilai yang berwenang yaitu Jasa Penilai Publik, maka peran jasa penilai publik sangatlah penting dalam menilai suatu jaminan, karena apabila penilaian jaminan tidak dicantumkan dalam APHT maka APHT tersebut batal demi hukum. Tanggung jawab jasa penilai publik dalam mengadakan penilaian jaminan berupa hak tanggungan terdapat dalam Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) diatur juga mengenai tanggung jawab penilai, terdapat 4 (empat) macam tanggung jawab penilai dan perusahaan jasa penilai, yaitu tanggung jawab terhadap integritas pribadi penilai, tanggung jawab terhadap pemberi tugas, tanggung jawab sesama penilai dan Kantor Jasa Penilai Publik dan tanggung jawab terhadap masyarakat. Kendala yang dihadapi oleh Jasa Penilai Publik dalam menilai agunan berupa tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan dengan Hak Tanggungan meliputi kendala teknis di lapangan diantaranya seperti ketidaktersediaan nasabah untuk dinilai asetnya, kurangnya data dan informasi yang diberikan oleh pihak bank mengenai aset dan pemilikinya serta adanya intervensi dari pihak ketiga. Solusi terhadap kendala tersebut secara garis besar dapat ditangani dengan baik oleh penilai publik.

Kata kunci : Tanggung Jawab, Perjanjian, Kredit, Hak Tanggungan, Jasa Penilai Publik

**Abstract**

*Installment is one of banking product that we have known well. When we want to submit an installment a bank surely has a precautionary principle in doing its work there must be something used to be collateral if there is ever a breach of contract which is unwanted so the bank still get the funds back although client can not pay it off. In banking practice there is some forms of collateral, one of them is a guarantee of dependents rights institutions. Dependents rights collateral bonding agency specializing the rights of a land. Rights of a land can be formed as authorization, building rights, cultivation rights, etc. Deed granting of rights (APHT) set terms and conditions of granting dependents rights in the debtor in connection with the debt secured by the dependents rights. In deed granting dependents rights (APHT) there requirements which lists authorized appraiser called public appraiser service, so the role of public appraisal service is important in assessing a collateral, because if the collateral valuation not included in deed granting of dependents rights so deed granting of dependents rights null and void. The responsibility of public appraisal services in procuring collateral valuation in the form of a*

*dependents rights contained in the Code of Ethics of Indonesian Appraisal (KEPI) also arranged on the responsibility of the assessor, there are 4 (four) kinds of responsibility appraiser and appraisal company, that is the responsibility of the appraiser personal integrity, responsibility towards the assignor, responsibility between the assessor and the Office of Public Appraisal Service and responsibility to society. Constraints faced by Public Appraisal Service in assessing the collateral in the form of land and buildings as collateral to the dependents rights covering technical constraints on the field, such as the unwillingness of customers to assess their assets, the lack of data and information provided by the bank regarding assets and their owners as well as the intervention of a third party. Solutions to these problems can be roughly handled by a public appraiser.*

*Keywords : Responsibility, Agreements, Loan , Dependents Rights, Public Appraisal Service*

## **I. PENDAHULUAN**

Kredit merupakan sebuah istilah yang sering didengar dalam kehidupan sehari-hari. Kredit sendiri secara sederhana diartikan sebagai pembayaran yang tidak lunas atau kontan namun menggunakan sebuah metode cicilan atau disebut juga sebagai angsuran. Misalnya saja dalam transaksi jual beli dengan kredit. Itu berarti jual beli tersebut tidak dilakukan pembayaran secara kontan namun secara berangsur dalam suatu jangka waktu tertentu, misalnya 3 bulan, 12 bulan, dan sebagainya.

