

PERANAN PERUSAHAAN JASA PENILAI BAGI PERBANKAN DALAM PEMBERIAN KREDIT (STUDI KANTOR JASA PERUSAHAAN PENILAI CABANG MEDAN)

Aisyah¹, Burhan Sidabariba², Adinda Farahdina Suyitno³, Andrian Winata Nahulae⁴,
Juna Brema Ginting⁵

^{1,3,4,5}Fakultas Hukum, Universitas Prima, Medan, Indonesia

²Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara

E-mail: ¹adindafarahdinaa@gmail.com, ⁴andriannahulae@gmail.com, ⁵juna.brema12@gmail.com

Abstrak

Dalam rangka memberikan pelayanan kepada masyarakat, penilaian aset ini mempunyai standar kerja serta kode etik yang diatur. Karena ia melakukan operasi penilaian dengan tujuan menentukan nilai pasar wajar sebuah properti guna keperluan jual beli, pajak, serta agunan seorang penilai terkadang disebut sebagai valuer, appraiser, maupun pentaksir. Kajian ini bertujuan guna mengetahui fungsi penyedia jasa penilai untuk perbankan pada pemberian kredit serta tanggung jawab hukumnya jika melanggar hukum atau kode etik jasa penilai. Penulis memakai dua jenis metode riset yang berbeda, termasuk mengumpulkan data studi pustaka dari buku, artikel, surat kabar, majalah, dan peraturan perundang-undangan. Wawancara langsung dengan informan berpengalaman diperlukan untuk melakukan penelitian lapangan. Hasil temuan analisis penelitian menunjukkan bahwa satu dari banyak tujuan pada sebuah cara melaksanakan evaluasi terhadap terjadinya kredit oleh bank adalah dengan menggunakan peran jasa penilai bagi perbankan perihal memberikan kredit selaku dasar. Evaluasi dilakukan dengan menggunakan kaidah penilaian Standar Penilaian Indonesia (SPI). Debitur dapat mengajukan gugatan untuk menuntut ganti rugi dari penilai publik. Namun, dalam praktik peradilan, penilai publik berpotensi menghadapi hukuman pidana atas setiap tindakan ilegal yang mungkin telah dilakukan. Hukum Perbankan (UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas No. 7 Tahun 1992 hal Perbankan), Pasal 1 angka 22 huruf c, mengatakan jika pihak yang memberi pelayanan terhadap bank diantaranya evaluator. Hal ini mengacu pada penyediaan Perusahaan Jasa Penilai dalam Kebijakan Perkreditan di Bank. Sesuai Keputusan Bank Indonesia, setiap bank wajib mengevaluasi nasabahnya yang tergabung dalam dana cadangan sebagai bagian dari perhitungan rasio kecukupan modalnya. Penilai yang tidak memihak harus membuat penilaian agunan untuk pinjaman senilai lebih dari Rp 2 miliar.

Kata Kunci: Kredit, Penilai, Perbankan

Abstract

In order to provide services to the community, this asset valuation has work standards and a regulated code of ethics. Because he performs valuation operations with the aim of determining the fair market value of a property for the purposes of buying and selling, taxes, and collateral, an appraiser is sometimes referred to as a valuer, appraiser, or appraiser. This study aims to determine the function of appraiser service providers for banks in providing credit and their legal responsibilities if they violate the law or code of ethics for appraiser services. The author uses two different types of research methods, including collecting literature data from books, articles, newspapers, magazines, and laws and regulations. One-on-one interviews with knowledgeable informants are necessary to conduct field research. The findings of the research analysis show that one of the many goals in a way of evaluating the occurrence of credit by banks is to use the role of appraiser services for banks in terms of providing credit as a basis. Evaluation is carried out using the assessment rules of the Indonesian Assessment Standards (SPI). The debtor can file a lawsuit to demand compensation from a public appraiser. However, in judicial practice, public appraisers potentially face criminal penalties for any illegal acts that may have been committed. Banking Law (UU No. 10 of 1998 concerning Amendment to No. 7 of 1992 concerning Banking), Article 1 number 22 letter c, states that the party providing services to a bank is one of them evaluators. This refers to the preparation of an Appraisal Service Company in the Bank's Credit Policy. In accordance with a Bank Indonesia Decree, each bank is required to evaluate its customers who are members of a reserve fund as

part of calculating their capital adequacy ratio. An impartial appraiser must make a collateral assessment for loans worth more than IDR 2 billion.

Keywords: *Appraiser, Banking, Credit*

I. PENDAHULUAN

Jasa penilai merupakan jenis industri jasa yang relatif baru di Indonesia. Para ahli di bidang surveyor, terkadang disebut sebagai valuer, appraiser, pentaksir, manajer real estat (manajer proyek), manajer harta kota (manajer properti), serta konsultan, memberikan layanan penilaian. Keahlian yang memiliki jangkauan luas jasa yang berkaitan dengan alam adalah profesi penilai. Dalam rangka memberikan pelayanan kepada masyarakat, profesi ini mempunyai standar kerja serta kode etik yang diatur. Karena ia melakukan operasi penilaian dengan tujuan menentukan nilai pasar wajar sebuah properti guna keperluan jual beli, pajak, serta agunan seorang penilai terkadang disebut sebagai valuer, appraiser, maupun pentaksir. Ketika penilai melakukan penilaian kelayakan, memutuskan penggunaan optimal untuk sebuah properti, meminta izin lokasi, dan mengembangkan kalender aktivitas untuk sebuah proyek, mereka disebut sebagai administrator real estat (administrator proyek). Karena mengawasi lokasi komersial seperti pusat perbelanjaan, apartemen kelas atas, dan apartemen, penilai sering disebut sebagai pengelola harta kota (property manager). Pusat-pusat bisnis ini dikelola dalam bentuk pemilihan penyewa, pengaturan sewa, pembayaran tagihan, dan pemeliharaan gedung. Alasan mengapa penilai diketahui selaku konsultan adalah sebab mereka pun menawarkan jasa konsultasi kepada pihak yang membutuhkannya, seperti memilih highest and best used, atau penggunaan yang paling wajar, dari properti maupun tanah kosong yang sedang dibangun (Putri, 2020).

Bank yang memberikan pembiayaan kepada konsumen harus memiliki keyakinan terhadap kemampuan nasabah untuk membayar atau melunasi angsuran sesuai ketentuan akad. Pembiayaan adalah produk berbahaya yang harus digunakan dengan sangat hati-hati. Bank biasanya membutuhkan agunan atau jaminan dari klien yang mengajukan kredit sebagai semacam perlindungan jika nasabah tidak mampu membayar (Berliantoro, 2010). Dalam hal ini, penilai publik berfungsi sebagai pihak ketiga dalam perjanjian yang bertanggung jawab untuk menilai agunan dengan mempertimbangkan berbagai faktor seperti status tanah, umur bangunan, luas bangunan, letak dan batas bangunan, dan sebagainya. Tujuan penilai ini adalah untuk menjaga obyektivitas dalam penilaian agunan sehingga tidak ada pihak yang mendapat perlakuan istimewa. Namun dalam praktiknya, peningkatan nilai agunan (mark-up) yang tidak proporsional tetap dapat menguntungkan salah satu pihak. Saat melakukan penilaian, beberapa kendala seperti kendala waktu, kesulitan menjangkau pemilik barang yang akan dianalisis, atau bahkan keterlibatan pihak ketiga dapat mengganggu proses penilaian yang seharusnya optimal. (Riwajanti, 2022).

Menurut Emirzon (2000), perusahaan jasa penilai memberikan penilaian antara lain tanah, bangunan, pembangunan tanah, perkantoran, pertokoan, hotel, apartemen, SPBU, kawasan industri, pertambangan, serta perkebunan. Contohnya dapat dipakai oleh bank berdasarkan operasi penilaian yang dilakukan oleh perusahaan jasa penilai. Bank menggunakan laporan penilaian sebagai dasar untuk memberikan kredit, memberikan jaminan hipotik, menentukan berapa biaya untuk mereka di lelang, dan menentukan kekayaan bank atau nasabahnya. Penilaian aset sangat penting bagi bank dalam menentukan jumlah maksimum kredit yang dapat dibagikan. Hasil penilaian yang telah dirilis oleh Kantor Jasa Penilai Publik memiliki peranan yang sangat signifikan dalam menentukan pengambilan keputusan dalam suatu perbankan karena, selain harus menilai secara objektif. Hal tersebut mulai dilakukan ketika penilai mengidentifikasi lingkup penugasan yang diberikan oleh pemberi tugas untuk melakukan verifikasi antara dokumen dan kondisi fisik guna memperoleh dan memberikan opini independen atas dasar nilai yang akan digunakan. Dengan adanya Kantor Jasa Penilai Publik diharapkan dapat membantu sektor ekonomi khususnya di dunia perbankan dalam memberikan penilaian yang objektif yang tidak ada rekayasa atau over value, karena jika hal tersebut terjadi maka akan menimbulkan kerugian secara material bagi pihak bank terlebih lagi jika mengalami wanprestasi atas aset yang dinilai, hal tersebut akan menimbulkan dampak berupa gugatan terhadap Kantor Jasa Penilai Publik berikut dengan penilai yang berperan atas laporan yang telah disajikan (Kurnianingrum, 2017).

Gabungan Perusahaan Penilai Indonesia atau disebut juga GAPPI (Association of Indonesian Appraisal Company) serta MAPPI merupakan Asosiasi profesi di Indonesia yang khususnya mewadahi profesional yang berkecimpung dalam profesi penilai. MAPPI mengawasi setiap KJPP di Indonesia agar selalu memberikan penilaian yang sesuai kode etik yang diterapkan dan selalu melayani

masyarakat dengan baik ditinjau langsung oleh Dewan Penilai. KJPP juga bertanggung jawab atas Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI). Sebagai sebuah profesi, penilai publik tentunya harus mengikuti kriteria yang telah ditetapkan agar proses penilaian dapat memberikan hasil yang terbaik dan menjaga kredibilitas profesi. Profesi Penilai Publik yang harus berbentuk KJPP diatur secara jelas dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Jasa Penilai Publik. Hal ini dilakukan untuk menghindari penyimpangan atau dugaan malpraktek yang dilakukan oleh oknum yang tidak bertanggung jawab (Abubakar, 2019).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tanggung jawab hukum perusahaan jasa penilai apabila melanggar kode etik penilaian, melawan hukum serta wanprestasi sehingga menyebabkan kredit macet pada pihak bank.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris yang melibatkan pengamatan atau penyelidikan lapangan untuk mendapatkan data yang dapat dipercaya. Metode kajian yang digunakan meliputi dua pendekatan, yaitu pendekatan fakta dan pendekatan analitik, dengan penerapan pemikiran hukum yang konkrit berdasarkan bukti-bukti yang diperoleh baik dari penyelidikan lapangan maupun literatur. Data primer dan sekunder digunakan sebagai sumber informasi. Data primer dikumpulkan melalui observasi dan wawancara, sedangkan data sekunder dikumpulkan dari literatur yang relevan seperti buku, peraturan perundang-undangan, publikasi, artikel, dan surat kabar resmi pemerintah. Penelitian ini dilakukan di kantor jasa penilai publik di Medan (Lestari, V.N., Cahyono, D., & Susanto, 2019). Pendekatan wawancara dan studi dokumentasi digunakan untuk memperoleh data. Data yang terkumpul, khususnya bahan hukum kualitatif berupa data primer dan data sekunder, dianalisis secara mendalam untuk membentuk gambaran yang komprehensif yang nantinya dapat membantu menarik kesimpulan dari penelitian. Hasil analisis kemudian diberikan secara deskriptif untuk menjelaskan temuan penelitian secara efektif.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Peranan Perusahaan Jasa Penilai Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit

Appraisal melaksanakan tugasnya sesuai kompetensinya begitu juga mandat peraturan perundang-undangan. Keberadaan penilai di Indonesia sangat penting bagi sektor ekonomi, banyak manfaat yang dapat diperoleh seperti Institusi besar seperti PPPK – Kementerian Keuangan, DJKN – Kementerian Keuangan, Kementerian ATR/BPN, Komisi Pemberantasan Korupsi - KPK Otoritas Jasa Keuangan (OJK), Industri Keuangan Non Bank (IKNB), Kantor Pajak Pratama (KPP), Sektor Keuangan (Perbankan), Sektor Swasta, Pemerintah, yang menggunakan hasil Laporan Penilaian dalam berbagai kebutuhan seperti:

- a. Penjaminan Utang
- b. Pelaporan Keuangan
- c. Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- d. Mesin dan Peralatan
- e. Penilaian Aset Takberwujud
- f. Penilaian Bisnis
- g. Penilaian Instrumen Keuangan
- h. Jasa Konsultasi

Dengan memperhatikan Peraturan Menteri Keuangan tentang Jasa Penilai Publik, Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), dan Standar Penilai Indonesia (SPI), maka terlihat betapa pentingnya bagi Penilai Publik untuk mengikuti KEPI dan SPI dalam melaksanakan tugasnya. tugas profesional. KEPI dan SPI memegang peranan penting sebagai pedoman yang harus diikuti oleh Penilai Publik untuk memastikan bahwa laporan penilaian adalah benar dan tidak menipu, mencegah kesalahpahaman dalam melaporkan penilaian. Kewajiban Penilai Publik untuk mematuhi KEPI dan SPI tidak hanya ditentukan oleh ketentuan dalam perjanjian antara penilai dan pemberi tugas, tetapi juga oleh peraturan yang berlaku. Meskipun demikian, KEPI dan SPI hampir selalu diakomodasi dalam perjanjian tersebut. Dengan demikian, Penilai Publik harus selalu mengikuti aturan KEPI dan SPI dalam menjalankan tugasnya. Saat ini Kantor Jasa Penilai Publik di Indonesia berfungsi sebagai wadah bagi para penilai publik untuk melakukan usaha di bidang penilai dan jasa lainnya, khususnya dalam menaksir nilai

sebenarnya dari kekayaan atau properti untuk keperluan transaksi perdagangan. Namun, Kantor Jasa Penilai Publik menghadapi sejumlah masalah, baik yang bersifat ekonomi maupun hukum. Oleh karena itu, mengingat pentingnya profesi Penilai Publik dalam meningkatkan perekonomian dan pembangunan Indonesia, maka diperlukan upaya untuk mengatasi permasalahan tersebut (Emirzon, 2000).

Kebutuhan bisa timbul dari pihak mana pun yang akan mengambil keuntungan terjadinya evaluasi. Kebutuhan bisa berawal dari pihak bank ataupun pelanggan yang berusaha untuk meninggikan ataupun merendahkan harga. Kebutuhan yang bisa mengusik evaluasi appraisal semacam kebutuhan bank ataupun kreditur guna mencapai mendapatkan profit sesuai keinginan bank. Pihak Bank bisa mendapatkan profit bila harga dinaikkan atau diturunkan. Tidak hanya itu kebutuhan pelanggan semacam pelanggan bisa mendapatkan profit bila harga dinaikkan ataupun diturunkan. Bila harga dinaikkan sehingga mungkin pelanggan untuk memperoleh kelebihan atas peluasan bank jadi lebih tinggi (Johnson, 2015).

Penerapan kewajiban appraisal tidak dilakukan mendadak pada satu periode, ada sebagian jenjang untuk appraisal melaksanakan tugasnya. Jenjang itu diartikan untuk memastikan arah kegiatan appraisal supaya memperoleh informasi yang sesuai dengan kebutuhann klien. Cara evaluasi itu wajib dilakukan sesuai dengan SPI selaku prinsip kegiatan appraisal. Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No 101 atau PMK. 01 atau 2014 mengenai Penilai Publik menerangkan jika jenjang yang dilewati ialah mengenali serta menguasai lingkup pengutusan, melaksanakan pengumpulan, penentuan serta analisa informasi, mempraktikkan pendekatan Evaluasi serta menata informasi evaluasi.

Pada tahapan prosedur penilaian, prosedurnya diawali dengan Surat Tugas, berlanjut dengan melakukan perjanjian survey ke lokasi bersama debitur, contohnya penilaian aset rumah tinggal aktivitas yang dilakukan team penilai adalah memfoto rumah, mengukur luas tanah dan bangunannya lalu mencari perbandingan harga rumah di sekitar lokasi aset bisa dengan melakukan wawancara dengan masyarakat sekitar atau dengan menggali informasi dari rumah yang akan dijual di area sekitar lokasi aset melalui no telepon yang tertera pada plang di depan rumah yang akan dijual tersebut. Untuk keakuratan penilaian aset tersebut kita harus mendapatkan tiga sampai empat data pembanding. Barulah ke tahap akhir yaitu membuat Laporan Penilaian Aset berdasarkan hasil survey yang sudah dilakukan tersebut. Sedangkan sebagai dasar penilaian bangunan berdasarkan Biaya Teknis Bangunan (BTB) yang dikeluarkan oleh MAPPI. Dalam BPB terdapat dasar harga penilaian berdasarkan index lokasi serta luas bangunin. Penilaian properti ini terbagi menjadi dua bagian yaitu penilaian Properti dan Bisnis. Penilaian propertiitu sendiri juga terbagi dua yaitu Real Properti dan Personal Properti. Real Properti meliputi semua aset yang menetap, tidak dapat bergerak dan melekat di tanah seperti bangunan rumah, pabrik, hotel dan sebagainya. Sedangkan Personal Property meliputi mesin, kapal, mobil mewah, pesawat pribadi dan masih banyak lagi. Dalam wawancara yang dilakukan jika mesin dan dasar penilaiannya ada rumus tertentu dia pakai pendekatan biaya. Dalam pendekatan biaya harus mencari data yang sama. Sehingga dengan kerumitan dalam prosesnya pengitungan penilaian terhadap Personal Property membutuhkan biaya operasional yang lebih besar dari pada penghitungan Reall Property

Pada prakteknya penilai publik terdapat dua jenis kualifikasi yaitu Properti dan Bisnis. Yang termasuk aset dalam kualifikasi Bisnis diantaranya adalah merek dagang, saham, hak paten dan lain-lain. Dasar penilaian aset bisnis ini dia pakai income pendapatan, kalau saham kita ngambil nilainya dari pendapatan dia, bisa juga dari laporan keuangan. Contohnya suatu perusahaan dapat menggunakan brand dari usahanya untuk melakukan pinjaman modal. Penilai akan melakukan wawancara dan memeriksa laporan keuangannya, apakah sehat atau tidak, jika presentase minusnya melebihi 60% kemungkinan besar usaha ini tidak dapat digunakan sebagai jaminan

Berartinya appraisal sebagai pembuatlaporan keuangan yang di mana pedagang hendak menjual tanpa terdapatnya debitur hendak mempengaruhi dalam angka pasar dari pencatatan ditentukan terutama dari perspektif konsumen. Perbandingan ini guna menguasai evaluasi bekal yang membuktikan nilai kena pajak pencatatan bersumber pada wawasan appraisal. Akhirnya, sebab misi dari tiap penanam modal merupakan untuk menghasilkan profit, nilai pasar persediaan wajib didetapkan bersumber pada persediaan inprofitabilitas masa depan untuk konsumen serta pedagang. Appraisal memiliki tanggung jawab akhlak kepada profesidalam melaksanakan jabatannya pekerjaan merupakan suatu masyarakat moral (moral community) yang miliki harapan serta nilai-nilai bersama (Harahap, 2015).

3.2 Tanggung Jawab Hukum Perusahaan Jasa Penilai Yang Melanggar Kode Etik Penilaian, Melawan Hukum Dan Wanprestasi Sehingga Menimbulkan Kredit Macet Pada Pihak Bank

Ikatan hukum penilai publik dengan bank bisa ditinjau dengan konvensi serta Hukum Perbankan bersumber pada keadaan yang jadi tanggung jawab penilai publik pada donatur kewajiban sepanjang memberikan pelayanan evaluasi. Tidak hanya penilai publik, bank pula mempunyai ikatan hukum dengan debitur dengan akad angsuran. Dalam cara evaluasi, penilai publik tidak hanya bertanggung jawab kepada bank selaku donatur kewajiban tetapi juga pada debitur selaku pemilik agunan. Walaupun tidak diatur pada suatu akad ataupun determinasi khusus perihal ikatan UU antara penilai publik serta debitur, tanggung jawab penilai publik bisa ada dengan peranan guna melaksanakan evaluasi. Sepanjang melaksanakan evaluasi agunan, penilai publik wajib berperan hati-hati dan cermat alhasil hasil evaluasi tidak memunculkan kehilangan untuk debitur. Bila penilai publik tidak melaksanakan tugasnya dengan hati-hati serta cermat alhasil memunculkan kehilangan untuk debitur sehingga penilai debitur bisa memohon Adanya perbuatan melawan hukum merupakan kesalahan penilai public (Septo, D., Suparji, S., & Rifai, 2022). Secara umum, perbuatan melawan hukum dapat diidentifikasi dengan cara kecil serta besar. Aksi melawan hukum dengan cara kecil hanya melingkupi aksi yang berlawanan dengan hukum. Sedangkan aksi melawan hukum dengan cara besar tidak melingkupi pula aksi yang melanggar disiplin, kehati-hatian serta kesusilaan pada ikatan penduduk.

Penilai Publik harus memenuhi berbagai tugas, sesuai dengan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI). Ini mencakup tanggung jawab berikut:

- a. Integritas Pribadi Penilai: Dalam melaksanakan kewajibannya, seorang penilai harus memberikan pelayanan yang terbaik sesuai dengan kemampuan dan pengetahuannya, sebagaimana ditentukan dalam Standar Penilaian Indonesia (SPI). Ini harus dicapai dengan tetap menjaga integritas dan kejujuran, dan tanpa memihak salah satu pihak.
- b. Tanggung jawab kepada Pemberi Tugas: Salah satu tanggung jawab utama penilai kepada pemberi tugas adalah memberikan penilaian yang akurat dan menyeluruh tanpa mempertimbangkan atau mempengaruhi permintaan atau instruksi dari pemberi tugas yang dapat membahayakan independensi penilai. Hal ini sesuai dengan ketentuan Standar Penilaian Indonesia (SPI).
- c. Tanggung Jawab terhadap Rekan Penilai dan Usaha Jasa Penilai: Penilai dilarang terlibat dalam persaingan yang tidak sehat, seperti menawarkan honor di bawah standar minimum asosiasi atau mengiklankan diri untuk merebut penugasan penilaian dari penilai lain karena berbagai alasan. Apabila terdapat tanda-tanda adanya pelanggaran, maka setiap penilai harus memberitahukannya kepada asosiasi penilai atau Badan Penilai Indonesia, serta memberikan bukti-bukti untuk mendukung upaya penyidikan terhadap pelanggaran tersebut.
- d. Tanggung Jawab Sosial: Penilai dilarang bekerja sama untuk mendapatkan penugasan atau promosi diri yang merendahkan martabat profesi penilai.
- e. Taktik yang tidak etis: Hindari taktik yang tidak etis seperti upaya perusahaan penilai untuk menghubungkan biaya jasa dengan penyelesaian sengketa objek penilaian atau jumlah pengurangan pajak berdasarkan laporan penelitian dan hasil penjualan barang-barang tertentu.

Di sisi lain, adanya Kode Etik Penilai Indonesia dan ketentuan perundang-undangan yang berkaitan dengan penilaian aset tetap dapat menyebabkan laporan penilaian menjadi subyektif dan keliru. Laporan hasil penilaian yang keliru dan subjektif akan merugikan baik pihak pengguna jasa evaluasi maupun pihak ketiga. Akibatnya, perusahaan jasa penilai harus bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh kesalahan dalam penilaian. Perusahaan jasa penilai dan penilai bertanggung jawab secara bersama-sama atas kualitas dan kebenaran laporan penilaian yang dibuat oleh penilai yang dipilih oleh perusahaan dalam menjalankan usaha jasa penilai. Meskipun tanggung jawab perusahaan dan penilai identik, ada variasi dalam asumsi dan batasan tanggung jawab yang menjadi dasar nilai dan penilai. Perbedaan dalam akuntabilitas mencakup masalah moral selain aspek hukum. Penilai publik hanya diperbolehkan memberikan penilaian sesuai dengan pengelompokannya dan tingkat keahliannya dalam bidangnya yang ditentukan oleh persyaratan perundang-undangan. Layanan penilaian KJPP harus ditawarkan bersama dengan kertas kegiatan. Mengenai kepastian jasa penilai, pemberian jasa penilai harus bebas dari pengaruh pihak luar yang dapat mengakibatkan penelaahan yang tidak adil ataupun tidak bebas. Saat sebelum memastikan penilai publik sudah lupa pada melaksanakan tugasnya, terdapat sebagian determinasi yang wajib dicermati juru banding publik buat bisa memberikan pelayanan evaluasi. Seseorang penilai wajib mempunyai kompetensi dalam melaksanakan evaluasi, yang mana kompetensi diartikan didapat sehabis menajaki pendidikan dini evaluasi, tes sertifikasi penilai, serta pendidikan pekerjaan sambungan. Penilai pula wajib menajaki

penataran pembibitan etik sesuai dengan KEPI serta menguasai SPI pada melakukan evaluasi (Ardiman, 2017).

Menurut pihak yang dirugikan, penilai masyarakat yang jelas-jelas melanggar hukum, SPI, dan KEPI dapat dimintai pertanggungjawaban. Evaluasi publik dapat dilakukan jika bank adalah pihak yang mengalami tekanan finansial. ganjaran sedemikian itu pula diatur dalam akad kerjasama ataupun ganjaran begitu juga ditetapkan pada UU Perbankan bersumber pada peran penilai publik selaku pihak terafiliasi. Bila pihak yang dibebani merupakan debitur sehingga debitur bisa menggugat ganti rugi pada penilai publik. Walaupun begitu, pada aplikasi evaluasi, terdapatnya aksi Penilai publik juga dapat didakwa dengan kejahatan jika mereka melanggar hukum. Sementara itu, Peraturan Penilai Publik Menteri Keuangan No. 101/PMK. 01/2014 mengatur bahwa Penilai Publik yang melakukan pelanggaran akan dikenakan sanksi administratif berupa teguran. pemisahan pelayanan evaluasi subjek khusus, pemisahan pemberian aspek pelayanan khusus, pemejalan izin ataupun pembatalan izin (Islami, 2019).

3.3 Penyusunan Perusahaan Jasa Penilai Dalam Kebijakan Kredit Di Bank

Orang yang memberi jasa kepada bank antara lain adalah penilai menurut Pasal 1 angka 22 huruf c Undang-Undang Perbankan (UU No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan). Menurut Keputusan Bank Indonesia, setiap bank wajib memeriksa warisan nasabah dan memfaktorkannya ke dalam perhitungan ketersediaan yang sesuai ketika menentukan kecukupan modal dengan menggunakan analogi. Pinjaman di atas Rp. 2 miliar harus tunduk pada penilaian penilai yang kuat (berikan kedudukan serta kesempatan untuk pelayanan penilai guna memperhitungkan aset selaku benda agunan atau kolateral).

Angsuran Bermasalah, ialah angsuran yang didalam penerapannya belum mencapai atau penuhi sasaran yang diinginkan pihak Bank, setelah itu miliki kemungkinan tampaknya risiko dikemudian hari Bank dalam maksud besar, juga hadapi kesusahan di pada penanganan kewajiban-kewajibannya baik dalam wujud pelunasan balik pokoknya serta ataupun pembayaran bunga, kompensasi terlambat dan anggaran bank yang jadi bobot debitur yang berhubungan. Pemahaman Pembinaan Angsuran, merupakan usaha yang dilakukan pada pengelolaan angsuran bermasalah supaya bisa didapat hasil yang maksimal sesuai dengan misi dari pemberian angsuran itu. Menurut Bapak Arbi Qirara Purba selaku Kepala Kantor Pelayanan Industri Penilai di Area bisa disimpulkan jika untuk angsuran bermasalah ini hendak berakibat pada daya resistan industrian antara lain likuiditas, rentabilitas, profitabilitas, bonafiditas, kadar kesehatan bank dan modal kerja (Suciati, S., & Amapoli, 2023).

Peneliti melakukan wawancara dengan bapak arman sinurat yang merupakan salah satu pengurus perhimpunan jasa penilai publik yang diketuai bapak arbi qirara. Menurut bapak arman sinurat, salah satu metode menyelesaikan kredit bermasalah ialah dengan beberapa metode, yakni:

- a. *Rescheduling* ialah usaha penyelamatan kredit dengan melaksanakan pergantian syarat konvensi angsuran yang bertepatan dengan agenda pembayaran balik angsuran ataupun waktu durasi, *tercantum grace period* baik *tercantum besarnya jumlah cicilan* atau tidak.
- b. *Reconditioning* (persyaratan balik) ialah usaha pengamanan angsuran dengan metode melaksanakan pergantian atas sebagian ataupun semua syarat konvensi angsuran, yang tidak terbatas cuma pada pergantian agenda cicilan serta ataupun waktu durasi angsuran saja, tetapi pergantian itu tanpa memberikan bonus angsuran ataupun tanpa melaksanakan alterasi atas semua ataupun sebagian dari angsuran jadi equity industri.
- c. *Restructuring* ialah usaha yang dilakukan bank pada aktivitas upaya perkreditan supaya debitur bisa penuhi kewajibannya.
- d. Eksekusi jaminan ialah penjualan aset yang jadi jaminan pembayaran pinjaman

Penanganan angsuran merupakan usaha yang diperoleh bank guna mengatasi angsuran bermasalah yang tidak mempunyai kesempatan, sehabis upaya dengan tujuan menghindari surat berharga bank yang terus meningkat dan mendapatkan pelunasan cicilan dari debitur dengan berbagai langkah yang dapat dilakukan bank, upaya promosi, proteksi, dan dengan cara apapun yang tampaknya sudah tidak mungkin lagi dilakukan:

- a. Berlangsung kelambatan pelunasan bunga serta angsuran induk, lebih dari 90 hari dari bertepatan pada waktu yang sudah ditentukan;
- b. Tidak lunas; atau
- c. Dilakukan perundingan atas ketentuan pelunasan angsuran serta bunga yang tertera pada

pemberian angsuran.

Agunan angsuran ialah basis kedua anggaran pelunasan angsuran. Bila debitur tidak mau melunaskan selisih angsuran serta bunga yang tertunggak, bank bisa mengeksekusi jaminan untuk melunaskan pinjaman yang tertunggak. Bila ikatan jaminan diadakan dengan cara sempurna serta jaminan bisa dieksekusi dengan mudah, sehingga utang pinjaman debitur bisa dituntaskan dengan segera. Kebalikannya, bila pengikatan jaminan tidak dilakukan dengan sempurna, perihal tadi bisa jadi karena utang pinjaman bertumbuh jadi angsuran yang wajib dihapuskan.

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Di Indonesia, perusahaan jasa penilai masih tergolong muda dan belum diterima dengan baik oleh masyarakat. Meskipun demikian, keberadaan dan keberadaannya sebagai badan usaha yang berbentuk badan hukum telah diakui secara hukum. Hal ini untuk menghindari penilaian yang subjektif atau tidak benar, sehingga penilaian dilakukan sesuai dengan standar yang disepakati bersama, khususnya Standar Penilaian Indonesia (SPI). Untuk itu dalam melakukan tugasnya, seseorang penilai wajib mempunyai integritas, netralitas, idenpendensi, serta sikap yang benar serta angkat tangan pada Isyarat etik Evaluasi Indonesia. Penilai publik Jika terbukti melanggar peraturan perundang-undangan, SPI dan KEPI dapat dimintai pertanggungjawaban berdasarkan hubungannya dengan pihak yang dirugikan. Evaluasi publik dapat dilakukan jika bank adalah pihak yang mengalami tekanan finansial hukuman sedemikian itu pula diatur dalam kesepakatan kerjasama ataupun hukuman begitu juga ditetapkan pada UU Perbankan bersumber pada peran juru banding publik selaku pihak terafiliasi. Pada Surat Ketetapan Bank Indonesia, dituturkan tiap perbankan harus melaksanakan evaluasi aset pihak pelanggan yang masuk anggaran persediaan selaku komponen dari penentuan perbandingan berkecukupan modal. Pada pinjaman lebih dari Rp. 2 milyar harus dilaksanakan evaluasi jaminan penilai independent.

4.2 Saran

Sangat penting untuk mengembangkan dan memformalkan UU Evaluasi sesegera mungkin agar Standar Penilaian Indonesia (SPI) yang sulit disusun dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) memiliki landasan hukum yang kuat. Akibatnya, Undang-Undang Penilai harus segera diformalkan agar Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) yang keduanya menghadapi tantangan secara tertulis, dapat memiliki landasan hukum yang kuat. Selanjutnya, dalam melakukan perjanjian penilaian aset tetap, usaha jasa penilai harus senantiasa memperhatikan kualitas dan kejujuran, serta laporan hasil evaluasi. Perusahaan juga harus menginvestasikan lebih banyak sumber daya untuk meningkatkan kualitas dan akurasi laporan penilaian.

DAFTAR PUSTAKA

- Abubakar, L. (2019). The Urgency Of Strengthening Appraisal Regulation To Realize A Legal Protection For Appraiser. *Media Hukum*, 26(2).
- Ardiman, L. (2017). Urgensi Akta Notaris Dalam Perikatan Kerja Antara Kantor Jasa Penilai Publik dengan Perusahaan Emiten Terhadap Implikasi Penilaiannya di Bursa Saham. *Rechtidee*, 12(1), 84–106.
- Djati, M., & Kashadi, S. M. B. (2016). Tanggung Jawab Jasa Penilai Publik Dalam Menentukan Nilai Agunan Terhadap Tanah Dan Bangunan Yang Dibebeani Hak Tanggungan. *Diponegoro Law Journal*, 5(2), 1–13.
- Emirzon, J. (2000). *Aspek-Aspek Hukum Perusahaan Jasa Penilai*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Harahap, T. Y. S. (2015). Perjanjian Kerja Sama Antara Bank Dengan Jasa Penilaian Publik (KJPP) Dalam Hal Penilaian Agunan Kredit Pemilikan Rumah (Suatu Penelitian Di Pt. Bank Cimb Niaga Tbk, Cabang Medan Bukit Barisan). *Premise Law Jurnal*, 8(1).
- Islami, R. . (2019). *Analisa Aset Bangunan Berbasis Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 11PRT/M/2013 Studi Kasus Gedung A Universitas Muhammadiyah Jember. Universitas Muhammadiyah Jember. Hal. 1 Dengan Pemberian Kredit Diss*. Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Johnson, T. (2015). Texax Inventory Tax : Appraisal Districts's Misunderstanding Of The Law Causing Texas Retailers To Pay The Price. *St. Mary's Law Journal*, 47(1).
- Kurnianingrum, T. . (2017). Hak Kekayaan Intelektual Sebagai Jaminan Kredit Perbankan (Intellectual Property As Banking Credit Guarantee). *Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan*, 8(1).
- Lestari, V. N., Cahyono, D., & Susanto, O. A. (2019). Perlunya penilaian properti pada kantor jasa penilai publik. *Journal Community Development and Society. Journal Community Development and Society*, 1(1), 20–33.
- Putri, P. D. A. (2020). Tinjauan Yuridis Terhadap Perusahaan Jasa Penilai (Appraisal Company)[Studi Pada

- Kantor Jasa Penilai Publik Henricus Judi Adrianto]. *Lex Et Societatis*, 8(2).
- Riwajanti, N. I. (2022). *Penilaian Properti (Appraisal): Konsep dan Aplikasi*. Jakarta: Media Nusa Creative (MNC Publishing).
- Septo, D., Suparji, S., & Rifai, A. (2022). Kepastian Hukum Jasa Penilai Publik Di Indonesia. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 7(2), 14–28.
- Suciati, S., & Amapoli, E. (2023). Mengenal Kantor Jasa Penilai Publik: Indonesia. *Jurnal Pijar*, 1(2), 179–190.