

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara-negara di dunia menghadapi berbagai bentuk perkembangan ekonomi di bidang perdagangan regional, domestik dan internasional, dolar Amerika Serikat meningkat dalam berbagai peristiwa bertepatan dengan terjadinya defisit neraca perdagangan dan transaksi berjalan, mengakibatkan pengangguran disertai dengan inflasi yang tinggi, sistem nilai tukar yang fleksibel adalah tidak mampu mendorong pertumbuhan perdagangan global dan berbagai pertumbuhan ekonomi.

Ekonomi dunia yang semakin terintegrasi dan terkait satu sama lain, membutuhkan informasi yang terstandarisasi bagi pengambilan kebijakan dan keputusan yang akurat dan dapat dibandingkan antara berbagai negara di berbagai belahan dunia. Penilaian telah diterima secara luas dan menjadi rujukan di sector keuangan maupun sektor lainnya, baik untuk tujuan pelaporan keuangan, pemenuhan persyaratan perundangan atau tujuan penjaminan hutang dan aktifitas transaksi lainnya. Untuk itu, dibutuhkan adanya standar penilaian yang terus mengikuti perkembangan di dunia internasional sekaligus menjawab kebutuhan nasional dan dapat menjadi pedoman bagi para penilai dalam melaksanakan tugasnya secara profesional.

Bentuk usaha jasa yang tergolong baru di Indonesia adalah jasa penilai. Jasa penilai adalah ahli atau seseorang yang berprofesi dalam bidang juru ukur yang dikenal dengan berbagai nama seperti valuer, appraiser, pentaksir, pengurus real estate (pengurus proyek), pengurus harta kota (property manager) dan konsultan¹. Profesi penilai adalah suatu keahlian yang mempunyai bidang pelayanan jasa yang luas berhubungan dengan properti. Profesi tersebut memiliki tata cara kerja tersusun dan kode etik sebagai pedoman dalam menjalankan jasa terhadap masyarakat. Penilai disebut sebagai *valuer*, *appraiser* atau pentaksir karena melakukan kegiatan penilaian dengan maksud mencari nilai wajar suatu properti untuk kepentingan jual beli, agunan asuaransi dan pajak². Penilai di sebut sebagai pengurus *real estate* (pengurus proyek) apabila seorang penilai

¹ Robithoh Alam Islami. *Analisa Aset Bangunan Berbasis Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 11PRT/M/2013 Studi Kasus Gedung A Universitas Muhammadiyah Jember*. Universitas Muhammadiyah Jember. Hal. 1

² Rino Berliantoro. *Peranan Perusahaan Jasa Penilai Bagi Perbankan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit*. Diss. Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2010. Hal.3

membuat studi kelayakan, menentukan kegunaan terbaik bagi tanah, mencari ijin lokasi serta membuat jadwal kegiatan untuk sebuah proyek. Penilai dapat juga disebut pengurus harta kota (*property manager*) karena bidang pekerjaannya mengelola pusat-pusat komersil, seperti pusat pertokoan, perkantoran mewah, apartemen dan kondominium³. Bentuk pengelolaan pusat-pusat komersil tersebut meliputi perawatan bangunan, pembayaran tagihan-tagihan, pemilihan penyewa, dan penetapan sewa. Penilai disebut sebagai konsultan karena juga melayani konsultasi bagi pihak-pihak yang memerlukan jasanya, misalnya dalam menentukan *highest and best use* yaitu penggunaan wajar yang mungkin dari tanah kosong atau properti yang dibangun.

Pada hakikatnya, usaha jasa penilai adalah badan usaha yang memiliki predikat sebagai lembaga kepercayaan bagi pihak-pihak yang melakukan transaksi perdagangan. Joni Emirzon berpendapat bahwa peran perusahaan penilai menjadi berarti karena lembaga ini merupakan usaha jasa yang profesional untuk memberikan penilaian oleh obyektif dan independen untuk properti yang berwujud maupun yang tidak berwujud.⁴ Dalam perkembangannya, dunia usaha memerlukan sarana dan prasarana yang dapat menunjang dunia usaha seperti modal, lahan, mesin-mesin, perlengkapan, tenaga profesional dalam struktur manajemen yang sangat perlu di kaji secara cermat dan tepat nilainya. Untuk menilai sarana tersebut dibutuhkan jasa penilai yang mampu menilai aset secara obyektif berdasarkan teknik-teknik penilaian yang di atur dalam suatu profesi penilaian.

Secara umum kegiatan penilaian yang dilakukan perusahaan jasa penilai meliputi kegiatan penilaian tanah, bangunan, pengembangan tanah, pertokoan, perkantoran, perhotelan, apartemen, kawasan industri, pompa bensin, pertambangan dan perkebunan.⁵ Dilihat dari kegiatan penilaian yang dilakukan oleh perusahaan jasa penilai salah satunya adalah dapat di gunakan oleh pihak bank. Bank menggunakan laporan penilaian sebagai dasar pengeluaran kredit, jaminan hipotek, dasar perhitungan untuk dijual apabila harus dilelang, serta menghitung kekayaan bank atau nasabah⁶. Bagi pihak perbankan, penilaian aset sangat

³Nur Indah Riwanjanti. *Penilaian Properti (Appraisal): Konsep dan Aplikasi*. Media Nusa Creative (MNC Publishing), 2022. Hal.53

⁴ Joni Emirzon. *Aspek-Aspek Hukum Perusahaan Jasa Penilai*. PT. Gramedia, Jakarta, 2000, hal 3.

⁵ Rino Berliantoro. Op cit. Hal. 4

⁶Trias Palupi Kurnianingrum. "Hak Kekayaan Intelektual Sebagai Jaminan Kredit Perbankan (Intellectual Property As Banking Credit Guarantee)." *Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan* 8.1. 2017. Hal. 42.

penting untuk menentukan berapa besar pinjaman uang (kredit) yang dapat diberikan. Dimana penggunaan jasa penilai dalam kegiatan perbankan modern merupakan hal yang biasa, hasil penilaian dari seorang penilai di perlukan dalam rangka memberikan estimasi dan pendapat atas nilai ekonomis suatu harta pada saat tertentu sesuai Standar Penilaian Indonesia.

Seperti halnya organisasi lain, perusahaan jasa penilai juga memiliki organisasi dengan nama Gabungan Perusahaan Penilai Indonesia yang disingkat GAPPI (*Association of Indonesian Appraisal Companies*) dan MAPPI (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia). GAPPI adalah organisasi yang menjadi wadah bagi perusahaan penilai di Indonesia yang bersifat mandiri, bukan organisasi pemerintah dan politik begitu juga MAPPI adalah wadah bagi penilai yang bergerak di bidang penilaian yang bertujuan untuk membina dan mengembangkan kemampuan, kegiatan, dan kepentingan anggota atau dapat dikatakan MAPPI melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap anggotanya⁷.

Berdasarkan hal tersebut diatas penulis merasa tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul **“Peranan Perusahaan Jasa Penilai Bagi Perbankan Dalam Pemberian Kredit (Studi Kantor Jasa Perusahaan Penilai Cabang Medan)”**

B. Rumusan Masalah

Mengingat demikian pentingnya kedudukan perumusan masalah di dalam kegiatan penelitian, sampai memunculkan suatu anggapan yang menyatakan bahwa kegiatan melakukan perumusan masalah, merupakan kegiatan separuh dari penelitian itu sendiri.⁸ Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, yang menjadi permasalahan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana peranan perusahaan jasa penilai dalam kaitannya dengan pemberian kredit?
2. Bagaimana tanggung jawab hukum perusahaan jasa penilai yang melanggar kode etik penilaian, melawan hukum dan wanprestasi sehingga menimbulkan kredit macet pada pihak bank?
3. Bagaimana penyusunan perusahaan jasa penilai dalam kebijakan kredit di bank?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan judul serta perumusan masalah di atas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam pembahasan skripsi tersebut adalah :

⁷ Rino Berliantoro. Op cit. Hal. 6

⁸ Moh. Nazir *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, hal 133.

1. Untuk mengetahui peranan perusahaan jasa penilai bagi perbankan dalam kaitanya dengan pemberian kredit.
2. Untuk mengetahui tanggung jawab hukum perusahaan jasa penilai apabila melanggar kode etik penilaian, melawan hukum dan wanprestasi sehingga menimbulkan kredit macet pada pihak bank.
3. Untuk mengetahui penyusunan perusahaan jasa penilai dalam kebijakan kredit di bank.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang didapat diperoleh dari penelitian ini adalah:

1. Secara Teoritis
 - a. Untuk memberikan sumbangan pengetahuan serta pemikiran yang berguna di bidang ilmu hukum keperdataan, tentang peranan perusahaan jasa penilai bagi perbankan dalam kaitanya dengan pemberian kredit.
 - b. Untuk menambah kepustakaan dan wawasan para pihak yang tertarik dengan masalah hukum keperdataan.
2. Secara Praktis
 - a. Menambah ilmu pengetahuan dan pengalaman penulis di bidang penulisan ilmiah khususnya karya ilmiah hukum.
 - b. Memberikan informasi tentang peranan perusahaan jasa penilai bagi perbankan dalam kaitanya dengan pemberian kredit kepada para pihak yang membutuhkan.

E. Keaslian Penulisan

Penulis menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi ini merupakan hasil penelitian, pemikiran, dan pemaparan asli. Adapun judul skripsi ini “Perusahaan Jasa Penilai Bagi Perbankan Dalam Pemberian Kredit” Jika terdapat referensi terhadap karya orang lain atau pihak lain, maka dituliskan sumbernya dengan jelas. Demikian pernyataan ini penulis buat secara sadar dan bersungguh-sungguh.