

**PELAKSANAAN TANGGUNG JAWAB HUKUM
PERUSAHAAN JASA PENILAI DALAM KEGIATAN PENILAIAN
DI PROPINSI JAWA TENGAH**



Tesis
Untuk memenuhi sebagian persyaratan
mencapai derajat Sarjana S2

Program Studi Magister Kenotariatan

oleh :

NUR DEWI ALFIYANAH
B4B006188

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2008**

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Penulisan

Kemajuan teknologi dalam komunikasi dan transportasi telah mengakibatkan globalisasi dalam perdagangan Jasa, yaitu jasa telah dimungkinkan diperdagangkan secara global, terpisah dari perdagangan dalam arti yang tradisional yaitu perdagangan barang. Perdagangan jasa dewasa ini merupakan isu penting dalam hubungan ekonomi internasional. Kendatipun selama ini secara sederhana bentuk – bentuk perdagangan jasa telah ada, namun dengan adanya revolusi teknologi dalam transportasi dan informasi, perdagangan jasa mulai menarik perhatian secara internasional. Revolusi teknologi telah memodernisasi sektor jasa dan menjadikannya sebagai kekuatan yang dominan.¹

Di negara – negara maju sektor jasa seperti keuangan, konstruksi, transportasi, distribusi, pendidikan dan lain sebagainya mencakup 60 % dari Gross Domestic Product. Berdasarkan perkiraan akan terjadi peningkatan sekitar US \$ 130 billion dalam perdagangan internasional sebagai akibat dilakukannya liberalisasi penuh di bidang perdagangan jasa. Jumlah ini berarti setengah dari keseluruhan peningkatan perdagangan dunia yang diperkirakan sebagai dampak dilakukannya liberalisasi perdagangan secara penuh. Berdasarkan data dalam IMF BOP Manual (BPM5) pada tahun 2000 ekspor jasa telah mencapai jumlah lebih dari US \$ 7500 billion, sementara ekspor barang lebih dari US \$ 6000

¹ Joko Priyono, "Model Schedule of Commitment Bidang Legal Service (Jasa Hukum) dalam Rangka Pelaksanaan GATS (General Agreements On Trade in Service) di Indonesia", (Semarang : Fakultas Hukum UNDIP, Majalah Masalah – Masalah Hukum ,Vol. XXIX No. 2/ April – Juni 2000), halaman 81.

billion. Kategori sektor jasa yang termasuk dalam data BPM5 meliputi : *transport, travel, communication services, construction services, insurance services, financial services, computer and information services, royalties and license fees, other business services, and government services.*²

Secara ekonomis banyak faktor yang menyebabkan jasa berkembang dan dapat diperdagangkan sebagaimana untuk barang. Faktor itu antara lain ; adanya pengaruh tarikan dari perkembangan perdagangan barang, pengaruh peningkatan pendapatan masyarakat yang disertai dengan pergeseran pola konsumsi dan produksi kearah jasa – jasa, dan terakhir karena pengaruh faktor kemajuan teknologi yang menyebabkan kegiatan produksi barang dapat dibagi sehingga mendorong berkembangnya jasa pendukung.³

Demikian juga, Indonesia mengalami perkembangan perekonomian seiring dengan berkembangnya globalisasi perdagangan dunia sebagai akibat semakin meningkatnya kebutuhan akan barang dan jasa serta terbukanya komunikasi internasional yang didukung dengan teknologi modern, perkembangan tersebut semakin mendorong munculnya beraneka ragam transaksi bisnis.

Dalam praktek bisnis, perusahaan-perusahaan jasa memegang peranan yang sangat penting, terutama dalam rangka memperlancar dan membantu pengembangan usaha. Dalam pengembangannya, dunia usaha memerlukan sarana dan prasarana yang dapat menunjang kegiatan usaha seperti modal, lahan, mesin, perlengkapan, tenaga profesional dalam struktur

² Dian Ediana Rae, "Perdagangan Jasa Indonesia" disampaikan pada Sosialisasi Perdagangan Bebas Bidang Jasa Sektor Jasa Keuangan, (Semarang : Dirjen Lembaga Keuangan Departemen Keuangan RI, 29 Agustus 2002), halaman 6 – 7.

³ Alberth Yusuf Tobogu, "Peluang dan Tantangan Usaha Jasa Perdagangan dalam Era Globalisasi", Pendidikan dan Pelatihan Commercial Properties, (Jakarta : Depperindag – GAPPI, 24 September – 14 Oktober 1999), halaman 1.

manajemen, dan lain – lain yang sangat perlu dikaji secara cermat dan tepat nilainya. Untuk menilai sarana tersebut dibutuhkan jasa penilai yang sanggup menilai aset perusahaan secara objektif berdasarkan teknik – teknik penilaian yang diatur dalam suatu profesi penilaian.⁴

Dengan diratifikasinya *Agreement Establishing The World Trade Organization* oleh Indonesia dengan UU No. 7 Tahun 1994 tentang Pengesahan *Agreement Establishing The World Trade Organization* (Persetujuan Pembentukan Organisasi Perdagangan Dunia), maka perjanjian tersebut berikut lampirannya telah menjadi hukum nasional Indonesia dan oleh karenanya wajib dilaksanakan oleh Indonesia. Salah satu lampiran dari perjanjian tersebut adalah *General Agreement on Trade in Services* (GATS) dan lampirannya yaitu *Schedule of Commitments* (SOC) yang berisikan komitmen Indonesia untuk meliberalisasikan sektor jasa.

Profesi penilai menjadi bagian dari pelaku kegiatan ekonomi Indonesia yang mau tidak mau harus tunduk dan konsisten kepada tata laku dan etika (*Code of Conduct and Ethic*) dunia perdagangan dan jasa di bawah pimpinan WTO (*World Trade Organization*). Mengacu pada perkembangan diatas, tentunya memiliki implikasi langsung maupun tidak langsung kepada sistem perekonomian Indonesia dan profesi penilai, baik menyangkut profesionalisme penilai maupun kepada persaingan perusahaan jasa penilai di masa depan.

Perkembangan ekonomi global yang semakin dekat telah mengantarkan profesi penilai pada lingkup kerja yang sangat luas, hal ini merupakan transformasi jasa penilaian yang harus disadari sebagai suatu kemajuan profesi penilai. Transformasi tersebut terutama menyangkut kebijakan publik untuk mengatur perusahaan jasa penilaian dan profesionalisme penilai.

⁴ Joni Emirzon, *Aspek-Aspek Hukum Perusahaan Jasa Penilai*, (Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2000), halaman 4.

Jika dilihat dari sejarah perkembangannya, penilaian atas tanah telah dimulai sejak zaman penjajahan Belanda. Pajak atas tanah yang diterapkan pemerintah Hindia Belanda, telah melahirkan para penilai tanah untuk keperluan perpajakan.

Setelah Indonesia merdeka, pada awal tahun 1970 yaitu sejak kegiatan investasi dalam berbagai bidang ekonomi mulai berkembang sejalan dengan pelaksanaan PELITA I, terutama dengan dikeluarkannya Undang – Undang Penanaman Modal yang membolehkannya penanaman modal asing, menghendaki kehadiran penilai publik yang memberikan jasa penilaian baik untuk keperluan akusisi tanah, feasibility study, monitoring proyek dan sebagainya. Melihat perkembangan tersebut dalam rangka memberikan kepastian hukum dan berusaha bagi pengusaha yang bergerak dalam bidang usaha jasa penilai, maka kurang lebih 7 (tujuh) tahun kemudian diterbitkan Keputusan Menteri Perdagangan No. 161/Kp/VI/1977 yang mengatur perizinan usaha penilai di Indonesia, yang kemudian pada tahun 2002 diubah dengan SK Menteri Perindustrian dan Perdagangan No. 594/MPP/Kep/VIII/2002 dan pada tanggal 1 Juli 2004 dinyatakan tidak berlaku dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Bersama Menteri Perindustrian dan Perdagangan Dan Menteri Keuangan RI No: 423/MPP/Kep/7/2004 tentang Pelimpahan Tugas Dan

327/KMK.06/2004

Wewenang Menteri Perindustrian Dan Perdagangan Mengenai Pembinaan Dan Pengawasan Usaha Jasa Penilai Kepada Menteri Keuangan.

Kalau disimak dari berbagai undang – undang yang ada saat ini, dapat dikatakan bahwa eksistensi jasa penilai sudah diakui oleh semua sektor dunia usaha. Hal tersebut antara lain melalui undang – undang Perseroan Terbatas, UU Perbankan, UU Dana Pensiun, UU

Pasar Modal, dan terakhir UU Perbendaharaan serta Keuangan Negara secara eksplisit menyebut tentang penilaian. Penyusunan laporan keuangan pemerintah pusat dan daerah, sebagaimana diamanatkan oleh Undang – Undang No. 17 Tahun 2004 tentang Keuangan Negara, hanya akan terlaksana dengan melibatkan jasa penilai, mengingat demikian banyaknya aset negara yang tidak diketahui nilainya. Bahkan dalam berbagai kasus yang diperiksa oleh pengadilan Tipikor yang terjadi belakangan ini, nilai menjadi titik kritis yang menentukan apakah telah terjadi kerugian terhadap keuangan negara atau tidak.⁵

Populasi Penilai dan UJP

Keterangan	Tahun 2007*
PENILAI	253
PJP	110
UJP	
Usaha Sendiri	15
Usaha Kerjasama	12

Ket :

*) total izin yang diberikan Depkeu s.d bulan Maret 2007

Sumber : Jurnal Penilai, 2007

Sistem pembinaan dan pengawasan jasa penilai telah dikembangkan, namun perkembangan jasa penilai sekarang ini masih tertinggal bila dibandingkan dengan jasa profesional lain. Penyebab utamanya adalah belum adanya pendidikan formal penilaian. Di beberapa perguruan tinggi sudah dibuka pendidikan penilaian, namun animonya masih rendah karena jasa penilai masih agak asing bagi kebanyakan orang.

⁵ Pengarahan Sekjen Depkeu Kepada Penilai Berizin Dalam Acara Tatap Muka (Jakarta : 22 Maret 2007)

Namun kondisi jasa penilai tahun 2000 masih serupa dengan kondisi jasa akuntan tahun 1955, karena belum adanya ketentuan yang menentukan kualifikasi akuntan sehingga pada waktu itu setiap orang dapat menyebut dirinya sebagai akuntan. Ujian Sertifikasi Penilai (USP) yang diadakan oleh Masyarakat Asosiasi Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) dalam rangka menjalankan Keputusan Menteri Keuangan No. 57/KMK.017/I/1996 adalah suatu terobosan untuk memberikan solusi sementara dalam menentukan kualifikasi minimal yang harus dipenuhi agar seseorang diakui sebagai penilai. Untuk selanjutnya masalah kualifikasi penilai ini harus diselesaikan dengan mengaturnya dalam undang – undang .

Dibandingkan dengan Negara – negara lain, Indonesia tertinggal dalam pengaturan tentang penilaian. Diantara sesama anggota ASEAN saja negara kita sekarang termasuk yang tertinggal. Anggota ASEAN yang juga anggota Commonwealth (Malaysia, Singapura, Brunei) sudah memiliki peraturan tentang penilaian yang memadai warisan kerajaan Inggris. Sementara Filipina mewarisi peraturan dari Amerika. Bahkan Thailand yang tidak pernah menjadi koloni negara lain saat ini telah memiliki undang – undang tentang penilaian. Begitu juga Vietnam telah membangun peraturan mengenai penilaian melalui Departemen of Price Control.⁶

Di Malaysia, profesi penilai diatur menurut satu undang-undang, yaitu *The Valuers, Appraisers and Estate Agents Act, 1981* dan *The Valuers, Appraisers and Estate Agents Rules 1986*. Undang – Undang ini mengatur tentang pendaftaran *Valuers, Appraisers and Estate Agents* maupun penunjukkan seorang Direktur Jenderal *Valuation and Property Services* di bawah Departemen Keuangan. Di Singapura, pengaturan profesi dan jasa

⁶ Okky Danuza, "Undang – Undang Penilaian Better Late Than Never" (Jakarta : MAPPI / ISA (Indonesian Society of Appraisers), Jurnal Penilai, Edisi 2007), halaman 4.

penilaian dilaksanakan oleh sebuah *Valuation Board*, sedangkan profesi penilainya berasosiasi dalam *Royal Institute of Chartered Surveyor (RICS)* maupun *Singapore Institute of Surveyor and Valuers (SISV)*. Sedangkan New Zealand memiliki *Valuers Registration Board of New Zealand* dan asosiasi penilai yang disebut dengan *The New Zealand Institute of Valuers*. Di Australia, seorang penilai harus terdaftar sesuai dengan undang – undang yang berlaku di masing – masing negara bagian yang diatur dalam *Valuers Registration Act and Land Valuers Licencing Act*, sedangkan profesi penilainya bergabung dalam *The Australian Institute of Valuers and Land Economist*.⁷

Untuk memenuhi peranan yang lebih besar dalam pembangunan ekonomi nasional di era otonomi dan globalisasi, perusahaan jasa penilai sebagai lembaga yang dipercaya untuk mengadakan penilaian atas nilai riil dari kekayaan atau harta benda untuk berbagai keperluan, menghadapi berbagai permasalahan baik yang berdimensi hukum maupun ekonomi .

Sebagaimana pernyataan Faisal Basri :

Rekayasa keuangan yang merugikan negara dan masyarakat, khususnya investor – investor kecil, dilakukan berulang kali oleh para pemilik dan pengelola korporasi tanpa sanksi yang berarti. Para penasihat keuangan, *perusahaan jasa penilai*, dan auditor bisa melakukan apa saja sesuai dengan keinginan nasabahnya asalkan dibayar mahal.⁸

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

⁷ Suharno, "Pegembangan Lembaga Penilaian Di Indonesia", disampaikan pada Seminar Sehari Penilaian Properti Di Era Otonomi Dan Globalisasi, (Semarang : Fakultas Ekonomi UNDIP & Kanwil X DJP Propinsi Jateng - DIY, 29 Juni 2002), halaman 7 – 8.

⁸ Faisal Basri, *Kita Harus Berubah*, (Jakarta : Kompas, 2005), halaman 200.

mempunyai nilai yang berbeda satu dengan yang lain. Timbulnya permasalahan tersebut disebabkan adanya perbedaan penilaian di antara para pihak dalam menentukan nilai aset tersebut.⁹

2. Penurunan tingkat recovery rate aset (rasio pengembalian terhadap nilai asal) di BPPN dari 70,14% menjadi 21,97% sejak program penjualan aset (aset disposal) diluncurkan pada tahun 2000. hal tersebut jelas akan mengganggu target yang harus dipenuhi oleh 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 aset 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 contry risk, kinerja pihak – pihak yang terkait dengan penjualan aset, aset manajemen yang belum jalan, ketidakpastian hukum, kondisi pasar properti yang masih lesu, dan sebagainya. Salah satu faktor yang sangat penting dan relevan dalam penurunan recovery rate aset 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.¹⁰

⁹ Joni Emirzon, *Op.cit*, halaman 5.

¹⁰ 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, (Semarang : Fakultas Ekonomi UNDIP & Kanwil X DJP Propinsi Jateng - DIY, 29 Juni 2002), halaman 3.

Sebenarnya masih banyak kasus serupa yang mulai bermunculan. Bahkan di masa yang akan datang, tidak menutup kemungkinan lebih banyak permasalahan yang timbul yang sifatnya lebih kompleks. Berdasarkan pemikiran tersebut mutlak diperlukan peraturan dan kelembagaan di bidang penilaian yang dapat menampung setiap bidang penugasan jasa penilaian.

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan hal – hal yang telah diuraikan diatas yang merupakan latar belakang penulisan, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pengaturan kegiatan perusahaan jasa penilai ?
2. Bagaimanakah pelaksanaan tanggung jawab hukum perusahaan jasa penilai dalam perjanjian penilaian yang dilakukan dengan pemakai jasa ?

1.3. Tujuan Penulisan

1. Untuk mengetahui pengaturan kegiatan perusahaan jasa penilai.
2. Untuk mengetahui pelaksanaan tanggung jawab hukum perusahaan jasa penilai dalam perjanjian penilaian yang dilakukan dengan pemakai jasa.

1.4. Kegunaan Penulisan

1. Kegunaan Teoritis

Memberikan informasi yang bermanfaat bagi pengembangan disiplin Ilmu Hukum pada umumnya dan Kenotariatan pada khususnya.

2. Kegunaan Praktis

Memperkaya wawasan dan pengetahuan serta dapat memberikan data yang berguna bagi masyarakat pada umumnya dan para pembaca khususnya mengenai kegiatan perusahaan jasa penilai.

1.5. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis ini terdiri dari lima bab yang merupakan kesatuan yang tidak terpisahkan, yaitu :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini dikemukakan latar belakang penulisan yang merupakan pengantar menuju pokok permasalahan yang akan dibahas, perumusan masalah, tujuan penulisan, kegunaan penulisan, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini dikemukakan lima sub bab, yaitu sub bab pertama memuat tentang perusahaan pada umumnya, sub bab kedua memuat tentang perjanjian pada umumnya, sub bab ketiga memuat tentang perjanjian untuk melakukan pekerjaan, sub bab keempat memuat tentang gambaran umum perusahaan jasa penilai di Indonesia, sub bab kelima yang merupakan sub terakhir memuat tentang tanggung jawab perusahaan jasa penilai.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini dikemukakan metode pendekatan, spesifikasi penelitian, obyek penelitian, metode pengumpulan data, metode penyajian data, dan metode analisa data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini dikemukakan hasil penelitian dan pembahasan

BAB V PENUTUP

Pada bab ini dikemukakan kesimpulan dan saran – saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Perusahaan Pada Umumnya

2.1.1 Pengertian Perusahaan

Istilah perusahaan, dalam perundang-undangan pertama - tama dapat ditemukan dalam Pasal 6 KUHD :

“Setiap orang yang menyelenggarakan suatu perusahaan, iapun tentang keadaan kekayaannya dan tentang segala sesuatu berkenaan dengan perusahaan itu diwajibkan, sesuai dengan kebutuhan perusahaan, membuat catatan-catatan dengan cara demikian, sehingga sewaktu-waktu dari catatan-catatan itu dapat diketahui segala hak dan kewajibannya”.

Pencantuman istilah perusahaan dalam Pasal 6 KUHD tersebut tidak ada penjelasan atau perinciannya. Menurut H.M.N. Purwosutjipto, hal tersebut rupanya memang disengaja oleh pembentuk undang – undang, agar pengertian perusahaan berkembang baik dengan gerak langkah dalam lalu lintas perusahaan sendiri. Terserah kepada dunia ilmiah (keilmuan) dan yurisprudensi mengenai perkembangan selanjutnya.¹¹

Dalam perkembangannya, definisi perusahaan dapat pula ditemukan didalam beberapa undang – undang. Dengan demikian sebanyak mungkin terjamin penyesuaian pengertian perusahaan dengan pengertian perusahaan dalam dunia perniagaan sendiri.¹²

Menurut Pemerintah Belanda yang pada waktu itu membacakan ”*memorie van toelichting*” rencana undang – undang ”*Wetboek Van Koophandel*” dimuka parlemen, menerangkan bahwa yang disebut perusahaan ialah keseluruhan perbuatan yang dilakukan

¹¹ H.M.N. Purwosutjipto, *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia I*, (Jakarta : Djambatan, 1999), hlm 15.

¹² Soekardono, *Hukum Dagang Indonesia*, (Yogyakarta : Dian Rakyat, 1981), halaman 20.

secara tidak putus – putus, dengan terang – terangan, dalam kedudukan tertentu dan untuk mencari laba (bagi diri sendiri).¹³

Mollengraff mendefinisikan pengertian perusahaan sebagai berikut :

” perusahaan adalah keseluruhan perbuatan yang dilakukan secara terus – menerus, bertindak keluar, untuk mendapatkan penghasilan, dengan cara memperniagakan barang – barang, atau mengadakan perjanjian – perjanjian perdagangan ”.¹⁴

Polak berpendapat bahwa, ” baru ada perusahaan bila diperlukan adanya perhitungan laba-rugi yang dapat diperkirakan dan segala sesuatu itu dicatat dalam pembukuan ”.¹⁵

R. Soerjatin mencoba mendefinisikan pengertian perusahaan dengan memakai landasan ketentuan – ketentuan hukum positif. Dalam bukunya yang berjudul Hukum Dagang I dan II, ia menyatakan bahwa sesuatu dikatakan sebagai perusahaan apabila :

- a. Wajib membuat catatan – catatan dengan cara sedemikian hingga sewaktu – waktu dari catatan itu dapat diketahui segala hak dan kewajibannya (Pasal 6 KUHD).
- b. Wajib menyimpan surat – surat dan kawat – kawat.
- c. Dijalankan secara teratur.
- d. Mempunyai domisili, karena harus didaftarkan berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan tanggal 5 Juni 1958 No. 4293/Perind .¹⁶
35476/M.Perdag.

¹³ H. M. N. Purwosutjipto, *op.cit*, halaman 15.

¹⁴ *Loc.cit*.

¹⁵ *Ibid*, halaman 16.

¹⁶ Soerjatin, *Hukum Dagang I dan II*, (Jakarta : Pradnya Paramita), halaman 11.

Perkembangan pengertian perusahaan dapat dijumpai dalam UU No. 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan, dan UU No. 8 Tahun 1997 tentang Dokumen Perusahaan.

Menurut Pasal 1 huruf b UU No. 3 Tahun 1982, "perusahaan adalah setiap bentuk usaha yang bersifat tetap dan terus – menerus dan didirikan, bekerja serta berkedudukan dalam wilayah Republik Indonesia untuk tujuan memperoleh keuntungan atau laba".

Pasal 1 butir b UU No. 8 Tahun 1997, mendefinisikan perusahaan sebagai ;
"setiap bentuk usaha yang melakukan kegiatan secara tetap dan terus – menerus dengan tujuan memperoleh keuntungan dan atau laba baik yang diselenggarakan oleh orang perseorangan maupun badan usaha yang berbentuk badan hukum atau bukan badan hukum, yang didirikan dan berkedudukan dalam wilayah negara Republik Indonesia".

Berdasarkan uraian diatas, dapat diketahui bahwa sesuatu dapat dikatakan sebagai perusahaan jika memenuhi unsur – unsur dibawah ini :

- 1) Bentuk usaha baik yang dijalankan secara orang perseorangan maupun badan usaha yang berbentuk badan hukum atau bukan badan hukum,
- 2) Melakukan kegiatan secara tetap dan terus menerus,
- 3) Tujuannya adalah untuk mencari keuntungan atau laba.

2.1.2. Bentuk-Bentuk Perusahaan

a. Perusahaan Perseorangan

Didalam KUHD maupun peraturan perundang-undangan lainnya tidak dijumpai adanya pengaturan khusus mengenai perusahaan perseorangan sebagaimana halnya bentuk badan usaha lainnya seperti Perseroan Terbatas (PT), Persekutuan Komanditer (CV), atau juga koperasi. Menurut H. M. N. Purwosutjipto, bentuk perusahaan perseorangan secara resmi tidak ada. Tetapi didalam masyarakat perdagangan telah ada suatu bentuk perusahaan

perseorangan yang diterima masyarakat yaitu Perusahaan Dagang (PD) atau Usaha Dagang (UD), misalnya PD Lautan Mas dan PD Jin Lung.¹⁷

Perusahaan perorangan adalah perusahaan yang dilakukan oleh satu orang pengusaha. Jika di dalam perusahaan tersebut banyak orang bekerja, mereka hanyalah pembantu pengusaha dalam perusahaan berdasarkan perjanjian kerja atau pemberian kuasa.

b. Badan Usaha

1. Perusahaan yang Berbadan Hukum

Perusahaan yang berbadan hukum ini meliputi bentuk perusahaan sebagai berikut :

- 1) Perseroan Terbatas (PT)
- 2) Perusahaan Perseroan (Persero)
- 3) Koperasi

2. Perusahaan yang Tidak Berbadan Hukum

Perusahaan yang tidak berbadan hukum meliputi bentuk perusahaan sebagai berikut :

- 1) Persekutuan Perdata
- 2) Firma
- 3) Persekutuan Komanditer (CV)

Khusus untuk badan usaha yang dimiliki negara (BUMN) berdasarkan Pasal 9 UU No. 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara, diklasifikasikan dalam dua bentuk perusahaan, yaitu :

1. Perusahaan Umum (Perum)
2. Perusahaan Perseroan (Persero)

¹⁷ H.M.N. Purwosutjipto, *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia 2*, (Jakarta : Djambatan, 1995), halaman 2.

Selain adanya BUMN dikenal pula adanya Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) atau Perusahaan Daerah (Perusda).

2.2. Perjanjian Pada Umumnya

2.2.1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian pada umumnya diatur dalam Buku III KUHPerdota Bab II sedangkan mengenai ketentuan yang khusus diatur dalam Bab XVIII ditambah Bab VII A. Didalam KUHPerdota, khususnya dalam Buku III mengatur tentang perjanjian menganut sistem terbuka, artinya para pihak yang mengadakan atau membuat perjanjian dapat menambah, mengurangi bahkan menyimpang dari ketentuan – ketentuan yang ada.

Menurut Pasal 1313 KUHPerdota, ” suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya ”.

Beberapa sarjana mendefinisikan kembali pengertian perjanjian, antaranya ialah :

- Subekti, mendefinisikan perjanjian sebagai suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang yang lain atau dimana dua orang itu berjanji untuk melakukan suatu hal.¹⁸
- Wirjono Projodikoro, mendefinisikan bahwa perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedang pihak yang lain berhak menuntut pelaksanaan perjanjian tersebut.¹⁹

Didefinisikannya kembali pengertian perjanjian tersebut oleh para sarjana hukum perdata adalah karena pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdota dianggap

¹⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 1987), halaman 1.

¹⁹ Wirjono Projodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung : Sumur, 1981), halaman 11.

kurang lengkap dan terlalu luas. Kurang lengkap karena hanya mengenai perjanjian sepihak saja, dan dikatakan terlalu luas karena kata "perbuatan" termasuk didalamnya adalah tindakan "zaakwaarneming" dan "onrechtmatigedaad", kecuali jika kata "perbuatan" diartikan sebagai perbuatan hukum.²⁰

2.2.2. Asas – Asas dalam Hukum Perjanjian

Dalam hukum perjanjian yang diatur dalam Buku III KUHPdata dapat dijumpai asas – asas penting, yaitu :

Asas kebebasan berkontrak

Asas konsensualisme

Asas kekuatan mengikat (pacta sun servanda)

Asas itikad baik

Asas kepercayaan

Asas ganti kerugian.

2.2.3. Syarat Sahnya Perjanjian

Menurut Pasal 1320 KUHPdata, untuk sahnya perjanjian harus memenuhi empat syarat :

- 2) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- 3) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- 4) Suatu hal tertentu

²⁰ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perutangan Bagian B*, (Yogyakarta : Liberty, 1986), halaman 1.

- 5) Suatu sebab yang halal.

2.2.4. Wanprestasi

Wanprestasi berarti tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang – undang.²¹ Wanprestasi dapat berupa :

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan.
- 2) Melaksanakan apa yang akan dilakukan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan.
- 3) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.²²

Wanprestasi dalam wujud bagaimanapun selalu membawa akibat. Adapun akibat yang dapat dikenakan antara lain ;

1. Wajib membayar ganti rugi (Pasal 1234 KUH Perdata)
2. Pembatalan ganti rugi (Pasal 1266 KUH Perdata)
3. Peralihan resiko sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 KUH Perdata)
4. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan atau pembatalan perjanjian dengan disertai pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUH Perdata).

2.2.5. Berakhirnya Perjanjian

Suatu perjanjian dapat berakhir karena hal – hal sebagai berikut .²³

²¹ Abdulkadir Muhamad, *Hukum Perikatan*, (Bandung : Alumni, 1986), halaman 20.

²² Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1986), halaman 51.

²³ R. Setiawan, *Pokok – Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung : Binacipta, 1979).

- 1) Ditentukan oleh para pihak dalam perjanjian
- 2) Undang – undang menentukan batas berlakunya suatu perjanjian
- 3) Para pihak atau undang – undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya suatu peristiwa tertentu maka perjanjian akan berakhir
- 4) Adanya pernyataan untuk menghentikan perjanjian
- 5) Adanya putusan hakim
- 6) Tujuan perjanjian telah tercapai
- 7) Adanya persetujuan para pihak.

2.3. Perjanjian Untuk Melakukan Pekerjaan

2.3.1. Pengertian Perjanjian Untuk Melakukan Pekerjaan

Pengertian perjanjian untuk melakukan pekerjaan dapat kita lihat pada Buku III Bab VIIA Bagian Kesatu dari KUHPerdara Pasal 1601, yaitu ;

Selainnya perjanjian – perjanjian untuk melakukan sementara jasa – jasa, yang diatur oleh ketentuan – ketentuan khusus untuk itu dan oleh syarat – syarat yang diperjanjikan, dan jika itu tidak ada, oleh kebiasaan, maka adalah dua macam perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk melakukan pekerjaan bagi pihak yang lainnya dengan menerima upah, perjanjian perburuhan dan pemborongan.

2.3.2. Macam – Macam Perjanjian Untuk Melakukan Pekerjaan

Macam – macam perjanjian untuk melakukan pekerjaan yang diatur di dalam Buku III Bab VIIA Bagian Kesatu Pasal 1601 sampai dengan Pasal 1616 KUHPerdara ;

- a. Perjanjian untuk melakukan jasa – jasa tertentu

Didalam persetujuan untuk melakukan jasa – jasa tertentu terdapat adanya suatu kehendak dari pihak lain untuk dilakukannya suatu prestasi agar tercapai suatu tujuan. Disini pihak yang menghendaki dilakukannya suatu prestasi biasanya bersedia membayar upah. Biasanya pihak lain ini adalah seorang ahli dalam melakukan pekerjaan tersebut dan biasanya ia juga sudah memasang tarif untuk jasanya itu. Upahnya biasanya dinamakan honorarium.²⁴

b. Perjanjian kerja / perburuhan

Perjanjian dengan mana pihak yang satu, si buruh mengikatkan dirinya untuk di bawah perintah pihak yang lain yaitu si majikan untuk suatu waktu tertentu, melakukan pekerjaan dengan menerima upah.

c. Perjanjian pemborongan pekerjaan

Perjanjian dengan mana pihak yang satu (si pemborong) mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain (yang memborongkan) dengan menerima suatu harga yang ditentukan.

2.4. Gambaran Umum Perusahaan Jasa Penilai

2.4.1. Dasar Hukum Perusahaan Jasa Penilai

- a. Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 57/KMK.017/1996 tentang Jasa Penilai
- b. Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 57/KMK.017/1996 ditetapkan tanggal 6 Februari 1996, keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal 6 Februari 2000 dengan Juklak yaitu Surat Keputusan Direktur Jenderal Lembaga Keuangan No. KEP-

²⁴ Djoko Prakoso & Bambang Riyadi Lany, *Dasar Hukum Persetujuan Tertentu di Indonesia*, (Jakarta : PT. Bina Aksara, 1987).

3058/LK/1998 tentang Peraturan Pelaksanaan atas Keputusan Menteri Keuangan No. 57/KMK.017/1996 tentang Jasa Penilai, tanggal 9 Juni 1998.

- c. Surat Keputusan Bersama Menteri Perindustrian dan Perdagangan Dan Menteri Keuangan RI No: 423/MPP/Kep/7/2004

327/KMK.06/2004

tentang Pelimpahan Tugas Dan Wewenang Menteri Perindustrian Dan Perdagangan Mengenai Pembinaan Dan Pengawasan Usaha Jasa Penilai Kepada Menteri Keuangan.

- d. Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 406/KMK.06/2004 tentang Usaha Jasa Penilai Berbentuk Perseroan Terbatas.
- e. Peraturan Menteri Keuangan No. 49/PMK.01/2006 tentang Pelimpahan Wewenang Menkeu kepada Sekjen Pembinaan Akuntan dan Jasa Penilai.
- f. Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.01/2006 tentang Perubahan Beberapa Ketentuan SK Menkeu No. 57/KMK.017/1996.

2.4.2. Peraturan Perundang-undangan Yang Menunjang Profesi Jasa Penilai.

- a. Undang – Undang Dana Pensiun (UU No. 11 Tahun 1992), setiap penyertaan yayasan dana pensiun pada suatu unit usaha wajib dilakukan penilaian aset dan sahamnya disamping aset sendiri.
- b. Undang – Undang Pajak Bumi dan Bangunan (UU No. 12 Tahun1994 tentang Perubahan Atas UU No.12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan),

untuk penetapan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), harus melalui penilaian oleh penilai yang diakui Pemerintah.

- c. Undang – Undang Pasar Modal (UU No. 8 Tahun 1995), dalam Pasal 64 menyebutkan bahwa salah satu dari profesi penunjang pasar modal adalah penilai yaitu pihak yang telah memberikan penilaian atas aset perusahaan dan terdaftar dalam Bapepam. Hal ini memberikan peluang kepada jasa penilai, karena setiap perusahaan yang akan menjual saham di Pasar Modal (Initial Public Offering / go public) wajib melakukan penilaian terhadap aset (harta kekayaan) bahkan bisa juga penilaian atas nilai sahamnya.
- d. Undang – Undang Perbankan (UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan), Pasal 1 angka 22 huruf c menyebutkan bahwa pihak yang memberikan jasanya kepada bank, antara lain penilai. Dalam Surat Keputusan Bank Indonesia, disebutkan setiap perbankan wajib melakukan penilaian aset pihak nasabah yang masuk dana cadangan sebagai bagian dari penetapan rasio kecukupan modal. Untuk pinjaman diatas Rp 2 milyar wajib dilakukan penilaian jaminan oleh penilai independen (memberikan peran dan peluang bagi jasa penilai untuk menilai aset sebagai barang jaminan / kolateral).
- e. Undang – Undang Keuangan Negara (UU No. 17 Tahun 2004), dalam menyusun laporan keuangan baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah banyak memerlukan bantuan penilai berizin mengingat banyaknya aset pemerintah yang tidak diketahui nilainya. Hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 37 PP No. 6

Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara / Daerah yang menyatakan bahwa penilaian barang milik negara / daerah dilakukan dalam rangka penyusunan neraca pemerintah pusat / daerah, pemanfaatan, dan pemindahtanganan barang milik negara / daerah. Dalam pelaksanaannya, penilaian tersebut dilakukan oleh tim yang ditetapkan oleh pengelola barang dan dapat melibatkan penilai independen yang ditetapkan oleh pengelola barang.

- f. Undang – Undang Kepailitan (UU No. 37 Tahun 2004), menyebutkan bahwa asset perusahaan yang dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga, wajib dilakukan penilaian oleh penilai independen untuk penetapan nilai penjualannya.
- g. Undang – Undang Perseroan Terbatas (UU No. 40 Tahun 2007) Pasal 34 ayat (2) menyebutkan bahwa dalam hal penyeteroran modal saham dilakukan dalam bentuk lain (bukan dalam bentuk uang), penilaian setoran modal saham ditentukan berdasarkan nilai wajar yang ditetapkan sesuai dengan harga pasar atau oleh ahli yang tidak terafiliasi dengan perseroan (untuk pendirian PT yang modal disetor berupa aset wajib terlebih dahulu dilakukan penilaian oleh penilai independen untuk penetapan nilainya). Nilai wajar setoran modal saham ditentukan sesuai dengan nilai pasar. Jika nilai pasar tidak tersedia, nilai wajar ditentukan berdasarkan teknik penilaian yang paling sesuai dengan karakteristik setoran, berdasarkan informasi yang relevan dan terbaik.
- h. Peraturan Menteri Keuangan No. 118/PMK.07/2005 tentang Balai Lelang. Dalam Pasal 4 ayat (2) huruf k, menyebutkan bahwa setiap pendirian Balai Lelang harus mempunyai tenaga penilai yang memadai.

2.4.3. Pengertian Perusahaan Jasa Penilai

Sebelum menjelaskan pengertian perusahaan jasa penilai, terlebih dahulu akan dijelaskan asal kata penilaian (penilai). Secara umum, kata penilaian berasal dari kata nilai (*price, value, yaitu harga, dalam arti taksiran harga*). ” Nilai adalah hasil guna dari suatu properti baik berwujud maupun tidak berwujud, dinyatakan dalam suatu mata uang, yang diperoleh melalui proses penilaian pada tanggal tertentu ”²⁵.

The Dictionary of Real Estate Appraisal mendefinisikan appraisal sebagai ” The Act or Process of Estimating Value ” atau diterjemahkan sebagai ”proses menghitung atau mengestimasi nilai suatu harta kekayaan atau property.”²⁶

Kamus Hukum Ekonomi, memberikan pengertian penilai (appraiser) yaitu ;

orang yang pekerjaannya melakukan penaksiran atas nilai atau harga suatu barang, kemudian kata penilaian (appraising) mempunyai arti penaksiran untuk menetapkan suatu harga barang atau harta kekayaan perusahaan, perhitungan terhadap nilai barang impor untuk menentukan besarnya tarif / bea masuk yang harus dibayar importer.²⁷

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, “penilaian diartikan sebagai proses, cara, perbuatan menilai, pemberian biji (biji, kadar mutu, harga), penelaahan dan yang lengkap”²⁸

Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI), memberikan definisi penilai sebagai berikut :

seorang yang memiliki kualifikasi, kemampuan dan pengalaman yang sehari-hari melakukan kegiatan praktek penilaian dan konsultasi yang terkait dengan penilaian sesuai dengan keahlian dan profesionalisme yang dimiliki, serta mengacu kepada SPI, KEPI dan

²⁵ Saut Simanjuntak, ”*Pengertian Penilaian dan Prinsip Penilaian*”, Pendidikan dan Pelatihan Penilaian Commercial Properties, (Jakarta : GAPPI – Depperindag, 21 September – 14 Oktober 1999), halaman 1.

²⁶ Appraisal Institute, The Dictionary of Real Estate Appraisal , 3rd edition, (Chicago : 1993), halaman 22.

²⁷ *Kamus Hukum Ekonomi, Edisi Pertama*, (Jakarta : Elips, 1997), halaman 7.

²⁸ Departemen P & K, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta : Balai Pustaka, 1997), halaman 690.

Standar Keahlian lain yang terkait dengan kegiatan penilaian dan menjadi anggota asosiasi penilai yang diakui Pemerintah.²⁹

Sedangkan definisi usaha jasa penilai adalah :

Usaha Jasa Penilai (UJP) adalah usaha dibidang penilaian dan jasa-jasa lainnya yang terkait dengan penilaian sesuai dengan keahlian yang dimiliki. Usaha dibidang penilaian meliputi penilaian harta berwujud ataupun tidak berwujud, penilaian usaha, penilaian proyek dan atau monitoring pembiayaan proyek serta jasa-jasa lainnya yang terkait dengan penilaian antara lain; konsultasi investasi, konsultasi pengembangan property, desain system informasi asset, pengelolaan property dan atau studi kelayakan usaha. Pengaturan dan pelaksanaannya melibatkan asosiasi penilai yang diakui oleh Pemerintah.³⁰

Menurut Pasal 1 SK Menteri Keuangan RI No. 57 / KMK.017 / 1996, usaha jasa penilai adalah usaha dibidang penilaian. Penilaian adalah proses pekerjaan seorang penilai dalam memberikan estimasi dan pendapat atas nilai ekonomis suatu harta pada saat tertentu sesuai Standar Penilaian Indonesia. Sedangkan Penilai adalah orang perseorangan yang dengan keahliannya menjalankan kegiatan penilaian.

Pengertian Usaha Jasa Penilai atau disingkat UJP pada Pasal 1 SK Menteri Keuangan RI No. 406 /KMK.06/2004 adalah usaha di bidang penilaian dan jasa-jasa lainnya yang terkait dengan penilaian sesuai dengan keahlian yang dimiliki. Sedangkan Perusahaan Jasa Penilai, atau disingkat PJP, adalah Perseroan Terbatas (PT) yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan telah memiliki Surat Izin Usaha Perusahaan Jasa Penilaian (SIUPP) yang telah diterbitkan oleh Menteri Perindustrian dan Perdagangan, untuk melakukan kegiatan usaha sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan ini.

²⁹ *Standar Penilaian Indonesia*, halaman.46.

³⁰ *Loc.cit.*

Dari pengertian – pengertian tersebut diatas, dapat diketahui bahwa usaha jasa penilai adalah suatu bentuk usaha yang memberikan jasa penilaian atau penaksiran nilai riil atas suatu properti / kekayaan harta benda baik berupa barang berwujud maupun tidak berwujud atas permintaan pemberi amanat dengan menerima imbalan.

2.4.4. Ruang Lingkup Kegiatan Perusahaan Jasa Penilai

Jenis kegiatan penilaian yang umum dilakukan oleh perusahaan jasa penilai di Indonesia, menurut Pasal 7 Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 57/KMK.017/1996 adalah mencakup kegiatan penilaian dan dapat pula melakukan kegiatan lain yang berkaitan dengan kegiatan penilaian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 9 SK Dirjen Lembaga Keuangan No. KEP-3058/LK/1998. Kegiatan lain yang berkaitan tersebut meliputi :

- 1) Konsultasi Pengembangan Properti,
- 2) Keagenan Properti,
- 3) Konsultasi Investasi dan Perencanaan Pendanaan,
- 4) Pengelolaan Properti,
- 5) Pengawasan Proyek.

Sedangkan menurut Pasal 10 Keputusan Menteri Keuangan No. 406/KMK.06/2004, ruang lingkup kegiatan usaha perusahaan jasa penilai meliputi :

- a. Penilaian harta berwujud maupun tidak berwujud
- b. Penilaian usaha
- c. Penilaian proyek
- d. Monitoring pembiayaan proyek

- e. Konsultasi pengembangan properti
- f. Desain sistem informasi aset
- g. Pengelolaan properti
- h. Studi kelayakan usaha

Huruf a sampai dengan c merupakan kegiatan usaha yang menjadi core business usaha jasa penilai, sedang selebihnya merupakan jasa konsultasi yang dapat disediakan oleh perusahaan jasa penilai.

2.4.5. Pendirian Perusahaan Jasa Penilai

a. Bentuk Badan Usaha

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 57/KMK.017/1996, usaha jasa penilai dapat berbentuk :

1. Usaha Sendiri;
2. Usaha kerjasama;
3. Perseroan Terbatas.

Ad. 1.

Usaha jasa penilai yang berbentuk usaha sendiri, penanggung jawab dan pimpinannya di pegang oleh Penilai yang bersangkutan, nama usaha adalah nama penilai yang bersangkutan.

Ad. 2.

Usaha jasa penilai yang berbentuk usaha kerjasama, penanggung jawab usahanya dipegang oleh 2 (dua) orang atau lebih yang masing – masing merupakan rekan dan salah

seorang bertindak sebagai rekan pimpinan. Nama usaha jasa penilai ini adalah nama rekan pimpinan dan rekan, sebanyak – banyaknya 3 (tiga) nama.

Rekan pimpinan dan atau rekan yang namanya dicantumkan pada nama usaha jasa penilai berbentuk kerjasama namun tidak aktif lagi karena mengundurkan diri, meninggal dunia atau karena alasan lain tetap dapat dipertahankan, kecuali penilai yang bersangkutan dikenakan sanksi administrasi berupa pencabutan izin (Pasal 1 SK Dirjen Lembaga Keuangan Nomor : KEP-3058/LK/1998).

Selain itu usaha jasa penilai dapat juga mengadakan kerjasama dengan usaha jasa penilai / penilai asing dalam bentuk korespondensi, kerjasama teknis, atau hubungan afiliasi lainnya, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dasar kerjasama ini adalah perjanjian yang dibuat para pihak yang tunduk pada hukum yang mereka pilih (Pasal 4 SK Menkeu No. 57/KMK.07/1996).

Ad. 3.

Usaha jasa penilai yang berbentuk perseroan terbatas, secara umum diatur dalam Undang – Undang Perseroan Terbatas yang berlaku yaitu UU No. 40 Tahun 2007.