Masyarakat maupun perusahaan banyak menggunakan kredit ini untuk dapat memenuhi kebutuhan akan dana. Menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, pengertian kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Bank dalam memberikan kredit kepada pengusaha/nasabah wajib mempunyai keyakinan atas

kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, karena kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.<sup>1</sup>

Mengingat bahwa jaminan sebagai salah satu unsur pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitor mengembalikan utangnya, jaminan hanya dapat berupa barang atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Penyebutan jaminan yang diikat dengan benda tertentu yang diperjanjikan antara kreditor dengan debitor dan atau pihak ketiga, dapat dipahami sebagai konsekuensi logis atas adanya jaminan kebendaan dan jaminan perorangan.<sup>2</sup>

Untuk menjawab keperluan tersebut di atas, maka untuk menciptakan adanya suatu lembaga

---

<sup>1</sup> Retnowulan Sutantio, dkk, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, BPHN, 1997/1998, hlm. 1

<sup>2</sup> Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesatuan Penalaran dalam UUHT)*, (Yogyakarta:Laksbang Pressindo, 2007), hlm. 33

jaminan yang kuat serta dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan terhadap pemberian kredit oleh perbankan, pemerintah telah mengundangkan dan memberlakukan Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT).

Berdasarkan Pasal 7 Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 31/UUPB tanggal 12 Nopember 1998 tentang Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif disebutkan bahwa penilaian agunan wajib dilakukan penilai independen bagi kredit yang diberikan lebih dari Rp. 1,5 milyar kepada debitor atau grup debitor oleh Bank yang memiliki modal setinggi-tingginya sampai Rp. 300 milyar. Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum pasal 49 ayat (1) menyebutkan penilaian agunan wajib dilakukan oleh penilai independen bagi aktiva produktif lebih dari Rp. 5 milyar, maka dari itu peran penilai sebagai pihak luar antara debitor dan kreditor diperlukan.<sup>3</sup>

*Appraisal* merupakan salah satu sub sektor jasa yang dapat berperan penting dalam menentukan nilai ekonomis aset dan potensi harta kekayaan yang kita miliki. Berdasarkan pengertian tersebut seorang *appraiser* atau penilai mempunyai wewenang untuk dapat menilai agunan sebuah tanah atau bangunan yang akan dijaminkan. *Appraiser* sebagai pihak ketiga

dalam suatu perjanjian mempunyai tanggung jawab untuk menentukan nilai agunan dari suatu benda yang dijadikan objek hak tanggungan. Dalam menentukan nilai agunan tersebut ada beberapa aspek yang dapat dilihat seperti apa status tanahnya, berapa luas bangunan, bagaimana letak dan batas objek, dan sebagainya.

Tujuan pihak kreditor dalam hal ini bank yang dijadikan tempat untuk menjaminkan adalah agar dalam penilaian nilai agunan supaya lebih objektif, tidak memihak salah satu pihak yang berkepentingan. Namun, dalam implementasinya masih dapat terjadi suatu *mark-up* nilai agunan agar dapat mementingkan salah satu pihak. Banyak kendala dalam melakukan penilaian mengenai waktu, ketidaksediaan pemilik aset untuk dilakukan penilaian maupun intervensi dari pihak ketiga membuat pelaksanaan penilaian tidak dapat dilakukan secara maksimal.

## II. METODE

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Penelitian yuridis adalah suatu penelitian yang berusaha meneliti hal-hal yang menyangkut hukum, baik hukum formil dan non formil.

Pendekatan yang dimaksud adalah bahwa pendekatan itu ditinjau dari sudut peraturan yang merupakan data sekunder.<sup>4</sup> Pendekatan empiris

---

<sup>3</sup> Anastasia, *Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan* Vol. 8, No. 2, September 2006 : *Penilaian Atas Agunan Kredit Berstatus Surat Hijau*, hlm 116-122.

---

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Rajawali Press, 1985), hlm 7.

yaitu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan empiris tentang hubungan dan pengaruh hukum terhadap masyarakat dengan jalan melakukan penelitian atau terjun langsung kedalam masyarakat atau lapangan untuk mengumpulkan data yang obyektif yang merupakan data primer.<sup>5</sup>

Metode yuridis empiris yaitu metode pendekatan yang dilakukan dengan meninjau kaidah-kaidah hukum yang ada sekaligus meninjau bagaimana pelaksanaannya dalam masyarakat.<sup>6</sup>

Spesifikasi penelitian meliputi sifat dan tujuan penelitian. Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum (skripsi) ini adalah tipe penelitian deskriptif analitis.

Dengan pendekatan demikian, penelitian ini bermaksud menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan dalam penelitian ini. Selain itu spesifikasi penelitian ini digunakan untuk menganalisis apakah tanggung jawab jasa penilai publik dalam menentukan nilai agunan sudah sesuai atau belum dengan aturan yang ada di Indonesia.

