

**PERANAN PERUSAHAAN JASA PENILAI BAGI
PERBANKAN DALAM KAITANNYA DENGAN
PEMBERIAN KREDIT**



SKRIPSI

Diajukan Sebagai Syarat guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Fakultas
Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh :

RINO BERLIANTORO
C. 100 990 282

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2010

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan perekonomian dunia yang sangat pesat dewasa ini menuju pada terbentuknya ekonomi global. Ekonomi global timbul dengan ditandai berbagai peristiwa internasional, seperti penandatanganan Kesepakatan Putaran Uruguay pada tahun 1994. Indonesia telah meratifikasi kesepakatan tersebut dan dituangkan dalam Undang-undang Nomor 7 Tahun 1994 tentang Pengesahan Persetujuan Pembentukan Organisasi Perdagangan Dunia. Peristiwa- peristiwa internasional lain seperti dibentuknya Lembaga Perdagangan Internasional (*World Trade Organization/ WTO*), blok-blok perdagangan regional yaitu *NAFTA (North America Free Trade Area)*, maupun *APEC (Asia Pasific Economy Cooperation)*.

Globalisasi perdagangan dunia merupakan akibat dari meningkatnya kebutuhan akan barang dan jasa serta terbukanya komunikasi internasional yang didukung dengan teknologi modern. Hal ini dialami juga oleh Indonesia. Meskipun dalam kondisi krisis yang berkepanjangan, masyarakat tetap melakukan aktivitas perekonomian. Aktivitas perekonomian yang sangat dominan dilakukan masyarakat saat ini adalah kegiatan perdagangan yang meliputi jual beli barang dan jasa secara terus menerus, yang memiliki ciri-ciri adanya tujuan pengalihan hak milik atau pemberian hak pakai maupun penerimaan suatu imbalan atau kompensasi.

Kegiatan perdagangan yang berkembang pesat saat ini adalah perdagangan jasa seperti jasa konsultan hukum, jasa perbankan, jasa angkutan, dan jasa penilai (*appraisal*). Masing-masing perusahaan jasa tersebut memegang peranan penting dalam rangka memperlancar dan membantu pengembangan usaha.

Bentuk usaha jasa yang tergolong baru di Indonesia adalah jasa penilai. Jasa penilai adalah ahli atau seseorang yang berprofesi dalam bidang juru ukur yang dikenal dengan berbagai nama seperti *valuer*, *appraiser*, pentaksir, pengurus *real estate* (pengurus proyek), pengurus harta kota (*property manager*) dan konsultan. Profesi penilai adalah suatu keahlian yang mempunyai bidang pelayanan jasa yang luas berhubungan dengan properti. Profesi tersebut memiliki tata cara kerja tersusun dan kode etik sebagai pedoman dalam menjalankan jasa terhadap masyarakat.

Penilai disebut sebagai *valuer*, *appraiser* atau pentaksir karena melakukan kegiatan penilaian dengan maksud mencari nilai wajar suatu properti untuk kepentingan jual beli, agunan asuransi dan pajak. Penilai disebut sebagai pengurus *real estate* (pengurus proyek) apabila seorang penilai membuat studi kelayakan, menentukan kegunaan terbaik bagi tanah, mencari ijin lokasi serta membuat jadwal kegiatan untuk sebuah proyek.

Penilai dapat juga disebut pengurus harta kota (*property manager*) karena bidang pekerjaannya mengelola pusat-pusat komersil, seperti pusat pertokoan, perkantoran mewah, apartemen dan kondominium. Bentuk pengelolaan pusat-pusat komersil tersebut meliputi perawatan bangunan,

pembayaran tagihan-tagihan, pemilihan penyewa, dan penetapan sewa. Penilai di sebut sebagai konsultan karena juga melayani konsultasi bagi pihak-pihak yang memerlukan jasanya, misalnya dalam menentukan *highest and best use* yaitu penggunaan wajar yang mungkin dari tanah kosong atau properti yang dibangun. Dikatakan memiliki penggunaan wajar apabila penggunaan tanah memungkinkan secara fisik serta didukung oleh peraturan yang tepat , akan menghasilkan nilai yang tinggi.

