



**TANGGUNG JAWAB PROFESI PENILAI DALAM PELAKSANAAN
PEMBERIAN KREDIT PERBANKAN**

Claudia Carolina Indra Putri*, Budiharto, Ani Purwanti
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
E-mail : claudia_putri51@yahoo.com

ABSTRAK

Dalam pemberian kredit kepada nasabah, penilai bertanggung jawab terhadap kebenaran nilai obyek jaminan debitur. Kegiatan penilaian ini didasarkan pada hubungan kerjasama antara Bank dengan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP), salah satu bank yang melakukan perjanjian kerjasama ini adalah Bank BCA dengan Kantor Jasa Penilai Publik Firman Suryantoro Sugeng Suzy Hartomo & Rekan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana hubungan antara Bank dengan KJPP dan untuk mengetahui bagaimana tanggung jawab yang harus dilakukan oleh Penilai jika melakukan kesalahan. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Normatif. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah penelitian yang bersifat deskriptif analitis. Jenis data dan Metode pengumpulan data dilakukan dengan mencari data sekunder yang berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier melalui inventarisasi literatur dan undang – undang. Selain itu penelitian akan menggunakan wawancara terhadap nara sumber, yang bukan responden, dimana narasumber akan dipilih berdasarkan kompetensi dengan tujuan untuk menggali, mengungkap dan mengklarifikasi terhadap data sekunder yang berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Berdasarkan hasil penelitian, hubungan antara Bank BCA dengan KJPP dalam melakukan penilaian agunan debitur di ikat dalam perjanjian kerjasama penilaian agunan kredit yang mana di dalam perjanjian kerjasama tersebut di jelaskan mengenai bentuk pertanggungjawaban secara perdata yaitu berupa pemotongan terhadap imbalan jasa yang akan di terima oleh KJPP sebesar 10%, dan sanksi administratif menurut Peraturan Menteri Keuangan No. 101/ PMK.01/2014 tentang Jasa Penilai Publik.

Kata kunci : Tanggungjawab Penilai dalam Kredit Perbankan, Pelaksanaan Kredit dalam Perbankan.

ABSTRACT

In granting credit to customers, the assessor is responsible for the correctness of debtors collateral value of the object. This assessment activities based on the relationship of cooperation between the Bank and the Office of Public Appraisal Service (KJPP), one of the banks are doing this agreement are Bank BCA with the Office of Public Appraisal Service Word Suryantoro Sugeng Suzy Hartomo & Associates. This study aims to determine how the relationship between the Bank and the KJPP and to find out how a responsibility that must be done by the Valuer if you make a mistake. The method used in this study is a normative approach. Specifications research is research that is descriptive analytical. Types of data and methods of data collection is done by finding secondary data in the form of primary legal materials, secondary law and tertiary legal materials through the inventory literature and laws - laws. In addition, research will use interviews with informants, other than the respondent, where speakers will be selected based on competence with the aim to explore, uncover and clarify the secondary data such as primary legal materials and secondary law. Based on this research, the relationship between the Bank BCA with KJPP in assessing collateral debtor in the tie in the agreement appraisal credit where in the agreement between the countries described the form of accountability to civil in the form of cuts in return for services to be received by KJPP by 10%, and sanctions administrative or according to Minister of Finance Regulation No. 101 / PMK.01 / 2014 on Public Appraisal Service.

Keywords: Responsibility in Banking Credit Appraisal, Implementation of Credit in Banking.

I. PENDAHULUAN

Saat ini dunia sedang memasuki era baru menyongsong satu dasawarsa yang sangat penting dalam sejarah peradaban manusia. Era globalisasi tersebut ditandai dengan adanya perubahan yang terjadi begitu cepat dan tidak terduga sebelumnya serta mampu menembus batas – batas perekonomian antar negara dan telah membuka peluang ekonomi serta reformasi politik yang sangat radikal. Perkembangan tersebut, selain menjanjikan peluang, ternyata memiliki pula permasalahan yang harus di hadapi oleh setiap pelaku ekonomi. Adapun permasalahan yang muncul adalah :¹Munculnya persaingan pasar yang semakin tajam, Pasar yang terintrogasi memiliki dampak kepada transformasi system perekonomian nasional, Kendala kemampuan sumber daya manusia dalam menjawab tantangan kemajuan yang semakin cepat. Munculnya permasalahan diatas membuat semua negara (salah satunya Indonesia)

melakukan berbagai cara agar negara - negara ini tetap dapat bersaing dengan negara lainnya. Salah satunya dengan mengadakan perjanjian Internasional di bidang ekonomi, social, pertahanan atau politik dan sebagainya. Salah satu bukti bahwa Indonesia mengadakan perjanjian Internasional di bidang ekonomi adalah dengan adanya *ratifikasi* dalam kerangka GATT (*General Agreement on Tariffs and Trade*) yang merupakan badan yang dibentuk secara khusus oleh IMF (*International Monetary Fund*) yang berfokus menyelesaikan dan mengatur soal perdagangan,² yang kemudian berganti nama menjadi WTO (*World Trade Organization*). Dengan dikeluarkannya Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1994 Tentang pengesahan (*ratifikasi*) ”*Agreement Establishing the World Trade Organization*”, maka Indonesia secara resmi telah menjadi anggota WTO dan semua persetujuan yang ada di dalamnya telah sah menjadi bagian dari legislasi nasional.³ Dengan

¹IR. Doli D. Siregar, MSC, FRICS, SCV, Penilaian Properti di Era Otonomi dan Globalisasi (Norma dan Kondisi Faktual Sistem Penilaian Properti di Indonesia) , Makalah Seminar Sehari Penilaian Properti di Era Otonomi dan Globalisasi (Semarang, 29 Juni 2009) , hlm.1.