---

<sup>5</sup> P.Joko Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*, (Jakarta: Rhineka Cipta,1991), hlm. 91.

<sup>6</sup> Hadi Sutrisno, *Metode Penelitian*, (Jakarta:PT. Gramedia, 2001), hlm. 35.

### **III. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Tanggung Jawab Jasa Penilai Publik dalam Menentukan Nilai Agunan Terhadap Tanah dan Bangunan yang Dibebani Hak Tanggungan**

##### **1. Hubungan Hukum antara Jasa Penilai Publik dengan Bank**

Hubungan hukum antara jasa penilai publik dengan pihak bank dalam menilai agunan tanah dan bangunan untuk kepentingan penilaian jaminan kredit menunjukkan alur perjanjian dimana perusahaan jasa penilai berhubungan langsung dengan pihak bank, di sini yang terikat perjanjian hanya KJPP dengan pihak bank, sedangkan pemilik aset tidak berhubungan langsung dengan perusahaan penilai. Permintaan penilaian oleh pihak bank merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh debitur untuk menentukan berapa besar pinjaman yang dapat diberikan oleh bank kepada calon debitur.

Debitur akan diberikan 3 (tiga) pilihan untuk memilih KJPP rekanan bank mana yang akan digunakan, setelah nasabah memilih maka bank akan melakukan sebuah *order* atau penawaran kepada KJPP. Bank akan memberikan surat penawaran kepada KJPP disertai dengan data mengenai aset yang akan dinilai. Setelah KJPP menerima data tersebut lalu KJPP melakukan sebuah resume atau penilaian sementara terhadap aset tersebut dan juga memberikan keterangan berapa harga atau *fee* yang harus dibayar oleh nasabah/debitur sebagai imbalan jasa untuk penilaian yang dilakukan.

Jika debitor atau nasabah setuju mengenai hal ini maka nasabah akan menandatangani sebuah surat pernyataan persetujuan. Setelah proses penilaian selesai dilakukan maka pihak bank akan menentukan besaran plafond yang akan diterima oleh nasabah.

Dalam praktik perbankan, pemberian kredit kepada nasabah atau debitor berbeda-beda, dilihat dari lokasi atau jenis tanahnya. Dalam sebuah lokasi/ jenis tanah perumahan hanya dapat diberikan persentase nilai likuidasi sebesar 70%-80% dari nilai objek agunan yang telah dinilai oleh penilai. Misalnya saja sebuah tanah dan bangunan yang dijadikan objek jaminan oleh debitor dinilai oleh penilai sehingga menghasilkan nilai sebesar Rp. 800 juta, maka nasabah hanya dapat memperoleh kredit dari bank sebesar =  $70\% \times 800 \text{ juta} = 560 \text{ juta}$ .

Penilaian aset secara tepat sangat diperlukan dalam dunia perbankan. Kesalahan atau ketidakakuratan dalam menilai suatu properti akan mengakibatkan beberapa masalah dalam rangka likuidasi/lelang maupun dalam penghitungan penyisihan aktiva produktif. Dalam rangka likuidasi aset/agunan, terdapat suatu kecenderungan nilai pasarnya lebih rendah dari harga pasar yang sebenarnya. Hal ini dapat merugikan bank karena bank harus menjual/melepaskan aset tersebut dengan harga yang relatif murah, sehingga tidak akan dapat menutupi kewajiban yang ada.

Selain itu adanya kerjasama antara KJPP dengan bank adalah

dalam rangka meningkatkan pelayanan dan mempercepat proses pemberian fasilitas kredit oleh Bank kepada calon debitor. Perjanjian kerjasama tersebut sangat bermanfaat dimana bank dapat mengetahui bagaimana reputasi KJPP tersebut dan dari sisi legal diharapkan bank terlindungi karena adanya kerjasama tersebut, sehingga perlu adanya kerjasama dalam bentuk tertulis.

