

**JAMINAN PERLINDUNGAN PROFESI PENILAI PUBLIK DALAM  
KONSTRUKSI PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR  
56/PMK.01/2017 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN  
MENTERI KEUANGAN NOMOR 101/PMK.01/2014 TENTANG  
PENILAI PUBLIK**

**<sup>1</sup>Abraham Samuel Amanupunjo, <sup>2</sup>Dian Eka Prastiwi**

*Fakultas Hukum Universitas Pamulang*

E-mail: <sup>1</sup>samuel.kjpp@gmail.com, <sup>2</sup>dianekaunpam@yahoo.com

---

*Received: September 2020 / Revised: September 2020 / Accepted: Oktober 2020*

---

**ABSTRAK**

Penilai di Indonesia keberadaannya belum diatur dalam suatu Undang-undang tersendiri. Fungsi penilai adalah meningkatkan kepercayaan dari masyarakat. Bisnis Jasa Penilai adalah bisnis yang sangat rentan dengan permainan *mark-up* atau menurunkan nilai suatu *asset* atau properti sesuai dengan tujuan dari penilaian. Proses penilaian agunan oleh Penilai Publik harus didasarkan pada Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) serta fakta-fakta yang ada secara objektif. Dilakukan tanpa adanya tendensi atas kepentingan pribadi ataupun pengaruh dari pemberi tugas dan/atau pengguna jasa. Apabila proses penilaian dilaksanakan tidak sesuai hal-hal tersebut maka Penilai Publik dapat dikatakan malpraktik. Oleh karena itu, untuk melakukan penilaian perlu pedoman atau aturan, sehingga tidak mengada-ada. Selama ini aturan yang menjadi landasan kegiatan jasa penilai adalah Kode Etik Jasa Penilai, Kode etik yang berlaku saat ini adalah Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI). Kedua pedoman dan aturan tersebut sebenarnya tidak cukup untuk mengatur kegiatan Jasa Penilai dan diperlukan berbagai peraturan yang tegas, sehingga tidak menimbulkan berbagai masalah seperti saat ini. Sementara peraturan yang mengatur Penilai Publik hanya berupa Peraturan setingkat Menteri yaitu Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 56/PMK.01/2017 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik yang tidak dilengkapi sanksi yang tegas namun hanya sebatas sanksi yang bersifat administratif, sehingga belum memberikan kepastian dan jaminan perlindungan hukum bagi Penilai Publik dalam menjalankan profesinya.

**Kata Kunci:** Penilai Publik, kepastian hukum, perlindungan hukum, profesi.

### ***ABSTRACT***

The existence of appraisers in Indonesia has not yet been regulated in a separate law. The function of appraisers is to increase the society trust. Appraisal services business is a business that is very vulnerable to the mark-up game or decrease the value of an *asset* or property in accordance with the purpose of the valuation. The collateral appraisal process by the Public Appraiser must be based on the Indonesian Appraiser Code of Ethics (KEPI) and the Indonesian Appraisal Standard (SPI) and the facts that are objectively available. Done without any tendency on personal interests or influence of the assignor and / or service user. If the appraisal process is not carried out according to these things, the Public Appraiser can be said to be malpractice. Therefore, to carry out an assessment needs guidelines or rules, so that it is not making it up. So far, the rules that form the basis of appraisal service activities are the Appraisal Services Code of Ethics, the current code of ethics is the Indonesian Appraiser Code of Ethics (KEPI) and the Indonesian Valuation Standard (SPI). The two guidelines and rules are actually not enough to regulate the activities of the Appraisal Service and a variety of strict regulations are needed, so that it does not cause various problems as currently. Meanwhile the regulations governing Public Appraisers are only Ministerial-level Regulations, namely Minister of Finance Regulation (PMK) No. 56 / PMK.01 / 2017 concerning changes to the Minister of Finance Regulation (PMK) No. 101 / PMK.01 / 2014 concerning Public Appraisers which is not equipped with strict sanctions but is limited to administrative sanctions, so it has not provided legal certainty and guarantee of protection for the Public Appraiser in carrying out his profession.

***Keywords: Public Appraisers, legal certainty, legal protection, profession.***

### **PENDAHULUAN**

Dalam dua dekade terakhir ini telah terjadi perubahan-perubahan mendasar yang turut mempengaruhi kehidupan dunia bisnis dan tata perdagangan dunia. Perubahan-perubahan besar akan semakin pesat, serentak, pervasif dan sering terjadi. (Lasdi, 2002) Ekonomi dunia yang semakin terintegrasi dan terkait satu sama lain, membutuhkan informasi yang terstandarisasi bagi pengambilan kebijakan dan keputusan yang akurat dan dapat dibandingkan antara berbagai negara di berbagai belahan dunia. (KPSPI MAPPI, KEPI & SPI 2018, 2018)

Sejalan dengan hal itu, dinamika perkembangan bisnis di bidang jasa menunjukkan perkembangan yang sangat pesat. Terlihat dari perkembangan berbagai industri jasa seperti perbankan, asuransi, penerbangan, telekomunikasi, ritel, pariwisata, dan perusahaan-perusahaan jasa profesional seperti kantor akuntan, konsultan dan pengacara. Perkembangan di bidang jasa tidak terlepas dari berbagai perubahan factor lingkungan yang menjadi *trigger factors*, diantaranya adalah meningkatnya kebutuhan, keinginan bahkan harapan pelanggan menginginkan jasa yang dapat memberikan solusi (*problem solving*). (Lupiyoadi)

Salah satu bidang usaha jasa yang relatif baru berkembang dan belum memasyarakat di Indonesia saat ini adalah Jasa Penilai (*appraisal service business*). (Emirzon, 2000) Usaha Jasa Penilai (*appraisal service business*) merupakan usaha jasa profesional untuk memberikan penilaian yang obyektif dan independen terhadap *asset* atau properti. Usaha Jasa Penilai adalah usaha berpredikat sebagai lembaga kepercayaan yang dibutuhkan untuk kepentingan pihak-pihak yang mengadakan perdagangan.

Dalam praktek di Indonesia saat ini, perusahaan jasa penilai sebagai lembaga yang dipercayakan untuk mengadakan penilaian atas nilai riil dari kekayaan atau harta benda untuk berbagai keperluan transaksi perdagangan juga menghadapi berbagai permasalahan, baik yang berdimensi ekonomi maupun hukum. (Emirzon, 2005).

Penilai di Indonesia keberadaannya belum diatur dalam suatu Undang-undang tersendiri. Fungsi penilai adalah meningkatkan kepercayaan dari masyarakat. Ciri pokok yang memberikan hak hidup pada profesi penilai ialah karena adanya pengakuan dari masyarakat bahwa penilai mempunyai keahlian khusus dengan integritas, kejujuran dan objektivitas dalam melakukan profesinya, hal ini sesuai dengan yang tertuang dalam Mukaddimah Kode Etik Penilai Indonesia yang disusun oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI). Minimnya peraturan yang mengatur tentang jasa penilai dapat menimbulkan suatu permasalahan hukum yang serius apabila terjadi suatu perselisihan. (Rachman, 2015)

Berbagai kasus penilaian *asset* menunjukkan makin berkembang dan makin banyak, namun sampai saat ini belum ada pihak-pihak yang terkait, khususnya penilai perorangan atau perusahaan penilai yang dikenakan sanksi pidana akibat penilaian yang dia lakukan, hal ini disebabkan oleh ketidakadaan aturan hukum positif dan ketidakpahaman tentang bisnis jasa penilai oleh pihak-pihak yang terkait dengan penyelesaian kasus jasa penilai, misalnya mengenai nilai buku, nilai pasar dan nilai likuidasi, mengapa nilai likuidasi sangat berbeda dengan nilai *asset* buku, faktor apa yang menyebabkan perbedaan. Praktek selama ini, hasil penilai jasa penilai merupakan pendapat atau rekomendasi bagi si pengguna jasa untuk melakukan tindakan lebih lanjut, misalnya *asset* yang akan dilelang barang agunan. (Emirzon, 2000)