²Sejarah GATT sampai Bertransformasi menjadi WTO, <http://eksistensial.blogspot.co.id/2015/06/sejarah-gatt-sampai-bertransformasi.html?m=1> , (Diakses 28 Desember 2015, jam 20.15 WIB.)

³http://ditjenkpi.kemendag.go.id/website_kpi/index.php?module=news_detail&news_category_id=4&news_sub_category_id=1.

dikeluarkannya peraturan tersebut membuat sistem perekonomian dan perdagangan di Indonesia mengalami perubahan, hal ini ditandai dengan banyaknya jenis jasa yang berkembang, salah satunya jasa konsultan penilai. Jasa Konsultan Penilai adalah jasa yang memberikan konsultasi bagi mereka yang membutuhkan jasanya, misalnya konsultasi pemasaran, kelayakan proyek, pengelolaan proyek dan lain – lain. Dengan demikian penilai adalah seseorang yang memiliki kompetensi dalam melakukan kegiatan penilaian yang sekurang – kurangnya telah lulus pendidikan awal penilaian dan penilaian adalah proses pekerjaan untuk memberikan opini tertulis atas nilai ekonomi suatu obyek penilaian sesuai dengan SPI.

Di Indonesia sendiri, untuk jasa penilai baru dikenal pada awal tahun 1970-an, sejak kegiatan investasi dalam berbagai bidang ekonomi mulai berkembang sejalan dengan pelaksanaan PELITA I atau Pembangunan Lima Tahun yang menjadi landasan awal pembangunan Orde Baru kala itu. Melihat perkembangan tersebut dan untuk memberikan kepastian hukum

dan berusaha bagi pengusaha yang bergerak dalam bidang usaha ini, kemudian diterbitkan Keputusan Menteri Perdagangan No. 161/Kp/VI/77 yang mengatur tentang perizinan usaha penilai di Indonesia, kemudian muncul keputusan antara Mendagri dan Menteri Keuangan pada tanggal 1 Juli 2004 Nomor : 423/MPP/Kep/7/2004 Tentang Pelimpahan Tugas dan keputusan Nomor 327/KMK.06/2004 Pembinaan dan pengawasan Usaha Jasa Penilai, kemudian tanggal 08 Januari 2010 di keluarkan Permenkeu Nomor 01/PMK.01/2010 Tentang Pencabutan Usaha Jasa Penilai berbentuk Perseroan Terbatas, kemudian di keluarkan Permenkeu Nomor 125/PMK.01/2008 tertanggal 03 September 2008 Tentang Jasa Penilai Publik,⁴ hingga dikeluarkannya Permenkeu Nomor 101/PMK.01/2014 Tentang Jasa Penilai Publik. Dengan berkembangnya peraturan tentang jasa penilaian obyek usaha penilaian jasa penilai juga mengalami perkembangan.

Walaupun jasa penilai memberikan beberapa jenis konsultasi, tetapi secara garis besar, kegiatan penilaian ini lebih banyak terlihat dalam

Direktoral Jendral Kerja Sama Perdagangan Internasional.WTO dan Sistem Perdagangan Dunia. (Diakses tanggal 10 Mei 2016, jam 21.33 wib.)

⁴<https://arifinhz.wordpress.com/sejarah-singkat-profesi-penilai/>. Gerai “MERDESA”. SEJARAH PENILAI DAN PERMASALAHANNYA. (Diakses tanggal 10 Mei jam 20.24 wib.)

kegiatan kredit perbankan. Yang mana dalam hal ini penilai melakukan penilaian terhadap agunan nasabah. Namun kegiatan penilaian ini ternyata dapat menimbulkan kredit macet karena kesalahan dalam memberikan harga pasar agunan tersebut, walaupun demikian kredit macet ini dapat timbul karena tidak terlaksananya asas itikad baik dan tidak terlaksananya suatu prestasi. Berdasarkan pemaparan latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang timbul adalah:

1. Bagaimana hubungan hukum antara pihak Kantor Jasa Perusahaan Penilai dengan pihak Bank ?
2. Bagaimana tanggung jawab hukum penilai bila terjadi kesalahan di dalam Penilaian ?

Adapun tujuan yang akan dicapai dengan adanya penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana hubungan antara pihak Bank dengan pihak Kantor Jasa Perusahaan Penilai dalam mengikatkan diri nya.
2. Untuk mengetahui bagaimana bentuk tanggung jawab yang harus dilakukan oleh Penilai jika melakukan kesalahan.

II. METODE

Metode adalah prosedur atau cara yang ditempuh untuk mencapai tujuan tertentu. Metode penelitian adalah tata cara untuk memecahkan suatu permasalahan dengan cara mengumpulkan, menyusun serta menginterpretasikan kata – kata sesuai dengan pedoman dan aturan yang berlaku untuk suatu karya ilmiah guna mencapai sebuah kebenaran.

A. METODE

PENDEKATAN

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan Normatif. Pendekatan normatif ini adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder

belaka.⁵Dalam penjelasan di atas, penulisan hukum ini menggunakan penelitian terhadap sistematik hukum. Pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah

1. Pendekatan Undang – Undang, dimana dalam pendekatan ini hukum dilihat sebagai

⁵ Prof. Dr. Soerjono Soekanto, S.H., M.A dan Sri Mamudji, S.H., M.L.L, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada,2012), hlm. 14.

system tertutup yang mempunyai sifat – sifat sebagai berikut :

Comprehensive

artinya norma – norma hukum yang ada di dalamnya terkait antara satu dengan lainnya secara logis.