## **2. Tanggung Jawab Jasa Penilai Publik terhadap Pemakai Jasa**

Berdasarkan hasil penelitian tentang tanggung jawab jasa penilai publik dalam perjanjian penilaian dengan pemakai jasa, diungkapkan bahwa tanggung jawab perusahaan jasa penilai hanya sebatas waktu dan tempat pelaksanaan penilaian, dimana setelah melakukan penilaian dan telah dikeluarkan laporan maka tanggung jawab perusahaan jasa penilai terhadap aktiva dan laporan selain yang terjadi setelah waktu dan tempat yang tercantum dalam laporan sudah bukan tanggung jawab dari perusahaan jasa penilai lagi.<sup>7</sup> Hal-hal yang terjadi setelah penilaian oleh jasa penilai publik bukan lagi tanggung jawab penilai dan penilai hanya dapat dipertanggungjawabkan atas hasil penilaian pada waktu, tempat, objek sesuai yang terdapat pada laporan hasil penilaian yang dibuat oleh perusahaan jasa penilai tersebut.

Menurut Marthen Dangga, apabila penilai melakukan kesalahan/kelalaian dalam kegiatan

---

<sup>7</sup> Marthen Dangga, *Wawancara Pribadi*, Ketua MAPPI Semarang, (Semarang: 8 Oktober 2015).

penilaiannya maka dapat dikenai sanksi dari asosiasi yaitu MAPPI setelah diperiksa oleh saksi ahli dari Dewan Penilai. Apabila terbukti kesalahan / kelalaian penilai tersebut, biasanya sanksi yang diberikan berupa surat teguran sampai pencabutan izin penilai.<sup>8</sup>

Hasil wawancara dengan Ketua MAPPI Semarang yaitu Marthen Dangga, ketika seorang pemakai jasa melakukan sebuah *complain* atau merasa dirugikan terhadap hasil penilaian yang telah diberikan penilai kepada pemakai jasa maka *complain* tersebut akan disampaikan terlebih dahulu pada MAPPI sebagai anggota masyarakat profesi penilai di masing-masing daerah yang terdapat kantor perwakilan MAPPI. Sebagai kantor perwakilan di ibukota provinsi misalnya MAPPI Semarang tidak berhak untuk menindaklanjuti *complain* dari pemakai jasa tersebut, karena dalam susunan organisasi MAPPI sudah terdapat Dewan Penilai.

Dewan Penilai (DP) adalah dewan yang menerima dan memproses aduan yang terkait dengan Penilaian, perilaku anggota dan KJPP serta melakukan kegiatan yang bersifat pencegahan penyimpangan terhadap KEPI dan SPI. Dewan Penilai berada di MAPPI pusat, sehingga ketika adanya aduan terhadap penilai maka Dewan Pengurus Daerah perwakilan MAPPI menyampaikan pada MAPPI pusat dan Dewan Pengurus Nasional akan memberikan kewenangan untuk

menindaklanjuti aduan tersebut kepada Dewan Penilai.<sup>9</sup>

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis di atas, seperti yang telah dikatakan oleh narasumber bahwa wewenang untuk melakukan penindakan terhadap penilai publik yang telah melanggar prosedur penilaian dilakukan oleh Dewan Penilai, karena hal ini sesuai dengan apa yang disebutkan dalam Anggaran dasar MAPPI. Dalam Pasal 27 ayat (3) Anggaran Dasar MAPPI, terdapat beberapa tugas dan wewenang yang dimiliki oleh Dewan Penilai, antara lain sebagai berikut :

- a. mengawasi ketaatan anggota dalam rangka pencegahan potensi pelanggaran terhadap KEPI dan SPI;
- b. menerima dan memproses aduan atas dugaan pelanggaran KEPI dan SPI terkait praktik Penilaian yang dilakukan oleh anggota MAPPI dan BUJP (Badan Usaha Jasa Penilai);
- c. pada saat memproses aduan pada butir (b) DP menginformasikan secara tertulis kepada DPN (Dewan Pengurus Nasional);
- d. dalam proses aduan yang dimaksud butir (b) di atas, DP melakukan sidang profesi yang dalam pelaksanaannya diatur dalam pedoman kerja DP;
- e. memberikan sanksi kepada anggota dan BUJP (Badan Usaha Jasa Penilai) terhadap pelanggaran KEPI dan SPI;
- f. bekerjasama dengan DPN (Dewan Pengurus Nasional) menunjuk dan menetapkan

---

<sup>8</sup> *Ibid.*

---

<sup>9</sup> Marthen Dangga, *Wawancara Pribadi*, Ketua MAPPI Semarang, (Semarang: 8 Oktober 2015).