Timbulnya permasalahan-permasalahan tersebut disebabkan adanya perbedaan penilaian di antara para pihak dalam menentukan nilai *asset* serta motif-motif lain. Rekomendasi tersebut tidak mengikat, sehingga tergantung pada si pengguna jasa apakah rekomendasi akan digunakan atau tidak, namun dalam praktek laporan jasa penilai digunakan sebagai dasar penentuan nilai pinjaman atau nilai lelang. Dalam melakukan tugasnya, jasa penilai bersandar pada Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), hal ini sama halnya dengan Kode Etik Kedokteran, Kode Etik Advokat dan sebagainya, seolah-olah pekerjaan jasa penilai bersandar pada tanggung jawab moral belaka, padahal akibat dari penilaian

tersebut dapat merugikan secara materil pada si pemilik aset dan atau orang lain. (Emirzon, 2000)

Untuk itulah, maka peran *appraisal* tidak tak terbatas ketika melakukan jasa penilaian sebuah objek. Hanya objek tertentu yang dapat dilakukan penilaian sebagaimana yang tercantum dalam peraturan perundangan dan masih dibatasi pada kontrak perjanjian. Bidang jasa yang disediakan appraisal sebagaimana tercantum dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 56/PMK.01/2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik memiliki tiga bidang. Bidang tersebut terbatas pada Penilaian Properti Sederhana, Penilaian Properti, dan Penilaian Bisnis. Masing-masing bidang penilaian appraisal memiliki klasifikasi sesuai dengan perbedaan objek penilaian. (Wibhawa, 2016)

Dalam hal ini apabila dikaitkan dengan perlindungan profesi Penilai Publik, maka hukum Administrasi Negara memiliki fungsi jaminan (*waarborg*) dan fungsi perlindungan hukum (*rechtbescherming*) yang sudah barang tentu langsung berkaitan dengan warga negara. Selain itu, hukum Administrasi Negara juga menguji dan mengatur hubungan hukum istimewa antar warga negara dengan pemerintah. (Masriani, 2015)

Merujuk uraian di atas, menunjukkan bahwa pengaturan atau konsep ideal terkait profesi Penilai Publik yang memberikan kepastian dan jaminan perlindungan hukum dalam menjalankan profesi dipandang sangat penting saat ini. Karena eksistensi profesi Penilai Publik dianggap berperan penting dalam memajukan perekonomian dan pembangunan di Indonesia.

## **PERMASALAHAN**

Peneliti merumuskan masalah-masalah yang diteliti, sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi bagi Profesi Penilai Publik menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 56/PMK.01/2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik?
2. Bagaimana pengaturan atau konsep ideal terkait Profesi penilai Publik yang memberikan kepastian dan jaminan perlindungan hukum dalam menjalankan profesi menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 56/PMK.01/2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik?

## **METODE PENELITIAN**

Sesuai dengan tujuan penelitian ini, maka jenis penelitian yang digunakan penulis adalah penelitian hukum normatif atau yuridis normatif. Berdasarkan lingkup pemahaman dan pengkajian terhadap topik penelitian ini pada dasarnya merupakan penelitian kepustakaan yang bersifat normatif atau penelitian hukum yuridis normatif, dengan tujuan untuk menemukan dan merumuskan argumentasi hukum melalui analisis terhadap pokok

permasalahan. Dilihat dari sudut penerapannya, penelitian ini merupakan penelitian berfokus masalah (*problem focused research*). (Bachtiar, 2015)

Pendekatan data penelitian akan dilakukan dengan menggunakan metode kualitatif, yaitu memberi arti dan menginterpretasikan setiap data yang telah diolah kemudian diuraikan secara komprehensif dan mendalam dalam bentuk uraian kalimat yang sistematis untuk kemudian ditarik kesimpulan.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi pendekatan asas perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan sejarah (*historical approach*). Dalam pendekatan perundang-undangan, penulis mengkaji dan menganalisis semua perundang-undangan dan pengaturan yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang ditangani.

Dalam pendekatan konseptual, penulis beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum yang relevan dengan isu hukum yang dihadapi. Sedangkan dalam pendekatan sejarah, penulis menjadikan sejarah awal munculnya profesi Penilai di Indonesia dan permasalahannya yang timbul akibat belum adanya payung hukum terhadap profesi Penilai Publik.

Mengingat penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, maka jenis data yang digunakan adalah data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui penelusuran literatur atau dokumen hukum. Data sekunder yang digunakan penulis bersumber dari 3 (tiga) bahan hukum, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Bahan hukum primer dalam penelitian ini meliputi Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 56/PMK.01/2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik, Surat Edaran Nomor SE-3/PPP/2017 mengenai Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 56/PMK.01/2017 dan Undang-undang yang berhubungan dengan profesi Penilai Publik.

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti literatur tulisan pakar hukum dibidangnya, majalah, makalah, jurnal, artikel surat kabar, data melalui jaringan internet dan hasil penelitian terkait.

Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang menjelaskan bahan hukum tersier, seperti kamus istilah hukum, kamus bahasa dan ensiklopedi.

### **PEMBAHASAN**

**Bagaimana implementasi bagi Profesi Penilai Publik menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 56/PMK.01/2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik**

Penilai di Indonesia keberadaannya belum diatur dalam suatu undang-undang tersendiri. Fungsi penilai adalah meningkatkan kepercayaan dari masyarakat. Ciri pokok yang memberikan hak hidup pada profesi penilai ialah karena adanya pengakuan dari masyarakat bahwa penilai mempunyai keahlian khusus dengan integritas, kejujuran dan objektivitas dalam melakukan profesinya, hal ini sesuai dengan yang tertuang dalam Mukaddimah Kode Etik Penilai Indonesia yang disusun oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI). Minimnya peraturan yang mengatur tentang jasa penilai dapat menimbulkan suatu permasalahan hukum yang serius apabila terjadi suatu perselisihan.

Dasar-dasar yang dipergunakan oleh penilai dalam melakukan penilaian adalah *fact finding* yaitu penilai hanya menilai apa yang ditemukan di lapangan pada saat itu secara nyata dan tidak mengada-ada atau merekayasa. (Emirzon, 2000)

Dengan adanya penilaian yang seksama dari pihak yang dianggap memang mempunyai keahlian di bidang penilaian maka diharapkan akan dapat mengurangi resiko terjadinya kredit macet yang disalurkan. Tujuan lain dipergunakannya jasa Penilai Publik dalam menilai agunan adalah menghindari *complain* di kemudian hari, hal ini terkait dengan objektivitas hasil penilaian. Penilaian oleh Penilai Publik atas agunan dianggap mempunyai objektivitas yang lebih baik dibandingkan apabila agunan tersebut dinilai sendiri oleh penaksir internal yang dimiliki oleh pihak bank. (Sibarani, 2002)

Mencermati Peraturan Menteri Keuangan tentang Jasa Penilai Publik dan juga Kode Etik Penilai (KEPI) Indonesia serta Standar Penilai Indonesia (SPI) maka terlihat pentingnya patuh terhadap Kode Etik Penilai (KEPI) dan Standar Penilai Indonesia (SPI) bagi Penilai Publik dalam menjalankan tugas profesi. Kode Etik Penilai (KEPI) dan Standar Penilai Indonesia (SPI) menjadi pedoman wajib bagi Penilai Publik agar laporan hasil penilaian menjadi jelas, tidak menyesatkan dan mengungkapkan semua hal yang penting. (Rachman, 2015)

Terkait dengan harus dipatuhinya Kode Etik Penilai (KEPI) dan Standar Penilai Indonesia (SPI) oleh Penilai Publik, dituangkan atau tidaknya kedua hal tersebut dalam perjanjian antara penilai dengan pemberi tugas tidak menjadi soal dan tetap akan mengikat secara hukum karena telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku. Namun dalam prakteknya keberadaan Kode Etik Penilai (KEPI) dan Standar Penilai Indonesia (SPI) selalu dituangkan dalam perjanjian. Penilai Publik sepanjang melakukan profesinya wajib mematuhi Kode Etik Penilai (KEPI) dan Standar Penilai Indonesia (SPI). (Rachman, 2015)

Dalam sepuluh tahun terakhir berbagai kasus bisnis timbul yang melibatkan usaha jasa penilai *asset*, yang cenderung merugikan berbagai pihak, hal ini disebabkan oleh bagaimana seorang melakukan penilaian *asset* atau properti. Bisnis Jasa Penilai adalah bisnis yang sangat rentan dengan

permainan mark-up atau menurunkan nilai suatu *asset* atau properti sesuai dengan tujuan dari penilaian. (Emirzon, 2000)

Berbagai kasus penilaian *asset* menunjukkan makin berkembang dan makin banyak, namun sampai saat ini belum ada pihak-pihak yang terkait, khususnya penilai perorangan atau perusahaan penilai yang dikenakan sanksi pidana akibat penilaian yang dia lakukan, hal ini disebabkan oleh ketidakadaan aturan hukum positif dan ketidakpahaman tentang bisnis jasa penilai oleh pihak-pihak yang terkait dengan penyelesaian kasus jasa penilai, misalnya mengenai nilai buku, nilai pasar dan nilai likuidasi, mengapa nilai likuidasi sangat berbeda dengan nilai *asset* buku, faktor apa yang menyebabkan perbedaan.

Praktek selama ini, hasil penilai jasa penilai merupakan pendapat atau rekomendasi bagi si pengguna jasa untuk melakukan tindakan lebih lanjut, misalnya *asset* yang akan dilelang barang agunan. Timbulnya permasalahan-permasalahan tersebut disebabkan adanya perbedaan penilaian di antara para pihak dalam menentukan nilai *asset* serta motif-motif lain. Rekomendasi tersebut tidak mengikat, sehingga tergantung pada si pengguna jasa apakah rekomendasi akan digunakan atau tidak, namun dalam praktek laporan jasa penilai digunakan sebagai dasar penentuan nilai pinjaman atau nilai lelang.

Banyak kejadian yang dapat menjadi contoh, diantaranya:

1. Kasus penilaian *asset* 7 bank swasta yang mendapat bantuan dana likuiditas Bank Indonesia (BLBI) sebesar Rp 140 triliun. Dalam hal ini terjadi perdebatan antara para pihak ( Bank Indonesia, bank, jasa penilai, dan pemilik aset) karena para pihak mempunyai nilai yang berbeda satu dengan yang lain. Timbulnya permasalahan tersebut disebabkan adanya perbedaan penilaian di antara para pihak dalam menentukan nilai aset tersebut.
2. Penurunan tingkat *recovery rate* *asset* (rasio pengembalian terhadap nilai asal) di BPPN dari 70,14% menjadi 21,97% sejak program penjualan *asset* (*asset* disposal) diluncurkan pada tahun 2000. Hal tersebut jelas akan mengganggu target yang harus dipenuhi BPPN dalam menyetorkan uang tunai ke APBN. Keseluruhan setoran BPPN sampai tahun 2004 ( saat BPPN dibubarkan yaitu pada 27 Februari 2004 ) senilai Rp. 165 Triliun atau 28% dari keseluruhan *asset* yang dikelola BPPN sebesar Rp. 590 Triliun. Banyak faktor yang dapat mempengaruhi penurunan *recovery rate*, antara lain: kondisi perekonomian, kondisi politik, dan KKN yang berkaitan dengan *country risk*, kinerja pihak-pihak yang terkait dengan penjualan *asset*, *asset* manajemen yang belum jalan, ketidakpastian hukum, kondisi pasar property yang masih lesu dan sebagainya. Salah satu faktor yang sangat penting dan relevan dalam penurunan *recovery rate* *asset* di BPPN adalah adanya pihak-pihak yang sangat diuntungkan yaitu para investor asing yang akan membeli aset pada titik terendah. Hal tersebut berkaitan erat dengan keberadaan konsultan penilai asing

yang banyak dipakai oleh BPPN, yang secara aktual melakukan kegiatan penilaian di Indonesia tanpa mengindahkan aturan main dan legitimasi profesi di Indonesia. (Siregar, 2002)

Penilaian aset dalam berbagai perbuatan hukum berkenaan dengan tanah meliputi nilai agunan suatu hak atas tanah untuk pemberian hak tanggungan penentuan nilai properti untuk keperluan jual beli, dan penentuan nilai properti untuk keperluan lelang. Disamping itu penilaian aset juga dapat digunakan sebagai dasar penentuan besar atau kecilnya jumlah ganti rugi bagi masyarakat yang tanahnya terkena dampak pengambilalihan untuk kegiatan pembangunan baik yang dilakukan oleh pemerintah maupun oleh pihak swasta.

Disinilah peran ilmu penilai dan profesi penilai, seorang penilai independen dituntut untuk mengusulkan jumlah ganti rugi yang sepadan untuk tanah dan bangunan yang dijadikan objek pembebasan tanah yang jumlahnya sepadan dengan metode dan perhitungan tertentu yang tentunya nilai yang dihasilkan lebih besar dari NJOP maupun jual beli.

Penilaian aset untuk ganti kerugian tersebut jika tidak dilakukan dengan objektif, rasional dan fair akan menimbulkan masalah baru dan akan mengakibatkan timbulnya gejolak di masyarakat yang berkepanjangan. Terlihat jelas peranan penting penilai khususnya dalam bidang perekonomian yang semakin maju belakangan ini. Praktek penilaian di Indonesia selayaknya mendapat perhatian lebih dari pemerintah mengingat profesi penilai semakin dibutuhkan keberadaannya dalam menyokong perkembangan dan pertumbuhan perekonomian Indonesia di masa mendatang.

Persoalan yang sering muncul yakni agunan yang diserahkan debitor kepada bank nilainya tidak sesuai dengan nilai sesungguhnya. Di sinilah pentingnya fungsi lembaga penilai aset (appraisal). Penilai aset merupakan pilar penting untuk menghindari kerugian perbankan dan dapat melakukan fungsi controlling yang efektif apabila di kemudian hari terjadi sengketa perbankan. Dalam praktek di Indonesia saat ini, perusahaan jasa penilai sebagai lembaga yang dipercayakan untuk mengadakan penilaian atas nilai riil dari kekayaan atau harta benda untuk berbagai keperluan transaksi perdagangan juga menghadapi berbagai permasalahan, baik yang berdimensi ekonomi, maupun hukum. (Emirzon, 2000)

Penilai yang melakukan kegiatan penilaian tidak berdasarkan pada Kode Etik Penilai (KEPI) dan Standar Penilai Indonesia (SPI) maka Penilai tersebut telah melakukan malpraktik. Adapun malpraktik profesi penilai yang dapat ditemui dapat berbentuk: (Emirzon, 2000)

1. Penyembunyian informasi/data sehingga mengakibatkan laporan penilaian tidak objektif;
2. Kekhilafan dan kelalaian penilaian sehingga menghasilkan laporan penilaian yang tidak wajar atau tidak menurut metode dan prosedur penilaian yang berlaku umum/ditetapkan oleh masyarakat profesi penilai;



3. Pembajakan data/informasi dari sumber lain sehingga meragukan akurasi dari laporan penilaian.

Malpraktik yang dilakukan oleh Penilai Publik akan sangat merugikan pihak Bank karena resiko kredit macet akan semakin besar, padahal tujuan awal dipergunakannya jasa dari Penilai Publik adalah untuk meminimalisir resiko tersebut. Perbuatan-perbuatan malpraktik yang dilakukan oleh penilai merupakan perbuatan yang dapat dimintai pertanggungjawaban hukum. Sehingga apabila hasil penilaian sesat atau tidak benar maka penilai harus bertanggung jawab sepenuhnya. (Rachman, 2015)

Gugatan Wanprestasi adalah gugatan yang didasarkan pada tidak dipenuhinya kewajiban (yang telah tertulis dalam perjanjian) oleh salah satu pihak. Dalam hal ini, Bank sebagai penggugat melakukan gugatan karena menganggap Tergugat (Penilai) tidak melaksanakan kewajibannya dengan baik. Paling tidak, Kode Etik Penilai (KEPI) dan Standar Penilai Indonesia (SPI) tidak dijalankan dengan baik oleh Penilai sehingga menghasilkan hasil penilaian yang salah dan merugikan Bank. (Rachman, 2015)

Perjanjian atau kontrak penilaian yang dibuat adalah antara bank (sebagai pemberi pekerjaan) dengan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) sebagai penerima kerja. Dengan demikian gugatan tersebut harus diajukan kepada Kantor Jasa Penilai Publik yang bersangkutan bukan kepada pribadi Penilai Publik yang secara faktual ditugasi melaksanakan penilaian oleh Kantor Jasa Penilai Publik. Gugatan wanprestasi diajukan untuk meminta ganti kerugian kepada tergugat karena tergugat tidak memenuhi klausula-klausula yang telah diperjanjikan. Hal ini dapat diartikan bahwa dalam gugatan wanprestasi bertujuan untuk menempatkan penggugat pada posisi seandainya perjanjian tersebut terpenuhi (*put the plaintiff to the position if he would have been in had the contract been performed*). (Rachman, 2015)

Appraisal mempunyai tanggung jawab moral terhadap profesi dalam menjalankan jabatannya. Menurut Paul F. Camanisch sebagaimana dikutip oleh K. Bertens menyatakan bahwa profesi adalah suatu masyarakat moral (moral community) yang memiliki cita-cita dan nilai-nilai bersama. Kelompok profesi memiliki kekuasaan sendiri dan tanggung jawab khusus. Sebagai profesi, kelompok ini mempunyai acuan yang disebut Kode Etik Profesi. (Sumaryono, 1995)

Masih belum banyaknya pemahaman tentang appraisal atau jasa penilai membuat perlakuan yang sering luput oleh kebanyakan masyarakat. Appraisal sebagai profesi melakukan tugasnya sebagaimana peraturan yang mengatur yaitu PMK No. 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik. Dalam menjalankan tugas appraisal dilakukan sebagaimana seluruh amanat peraturan perundangan tanpa mengesampingkan salah satunya untuk menghindari malpraktek ataupun kekeliruan dalam pelaksanaan peran appraisal.

Apabila penilai melakukan kesalahan atau kelalaian dalam kegiatan penilaiannya maka dapat dikenai sanksi dari asosiasi yaitu Masyarakat

Profesi Penilai Indonesia setelah diperiksa oleh saksi ahli dari Dewan Penilai. Apabila terbukti kesalahan atau kelalaian penilai tersebut, biasanya sanksi yang diberikan berupa surat teguran sampai pencabutan izin penilai. Dewan Penilai (DP) adalah dewan yang menerima dan memproses aduan yang terkait dengan Penilaian, perilaku anggota dan Kantor Jasa Penilai Publik serta melakukan kegiatan yang bersifat pencegahan penyimpangan terhadap Kode Etik Penilai (KEPI) dan Standar Penilai Indonesia (SPI).

Kode Etik Penilai (KEPI) dan Standar Penilai Indonesia (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.

Dalam implementasi bagi profesi Penilai Publik, Peraturan Menteri Keuangan No. 56/PMK.01/2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 101/PMK.01/2014 Tentang Penilai Publik belum mengakomodir kepastian dan perlindungan hukum bagi profesi Penilai Publik, dikarenakan dalam Peraturan Menteri Keuangan tersebut hanya berisi hak dan kewajiban serta hanya sebatas pada sanksi yang bersifat administratif.

### **Pengaturan atau konsep ideal terkait Profesi Penilai Publik yang memberikan kepastian dan jaminan perlindungan hukum dalam menjalankan profesi**

Di Indonesia, secara umum dapat dikatakan bahwa hukum mengakui dan melindungi otonomi keberadaan profesi tertentu dengan etika profesi dan kode etikanya. Beberapa di antaranya, yakni pengakuan terhadap otonomi profesi tersebut, sudah dirumuskan secara eksplisit dalam perundang-undangan, misalnya Undang-undang tentang Praktik Kedokteran, Undang-undang tentang Advokat, Undang-undang tentang Notaris, Undang-undang tentang Rumah Sakit, Undang-undang tentang Pers, dan sebagainya. (Sidharta, 2015)

Di banyak negara, seperti Amerika, Inggris, hingga Malaysia telah memiliki Undang-Undang tentang Profesi penilai. Namun, di Indonesia belum memiliki Undang-Undang khusus Profesi Penilai. Profesi ini masih diatur setingkat peraturan menteri, yakni Peraturan Menteri Keuangan No. 56/PMK.01/2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik.

Pentingnya profesi penilai diatur dalam undang-undang dengan beberapa alasan, yaitu sebagai berikut:

1. Mewujudkan profesi penilai yang dapat memberikan kontribusi besar, khususnya mengoptimalkan pengelolaan asset untuk kepentingan dan kemakmuran rakyat sebesar-besarnya.
2. Menciptakan kepastian hukum, keadilan sosial, dan kesejahteraan umum termasuk perlindungan masyarakat dan negara secara seimbang.

3. Mewujudkan kepastian hukum dalam praktik penilaian yang sudah dilakukan profesi ini.

Pemerintah seharusnya memiliki inisiatif mengatur profesi tertentu dalam sebuah Undang-undang sesuai kebutuhan. Sudah semestinya profesi penilai diatur dalam Undang-undang yang mengatur tugas dan wewenangnya, serta mekanisme praktik profesi penilai agar ada kepastian hukum terhadap komunitas profesi tersebut.

Urgensi appraisal yaitu sebagai pihak penyeimbang harga untuk memberikan keadilan bagi debitur dan kreditur agar tidak terjadi overvalue atau merugikan salah satu pihak yang lain. Urgensi appraisal juga dapat terkait sebagai pelaksana sistem yang berkeadilan serta profesionalitas dalam penyedia jasa sebaik mungkin untuk nasabah. Terhadap urgensi tersebut sudah sepatutnyalah profesi penilai publik harus memiliki sebuah payung hukum berupa Undang-Undang agar menjadi tolak ukur bagi penegak hukum dalam menentukan tindakan yang berkaitan dengan profesi penilai.

### **KESIMPULAN**

Berdasarkan analisa penulis dikarenakan belum adanya suatu Undang-undang yang mengatur secara spesifik mengenai profesi Penilai Publik. Maka sanksi penegakan hukum yang diterapkan oleh para aparat penegak hukum menjadi bias karena belum adanya rujukan untuk melakukan penegakan hukum jika terjadi kesalahan yang dilakukan oleh Penilai Publik yang menimbulkan kerugian bagi negara.

### **SARAN**

Bahwa sudah selayaknya dibentuk suatu Rancangan Undang-undang yang mengatur secara rinci dan spesifik mengenai rujukan, sanksi perdata ataupun sanksi pidana bagi profesi Penilai Publik. Agar tercipta suatu kepastian dan perlindungan hukum bagi profesi Penilai Publik sehingga meminimalisir penyalahgunaan dan/atau penyimpangan dalam menjalankan profesi tersebut.

### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **Buku**

- Bachtiar, 2015, *Problematika Implementasi Putusan Mahkamah Konstitusi Pada Pengujian UU Terhadap UUD*, Jakarta : Raih Asa Sukses (Penebar Swadaya Group).
- E. Sumaryono, 1995, *Etika Profesi Hukum: Norma-Norma Bagi Penegak Hukum*, Yogyakarta: Kanisius.
- Joni Emirzon, 2000, *Aspek-Aspek Hukum Perusahaan Jasa Penilai (Appraisal Company)*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama.

KPSPI MAPPI, *KEPI & SPI 2018, Edisi VII*, 2018, Jakarta: KPSPI MAPPI.

Yulies Tiena Masriani, 2015, *Pengantar Hukum Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika

### **Artikel Seminar/Jurnal/Website**

Arief Sidharta, 2015, *Etika dan Kode Etik Profesi Hukum*, Jurnal Universitas Parahyangan

Bachtiar Sibarani, 2002, *Soal Hukum Penilaian Indonesia*, Jurnal Hukum Bisnis, Volume 18.

Doli D. Siregar, "Penilaian Properti Di era Otonomi Dan Globalisasi (Norma Dan Kondisi Faktual Sistem Penilaian Di Indonesia)", disampaikan pada Seminar Sehari Penilaian Properti Di Era Otonomi Dan Globalisasi, Fakultas Ekonomi UNDIP & Kanwil X DJP Propinsi Jateng - DIY, Semarang, 29 Juni 2002.

Joni Emirzon, "Kode Etik dan Permasalahan Hukum Jasa Penilai Dalam Kegiatan Bisnis di Indonesia", Jurnal Manajemen & Bisnis Sriwijaya Vol. 3, No. 5 Juni 2005.

Lodovicus Lasdi, "Balanced Scorecard Sebagai Rerangka Pengukuran Kinerja Perusahaan Secara Komprehensif Dalam Lingkungan Bisnis Global", Jurnal Widya Manajemen & Akuntansi, Vol. 2 No. 2 Agustus 2002.

Rambat Lupiyoadi, "Dinamika Bisnis Jasa dan Pentingnya Pemasaran Jasa"

Yuniar Rachman, "Malpraktik Jasa Penilai Pada Bank Tentang Hasil Laporan Yang Nilainya Melebihi Harga Pasar", Jurnal Hukum Bisnis Vol. 1 April 2015.

Zaky Baswendra Wibhawa, "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 Vol. IV No. 2 Juli – Desember, 2016.