Izin usaha perusahaan jasa penilai (PJP) diterbitkan dalam jangka waktu 20 (dua puluh) hari sejak permohonan izin diterima. Namun dengan ditetapkannya SK Menkeu RI No. 406/KMK.06/2004, maka izin usaha perusahaan jasa penilai (PJP) hanya berlaku sampai dengan 31 Desember 2009, sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (2) SK Menkeu tersebut.

Untuk selanjutnya, mulai tahun 2010 bentuk usaha jasa penilai adalah usaha sendiri dan usaha kerjasama.

b. Tata Cara Perizinan

Dalam melaksanakan kegiatan, usaha jasa penilai baik yang berbentuk *usaha sendiri* maupun *usaha kerjasama* harus terlebih dahulu mendapat izin dari Menteri Keuangan. Untuk mendapat izin tersebut usaha jasa penilai wajib mempunyai (Pasal 6 ayat (3) SK Menkeu RI No. 57/KMK.017/1996) :

- a. Akte pendirian bagi usaha jasa penilai yang berbentuk kerjasama;
- b. Asisten penilai sekurang – kurangnya 2 (dua) orang;
- c. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
- d. Sistem pangkalan data (database) yang dapat menunjang kegiatan usahanya.

Permohonan untuk mendapatkan izin bagi *usaha sendiri* diajukan sendiri oleh penilai yang bersangkutan, sedangkan bagi *usaha kerjasama* diajukan oleh rekan pimpinan kepada Menteri Keuangan dengan menggunakan formulir permohonan izin menjalankan usaha jasa penilai (form JP/03 dan form JP/04).

Untuk usaha jasa penilai yang berbentuk perseroan terbatas, wajib mempunyai sekurang – kurangnya seorang penilai sebagai Direksi (Pasal 6 ayat (2) SK Menkeu RI No. 57/KMK.017/1996). Direktur Utama mengajukan permohonan tertulis kepada Dirjen u.p Direktur, dengan melampirkan dokumen – dokumen sebagai berikut (Pasal 4 SK Menkeu RI No. 406/KMK.06/2004) :

- a. Fotokopi akte notaris tentang pendirian PJP dan perubahannya yang antara lain mencakup modal dasar perusahaan sekurang – kurangnya sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- b. Fotokopi bukti pengesahan Badan Hukum (PT) dari instansi yang berwenang;

- c. Fotokopi surat pendaftaran SIUPP;
 - d. Asli SIUPP;
 - e. Fotokopi izin Penilai dari salah seorang direksi;
 - f. Fotokopi kartu tanda penduduk Dewan Direksi dan Komisaris PJP;
 - g. Fotokopi kartu tanda penduduk bagi pemegang saham perorangan dan atau fotokopi bukti pengesahan badan hukum Indonesia dari instansi berwenang bagi pemegang saham badan usaha yang berbentuk badan hukum;
 - h. Laporan keuangan perusahaan yang ditandatangani oleh Direktur Utama;
 - i. Skema organisasi dan nana direksi PJP;
 - j. Daftar 2 (dua) orang atau lebih asisten penilai yang dimiliki perusahaan;
 - k. Daftar inventaris kantor dan peralatan operasional teknis yang diperlukan;
 - l. Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) PJP;
 - m. Surat keterangan domisili perusahaan;
 - n. Formulir PJP-01 sebagaimana tercantum dalam lampiran SK Menkeu ini, yang telah dilengkapi.
- ❖ Izin Pembukaan Cabang PJP (Pasal 7 SK Menkeu RI No. 406/KMK.06/2004).

PJP dapat membuka cabang di seluruh wilayah Republik Indonesia setelah mendapat izin pembukaan cabang dari Menteri Keuangan. Untuk mendapatkan izin pembukaan cabang PJP, Direktur Utama mengajukan permohonan tertulis kepada Dirjen u.p Direktur dengan melampirkan :

- a. Fotokopi SIUPP atau izin usaha PJP;
- b. Fotokopi surat pendaftaran SIUPP;

- c. Fotokopi surat keputusan direksi tentang pembukaan cabang PJP dan penunjukkan pemimpin cabang PJP;
- d. Fotokopi izin penilai dari pemimpin cabang PJP;
- e. Daftar 2 (dua) orang atau lebih asisten penilai pada cabang PJP;
- f. Fotokopi kartu tanda penduduk pemimpin cabang PJP;
- g. Daftar inventaris kantor dan peralatan operasional teknis yang diperlukan cabang PJP;
- h. Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) cabang PJP;
- i. Surat keterangan domisili cabang PJP;
- j. Formulir PJP- 02, sebagaimana tercantum dalam lampiran SK Menkeu ini, yang telah dilengkapi

❖ Izin Pembukaan Kantor Perwakilan PJP. (Pasal 9 SK Menkeu RI No. 406/KMK.06/2004)

PJP dapat membuka kantor perwakilan di seluruh wilayah Republik Indonesia. Kantor perwakilan PJP hanya dapat melakukan kegiatan pemasaran dalam lingkup kegiatan usaha PJP.

Pembukaan kantor perwakilan, wajib dilaporkan oleh Direktur Utama PJP kepada Dirjen u.p Direktur dengan melampirkan :

- a. Fotokopi surat pendaftaran SIUPP;
- b. Fotokopi SIUPP atau izin usaha PJP;
- c. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk penanggung jawab kantor perwakilan;
- d. Surat keputusan Direktur Utama tentang pembukaan kantor perwakilan PJP;
- e. Surat keterangan domisili kantor perwakilan PJP.

2.4.6. Kewajiban Perusahaan Jasa Penilai

Berdasarkan Pasal 17 SK Menkeu RI No. 406/KMK.06/2004.

(1) Perusahaan Jasa Penilai (PJP) wajib :

- a. Mempunyai sekurang – kurangnya 1 (satu) orang penilai yang menjabat Direksi;
- b. Mempunyai sekurang – kurangnya 2 (dua) orang asisten penilai;
- c. Menjadi anggota asosiasi UJP;
- d. Memiliki modal dasar perusahaan sekurang – kurangnya Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- e. Memiliki inventaris kantor dan peralatan operasional teknis yang diperlukan;
- f. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) badan; dan
- g. Memiliki kantor tetap.

(2) Cabang PJP wajib :

- a. Mempunyai pemimpin cabang yang merupakan penilai;
- b. Mempunyai sekurang –kurangnya 2 (dua) orang asisten penilai;
- c. Memiliki inventaris kantor dan peralatan operasional teknis yang diperlukan;
- d. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) cabang PJP; dan
- e. Memiliki kantor tetap.

2.5.7. Pedoman Kegiatan Perusahaan Jasa Penilai

Perusahaan Jasa Penilai (PJP) dan atau cabang PJP dalam melakukan kegiatan usaha jasa penilai wajib mematuhi (Pasal 18 SK Menkeu RI No. 406/KMK.06/2004) :

- a. Standar Penilaian Indonesia (SPI);

- b. Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI);
- c. Peraturan perundang – undangan yang berkaitan dengan jasa yang diberikan.

2.4.8. Metode Penilaian

Metode penilaian adalah pendekatan yang digunakan untuk melakukan penilaian. Dalam penilaian properti, mengenal tiga macam metode yang biasa digunakan, yaitu :³¹

- 1) Metode Perbandingan Data Pasar (Market Data Approach);
- 2) Metode Kalkulasi Biaya (Cost Approach);
- 3) Metode Pendekatan Pendapatan (Income Approach).

Ad.1. Metode Perbandingan Data Pasar (Market Data Approach)

Metode ini sering disebut juga sebagai metode perbandingan harga jual (Sales Comparison Method). Penilaian dibuat langsung dari harta sejenis. Penilai mendapatkan tiga, lima atau lebih harta tetap yang telah dijual dan sejenis terhadap properti yang akan dinilai serta dibuat penyesuaiannya.

➤ Langkah – langkah yang diperlukan :

1) Pengumpulan Data.

Kumpulan data dicatat dalam buku data. Sumber – sumber data dapat dihimpun dari ;

- b. broker / real estate agent
- c. developer

³¹ Beny Supriyanto, *Teknik Penilaian Tanah dan Bangunan*, (Jakarta : GAPPI, 1995) halaman 28 – 46.

- d. iklan – iklan baik surat kabar, majalah maupun papan pengumuman langsung di lokasi.
- e. Orang yang terlibat langsung dengan transaksi.
- f. Arsip hasil penilaian.
- g. Investor.

2) Analisa Data

Data / transaksi harus memenuhi syarat – syarat di bawah ini :

- a. Jual beli yang diperoleh berjalan tanpa paksaan dari pihak manapun.
- b. Jual beli belum lama berlangsung.
- c. Jual beli harus punya kesamaan dalam :
 - peruntukan
 - bentuk tanah
 - lokasi yang sejenis
 - sifat – sifat phisik dan sosial
 - ukuran luas
 - cara jual beli (tunai).

3) Penyesuaian

- a) analisa dan sesuaikan data – data pembanding dengan harta tetap yang dinilai.
- b) Penyesuaian untuk perbedaan yang ada berdasarkan :
 - waktu
 - lokasi

- sifat – sifat phisik (baik tanah maupun bangunan).

4) Kesimpulan Nilai

Dari beberapa nilai indikasi yang didapat dari data perbandingan yang ada, maka dilakukan korelasi untuk mendapat suatu nilai berdasarkan suatu metode market data.

Ad.2. Metode Kalkulasi Biaya (Cost Approach)

Nilai dari property (tanah dan bangunan) diperoleh dengan menganggap tanah sebagai tanah kosong dan nilai tanah ditentukan berdasarkan market data. Kalkulasi biaya digunakan untuk menilai bangunan.

➤ Langkah – langkah yang diperlukan :

- a.) Dengan metode perbandingan data pasar dicari nilai tanah yang dianggap sebagai tanah kosong.
- b.) Menghitung biaya pembuatan baru (Reproduction Cost New) dari bangunan – bangunan dan sarana pelengkap lainnya.
- c.) Hitung jumlah penyusutan yang terdiri dari :
 - 1) Kerusakan phisik (Physical Deterioration).
 - 2) Kemunduran Fungsional (Functional Obsolescence).
 - 3) Kemunduran Ekonomi (Economi Obsolescence).
- d.) Biaya pembuatan baru – penyusutan = Nilai pasar yang wajar dari bangunan
- e.) Nilai pasar yang wajar (tanah) + Nilai pasar yang wajar dari bangunan = Nilai pasar yang wajar dari harta tetap (properti).

Ad. 3. Metode Pendekatan Pendapatan (Income Approach) berdasarkan pada pola piker hubungan antara pendapatan dari harta tetap dan nilai dari harta tetap itu sendiri. Harta tetap komersial dibeli untuk disewakan pada pihak lain. Pendapatan di masa yang akan datang dari harta tetap merupakan keuntungan bagi pemilik.

Dari pengertian tersebut, nilai dari harta tetap tergantung pada kemampuan harta tetap itu untuk mendapatkan keuntungan.

➤ Langkah – langkah dasar yang diperlukan :

1) Menghitung pendapatan kotor

Kumpulkan dan catat harga sewa dan persentase penempatan (occupancy rate) untuk harta tetap yang dinilai dan juga harta tetap yang sejenis / sebanding untuk tahun yang bersangkutan maupun untuk beberapa tahun yang lalu. Informasi ini memberikan data untuk pendapatan kotor, perkembangan sewa menyewa maupun penempatan. Data ini lalu dibandingkan dan disesuaikan sampai pada suatu estimasi dari pendapatan kotor efektif (Effective Gross Income) yang dapat diharapkan secara wajar dihasilkan oleh harta tetap yang sedang dinilai.

2) Menghitung biaya operasional

Kumpulkan data – data pengeluaran seperti pajak – pajak, asuransi dan biaya – biaya operasional yang harus dikeluarkan oleh harta tetap yang dinilai dan harta tetap lain yang sejenis / sebanding.

3) Menghitung pendapatan bersih

Pendapatan kotor efektif kemudian dikurangi dengan biaya operasional untuk mendapatkan pendapatan bersih dari harta tetap yang dinilai.

4) Proses kapitalisasi.

Pilih salah satu teknik kapitalisasi yang sesuai dengan menerapkan tingkat kapitalisasi (Capitalization rate) yang cocok untuk memproses pendapatan bersih selama sisa umur ekonomis dari harta tetap yang dinilai.

2.4.9. Jenis – Jenis Nilai

Ada beberapa jenis nilai, yang harus diketahui dalam dunia penilaian, yaitu :³²

a. Nilai Pasar (Market Value).

Adalah perkiraan jumlah uang yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu properti pada tanggal penilaian antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berminat menjual dalam suatu transaksi bebas ikatan yang penawarannya dilakukan secara layak, dimana kedua belah pihak masing – masing mengetahui dan bertindak hati – hati tanpa paksaan.

b. Nilai dalam Penggunaan (Value in Use).

Adalah nilai yang diberikan oleh properti tertentu kepada perusahaan dan properti tersebut merupakan bagian perusahaan tanpa memperdulikan penggunaan terbaik dan tertinggi dari properti tersebut atau jumlah uang yang diperoleh atas penjualannya. Nilai dalam penggunaan merupakan nilai yang dimiliki oleh suatu property tertentu bagi penggunaan tertentu untuk seorang pengguna tertentu dan oleh karena itu tidak berkaitan dengan nilai pasar.

³² Standar Penilaian Indonesia, *op. cit*, halaman 70 - 78.

c. Nilai Investasi (Investment Value).

Adalah nilai dari investasi untuk investor berdasarkan persyaratan investasinya. Nilai investasi mencerminkan hubungan subyektif antara investor tertentu dengan investasi yang ada.

d. Nilai Perusahaan sebagai Usaha yang Berjalan (Going Concern Value).

Adalah nilai suatu usaha secara keseluruhan. Konsep ini melibatkan penilaian terhadap sebuah perusahaan yang berjalan, yang alokasi atau pembagian dari nilai perusahaan sebagai usaha yang berjalan secara keseluruhan menjadi bagian – bagian penting yang memberikan kontribusi kepada keseluruhan usaha dapat dilakukan, tetapi tidak satu pun dari komponen tersebut merupakan nilai pasar.

e. Nilai Kena Pajak (Assessed, Rateable, Taxable Value).

Adalah nilai berdasarkan definisi yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan penetapan tarif dan atau penentuan pajak properti. Nilai kena pajak adalah bukan nilai pasar, tetapi biasanya dihitung dalam hubungannya kepada basis nilai pasar.

f. Nilai Biaya Penggantian Baru (New Reproduction Cost).

Adalah perkiraan jumlah uang yang dikeluarkan untuk pengadaan pembangunan / pengganti property baru yang meliputi biaya / harga bahan, upah buruh, biaya supervise, biaya tetap kontraktor, termasuk keuntungan, biaya tenaga ahli teknik termasuk semua pengeluaran yang berkaitan seperti biaya angkutan, asuransi, biaya pemasangan, bea masuk, Pajak Pertambahan Nilai (PPN) bila ada, tetapi tidak termasuk biaya upah lembur dan premi / bonus.

g. Nilai Asuransi (Insurable Value).

Adalah nilai property sebagaimana yang diterapkan berdasarkan kondisi – kondisi yang dinyatakan di dalam kontrak atau polis asuransi (perkiraan jumlah yang diperoleh dari perhitungan biaya pengganti baru dari bagian – bagian property yang perlu diasuransikan, dikurangi penyusutan karena kerusakan fisik) dan dituangkan dalam definisi yang jelas dan terinci.

h. Nilai Likuidasi (Liquidation Value).

Adalah perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari transaksi jual beli property di pasar dalam waktu yang relative pendek / terbatas dimana penjual terpaksa untuk menjual, sebaliknya pembeli tidak terpaksa untuk membeli.

i. Nilai Realisasi Lelang (Auction Realisable Value).

Adalah nilai pasar dari sebuah asset yang dijual pada suatu kegiatan lelang public yang dipromosikan secara layak, dilaksanakan dan dihadiri sebagaimana layaknya suatu kegiatan lelang public, dan diasumsikan bahwa penjualan dilaksanakan di tempat, dan semua asset dalam daftar inventarisasi ditawarkan untuk dijual pada satu kegiatan lelang, kemudian lebih lanjut diasumsikan dalam proses penilaian, bahwa asset akan dipindahkan dari tempatnya setelah proses penjualan.

j. Nilai Buku (Book Value).

Adalah biaya perolehan / nilai aktiva yang dicatat dalam pembukuan (historical cost) yang dikurangi dengan sejumlah (akumulasi) penyusutan yang telah dibebankan yang muncul selama umur penggunaan aset tersebut.

2.4.10. Laporan Penilaian

Laporan penilaian adalah suatu dokumen yang berisikan estimasi nilai suatu properti yang cukup jelas datanya dengan berpedoman pada suatu tanggal tertentu yang mengandung hasil analisis perhitungan dan opini dari sejumlah data yang relevan sebagai bahan penunjang yang dibutuhkan dalam kegiatan suatu penilaian.

Laporan penilaian dapat berupa lisan dan tertulis.

1. Laporan Lisan

Laporan lisan dibuat bila keadaan atau kebutuhan klien tidak memungkinkan adanya laporan tertulis. Laporan lisan disampaikan secara langsung atau lewat telepon. Sejauh mungkin laporan lisan harus memenuhi Standar Laporan Penilaian. Penilai harus tetap menyimpan semua catatan dan data selengkapnya mengenai analisis, opini dan kesimpulan di dalam file.

2. Laporan Tertulis

a. Laporan Formulir

Dalam banyak hal jenis laporan berbentuk formulir ini untuk memenuhi kebutuhan lembaga – lembaga keuangan, asuransi dan instansi – instansi pemerintah. Laporan formulir kebanyakan digunakan untuk jual beli tanah dan / atau bangunan yang dihipotekkan.

b. Laporan Naratif (Narrative Report)

Laporan penilaian jenis ini dimaksudkan sebagai alat komunikasi yang terlengkap antara penilai dan penggunanya. Oleh karena itu, kecuali berisi laporan hasil survei / riset secara lengkap, logis dan penalaran yang runtut (sound reasoning), sifat –

sifat dasar tersebut harus dilengkapi dengan penyusunan yang baik, gaya penulisan yang lancar, dan pengungkapan yang jelas.

Garis besar laporan naratif terdiri atas 4 (empat) bagian, yaitu ; Pendahuluan, Premis – premis penilaian, Penyajian data, dan Analisis data dan kesimpulan – kesimpulan. (biasanya dilengkapi dengan addenda / lampiran – lampiran)

❖ Garis Besar Kerangka Laporan Penilaian Lengkap

Bagian satu : PENDAHULUAN

1. Surat Pengantar (Letter of Transmittal)
2. Halaman Judul
3. Daftar isi
4. Sertifikat Nilai
5. Ringkasan dari kesimpulan – kesimpulan.

Bagian dua : PREMIS – PREMIS PENILAIAN

1. Asumsi – asumsi dan kondisi – kondisi pembatas
2. Tujuan Penilaian
3. Definisi nilai dan tanggal perkiraan nilai
4. Pernyataan bahwa perkiraan nilai adalah dengan tunai, dengan ekivalen, atau bentuk lainnya
5. Hak – hak properti yang dinilai
6. Lingkup penilaian

Bagian tiga : PENYAJIAN DATA

1. Identifikasi properti, deskripsi (status hukum)
2. Identifikasi personal properti dan lain – lain yang bukan real properti
3. data wilayah, kota, lingkungan, dan lokasi
4. data tapak (site data)
5. deskripsi mengenai pengembangan (improvements)
6. Zoning
7. Data pajak – pajak
8. Riwayat, termasuk penjualan dulu dan penawaran sekarang
9. Studi pasaran (marketability study) bila perlu

Bagian empat : ANALISIS DATA DAN KESIMPULAN – KESIMPULAN.

1. "Highest and best use" dari tanah seakan – akan kosong
2. "Highest and best use" property dengan pengembangannya
3. Nilai tanah
4. Pendekatan Perbandingan harga
5. Pendekatan kapitalisasi pendapatan
6. Rekonsiliasi indikasi – indikasi nilai menjadi perkiraan nilai
7. Kualifikasi penilai

Addendum :

- Rincian deskripsi hak
- Rincian data statistik
- Ringkasan sewa

- Foto – foto
- Denah lokasi
- Denah bangunan

Surat pengantar (letter of transmittal) adalah surat resmi dari penilai yang menyajikan laporan penilaian kepada klien.

Unsur – unsur dalam surat pengantar (L/T) :

1. Tanggal surat
2. Alamat dan rincian singkat properti
3. Tujuan Penilaian
4. Pernyataan bahwa pemeriksaan, penelitian dan analisis dilakukan oleh penilai.
5. Bersama ini disampaikan laporan penilaian secara lengkap
6. Tanggal efektif penilaian
7. perkiraan nilai
8. ADKP yang khusus
9. Tanda tangan penilai

2.5. Tanggung Jawab Perusahaan Jasa Penilai

Tanggung jawab adalah suatu akibat lebih lanjut dari suatu sikap tindak yang harus dilunasi oleh setiap pribadi yang telah bersikap tindak, dalam hal: ³³

1. Orang tersebut memang sudah mampu untuk bersikap dan bertindak sendiri,

³³ Purnadi Purbacaraka & Ridwan Halim, *Filsafat Hukum dalam Tanya Jawab*,(Jakarta : Rajawali, 1983), halaman 24.

2. Orang tersebut memang harus dimintai tanggung jawab atas perbuatannya, dalam arti :
 - a. Ia bukanlah orang yang belum dewasa,
 - b. Ia bukanlah orang dewasa yang dibawah pengampuan (curatele),
 - c. Ia bukan orang dewasa yang berada di bawah kekuasaan pihak lain

Dari pengertian tanggung jawab di atas terdapat perbuatan lanjutan yang berbeda dengan perbuatan yang telah dilakukan sebelumnya. Perbuatan lanjutan tadi membawa akibat baru pula, akibat tersebut pada umumnya diwujudkan dalam bentuk ganti rugi material berupa ³⁴:

- 1) Ganti rugi dalam bentuk uang,
- 2) Ganti kerugian dalam bentuk natura yang dilakukan atau pengembalian pada keadaan semula,
- 3) Pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat melawan hukum,
- 4) Larangan untuk melakukan perbuatan,
- 5) Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum,
- 6) Pengumuman keputusan atau dari sesuatu yang telah diperbaiki.

Dalam kaitannya dengan perbuatan hukum, pertanggung jawaban hukum dapat dibagi dalam beberapa macam yaitu ;

1. Pertanggungjawaban Perdata
2. Pertanggungjawaban Pidana
3. Pertanggungjawaban Administrasi

³⁴ Moegni Djodjodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1982), halaman 102.

Berdasarkan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) ada beberapa macam tanggung jawab yang harus dipatuhi, yaitu sebagai berikut :

1) Tanggung Jawab terhadap Integritas Pribadi Penilai

- Dalam menjalankan tugas, penilai mempunyai kewajiban untuk memberikan jasa yang sebaik-baiknya, sesuai dengan kemampuan dan keahlian yang disyaratkan dalam SPI, dengan menjunjung tinggi integritas, kejujuran dan tidak memihak.
- Setiap penilai bertanggungjawab sepenuhnya atas kebenaran hasil penilaian dalam batas-batas yang ditetapkan berdasarkan SPI.
- Setiap penilai tidak boleh mempunyai kepentingan atas hasil penilaiannya, baik bagi dirinya sendiri maupun pihak lain yang terkait sekarang maupun dimasa mendatang.
- Setiap penilai sebagai karyawan atau tenaga ahli yang bekerja pada suatu Usaha Jasa Penilai tidak dibenarkan untuk melaksanakan pekerjaan penilaian atas namanya sendiri tanpa ijin tertulis dari Usaha Jasa Penilai dimana ia bekerja.
- Setiap penilai harus menjaga integritas pribadinya dan tidak akan bertindak atau bertingkah laku dengan cara-cara yang dapat merendahkan derajat profesi penilai, dan tidak melakukan kegiatan-kegiatan yang dapat merusak nama baik penilai lain, citra asosiasi dan profesi penilai.

- Setiap penilai wajib menandatangani pernyataan penilai didalam laporan penilaian yang disusunnya dengan mencantumkan nama dan nomor anggota asosiasi sesuai dengan yang diatur dalam Standar Penilaian Indonesia.
- Setiap penilai wajib meningkatkan pengetahuannya dalam bidang penilaian, dengan mengikuti program peningkatan kemampuan atau keahlian berkelanjutan (*continuing professional development/CPD*) yang diselenggarakan oleh asosiasi penilai atau pihak lain yang diakui oleh asosiasi.
- Penilai harus taat dan tunduk kepada norma moral, norma etika serta etika bisnis dan wajib menghindarkan diri dari setiap tindakan yang cenderung mengakibatkan profesi penilai asosiasi atau anggota-anggotanya tercemar nama baiknya.

2) Tanggung Jawab terhadap Pemberi Tugas

- Tanggung jawab utama penilai terhadap pemberi tugas adalah memberikan penilaian yang lengkap dan teliti tanpa menghiraukan atau memperhatikan keinginan dan instruksi-instruksi atau permintaan pihak pemberi tugas yang sifatnya dapat mempengaruhi kemandirian atau untuk mengubah hasil penilaian yang obyektif dan tidak memihak sebagaimana ditetapkan dalam SPI.
- Hubungan kerja antara penilai dengan pemberi tugas wajib dituangkan dalam perjanjian tertulis yang akan menjadi dasar hukum pemberian tugas dan hubungan kerja kedua belah pihak yang isinya antara lain menyebutkan jenis kegiatan atau penugasan, jangka waktu penugasan dan imbalan jasa yang telah disepakati kedua belah pihak *sesuai dengan standard yang berlaku*.

- Setiap penilai wajib menolak pekerjaan yang ditawarkan kepadanya atau diminta oleh pemberi tugas, apabila ia tidak memiliki kompetensi, kualifikasi dan pengetahuan yang cukup memadai untuk melaksanakan ketentuan dalam pedoman kerja profesi penilai, KEPI dan SPI.
- Setiap penilai wajib bertindak dengan cara yang professional dalam hubungan kerja dengan pemberi tugas dan wajib merahasiakan sebagian atau seluruh data dan hasil perhitungan serta laporan penilaian kepada pihak yang tidak berhak, kecuali penilai mendapat persetujuan tertulis dari pemberi tugas.
- Setiap penilai wajib memberi penjelasan kepada pemberi tugas mengenai ruang lingkup pekerjaan yang akan dilakukan sesuai dengan tujuan pemberian tugas, termasuk jumlah imbalan jasanya.
- Setiap jumlah imbalan jasa yang diajukan kepada pemberi tugas harus merujuk kepada standar imbalan jasa (fee) minimum yang ditetapkan asosiasi penilai yang diakui oleh pemerintah.
- Imbalan jasa yang akan diterima oleh penilai hanya yang berhubungan langsung dengan pekerjaan penilaian yang dilaksanakannya dan tidak dibenarkan mengkaitkannya dengan besarnya nilai obyek penilaian yang dilaporkan. Untuk pekerjaan selain penilaian diatur berdasarkan kesepakatan antara penilai dan pemberi tugas.
- Jumlah imbalan jasa yang diterima penilai semata-mata harus didasarkan atas lamanya waktu yang diperlukan untuk melakukan pekerjaan penilaian dan tarif (rate) yang lazim berlaku berdasarkan standard imbalan jasa (fee) minimum

yang ditetapkan oleh asosiasi penilai yang diakui oleh Pemerintah sesuai dengan keahlian yang digunakan dalam pelaksanaan tugas tersebut berikut biaya-biaya yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan tugasnya dilapangan. Untuk pekerjaan tambah atau pekerjaan kurang, imbalan jasa diatur sesuai standard fee dan kesepakatan antara penilai dan pemberi tugas.

- Penilai tidak diperbolehkan mempunyai kepentingan lain di luar imbalan jasa yang ditentukan bersama antara penilai dengan pemberi tugas.
- Setiap penilai atas permintaan pemberi tugas wajib bersedia memberikan penjelasan atas hasil penilaiannya kepada pihak pemberi tugas sebelum dibuat laporan akhir penilaian.
- Apabila ada dua atau lebih pihak pemberi tugas meminta bantuan dalam jasa penilaian dan atau jasa-jasa lain yang berkaitan dengan pekerjaan penilaian pada obyek yang sama dan pada waktu yang sama, penilai tersebut hanya boleh menerima penugasan dari salah satu pihak saja kecuali apabila pihak-pihak pemberi tugas yang berkepentingan menyetujui secara tertulis bahwa penilai yang bersangkutan bekerja untuk kepentingan para pihak.
- Apabila penilai dalam melaksanakan tugas atau pekerjaan penilaian dan atau jasa yang berkaitan dengan pekerjaan penilaian memerlukan bantuan jasa profesional lainnya yang tidak dimilikinya untuk dapat melaksanakan penugasannya ia wajib mengadakan perjanjian tertulis dengan profesi lain yang diperlukan dan wajib menyebutkan hasil pekerjaan jasa professional yang bersangkutan dalam laporan penilaiannya.

- Setiap penilai tidak diperbolehkan mengumumkan atau menggunakan laporan penilaiannya sebagai referensi dalam melaksanakan kegiatan penilaian untuk kepentingan pihak lain, kecuali atas dasar persetujuan tertulis dari pemberi tugas yang bersangkutan.

3) Tanggung Jawab terhadap Sesama Penilai dan Usaha Jasa Penilai.

- Setiap penilai tidak dibenarkan melakukan persaingan curang yaitu antara lain menggunakan imbalan jasa yang lebih rendah daripada standar imbalan jasa (fee) minimum yang ditetapkan oleh asosiasi dan atau dengan mempromosikan dirinya sendiri kepada pemberi tugas untuk menggantikan kedudukan atau mengambil alih penugasan penilai lain dengan dalih dan cara apapun.
- Mencemarkan atau mencoba untuk mencemarkan nama baik penilai lainnya dengan memberikan dan atau menyampaikan ucapan atau pernyataan kepada pihak lain atau pemberi tugas yang dapat merugikan kepentingan dan nama baik penilai lainnya.
- Apabila penilai mengetahui adanya kecenderungan atau indikasi bahwa penilai yang bersangkutan telah melakukan perbuatan sebagaimana disebutkan pada butir 1 dan 2 di atas adalah menjadi kewajiban setiap penilai untuk melaporkan kepada pengurus asosiasi penilai dan atau Dewan Penilai Indonesia, termasuk memberikan bukti-bukti yang tersedia yang diperlukan dalam usahanya mengupayakan pengusutan terhadap penilai yang bersangkutan.

4) Tanggung Jawab terhadap Masyarakat.

- Setiap penilai tidak diperbolehkan :
 - a. Melakukan kolusi dalam rangka mendapatkan penugasan atau pekerjaan penilaian.
 - b. Melakukan kegiatan – kegiatan promosi terhadap dirinya sendiri yang sifatnya menurunkan derajat profesi penilai.
- Setiap penilai harus selalu menyadari akan tanggung jawabnya terhadap masyarakat yang telah memberikan kepercayaan oleh karenanya wajib bertindak jujur dan obyektif serta tidak memihak dalam melakukan profesinya.
- Apabila pemberi tugas menggunakan laporan penilaian untuk tujuan yang berbeda dari yang disepakati maka penilai tidak wajib bertanggung jawab atas laporan yang digunakan untuk tujuan berbeda tersebut.
- Setiap penilai wajib mentaati hukum serta perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan profesinya sebagai penilai maupun kegiatan lainnya yang terkait dengan penilaian dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada masyarakat pengguna jasa penilai.
- Penilai boleh memasang iklan, promosi dan pemasaran lainnya sepanjang hal tersebut dilakukan secara proporsional, wajar dan pada tempatnya dengan tujuan semata-mata untuk memberikan informasi kepada masyarakat pengguna jasa mengenai keberadaan profesinya dan tidak merendahkan citra profesi.

Praktek – praktek yang Tidak Etis.

1. Adalah tidak etis dari perusahaan penilai untuk mengaitkan perhitungan upah jasanya dengan :
 - 1) Hasil suatu perselisihan mengenai obyek yang dinilai.
 - 2) Jumlah penurunan pajak dalam hal penentuan pajak adalah berdasarkan laporan penelitian.
 - 3) Hasil penjualan barang tertentu yang dinilainya.

Pada umumnya, semua usaha untuk menentukan upah jasanya yang berbeda berdasarkan jumlah yang diperlukan dalam pekerjaan penilaian adalah tidak etis.

2. Adalah tidak etis bagi perusahaan penilai untuk menerima pekerjaan penilaian terhadap obyek – obyek tertentu, untuk obyek – obyek tertentu dimana dia mempunyai kepentingan baik saat ini ataupun kepentingan di kemudian hari. Penilaian terhadap obyek yang juga merupakan kepentingan dari perusahaan penilai hanya bisa dilakukan apabila kepentingan ini atau kemungkinan memperoleh kepentingan dari obyek ini sebelumnya dinyatakan dengan jelas kepada pihak pengguna jasa, dan pengguna jasa tetap memberikan penugasan kepadanya untuk melakukan pekerjaan penilaian.

BAB III

METODE PENELITIAN

Penelitian sebagai suatu sarana yang pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.³⁵ Oleh karena itu, data dan informasi yang dikumpulkan harus relevan dengan persoalan yang dihadapi, artinya data tersebut harus bertalian, berkaitan, mengena dan tepat serta dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. Agar data – data yang diperoleh dapat memenuhi kriteria seperti tersebut diatas, maka setiap langkah dalam melaksanakan penelitian harus didasari tata cara kerja yang disebut metode penelitian.

Metode penelitian adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode – metode ilmiah.³⁶

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan tesis ini adalah sebagai berikut :

3.1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis empiris* yaitu suatu cara prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah

³⁵ Soerjono Soekanto, Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : Rajawali Press, 1985), halaman 1.

³⁶ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research I*, (Yogyakarta : Fakultas Psikologi UGM, 1985), halaman 4.

dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan.³⁷ Dalam penelitian ini, hukum merupakan variabel independent. Hukum sebagai alat untuk merubah perilaku masyarakat. Dan hukum harus dilaksanakan sebagaimana yang tertulis.³⁸

3.2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini berbentuk *deskriptif analistis*, yaitu cara pemecahan masalah penelitian dengan cara memaparkan keadaan obyek yang disediliki (seseorang, lembaga perusahaan, dan lain sebagainya) sebagaimana adanya berdasarkan fakta – fakta aktual pada saat sekarang ini.³⁹

3.3. Obyek Penelitian

Obyek yang diteliti adalah perusahaan yang bergerak di bidang jasa penilai , yang tergabung dalam Gabungan Perusahaan Jasa Penilai (GAPPI) propinsi Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Jogjakarta serta penilai yang bekerja pada perusahaan jasa penilai yang tergabung dalam Masyarakat Asosiasi Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) propinsi Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Jogjakarta.

3.4. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan :

³⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta : UI Press, 1984), halaman 7.

³⁸ Ery Agus Priyono, *Bahan Kuliah Metodologi Penelitian* (Semarang : Program Studi Magister Kenotariatan UNDIP, 2003 / 2004), halaman 20.

³⁹ H. Hadari Nawawi, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta : Gajah Mada University Press, 1992), halaman 47.

1. Data Primer

Data primer adalah data yang langsung dari masyarakat.⁴⁰ Data primer diperoleh dengan *wawancara langsung* kepada subyek penelitian. Wawancara dilakukan dengan *bebas terpimpin*, dimana peneliti mempersiapkan daftar pertanyaan terlebih dahulu sebelum wawancara dimulai, akan tetapi tidak menutup kemungkinan untuk mengembangkan kepada pertanyaan yang lebih luas dari apa yang ada dalam daftar pertanyaan.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan – bahan kepustakaan.⁴¹ Data sekunder yang diperoleh dengan *studi kepustakaan* yaitu mengumpulkan, menyeleksi dan meneliti peraturan perundang-undangan, buku, sumber bacaan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti termasuk data – data lain yang ada pada instansi terkait yang diperoleh dari obyek penelitian. Data yang berhasil diperoleh ini dipergunakan sebagai landasan berpikir yang bersifat teoritis.

3.5. Metode Penyajian Data

Setelah data diperoleh baik berupa data primer maupun data sekunder kemudian dilakukan *editing* yaitu memeriksa / meneliti data yang diperoleh untuk menjamin apakah sudah dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataan.⁴² Dalam editing dilakukan pembetulan data yang keliru, menambahkan data yang kurang, melengkapi data yang belum lengkap.

⁴⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990), halaman 52.

⁴¹ *Loc.cit.*

⁴² *Ibid*, halaman 53.

3.6. Metode Analisa Data

Data primer dan data sekunder yang telah terkumpul kemudian diolah dan dianalisa. Metoda analisa yang digunakan dalam penelitian ini adalah *metode kualitatif* yaitu suatu analisa terhadap data yang diperoleh yang sukar untuk diukur dengan angka⁴³. Metode kualitatif digunakan karena data yang diperoleh adalah data deskriptif yaitu apa yang telah dinyatakan secara lisan dan tertulis juga perilaku nyata yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

Pada kegiatan analisa data, data yang diperoleh akan disusun secara sistematis dan selanjutnya dianalisa, dan pada akhirnya dipakai untuk memperoleh kesimpulan akhir. Kesimpulan akhir tersebut merupakan jawaban terhadap permasalahan pada penelitian.

⁴³ *Ibid*, halaman 64.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Pengaturan Kegiatan Perusahaan Jasa Penilai

Di Indonesia perusahaan jasa penilai merupakan bentuk usaha yang relatif masih baru, sehingga pengaturan kegiatan jasa penilai tidak dijumpai baik dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) maupun Kitab Undang – Undang Hukum Dagang (KUHD).

Pengaturan kegiatan perusahaan jasa penilai tidak saja meliputi keperdataan (seperti mengadakan perjanjian penilaian) tetapi juga administrasi yang harus dipenuhi untuk legalitas/ keabsahan kegiatan penilaian. Kalau dilihat dari prosedur administrasi perizinannya sama dengan badan usaha lainnya, hanya saja ada kekhususannya yaitu sebagai jasa penilai.

Pengaturan secara khusus mengenai kegiatan perusahaan jasa penilai terdapat pada peraturan dibawah ini :

- a. Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 57/KMK.017/1996 tentang Jasa Penilai.
- b. Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 57/KMK.017/1996 ditetapkan tanggal 6 Februari 1996, keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal 6 Februari 2000 dengan Juklak yaitu Surat Keputusan Direktur Jenderal Lembaga Keuangan No. KEP-3058/LK/1998 tentang Peraturan Pelaksanaan atas Keputusan Menteri Keuangan No. 57/KMK.017/1996 tentang Jasa Penilai, tanggal 9 Juni 1998.
- c. Surat Keputusan Bersama Menteri Perindustrian dan Perdagangan Dan Menteri Keuangan RI No: 423/MPP/Kep/7/2004 tentang Pelimpahan Tugas Dan Wewenang 327/KMK.06/2004

Menteri Perindustrian Dan Perdagangan Mengenai Pembinaan Dan Pengawasan Usaha Jasa Penilai Kepada Menteri Keuangan.

- d. Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 406/KMK.06/2004 tentang Usaha Jasa Penilai Berbentuk Perseroan Terbatas.
- e. Peraturan Menteri Keuangan No. 49/PMK.01/2006 tentang Pelimpahan Wewenang Menkeu kepada Sekjen Pembinaan Akuntan dan Jasa Penilai.
- f. Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.01/2006 tentang Perubahan Beberapa Ketentuan SK Menkeu No. 57/KMK.017/1996.

Selain peraturan – peraturan diatas, menurut Pasal 10 ayat (1) SK Menteri Keuangan No. 57/KMK.017/1996, perusahaan jasa penilai dalam melakukan kegiatan penilaian wajib berpedoman pada Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) serta ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang berlaku.

Selain wajib mematuhi Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilaian (KEPI), dalam setiap bidang penugasan penilaian harus disesuaikan juga dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku dan berkaitan dengan jasa yang diberikan.⁴⁴

SPI adalah pedoman dasar pelaksanaan tugas penilaian secara profesional yang sangat penting artinya bagi seorang penilai untuk menghasilkan kajian berupa analisis, pendapat, dan saran – saran dengan menyajikannya dalam bentuk laporan penilaian, sehingga tidak akan terjadi salah tafsir bagi pemakai jasa dan masyarakat pada umumnya⁴⁵. Sedangkan

⁴⁴ Dwi Haryantono, *Wawancara Pribadi*, Ketua DPD MAPPI / Pengurus DPD GAPPI Jateng & DIJ, (Semarang : 22 Januari 2008).

⁴⁵ *Standar Penilaian Indonesia (SPI) 2002*, halaman 8.

Kode Etik Penilai Indonesia, yang ditetapkan asosiasi merupakan pedoman moral bagi penilai dalam melakukan penilaian.

Kode etik adalah aturan tingkah laku yang baik dan bermoral yang dibuat dan dilaksanakan oleh sekelompok orang yang berkeahlian tertentu untuk menjunjung profesi demi tanggung jawab terhadap profesi, masyarakat dan Tuhan Yang Maha Esa.⁴⁶

Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) adalah dasar moral yang melandasi pengoperasian SPI agar seluruh hasil pekerjaan penilaian dapat memenuhi persyaratan yang ditetapkan melalui cara yang jujur, obyektif dan kompeten secara profesional sehingga menghasilkan laporan penilaian yang jelas, tidak menyesatkan dan terbuka terhadap semua hal penting. Kode etik GAPPI (Gabungan Perusahaan Penilai Indonesia) berisi kaidah tentang bagaimana :

1. Tanggung jawab terhadap Integritas Pribadi
2. Tanggung jawab terhadap pelanggan
3. Tanggung jawab terhadap masyarakat
4. Tanggung jawab terhadap sesama penilai
5. Praktek – praktek yang tidak etis .

⁴⁶ *Ibid*, halaman 45.

Tabel 1.
Usaha Jasa Penilai Di Jawa Tengah

BENTUK USAHA JASA PENILAI	JUMLAH
Usaha Sendiri	0
Usaha Kerjasama	1
Perseroan Terbatas (PT)	18

Sumber : diolah dari data DPD GAPPI Jateng & DIJ, per Maret 2008.

Tabel diatas menunjukkan bahwa di propinsi Jawa Tengah, usaha jasa penilai (UJP) berbentuk usaha sendiri sampai data ini disusun belum ada. Usaha jasa penilai (UJP) yang berbentuk kerjasama hanya terdapat 1 (satu) buah yaitu UJP DIANRA & Rekan, sedangkan yang berbentuk perseroan terbatas (PT) terdapat sebanyak 18 (delapan belas) perusahaan.

Keadaan demikian karena usaha jasa penilai berbentuk perseroan terbatas (PT) masih diperbolehkan sampai dengan 31 Desember 2009. Namun sejak tanggal 6 September 2004, tidak diterbitkan lagi izin usaha baru kepada badan usaha yang berbentuk perseroan terbatas (PT).

Berdasarkan hasil penelitian, diketahui jumlah perusahaan jasa penilai yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) di Jawa Tengah adalah 18 (delapan belas) perusahaan. Hanya Terdapat 1 (satu) perusahaan jasa penilai yang berkantor pusat di Jawa tengah. 4 (empat) perusahaan merupakan kantor cabang perusahaan jasa penilai yang berkantor pusat di Jakarta, 2 (dua) perusahaan jasa penilai merupakan anak perusahaan dari Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan 2 (dua) lainnya adalah kantor cabang perusahaan jasa penilai

swasta. Selebihnya, sebanyak 13 (tigabelas) perusahaan jasa penilai merupakan kantor perwakilan perusahaan jasa penilai. Sebagaimana tersebut pada tabel dibawah ini :

Tabel 2.
Perusahaan Jasa Penilai berbentuk PT di Jawa Tengah

KETERANGAN	JUMLAH
Kantor Pusat	1
Kantor Cabang	4
Kantor Perwakilan	13

Sumber : diolah dari data DPD GAPPI Jateng & DIJ, per Maret 2008.

Cabang Perusahaan Jasa Penilai (PJP) adalah unit atau bagian dari PJP yang diberikan kewenangan oleh kantor pusat untuk melakukan penilaian dan kegiatan lain yang berkaitan dengan penilaian.

Kantor perwakilan Perusahaan Jasa Penilai (PJP) adalah Unit atau bagian dari PJP yang diberikan kewenangan oleh kantor pusat untuk melakukan fungsi pemasaran. Dan hanya dapat melakukan kegiatan pemasaran dalam lingkup kegiatan usaha PJP.

Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 7 Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 57 / KMK. 017 / 1996, bahwa perusahaan jasa penilai mempunyai kegiatan pokok penilaian yang sesuai dengan kode etik dan standar penilaian. Untuk melakukan kegiatan penilaian, seorang penilai harus melalui beberapa tahapan, yaitu⁴⁷ :

1. Identifikasi semua unsur yang berkaitan dengan kegiatan penilaian.

Pada tahap ini si penilai harus menentukan batasan masalah, antara lain :

⁴⁷ *Sumber : diolah dari wawancara, pengamatan dan pengalaman pribadi penulis terhadap komunitas penilai, 2001 – 2008.*

a. Identifikasi aktiva / harta

Dalam hal ini si penilai akan melakukan penelitian berupa pemeriksaan terhadap semua aktiva yang menjadi obyek penilaian, apakah benda tersebut berbentuk benda bergerak, benda tidak bergerak berupa gedung, tanah, peralatan kantor, mesin dan lain – lain, semua diidentifikasi secara rinci.

b. Identifikasi hak / status

Setelah semua aktiva diidentifikasi, diteliti bagaimana status hukum benda – benda tersebut, misalnya status hukum tanah / bangunan (hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, atau hak pakai), dan demikian juga baenda – benda lainnya, sehingga jelas.

c. Nilai per tanggal

Dalam melakukan penilaian harus dipastikan kapan dilakukan, karena suatu benda apabila dilakukan penilaian pada kondisi yang berbeda akan memiliki nilai yang berbeda pula. Misalnya, penilaian yang dilakukan pada 5 (lima) tahun yang lalu akan berbeda dengan penilaian 5 (lima) tahun mendatang, karena aktiva yang dinilai tersebut akan terpengaruh dengan kondisi fisik, fungsi, bentuk dan model (misalnya bentuknya tidak utuh seperti semula atau modelnya tidak sesuai dengan keadaan saat itu dan sebagainya).

d. Tujuan penilaian

Jasa penilai dapat digunakan baik oleh perorangan, badan usaha, maupun pemerintah, dengan tujuan penilaian yang berbeda – beda.

➤ Bagi pemerintah :

1. Pengenaan tarif pajak;
2. Menghitung dan mengetahui kekayaan negara (penyusunan neraca);
3. Menghitung kekayaan perusahaan asing yang berada di Indonesia;
4. Hibah, termasuk bantuan dari pihak lain;
5. Penilaian proyek sebelum diserahkan kepada pemerintah;
6. Jual beli, termasuk pertukaran (ruislag);
7. Pembebasan tanah (kompensasi);
8. Penerbitan obligasi daerah;
9. Jaminan utang;
10. Penilaian sarana umum (public utilities) untuk menentukan tarif yang wajar, seperti PLN, jalan tol.

➤ Bank

1. Dasar pengeluaran kredit;
2. Jaminan Hipotek Kapal / pesawat terbang;
3. Dasar perhitungan untuk dijual bila harus dilelang;
4. Menghitung aset nasabah maupun aset pihak bank.

➤ Asuransi

1. Dasar pengenaan tarif polis;
2. Dasar untuk menetapkan ganti rugi;

➤ Perusahaan

1. Penggabungan / pemecahan usaha (merger / akuisisi);

2. Mengetahui posisi keuangan perusahaan (laporan keuangan/Revaluasi aset);
 3. Keperluan manajemen;
 4. Menutup asuransi;
 5. Jaminan utang;
 6. Dasar penentuan pengenaan tarif pajak perusahaan;
 7. Dasar penetapan harga bila aktiva akan dijual/dibeli;
 8. Privatisasi.
- Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam)
 1. Penentuan nilai aktiva perusahaan yang go public;
 2. Penentuan nilai saham;
 - Lembaga lelang
 1. Menetapkan dasar harga lelang;
 2. Dan lain sebagainya.
 - Privat / perorangan / masyarakat
 1. Jual beli(lelang) / sewa;
 2. Pembagian harta / warisan;
 3. Perpajakan (pengenaan tarif pajak, khususnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB));
 4. Pendirian / penggabungan / pembagian usaha dan atau harta;
 5. Menetapkan kredit / jaminan hipotek;
 6. Dasar untuk menetapkan ganti rugi (kompensasi);
 7. Dan lain sebagainya.

Dengan demikian tergantung keperluan pemakai jasa untuk apa penilaian tersebut. Oleh karena itu, hasil penilaian akan memberikan hasil yang berbeda sesuai dengan tujuan penilaian.

- e. Batasan nilai yaitu meliputi bagaimana nilai pasar wajar atau nilai sehat.
2. Melakukan survei yaitu meliputi bagaimana Nilai Pasar Wajar atau Nilai Sehat.

Pada tahap ini si penilai akan melakukan kegiatan antara lain :

- a. mencari data yang dibutuhkan
 - b. mencari sumber data kebutuhan tenaga kerja
 - c. melakukan penjadwalan
 - d. membuat bagan arus penyelesaian
3. Tahap pengumpulan data

Setelah melakukan survei pendahuluan dan penyusunan rencana kerja penilaian, si penilai melakukan pengumpulan data ke lapangan dan menganalisisnya. Data yang dicari dan dianalisis adalah :

- a. Data umum meliputi :
 - 1. lokasi yaitu wilayah kota lingkungan obyek penilaian;
 - 2. ekonomis yaitu melakukan :
 - analisis pasar
 - finansial
 - pertimbangan ekonomis
 - arah perkembangan
- b. Data khusus, yaitu :
 - 1. jenis kekayaan hak milik

- tempat kedudukan aktiva fisik
 - penggunaan maksimal
2. perbandingan :
- biaya
 - harga jual, sewa
 - pengeluaran, dan lain sebagainya.
4. Tahap melakukan penerapan tiga pendekatan penilaian
- a. bagaimana dengan pendekatan biaya
 - b. bagaimana dengan pendekatan data pasar
 - c. bagaimana dengan pendekatan pendapatan
5. Melakukan pemanduan indikasi nilai (Rekonsiliasi / penyatuan nilai)
6. Melakukan penaksiran akhir atas nilai aktiva yang bersangkutan (Laporan penilaian).

Keenam tahapan di atas merupakan kegiatan yang dilakukan oleh setiap penilai agar apa yang dilakukan tidak merugikan pihak yang memberikan amanat untuk dinilai.

Dari hasil penelitian, menunjukkan bahwa eksistensi perusahaan jasa penilai sebagai lembaga yang relatif baru di Indonesia, sudah teruji tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku, tidak melanggar kesusilaan dan kesopanan serta tidak melanggar ketertiban umum, maka legalitas institusional sebagai lembaga dapat dipertanggungjawabkan secara jelas dan teruji.

Dengan keadaan demikian, benar apa yang dikemukakan oleh Sri Redjeki Hartono,⁴⁸ bahwa dengan terujinya keberadaan lembaga baru, kemudian lembaga tersebut secara formal dapat diatur mengenai lembaganya dan operasional dari lembaga yang dimaksud agar tercapai adanya legalitas institusional dan legalitas operasional sekaligus.

Tercapainya legalitas institusional dan legalitas operasional tersebut berarti terjaminnya hubungan hukum yang terjadi antara lembaga baru dengan masyarakat / pengguna jasa / kliennya. Hal ini tentu saja diatur sesuai dengan prinsip perjanjian, yang harus disepakati dan ditaati oleh para pihak.

4. 2. Pelaksanaan Tanggung Jawab Hukum Perusahaan Jasa Penilai.

Dalam kegiatan perusahaan jasa penilai akan terjadi suatu hubungan hukum antara para pihak. Bentuk hubungan hukum tersebut adalah perjanjian. Sampai saat ini belum ada aturan khusus yang mengatur perjanjian penilaian. Oleh karena itu, perjanjian yang demikian itu secara umum masih berpedoman pada Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Buku III tentang Perikatan.

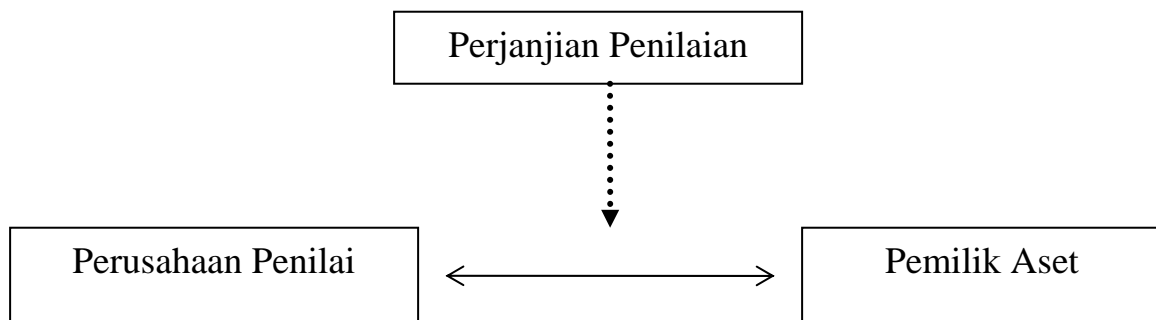
Perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi di antara dua orang atau lebih, yang terletak di dalam lapangan kekayaan dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak yang lainnya wajib memenuhi prestasi.⁴⁹

⁴⁸ Sri Redjeki Hartono, “*Peran Hukum Ekonomi Dalam Penguatan Kelembagaan LKMS*” disampaikan pada Seminar Nasional Kontribusi Hukum Dalam Pemberdayaan Lembaga Keuangan Mikro Syari’ah (LKMS), (Semarang : FH UNDIP, 18 Desember 2007), halaman 9.

⁴⁹ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung : Alumni, 1994), halaman 3.

Dalam menjalankan kegiatannya, perusahaan jasa penilai dapat berhadapan dengan berbagai pihak yang membutuhkan jasa penilaian. Untuk itu ada beberapa alur terjadinya hubungan hukum antara para pihak yang dapat dijelaskan dengan skema sebagai berikut :

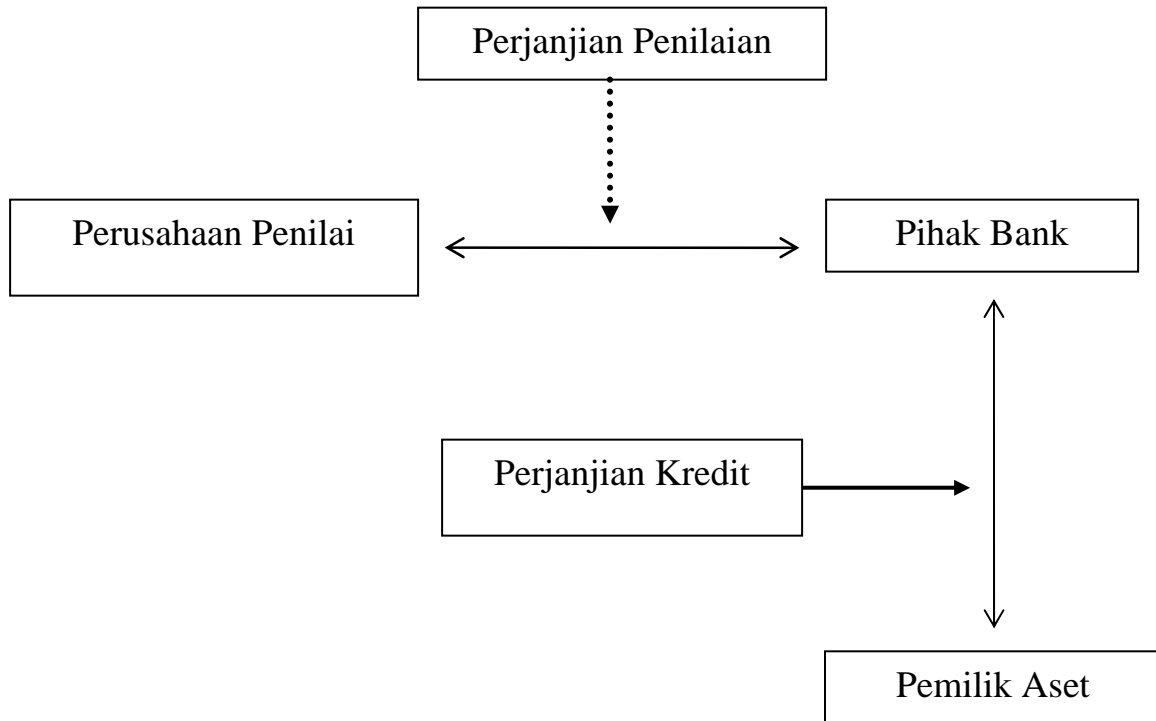
Skema 1.
Antara Perusahaan Jasa Penilai (PJP) dan Pemilik Aset



Sumber : diolah dari data sekunder.

Pada skema no. 1, alur perjanjian yang terjadi antara kedua belah pihak yaitu perusahaan jasa penilai dan pemilik aset secara langsung berhadapan mengadakan perjanjian penilaian. Dalam hal ini si pemilik aset akan memberikan semua informasi dan memperlihatkan semua aset yang akan dinilai pada perusahaan jasa penilai dan sebaliknya perusahaan jasa penilai akan melakukan penilaian semua aset yang diberikan kepadanya. Apabila dalam perjanjian tersebut pihak pemilik aset merasa dirugikan, pemilik aset dapat saja membatalkan perjanjian tersebut dengan persetujuan pihak penilai (Pasal 1338 ayat 2 KUHPerdara). Dengan demikian, hasil penilaian yang dilakukan oleh penilai bukan merupakan suatu hal yang mutlak diterima pihak yang minta dinilai.

Skema 2.
Antara Perusahaan Jasa Penilai dan Pihak Bank

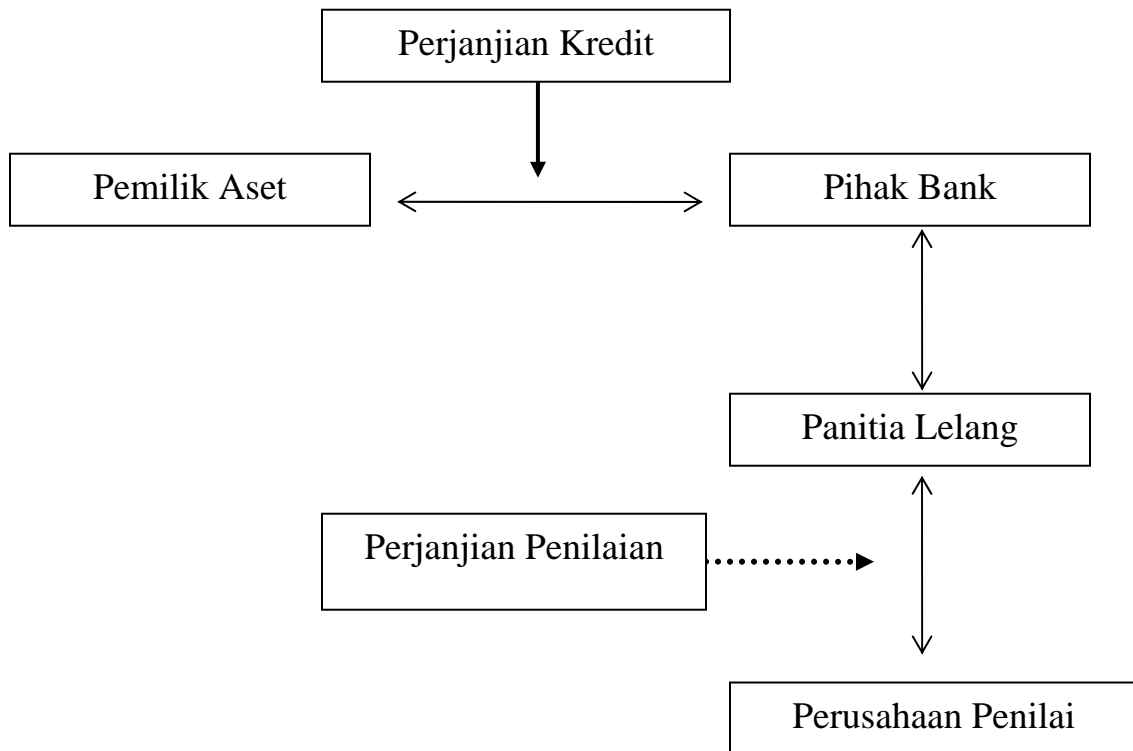


Sumber : diolah dari data sekunder.

Skema no. 2 menunjukkan alur perjanjian dimana perusahaan jasa penilai berhubungan langsung dengan pihak bank, disini yang terikat perjanjian hanya perusahaan penilai dengan pihak bank, sedangkan pemilik aset tidak berhubungan langsung dengan perusahaan penilai. Permintaan penilaian oleh pihak bank merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh debitur untuk menentukan berapa besar pinjaman dapat diberikan kepada calon debitur. Dalam hal ini, hasil penilaian tersebut sama dengan skema no. 1, mau dipakai atau tidak tergantung pada calon debitur yang bersangkutan, karena hal tersebut merupakan

hak dari pemilik aset. Apabila dirasakan tidak sesuai dapat saja hasil penilaian tersebut tidak digunakan.

Skema 3.
Antara Perusahaan Jasa Penilai dan Panitia Lelang



Sumber : diolah dari data sekunder.

Skema no. 3, alur terjadinya perjanjian penilaian diawali dengan adanya perjanjian kredit antara pemilik aset dengan pihak bank. Dikemudian hari terjadi wanprestasi (kredit macet) pihak bank melelang aset debitur yang menjadi jaminan atas pinjamannya. Oleh karena itu, pihak lembaga lelang untuk keperluan pelunasan utang debitur kepada bank yang memberikan kredit / pinjaman melakukan perjanjian penilaian dengan perusahaan penilai untuk mengetahui nilai pasar dari barang sitaan tersebut yang akan dilelang.

Dalam hal ini perusahaan jasa penilai tidak berhubungan langsung baik dengan pemilik aset maupun dengan pihak bank seperti halnya dengan skema no. 1 dan 2, hanya saja pihak pemilik aset mempunyai hak untuk mengetahui nilai wajar dari barang yang ia miliki. Namun demikian, hasil penilaian tersebut tergantung pada lembaga lelang apakah mau dipakai atau tidak.

Terjadinya perjanjian disebabkan oleh adanya hubungan hukum dalam harta kekayaan antara dua orang atau lebih, dengan demikian pelaksana dari suatu perjanjian minimal dua orang yang berhadapan yang menduduki tempat yang berbeda. Dalam mengadakan perjanjian penilaian, setiap subyek hukum orang haruslah orang yang sudah dewasa dan cakap melakukan perbuatan hukum atau belum dewasa tetapi ada walinya, sedangkan subyek hukum berbentuk badan hukum (Recht Person) seperti perusahaan jasa penilai sebagaimana diatur dalam UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (PT) harus memenuhi persyaratan formal suatu badan hukum dan memenuhi persyaratan khusus yang diatur dalam Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 57 / KMK.017 / 1996 dan Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 406 / KMK.06 / 2004.

Demikian juga dengan perjanjian penilaian, dimana dua orang atau lebih mengikatkan diri untuk melaksanakan penilaian terhadap aktiva pemakai jasa dan pemakai jasa berkewajiban membayar honorarium jasa dari hasil kegiatan penilaian tersebut.

Obyek perjanjian adalah suatu prestasi. Menurut ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara, prestasi dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Perjanjian memberikan sesuatu berupa penyerahan sesuatu barang atau memberikan sesuatu kenikmatan atas suatu barang. Misalnya dalam jual beli, penjual berkewajiban menyerahkan

barangnya, atau orang yang menyewakan berkewajiban memberikan kenikmatan atas barang yang disewakan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1235 KUHPerdara, bahwa :

Dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termaktub kewajiban si berutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumah yang baik, sampai pada saat penyerahan.

Berbuat sesuatu adalah setiap prestasi untuk melakukan sesuatu, bukan berupa memberikan sesuatu misalnya menyanyi, sedangkan tidak berbuat sesuatu adalah jika penyewa berjanji untuk tidak melakukan perbuatan tertentu, misalnya tidak akan menyewakan lagi rumah yang disewa pada pihak ketiga.

Perjanjian melakukan sesuatu dan tidak melakukan sesuatu dapat bersifat positif dan bersifat negatif. Bersifat positif jika perjanjian ditentukan untuk melakukan berbuat sesuatu, ini timbul misalnya dalam perjanjian kerja sebagaimana diatur dalam Pasal 1603 KUHPerdara, bahwa pekerja wajib sedapat mungkin melakukan pekerjaan sebaik – baiknya, sedangkan yang negatif adalah verbintenis yang memperjanjikan untuk tidak berbuat / melakukan sesuatu. Sewa menyewa yang diatur dalam Pasal 1550 KUHPerdara merupakan salah satu perjanjian dengan prestasi negatif, yaitu yang menyewakan harus membiarkan si penyewa menikmati barang sewaan secara tenram selama jangka waktu sewa masih berjalan.⁵⁰

Agar perjanjian sah, maka obyek suatu perjanjian harus memenuhi beberapa syarat tertentu, yaitu ⁵¹:

1. Obyeknya harus tertentu atau dapat ditentukan (Pasal 1320 sub 3 KUHPerdara)

⁵⁰ Yahya Harahap, *Segi – Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1982), halaman 10.

⁵¹ R. Setiawan, *Pokok – Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung : Binacipta, 1979), halaman 3.

2. Obyeknya diperkenankan oleh undang – undang (Pasal 1335 dan 1337 KUHPerdara)
3. Prestasinya dimungkinkan untuk dilaksanakan.

Agar perjanjian tersebut memiliki kekuatan mengikat, maka perjanjian tersebut haruslah memiliki obyek tertentu (Pasal 1320 sub 3 dan 4 KUHPerdara) dan diperkenankan oleh undang – undang serta tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan tata susila. Sedangkan prestasi yang harus dilaksanakan harus benar – benar sesuatu yang mungkin dapat dilaksanakan. Sehubungan dengan itu perlu dibedakan ketidakmungkinan obyektif dan Subyektif. Pada ketidakmungkinan obyektif tidak akan timbul perikatan, karena perjanjian tersebut tidak mungkin dapat dilaksanakan, hal ini sudah menjadi prinsip umum dalam kehidupan hukum bahwa ”impossibilium nulla obligatio est” (ketidakmungkinan meniadakan kewajiban), sedangkan pada ketidakmungkinan subyektif tidak menghalangi terjadinya perjanjian atau tidak menyebabkan perjanjian batal, melainkan perjanjian tetap sah. Prestasi pada ketidakmungkinan obyektif tidak dapat dilaksanakan oleh siapapun, misalnya menempuh jarak Bali – Semarang dengan mobil dalam waktu 3 jam.

Dalam perjanjian penilaian, yang menjadi obyek perjanjian adalah *prestasi melakukan penilaian aktiva*, oleh karena itu pelaksanaan kegiatan tersebut haruslah sesuai dengan standar penilaian yang telah ditentukan.

Asas merupakan pikiran dasar yang umum dan abstrak atau merupakan latar belakang peraturan konkrit yang terdapat dalam dan di belakang setiap sistem hukum yang terjelma dalam peraturan perundang – undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat ditemukan dengan mencari sifat – sifat atau ciri – ciri yang umum dalam peraturan konkrit tersebut. Jadi asas hukum sebagai pikiran dasar peraturan konkrit pada umumnya

bukan tersurat melainkan tersirat dalam kaedah atau peraturan hukum konkrit. Asas hukum mempunyai dua landasan. Pertama asas hukum itu berakar dalam kenyataan masyarakat dan kedua pada nilai – nilai yang dipilih sebagai pedoman oleh kehidupan bersama. Penyatuan faktor riil dan idiil hukum ini merupakan fungsi asas hukum.⁵²

Demikian juga halnya dengan perjanjian, setiap perjanjian termasuk perjanjian penilaian harus berdasarkan asas – asas hukum perjanjian. Asas – asas tersebut akan tercermin dalam setiap klausula atau pasal – pasal yang disepakati oleh para pihak. Dalam hukum perjanjian, asas – asas tersebut antara lain ;

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Berdasarkan asas ini para pihak berhak menentukan apa saja yang ingin diperjanjikan dan sekaligus untuk menentukan apa yang tidak dikehendaki untuk dicantumkan di dalam perjanjian, namun tidak berarti tidak tanpa batas. Dalam hal ini, negara turut campur untuk melindungi pihak yang lemah atau untuk mencapai tujuan – tujuan kepentingan umum yang lebih luas, kepatutan dan kesusilaan. Dalam KUHPerdara, asas kebebasan berkontrak diatur dalam Pasal 1338, yang menentukan :

- 1) semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya.
- 2) Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan – alasan yang dinyatakan undang – undang cukup untuk itu.
- 3) Persetujuan – persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

⁵² Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta : Liberty, 2006), halaman 5 – 6.

Apabila dicermati ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, setiap perjanjian yang dibuat para pihak adalah sebagai undang – undang bagi mereka, yang berarti perjanjian tersebut mengikat dan wajib dilaksanakan sesuai dengan isi perjanjian. Oleh karena itu, perjanjian yang dibuat tidak dapat dibatalkan atau ditarik secara sepihak kecuali ada persetujuan kedua belah pihak. Yang perlu diperhatikan dalam ketentuan ini, bahwa para pihak diberikan kebebasan untuk membuat perjanjian namun terikat dengan norma – norma hukum, dengan kata lain perbuatan membuat perjanjian tersebut menjadi bebas tapi terbatas. Demikian juga halnya dengan perjanjian penilaian antara Perusahaan Penilai dan pemilik aset. Para penilai dalam melakukan penilaian harus bekerja dengan berpedoman pada standar penilaian yang telah ditetapkan dan ketentuan – ketentuan yang terkait.

2. Asas Konsensualisme

Suatu perjanjian timbul apabila telah ada konsensus atau persesuaian kehendak antara para pihak, dengan kata lain sebelum tercapainya kata sepakat, maka perjanjian tidak akan ada. Konsensus tersebut tidak boleh dilatarbelakangi unsur paksaan, penipuan dan kekhilafan. Apabila terdapat ketiga unsur tersebut dalam suatu perjanjian, maka kesepakatan tersebut tidak sah (Pasal 1321 KUHPerdara) dan perjanjian dapat dibatalkan oleh salah satu pihak yang merasa dirugikan. Demikian juga, dalam perjanjian penilaian apabila ada unsur penipuan data atau ada kekeliruan / kekhilafan dalam penilaian dapat saja perjanjian tersebut dibatalkan.

3. Asas Kepercayaan

Kepercayaan sangat penting dalam mengadakan perjanjian. Oleh karena itu, terlebih dahulu para pihak harus menumbuhkan kepercayaan di antara kedua pihak, bahwa satu sama lain akan memenuhi janji – janji yang disepakati atau prestasinya di kemudian hari. Dengan kepercayaan, kedua pihak mengikatkan dirinya kepada perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang – undang (lihat pasal 1338 ayat1 KUHPerdara).

Dalam kegiatan penilaian, kepercayaan sangat penting. Pemakai jasa tidak akan memberikan order apabila perusahaan jasa penilai tidak dapat dipercaya. Dengan kata lain, asas kepercayaan sangat utama dalam kegiatan penilaian.

4. Asas Kekuatan Mengikat

Setiap perjanjian yang telah disepakati dan telah memenuhi ketentuan perundang – undangan, kebiasaan, kepatutan akan mengikat para pihak, misalnya semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuat (lihat pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara). Dengan kata lain, perjanjian yang demikian memiliki kekuatan mengikat kedua belah pihak. Untuk itu asas kekuatan mengikat sangat penting untuk pelaksanaan perjanjian penilaian.

5. Asas Ganti Kerugian

Setiap pihak yang dirugikan berhak untuk menuntut ganti rugi atas tidak dipenuhinya atau dilanggarnya atau diabaikannya suatu ketentuan dalam perjanjian oleh pihak lain. Penentuan ganti rugi adalah tugas dari pembuat perjanjian untuk memberikan pengertian dan batasan ganti kerugian tersebut, karena prinsip ganti rugi dalam sistem

hukum Indonesia mungkin berbeda dengan prinsip ganti rugi dalam sistem hukum lain. Dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, asas ganti rugi diatur dalam Pasal 1365, yang menentukan bahwa :

Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

6. Asas Keadilan

Asas keadilan ini sangat erat kaitannya dengan isi perjanjian yang disepakati para pihak. Apa saja yang akan dituangkan dalam perjanjian harus memperhatikan asas keadilan, karena melalui asas ini ukuran mengenai hubungan hukum ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat, apakah perjanjian yang disusun para pihak patut atau layak atau ada rasa keadilan, terutama pihak – pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Secara tegas asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerdata, bahwa :

Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal – hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh keadilan, kebiasaan atau undang – undang.

7. Asas Kewajaran (Fairness)

Dalam suatu perjanjian perlu diperhatikan asas kewajaran, yaitu hal –hal yang diutarakan harus menjadi bahan pertimbangan bagi perusahaan penilai didalam transaksi bisnis dengan mengindahkan dan memperhatikan kepentingan – kepentingan dari pihak – pihak dalam perjanjian secara wajar, termasuk didalam menentukan fee penilaian yang ditawarkan.

8. Asas Ketepatan Waktu

Setiap perjanjian, apapun bentuknya harus ada batas waktu berakhir, yang merupakan kepastian penyelesaian prestasi. Dalam perjanjian tertulis batas waktu pelaksanaan perjanjian selalu ditegaskan. Apabila prestasi tidak dilaksanakan sesuai dengan waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian penilaian, maka salah satu pihak telah cidera janji atau wanprestasi.

9. Asas Kerahasiaan (Confidentiality)

Pada dasar perjanjian dibuat hanya untuk kepentingan kedua belah pihak. Oleh karena itu, para pihak diwajibkan untuk menjaga kerahasiaan dari ketentuan – ketentuan dan data – data yang tersangkut didalam perjanjian dan tidak dibenarkan untuk menyebarluaskan ataupun memberitahukan kepada pihak ketiga. Namun, biasanya juga diatur tentang pengecualian, yaitu satu pihak dapat memberikan data tersebut kepada pihak lain, misalnya kepada hakim dimuka persidangan.

10. Asas Keadaan Darurat (Force Majeure)

Hal ini penting, apabila terjadi hal – hal di luar kemampuan manusia atau diakibatkan oleh kejadian alam seperti gempa bumi, banjir, angin topan, dan sebagainya. Namun, dalam praktek ada juga apabila adanya perubahan kebijakan pemerintah dimasukkan sebagai suatu keadaan darurat, misalnya peraturan peruntukan lahan (zoning).

11. Asas Pilihan Hukum (Choice of law)

Asas ini berlaku bagi perjanjian internasional, yang mempunyai aspek transnasional yaitu para pihak berbeda kewarganegaraan dan memiliki sistem hukum yang berbeda. Dalam penyusunan perjanjian internasional, pilihan hukum menjadi penting, karena

tidak semua pihak asing merasa senang bahwa perjanjiannya diatur dan ditafsirkan menurut hukum Indonesia. Oleh karena itu, sebelum para pihak menyepakati ketentuan – ketentuan perjanjian yang lain, harus diselesaikan terlebih dahulu hukum mana yang akan mereka pakai dalam melaksanakan perjanjian tersebut. Untuk menentukan hukum mana yang berlaku ada teori yang dapat dipergunakan yaitu *lex loci contractus* (undang – undang di tempat perjanjian dibuat berlaku sebagai hukum yang mengatur pelaksanaan perjanjian itu)⁵³.

12. Asas Penyelesaian Perselisihan

Dalam pelaksanaan perjanjian ada kemungkinan akan timbul atau terjadi sengketa. Oleh karena itu, dalam suatu perjanjian harus dibuat satu pasal atau klausula tentang bagaimana menyelesaikan sengketa, apakah sengketa tersebut diselesaikan dengan cara musyawarah atau melalui lembaga peradilan atau diselesaikan diluar lembaga peradilan seperti mediasi dan atau arbitrase. Hal ini penting untuk mempermudah penyelesaian perselisihan antar para pihak.

Walaupun antara perusahaan jasa penilai dengan pemakai jasa menganut asas kebebasan dalam menentukan perjanjian yang mereka buat tetapi harus tetap memperhatikan dan memenuhi syarat – syarat dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara. Ada 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;

⁵³ A. Ridwan Halim, *Evaluasi Kuliah Filsafat Hukum*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1987), halaman 164.

4. suatu sebab yang halal.

Ad. 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Syarat pertama merupakan awal dari terbentuknya perjanjian yaitu adanya kesepakatan antara para pihak tentang isi perjanjian yang akan mereka laksanakan. Oleh karena itu, timbulnya kata sepakat tidak boleh disebabkan oleh tiga hal, yaitu adanya unsur paksaan, penipuan, dan kekhilafan (lihat pasal 1321 KUHPerdara). Apabila perjanjian tersebut dibuat berdasarkan adanya paksaan dari salah satu pihak, maka perjanjian tersebut *dapat dibatalkan*, misalnya kalau tuan X tidak menandatangani perjanjian tersebut, maka anak tuan X yang akan dibunuh. Paksaan dapat terjadi terhadap kejiwaan / mental atau paksaan fisik terhadap orang yang membuat suatu perjanjian. Pasal 1323 KUHPerdara, menentukan bahwa :

Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian, merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut telah dibuat.

Demikian juga dengan unsur penipuan, apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan – keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lain agar memberikan persetujuan (Pasal 1328 KUHPerdara) dan kekhilafan, maka perjanjian tersebut *dapat dibatalkan*.

Kesepakatan para pihak dalam perjanjian penilaian dapat dilihat pada bagian:

”bahwa mengenai perjanjian penilaian, para pihak sepakat membuat perjanjian dengan syarat – syarat dan ketentuan – ketentuan sebagai berikut :”.

Ad. 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Pada saat penyusunan perjanjian, para pihak khususnya manusia secara hukum telah dewasa atau cakap berbuat atau belum dewasa tetapi ada walinya. Di dalam KUHPerdara yang disebut sebagai pihak yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah orang – orang yang belum dewasa dan mereka yang berada di bawah pengampuan (lihat Pasal 1330). Untuk mengaplikasikan syarat ini dalam perjanjian dapat kita lihat pada bagian komparisi. Namun, dalam praktek kadang – kadang umur yang menandakan apakah orang tersebut sudah dewasa atau belum tidak dicantumkan dalam bagian komparisi. Apabila tidak disebutkan berapa umur para pihak, maka diasumsikan para pihak sudah dewasa. Jika tidak dicantumkan di bawah pengampuan, maka berarti tidak di bawah pengampuan. Jika belum dewasa ia berada di bawah perwalian, di komparisi disebut yang bertindak adalah walinya. Jadi kalau para pihak dalam perwalian, di dalam komparisinya akan disebutkan, kalau tidak disebut apa – apa, berarti ia sudah dewasa.

Khusus untuk seorang penilai disamping dia harus memenuhi hal – hal diatas, maka seorang penilai harus memenuhi persyaratan yang diatur secara khusus dalam ketentuan jasa penilai, seperti harus memiliki keahlian khusus, ada izin dari pejabat tertentu dan sebagainya, demikian juga untuk perusahaan jasa penilai.

Ad. 3. suatu hal tertentu

Secara yuridis suatu perjanjian harus mengenai hal tertentu yang telah disetujui. Suatu hal tertentu di sini adalah obyek perjanjian dan isi perjanjian. Setiap perjanjian harus memiliki obyek tertentu, jelas dan tegas, misalnya kendaraan roda empat, mulai dari jenisnya, nomor mesin, nomor kepolisian, warna, ukuran , tahun, dan sebagainya harus jelas.

Kalau mobil yang menjadi obyek perjanjian tidak dibuat secara rinci dapat saja terjadi kekeliruan dengan mobil warna yang sama tetapi tahun pengeluaran berbeda.

Dalam perjanjian penilaian, maka obyek yang akan dinilai haruslah jelas dan ada, sehingga tidak mengira – ngira.

Ad. 4. suatu sebab yang halal

Setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak boleh bertentangan dengan undang – undang, ketertiban umum dan kesusilaan (lihat Pasal 1337 KUHPerdara). Dalam akta perjanjian di mana sebab dari perjanjian dapat di lihat? Sebab perjanjian dapat dilihat pada bagian setelah komparasi yaitu premis.

Dalam hal ini diperlukan kronologis cerita mengapa perjanjian itu dibuat, urutan cerita tentang sebab adanya perjanjian tersebut. Syarat pertama dan kedua disebut syarat *subyektif*, yaitu syarat mengenai orang – orang atau subyek hukum yang mengadakan perjanjian. Apabila kedua syarat ini dilanggar, maka perjanjian tersebut *dapat dimintakan pembatalan*. Sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat *obyektif*, yaitu mengenai obyek perjanjian dan isi perjanjian. Apabila syarat tersebut dilanggar, maka perjanjian tersebut *batal demi hukum*.⁵⁴

Apabila perjanjian penilaian tersebut telah memenuhi unsur – unsur sahnya suatu perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka :

- Isi perjanjian itu mengikat para pihak sebagai undang – undang.
- Perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak tanpa seizin dari pihak lain kecuali ditegaskan dalam perjanjian.

⁵⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1980), halaman 19.

- Perjanjian yang telah disepakati harus dilaksanakan dengan baik, yang berarti dalam pelaksanaan prestasi harus jujur, rela dan segera.
- Para pihak tidak saja terikat oleh apa yang tercantum secara tegas dalam isi perjanjian tetapi juga terhadap kepatutan, kebiasaan dan undang – undang yang berlaku.

Antara perusahaan jasa penilai (PJP) dan pemakai jasa, kesepakatan yang terjadi pada umumnya adalah *bahwa pemakai jasa meminta PJP untuk melakukan suatu pekerjaan yaitu penilaian aktiva baik berwujud maupun tidak berwujud yang harus dilakukan secara jujur, obyektif dan tidak memihak serta sesuai dengan tujuan yang diminta pemakai jasa dan pemakai jasa akan memberikan imbalan atau fee atas pekerjaan itu.*

Dengan demikian kesepakatan antara PJP dan pemakai jasa dapat dikatakan persetujuan untuk melakukan jasa – jasa tertentu, yang dalam Pasal 1601 KUHPerdara disebutkan :

Selainnya perjanjian – perjanjian untuk melakukan sementara jasa – jasa, yang diatur oleh ketentuan – ketentuan khusus untuk itu dan oleh syarat – syarat yang diperjanjikan, dan jika itu tidak ada, oleh kebiasaan, maka adalah dua macam perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk melakukan pekerjaan bagi pihak yang lainnya dengan menerima upah, perjanjian perburuhan dan pemborongan.

Hubungan yang terjadi antara para pihak diatur oleh hukum yang sekaligus hukum meletakkan hak pada satu pihak dan meletakkan kewajiban pada pihak lain, apabila salah satu pihak melakukan pelanggaran terhadap hubungan tersebut, maka hukum akan memaksa supaya hubungan tersebut dipenuhi.

➤ **Hak Perusahaan Jasa Penilai, antara lain ;**

1. Menerima pembayaran imbalan jasa atau fee dari pemakai jasa sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.
2. Melakukan kegiatan penilaian secara obyektif dan independen tanpa adanya tekanan atau pengaruh dari pemakai jasa yang beritikad tidak baik.
3. Menuntut ganti rugi dan / atau denda, apabila pemakai jasa wanprestasi
4. Merehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian pemakai jasa tidak diakibatkan oleh kegiatan penilaian yang dilakukannya.
5. Hak untuk melindungi diri dari kesalahpahaman dengan pemakai jasa mengenai lingkup kerja penilai, maka dalam laporan hasil penilaian diberikan asumsi dan syarat yang membatasi.⁵⁵ Sehingga perusahaan jasa penilai dapat melakukan pembelaan diri sepatutnya didalam penyelesaian sengketa dengan pemakai jasa.

Asumsi dan syarat yang membatasi tersebut, adalah sebagai berikut :

- a. Penilaian dilakukan berdasarkan data dan informasi yang disampaikan oleh pemilik aktiva tetap atas ketidakbenaran data dan informasi yang diberikan oleh pemilik aktiva tetap bukan menjadi tanggung jawab penilai.
- b. Semua tuntutan gugatan sengketa dan hipotik yang masih berjalan, jika ada dapat diabaikan dan properti yang dinilai seolah – olah bebas dan bersih dibawah tanggung jawab si pemilik.
- c. Penilai telah melakukan suatu inpeksi atau penelitian fisik secara langsung atas properti yang dinilai.

⁵⁵ Dwi Haryantono dan Sapto Haji, *Wawancara Pribadi*, Ketua & Sekretaris DPD MAPPI / Pengurus DPD GAPPI Jateng & DIJ, (Semarang : 18 Januari 2008).

- d. Keterangan yang diberikan oleh pihak lain dianggap layak selama berdasarkan analisa obyektif yang dilakukan penilai.
- e. Seluruh rancang bangun diasumsikan benar. Gambar tapak dan gambaran material dalam laporan ini dimaksudkan hanya untuk membantu pembaca dalam memvisualisasikan aktiva tetap yang dinilai.
- f. Diasumsikan bahwa tidak satupun hal yang berkaitan dengan aktiva tetap disembunyikan yang mengakibatkan bertambah atau berkurangnya nilai. Penilai tidak bertanggung jawab atas rekayasa yang memungkinkan hal – hal yang ditutupi oleh pemilik aktiva tetap.
- g. Diasumsikan bahwa penilaian telah dilaksanakan dengan mempertimbangkan seluruh batasan dan peraturan pemerintah yang berlaku dan melekat atas aktiva tetap, kecuali dinyatakan lain.
- h. Diasumsikan bahwa mesin dan atau perlengkapannya di daftar sebagai kesatuan unit kerja yang lengkap. Daftar mesin dan atau perlengkapannya tersebut termasuk alat – alat dan perlengkapan yang secara teknis meliputi satu kesatuan unit.
- i. Nilai dicantumkan dalam mata uang rupiah, dan atau equivalennya atas permintaan pemberi tugas.
- j. Penilai yang melakukan penilaian properti tertentu tidak otomatis wajib memberikan kesaksian dan kehadiran dalam pengadilan atau instansi lainnya yang berhubungan dengan properti tersebut, kecuali telah ada perjanjian sebelumnya.
- k. Laporan ini bersifat rahasia dan tidak dapat disebarluaskan secara umum tanpa ijin tertulis dari penilai atau pemberi tugas.

- l. Penilaian didasarkan pada kondisi pada saat dilakukan penilaian berdasarkan data dan informasi baik grafis maupun non grafis dan data lain yang diberikan oleh pemilik properti serta pengalaman dan pengamatan penilai.
- m. Penilaian ini hanya ditujukan sebagaimana disebutkan dalam tujuan penilaian dalam laporan ini serta menjadi satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, dan penilai tidak bertanggung jawab terhadap penggunaan untuk tujuan lainnya.
- n. Laporan tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan penilai.

➤ **Kewajiban Perusahaan Jasa Penilai.**

1. Memberikan jasa yang sebaik-baiknya sesuai dengan kemampuan dan keahlian yang disyaratkan dalam SPI dengan menjunjung tinggi integritas, kejujuran dan tidak memihak.
2. Memberikan penilaian yang lengkap dan teliti tanpa menghiraukan atau memperhatikan keinginan dan instruksi-instruksi atau permintaan pemakai jasa yang sifatnya dapat mempengaruhi kemandirian atau untuk mengubah hasil penilaian yang obyektif dan tidak memihak sebagaimana ditetapkan dalam SPI.
3. Menuangkan hubungan kerja dalam perjanjian tertulis yang akan menjadi dasar hukum pemberian tugas dan hubungan kerja kedua belah pihak yang isinya antara lain menyebutkan jenis kegiatan, jangka waktu dan imbalan jasa yang telah disepakati kedua belah pihak sesuai dengan standar yang berlaku.

4. Memberikan penjelasan kepada pemakai jasa mengenai ruang lingkup pekerjaan yang akan dilakukan sesuai dengan tujuan pemberian pekerjaan termasuk jumlah imbalan jasanya.
5. Menolak pekerjaan yang diminta pemakai jasa, apabila tidak memiliki kompetensi, kualifikasi dan pengetahuan yang cukup memadai.
6. Merahasiakan sebagian atau seluruhnya data dan hasil perhitungan serta laporan penilaian kepada pihak yang tidak berhak, kecuali mendapat persetujuan tertulis dari pemakai jasa.
7. Memberikan penjelasan atas hasil penilaiannya kepada pemakai jasa sebelum dibuat laporan akhir penilaian.
8. Mengadakan perjanjian tertulis dengan profesi lain yang diperlukan dan wajib menyebutkan hasil pekerjaan jasa profesional yang bersangkutan dalam laporan penilaiannya, apabila dalam melaksanakan kegiatan penilaian dan atau jasa yang berkaitan dengan penilaian memerlukan bantuan jasa profesional lain yang tidak dimilikinya.

➤ **Hak Pemakai Jasa.**

1. Mendapat pelayanan jasa yang sebaik-baiknya dari perusahaan jasa penilai sesuai dengan kemampuan dan keahlian yang disyaratkan dalam SPI dengan menjunjung tinggi integritas, kejujuran dan tidak diskriminatif.

2. Mendapat penjelasan dari perusahaan jasa penilai mengenai ruang lingkup pekerjaan yang akan dilakukan sesuai dengan tujuan pemberian pekerjaan termasuk jumlah imbalan jasanya.
3. Mendapat penjelasan atas hasil penilaian dari perusahaan jasa penilai sebelum dibuat laporan akhir penilaian.
4. Mendapat kompensasi, ganti rugi dan / atau penggantian, apabila perusahaan jasa penilai wanprestasi.

➤ **Kewajiban Pemakai Jasa.**

1. Melakukan pembayaran imbalan jasa atau fee dari pemakai jasa sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.
2. Beritikad baik terhadap pelaksanaan kegiatan penilaian tanpa memberikan adanya tekanan atau pengaruh sehingga laporan akhir penilaian dapat obyektif dan tidak memihak.

Dari pertanyaan yang diberikan penulis tentang tanggung jawab perusahaan jasa penilai dalam perjanjian penilaian dengan pemakai jasa, diungkapkan bahwa tanggung jawab perusahaan jasa penilai hanya sebatas waktu dan tempat pelaksanaan penilaian, dimana setelah melakukan penilaian dan telah dikeluarkan laporan maka tanggung jawab perusahaan jasa penilai terhadap aktiva dan laporan selain yang terjadi setelah waktu dan tempat yang tercantum dalam laporan sudah bukan tanggung jawab dari perusahaan jasa penilai lagi, sedangkan tanggung jawab terhadap kebenaran isi / hasil laporan tersebut sepanjang waktu.

Tanggung jawab penilai terhadap laporan hasil penilaian tetap melekat selama laporan tersebut digunakan oleh pemakai jasa sesuai dengan tujuan / kepentingan penilaian.⁵⁶

Berakhirnya tanggung jawab perusahaan jasa penilai setelah perusahaan jasa penilai melakukan kegiatan penilaian aktiva dengan mengeluarkan laporan hasil penilaian yang diminta oleh pemakai jasa sesuai jadwal atau waktu yang ditentukan dalam perjanjian penilaian yang telah disepakati kedua belah pihak. Jadi untuk hal-hal yang terjadi setelah penilaian oleh perusahaan jasa penilai bukan lagi tanggung jawab perusahaan jasa penilai dan perusahaan jasa penilai hanya dapat dipertanggungjawabkan atas hasil penilaian pada waktu, tempat, obyek sesuai yang terdapat pada laporan hasil penilaian yang dibuat oleh perusahaan jasa penilai tersebut.⁵⁷

Menurut Dwi Haryantono, apabila penilai melakukan kesalahan / kelalaian dalam kegiatan penilaiannya maka dapat dikenai sanksi dari asosiasi yaitu MAPPI setelah diperiksa oleh saksi ahli dari Dewan Penilai. Apabila terbukti kesalahan / kelalaian penilai tersebut, biasanya sanksi yang diberikan berupa surat teguran sampai pencabutan izin penilai.

Dalam kaitannya dengan perbuatan hukum, pertanggungjawaban hukum dapat dibagi dalam beberapa macam, yaitu :

1. Pertanggungjawaban Perdata
2. Pertanggungjawaban Pidana
3. Pertanggungjawaban Administrasi.

⁵⁶ Sapto Haji, *Wawancara Pribadi*, Sekretaris DPD MAPPI / Pengurus DPD GAPPI Jateng & DIJ, (Semarang : 22 Januari 2008).

⁵⁷ Dwi Haryantono, *Wawancara Pribadi*, Ketua DPD MAPPI / Pengurus DPD GAPPI Jateng & DIJ, (Semarang : 22 Januari 2008).

Sehubungan dengan kegiatan perusahaan jasa penilai, apakah ketiga pertanggungjawaban hukum diatas dapat dikenakan kepada perusahaan jasa penilai seandainya pemakai jasa merasa hasil penilaian tersebut merugikan pihaknya. Pada dasarnya semua subyek hukum dapat dikenakan ketiga pertanggungjawaban hukum tersebut seandainya terbukti, demikian juga perusahaan jasa penilai. Untuk menjawab pertanyaan tersebut, penulis lihat terlebih dahulu dari aspek perdata.

Pertanggungjawaban perdata akan selalu berhubungan dengan tindakan melawan atau melanggar hukum sehingga membuat pihak lain menderita kerugian. Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, bahwa :

Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Dari ketentuan tersebut, ada 4 (empat) unsur perbuatan melawan hukum atau melanggar hukum, yaitu :

- 1) adanya perbuatan yang melawan hukum (onrecht matigedaad);
- 2) harus ada kesalahan;
- 3) harus ada kerugian yang ditimbulkan;
- 4) adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian.

Keempat unsur tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan yaitu setiap perbuatan yang melawan hukum karena kesalahan mengakibatkan orang lain dirugikan, maka ia harus mengganti kerugian yang diderita orang lain, namun harus ada hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian. Kerugian tidak akan diganti apabila tidak ada hubungan dengan perbuatan hukum yang dilakukan oleh si pelaku.

Perusahaan jasa penilai melakukan penilaian sesuai dengan order dari pemakai jasa, dengan mendapatkan imbalan jasa yang merupakan kewajiban pemakai jasa sesuai dengan perjanjian yang dibuat bersama. Dengan demikian, suatu tanggung jawab yang dibebankan kepada masing – masing pihak baik perusahaan jasa penilai maupun pemakai jasa haruslah dilihat dari isi perjanjian yang dibuat dengan memperhatikan ketentuan – ketentuan umum pada Buku III KUHPerdara terutama Pasal 1320, Pasal 1338 dan Pasal 1601 KUHPerdara sebagaimana telah penulis jelaskan diatas.

Sehubungan dengan pertanggungjawaban hukum perusahaan jasa penilai di bidang hukum perdata, terdapat 2 (dua) bentuk pertanggungjawaban yaitu :

- Pertanggungjawaban atas kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum,
- Pertanggungjawaban atas kerugian yang disebabkan oleh wanprestasi.

Pada dasarnya pertanggungjawaban perdata bertujuan untuk memperoleh kompensasi atas kerugian yang diderita, disamping untuk mencegah terjadinya hal – hal yang tidak diinginkan. Itulah sebabnya baik wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum merupakan dasar untuk menuntut tanggung jawab hukum perusahaan jasa penilai. Tanggung jawab karena kesalahan merupakan bentuk klasik pertanggungjawaban perdata berdasarkan tiga prinsip yang diatur dalam Pasal 1365, Pasal 1366, dan Pasal 1367 KUHPerdara.

Pasal 1366 berbunyi :

Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati – hatinya.

Pasal 1367 berbunyi :

Seorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan perbuatan orang – orang yang

menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang – barang yang berada di bawah pengawasannya.

Orang tua dan wali bertanggung jawab tentang kerugian, yang disebabkan oleh anak – anak yang belum dewasa, yang tinggal pada mereka dan terhadap siapa mereka melakukan kekuasaan orang tua atau wali.

Majikan – majikan dan mereka yang mengangkat orang – orang lain untuk mewakili urusan – urusan mereka, adalah bertanggung jawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh pelayan – pelayan atau bawahan – bawahan mereka didalam melakukan pekerjaan untuk mana orang – orang ini dipakai.

Dari ketentuan diatas jelas, tidak saja perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik perusahaan tetapi perbuatan yang dilakukan oleh karyawan atau pegawainya dapat dimintai pertanggungjawaban sepanjang pekerjaan tersebut sesuai dengan perintah yang diberikan. Jadi apabila pemakai jasa menderita kerugian akibat kesalahan dalam menjalankan profesi penilai, maka pemakai jasa dapat menuntut ganti rugi baik menurut wanprestasi maupun melawan hukum.

Sama halnya pertanggungjawaban perdata, pertanggungjawaban pidana dapat dikenakan, akan tetapi hanya terhadap *personal penilai* yang melaksanakan kegiatan penilaian. Pertanggungjawaban pidana selalu berhubungan erat dengan unsur kesalahan. Untuk menentukan adanya kesalahan seseorang harus dipenuhi beberapa unsur, seperti :

- a. Adanya kemampuan bertanggung jawab pada si pembuat;
- b. Hubungan batin antara si pembuat dan perbuatannya yang berupa kesengajaan (*dolus*) atau kealpaan (*culpa*);
- c. Tidak adanya alasan penghapus kesalahan atau tidak adanya alasan pemaaf.

Bentuk perbuatan pidana tersebut dapat berupa :

1. Pencurian.

Pasal 362 KUHP :

Barangsiapa mengambil sesuatu barang, yang sama sekali atau sebagian termasuk kepunyaan orang lain, dengan maksud akan memiliki barang itu dengan melawan hak, dihukum karena pencurian, dengan hukuman penjara selama – lamanya lima tahun atau denda sebanyak – banyaknya Rp 900,- (sembilan ratus rupiah).

2. Penggelapan.

Pasal 372 KUHP :

Barangsiapa dengan sengaja memiliki dengan melawan hak sesuatu barang yang sama sekali atau sebagian termasuk kepunyaan orang lain dan barang itu ada dalam tangannya bukan karena kejahatan, dihukum karena penggelapan, dengan hukuman penjara selama – lamanya 4 (empat) tahun atau denda sebanyak – banyaknya Rp 900,- (sembilan ratus rupiah) .

3. Perbuatan curang atau penipuan.

Pasal 378 KUHP :

Barangsiapa dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak, baik dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu, baik dengan akal dan tipu muslihat, maupun dengan karangan perkataan – perkataan bohong, membujuk orang supaya memberikan sesuatu barang, membuat utang atau menghapuskan piutang, dihukum karena penipuan, dengan hukuman penjara selama – lamanya 4 (empat) tahun.

4. dan lain sebagainya yang diatur dalam Kitab Undang – Undang Hukum Pidana (KUHP).

Perbuatan – perbuatan tersebut merupakan perbuatan yang dilarang karena terdapat unsur merugikan pihak lain. Apabila perbuatan tersebut dilakukan baik secara sengaja maupun tidak sengaja, akan mendapat sanksi pidana.

Disamping kedua macam pertanggung jawaban hukum di atas, perusahaan jasa penilai dapat dikenakan sanksi administrasi bila terbukti melanggar. Hal ini ditentukan dalam Pasal 19 Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 57/KMK.017/1996 jo Pasal 23 Surat Keputusan Menteri Keuangan No 406/KMK.06/2004, bahwa Menteri Keuangan Republik Indonesia dapat mengenakan sanksi administrasi baik kepada perusahaan jasa penilai maupun penilai yang melanggar ketentuan dalam keputusan ini. Sanksi administrasi berupa peringatan tertulis, pembekuan izin atau pencabutan izin, hal ini tergantung dengan besar kecil pelanggaran yang dilakukan dan tidak harus dikenakan secara berurutan.

Perusahaan jasa penilai dikenakan sanksi peringatan tertulis, apabila :

1. Melanggar ketentuan Pasal 6 ayat (1) SK Menkeu No. 406/KMK.06/2004, yaitu PJP membuka cabang tanpa izin dari Menteri Keuangan.
2. Melanggar ketentuan Pasal 9 ayat (2) dan (3) SK Menkeu No. 406/KMK.06/2004, yaitu kantor Perwakilan PJP ternyata tidak hanya melakukan kegiatan pemasaran dalam lingkup kegiatan usaha PJP (terjadi penyalahgunaan wewenang).
3. Melanggar ketentuan Pasal 10 SK Menkeu No. 406/KMK.06/2004, yaitu PJP melakukan kegiatan usaha diluar lingkup kegiatan usaha PJP.
4. Melanggar ketentuan Pasal 11 ayat (2), Pasal 13 ayat (3) atau (4), Pasal 14 ayat (1), Pasal 16, Pasal 17 ayat (1), atau Pasal 20 ayat (1) SK Menkeu No. 406/KMK.06/2004.
5. Melanggar ketentuan Pasal 18 ayat (1) SK Menkeu No. 406/KMK.06/2004, yang tidak berpengaruh terhadap laporan penilaian dan atau laporan penugasan lainnya.
6. Melanggar ketentuan Pasal 26 ayat (2), ayat (3), ayat (5), ayat (6), atau ayat (7) SK Menkeu No. 406/KMK.06/2004.

7. dikenakan sanksi peringatan tertulis oleh Asosiasi UJP.

Sedangkan Cabang PJP dikenakan sanksi peringatan tertulis, apabila :

1. Melanggar ketentuan Pasal 6 ayat (2) atau ayat (3), Pasal 10, Pasal 13 ayat (3) atau ayat (4), atau Pasal 17 ayat (2) SK Menkeu No. 406/KMK.06/2004.
2. Melanggar ketentuan Pasal 18 ayat (1) SK Menkeu No. 406/KMK.06/2004, yang tidak berpengaruh terhadap laporan penilaian dan atau laporan penugasan lainnya.

Sanksi peringatan tertulis dikenakan maksimum 3 (tiga) kali dalam jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan.

PJP dikenakan sanksi pembekuan izin, apabila :

1. Melanggar ketentuan Pasal 14 ayat (3) SK Menkeu No. 406/KMK.06/2004, yaitu Direksi menggunakan lebih dari 1 (satu) bentuk badan usaha dalam mengikuti lelang pengadaan jasa;
2. Melanggar ketentuan Pasal 15 ayat (1) atau ayat (2) SK Menkeu No. 406/KMK.06/2004;
3. Melanggar ketentuan Pasal 18 ayat (1) SK Menkeu No. 406/KMK.06/2004, yang berpotensi berpengaruh terhadap laporan penilaian dan atau laporan penugasan lainnya;
4. Memenuhi ketentuan Pasal 22 ayat (4) SK Menkeu No. 406/KMK.06/2004;
5. Melanggar ketentuan Pasal 22 ayat (4) SK Menkeu No. 406/KMK.06/2004;
6. Dikenakan sanksi pembekuan keanggotaan oleh Asosiasi UJP.

Sedangkan Cabang PJP dikenakan sanksi pembekuan izin, apabila :

1. PJP dikenakan pembekuan izin (sanksi pembekuan izin hanya dikenakan 1 (satu) kali);
2. Melanggar ketentuan Pasal 15 ayat (3) SK Menkeu No. 406/KMK.06/2004;

3. Melanggar ketentuan Pasal 18 ayat (1) SK Menkeu No. 406/KMK.06/2004, yang berpotensi berpengaruh terhadap laporan penilaian dan atau laporan penugasan lainnya;
4. memenuhi ketentuan Pasal 22 ayat (5) SK Menkeu No. 406/KMK.06/2004.

PJP dikenakan sanksi pencabutan izin, apabila :

1. Melanggar ketentuan Pasal 18 ayat (1) SK Menkeu No. 406/KMK.06/2004, yang berpotensi berpengaruh signifikan terhadap laporan penilaian dan atau laporan penugasan lainnya;
2. Memenuhi ketentuan Pasal 23 ayat (4) SK Menkeu No. 406/KMK.06/2004;
3. Dikenakan sanksi pencabutan keanggotaan oleh Asosiasi UJP;
4. Dinyatakan bersalah melakukan tindak pidana berdasarkan keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Sedangkan Cabang PJP dikenakan sanksi pencabutan izin, apabila

1. PJP yang bersangkutan dikenakan sanksi pencabutan izin;
2. Melanggar ketentuan Pasal 18 ayat (1) SK Menkeu No. 406/KMK.06/2004, yang berpotensi berpengaruh signifikan terhadap laporan penilaian dan atau laporan penugasan lainnya;
3. Memenuhi ketentuan Pasal 23 ayat (5) SK Menkeu No. 406/KMK.06/2004.

Sanksi pembekuan izin dan pencabutan izin usaha PJP atau Cabang PJP diumumkan kepada masyarakat, sedangkan sanksi peringatan tertulis terhadap PJP atau Cabang PJP dapat diberitahukan kepada masyarakat.

Seorang penilai dalam melakukan kegiatannya harus memiliki integritas, kemandirian, kejujuran, obyektivitas, dan independen untuk menentukan penilaian suatu

aktiva. Namun demikian, tidak menutup kemungkinan ada penilai yang melakukan penilaian tidak sesuai dengan standar penilaian, atau penilai tersebut melakukan kesalahan – kesalahan atau penyelewengan – penyelewengan praktek profesi, sehingga merugikan masyarakat. Perbuatan ini merupakan malpraktek profesi penilai.

Terjadinya malpraktek profesi penilai dapat juga disebabkan belum adanya ketentuan perundang – undangan khusus mengenai Usaha Jasa Penilai, dan adanya situasi atau kondisi keawaman masyarakat pengguna jasa penilai, yang tidak tertutup kemungkinan dimanfaatkan oleh para penilai untuk melakukan penyimpangan atau penyalahgunaan profesi sehingga merugikan masyarakat pengguna jasa, bahkan lebih jauh dapat berdampak krusial terhadap perekonomian nasional.⁵⁸

Dalam beberapa dekade terdapat berbagai perbuatan malpraktek yang dilakukan oleh penilai atau perusahaan jasa penilai di Indonesia. Dalam pembahasan tesis ini, penulis sengaja menyamarkan identitas dari perusahaan jasa penilai. kasus – kasus tersebut antara lain :

1. Kasus Penilaian Tanah Kosong.

PT A mendapat tugas untuk menilai tanah kosong dengan luas sekitar 1 hektar yang berlokasi di suatu daerah pegunungan di Jawa Barat. Lokasinya sangat sulit untuk dilalui oleh kendaraan umum karena harus melintasi bukit – bukit yang terjal dan hutan, yang ada hanya jalan setapak atau jalan pintas. Penilai dari perusahaan tersebut ternyata tidak melakukan survei lapangan. Ia melakukan perkiraan – perkiraan yang tidak didasari oleh

⁵⁸ Sumantoro, *Tanggung Jawab Hukum Perusahaan Penilai*, (Jakarta : BPHN Departemen Kehakiman RI, 1994), hal 43.

prosedur penugasan. Hasil penilaiannya sudah tentu tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya. Ini memberikan informasi penilaian yang menyesatkan.⁵⁹

2. Kasus Over Value

- Penilaian perusahaan elektronik di Surabaya untuk tujuan collateral oleh PT B. Kemudian perusahaan tersebut terbakar. Setelah dinilai ternyata hasil penilaiannya tidak dapat diterima oleh pihak asuransi karena over value.
- Penilaian pabrik rokok, termasuk stok, juga terjadi di Surabaya. Hal ini merupakan kasus over value, karena penilai perusahaan tersebut tidak mengetahui bahwa mesin – mesin peralatan perusahaan dalam kondisi leasing (sewa guna usaha).⁶⁰

3. Kasus Penilaian Gedung Arthaloka

Kasus ini dialami oleh perusahaan penilai PT C. Kasus ini lain dari kebiasaan penilaian yang dilakukan yaitu berlaku surut, sejak mulai diadakan pembangunan (retro) berdasarkan *Historical Cost*. Dasar penilaian adalah *Quantity Surveying Method*, sehingga dapat dianalisis biaya pembangunan gedung tersebut berdasarkan *cost time*. Setelah diadakan pendekatan langsung antar Direksi pihak Arthaloka dengan Direktur PT C, kemudian PT C menjelaskan secara rinci, ternyata pihak Arthaloka keberatan dengan hasil penilaian perusahaan penilai tersebut, dan pada saat itu pula Athaloka langsung memutuskan hubungan kerja dengan perusahaan penilai. Beberapa tahun kemudian kasus ini diajukan ke pengadilan. Perusahaan penilai diminta menjadi saksi ahli. Kasus yang

⁵⁹ Dwi Haryantono, *Wawancara Pribadi*, Ketua DPD MAPPI / Pengurus DPD GAPPI Jateng & DIJ, (Semarang : 10 Februari 2008).

⁶⁰ Dwi Haryantono, *Wawancara Pribadi*, Ketua DPD MAPPI / Pengurus DPD GAPPI Jateng & DIJ, (Semarang : 15 Februari 2008).

diadili adalah *penggelapan karena mismanagement*. Proses persidangan membutuhkan waktu berbulan – bulan lamanya, dan sangat menyita waktu. Dalam 1 minggu perusahaan penilai hampir 3 (tiga) kali harus hadir di pengadilan serta waktu yang ditentukan untuk konsultasi di luar pengadilan sangat melelahkan, dan tidak pernah dijadwalkan sebelumnya oleh jaksa penuntut, ini jelas merugikan pihak saksi ahli, karena banyak waktu yang hilang akibat proses persidangan. Akhirnya setelah pengadilan menemukan bukti – bukti dari keterangan saksi ahli dan saksi – saksi lainnya yang terlibat serta bukti – bukti lain yang mendukung, ternyata tuntutan dimenangkan oleh pihak pemerintah, dalam hal ini PT TASPEN. Pengadilan memutuskan bahwa yang telah melakukan tindakan kejahatan manipulasi yang merugikan negara, dihukum dengan hukuman pidana penjara. Yang menjadi kepuasan bagi penilai (saksi ahli) adalah baik yang menuntut maupun yang dituntut menyatakan bahwa ”*hasil penilaian adalah jujur dan obyektif dihadapan majelis hakim*”.⁶¹

4. Kasus Persaingan Antar Perusahaan Jasa Penilai di Indonesia

Persaingan ini dilakukan oleh beberapa perusahaan penilai dengan memberikan *discount fee* bukan saja di bawah *standard rate* yang telah ditentukan dan dikeluarkan oleh GAPPI, bahkan hampir tidak masuk akal karena di bawah *minimum fee*. Akibatnya survey lapangan yang dilakukan bukan oleh professional sehingga mutu laporannya menjadi sangat dangkal dan nilai yang dicantumkan pada umumnya *under value* atau *over value*.⁶²

5. Kasus PT WI dengan KP3N, Bank B, dan PT Penilai S.

⁶¹ Yusuf Hamid, *Wawancara Pribadi*, Ketua Umum MAPPI, (Jakarta : 18 Januari 2008)

⁶² Dwi Haryantono, *Wawancara Pribadi*, Ketua DPD MAPPI / Pengurus DPD GAPPI Jateng & DIJ (Semarang : 24 Februari 2008).

Kasus ini terjadi pada tahun 1998. PT WI adalah perusahaan yang bergerak di bidang perkebunan. Untuk mengembangkan usahanya PT WI pada tahun 1995 meminjam uang / kredit pada Bank B Cab. Palembang sebesar Rp 16 miliar, ternyata PT WI tidak mampu mengembalikan pinjaman (kredit macet) pada Bank B dan akhirnya aset PT WI disita dan dilakukan lelang umum. Sebelum dilakukan lelang, aset PT WI tersebut dinilai oleh PT S atas permintaan KP3N. Awal munculnya kasus ini adalah ketidakpuasan PT WI terhadap nilai lelang asetnya yang dilakukan KP3N, karena dianggap sangat rendah atau tidak sesuai apa yang diperkirakan PT WI. Karena merasa dirugikan, PT WI mengajukan gugatan perdata dan melaporkan adanya perbuatan tindak pidana.⁶³

Gugatan perdata diajukan PT WI melalui PN Palembang kepada Bank B, kantor lelang dan PT S. Dalam putusan hakim perdata PN Palembang, KP3N, Bank B, dan PT S menang, sedangkan gugatan PT WI tidak diterima atau ditolak karena tidak memiliki bukti – bukti dan alasan yang kuat. Sedangkan perbuatan pidana yang dilaporkan oleh PT WI kepada kepolisian dan kejaksaan hingga saat ini belum selesai. Yang menjadi masalah sekarang, apabila diadakan penilaian ulang dalam rangka penyelidikan, apakah sama penilaian yang dilakukan sepuluh tahun yang lalu dengan penilaian sepuluh tahun kemudian. Tentu saja akan terjadi perbedaan nilai, karena nilai suatu aktiva akan dipengaruhi oleh berbagai faktor dan tujuan penilaian, seperti telah dijelaskan di atas.

Kasus – kasus di atas telah mencerminkan adanya perbuatan malpraktek yang dilakukan penilai, dan perbuatan melawan hukum oleh pemilik aset berupa penjarahan barang – barang perusahaannya sendiri, sehingga membuat penilaian berbeda. Masih banyak

⁶³ *Rotasi No.02/Th.1/3 Desember 1998, (Kumpulan Kliping MAPPI).*

kasus – kasus lain yang tidak diketahui masyarakat. Perbuatan – perbuatan malpraktek yang dilakukan penilai merupakan perbuatan yang dapat dimintai pertanggungjawaban hukumnya, namun perlu dibuktikan. Pertanggungjawaban hukum dilakukan seorang penilai dan perusahaan jasa penilai muncul apabila ia melakukan praktek yang tidak sesuai dengan kewajibannya, dengan kata lain menjalankan profesinya dengan cara tidak wajar. Oleh karena itu, seorang penilai dalam menjalankan profesinya selalu berhadapan dengan kewajiban profesi.

Dalam kaitan dengan perbuatan malpraktek, ada beberapa bentuk malpraktek profesi penilai yang dapat ditemui, yaitu :

1. Penyembunyian informasi / data sehingga mengakibatkan laporan penilaian tidak obyektif.
2. pembajakan data / informasi dari sumber lain sehingga meragukan akurasi dari laporan penilaian.
3. kekhilafan dan kelalaian penilaian sehingga menghasilkan laporan penilaian yang tidak wajar atau tidak menurut metode dan prosedur penilaian yang berlaku umum / diterapkan oleh masyarakat profesi penilai.

Ketiga bentuk malpraktek tersebut sangat mempengaruhi integritas atau kredibilitas profesi penilai itu sendiri. Perbuatan tersebut dapat terjadi dengan sengaja karena didorong oleh usaha untuk mendapatkan keuntungan pribadi, baik bagi penilai maupun bagi pemilik aktiva. Hal ini dapat terjadi karena adanya persekongkolan antara penilai dengan yang dinilai, seperti adanya penilaian sesuai dengan pesan sponsor, agar nilai aset dinaikkan (mark up), sehingga yang bersangkutan mendapat pinjaman kredit lebih besar.

Apabila didasarkan pada perbuatan melawan hukum, pemakai jasa harus dapat membuktikan bahwa kerugian yang diderita disebabkan oleh kesalahan penilai atau perusahaan jasa penilai yang ;

1. Bertentangan dengan kewajiban profesional;
2. Melanggar hak pemakai jasa yang timbul dari kewajibannya;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat.

Sedangkan jika didasarkan pada wanprestasi, maka pemakai jasa harus mempunyai bukti – bukti kerugian akibat tidak dipenuhinya kewajiban perusahaan jasa penilai sesuai dengan standar profesi penilaian yang berlaku dalam suatu perjanjian penilaian. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa perusahaan jasa penilai dapat dimintai pertanggungjawaban perdata sepanjang hal tersebut dapat dibuktikan.

Masalah lebih lanjut dari perbuatan malpraktek penilai adalah masalah pembuktiannya. Karena tidaklah mudah untuk melakukan pembuktian bahwa telah terjadi manipulasi serta pembajakan data / informasi di dalam penilaian obyek tertentu karena adanya unsur kolusi antara penilai dan pemilik obyek. Disinilah para praktisi penilai, teoritisi hukum, dan pemerintah dituntut untuk memikirkan pengembangan pengawasan serta standarisasi penilaian dan hasil – hasil laporan penilaian yang mampu mendeteksi apakah di dalam suatu penilaian terhadap obyek tertentu telah terjadi malpraktek atau tidak. Dalam hal ini, perlu dikembangkan standarisasi legalitas laporan penilaian yang dilandasi oleh etik profesi penilai.

Dalam Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI) terdapat 4 (empat) macam pertanggungjawaban penilai dan perusahaan jasa penilai, yaitu pertanggungjawaban terhadap Integritas Pribadi Penilai, pengguna jasa / pemberi tugas, masyarakat, dan sesama perusahaan jasa penilai. Tanggung jawab yang diemban penilai cukup berat, namun sayangnya kode etik tersebut hanya merupakan aturan tingkah laku yang baik dan bermoral yang dibuat dan dilaksanakan oleh sekelompok orang yang berkeahlian tertentu untuk menjunjung profesi demi tanggung jawab terhadap profesi, masyarakat dan Tuhan Yang Maha Esa.

Kode Etik Penilaian Indonesia merupakan dasar moral yang melandasi pengoperasian Standar Penilaian Indonesia (SPI) agar seluruh hasil pekerjaan penilaian dapat memenuhi persyaratan yang ditetapkan melalui cara yang jujur, obyektif dan kompeten secara profesional sehingga menghasilkan laporan penilaian yang jelas, tidak menyesatkan dan terbuka terhadap semua hal penting. Anggota asosiasi wajib menaati KEPI yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari SPI. Apabila terjadi pelanggaran, maka mereka akan mendapat sanksi, paling tidak dikeluarkan dari asosiasi. Namun demikian, terjadinya malpraktek tidak saja disebabkan oleh penilai tetapi dapat juga disebabkan oleh orang yang memiliki aset melalui kolusi. Oleh karena itu, perlu ketentuan hukum yang tegas untuk memberikan sanksi baik pidana maupun perdata kepada pelaku malpraktek penilaian.

BAB V

PENUTUP

5.1. KESIMPULAN

1. Pengaturan kegiatan perusahaan jasa penilai tidak dijumpai baik dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) maupun Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD). Pengaturan kegiatannya tidak saja meliputi keperdataan (perjanjian penilaian) tetapi juga administrasi yang harus dipenuhi untuk legalitas/keabsahan kegiatan penilaian. Dilihat dari prosedur administrasi perizinannya sama dengan badan usaha lainnya, hanya saja ada kekhususannya yaitu sebagai jasa penilai. Pengaturan secara khusus mengenai kegiatan perusahaan jasa penilai, terdapat pada:

- a. Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 57/KMK.017/1996 tentang Jasa Penilai.
- b. Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 57/KMK.017/1996 ditetapkan tanggal 6 Februari 1996, keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal 6 Februari 2000 dengan Juklak yaitu Surat Keputusan Direktur Jenderal Lembaga Keuangan No. KEP-3058/LK/1998 tentang Peraturan Pelaksanaan atas Keputusan Menteri Keuangan No. 57/KMK.017/1996 tentang Jasa Penilai, tanggal 9 Juni 1998.
- c. Surat Keputusan Bersama Menteri Perindustrian dan Perdagangan Dan Menteri Keuangan RI No: 423/MPP/Kep/7/2004 tentang Pelimpahan Tugas
327/KMK.06/2004

Dan Wewenang Menteri Perindustrian Dan Perdagangan Mengenai Pembinaan Dan Pengawasan Usaha Jasa Penilai Kepada Menteri Keuangan.

- d. Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 406/KMK.06/2004 tentang Usaha Jasa Penilai Berbentuk Perseroan Terbatas.
- e. Peraturan Menteri Keuangan No. 49/PMK.01/2006 tentang Pelimpahan Wewenang Menkeu kepada Sekjen Pembinaan Akuntan dan Jasa Penilai.
- f. Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.01/2006 tentang Perubahan Beberapa Ketentuan SK Menkeu No. 57/KMK.017/1996.

Selain peraturan – peraturan diatas, perusahaan jasa penilai dalam melakukan kegiatan penilaian wajib berpedoman pada Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI) yang ditetapkan asosiasi serta peraturan perundang – undangan yang berlaku dan berkaitan dengan jasa yang diberikan oleh Perusahaan Jasa Penilai.

2. Tanggung jawab Perusahaan Jasa Penilai (PJP) dalam perjanjian penilaian dengan pemakai jasa harus dilihat dari isi perjanjian yang dibuat dengan memperhatikan ketentuan – ketentuan umum pada Buku III KUHPerdara tentang perikatan. Apabila pemakai jasa tidak puas, maka dapat mengajukan gugatan / tuntutan hukum, berdasarkan alasan antara lain ;
 - kealpaan / ketidak hati-hatian / ketidak cermatan,
 - misrepresentation (memberi gambaran salah / penyajian salah atau keliru),
 - penipuan,
 - breach of contract (melanggar perjanjian),

- non compliance with the standards (tidak sesuai / tidak memenuhi standar dari pemerintah / asosiasi)

Namun pemakai jasa harus dapat membuktikan bahwa kerugian yang diderita disebabkan oleh perbuatan penilai atau perusahaan jasa penilai.

Dalam Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI) terdapat 4 (empat) macam tanggung jawab penilai dan perusahaan jasa penilai, yaitu tanggung jawab terhadap integritas perusahaan jasa penilai, pelanggan, masyarakat dan sesama perusahaan jasa penilai. Namun sayangnya, KEPI dan 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.

5.2. SARAN – SARAN

1) Bagi Pemerintah

- Perlu segera dibentuk dan ditetapkan Undang – Undang Penilaian, sehingga Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) yang sudah demikian melelahkan penyusunannya memiliki landasan hukum yang kuat. Mengingat penilai memiliki peran dan fungsi yang cukup penting dalam sistem perekonomian dewasa ini serta belum adanya ketentuan hukum yang secara tegas memberikan sanksi baik pidana maupun perdata kepada pelaku malpraktek penilaian.
- Bersama – sama dengan GAPPI dan MAPPI, mengembangkan Standarisasi Legalitas Laporan Penilaian yang dilandasi etik profesi penilai, karena tidak mudah

untuk melakukan pembuktian telah terjadi manipulasi maupun pembajakan data / informasi didalam penilaian.

2) Bagi Para Penilai

Kita belum dipandang layak, belum diperhitungkan sebagai suatu hal yang penting di Negeri tercinta ini, profesi kita ini dibutuhkan hanyalah formalitas belaka. Lalu bagaimana?..sedih?, masa bodoh, marah?!.. oh tentu tidak !!! Kita intropeksi diri, kita ubah segera image yang terlanjur terpola selama ini. Kita mulai dari dalam diri sendiri, jauhkan sikap tidak mau tahu, skeptis dan mungkin masa bodoh, mari mampukan dan layakkan diri kita agar patut diperhitungkan, proaktif salurkan ide – ide, gagasan membangun MAPPI yang merupakan ”wajah” para penilai Indonesia dan di mata dunia internasional. Kita harus bisa dan tahu kapan saatnya diam, bicara dan bila diperlukan teriak.

3) Bagi Konsumen / Pemakai Jasa

Tempatkan dan manfaatkan laporan hasil penilaian sebagaimana mestinya secara maksimal, agar laporan penilaian tidak hanya sebagai pelengkap suatu proposal agar tampak layak dan profesional.

DAFTAR PUSTAKA

I. Buku – buku :

- Appraisal Institute, *The Dictionary of Real Estate Appraisal, 3rd edition*, (Chicago, 1993).
- Basri, Faisal, *Kita Harus Berubah*, (Jakarta : Kompas, 2005)
- Djojodirdjo, Moegni, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1982)
- Departemen Perdagangan dan GAPPI, *Buku Metode Umum dan Prosedur Penilaian seri 2*, (Jakarta, 1991)
- Departemen P & K, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta : Balai Pustaka, 1997)
- Djoko Prakoso dan Bambang Riyadi Lany, *Dasar Hukum Persetujuan Tertentu di Indonesia*, (Jakarta : Bina Aksara, 1987)
- Emirzon, Joni, *Aspek-Aspek Hukum Perusahaan Jasa Penilai*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2000)
- Hadi, Sutrisno, *Metodologi Research I*, (Jakarta : Fakultas Psikologi UGM, 1985)
- Halim, A. Ridwan, *Evaluasi Kuliah Filsafat Hukum*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1987).
- Kamus Hukum Ekonomi I*, (Jakarta : Ellips, 1997)
- Masjchoen Sofwan, Sri Soedewi, *Hukum Perutangan Bagian B*, (Yogyakarta : Liberty, 1986)
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hulum (Suatu Pengantar)*, (Yogyakarta : Liberty, 2006)
- Moeljanto, *Kitab Undang – Undang Hukum Pidana*, (Jakarta : Bumi Aksara, 1996)
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, (Bandung : Alumni, 1986)
- Muladi dan Dwidja Priyatno, *Pertanggungjawaban Korporasi dalam Hukum Pidana*, (Bandung : Sekolah Tinggi Hukum Bandung, 1991)

- Nawawi, Hadari H, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta : UGM Press, 1985)
- Prakoso, Djoko dan Bambang Riyadi Lany, *Dasar Hukum Persetujuan Tertentu di Indonesia*, (Jakarta : Bina Aksara, 1987)
- Prawoto, Agus, *Teori dan Praktek Penilaian Properti*, (Yogyakarta : BPFE UGM, 2003)
- Projodikoro, Wirjono, *Asas – asas Hukum Perjanjian*, (Bandung : Sumur, 1981)
- Priyono, Ery Agus, *Bahan Kuliah Metodologi Penelitian* (Semarang : Program Studi Magister Kenotariatan UNDIP, 2003 / 2004)
- Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim, *Filsafat Hukum Dalam Tanya Jawab*, (Bandung : Rajawali, 1983)
- Purwosutjipto, H. M. N., *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia I*, (Jakarta : Djambatan, 1999)
- , *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia II*, (Jakarta : Djambatan, 1995)
- Setiawan R, *Pokok – Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung : Binacipta, 1979)
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 1984)
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : Rajawali Press, 1985)
- Soekardono, *Hukum Dagang Indonesia*, (Yogyakarta : Dian Rakyat, 1981)
- Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Yurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990)
- Soerjatin, *Hukum Dagang I dan II*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1980)
- Subekti, R, *Aneka Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1986)
- , *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 1987)
- Subekti, R dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1995)

-----, *Kitab Undang – Undang Hukum Dagang dan Kepailitan*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1994)

Sumantoro, *Tanggung Jawab Hukum Perusahaan Penilai*, (Jakarta : BPHN, Departemen Kehakiman RI, 1994)

Waluyo, Bambang, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1991)

II. Peraturan Perundang – undangan :

- UU No. 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan.
- UU No. 11 Tahun 1992 tentang Dana Pensiun
- UU No. 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas UU No.12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- UU No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.
- UU No. 8 Tahun 1997 tentang Dokumen Perusahaan.
- UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- UU No. 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara.
- UU No. 17 Tahun 2004 tentang Keuangan Negara
- UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang
- UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.
- PP No. 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara / Daerah.
- Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 57/KMK.017/1996 tentang Jasa Penilai, tanggal 6 Februari 1996
- Surat Keputusan Direktur Jenderal Lembaga Keuangan No. KEP-3058/LK/1998 tentang Peraturan Pelaksanaan atas Keputusan Menteri Keuangan No. 57/KMK.017/1996 tentang Jasa Penilai, tanggal 9 Juni 1998.

- Surat Keputusan Bersama Menteri Perindustrian dan Perdagangan Dan Menteri Keuangan RI No: 423/MPP/Kep/7/2004
327/KMK.06/2004
tentang Pelimpahan Tugas Dan Wewenang Menteri Perindustrian Dan Perdagangan Mengenai Pembinaan Dan Pengawasan Usaha Jasa Penilai Kepada Menteri Keuangan.
- Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 406/KMK.06/2004 tentang Usaha Jasa Penilai Berbentuk Perseroan Terbatas.
- Peraturan Menteri Keuangan No. 118/PMK.07/2005 tentang Balai Lelang.
- Peraturan Menteri Keuangan No. 49/PMK.01/2006 tentang Pelimpahan Wewenang Menkeu kepada Sekjen Pembinaan Akuntan dan Jasa Penilai.
- Peraturan Menteri Keuangan No. 57/PMK.01/2006 tentang perubahan penyebutan istilah DJKL dan DPAJP.
- Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.01/2006 tentang Perubahan Beberapa Ketentuan SK Menkeu No. 57/KMK.017/1996.
- Standar Penilaian Indonesia (SPI)
- Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI)

III. Makalah, Majalah, Koran, Buletin dan Jurnal :

- Danuza, Okky, "*Undang – Undang Penilaian Better Late Than Never*" (Jakarta : MAPPI / ISA (Indonesian Society of Appraisers), *Jurnal Penilai*, Edisi 2007), halaman 4.
- Hartono, Sri Redjeki, "*Peran Hukum Ekonomi Dalam Penguatan Kelembangan LKMS*", Seminar Nasional Kontribusi Hukum Dalam Pemberdayaan Lembaga Keuangan Mikro Syari'ah (LKMS), (Semarang : Fakultas Hukum UNDIP, 18 Desember 2007), halaman 9 – 10.
- Priyono, Joko, "*Model Schedule of Commitment Bidang Legal Service (Jasa Hukum) dalam Rangka Pelaksanaan GATS (General Agreements On Trade in Service) di Indonesia*", (Semarang : Fakultas Hukum UNDIP, *Majalah Masalah – Masalah Hukum*, vol. XXIX No. 2/ April – Juni 2000), halaman 81.
- Rae, Dian Ediana, *Perdagangan Jasa Indonesia*, Sosialisasi Perdagangan Bebas Bidang Jasa Sektor Jasa Keuangan, Dirjen Lembaga Keuangan Departemen Keuangan RI, (Semarang : 29 Agustus 2002), halaman 6 – 7.

- *Rotasi No. 2 / Th.I / 3 Desember 1998.*
- Simanjuntak, Saut, *Pengertian Penilaian dan Prinsip Penilaian*, Pendidikan dan Pelatihan Jasa Penilaian Bidang Commercial Properties, GAPPI – Depperindag, (Jakarta : 21 September – 14 Oktober 1999), halaman 1.
- Siregar, Doli D., *Penilaian Properti Di era Otonomi Dan Globalisasi (Norma Dan Kondisi Faktual Sistem Penilaian Di Indonesia)*, Seminar Sehari Penilaian Properti Di Era Otonomi Dan Globalisasi, (Semarang : Fakultas Ekonomi UNDIP & Kanwil X DJP Propinsi Jateng - DIY, 29 Juni 2002), halaman 3.
- Suharno, *Pegembangan Lembaga Penilaian Di Indonesia*, Seminar Sehari Penilaian Properti Di Era Otonomi Dan Globalisasi, (Semarang : Fakultas Ekonomi UNDIP & Kanwil X DJP Propinsi Jateng - DIY, 29 Juni 2002), halaman 7 – 8.
- Tobagu, albert Yusuf, *Peluang dan Tantangan Usaha Jasa Perdagangan Dalam Era Globalisasi*, Pendidikan dan Pelatihan Jasa Penilaian Bidang Commercial Properties, GAPPI – Depperindag, (Jakarta : 21 September – 14 Oktober 1999), halaman 1.

IV.Situs Internet :

- <http://www.mappi.or.id>.
- <http://www.depkeu.go.id>.
- <http://www.appraisalinstitute.org>.