- seseorang untuk memberikan keterangan sebagai ahli;
- g. melakukan mediasi dan atau arbitrase terhadap terjadinya perselisihan atau sengketa antar anggota terkait dengan keprofesian;
  - h. dapat membentuk unit kerja untuk melaksanakan tugas, fungsi dan wewenangnya.

Ketika mendapatkan sebuah aduan Dewan Penilai akan memeriksa apakah Penilai tersebut salah atau tidak dalam melakukan penilaian, maka Dewan Penilai akan melakukan pemeriksaan apakah penilaian yang dilakukan oleh Penilai Publik telah sesuai dengan standar prosedur penilaian yaitu SPI dan KEPI. Ketika ternyata penilai telah melakukan sesuai prosedur dan ruang lingkup penugasan yang telah diberikan oleh pemakai jasa namun ternyata hasil penilaian terhadap objek penilaian tidak sesuai dengan apa yang dikehendaki oleh pemakai jasa, dalam hal ini Penilai Publik tidak dapat dinyatakan bersalah. Karena sifat penilaian hanya bersifat opini atau estimasi terhadap suatu objek penilaian seperti misalnya tanah dan bangunan.

Hubungan yang terjadi antara para pihak diatur oleh hukum yang sekaligus hukum meletakkan hak pada satu pihak dan meletakkan kewajiban pada pihak lain, apabila salah satu pihak melakukan pelanggaran terhadap hubungan tersebut, maka hukum akan memaksa supaya hubungan tersebut dipenuhi. Hal tersebut berlaku juga untuk perjanjian kerjasama antara penilai dengan perbankan. Perjanjian yang dilakukan antara jasa penilai publik dengan pemakai jasa yang dalam hal

ini adalah bank memberikan sebuah tanggung jawab kepada masing-masing pihak.

## **B. Solusi Terhadap Kendala yang Dihadapi oleh Jasa Penilai Publik dalam Menentukan Nilai Agunan Terhadap Tanah dan Bangunan yang Dibebani Hak Tanggungan**

Berdasarkan penelitian pada KJPP Yanuar Bey dan Rekan cabang Semarang, beberapa hal yang menjadi hambatan dalam proses penilaian agunan terhadap tanah dan bangunan, yaitu :<sup>10</sup>

1. Dalam melakukan tugas penilaian terhadap tanah dan bangunan untuk dijadikan jaminan kredit, penilai memperoleh tugas dari pemberi tugas yaitu bank yang telah bekerjasama sebelumnya. Bank hanya memberikan data nasabah kepada penilai berupa nomor telepon nasabah, surat tugas yang di dalamnya sudah berisi alamat dari aset nasabah yang akan dinilai. Dengan hanya mengandalkan sebuah nomor telepon tersebut penilai harus menghubungi pihak nasabah bank terlebih dahulu untuk menyepakati kapan penilai akan menilai aset yang dimiliki nasabah tersebut. Masalah yang biasanya dihadapi penilai dalam praktik yaitu nasabah yang susah untuk dihubungi, padahal dalam memberikan tugas, bank memberi waktu hanya selama 3

---

<sup>10</sup> Anton, *Wawancara Pribadi*, Tim Penilai KJPP Yanuar Bey dan Rekan Cabang Semarang, (Semarang:12 Februari 2016).

hari kerja saja untuk penilaian aset properti sederhana berupa tanah atau bangunan. Hal tersebut membuat kerja penilai menjadi lambat.

2. Pemilik aset tanah dan bangunan yang tidak bersedia asetnya untuk dinilai karena berbagai alasan sehingga penilai kesulitan dalam proses penilaian tanah dan bangunan, biasanya jika aset akan dinilai untuk dilelang.
3. Dalam melakukan penilaian, terutama untuk penilaian terhadap objek tanah dan bangunan yang dijadikan sebuah agunan kredit biasanya penilai menggunakan sebuah data primer secara langsung yaitu sebuah data yang ada pada saat itu. Data primer dapat diperoleh dari wawancara terhadap masyarakat di sekitar objek yang dinilai. Seperti yang kita tahu bahwa data primer yang didapat dari masyarakat merupakan sebuah data yang mau apa adanya harus kita percayai yang terkadang membuat hasil penilaian antara penilai yang satu dengan penilai yang lain berbeda.  
Selain data primer mungkin dengan menggunakan data pembanding, data pembanding tersebut didapat jika di sekitar objek yang dinilai terhadap sebuah objek yang sama yang akan dijual maka kita dapat memperoleh data pembanding dari harga jual objek tersebut, harga jual ini lah yang dalam penilaian disebut sebagai nilai pasar.
4. Kendala dari intern KJPP (tim penilai) yaitu daerah objek

