
**MALPRAKTIK JASA PENILAI PADA BANK
TENTANG HASIL LAPORAN YANG NILAINYA MELEBIHI HARGA
PASAR**

Oleh :

YUNIAR RACHMAN

Abstract

Belum diaturnya jasa penilai dalam suatu peraturan perundang-undangan tidak menghalangi aktifitas perbankan dalam menjalankan usaha kreditnya. Dunia perbankan tetap menggunakan jasa penilai dalam memberikan kredit kepada calon debiturnya. Minimnya peraturan yang mengatur tentang jasa penilai dapat menimbulkan suatu permasalahan hukum yang serius apabila terjadi suatu perselisihan. Salah satu hal yang harus benar-benar difahami oleh masyarakat secara umum dan khususnya oleh debitur serta kreditur adalah sejauh mana penilaian benda yang akan dijadikan agunan oleh Penilai Publik mempunyai daya ikat. Hasil Laporan penilaian oleh Jasa Penilai Publik atas agunan dari calon debitor yang akan mengajukan fasilitas kredit kepada bank sifatnya tidak mengikat. Laporan penilaian tersebut hanya sebagai masukan bagi bank untuk mengetahui nilai agunan secara objektif untuk selanjutnya dipergunakan sebagai salah satu dasar untuk mempertimbangkan berapa jumlah kredit yang dianggap layak diberikan kepada calon debitor. Proses penilaian agunan oleh Penilai Publik harus didasarkan pada SEPI dan KEPI serta fakta-fakta yang ada secara objektif. Dilakukan tanpa adanya tendensi atas kepentingan pribadi ataupun pengaruh dari calon debitor. Apabila proses penilaian dilaksanakan tidak sesuai hal-hal tersebut maka Penilai Publik dapat dikatakan malpraktik. Apabila Bank merasa dirugikan akibat malpraktik tersebut maka Bank dapat mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Penilai Publik untuk meminta ganti rugi.

Kata Kunci : Malpraktek, Jasa Penilai

A. Pendahuluan

Bank adalah badan usaha yang menjalankan kegiatan menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada pihak-pihak yang membutuhkan dalam bentuk kredit dan memberika jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Salah satu jasa yang dilakukan oleh pihak bank adalah menyalurkan kredit kepada masyarakat. Pengertian kredit menurut Undang-undang Pebankan Nomor 10 tahun 1998 adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan

pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Debitur adalah penerima fasilitas kredit dari kreditur. Sedangkan Kreditur adalah penyedia fasilitas kredit yaitu Bank. Dalam perkreditan, agunan merupakan hal yang paling diutamakan untuk mendapatkan keyakinan bagi bank atas dana yang disalurkan dalam bentuk kredit dengan tujuan apabila terjadi kemacetan maka jaminan atau agunan tersebut dapat dijadikan penyelamatan untuk kelancaran usaha bank. Secara umum barang yang dijadikan agunan adalah real property atau property yang berupa tanah dengan segala sesuatu yang melekat padanya.

Jaminan diatur dalam pasal 1131 BW *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya ditulis BW). Disebutkan bahwa “segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”. Jaminan tersebut diistilahkan dengan jaminan umum (*algemene beslag*). Artinya segala benda yang dimiliki oleh debitur menjadi jaminan bagi perikatan yang telah dilakukannya dengan kreditur.

Kreditur dan debitur memang sebaiknya mengetahui gambaran nilai benda yang akan dijadikan agunan dalam perjanjian utang piutang (perjanjian kredit). Untuk menetapkan nilai agunan dapat dilakukan melalui jasa penilaian independen agar nilainya nilai yang dijadikan pedoman tidak memihak debitur maupun kreditur.

Belum diaturnya jasa penilai dalam suatu peraturan perundang-undangan tidak menghalangi aktifitas perbankan dalam menjalankan usaha kreditnya. Dunia perbankan tetap menggunakan jasa penilai dalam memberikan kredit kepada calon debiturnya. Minimnya peraturan yang mengatur tentang jasa penilai dapat menimbulkan suatu permasalahan hukum yang serius apabila terjadi suatu perselisihan. Salah satu hal yang harus benar-benar difahami oleh masyarakat secara umum dan khususnya oleh debitur serta kreditur adalah sejauh mana penilaian benda yang akan dijadikan agunan oleh Penilai Publik mempunyai daya ikat.

Namun yang jadi persoalan jika agunan yang diserahkan debitur kepada bank nilainya tidak sesuai dengan nilai sesungguhnya yaitu penilaian dari pihak appraisal terhadap agunan yang telah dilakukan penilaian yang nilainya dibawah nilai pinjaman. Jika debitur mengalami cedera janji atau wanprestasi maka hasil penjualan agunan itu tidak dapat menutup fasilitas kredit yang nilainya lebih besar daripada harga agunan. Padahal disinilah pentingnya fungsi penilai aset (appraisal).

1. Fungsi Penilaian Agunan

Salah satu hal yang menambah keyakinan bank atas kemampuan debitor untuk memenuhi prestasinya adalah sejauh mana debitor memberikan jaminan/agunan untuk kredit tersebut. Perjanjian yang dibuat antara bank dengan debitor tersebut pada dasarnya secara otomatis terlindungi dengan adanya jaminan umum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1131 BW bahwa “segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”. Namun pihak bank merasa lebih aman apabila debitor memberikan jaminan khusus untuk mendukung kredit itu.

Fungsi jaminan adalah memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari barang jaminan tersebut apabila debitor tidak dapat melunasi hutangnya pada waktu yang disepakati dalam perjanjian.¹ Dalam perkembangannya bank lebih banyak menerima jaminan kebendaan daripada jaminan perorangan karena akan lebih mudah dieksekusi dalam pemenuhan kewajiban apabila debitor wanprestasi.

Pada saat akan memberikan kredit kepada debitor bank akan melakukan penilaian atas permohonan kredit tersebut. Penilaian dilakukan bank terhadap atas subyek dan objek jaminan. Tujuan penilaian adalah untuk menumbuhkan kepercayaan bagi pihak bank agar terhindar dari berbagai masalah dikemudian hari atas jaminan tersebut.²

Hal yang dianggap paling penting adalah agunan (*collateral*) karena dianggap sebagai penyelamat akhir apabila terjadi kredit macet. agunan kredit dapat berfungsi sebagai:³

- a. *Firs way out* : adalah jaminan yang didasarkan atas keyakinan bank terhadap karakter dan kemampuan nasabah untuk membayar kembali kreditnya dengan dana yang berasal dari usaha yang dibiayai oleh kredit, tercermin dari arus kas nasabah;
- b. *Second way out* : adalah jaminan yang didasarkan atas likuidasi agunan apabila dikemudian hari *first way out* tidak dapat dipergunakan sebagai alat pembayaran kredit kembali.

Dalam pasal 8 Undang-undang Perbankan dinyatakan:

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.”

¹ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2000., h.94.

² Njo Anastasia, *Penilaian Agunan Kredit Berstatus Surat Hijau*, Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan, Vol. 8, No.2, September 2006, h.117.

³ Njo Anastasia, *Op.cit.*, h.118.

Berdasarkan pasal 8 Undang-undang Perbankan tersebut persyaratan untuk memberikan agunan bukanlah suatu keharusan, bank hanya diminta untuk meyakini kemampuan dan itikad baik debitur. Dalam pelaksanaannya bank tetap meminta agunan dari pemohon kredit selain menganalisis itikad baik dan kemampuannya. Hal ini didasarkan pada pasal 1 angka 23 Undang-undang Perbankan yang menyatakan “agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan oleh nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah”, dengan demikian bank merasa sangat penting untuk meminta jaminan kepada calon debitornya.

Dengan demikian penilaian atas nilai suatu agunan sangatlah penting bagi bank selaku kreditur dalam hubungannya dengan kredit yang akan diberikan kepada calon debitur. Kredit yang diberikan tentunya tidak akan lebih tinggi daripada agunan yang diberikan oleh debitur sehingga tidak terjadi *over credit*. Dipakainya jasa Penilai Publik untuk menilai agunan akan mempermudah bank dalam mengetahui nilai agunan dan memberikan kepercayaan yang lebih baik kepada bank karena nilai tersebut diperoleh dari hasil penilaian pihak yang benar-benar mempunyai kemampuan di bidang itu sehingga bermanfaat bagi analisisnya dalam pertimbangan pemberian kredit.

2. Kedudukan Hukum 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 MAPPI (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia).

Dalam proses kredit perbankan selain melibatkan pihak debitur dan kreditor kadangkala juga melibatkan pihak lain seperti konsultan penilai. Penilai Publik berperan untuk memberikan opini mengenai nilai pasar dan nilai likuidasi dari agunan yang menjadi jaminan dalam pelunasan utang atau dibebani hak tanggungan dalam kredit perbankan. Sifat opini yang diberikan adalah profesional dan independen, karena opini yang diberikan akan menentukan berapa besar nilai agunan yang akan dijamin pada pihak bank dan nantinya akan menentukan berapa besarnya nilai kredit yang dapat disalurkan.⁴ Apabila opini yang diberikan tersebut tidak independen dan profesional atau dipengaruhi salah satu pihak maka akan membahayakan rencana pengembangan usaha maupun kreditnya yang pada akhirnya akan merugikan pihak debitur dan kreditor.⁵

⁴ *Ibid.*

⁵ *Ibid.*

Sebagai contoh bahwa penilaian agunan sangat berpengaruh dalam bidang perbankan adalah pada jaman orde baru dimana jarang sekali dilakukan penilaian dengan bantuan jasa penilai dalam menilai agunan terutama untuk bank-bank milik pemerintah. Sehingga yang terjadi pada saat itu adalah *Over Value* yaitu kredit yang nilai agunannya telah direkayasa.⁶ Berdasarkan permasalahan tersebut tentunya resiko adanya *over value* dapat ditekan jika Jasa Penilai Publik dipergunakan dengan baik oleh bank. Bagi pihak perbankan penilaian aset sangat penting untuk menentukan berapa besar pinjaman (kredit) yang akan diberikan.⁷ Dengan adanya penilaian yang seksama dari pihak yang dianggap memang mempunyai keahlian dibidang 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.⁸ hal ini terkait dengan objektifitas hasil penilaian. Penilaian oleh Penilai Publik atas agunan dianggap mempunyai objektifitas yang lebih baik dibandingkan apabila agunan tersebut dinilai sendiri oleh penaksir internal yang dimiliki oleh pihak bank. Namun demikian dalam kaitannya dengan penilaian agunan untuk pemberian kredit, tidak ada aturan yang mengharuskan pemakaian Penilai Publik untuk menilai agunan sebagai persyaratan kredit. Sehingga bank menunjuk Penilai hanya sebatas untuk lebih berhati-hati dalam menjalankan kegiatannya sehingga resiko kerugian dapat diminimalkan.

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.⁹

Dipakai atau tidaknya hasil penilaian dai Penilai Publik atas agunan dari calon debitur sepenuhnya merupakan hak dari bank dan apakah nilai agunan yang dicantumkan dalam perjanjian pengikatan jaminan dengan debitur sesuai dengan hasil penilaian Penilai Publik atau tidak juga merupakan hak bank. Bagi debitur tidak ada pilihan karena penilaian dan nominal nilai yang ditentukan oleh bank merupakan salah-satu persyaratan untuk mendapatkan kredit, apabila calon debitur tidak sepakat dengan nilai agunan yang ditentukan bank maka calon debitur dapat mengurungkan niatnya meminta kredit dari bank yang bersangkutan.

PEMBAHASAN

1. Hubungan Hukum Kreditor dan Debitor

⁶ *Ibid.*

⁷ Joni Emirzon, *Aspek-aspek Hukum Perusahaan Jasa Penilai (Appraisal Company)*, Gramedia Pusaka Utama, Jakarta, 2000., h. 3.

⁸ Bachtiar Sibarani, *Soal Hukum Penilaian Indonesia*, Jurnal Hukum Bisnis, Volume 18, Maret 2002, h.67

⁹ Jony Emirzone, *Kode Etik dan Permasalahan Hukum Jasa Penilai dalam Kegiatan Bisnis di Indonesia*, Jurnal Manajemen&Bisnis Sriwijata Vol.3 No. 5, Juni 2005 (selanjutnya disebut Joni Emirzon II).

Penyaluran dana yang dilakukan oleh bank kepada masyarakat dalam rangka melaksanakan kegiatan usahanya yang lebih banyak berkembang adalah dalam bentuk kredit. Dalam perjanjian kredit bank bertindak sebagai penyedia dana (kreditor) dan nasabah bertindak sebagai peminjam dana (debitor). Kewajiban debitor berdasarkan pasal 1 angka 11 Undang-undang Perbankan tersebut adalah mengembalikan pokok pinjaman sekaligus membayar bunga dalam jangka waktu yang telah disepakati. Kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat merupakan fungsi utama bank sebagaimana diamanahkan pasal 3 Undang-undang Perbankan. Dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan, kredit mempunyai fungsi sebagai berikut: ¹⁰

- a. Meningkatkan daya guna uang;
- b. Meningkatkan peredaran lalu lintas uang;
- c. Meningkatkan daya guna dan peredaran barang;
- d. Salah satu alat stabilitas ekonomi;
- e. Meningkatkan kegairahan berusaha;
- f. Meningkatkan pemerataan pendapatan;
- g. Meningkatkan hubungan internasional.

Setiap permohonan kredit yang telah disepakati kreditor dan debitor wajib dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis.¹¹ Dalam prakteknya, format dan substansi perjanjian kredit tidak ditentukan secara limitatif, dengan demikian para pihak dapat membuat perjanjian kredit sesuai kesepakatan namun harus dibuat sejelas mungkin agar tidak menimbulkan kekaburan dan salah penafsiran. Kekaburan dalam perjanjian akan sangat berpengaruh manakala terjadi sengketa hukum. Dengan demikian semakin jelas suatu perjanjian akan semakin meminimalkan adanya perbedaan penafsiran diantara para pihak dan akan mengurangi kemungkinan terjadinya sengketa dan perjanjian kredit selain berfungsi sebagai dokumen yang menunjukkan hubungan hukum antara bank sebagai kreditor dengan nasabah penerima kredit sebagai debitor juga mempunyai beberapa fungsi yang lain.

2. Malpraktik Oleh Penilai Publik

Pasal 7 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan tentang Jasa Penilai Publik yang menyatakan “Penilai Publik dalam menjalankan jasanya wajib mempunyai KJPP”.

¹⁰ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003., hal.372

¹¹ Muhamad Djumhana, *Op.cit.* h. 385.

Pengertian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) berdasarkan pasal 1 angka 5 adalah “Kantor Jasa Penilai Publik yang selanjutnya disebut KJPP adalah badan usaha yang telah mendapatkan ijin dari Menteri sebagai wadah bagi Penilai Publik dalam memberikan jasanya”.

Sebagai sebuah profesi, tentunya Penilai Publik harus mempunyai suatu standar baku yang harus dipenuhi agar proses penilaian yang dilakukan dapat menghasilkan output sebaik mungkin dan juga harus dipenuhi untuk menjaga kredibilitas profesi itu sendiri. Terkait Profesi Penilai Publik (yang dalam hal ini harus berbentuk KJPP) dalam menjalankan aktifitas penilaiannya harus berpedoman pada “Standar Penilaian Indonesia”. Hal ini ditentukan secara tegas dalam pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Keuangan tentang Jasa Penilai Publik.

Standar Penilai Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) disusun dan ditetapkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) sebagai satu-satunya Asosiasi Profesi yang diakui oleh pemerintah. Telah ditunjuknya MAPPI sebagai satu-satunya Asosiasi Profesi tersebut maka di kemudian hari, tidak terbuka ruang bagi asosiasi lain yang ingin mengatur profesi ini. Hal ini sangat penting, agar tidak terjadi permasalahan internal yang pada akhirnya malah mengganggu pelaksanaan tugas profesi penilai, seperti yang kita lihat pada profesi lain yaitu Advokat yang organisasi induknya tidak ditunjuk langsung oleh peraturan sehingga kemudian memunculkan banyak organisasi yang merasa berwenang mengatur, hal tersebut malah membuat kemajuan profesi tersebut terhambat.

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 KEPI dan SPI bagi Penilai Publik dalam menjalankan tugas profesi. KEPI dan SPI menjadi pedoman wajib bagi Penilai Publik agar laporan hasil penilaian menjadi jelas, tidak menyesatkan dan mengungkapkan semua hal yang penting.

Terkait dengan harus dipatuhinya KEPI dan 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 praktek keberadaan KEPI dan SPI selalu dituangkan dalam perjanjian. Penilai Publik sepanjang melakukan profesinya wajib mematuhi KEPI dan SPI.

Penilai yang melakukan kegiatan penilaian tidak berdasarkan pada SPI atau KEPI maka Penilai tersebut telah melakukan **malpraktik**. Adapun malpraktik profesi penilai yang dapat ditemui dapat berbentuk:¹²

¹² Joni Emirzon, *Op. cit.*, h.87

- a. Penyembunyian informasi/data sehingga mengakibatkan laporan penilaian tidak objektif;
- b. 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;
- c. Pembajakan data/informasi dari sumber lain sehingga meragukan akurasi dari laporan penilaian;

Menurut **Sumantoro** malpraktik penilai terjadi apabila hasil penilaian yang dilakukan oleh penilai ternyata tidak mencerminkan keadaan yang sebenarnya sehingga informasi yang diberikan adalah sesat.¹³ Sebab-sebab terjadinya malpraktek penilai dapat disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut:¹⁴

- Dengan sengaja karena didorong oleh usaha untuk mendapatkan keuntungan pribadi, baik dari si penilai maupun daari si pemilik barang;
- Adanya persekongkolan antara si penilai dengan yang dinilai, seperti permintaan agar nilai barang di *mark up* sehingga pemilik agunan mendapatkan kredit yang lebih besar;

Hasil penilaian yang dilakukan oleh KJPP harus dapat dipertanggung jawabkan. Dalam angka 7.1.2 KEPI yang dinyatakan “Penilai bertanggung jawab sepenuhnya atas hasil penilaian yang dilakukannya dalam batas-batas yang ditetapkan berdasarkan SPI.”

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.

3. Perlindungan Hukum Bank Akibat Malpraktek Penilai Publik

Bank seringkali mengalami keadaan dimana nilai agunan saat dijual ternyata jauh dari nilai kredit yang diberikan, padahal dalam pemberian kredit tersebut telah dilakukan telaah yang cermat termasuk menilai secara objektif agunan yang

¹³ *Ibid*, h.81.

¹⁴ *Ibid.*, h.87.

diberikan debitor dengan menggunakan jasa Penilai Publik. Dengan kata lain nilai jual agunan lebih kecil dibandingkan dengan utang debitor.¹⁵

Nilai jual agunan yang terlampaui rendah dari nilai kredit dan/atau nilai agunan itu sendiri pada saat dilakukan penilaian akan membawa kesulitan tersendiri bagi bank. Hak *preference* bank terhadap suatu kredit hanyalah sebatas pada benda milik debitor yang dijadikan jaminan khusus. Sehingga benda lain milik debitor yang tidak diagunkan kepada bank yang bersangkutan bisa jadi merupakan barang yang sama sekali tidak dijamin atau malah merupakan barang yang telah dijamin kepada debitor yang lain. Dengan kecilnya hasil penjualan benda agunan yang tidak cukup dipakai menutup kewajiban-kewajiban debitor maka bank hanya dapat meminta pelunasan kepada debitor dengan benda-benda lain milik debitor yang belum diikat oleh jaminan khusus. Selanjutnya bank harus mencari informasi dan menginventarisir benda-benda apa saja milik debitor yang belum diikat jaminan dengan debitor yang lain. Terhadap barang-barang debitor yang lain tersebut bank tidak mempunyai hak *preference*, bank hanya berposisi sebagai kreditor konkuren. Dengan posisi sebagai kreditor konkuren maka bank harus bersaing dengan kreditor-kreditor yang lain untuk mendapatkan pelunasan dari benda-benda tersebut. Apabila pelunasan dengan benda-benda lain milik debitor tersebut tidak dapat terlaksana dengan baik maka jalan satu-satunya adalah menggunakan jalur hukum untuk menyelesaikannya dengan mengajukan gugatan disertai permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) lalu berproses dan menunggu sampai gugatan bank menang dan *inkracht* atau mempunyai kekuatan hukum tetap kemudian baru dilaksanakan lelang. Hasil pelelangan dipakai untuk melunasi kekurangan kewajiban debitor bank tersebut. Bank akan mengalami kesulitan dan kerugian dari sisi waktu, biaya dan tenaga apabila harga jual benda agunan ternyata tidak mencukupi pelunasan kredit yang diberikan.

Terkait dengan kesengajaan pihak-pihak yang terlibat dalam proses pemberian kredit antara lain:¹⁶

- a. Pemberian informasi yang tidak sebenarnya oleh calon debitor;
- b. Rekayasa terhadap penilaian yang dilakukan oleh penilai independen;

Disamping dua hal tersebut, masih ada satu lagi kemungkinan yang bisa terjadi yaitu kolaborasi antara keduanya. Yaitu antara debitor dan Penilai memang telah menjalin hubungan jahat untuk bersama-sama bekerjasama membuat laporan nilai agunan yang tidak sebenarnya dengan cara melakukan *mark up*.

¹⁵ H Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, h.276.

¹⁶ *Ibid*.

Berdasarkan pasal 45 Peraturan Menteri Keuangan tentang Jasa Penilai Publik jo angka 7.1.2 KEPI maka apabila bank merasa mengalami kerugian dalam pemberian kredit dikarenakan penilai tidak melaksanakan penilaian dengan baik atau sengaja melakukan malpraktik maka bank dapat meminta pertanggungjawaban dari penilai.

Hubungan hukum antara Penilai Publik dengan Bank dalam menilai agunan dari calon debitur sesuai dengan peraturan yang berlaku harus dibuat dan dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis yang didalamnya mengakomodir diwajibkannya Penilai Publik untuk mematuhi KEPI dan SPI dalam menjalankan kegiatan penilaian agar hasil penilaian terhadap benda agunan dapat menghasilkan laporan penilaian yang akurat dan sebaik mungkin sesuai fakta. Dengan demikian apabila bank merasa penilaian yang dilakukan oleh Penilai Publik tidak tepat yang karena Penilai Publik tidak memenuhi perjanjian yang telah dibuat khususnya tidak melaksanakan KEPI dan SPI sebagai pedoman dalam penilaian sehingga nilai taksiran atas agunan yang disampaikan dalam laporan penilaian dianggap keliru yang berakibat terjadinya kesulitan-kesulitan atas kredit yang diberikan kepada debitur termasuk terjadinya kredit macet maka Penilai Publik dapat digugat menggunakan dasar wanprestasi.

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, KEPI dan SPI tidak dijalankan dengan baik oleh Penilai sehingga menghasilkan hasil penilaian yang salah dan merugikan Bank.

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*).¹⁷ Berdasarkan pasal 1243, 1244 BW bahwa atas adanya wanprestasi maka pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut ganti kerugian disertai biaya dan bunga kepada

¹⁷ Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Penanda Media, Jakarta, 2004, h. 116.

tergugat, maka kerugian yang dialami bank atas wanprestasi Kantor Jasa Penilai Publik adalah kredit macet yang tidak terbayar oleh debitor dan merugikan bank selaku kreditor karena nilai agunan pada saat dijual tidak dapat menutupi kewajiban debitor yang belum terbayar tersebut padahal sebelum memberkan kreditnya bank telah menganalisa dan mempergunakan hasil penilaian sebagai salah satu bahan pertimbangan. Dalam mengajukan gugatan wanprestasi kepada Kantor Jasa Penilai Publik atas penilaian agunan maka bank harus lebih dahulu cermat/teliti menganalisa apakah kredit bermasalah pada debitor memang dikarenakan kesalahan dalam penilaian agunan kredit atau karena hal lain karena agunan hanyalah salah satu dari beberapa hal yang dipertimbangkan oleh bank sebagai analisa dalam pemberian kredit. Namun apabila bank yakin kerugian bank terkait kredit dikarenakan Kantor Jasa Penilai Publik tidak melaksanakan tugasnya sesuai perjanjian maka bank dapat mengajukan gugatan wanprestasi kepadanya.

