

BAB I PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Indonesia mengalami perkembangan perekonomian seiring dengan berkembangnya globalisasi perdagangan dunia yang ditandai dengan penandatanganan Kesepakatan Putaran Uruguay 1994 (*Uruguay Round 1994*) yang telah diratifikasi oleh Indonesia dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1994 tentang Pengesahan *Agreement Establishing The World Trade Organization* (Persetujuan Pembentukan Organisasi Perdagangan Dunia), dibentuknya Lembaga Perdagangan Internasional (*World Trade Organization/ WTO*), blok-blok perdagangan regional seperti *North America Free Trade Area* (NAFTA), maupun *Asia Pacific Economy Cooperation* (APEC), dan sebagainya¹.

Aktivitas perekonomian yang dominan dilakukan oleh masyarakat Indonesia saat ini adalah kegiatan bisnis yang meliputi jual-beli barang dan jasa secara terus menerus yang dicirikan dengan adanya tujuan pengalihan hak milik atau pemberian jasa maupun penerimaan suatu imbalan/kompensasi.

Kegiatan bisnis di bidang jasa berkembang pesat dan banyak diminati oleh pelaku usaha. Ada berbagai bentuk usaha jasa antara lain, jasa konsultan (konsultan hukum, pajak), jasa angkutan (darat, laut, udara), jasa perbankan, jasa penilai (*appraisal*) dan lain sebagainya. Perusahaan-perusahaan jasa tersebut memegang peranan penting dalam kegiatan bisnis terutama dalam rangka memperlancar dan membantu pengembangan usaha.

¹Joni Emirzon, *Aspek-aspek Hukum Perusahaan Jasa Penilai*, P.T. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal 1.

Dari berbagai bentuk usaha tersebut yang pada saat ini masih tergolong baru dan belum memasyarakat di Indonesia adalah usaha jasa penilai (*appraisal service business*). Peran Perusahaan Penilai menjadi berarti karena lembaga ini merupakan usaha jasa yang profesional untuk memberikan penilaian yang obyektif dan independen di bidang properti, aset dan kekayaan perusahaan sehingga kehadiran jasa penilai sangat bermanfaat bagi pelaku ekonomi.

Para pihak yang terkait dalam kegiatan penilaian adalah :

- a. Penilai (*appraiser*);
- b. Pengguna jasa penilai, dari berbagai kalangan, yaitu Pemerintah, Lembaga Keuangan (bank dan non bank), Perusahaan Asuransi, Perusahaan Lelang dan Pegadaian, Badan Pengawas Pasar Modal (BAPEPAM), sampai perorangan/masyarakat pun juga dapat memanfaatkan usaha jasa penilai.

Perusahaan-perusahaan yang menggunakan jasa penilai pada umumnya adalah perusahaan-perusahaan yang ingin mendapatkan pinjaman kredit bank untuk mengembangkan usahanya dan perusahaan-perusahaan yang sedang bermasalah, misalnya perusahaan yang memiliki kredit macet, perusahaan yang akan dipailitkan, dan lain-lain. Bagi pihak perbankan, penilaian aset sangat penting untuk menentukan berapa besar pinjaman (kredit) yang dapat diberikan, sedangkan untuk perusahaan yang bermasalah penting pula dilakukan penilaian aset untuk penilaian lelang atau untuk menentukan jumlah kredit yang akan diajukan.

Sesuai fungsi dan kedudukan usaha jasa penilai dapat dimintakan bantuannya untuk memberikan estimasi yang obyektif tentang nilai suatu aktiva berwujud dan tak berwujud. Jika demikian akan ada suatu perjanjian antara perusahaan penilai

dengan pihak perusahaan atau instansi yang minta dinilai. Hasil penilaian tersebut berupa laporan penilaian.

Selama ini jasa perusahaan penilai belum digunakan secara maksimal oleh berbagai kalangan, terutama kalangan perbankan, dan banyak pihak menempatkan laporan penilaian sebagai pelengkap saja agar proposal tampak layak dan profesional. Padahal apabila penilai memberikan *appraisal report* secara obyektif tidak akan terjadi praktik "miring" atau penyalahgunaan prosedur dalam pengajuan kredit properti. Seharusnya bank mewajibkan para pelaku usaha yang akan mengajukan kredit sehingga tanpa adanya laporan penilai yang benar-benar profesional dan independen bank tidak akan mencairkan dana.

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. Misalnya pada akhir-akhir ini muncul berbagai kasus penilaian, seperti kasus penilaian aset 7 bank swasta yang mendapat Bantuan Dana Likuiditas Bank Indonesia (BLBI) sebesar Rp 140 triliun, yang diperdebatkan kalangan ekonom, berapa nilai aset ketujuh bank tersebut sebenarnya, karena diantara para pihak (Bank Indonesia, bank, jasa penilai, dan pemilik aset) memiliki penilaian yang berbeda.² Selain itu masih banyak kasus serupa yang terjadi di Indonesia. Hal itu terjadi karena saat ini belum ada peraturan yang mensyaratkan laporan penilaian yang dibuat oleh penilai yang bergabung dalam

² Joni Emirzon, *ibid*, Hal. 5

suatu badan usaha independen di luar pengembang, perbankan dan badan usaha lainnya.