penilaian yang jauh dan terkadang objek yang dinilai berupa rumah kosong sehingga penilai tidak dapat melihat dan menilai luar dalam rumah.

5. Saat penilai melakukan penilaian di perumahan, terkadang pihak *Developer* melakukan intervensi yaitu *price list* dengan pemilik aset.

Penyelesaian yang dilakukan oleh penilai yang melakukan penilaian terhadap tanah dan bangunan apabila terjadi sengketa yaitu :

1. Menggunakan penilaian melalui penyesuaian khusus yang diatur dalam SPI 2013.
2. Melakukan beberapa kali *survey* objek penilaian, *survey* pendahuluan terhadap lingkungan sekitar supaya pada saat akan melakukan penilaian dapat diketahui objek yang akan dinilai berpenghuni atau tidak berpenghuni. Jika tidak berpenghuni maka penilai dapat meminta data pendukung pemilik objek kepada pengguna jasa penilai.
3. Penilai pada saat melakukan penilaian (inspeksi) membawa dan menyerahkan berita acara dari bank atau pemakai jasa kepada pemilik objek yang dinilai, sehingga ada dasar hukum bagi penilai dalam menjalankan tugasnya. Jika dimungkinkan maka penilai harus datang bersama dengan perwakilan dari pihak bank juga.
4. Penilai harus memiliki alternatif cara dalam menilai objek di daerah perumahan agar terhindar

dari intervensi *Developer*, yaitu penilai berpura-pura menjadi calon pembeli untuk mengetahui harga objek penilaian yang sesungguhnya.

5. Dalam hal terdapat sebuah hambatan yang menimbulkan ancaman kehilangan nyawa, terluka dan sebagainya penilai dapat menolak untuk melakukan penilaian terhadap aset tanah dan bangunan nasabah tersebut namun hal ini harus dijelaskan dalam sebuah laporan penilaian yang nantinya akan diserahkan kepada pemberi tugas yaitu bank.

Berdasarkan pada hasil penelitian yang telah diuraikan di atas, pada poin 1 mengenai kendala yang dihadapi oleh penilai publik. Penilai publik tetap dapat melakukan sebuah penilaian dari luar rumah karena penilai telah menerima data lain selain nomor telepon debitor yaitu alamat dan juga data pendukung lain mengenai aset yang akan dinilai tersebut, meskipun hasil penilaian tidak akan maksimal karena penilai tidak dapat masuk ke dalam rumah. Hal ini didasarkan pada perilaku profesional yang terdapat dalam butir 4.0 Kode Etik Penilai Indonesia mengenai Prinsip Dasar Etik. Prinsip dasar etik terdiri dari lima prinsip yaitu :

- a. Integritas : memiliki kejujuran dan dapat dipercaya dalam hubungan dan bisnis, serta menjunjung tinggi kebenaran dan bersikap adil.
- b. Objektivitas : menghindari benturan kepentingan, atau tidak dipengaruhi atau tidak memihak

dalam pertimbangan profesional atau bisnis.

- c. Kompetensi : menjaga pengetahuan dan keterampilan profesional yang dibutuhkan untuk memastikan bahwa hasil penilaian telah dibuat berdasarkan pada perkembangan terakhir dari praktek dan teknis penilaian serta peraturan perundang-undangan.
- d. Kerahasiaan : menjaga kerahasiaan informasi yang diperoleh dalam hubungan profesional dan bisnis, serta tidak mengungkapkan informasi tersebut kepada pihak ketiga tanpa ijin, maupun untuk digunakan sebagai informasi untuk keuntungan pribadi Penilai atau pihak ketiga (kecuali diatur lain sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku)
- e. Perilaku profesional : melaksanakan pekerjaan sesuai dengan Lingkup Penugasan yang telah disepakati di dalam kontrak, dan mengacu pada SPI. Selalu bertindak demi kepentingan publik dan menghindari tindakan yang mendiskreditkan profesi penilai.