All – inclusive bahwa kumpulan norma – norma hukum tersebut cukup mampu menampung permasalahan hukum yang ada, sehingga tidak ada kekurangan hukum. *Systematic* bahwa disamping bertautan antara satu dengan yang lain, norma – norma hukum tersebut juga tersusun secara hierarkis.

2. Pendekatan Konsep, pendekatan ini beranjak dari pandangan – pandangan dan doktrin – doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Pendekatan ini mejadi penting sebab pemahaman terhadap pandangan atau doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan isu hukum yang dihadapi. Pendangan atau doktrin akan

memperjelas ide – ide dengan memberikan pengertian – pengertian hukum, konsep hukum maupun asas hukum yang relevan dengan permasalahan.⁶

3. Pendekatan Historis, pendekatan ini dilakukan dalam rangka untuk memahami filosofi aturan hukum dari waktu ke waktu, serta memahami perubahan dan perkembangan filosofi yang melandasi aturan hukum tersebut. Cara pendekatan ini dilakukan dengan menelaah latar belakang dan perkembangan pengaturan mengenai isu hukum yang dihadapi.⁷

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang di gunakan dalam penelitian ini yaitu deskriptif analitis. Menurut Whitney (1960), metode deskriptif analitis adalah metode pengumpulan data melalui

⁶<https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2013/12/16/pendekatan-dalam-penelitian-hukum/> . Pendekatan Dalam Penelitain Hukum. (Diakses pada tanggal 02 Juni 2016, jam 18.14 wib).

⁷<https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2013/12/16/pendekatan-dalam-penelitian-hukum/> . Pendekatan Dalam Penelitain Hukum. (Diakses pada tanggal 02 Juni 2016, jam 18.18 wib).

interpretasi yang tepat. Metode penelitian ini ditunjukkan untuk mempelajari permasalahan yang timbul dalam masyarakat dalam situasi tertentu, termasuk di dalamnya hubungan masyarakat, kegiatan, sikap, opini serta proses yang tengah berlangsung dan pengaruhnya terhadap fenomena tertentu dalam masyarakat. Spesifikasi Penelitian ini digunakan dengan maksud agar tidak berhenti pada taraf melukiskan saja akan tetapi dengan keyakinan – keyakinan tertentu mengambil kesimpulan – kesimpulan umum dari bahan – bahan mengenai obyek permasalahan.⁸

C. Jenis Data dan Metode Pengumpulan Data

1. Jenis Data

Untuk menunjang keberhasilan dari sebuah penelitian maka diperlukan sumber – sumber yang tepat yang berkaitan dengan permasalahan yang ada di dalam penelitian sehingga tidak menimbulkan kekeliruan dalam menyusun kesimpulan. Maka dari itu, dalam karya ilmiah yang berjudul “TANGGUNG JAWAB PROFESI PENILAI DALAM PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT

PERBANKAN” penelitian ini membutuhkan data sekunder yang berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Selain itu penelitian akan menggunakan wawancara terhadap nara sumber, yang bukan responden, dimana nara sumber akan dipilih berdasarkan kompetensi dengan tujuan untuk menggali, mengungkap, mengklarifikasi dan memvalidasi terhadap data sekunder yang berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder⁹. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara inventarisasi dan menganalisis Undang – Undang yang terkait dengan hubungan hukum antara kantor jasa konsultan penilai dengan bank serta tanggung jawab penilai. Berdasarkan penjelasan di atas maka untuk data sekunder akan di dapatkan dari :

1. Bahan Hukum Primer

yaitu bahan – bahan yang mengikat kedalam. Data primer terdiri dari : Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas

⁸<http://didiklaw.blogspot.co.id/2013/12/jenis-bentuk-metode-penelitian.html?m=1>, ilmu hukum, Jenis Bentuk Metode Penelitian, diakses jam 20.46

⁹Tugas Akhir Ani Purwanti, Tugas Akhir Mata Kuliah Metode Penelitian Hukum Normatif pada S3 Hukum Universitas Indonesia, 2011, hlm.26-27.

Undang - Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, Undang – Undang Nomor 12 Tahun 1985 jo Undang – Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan, Undang – Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 Tentang Balai Lelang, Peraturan Menteri Keuangan No.101/PMK.01/2014 Tentang Jasa Penilai Publik, Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berasal dari pendapat para pakar mengenai teori – teori yang mendukung dan memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Penelitian ini menggunakan sumber – sumber data berikut : Buku-buku ilmiah yang terkait, Pendapat pakar, Hasil penelitian terkait, Makalah-makalah seminar yang terkait, Jurnal-jurnal

dan literatur yang terkait, Artikel dari Internet.

3. Bahan Hukum Tersier

yaitu bahan – bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan adalah Kamus, Ensiklopedi dan bahan sejenisnya.

2. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang di gunakan di dalam penelitian hukum secara normative yaitu

- a) Studi Literatur
Literatur yang terkait dengan judul penulisan hukum ini yaitu Hukum Perjanjian Internasional – Kholis Roisah, Perbankan dan Masalah Kredit (suatu tinjauan di bidang yuridis) – Gatot Supramono, Pengantar Hukum Perbankan Indonesia - H. Zainal Asikin, Bank dan Lembaga Keuangan Lain - Totok Budisantoso dan Nuritomo, Aspek Hukum



- Operasional Produk Perbankan di Indonesia
Simpanan, Jasa dan Kredit – Try Widiyono, Hukum Perbankan di Indonesia - Muhamad Djumahana, Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia - M Bahsan, Dasar – Dasar Hukum Perikatan – Purwahid Patrik, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat - Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Metode Penelitian - Moh. Nazir, Metode Penelitian Hukum – Zainuddin Ali, Metodologi Penelitian Hukum - Ronny Hanitjo Soemitro, Penelitian Hukum - Peter Mahmud Marzuki, Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUHP data - Achmad Busro, Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia-Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas – Asas Wigati Indonesia – Herlien Budiono, Dasar – Dasar Etika dan Moralitas – Pengantar Kajian Etika Profesi Hukum - I Gede A. B Wiranata.
- b) Studi Kepustakaan
Undang – Undang yang berkaitan dengan penulisan hukum ini yaitu Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, Undang – Undang Nomor 12 Tahun 1985 jo Undang – Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan, Undang – Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 Tentang Balai Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor

125/PMK.01/2011
jo Peraturan
Menteri Keuangan
Nomor
101/PMK.02/2014
Tentang Jasa
Penilai Publik.

- c) Wawancara
Wawancara yang
dilakukan di dalam
metode
pengumpulan data
ini yaitu wawancara dengan
narasumber yang
bertujuan untuk
menggali,
mengungkap,
mengklarifikasi dan
menvalidasi
terhadap data
sekunder yang
berupa bahan
hukum primer dan
bahan hukum
sekunder

D. Analisis Data

Untuk menarik
kesimpulan dari hasil
penelitian yang sudah
terkumpul, akan digunakan
metode deskriptif analitis.
Menurut Sugiyono
(2008:108) menyatakan
definisi metode deskriptif
analitis sebagai berikut :
“Metode Deskriptif Analitis
merupakan metode penelitian
dengan cara mengumpulkan
data – data sesuai dengan
yang sebenarnya kemudian
data – data tersebut disusun,
di olah dan di analisis untuk
dapat memberikan gambaran

mengenai masalah yang
ada.”¹⁰

Dengan demikian
dapat disimpulkan bahwa
metode deskriptif analitis ini
merupakan suatu metode
yang menggambarkan atau
mendiskripsikan suatu obyek
penelitian yang berdasar fakta
– fakta yang berkembang di
masyarakat yang kemudian
disusun secara sistematis
hingga dapat ditarik sebuah
kesimpulan di dalam karya
ilmiah.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Hubungan hukum antara pihak kantor jasa penilai publik dengan pihak bank

Dalam rangka
menjalankan prinsip kehati –
hatian, kepercayaan dan azas
itikad baik yang dijalankan
oleh bank dalam fasilitas
pemberian kredit maka bank
mensyaratkan adanya agunan
yang harus dijaminan oleh
debitur nantinya, yang mana
dalam melakukan penilaian
terhadap obyek yang di
jaminan membutuhkan
peran pihak ketiga yaitu
seorang penilai. Oleh karena
itu demi menunjang
kelancaran pemberian
fasilitas kredit kepada
masyarakat dan juga
mencegah terjadinya kredit

¹⁰<http://boy-gamsel-sevenfold.blogspot.co.id/2011/07/serbaserbi-penelitian.html?m=1,A> *LITTLE OF SCIENCE*, serba serbi penelitian “obyek dan metode penelitian”, diakses jam 21.53.

macet, maka pihak bank dan KJPP setuju untuk membuat, menandatangani, memberlakukan dan mematuhi segala isi PERJANJIAN

KERJASAMA PENILAI AGUNAN KREDIT.

Berdasarkan hasil penelitian atas perjanjian kerjasama penilaian agunan kredit antara Bank BCA dengan KJPP Firman Suryantoro Sugeng Suzy Hartomo & Rekan ini dilakukan secara tertulis, dengan adanya perjanjian tertulis ini membuktikan bahwa perjanjian ini telah memenuhi syarat sah perjanjian. Menurut pasal 1320 KUHPerduta, suatu perjanjian dikatakan sah bila memenuhi 4 syarat yaitu :¹¹

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. (adanya penandatanganan yang dilakukan oleh pihak perwakilan bank BCA maupun dari pihak KJPP Firman Suryantoro Sugeng Suzy Hartomo & Rekan. Perjanjian ini dimulai ketika KJPP menerima dan membaca isi penawaran yang ditawarkan atau diberikan oleh bank BCA. Hal ini di kenal dengan teori pengetahuan yang diobyektifkan (*Geobjectiverde Vernemingstheorie*).

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan. (suatu perikatan, berdasarkan Pasal 1329 KUHPerduta “setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan – perikatan jika oleh undang – undang tidak nyatakan tak cakap.” Berdasarkan pasal tersebut setidaknya – tidaknya dapat dirumuskan bahwa mereka yang dinyatakan cakap yaitu :¹²Mereka yang telah dewasa, Sehat akal pikirannya, Tidak dilarang atau dibatasi oleh undang – undang dalam melakukan perbuatan hukum baik pribadi maupun badan hukum, Meskipun belum memenuhi persyaratan umur kedewasaan tetapi sudah kawin.

Sementara itu menurut Pasal 1330 KUHPerduta, mereka yang tak cakap untuk membuat suatu perjanjian ialah¹³Orang – orang yang belum dewasa, Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan, Orang – orang perempuan, dalam hal – hal yang ditetapkan oleh undang – undang, Pada umumnya semua orang kepada siapa undang – undang telah melarang membuat perjanjian – perjanjian tertentu.