Pada hakikatnya, usaha jasa penilai adalah badan usaha yang memiliki predikat sebagai lembaga kepercayaan bagi pihak-pihak yang melakukan transaksi perdagangan. Joni Emirzon berpendapat bahwa peran perusahaan penilai menjadi berarti karena lembaga ini merupakan usaha jasa yang profesional untuk memberikan penilaian obyektif dan independen untuk properti yang berwujud maupun yang tidak berwujud. Oleh karena itu, kehadiran lembaga ini sangat bermanfaat bagi pelaku ekonomi.¹

Profesi penilai mulai di kenal di Indonesia sekitar tahun 1970, yaitu bersamaan dengan menghangatnya kegiatan investasi di Indonesia sebagai tindak lanjut dari pelaksanaan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1976 tentang Penanaman Modal Asing dan Undang-undang Nomor 6 Tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri.

Pada waktu itu, para investor asing yang akan menginvestasikan modalnya di Indonesia melalui bank-bank asing menghendaki agar sebelum suatu proyek dilaksanakan terlebih dahulu perlu di adakan peninjauan

¹ Joni Emirzon. *Apek-aspek Hukum Perusahaan Jasa Penilai*. PT Gramedia, Jakarta,2000, hal 3.

lapangan serta penilaian terhadap aset yang dimiliki oleh perusahaan-perusahaan Indonesia yang akan menjadi partner para investor asing. Tujuannya penilaian aset tersebut agar kepemilikan saham benar-benar dapat di pertanggungjawabkan oleh pihak-pihak yang terlibat.

Seiring dengan meningkatnya usaha di bidang investasi maka meningkat pula upaya untuk menilai setiap aset yang dimiliki oleh pemohon kredit. Selanjutnya kegiatan penilaian tidak hanya di lakukan oleh bank-bank asing tetapi dilakukan pula oleh bank-bank lokal, khususnya bank pemerintah.

Hingga saat ini di Indonesia, pada umumnya pelaku ekonomi yang menggunakan jasa penilai adalah pengusaha yang ingin mendapatkan pinjaman kredit bank untuk mengembangkan usahanya. Usaha jasa penilai, sesuai dengan fungsi dan kedudukannya dapat diminta untuk memberikan estimasi yang obyektif tentang nilai suatu aktiva berwujud maupun tidak berwujud. Hasil pekerjaan penilai berupa laporan hasil penilaian dari perusahaan penilai akan bermanfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan sesuai dengan tujuan penilaian terhadap suatu aktiva yang dimaksud.

Manfaat usaha jasa penilai mulai disadari oleh sebagian pengusaha di Indonesia sebagai suatu sarana dan pelengkap dari sistem manajemen dalam dunia usaha. Sebagai akibat dari kemajuan teknologi dan pertumbuhan ekonomi, di perlukan suatu tatanan baru dalam sistem pengelolaan usaha baik secara kuantitatif maupun kualitatif, yang merupakan syarat untuk memenuhi permintaan. Dalam perkembangannya, dunia usaha memerlukan sarana dan prasarana yang dapat menunjang dunia usaha seperti modal, lahan, mesin-

mesin, perlengkapan, tenaga profesional dalam struktur manajemen yang sangat perlu di kaji secara cermat dan tepat nilainya. Untuk menilai sarana tersebut dibutuhkan jasa penilai yang mampu menilai aset secara obyektif berdasarkan teknik-teknik penilaian yang di atur dalam suatu profesi penilaian.

Sesuai dengan ketentuan pasal 1 huruf b Keputusan Menteri Keuangan Nomor 57/KMK/1996 tentang Jasa Penilai, pemberi jasa penilai di sebut Penilai, yaitu orang perseorangan yang dengan keahliannya menjalankan kegiatan penilaian. Jenis kegiatan penilaian itu sendiri diatur dalam pasal 7 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 57/KMK.017/1996 bahwa Usaha jasa Penilai mempunyai cakupan kegiatan penilaian dan dapat pula melakukan kegiatan penilaian.