Dalam butir 4.1.3 Kode Etik Penilai Indonesia juga disebutkan bahwa apabila Penilai menyadari adanya informasi yang tidak benar, maka harus segera mengambil tindakan dengan cara melakukan koordinasi dengan Pemberi Tugas terkait dengan informasi tersebut. Sebelum menerima pekerjaan penilaian tersebut penilai tidak asal menerima begitu saja namun

seharusnya dipelajari terlebih dahulu dan meminta informasi sebanyak-banyaknya mengenai objek dan pemilik aset yang akan dinilai kepada pihak bank.

Pada saat Penilai menjalankan tugas profesinya, mungkin terdapat beberapa situasi yang mengandung ancaman dalam memenuhi Prinsip Dasar Etik. Ketika Penilai mengidentifikasi potensi ancaman dalam memenuhi Prinsip Dasar Etik, Penilai harus mengevaluasi tingkat ancaman tersebut. Beberapa ancaman dapat diantisipasi pada tingkat yang memadai, dengan melakukan penanganan yang sesuai. Dalam butir 5.0 KEPI terdapat beberapa Panduan Prinsip Dasar Etik, antara lain :

1. Jika ancaman dalam memenuhi Prinsip Dasar Etik tidak dapat diantisipasi baik karena ancaman yang terlalu signifikan maupun karena penanganan yang memadai tidak tersedia atau tidak dapat diterapkan, tugas penilaian harus ditolak atau tidak dilanjutkan.
2. Jika penilai menemukan kondisi yang tidak biasa yang dapat menimbulkan konflik, dimana penerapan Kode Etik akan menimbulkan hasil yang tidak proporsional atau hasil yang merugikan kepentingan umum, Penilai disarankan berkonsultasi dengan Asosiasi Profesi Penilai atau regulator yang terkait.
3. Jika konflik yang signifikan tidak dapat diatasi, baik dengan menolak tugas atau melakukan penanganan, Penilai dapat meminta pendapat dari Asosiasi

Profesi Penilai. Hal ini dapat dilakukan tanpa melanggar Prinsip Dasar Etik mengenai Kerahasiaan.

4. Jika setelah mempertimbangkan semua kemungkinan yang relevan konflik etik tetap belum terjawab, Penilai perlu memutuskan untuk menolak atau mengundurkan diri.

#### **IV. KESIMPULAN**

Berdasarkan penelitian dan pembahasan yang telah penulis uraikan, maka dapat dikemukakan beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Tanggung jawab jasa penilai publik dalam menentukan nilai agunan terhadap tanah dan bangunan yang dibebani hak tanggungan yaitu tanggung jawab yang diatur dalam Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), terdapat 4 (empat) macam tanggung jawab penilai dan perusahaan jasa penilai, yaitu tanggung jawab terhadap integritas pribadi penilai, tanggung jawab terhadap pemberi tugas, tanggung jawab sesama penilai dan Kantor Jasa Penilai Publik dan tanggung jawab terhadap masyarakat.

KEPI dan SPI belum memiliki landasan hukum yang kuat dan tidak lebih dari sebuah pedoman dan peringatan yang perlu dipatuhi tanpa harus mendapat sanksi hukum baik pidana maupun perdata. Landasan hukum yang ada masih berbentuk Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia

yaitu PMK Nomor 101/PMK.01/2014. Dalam Peraturan Menteri tersebut pun hanya sebatas pada sanksi yang bersifat administratif.

2. Kendala yang dihadapi oleh Jasa Penilai Publik dalam menilai agunan berupa tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan dengan Hak Tanggungan meliputi kendala-kendala teknis di lapangan diantaranya seperti ketidaksediaan nasabah untuk dinilai asetnya, kurangnya data dan informasi yang diberikan oleh pihak bank mengenai aset dan pemilikinya serta adanya intervensi dari pihak ketiga. Upaya penyelesaian jika terjadi kendala dalam menilai agunan terhadap tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan dengan Hak Tanggungan dapat diatasi dengan baik oleh Penilai Publik.