Kasus penilaian aset menunjukkan makin berkembang dan makin banyak, namun sampai saat ini belum ada pihak-pihak yang terkait dalam kasus malpraktik sampai proses pengadilan, khususnya penilai (perorangan atau perusahaan penilai) terhadap pengenaan sanksi akibat penilaian yang dilakukan.

Timbulnya permasalahan perbedaan nilai disebabkan adanya perbedaan penilaian diantara para pihak dalam menentukan nilai aset. Rekomendasi tersebut tidak mengikat, sehingga tergantung pada si pengguna jasa apakah laporan penilaian akan digunakan atau tidak, namun di dalam praktik, laporan jasa penilai digunakan sebagai dasar penentuan nilai pinjaman atau nilai lelang.

Mengingat usaha jasa penilai di Indonesia masih dianggap baru sehingga belum ada ketentuan yang mengatur mengenai jasa penilai, maka jasa penilai dalam melakukan tugasnya bersandar pada Standar Penilaian Indonesia dan Kode Etik Penilaian Indonesia serta bentuk perjanjiannya masih mengacu pada BW. Peraturan lain yang mengatur mengenai jasa penilai adalah Kepmenkeu Nomor 57/KMK.017/1996 tentang Jasa Penilai, peraturan pelaksanaan Kepmenkeu Nomor KEP-3058/LK/1998 tentang Peraturan Pelaksanaan atas Kepmenkeu Nomor 57/KMK.017/1996 tentang Jasa Penilai, dan Undang-undang nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal. Jasa Penilai menggunakan Kode Etik penilaian sama halnya dengan Kode Etik Kedokteran, Kode Etik Advokat, dan sebagainya, seolah-olah pekerjaan jasa penilai bersandar pada tanggung jawab moral saja, padahal hasil dari penilaian tersebut adalah sangat penting dan dapat membawa akibat yang tidak

dapat dianggap ringan karena dapat merugikan pemilik aset dan atau orang lain secara materiil.

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka permasalahan yang akan dibahas adalah:

1. Apa dasar legalitas kegiatan penilaian yang dilakukan oleh perusahaan dan penilai ?
2. Apa kewajiban hukum perusahaan penilai dan para penilai ?

3. Penjelasan Judul

Judul skripsi ini adalah "Tanggung Jawab Hukum Perusahaan Jasa Penilai". Adapun penjelasan judul tersebut adalah sebagai berikut:

Menurut Prof. Purnadi Purbacaraka, S.H. dan Ridwan Halim, S.H., tanggung jawab adalah suatu akibat lebih lanjut dari suatu sikap tindak yang harus dilunasi oleh setiap pribadi yang telah bersikap tindak. Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia menjelaskan bahwa tanggung jawab hukum adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatu secara hukum (bila bermasalah dapat dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya).

Pengertian jasa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah perbuatan yang baik atau berguna dan bernilai bagi orang lain, negara, instansi, dan sebagainya.

Selanjutnya akan dibahas pengertian penilaian. Secara umum, kata penilaian berasal dari kata *nilai* (*price, value*, yaitu *harga*, dalam arti *taksiran harga*). Penilai

(*appraiser*) yaitu orang yang melakukan penilaian atau disebut juga juru taksir. Dalam bahasa Inggris tertulis "*appraisal*" mempunyai arti penilaian, penaksiran, pengharapan.³ Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, penilaian diartikan sebagai proses, cara, perbuatan menilai: pemberian biji (biji, kadar mutu, harga).

Sedangkan Buku Metode Umum dan Prosedur Penilaian, seri 2, tahun 1991 Departemen Keuangan, menjelaskan Penilaian adalah proses pekerjaan seorang penilai dalam memberikan suatu estimasi dan pendapat atas nilai analisis suatu harta, baik yang berwujud maupun tidak berwujud, berdasarkan fakta-fakta yang obyektif dan relevan dengan menggunakan metode-metode dan prinsip-prinsip penilaian yang berlaku.

4. Alasan Pemilihan Judul

Pemilihan judul berdasarkan atas pertimbangan bahwa jasa penilai masih tergolong baru dan belum banyak yang mempelajari atau mengetahui lebih jelas mengenai jasa penilai. Keadaan yang demikian menarik untuk dijadikan pembahasan sebagai tulisan dalam bentuk skripsi, diharapkan masyarakat akan menjadi tahu dan mengerti mengenai jasa penilai.

5. Tujuan Penulisan

Tujuan dari penulisan ini adalah:

- a. Untuk mengetahui dasar legalitas kegiatan penilaian yang dilakukan oleh perusahaan penilai dan penilai.

³Echols, John M. & Hasan Shadily, *Kamus Inggris Indonesia*, PT. Gramedia, Jakarta, 1990, Hal.35

- b. Untuk mengetahui kewajiban hukum perusahaan penilai dan para penilai.

6. Metode Penulisan

Metode yang digunakan dalam skripsi ini berdasarkan judul dan perumusan masalah yang diajukan secara keseluruhan dari tahap pendekatan masalah sampai dengan analisis bahan hukum dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Pendekatan Masalah

Metode pendekatan masalah menggunakan pendekatan statute approach dan conceptual approach. Statute approach yaitu metode dengan pendekatan pada peraturan perundang-undangan dan conceptual approach yaitu metode dengan pendekatan pada pendapat dari pakar hukum dan para sarjana.

b. Sumber Bahan hukum

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah menggunakan dua bahan hukum yaitu, yang pertama bahan hukum primer meliputi peraturan-peraturan perundang-undangan antara lain: Kepmenkeu nomor 57.KMK.017/1996 tentang Jasa Penilai, Keputusan Dirjen Lembaga Keuangan No. KEP-3058/LK/1998 tentang Peraturan Pelaksanaan atas Kepmenkeu nomor 57.KMK.017/1996 tentang Jasa Penilai Undang-undang nomor 8 tahun 1995 tentang Pasar Modal dan karena belum ada Undang-undang yang mengatur maka jasa penilai ini masih mengacu pada BW. Kedua menggunakan bahan hukum sekunder yang berasal dari kepustakaan yang meliputi, buku-buku yang terkait dengan penulisan skripsi ini, majalah akademis, surat kabar, dan media elektronik (internet).

c. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Penulisan skripsi ini menggunakan prosedur pengumpulan dan pengolahan bahan hukum melalui studi kepustakaan dan wawancara yang merupakan bahan hukum sekunder dan menganalisa kode etik dan peraturan perundang-undangan sebagai bahan hukum primer, setelah dikumpulkan semua bahan hukum untuk dipelajari kemudian diolah menjadi suatu yang sistematis dalam bentuk tulisan.

d. Analisa Bahan Hukum

Analisa bahan hukum menggunakan metode deskriptif analisis yaitu metode yang memberikan gambaran terhadap permasalahan dalam skripsi ini dengan mendasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku juga mendasarkan pada teori-teori hukum yang ada dan yang disampaikan oleh pakar hukum.

7. Pertanggungjawaban sistematika

Skripsi ini disusun atas beberapa bab dan dalam setiap babnya terdapat sub-sub bab yang saling terkait baik antara sub-sub bab yang satu dengan yang lain, namun sub bab-bab itu juga saling berhubungan dengan bab-bab yang ada yang dengan hal ini maka munculah saling keterkaitan yang tak terpisahkan. Dengan hubungan ini diharapkan penyusunan skripsi ini akan lebih mudah untuk dipahami, dipelajari maupun dimengerti oleh si pembaca, sehingga dengan mudahnya dimengerti, maka diharapkan yang terkandung didalamnya akan mudah pula digunakan sebagai pedoman dan mudah pula untuk dilaksanakan.

Bab I sebagai pendahuluan yang meliputi latar belakang permasalahan secara global dan perumusan masalah dari skripsi yang disusun, penjelasan judul, alasan pemilihan judul, tujuan pemilihan judul, metode penulisan yang diuraikan dengan pendekatan masalah, sumber bahan hukum yang digunakan, prosedur pengumpulan dan pengolahan bahan hukum, analisis bahan hukum serta pertanggungjawaban sistematika yang bertujuan agar pembaca mengetahui latar belakang masalah beserta rumusan permasalahan yang akan dijadikan pembahasan pada bab-bab berikutnya.

Bab II tentang kegiatan penilai yang dilakukan oleh penilai yang dalam setiap bagian atau sub-sub babnya akan membahas tentang perizinan, kedudukan hukum yang melahirkan hubungan hukum antara para pihak, dan proses melakukan penilaian. Adapun tujuan dari bab dua ini adalah mempermudah pembaca untuk lebih mengerti dan mengetahui perizinan, kedudukan hukum yang melahirkan hubungan antara para pihak, serta bagaimana proses penilaian yang benar.

Bab III akan membahas pertanggungjawaban hukum perusahaan jasa penilai, yang dalam bab ini akan dibahas mengenai tanggung jawab perusahaan jasa penilai dalam hal terjadi malpraktek penilaian atas properti yang dinilai, kepada siapa saja perusahaan jasa penilai harus mempertanggungjawabkan penilaiannya dan bagaimana jika terjadi tanggung gugat terhadap penilai, yang ditinjau dari kode etik yang berlaku, serta bagaimana penegakan hukumnya.

Bab IV adalah penutup yang berisi kesimpulan berupa jawaban dari semua permasalahan yang ada dan telah dibahas pada bab-bab sebelumnya selain itu dalam penutup ini berisi pula saran yang diharapkan dapat bermanfaat dikemudian hari untuk ikut membantu menyelesaikan masalah yang terjadi.