Secara umum kegiatan penilaian yang dilakuakn perusahaan jasa penilai meliputi kegiatan penilaian tanah, bangunan, pengembangan tanah, pertokoan, perkantoran, perhotelan, apartemen, kawasan industri, pompa bensin, pertambangan dan perkebunan.

Dilihat dari kegiatan penilaian yang dilakukan oleh perusahaan jasa penilai salah satunya adalah dapat di gunakan oleh pihak bank. Bank menggunakan laporan penilaian sebagai dasar pengeluaran kredit, jaminan hipotek, dasar perhitungan untuk dijual apabila harus dilelang, serta menghitung kekayaan bank atau nasabah.

Bagi pihak perbankan, penilaian aset sangat penting untuk menentukan berapa besar pinjaman uang (kredit) yang dapat diberikan. Dimana

penggunaan jasa penilai dalam kegiatan perbankan modern merupakan hal yang biasa, hasil penilaian dari seorang penilai di perlukan dalam rangka memberikan estimasi dan pendapat atas nilai ekonomis suatu harta pada saat tertentu sesuai Standar Penilaian Indonesia.

Seperti halnya organisasi lain, perusahaan jasa penilai juga memiliki organisasi dengan nama Gabungan Perusahaan Penilai Indonesia yang disingkat GAPPI (*Association of Indonesian Appraisal Companies*) dan MAPPI (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia). GAPPI adalah organisasi yang menjadi wadah bagi perusahaan penilai di Indonesia yang bersifat mandiri, bukan organisasi pemerintah dan politik begitu juga MAPPI adalah wadah bagi penilai yang bergerak di bidang penilaian yang bertujuan untuk membina dan mengembangkan kemampuan, kegiatan, dan kepentingan anggota atau dapat dikatakan MAPPI melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap anggotanya.

Di Indonesia, meskipun perusahaan jasa penilai semakin berkembang namun belum di manfaatkan secara maksimal oleh berbagai pihak, terutama pihak perbankan sehingga dalam pengajuan kredit dapat terjadi praktek-praktek *mark up* khususnya dalam pengajuan kredit properti.

Berdasarkan hal tersebut di atas penulis merasa tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul : PERANAN PERUSAHAAN JASA PENILAI BAGI PERBANKAN DALAM KAITANNYA DENGAN PEMBERIAN KREDIT.

B. Pembatasan Masalah

Judul dalam penelitian ini adalah Peranan Perusahaan Jasa Penilai bagi Perbankan dalam Kaitanya dengan Pemberian Kredit. Untuk menghindari kemungkinan meluasnya masalah, agar peninjauan dan pemahaman suatu permasalahan lebih terfokus sehingga telaah dan kajiannya lebih terarah maka penulis membatasi ruang lingkup permasalahan.

Pembatasan masalah dalam penelitian ini mengenai ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang peranan perusahaan jasa penilai di Indonesia bagi perbankan khususnya dalam kaitanya dengan pemberian kredit serta tanggungjawab hukum perusahaan jasa penilai di Indonesia.

Perusahaan jasa penilai merupakan suatu bentuk badan usaha yang bergerak di bidang jasa penilaian yaitu memberikan penilaian atas suatu harta pada saat tertentu sesuai dengan Standar Penilaian. Salah satu kegiatan penilaian yang dilakukan perusahaan jasa penilai yaitu penilaian aset yang akan digunakan sebagai jaminan kredit perbankan.

Sedangkan perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

C. Perumusan Masalah

Perumusan masalah yang dirumuskan dalam penelitian, sangat berguna untuk membersihkan kebingungan kita akan suatu hal, untuk memisahkan kemenduaan, untuk mengatasi rintangan ataupun untuk menutup

celah antar kegiatan dan fenomena. Karenanya, peneliti harus dapat memilih suatu masalah bagi penelitiannya, dan merumuskan untuk memperoleh jawaban terhadap masalah tersebut².