## V. DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992)
- Achmad Busro, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*, (Yogyakarta: Percetakan Pohon Cahaya, 2011)
- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010)
- Agus Prawoto, *Teori dan Praktek Penilaian Properti*, (Yogyakarta : BPFE, 2003)

\_\_\_\_\_, *Teori dan Praktek Penilaian Properti, Edisi Kedua*, (Yogyakarta: BPFE, 2014)

Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, (Jakarta : PT. Suka Buku, 2010)

\_\_\_\_\_, *Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2015)

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1*, *Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Djambatan, 2008)

C.S.T. Kansil, *Modul Hukum Perdata, Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1995)

Effendi Perangin-angin, *Praktik Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1981)

H. Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, (Yogyakarta: Andi Yogyakarta, 2000)

Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1993)

Harnoto dan Lambang Adiatma, *Mengenal Penilaian dan Profesinya*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2010)

Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1998)

- Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesatuan Penalaran dalam UUHT)*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2007)
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986)
- Malayu S.P. Hasibuan, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2008)
- Mariam Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: Alumni, 1983)
- Moegni Djodjodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, ( Jakarta : Pradnya Paramita, 1982)
- Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000)
- Muhammad Syaifuddin, , *Hukum Kontrak*, (Bandung: Mandar Maju, 2012)
- Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim, *Filsafat Hukum dalam Tanya Jawab*, (Jakarta : Rajawali, 1983)
- Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari Undang-undang)*, (Bandung: Mandar Maju,1994)
- Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2009)
- R. Subekti dan R. Tjitrosoedibyo, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Pradya Paramita,1996)
- Soebekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa,2008)
- \_\_\_\_\_, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia. Cetakan ketiga*, (Bandung: Alumni, 1996)
- \_\_\_\_\_, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, cet. 28 (Jakarta: Intermasa, 1996)
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1985)
- Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan, Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, (Bandung:Alumni, 1999)
- Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, (Bandung: Alfabeta, 2009)
- Suyanto, *Kelembagaan Perbankan*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1997)
- Wirjono Projodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Sumur, 1981)

## **B. Makalah / Jurnal**

- Anastasia , *Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan Vol. 8, No. 2, September 2006 : Penilaian Atas Agunan Kredit Berstatus Surat Hijau.*

Arief Prima, *Penilaian Properti Berbasis Nilai Pasar Berdasarkan Standar Penilai Indonesia (SPI) Pada Perusahaan Appraisal : Studi Kasus : PT. Soeparjono Artha Penilai Kantor Cabang Surabaya*, 2007.

Erwin Asmoro Hening, *Makalah Tugas Akhir :Analisa Nilai Agunan Rumah Tinggal Jalan Rangkah VI Tambaksari Surabaya*, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya, 2012

Nur Dewi Alfianah, *Pelaksanaan Tanggung Jawab Hukum Perusahaan Jasa Penilai Dalam Kegiatan Penilaian Di Propinsi Jawa Tengah*, 2008

Retnowulan Sutantio, dkk, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, BPHN, 1997/1998

Saut Simanjuntak, *Pengertian Penilaian dan Prinsip Penilaian, Pendidikan dan pelatihan Penilaian Commercial Properties*, (Jakarta : GAPPI – Depperindag, 21 September-14 Oktober 1999)

### **C. Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Kitab Undang-undang Hukum Pidana

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan

Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Surat Keputusan Menteri Perdagangan No. 161/KP/VI/1997 tentang Ketentuan Perijinan Usaha Penilaian di Indonesia

Peraturan Menteri Keuangan No. 125/PMK.01/2008 tentang Jasa Penilai Publik

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 01/PMK.01/2010 tentang Pencabutan Usaha Jasa Penilai berbentuk Perseroan Terbatas

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik

### **D. Website**

Akta Pemberian Hak Tanggungan pada [www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com)  
Sie Infokum-Ditama Binbangkum.co.id  
<http://arifinhz.wordpress.com/sejarah-singkat-profesi-penilai/>

### **E. Lain-lain**

Divisi Hukum Kantor Pusat PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, *Kompilasi Resume Surat Keputusan, Surat Edaran dan Surat Selindo*

*SPI dan KEPI 2013*