Selain di dalam Pasal 1330 KUHPerduta ternyata pengaturan mengenai seseorang yang cakap dan tidak cakap juga diatur di dalam Pasal 330 KUHPerduta

¹¹Achmad Busro, SH.MHum, “HUKUM PERIKATAN Berdasar Buku III KUHPerduta”, (Yogyakarta : Pohon Cahaya, 2011) , hlm.75

¹² Id ad 94

¹³Ibid, hlm.94.

ayat (1) dan (2) dan juga Pasal 433 KUHPerduta.)

3. Suatu hal tertentu.(suatu hal tertentu ini adalah obyek dari perikatan yang menjadi kewajiban dari para pihak dalam arti prestasi. Berdasar perjanjian ini obyek perikatannya adalah benda yang tidak terwujud yaitu sebuah jasa.
4. Suatu sebab yang halal. (kata halal dalam hal ini di artikan sebagai tujuan dari pada perjanjian, apa yang menjadi isi, kehendak dibuat nya suatu perjanjian. Dari adanya perjanjian kerjasama ini tujuan yang hendak di capai adalah adanya bantuan yang di berikan oleh penilai atau KJPP Firman Suryantoro Sugeng Suzy Hartomo & Rekanuntuk membantu Bank BCAdalam menilai agunan dari debitur.

Sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian yang di atur oleh KUHPerduta, perjanjian kerjasama penilaian agunan kredit ini telah memenuhi semua unsur perjanjian dan perjanjian ini sah sehingga mengikat bagi kedua belah pihak.) Dengan terpenuhinya semua syarat perjanjian maka akan menimbulkan akibat bagi kedua belah pihak.

Membahas mengenai akibat perjanjian ini tidak bisa lepas dari ketentuan Pasal 1338 dan 1339 KUHPerduta, yang membawa arti penting tentang itikad baik dan keputusan serta kebiasaan. Disebutkan dalam Pasal 1338

KUHPerduta¹⁴ “ semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan – alasan yang oleh undang – undang di nyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. “Pasal 1339 KUHPerduta menyatakan bahwa “ suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal – hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang – undang.”

Di dalam Pasal 1338 dan 1339 terkandung asas kebebasan berkontrak yang pelaksanaannya dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa. Oleh karena itu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik dan kepatutan, karena antara itikad baik dan kepatutan tujuannya sama untuk mencapai

keadilan yang diharapkan, jadi Pasal 1338 dan Pasal 1339 KUHPerduta merupakan pasal yang artinya senafas dan senada.¹⁵ Selain itu Pasal 1338 dan 1339 ini juga digunakan sebagai kontrol atau memberikan penilaian mengenai perjanjian dalam pelaksanaannya dan digunakan juga sebagai pedoman. Berdasarkan penjelasan di atas, dapat diketahui ketiga asas dalam

¹⁴Ibid, hlm.98.

¹⁵Id at 99.

perjanjian yang kemudian di sebut juga sebagai asas – asas dasar atau fundamentum.¹⁶

1. Asas konsensualisme (consensus).
2. Asas kekuatan mengikat.
3. Asas kebebasan berkontrak.

Kebebasan ini di batasi oleh Perjanjian yang dibuat meskipun bebas tetapi yang tidak dilarang undang – undang, Tidak bertentangan dengan kesusilaan dan Tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

Pada dasarnya setiap perjanjian yang dibuat oleh para pembuatnya akan mengikat dan berlaku para pembuatnya, namun menurut KUHPerdara, suatu perjanjian tidak hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya namun juga dapat berlaku bagi¹⁷ ahli waris dan mereka mendapat atau memperoleh hak dan bagi pihak ketiga.

Kemudian mengenai isi perjanjian dalam hal ini berisikan hak dan kewajiban masing – masing pihak yang harus mencerminkan suatu keseimbangan. Asas keseimbangan sebagai asas etika memaknai kata seimbang sebagai keadaan pembagian beban di kedua sisi berada dalam keadaan seimbang. Keseimbangan ini

pada satu sisi dibatasi oleh kehendak (yang dimunculkan oleh pertimbangan atau keadaan yang menguntungkan) dan pada sisi lain oleh keyakinan (akan kemampuan untuk) mengejawantahkan hasil atau akibat yang dikehendaki, dalam batasan kedua sisi ini tercapailah keseimbangan yang dapat dimaknai positif.¹⁸ Asas keseimbangan disamping harus memiliki karakteristik tertentu, juga harus secara konsisten terarah pada kebenaran logika dan secara memadai bersifat konkrit. Berdasarkan pertimbangan ini berkembang gagasan bahwa asas keseimbangan dapat dipahami sebagai asas yang layak atau adil dan selanjutnya diterima sebagai landasan keterikatan yuridikal di dalam hukum kontrak Indonesia. Untuk ini sangat penting memperjelas uraian asal mula asas keseimbangan dan mengurai bagaimana sifat – sifat dari asas keseimbangan serta menjawab pertanyaan mengapa asas ini harus difungsikan sebagai alasan pembenar dari keterikatan yuridikal hukum kontrak Indonesia. Berdasarkan pembahasan di atas, asas

¹⁶Id at 99.

¹⁷Id at 82.

¹⁸ Herlien Budiono, “ASAS KESEIMBANGAN bagi HUKUM PERJANJIAN INDONESIA-Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas – Asas Wigati Indonesia”, (Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 305.

keseimbangan memiliki karakteristik yang berupa :

1. Pengharapan yang obyektif.

Dalam perjanjian ini, kepentingan individu maupun masyarakat akan bersamaan di jamin oleh hukum obyektif dan jika asas keseimbangan ini tidak terpenuhinya maka akan berpengaruh terhadap kekuatan yurisdikal perjanjian yang dimaksud.

2. Kesetaraan para pihak.

Suatu perjanjian dapat ditolak jika kedudukan salah satu pihak terhadap pihak lainnya lebih kuat dan dapat mempengaruhi cakupan muatan isi maupun maksud dan tujuan perjanjian termaksud dalam pemenuhan prestasinya. Keadaan ketidaksimbangan ini dapat dijadikan dalam pengajuan tuntutan ketidakabsahan perjanjian. Pada prinsipnya, dengan melandaskan diri pada

asas – asas pokok hukum kontrak dan asas keseimbangan, factor yang menentukan bukanlah kesetaraan prestasi yang diperjanjikan,

melainkan kesetaraan para pihak.

3. Asas keseimbangan *in concreto*.

Prestasi timbal balik yang diperjanjikan dalam hal ini tidak mengandalkan adanya kesetaraan dan pembentukan perjanjian yang di dahului cara atau prosedur yang tidak mencerminkan kesetaraan atau ketidaksetaraan prestasi akan berujung ketidakseimbangan.

Berdasarkan penjelasan di atas dan bila di kaitan dengan isi perjanjian kerjasama penilaian agunan kredit ini maka kata seimbang ini di awali dalam klausula penunjukan tugas para pihak dan selanjutnya pada klausula biaya jasa penilaian. Dari kedua klausula ini terlihat perjanjian ini di buat dengan memperhatikan asas keseimbangan bagi kedua belah pihak. Mengenai pelaksanaan perjanjian tersebut, sudah selayaknya suatu kontrak dilaksanakan dengan itikad baik namun ada hal lain yang dapat mendorong pelaksanaan perjanjian tersebut yaitu kepatutan dan kelayakan. Jika nantinya di dalam pelaksanaan perjanjian maupun ketika perjanjian telah berakhir dan menimbulkan hal – hal yang tidak diatur atau tidak dapat

di jangkau dalam perjanjian ini maka wajib melihat pada klausula keadaan memaksa atau *force majeure* yang di sebut juga dengan keadaan khusus (*bijzondere omstandigheden*) sehingga kedua belah pihak tidak perlu merasa khawatir.

II. Tanggung jawab Penilai Jika Terjadi Kesalahan di Dalam Penilaian

Membahas mengenai tanggung jawab suatu profesi pastinya berkaitan dengan etika, karena suatu profesi berjalan dengan dasar etika. Keterkaitan antara keduanya ini kemudian menimbulkan etika profesi.¹⁹ Etika sendiri berasal dari bahasa Yunani kuno yaitu "*Ethos*" atau "*Ethikos*" yang berarti timbul dari kebiasaan adalah cabang utama dari filsafat yang mempelajari nilai atau kualitas yang menjadi studi mengenai standar penilaian moral. Profesi adalah suatu pekerjaan yang melaksanakan tugasnya memerlukan atau menuntut keahlian (*expertise*), menggunakan teknik – teknik ilmiah, serta dedikasi yang tinggi dan seseorang yang menekuni suatu profesi tertentu disebut professional.

Dengan melihat pengertian – pengertian diatas, etika

profesi dapat di artikan sebagai sistem norma, nilai dan aturan professional tertulis yang secara tegas menyatakan apa yang benar dan baik, dan apa yang tidak benar dan tidak baik bagi professional. Perbuatan apa yang benar atau salah, perbuatan apa yang harus dilakukan dan apa yang harus dihindari dengan demikian di sebut dengan kode etik untuk itu kode etik dapat diartikan sebagai seperangkat kaidah perilaku yang disusun secara tertulis secara sistematis sebagai pedoman yang harus dipatuhi dalam mengembangkan suatu profesi bagi suatu masyarakat profesi.

Sesuai dengan pembahasan, maka dapat di ketahui bahwa Penilai adalah sebuah profesi karena profesi penilai ini di tuntun oleh Kode Etik Penilai Inodnesia (KEPI) dan beralas pada Standar Penilai Indonesia (SPI). Sesuai dengan apa yang di atur dalam SPI DAN KEPI seorang penilai harus memiliki etika – etika sebagai penilai berupa Integritas (memiliki kejujuran dan dapat dipercaya dalam hubungan professional dan bisnis, serta menjunjung tinggi kebenaran dan bersikap adil.), Objektivitas (menghindari benturan kepentingan, atau tidak dipengaruhi atau tidak memihak dalam professional atau bisnis.), Kompetensi (menjaga pengetahuan dan

¹⁹<https://indahwardani.wordpress.com/2011/05/11/pengertian-etika-profesi-etika-profesi-dan-kode-etik-profesi/>, "Pengertian Etika, Profesi, Etika Profesi dan Kode Etik Profesi", diakses jam 19.00.

ketrampilan professional yang dibutuhkan untuk memastikan bahwa hasil penilaian telah dibuat didasarkan pada perkembangan terakhir dari praktek dan teknik penilaian serta peraturan perundang – undangan.), Kerahasiaan (menjaga kerahasiaan informasi yang diperoleh dalam hubungan professional 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). Prilaku Profesional (melaksanakan pekerjaan sesuai dengan lingkup penugasan yang telah disepakati didalam kontrak dan mengacu pada SPI.)

Dengan adanya pengaturan mengenai etika penilai di harapkan di dalam melakukan tanggung jawabnya mereka dapat mengemban nilai – nilai dasar sehingga meminimalkan kerugian yang dapat terjadi.

Berbicara mengenai tanggung jawab sebagai seorang penilai, menurut Kode Etik Penilai Indonesia seorang penilai memiliki 4 bentuk tanggung jawab yang terdiri dari

1. Tanggung Jawab terhadap integritas Pribadi Penilai.
2. Tanggung Jawab terhadap Pemberi Tugas.
3. Tanggung Jawab terhadap sesama Penilai dan Usaha Jasa Penilai.
4. Tanggung Jawab terhadap masyarakat.

Jika seorang penilai diketahui tidak melakukan kewajiban penilaiannya sesuai dengan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), Standar Penilai Indonesia (SPI), maupun perjanjian maka dia dapat di kenai sanksi. Menurut Peraturan Menteri Keuangan No No.125/PMK.01/2008 Tentang Jasa Penilai Publik jo Peraturan Menteri Keuangan No. 101/PMK.01/2014 Pasal 68 ayat (1), seorang penilai dapat di beri sanksi administratif berupa :

1. Peringatan
2. Pembatasan jasa Penilaian objek tertentu
3. Pembatasan pemberian bidang jasa tertentu
4. Pembekuan izin
5. Pencabutan izin

Pengenaan sanksi administratif yang telah di sebutkan di dalam Pasal 68 jo Pasal 69 ini dilakukan berdasarkan berat ringannya pelanggaran tersebut. Namun jika disesuaikan dengan perjanjian kerjasama

penilaian agunan kredit, jika penilai melakukan kesalahan dalam hal ini keterlambatan penyerahan hasil laporan maka akan secara langsung imbalan yang akan di berikan oleh penilai di potong sebesar 10%. Walaupun sanksi yang di atur di dalam Permenkeu No. 101/PMK.01/2014 dan di dalam perjanjian berbeda namun sebenarnya saling berkaitan. Namun sanksi ini dapat tidak berlaku bagi penilai ataupun KJPP SuryantoroSugeng Suzy Hartomo dan Rekan jika mereka berada di keadaan *overmacht*.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan Penulisan Hukum di atas, dapat di tarik kesimpulan yaitu

1. Hubungan antara Bank BCA Jakarta dengan Kantor Jasa Penilai FirmanSuryantoroSugeng Suzy Hartomo dan Rekan yang berada di Jakarta terikat di dalam perjanjian, yang kemudian di sebut dengan perjanjian kerjasama penilaian agunan kredit. Perjanjian ini di buat secara tertulis dan ditandatangani oleh perwakilan kedua belah pihak, sehingga jika nanti timbul sebuah permasalahan maka perjanjian ini dapat di gunakan sebagai alat bukti dan memiliki kekuatan hukum yang kuat. Seiring dengan berlakunya perjanjian tersebut, secara garis besar unsur dan syarat sahnya suatu perjanjian telah terpenuhi begitu pula dengan hak dan kewajiban bank BCA maupun Kantor Jasa Perusahaan Penilai FirmanSuryantoroSugeng Suzy Hartomo &Rekan pihak telah tertulis secara jelas dan terperinci, sehingga kedua pihak wajib untuk mematuhi dan memahami kedudukan satu sama lain.
2. Mengenai tanggungjawab seorang penilai, menurut Kode Etik Penilai Indonesia seorang penilai memiliki tanggungjawab terhadap integritas pribadi penilai, terhadap pemberi tugas, terhadap sesama penilai dan usaha jasa penilai dan tanggungjawab terhadap masyarakat dan sesuai dengan isi perjanjian di atas telah menerangkan bentuk tanggung jawab tersebut yaitu antara penilai dan pemberi tugas yang mana ditunjukkan bahwa penilai harus memberikan hasil penilaian dalam bentuk laporan penilaian. Begitu pula ketika terjadi kesalahan di dalam penilaian maka penilai dapat dikenai sanksi administrative yang di

atur di dalam Pasal 68 Peraturan Menteri Keuangan No. 101/PMK.01/2014 Tentang Jasa Penilai Publik yang berupa :

1. Peringatan
2. Pembatasan jasa Penilaian objek tertentu
3. Pembatasan pemberian bidang jasa tertentu
4. Pembekuan izin
5. Pencabutan izin

Selain sanksi administratif, penilai juga dapat di kenakan sanksi perdata berupa adanya pemotongan 10% terhadap imbalan yang akan dia terima nantinya sesuai dengan isi perjanjian yang telah di sepakati, sanksi ini juga merupakan salah satu contoh pemberian sanksi administratif berupa peringatan. Terlihat pula antara sanksi administratif dan perdata ini memiliki keterkaitan satu dengan yang lain.

Sanksi administrative maupun sanksi perdata ini dapat tidak dikenakan kepada penilai, jika penilai di dalam pemenuhan prestasinya atau dalam keterlambatan pemenuhan prestasinya kepada Bank BCA Jakarta ini dikarenakan adanya keadaan memaksa atau *overmacht* sehingga KJPP FirmanSuryantoroSugeng Suzy Hartomo dan Rekan yang berada atau berdomisili di Jakarta ini tidak dapat

melakukan kewajiban sebagaimana dan sanksi perdata yang di atur dalam perjanjian yaitu berupa pemotongan imbalan sebesar 10 %.

V. DAFTAR PUSTAKA

Buku

Roisah, Kholis. *Hukum Perjanjian Internasional*. Semarang : Pustaka Magister, 2009.

Supramono, Gatot. *Perbankan dan Masalah Kredit (suatu tinjauan di bidang yuridis)*. Jakarta : Rineka Cipta, 2009.

Asikin, H. Zainal. *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta :PT Raja Grafindo Persada, 2015.

Totok Budisantoso dan Nuritomo. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Jakarta : Salemba Empat, 2014.

Widiyono, Try. *Aspek Hukum Operasional Produk Perbankan di Indonesia Simpanan, Jasa dan Kredit*. Bogor : Ghalia Indonesia, 2006.

Djumahana, Muhamad. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996.

Bahsan, M Bahsan. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2008.

- Patrik, Purwahid. *Dasar – Dasar Hukum Perikatan*. Bandung : Mandar Maju.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2013.
- Nazir, Moh. *Metode Penelitian*. Jakarta : Ghalia Indonesia, 2003.
- Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : Sinar Grafika, 2010.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta : Galia Indonesia, 1990.
- Marzuki, Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana, 2010.
- Busro, Achmad. *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUHPerdata*. Yogyakarta: Pohon Cahaya, 2011.
- Budiono, Herlien. *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia-Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas – Asas Wigati Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2006.
- Wiranata, I Gede A.B. *Dasar – Dasar Etika dan Moralitas – Pengantar Kajian Etika Profesi Hukum*. Bandung :PT. Citra Aditya Bakti, 2005.
- Amiruddin dan H. Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2010.
- Petunjuk Pelaksanaan**
1. STANDAR PENILAI INDONESIA.
 2. KODE ETIK PENILAI INDONESIA.
- Peraturan Perundang – undangan**
1. Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 2. Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
 3. Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal
 4. Undang – Undang Nomor 12 Tahun 1985 jo Undang – Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
 5. Undang – Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas
 6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 Tentang Balai Lelang
 7. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 125/PMK.01/2011 jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.02/2014 Tentang Jasa Penilai Publik.
- Makalah Seminar dan bahan lainnya**
1. IR. Doli D. Siregar, MSC, FRICS, SCV, Penilaian

- Properti di Era Otonomi dan Globalisasi (Norma dan Kondisi Faktual Sistem Penilaian Properti di Indonesia) , Makalah Seminar Sehari Penilaian Properti di Era Otonomi dan Globalisasi (Semarang, 29 Juni 2009).
2. Tugas Akhir Ani Purwanti, Tugas Akhir Mata Kuliah Metode Penelitian Hukum Normatif pada S3 Hukum Universitas Indonesia, 2011.
 3. Supriyanto, Benny. *Masyarakat Profesi Penilai Indonesia*.
- Internet**
1. <http://jenemeks.blogspot.co.id/2012/04/kerjasama-dan-perjanjian-internasional.html?m=1>. (Di akses jam 10.30 wib.)
 2. <http://www.bimbingan.org/pengertian-pendekatan-deskriptif-analitis.htm>. *Bimbingan. Pengertian Pendekatan Deskriptif Analitis*. (Diakses jam 20.50 wib.)
 3. Sejarah GATT sampai Bertransformasi menjadi WTO. <http://eksistensial.blogspot.co.id/2015/06/sejarah-gatt-sampai-bertransformasi.html?m=1>. (Diakses 28 Desember 2015, jam 20.15 wib.)
 4. Kafatihah. *Sebutkan Peranan Indonesia Dalam Organisasi GATT*. <http://brainly.co.id/tugas/2328684>. (Diakses 28 Desember 2015, jam 20.22 wib.)
 5. <http://didiklaw.blogspot.co.id/2013/12/jenis-bentuk-metode-penelitian.html?m=1>. *Ilmu hukum. Jenis Bentuk Metode Penelitian*. (Diakses jam 20.46wib.)
 6. <http://boy-gamsel-sevenfold.blogspot.co.id/2011/07/serbaserbi-penelitian.html?m=1>. *LITTLE OF SCIENCE, serba serbi penelitian "obyek dan metode penelitian"*. (Diakses jam 21.53 wib.)
 7. <https://indahwardani.wordpress.com/2011/05/11/pengertian-etika-profesi-etika-profesi-dan-kode-etik-profesi/>. *Pengertian Etika, Profesi, Etika Profesi dan Kode Etik Profesi*. (Diakses jam 19.00 wib.)
 8. http://ditjenkpi.kemendag.go.id/website_kpi/index.php?module=news_detail&news_category_id=4&news_sub_category_id=1. *Direktoral Jendral Kerja Sama Perdagangan Internasional. WTO dan Sistem Perdagangan Dunia*. (Diakses tanggal 10 Mei 2016, jam 21.33 wib.)
 9. <https://arifinhz.wordpress.com/sejarah-singkat-profesi-penilai/>. *Gerai "MERDESA". SEJARAH PENILAI DAN PERMASALAHANNYA*



- . (Diakses tanggal 10 Mei jam 20.24 wib.)
10. <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2013/12/16/pendekatan-dalam-penelitian-hukum/> .
Pendekatan Dalam Penelitian Hukum. (Diakses pada tanggal 02 Juni 2016, jam 18.14 wib)
 11. <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2013/12/16/pendekatan-dalam-penelitian-hukum/> .
Pendekatan Dalam Penelitian Hukum. (Diakses pada tanggal 02 Juni 2016, jam 18.18 wib)