Berkaitan dengan tanggung jawab pidana dari penilai dalam kaitannya dengan penilaian agunan apabila ada kesengajaan melakukan penyimpangan dalam penilaian maka dapat dikenai pasal-pasal pidana yang terkait seperti pasal 378 KUHP apabila terbukti penilaian dilakukan untuk menguntungkan diri sendiri maupun orang lain (dalam hal ini yang paling mungkin adalah pemilik benda agunan yang dinilai) dengan cara membuat keadaan palsu dalam laporan penilaian agar dapat dipakai oleh calon debitor mendapatkan kredit dari bank.

Gugatan wanprestasi oleh Bank kepada penilai merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum kepada bank sebagai pemakai jasa penilaian yang berperan besar dalam meningkatkan taraf hidup rakyat banyak sebagaimana diamanahkan dalam Undang-undang Perbankan. Sebaliknya, Penilai Publik sendiri harus sangat berhati-hati dalam mengemban amanah yang diberikan oleh Bank dalam menilai agunan, oleh karena kerugian yang diderita oleh Bank akibat kesalahan yang disengaja oleh Penilai Publik secara hukum dapat dibebankan untuk diganti rugikan kepada Penilai Publik yang bersangkutan.

SIMPULAN

- a. Hasil Laporan penilaian oleh Jasa Penilai Publik atas agunan dari calon debitor yang akan mengajukan fasilitas kredit kepada bank sifatnya tidak mengikat. Laporan penilaian tersebut hanya sebagai masukan bagi bank untuk mengetahui nilai agunan secara objektif untuk selanjutnya dipergunakan sebagai salah satu dasar untuk mempertimbangkan berapa jumlah kredit yang dianggap layak diberikan kepada calon debitor.
- b. Proses penilaian agunan oleh Penilai Publik harus didasarkan pada SEPI dan KEPI serta fakta-fakta yang ada secara objektif. Dilakukan tanpa adanya tendensi atas kepentingan pribadi ataupun pengaruh dari calon debitor. Apabila proses penilaian dilaksanakan tidak sesuai hal-hal tersebut maka Penilai Publik dapat

dikatakan malpraktik. Apabila Bank merasa dirugikan akibat malpraktik tersebut maka Bank dapat mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Penilai Publik untuk meminta ganti rugi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku - Buku

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

Djumhana, Muhammad., *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung 2003

Emirzone, Joni, *Aspek-aspek Hukum Perusahaan Jasa Penilai (Appraisal Company)*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2000

HS, H. Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008.

Satrio, J, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007.

Sibrani, Bachtiar., *Soal Hukum Penilai Indonesia*, Jurnal Hukum, Vol.18, Maret 2007

Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Penanda Media, Jakarta, 2004.

Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2009.

Untung, Budi., *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi Yogyakarta, Yogyakarta, 2005

Website atau Internet

www.mbpru.blog.com

Peraturan-peraturan

Burgerlijk Wetboek (BW).

Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan.

Keputusan Menteri Perdagangan Nomor 161/kp/VI/77 tanggal 7 Juni 1977 tentang Ketentuan Perizinan Usaha Penilai.

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 57/KMK.017/1996 tanggal 6 Februari 1996 tentang Jasa Penilai Publik.

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.01/2006 tanggal 6 November 2006 tentang perubahan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 57/KMK.017/1996 tanggal 6 Februari 1996 tentang Jasa Penilai Publik.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 125/PMK.01/2008 tanggal 3 September 2008 tentang Jasa Penilai Publik.

Standar Penilai Indonesia (SPI)

Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI)