

URGENSI PERAN APPRAISAL DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET PADA PERJANJIAN KREDIT PRODUKTIF DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN MENURUT PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 101/PMK.01/2014 TENTANG PENILAI PUBLIK

Zaky Baswendra Wibhawa
zakybaswendraw@gmail.com
Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret

Anjar Sri Ciptorukmi N.
anjarsri@staff.uns.ac.id
Dosen Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret

Abstract

This study aims to determine the role of appraisal in the settlement of bad debts in the loan agreement with collateral Mortgage productive. Research type used is a normative legal research and descriptive. The research approach used in this study is a qualitative approach. The data used in this research is secondary data obtained from the information or knowledge-acquired knowledge is lacking indirectly, include among other official documents, books, research results are tangible report. Secondary data were obtained from the study of legislation, journals, books or anything else related to credit and appraisal. Based on the results of this study concluded that first, the role of appraisal in performing their duties is a provider of assessment services in accordance with the competencies mandated in the legislation that Peraturan Menteri Keuangan No. 101 / PMK.01 / 2014 tentang Penilai Publik.

Keywords: Role Appraisal, Loan, Loss, Guarantee Mortgage.

Abstrak

Artikel ini bertujuan untuk mengetahui peran appraisal dalam penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit produktif dengan jaminan Hak Tanggungan. Jenis Penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dan bersifat deskriptif. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam artikel ini adalah pendekatan kualitatif. Data yang digunakan dalam artikel ini adalah data sekunder yang didapat dari keterangan atau pengetahuan-pengetahuan yang diperoleh secara tidak langsung, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan. Data sekunder dalam artikel ini diperoleh dari Peraturan Perundang-undangan, jurnal, buku ataupun hal lain yang berkaitan dengan kredit dan appraisal. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pertama, peran appraisal dalam melaksanakan tugasnya ialah sebagai penyedia jasa penilaian sesuai dengan kompetensi yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik.

Kata Kunci : Peran Appraisal, Kredit, Macet, Jaminan Hak Tanggungan.

A. Pendahuluan

Risiko atas kegagalan bisnis ini sebenarnya telah di-cover dengan persyaratan kredit yaitu *collateral* (agunan), yang memberikan kewenangan bank menarik dan menjual agunan yang telah diberikan apabila terjadi wanprestasi. Agunan dapat digunakan sebagai upayaantisipasi sehingga kerugian akibat pengucuran kredit dapat dihindari. Banyaknya kredit bermasalah yang dihadapi oleh perbankan pengaruh terhadap perekonomian nasional. Oleh karena

itu diperlukan penanganan secara konsepsional pada sektor riil seperti bidang industri, properti, dan perdagangan ekspor dan impor. Kelompok yang terjadi akan berakibat pada kelompok perekonomian nasional (Supriyanto, 2007: 8).

Kredit produktif sebagai salah satu pilihan kredit yang menjadi penggerak utama perekonomian negara. Kredit produktif menggunakan uang yang didapat dari peminjaman untuk kegiatan menghasilkan atau mengolah barang hing-

ga bernilai jual lebih. Pinjaman yang diperoleh tidak digunakan sebagai barang habis, namun dimanfaatkan kembali sebagai bahan modal. Bahan modal yang diperoleh akan diinvestasikan sehingga memperoleh keuntungan dari proses produksi barang. Peningkatan produksi masal akan berakibat pada peningkatan kegiatan perekonomian nasional apabila dapat dikelola dengan sistem hukum yang baik.

Penerapan aspek hukum dalam proses restrukturisasi perbankan menjadi salah satu upaya penyelesaian permasalahan kredit macet. Penanganan kredit macet dapat dihindarkan dengan perbaikan sistem internal bank. Pemberian kredit dengan pertimbangan yang kurang matang dari pihak bank akan mengakibatkan *over financing* atau kelebihan dalam penaksiran agunan. Hal tersebut sangat erat kaitannya dengan ketentuan mengenai jaminan atau syarat umum suatu perusahaan dapat mengajukan kredit.

Perjanjian kredit dengan adanya jaminan atau agunan yang dapat digunakan sebagai pengganti pelunasan apabila dikemudian hari terjadi cedera janji. Debitur cedera janji dengan tidak melakukan pelunasan setelah melewati proses somasi atas perjanjian utang-piutang dengan jaminan Hak Tanggungan, maka pemegang sertifikat Hak Tanggungan memiliki hak eksekutorial setelah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT).

Persoalan yang sering muncul yakni agunan yang diserahkan debitor kepada bank nilainya tidak sesuai dengan nilai sesungguhnya. Di sinilah pentingnya fungsi lembaga penilai aset (*appraisal*). Penilai aset merupakan pilar penting untuk menghindari kerugian perbankan dan dapat melakukan fungsi *controlling* yang efektif apabila di kemudian hari terjadi sengketa perbankan. Dalam praktek di Indonesia saat ini, perusahaan jasa penilai sebagai lembaga yang dipercayakan untuk mengadakan penilaian atas nilai riil dari kekayaan atau harta benda untuk berbagai keperluan transaksi perdagangan juga menghadapi berbagai permasalahan, baik yang berdimensi ekonomi, maupun hukum. (Emirzon, 2005: 1)

Salah satu contoh bahwa penilai agunan

sangat berpengaruh dalam sistem perbankan adalah pada zaman orde baru dimana jarang dilakukan penilaian dengan bantuan jasa penilai dalam menilai agunan terutama untuk bank-bank pemerintah. Kejadian pada saat itu adalah *Over Value*, yaitu kredit yang nilai agunannya telah direkayasa. Adanya penilaian yang saksama dari pihak yang dianggap memang memiliki keahlian di bidang penilaian diharap akan dapat mengurangi risiko terjadinya kredit macet yang disalurkan. Tujuan lain digunakan jasa penilai publik dalam penilaian adalah untuk menghindari *complain* di kemudian hari (Sibarani, 2002: 67).

Peran appraisal sangat berkaitan dengan lingkungan sosiologis di masyarakat luas. Teori mengenai peran dapat ditemukan melalui ahli yang bernama Talcott Parsons. Ia menyatakan bahwa aksi atau *action* itu bukanlah perilaku atau *behavior*. Aksi merupakan tanggapan atau respon mekanis terhadap suatu stimulus sedangkan perilaku adalah suatu proses mental yang aktif dan kreatif. Menurut Parsons, yang utama bukanlah tindakan individual, melainkan norma-norma dan nilai-nilai sosial yang menuntun dan pengatur perilaku. Kondisi obyektif disatukan dengan komitmen kolektif terhadap suatu nilai akan mengembangkan suatu bentuk tindakan sosial tertentu.

Parsons melihat bahwa tindakan individu atau kelompok dipengaruhi oleh 3 (tiga) sistem, yaitu sistem sosial, sistem budaya dan sistem kepribadian masing-masing individu. Individu dapat terkait dengan sistem sosialnya melalui status dan peran. Individu dalam setiap sistem sosial selalu menduduki suatu tempat atau status tertentu dan bertindak atau berperan sesuai dengan norma atau aturan yang dibuat oleh sistem tersebut dan perilaku individu ditentukan pula oleh tipe kepribadiannya (Solita, 1993: 26).

Appraisal memiliki peran penting yang harus dilakukan dalam proses penyelesaian sengketa dengan jaminan Hak Tanggungan. Kebutuhan akan appraisal yang mendesak tersebut dapat disebut sebagai urgensi peran appraisal. Sebagai lembaga independen yang berperan dalam jasa penilaian, appraisal melakukan tugasnya sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik, SPI dan KEPI, GAPI, MAPPI dan kontrak perjanjian dengan pihak bank. Hal inilah yang membuat penulis tertarik membahas peran appraisal lebih lanjut dalam artikel ini.

B. Metode Penelitian

Jenis penelitian dalam penyusunan artikel hukum ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum doktriner, juga disebut sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen. Artikel ini menggunakan data sekunder yang didapat dari keterangan atau pengetahuan-pengetahuan yang diperoleh secara tidak langsung, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan (Soejono Soekanto, 2010: 12). Data sekunder artikel ini diperoleh dari Peraturan Perundang-undangan, jurnal, buku ataupun hal lain yang berkaitan dengan kredit dan appraisal. Salah satu peraturan yang digunakan adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik. Dalam menganalisis data digunakan analisis interaktif yang terdiri dari reduksi data, sajian data, dan kemudian terakhir penarikan kesimpulan, dan verifikasi (HB. Sutopo, 2002 : 37).

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Kredit produktif sebagai salah satu kredit yang memiliki peran penting bagi perekonomian negara menjadi lebih penting karena memiliki angka kredit yang lebih besar dari kredit yang lain. Kredit ini merupakan kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi. Kredit ini diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa. Contoh penggunaan kredit adalah untuk membangun pabrik yang nantinya akan menghasilkan barang dan kredit pertanian akan menghasilkan produk pertanian, kredit pertambangan menghasilkan bahan tambang atau kredit industri akan menghasilkan barang industri.

Usaha untuk mengurangi risiko kredit dilakukan dengan jaminan pemberian kredit. Jaminan dilakukan dengan keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Jaminan yang berupa objek tertentu merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemam-

puan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur (Usman, 2001 : 28).

Appraisal menjalankan tugasnya sesuai kompetensinya sebagaimana amanat peraturan perundang-undangan sebagai penyedia jasa penilaian. Tidak hanya menjalankan tugasnya sesuai peraturan menteri keuangan. Pedoman lain appraisal menjalankan tugasnya dituliskan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik, Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), Gabungan Asosiasi Penilai Indonesia (GAPI), Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) dan kontrak perjanjian dengan pihak bank.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik menjadi pedoman utama pelaksanaan tugas pokok appraisal. SPI dan KEPI memberikan arahan bagaimana appraisal menjalankan tugasnya secara profesional sebagai salah satu profesi yang dianggap memiliki kemampuan dan integritas tersendiri. MAPPI dan GAPI tersebut juga digunakan sebagai arahan teknis apabila telah melakukan profesi appraisal secara profesional. Perjanjian atau kontrak dengan bank menjadi salah satu penentu batasan tugas yang dapat dilakukan appraisal terhadap kepentingan pihak bank.

Kepentingan dapat muncul dari pihak mana pun yang hendak mengambil keuntungan terjadinya penilaian. Kepentingan dapat berasal dari pihak bank maupun nasabah yang berupaya untuk meninggikan atau menurunkan harga. Kepentingan yang dapat mengganggu penilaian appraisal tersebut dapat dicontohkan sebagai berikut:

1. Kepentingan bank atau kreditur

Kepentingan tersebut bertujuan untuk mencapai memperoleh keuntungan sesuai kebutuhan bank. Pihak Bank dapat memperoleh keuntungan apabila harga dinaikkan ataupun diturunkan. Keuntungan apabila harga lebih tinggi yaitu dapat digunakan oleh bank sebagai pelunasan atas segala hutang yang dimiliki oleh pihak nasabah atau debitur. Harga yang rendah dapat pula menjadi keuntungan apabila bank membutuhkan uang tunai dengan cepat untuk membiayai proses perbankan yang lain.

2. Kepentingan nasabah atau debitur

Nasabah dapat memperoleh keuntungan apabila harga dinaikkan atau diturunkan. Apabila harga dinaikkan maka kemungkinan nasabah untuk memperoleh kelebihan atas peluasan bank menjadi lebih tinggi.

Penilaian yang dilakukan merujuk pada tujuan yang diinginkan oleh peminta jasa appraisal. Tujuan penilaian yang diminta oleh peminta jasa appraisal harus bersesuaian dengan peraturan yang mengatur. Peraturan mengenai tujuan tersebut terletak pada Pasal 2 Permenkeu tentang Penilai Publik yang menyatakan tugas appraisal yaitu:

1. Transaksi;
2. Pelaporan keuangan sektor privat dan sektor publik;
3. Penjaminan utang;
4. Penerimaan negara.

Pasal 2 Permenkeu tentang Penilai Publik telah menerangkan pokok utama tujuan penilaian yang dilakukan appraisal. Tujuan tersebut dapat dijelaskan secara lebih terperinci sebagai berikut:

1. Transaksi

Transaksi merupakan suatu bentuk kegiatan dalam perusahaan yang dapat menimbulkan perubahan posisi keuangan perusahaan, contohnya seperti menjual, membeli, menggaji, serta membayar berbagai macam biaya lainnya. Sedangkan pencatatan berbagai perubahan posisi keuangan suatu perusahaan yang dilakukan dengan metode-metode tertentu dan secara kronologis yang nantinya dapat dibicarakan dengan pihak lain dinamakan administrasi transaksi. Keterlibatan appraisal dalam transaksi yaitu sebagai profesi ahli yang memberikan penilaian objek yang diperdagangkan oleh penjual dan pembeli.

2. Pelaporan keuangan sektor privat dan sektor publik

Merupakan presentasi dari laporan keuangan yang didapat dari segala bentuk transaksi keuangan dalam sektor privat maupun dalam sektor publik. Laporan tersebut nantinya akan dipergunakan baik dari pihak internal ataupun eksternal suatu organisasi. Appraisal menjadi pihak yang melakukan penilaian untuk harta kekayaan dari masing-

masing sektor.

3. Penjaminan utang

Merupakan suatu yang hak yang diperoleh kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa kreditur akan melunasi hutangnya pada kreditur dan didasarkan perjanjian yang diatur dalam Pasal 1311 dan 1312 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP). Peran appraisal yakni sebagai pihak yang melakukan penilaian terhadap agunan hingga mendukung bank untuk dapat melakukan pinjaman kredit secara lebih berhati-hati.

4. Penerimaan negara

Menurut Pasal 1 angka 13 Undang-Undang Nomor 17 tahun 2003 tentang Keuangan Negara disebutkan bahwa yang dimaksud dengan "Pendapatan negara adalah hak pemerintah pusat yang diakui sebagai penambah nilai kekayaan bersih." Dari pengertian tersebut berarti bahwa pemerintah pusat mempunyai berbagai hak, yang salah satu hak pemerintah pusat adalah menggali sumber-sumber penerimaan bagi negara untuk membiayai berbagai belanja/pengeluaran negara yang berkaitan dengan kegiatan penyelenggaraan pemerintahan. Wujud pendapatan negara (*Government Revenue*) berupa uang (*cash*) sebagai penerimaan negara, yang menurut Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 17 tahun 2003 diberikan pengertian bahwa yang dimaksud dengan "Penerimaan negara adalah uang yang masuk ke kas negara". Appraisal melakukan tugasnya untuk menilai berbagai harta kekayaan negara untuk mengetahui keadaan kekayaan pemerintah yang hendak dipergunakan pemerintah sesuai kebutuhannya.

5. Tujuan Penilaian lainnya sesuai SPI

Merupakan tujuan lain yang disepakati yaitu tingkat kedalaman investigasi, prosedur yang akan digunakan, asumsi yang akan dibuat dan batasan penggunaannya. Lingkup Penugasan, Implementasi dan Pelaporan Penilaian yang diatur SPI bertujuan menghasilkan penilaian yang dapat dipercaya.

Usaha Jasa Penilai adalah usaha di bidang penilaian/appraisal dan jasa-jasa lainnya yang terkait dengan penilaian sesuai dengan keahlian yang dimiliki. Usaha di bidang 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. Beberapa contoh jasa lain yang dilakukan appraisal adalah konsultasi investasi, konsultasi pengembangan properti, desain sistem informasi aset, pengelolaan properti dan atau studi kelayakan usaha yang pengaturan dan pelaksanaannya melibatkan asosiasi penilai yang diakui oleh Pemerintah. Hal tersebut sebagaimana tercantum dalam SPI.

Urgensi peran appraisal dalam kredit macet dapat dilihat dari berbagai kompetensi appraisal melakukan peran, tugas, kewajiban. Pengetahuan mengenai peran, tugas, dan kewajiban sudah tertulis secara jelas di berbagai peraturan perundang-undangan seperti Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik, Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), Gabungan Asosiasi Penilai Indonesia (GAPI), Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAP-PI) dan kontrak perjanjian dengan pihak bank. Peran, tugas, dan kewajiban merupakan bentuk konkret dari penjabaran kompetensi appraisal dalam menjalankan perannya.

Pelaksanaan tugas appraisal tidak dilakukan seketika dalam satu waktu, terdapat beberapa tahapan untuk appraisal melakukan tugasnya. Tahapan tersebut dimaksud untuk menentukan arah kerja appraisal agar mendapatkan laporan yang sesuai dengan kebutuhann pelanggan. Proses penilaian tersebut harus dilakukan sesuai dengan SPI sebagai pedoman kerja appraisal. Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK 01/2014 tentang Penilai Publik menerangkan bahwa tahapan yang dilewati yaitu:

1. Mengidentifikasi dan memahami lingkup penugasan;
2. Melakukan pengumpulan, pemilihan dan analisis data;
3. Menerapkan pendekatan Penilaian; dan
4. Menyusun Laporan Penilaian.

Peran appraisal tidak tak terbatas ketika melakukan jasa penilaian sebuah objek. Hanya objek tertentu yang dapat dilakukan penilaian sebagaimana yang tercantum dalam peraturan perundangan dan masih dibatasi pada kontrak perjanjian. Bidang jasa yang disediakan ap-

praisal sebagaimana tercantum dalam Pasal 5 Permenkeu tentang Penilai Publik memiliki tiga bidang. Bidang tersebut terbatas pada Penilaian Properti Sederhana, Penilaian Properti, dan Penilaian Bisnis. Masing-masing bidang penilaian appraisal memiliki klasifikasi sesuai dengan perbedaan objek penilaian yang dapat diterangkan sebagai berikut:

1. Bidang Jasa Penilai Property Sederhana

Bidang jasa Penilaian Properti Sederhana merupakan penilaian dengan objek yang dinilai berupa objek yang tergolong sederhana. Penilaian sederhana yang dimaksud adalah berupa objek yang dalam jumlah satuan. Objek satuan tersebut terbatas pada satu kesatuan yang tidak termasuk di dalamnya lebih dari satu unsur.

Lebih lanjut penilaian sederhana diatur dalam Pasal 5 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada meliputi penilaian tentang:

- a. Tanah kosong untuk permukiman paling luas 5.000 (lima ribu) meter persegi yang diperuntukkan untuk 1 (satu) unit rumah tinggal;
- b. Satu unit apartemen, rumah tinggal, rumah toko, rumah kantor, atau kios;
- c. Peralatan dan perlengkapan bangunan yang merupakan bagian yang terikat pada apartemen, rumah tinggal, rumah toko, rumah kantor, atau kios;
- d. Satu unit mesin individual yang digunakan pada rumah tinggal, rumah toko, atau rumah kantor, termasuk pembangkit tenaga listrik (*genset*) dan pompa air; dan
- e. Satu unit alat transportasi dengan klasifikasi mobil penumpang, mobil beban, dan sepeda motor, yang bukan merupakan suatu armada angkutan.

2. Bidang jasa Penilaian Properti

Bidang jasa Penilaian Properti merupakan bidang penilaian yang lebih kompleks dari pada penilaian sederhana. Apabila dalam penilaian sederhana hanya dilakukan pada satuan objek, dalam penilaian properti dilakukan penilaian yang berkaitan. Penilaian yang dilakukan tidak hanya menjurus pada satu objek melainkan suatu kesatuan objek yang tergabung dan saling berkaitan.

Pengaturan mengenai bidang jasa penilaian properti sebagaimana dimaksud tercantum pada Pasal 5 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik meliputi penilaian tentang:

- a. Tanah dan bangunan beserta kelengkapannya, serta pengembangan lainnya atas tanah;
- b. Mesin dan peralatan termasuk instalasinya yang dirangkai dalam satu kesatuan dan/atau berdiri sendiri yang digunakan dalam proses produksi;
- c. Alat transportasi, alat berat, alat komunikasi, alat kesehatan, alat laboratorium dan utilitas, peralatan dan perabotan kantor, dan peralatan militer;
- d. Perangkat telekomunikasi termasuk peralatan pemancar dan penerima jaringan, satelit, dan stasiun bumi;
- e. Pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, dan kehutanan; dan
- f. Pertambangan.

Penilai Publik dengan klasifikasi bidang Jasa Penilaian Properti dapat memberikan jasa lainnya yang berkaitan dengan kegiatan penilaian. Kegiatan tersebut masih dalam lingkup kegiatan properti yang tetap membutuhkan keahlian appraisal sebagai jasa penilai. Bukan sebagai penilai yang melakukan penilaian untuk menghasilkan laporan akhir penilaian, melainkan sebagai ahli yang mengetahui bagaimana keadaan pasar. Pasal 5 ayat (5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik menerangkan kegiatan tersebut, yang meliputi:

- a. Konsultasi pengembangan properti;
- b. Desain sistem informasi aset;
- c. Manajemen properti;
- d. Studi kelayakan usaha;
- e. Jasa agen properti;
- f. Pengawasan pembiayaan proyek;
- g. Studi penentuan sisa umur ekonomi;
- h. Studi penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*); dan
- i. Studi optimalisasi aset.

3. Bidang Jasa Penilaian Bisnis

Bidang Jasa Penilaian Bisnis merupakan bidang jasa penilaian dimana objek yang akan dinilai merupakan objek dalam hukum bisnis. Penilaian yang berbeda ditunjukkan dari karakteristik objek penilaian bisnis disbanding penilaian properti dan penilaian properti sederhana. Apabila dalam penilaian properti yang dinilai merupakan objek yang tampak mata, di bidang jasa penilaian bisnis yang dinilai berupa benda yang tidak sepenuhnya nyata.

Peraturan yang memuat termasuk sebagai bidang jasa bisnis sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik meliputi penilaian tentang:

- a. Entitas bisnis;
- b. Penyertaan;
- c. Surat berharga termasuk derivasinya;
- d. Hak dan kewajiban perusahaan;
- e. Aset tak berwujud;
- f. Kerugian ekonomis yang diakibatkan oleh suatu kegiatan atau peristiwa tertentu untuk mendukung berbagai tindakan korporasi atau atas transaksi material;
- g. Opini kewajaran; dan
- h. Instrumen keuangan.

Bidang jasa Penilaian Bisnis memiliki perbedaan dalam melakukan kegiatan sebagaimana bidang jasa Penilaian Properti. Apabila bidang properti memiliki keunggulan dalam penguasaan nilai pasar terkait aset properti, penilai bidang bisnis memiliki keunggulan dalam melakukan analisa terkait berbagai kebijakan hukum bisnis. Tidak hanya sebagaimana dimaksud pada ayat (6), appraisal dengan klasifikasi bidang jasa Penilaian Bisnis dapat memberikan jasa lainnya yang berkaitan dengan kegiatan Penilaian, meliputi:

- a. Studi kelayakan usaha; dan
- b. Penasihat keuangan korporasi.

Urgensi appraisal dapat terlihat dari berbagai peran yang dilakukan sebagaimana tercantum dalam penjelasan Permenkeu di atas. Appraisal memiliki peran penting untuk menjadi penilai yang melakukan penilaian terhadap berbagai objek yang setelahnya

dapat digunakan untuk berbagai kepentingan. Laporan penilaian appraisal menjadi salah satu pertimbangan dalam melakukan kegiatan ekonomi, seperti kredit, pengembangan usaha, dan keperluan lainnya sebagaimana tercantum di atas.

Pentingnya appraisal sebagai pembentuk harga dituliskan pula dalam *St. Mary's Law Journal* yang ditulis oleh Timothy Johnson (2015: 415),

Notably, the price at which the seller would sell is absent from the specific definition, evincing the market value of an inventory is determined primarily from the perspective of the purchaser. This distinction is paramount to an understanding of inventory valuation; it shows the taxable value of an inventory is subject to the desires of a knowledgeable, willing buyer. Consequently, since the goal of every investor (one who purchases an inventory to use in his business) is to turn a profit, the fair market value of inventory must be determined based on the inventory's future profitability to a purchaser.

Disebutkan bahwa harga di mana penjual akan menjual tanpa adanya debitur akan berpengaruh pada nilai pasar dari inventarisasi ditentukan terutama dari perspektif pembeli. Perbedaan ini adalah penting untuk memahami penilaian persediaan yang menunjukkan nilai kena pajak inventarisasi berdasarkan pengetahuan appraisal. Akibatnya, karena tujuan dari setiap investor adalah untuk menghasilkan keuntungan, nilai pasar persediaan harus ditentukan berdasarkan persediaan ini profitabilitas masa depan untuk pembeli dan penjual.

Appraisal mempunyai tanggung jawab moral terhadap profesi dalam menjalankan jabatannya. Menurut Paul F. Camanisch sebagaimana dikutip oleh K. Bertens menyatakan bahwa profesi adalah suatu masyarakat moral (*moral community*) yang memiliki cita-cita dan nilai-nilai bersama. Kelompok profesi memiliki kekuasaan sendiri dan tanggung jawab khusus. Sebagai profesi, kelompok ini mempunyai acuan yang disebut Kode Etik Profesi (Sumaryono, 1995: 147). Kode Etik tersebut secara faktual merupakan norma-norma atau ketentuan,

yang ditetapkan dan diterima oleh seluruh anggota kelompok profesi. Meskipun atas dasar ketidakjelasan status dalam perusahaan, perusahaan penilai dan penilai merasa memiliki kedudukan yang lemah dan merasa kode etik dan aturan hukum yang ada saat ini kurang memberikan perlindungan hukum terhadap eksistensi atau keberadaan Usaha jasa Penilai dan Penilai.

D. Simpulan

Peran appraisal dalam melaksanakan tugasnya ialah sebagaimana telah diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik. Peran appraisal sebagai penilai ialah melakukan penilaian sesuai dengan kompetensi yang diatur dalam peraturan perundangan serta kontrak appraisal dengan pihak bank terkait. Pelaksanaan peran appraisal dapat dilakukan pula sebagai peraturan mengatur yakni menjadi konsultan selama diperjanjikan dan tidak bertentangan dengan undang-undang. Urgensi appraisal yaitu sebagai pihak penyeimbang harga untuk memberikan keadilan bagi debitur atau kreditur agar tidak terjadi *overvalue* atau merugikan salah satu pihak yang lain. Urgensi appraisal juga dapat terkait sebagai pelaksanaan sistem yang berkeadilan serta profesionalitas dalam penyedia jasa sebaik mungkin untuk nasabah.

E. Saran

Masih belum banyaknya pemahaman tentang appraisal atau jasa penilai membuat perlakuan yang sering luput oleh kebanyakan masyarakat. Appraisal sebagai profesi melakukan tugasnya sebagaimana peraturan yang mengatur yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik. Hendaknya perlakuan dalam menjalankan tugas appraisal dilakukan sebagaimana seluruh amanat peraturan perundangan tanpa mengesampingkan salah satunya untuk menghindari malpraktek ataupun kekeliruan dalam pelaksanaan peran appraisal.

DAFTAR PUSTAKA

- Bachtiar Sibarani. 2002. "Soal Hukum Penilaian Indonesia". *Jurnal Hukum Bisnis*. Volume 18. Maret.
- E. Sumaryono. 1995. *Etika Profesi Hukum: Norma-Norma Bagi Penegak Hukum*. Yogyakarta: Kanisivs.
- Eko B. Supriyanto. 2007. *10 Tahun Krisi Moneter*. Jakarta: InfoBank Publishing.
- HB. Sutopo. 2002. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Surakarta : UNS Press.
- Joni Emirzon. 2005. "Kode Etik dan Permasalahan Hukum Jasa Penilai dalam Kegiatan Bisnis di Indonesia". *Jurnal Manajemen & Bisnis Sriwijaya Vol. 3, No. 5 Juni 2005*
- RA. Thajibah KY. 2007. "Implementasi Prinsip-Prinsip Good Corporate Governance Pada Pengaturan Usaha Jasa Penilai Di Indonesia". *Hukum dan Dinamika Masyarakat Vol.5 No.1 Oktober 2007 ISSN : NO. 0854-2031*
- Rachman Usman. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Bandung: Sinar Grafika.
- Soerjono Soekanto. 2010. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : Universitas Indonesia.
- Solita Sarwono. 1993. *Sosiologi Kesehatan, Beberapa Konsep Beserta Aplikasinya*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Timothy Johnson. 2015. "Texas Inventory Tax: Appraisal Districts' Misunderstanding Of The Law Causing Texas Retailers To Pay The Price". *St. Mary's Law Journal*Vol. 47:399 2015.