Berdasarkan latar belakang masalah dan pembatasan masalah di atas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah peranan perusahaan jasa penilai bagi perbankan dalam kaitanya dengan pemberian kredit ?.
2. Bagaimanakah tanggung jawab hukum perusahaan jasa penilai yang melanggar kode etik penilaian, melawan hukum dan wanprestasi sehingga menimbulkan kredit macet pada pihak bank ?.

D. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian pasti mempunyai tujuan yang hendak di capai baik sebagai solusi atas masalah yang di hadapi (tujuan obyektif), maupun untuk memenuhi kebutuhan seseorang (tujuan subyektif). Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Tujuan Obyektif
 - a. Untuk mengetahui peranan perusahaan jasa penilai bagi perbankan dalam kaitanya dengan pemberian kredit.
 - b. Untuk mengetahui tanggung jawab hukum perusahaan jasa penilai apabila melanggar kode etik penilaian, melawan hukum dan wanprestasi sehingga menimbulkan kredit macet pada pihak bank.

² Moh. Nazir. *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, hal 133.

2. Tujuan Subyektif

- a. Untuk memenuhi persyaratan akademis yang diwajibkan bagi setiap mahasiswa dalam meraih gelar sarjana strata I dalam bidang ilmu hukum di fakultas hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- b. Untuk menambah wawasan dalam memperluas pemahaman akan arti pentingnya ilmu hukum dalam teori dan praktek.

E. Manfaat Penelitian

Manfaat adalah kegunaan yang didapat dari suatu penelitian. Adapun manfaat yang di harapkan adalah:

1. Manfaat Teoretis

- a. Untuk memberikan sumbangan pengetahuan serta pemikiran yang berguna di bidang ilmu hukum keperdataan, tentang peranan perusahaan jasa penilai bagi perbankan dalam kaitanya dengan pemberian kredit.
- b. Untuk menambah kepustakaan dan wawasan para pihak yang tertarik dengan masalah hukum keperdataan.

2. Manfaat Praktis

- a. Menambah ilmu pengetahuan dan pengalaman penulis di bidang penulisan ilmiah khususnya karya ilmiah hukum.
- b. Memberikan informasi tentang peranan perusahaan jasa penilai bagi perbankan dalam kaitanya dengan pemberian kredit kepada para pihak yang membutuhkan.

F. Metode Penelitian

Dalam suatu penelitian, untuk memperoleh hasil yang valid dan reabel, maka diperlukan adanya metode yang mempunyai fungsi untuk memberikan patokan atau pedoman dalam menganalisis, mempelajari dan memahami keadaan yang di hadapi peneliti dalam suatu penelitian³.

Adapun metode yang digunakan dalam penelitin ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini jika dilihat dari sumber datanya merupakan penelitian sosiologis (non-doktrinal) yakni penelitian atas hukum yang tidak dikonsepsikan dan dikembangkan sebagai ketentuan hukum *rules* tetapi sebagai kenyataan sosial *regularities* yang terjadi dalam kehidupan sehari-hari atau dalam alam pengalaman.⁴, sedangkan dilihat dari sifatnya termasuk penelitian yang deskriptif kualitatif yakni

2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di kota Surakarta, tepatnya pada perusahaan jasa penilai, yakni CV. Duta Wirya yang beralamat di Jalan Ki Mangunsarkoro Nomor 37 telepon (0271) 716372 Surakarta. Pemilihan lokasi penelitian ini dipertimbangkan karena CV Duta Wirya memiliki cukup data yang penulis butuhkan untuk analisa dan menyusun skripsi ini.

3. Metode Penelitian

Berdasar metodenya, merupakan suatu penelitian diskriptif yaitu penelitian yang bertujuan untuk mendapat gambaran secara sistematis,

³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986,hal 87.

⁴Ibid, halaman 30.

faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki⁵. Penelitian ini untuk memberikan data seteliti mungkin dengan mendeskripsikan peranan perusahaan jasa penilai bagi perbankan dalam kaitannya dengan pemberian kredit dan tanggung jawab hukum perusahaan jasa penilai.

3. Jenis Data

a. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh dari penelitian lapangan berupa keterangan dan penjelasan yang diberikan para responden/nara sumber.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari penelitian bahan-bahan kepustakaan yang merupakan hasil penelitian dan pengolahan data dari orang lain yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku maupun artikel dan dapat diperoleh tanpa terikat oleh waktu dan tempat. Bahan pustaka bidang hukum dari sudut kekuatan mengikatnya dapat dibedakan menjadi:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, misalnya peraturan perundang-undangan.
- 2) Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan buku primer, misalnya hasil-

⁵ Moh Nazir, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, hal 63.

hasil penelitian dan hasil karya ilmiah dari kalangan hukum yang berkaitan dengan perusahaan jasa penilai.

- 3) Bahan-bahan hukum tersier, berupa bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Inggris-Indonesia dan *Black's Law Dictionary*.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam suatu penelitian sangat diperlukan, karena dengan adanya data akan sangat menunjang dalam penulisan. Teknik pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan dan kepustakaan.

a. Penelitian lapangan.

Penelitian lapangan dilakukan dengan cara observasi dan wawancara.

- 1) Observasi dalam hal ini peneliti mengadakan pengamatan secara langsung terhadap gejala-gejala yang diteliti dan mengadakan pencatatan secara sistematis.
- 2) Wawancara, yaitu teknik pengumpulan data dengan komunikasi secara langsung dengan responden. Wawancara dilakukan berdasarkan pokok yang ditanyakan (interview guide) berdasar kerangka pertanyaan yang telah disusun dan disajikan responden untuk memperoleh data.

b. Studi kepustakaan digunakan dalam mengumpulkan data yang dilakukan dengan cara membaca buku-buku literature, peraturan perundang-undangan, makalah ilmiah serta hasil-hasil penelitian yang ada hubungannya dengan pokok permasalahan yang diteliti.

5. Teknik Analisa Data

Analisis data merupakan studi dan identifikasi dari komponen yang membentuk segala sesuatu yang diselidiki. Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik analisis data non statistik. Setelah semua data diperoleh dengan cara-cara dalam teknik pengumpulan data, kemudian data yang terkumpul tersebut dianalisis untuk memecahkan masalah.

Penyaringan data dilakukan untuk memisahkan mana data yang relevan dan mana data yang tidak di butuhkan, kemudian dianalisis dengan menggunakan pendekatan logis sistematis dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti.

Dalam penelitian ini, bahan-bahan yang diperoleh dari studi kepustakaan, penulis kumpulkan dan penulis analisis secara logis sistematis. Salanjutnya hasil dari analisis tersebut penulis gunakan untuk memecahkan permasalahan yang penulis ajukan didalam penulisan skripsi ini.

G. Sistematika Skripsi

Isi skripsi akan lebih mudah dipahami dengan adanya sistematika skripsi. Adapun sistematika skripsi ini yaitu;

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Pembatasan Masalah
- C. Perumusan Masalah
- D. Tujuan Masalah
- E. Manfaat Penelitian
- F. Metode Penelitian
- G. Sistematika Skripsi

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan Umum Tentang Kredit Perbankan
 - 1. Pengertian Kredit Perbankan
 - 2. Jenis-jenis Kredit Perbankan
 - 3. Langkah-langkah pemberian kredit
- B. Tinjauan tentang Jaminan Kredit
- C. Tinjauan Umum Tentang Perusahaan Jasa Penilai
 - 1. Pengertian Perusahaan Jasa Penilai
 - 2. Ruang Lingkup Perusahaan Jasa Penilai
 - 3. Pengaturan Tentang Jasa Penilai di Indonesia
- D. Tinjauan Tentang Profesi di Indonesia

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peranan Perusahaan Jasa Penilai Bagi Perbankan dalam
Kaitannya dengan Pemberian Kredit

B. Tanggung Jawab Hukum Perusahaan Jasa Penilai

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN