ANALISIS HUKUM TERHADAP PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM JASA PENILAI ASET

Joni Emirzon

ABSTRAK

Lembaga jasa penilai aset merupakan usaha jasa yang profesional untuk memberikan penilaian yang obyektif dan independen untuk properti/aset. Jasa Penilai sangat rentan dengan permainan mark-up nilai suatu properti sehingga perlu pengaturan yang jelas. Usaha jasa penilai diatur dalam peraturan khusus yang masih sangat sedikit jumlahnya selain didominasi oleh Kode Etik Jasa. Walaupun ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Kitab Undang-undang Hukum Pidana dapat digunakan, namun masih diperlukan berbagai peraturan yang tegas, seperti di bidang pasar modal, perbankan, agar tidak menimbulkan berbagai masalah.

Kata Kunci: *Jasa Penilai Aset, Likuidasi*

A. PENDAHULUAN

Akhir-akhir ini muncul berbagai kasus penilaian, seperti kasus penilaian aset 7 bank swasta yang mendapat Bantuan dana likuiditas Bank Indonesia (BLBI) sebesar Rp140 Triliyun, yang diperdebatkan kalangan ekonom, berapa nilai aset 7 Bank tersebut sebenarnya, karena di antara para pihak (Bank Indonesia, Bank, Jasa Penilai, dan Pemilik aset) memiliki penilaian yang berbeda.¹ Pemilik aset menilai bahwa jumlah aset 250 triliun rupiah, Bank Indonesia menilai Rp90 triliun, kemudian pengembalian Bantuan Likuiditas Bank Indonesia (BLBI) dituangkan dalam MSAA (*Master Settlement Aquisition Agreement*) dan Penyelesaian Kewajiban Pemegang Saham (PKPS). Pada waktu penandatanganan MSAA jumlah aset yang diserahkan pada debitur sesuai dengan jumlah uang yang diperbantukan. Namun, setelah beberapa bulan kemudian ketika Badan Pensehat Perbankan Nasional (BPPN) akan menjual aset para debitur tersebut terdapat perbedaan yang sangat signifikan antara nilai buku aset dengan nilai likuidasi sebagaimana tertera pada tabel dibawah ini. Kalau dihitung secara total nilai buku aset para debitur adalah Rp127,9 triliun, sementara nilai likuidasinya Rp29,8 triliun atau 23,3 persen, sehingga selisih rugi yang harus menjadi tanggungan pemerintah, jika aset tersebut dieksekusi adalah

sebesar Rp98,1 triliun. Perbedaan yang sangat signifikan tersebut menjadi pertanyaan berbagai pihak, yaitu mengenai penilaian aset, bagaimana penilaian aset tersebut dilakukan, apakah dinilai dengan benar atau tidak oleh jasa penilai.

Di Palembang, kasus yang masih hangat saat ini, antara PT. Way Hitam dengan KP3N, Bapindo, dan PT. Sucofindo yang sedang proses persidangan di Pengadilan Negeri Palembang, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung Dalam kasus tersebut Penilaian 88 aset PT WH oleh PT. Sucofindo dipertanyakan. Pada saat PT. WH mengajukan kredit tahun 1993 jumlah aset PT WH bernilai Rp.39,9 miliar kemudian tahun 1996 kredit macet dan aset disita lalu tahun 1998 dilelang, hasil penilaian PT. Sucofindo aset yang menjadi agunan bernilai Rp1,6 miliar. Atas dasar perbedaan penilaian tersebut PT. WH merasa dirugikan dan melaporkan PT. Sucofindo, KP-3N ke Polisi dan Kejaksaan.² Yang dipermasalahkan adalah bagaimana cara penilaian sehingga terdapat selisih yang sangat jauh, diduga Juru Taksir (Penilai) PT. Sucofindo dan KP3N Palembang dinilai ada main dengan pemenang lelang.³

¹ Joni Emirzon, 2000, *Aspek-aspek Hukum Perusahaan Jasa Penilai*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 5

² Sumatera Ekspres, Jum'at 22 Maret 2002

³ Forum Keadilan, No. 4, 12 Mei 2002 hlm. 28.

Tabel 1. Kondisi 10 Debitur yang Mengikuti Program PKPS

No.	Debitur	Nilai buku Asset	Nilai Likuidasi	Selisih
1.	Group salim	Rp.52 triliun	Rp.20 triliun	Rp.32 triliun
2.	Usman admadjaja	Rp.12,5 triliun	Rp. 1 triliun	Rp.11,5 triliun
3.	Bob hasan	Rp. 5,1 triliun	Rp. 1,5 triliun	Rp. 4,6 triliun
4.	Sjamsul Nursalim	Rp.27,4 triliun	Rp. 4,1 triliun	Rp.23,3 triliun
5.	Kaharuddin Ongko	Rp. 8,3 triliun	Rp.500 miliar	Rp. 7,8 triliun
6.	Bank Modern	Rp. 2,6 triliun	Rp.300 miliar	Rp. 2,3 triliun
7.	Bank Hokindo	Rp. 290 miliar	Rp.130 miliar	Rp.160 miliar
8.	Ibrahim Risjad	Rp. 636 miliar	Rp.260 miliar	Rp.376 miliar
9.	BBKU	Rp.12,5 triliun	Rp.1,3 triliun	Rp.11,2 triliun
10.	BTO	Rp. 5,7 triliun	Rp.700 miliar	Rp. 5 triliun

Sumber: Republika, Rabu 6 Maret 2002

Terakhir terjadi yaitu kasus Bank Lippo, saat ini Direktur Jenderal Lembaga Keuangan Departemen Keuangan sedang memeriksa Tim dari kantor akuntan publik yang melakukan pemeriksaan keuangan Bank Lippo Tbk dan tiga konsultan penilai (*appraisal*). Ketiga perusahaan jasa penilai tersebut telah melakukan penilaian aset Bank Lippo pada tanggal 20 September 2002, dan Desember 2001 dan 2002.⁴ dalam melakukan penilai diduga adanya manipulasi nilai aset yang mengakibatkan nilai saham dan CAR. PT. Bank Lippo. Tbk. Menurun drastis, sehingga merugikan pemegang saham. Jauh sebelum kasus-kasus ini terjadi, ada beberapa kasus telah terjadi, misalnya kasus penilaian tanah kosong di Jawa Barat tahun 1990, kasus Over Value, penilaian perusahaan elektroniki di Surabaya tahun 1980, dan kasus penilaian gedung Arthaloka di Jakarta tahun 1970 dan 1980-an.⁵

Berbagai kasus penilaian aset menunjukkan makin berkembang dan makin banyak, namun sampai saat ini belum ada pihak-pihak yang terkait, khususnya penilai (Perorangan atau perusahaan penilai) yang dikenakan sanksi akibat penilaian yang dia lakukan, hal ini disebabkan oleh ketidakpahaman tentang bisnis jasa penilai oleh pihak-pihak yang terkait dengan penyelesaian kasus jasa penilai, misalnya mengenai nilai buku, nilai pasar dan nilai likuidasi, mengapa nilai likuidasi sangat berbeda dengan nilai asset buku, faktor apa yang menyebabkan perbedaan tersebut.

Penelitian ini hendak menganalisis terhadap pertanggungjawaban hukum jasa penilai aset. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan

yuridis normative, dengan titik kajian pada data skunder. Analisis data dilakukans ecara kualitatif.

B. HASIL DAN PEMBAHASAN

Praktek selama ini, hasil penilai jasa penilai merupakan pendapat atau rekomendasi bagi si pengguna jasa untuk melakukan tindakan lebih lanjut, misalnya aset yang akan dilelang, barang agunan. Timbulnya permasalahan-permasalahan tersebut disebabkan adanya perbedaan penilaian di antara para pihak dalam menentukan nilai asset serta motip-motip lain. Rekomendasi tersebut tidak mengikat, sehingga tergantung pada si penguna jasa apakah rekomendasi akan digunakan atau tidak, namun dalam praktek laporan jasa penilai digunakan sebagai dasar penentuan nilai pinjaman atau nilai lelang. Pada hal akibat dari penilaian tersebut dapat merugikan secara materil pada si pemilik aset dan atau orang lain.

Pengertian atau makna nilai asset/properti merupakan pokok permasalahan yang diperdebatan antara para pihak yang bersiteru, antara para pihak memiliki penilaian yang berbeda sehingga asset yang dinilai juga berbeda. Oleh sebab itu, setiap orang memiliki cara tersendiri untuk menilai sesuatu, yang tentunya dipengaruhi oleh visi, misi dan latarbelakang masing-masing, namun demikian dalam dunia bisnis ada cara dan sistem tersendiri untuk melakukan penilaian. Untuk itu yang pertama perlu kita ketahui apa yang dimaksud dengan nilai dalam dunia bisnis. Nilai adalah hasil penilaian dari seorang penilai mengenai arti ekonomis suatu harta pada tanggal tertentu yang dinyatakan dengan satuan mata uang,

⁴ (www.sinarharapan.co_id/berita/0303/01_jab03.html.)

⁵ Joni Emirzon, *Ibid* hlm. 82-83

definisi yang hampir sama diberikan oleh Gabungan Perusahaan Penilaian Indonesia (GAPPI), yaitu nilai adalah hasil guna dari suatu properti baik berujud maupun tidak berujud dinyatakan dalam suatu mata uang, yang diperoleh melalui proses penilaian pada tanggal tertentu.⁶ Lebih lanjut GAPPI dalam buku pedoman tersebut menjelaskan bahwa terdapat berbagai macam nilai yang berkaitan dengan kegiatan penilaian, yaitu:

- a. Nilai Pasar (*Market Value*) adalah jumlah uang yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu properti pada tanggal penilaian antara pembeli berminat membeli dan penjual yang berminat menjual dalam suatu transaksi bebas ikatan yang penawarannya dilakukan secara layak dimana kedua pihak masing-masing mengetahui dan bertindak hati-hati dan tanpa paksaan
- b. Nilai Wajar (*Depreciated Replacement Cost*) adalah perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari perhitungan biaya reproduksi/penggantian baru dikurangi dengan penyusutan yang terjadi karena kerusakan fisik, kemunduran fungsional dan kemunduran ekonomis kalau ada.
- c. Nilai Likuidasi (*Liquidation Value*) adalah perkiraan jumlah uang yang diperoleh di transaksi jual beli properti di pasar dalam waktu yang terbatas dimana penjual terpaksa menjual, sebaliknya pembeli tidak terpaksa untuk membeli. Nilai ini dapat dipergunakan oleh pihak yang akan melakukan lelang.

Kemudian dalam melakukan penilaian dikenal istilah Nilai Pasar Wajar dan Nilai Sehat. Nilai Pasar Wajar adalah nilai dalam bentuk jumlah uang dimana pembeli dan penjual bersedia melakukan tukar menukar atas harta kekayaan tersebut, jika ditawarkan dipasaran bebas dalam waktu yang cukup untuk menemukan pembeli dan penjual yang memiliki pengetahuan yang jelas tentang kegunaan yang berhubungan dengan harta kekayaan tersebut. Biasanya nilai pasar wajar ini dipergunakan untuk menilai aktiva berupa tanah. Sedangkan Nilai Sehat adalah sesuai yang berhubungan erat dengan nilai berdasarkan atas biaya reproduksi baru dikurangi penyusutan,

dengan mempertimbangkan sifat dan faedah daripada aktiva atau barang yang bersangkutan. Hal ini umumnya untuk penilaian atas aktiva berupa bangunan, prasarana, mesin-mesin, dan perlengkapan, alat-alat kantor, dan pengangkutan serta aktiva-aktiva lainnya yang sejenis.

Mencermati kasus-kasus yang terjadi selama ini, seperti kasus MSAA, antara , BI, BPPN dengan Pengusaha yang menerima BLBI, tidak jelas apa bentuk nilai yang dipergunakan, demikian juga pada PT. Way Hitam, Bapindo dan PT. Sucofindo, yang menjadi pokok permasalahan adalah jumlah nilai asset PT. WH yang dinilai sebagaimana yang diinformasikan media massa : Bapindo Rp.22 miliar, GAPPI Rp.39,9 M, PT. SF. Rp.1,6 M. Ketiga nilai asset ini perlu diperjelas, dan menyamakan persepsi. kapan penilaian dilakukan, berapa unit/item barang yang dinilai, apa bentuk penilaian tersebut (Nilai baru, wajar, atau likuidasi)? Hal ini perlu dipahami terlebih dahulu, ketiga nilai tersebut tidak dapat dibandingkan, karena berbeda tujuan, kurung waktu dan jenis nilai. Jika Rp.22 M merupakan nilai wajar, maka harus dibandingkan dengan penilaian yang dilakukan oleh pihak lain yang berupa nilai wajar, hal ini belum tentu sama, karena dapat saja disebabkan oleh waktu, jumlah unit/item, nilai dolar saat itu. Demikian juga dengan nilai Rp.39,9M yang dilakukan GAPPI?⁷ Apakah nilai baru, nilai wajar atau nilai likuidasi. Selama ini informasi yang disampaikan oleh media masa tidak mengklarifikasi bentuk nilai, sehingga membuat kabur dan menimbulkan pemikiran yang keliru bagi si pembaca maupun pihak-pihak yang terkait dan yang sedang bermasalah.

Pihak yang melakukan penilaian dapat berbentuk badan usaha maupun perorangan, bukan Gabungan Perusahaan Penilai Indonesia (GAPPI). Pihak-pihak yang melakukan penilaian dikenal dengan istilah "Penilai" (appraisal), Penilai adalah seorang yang dapat melakukan kegiatan penilaian berdasarkan aturan profesi dan etika penilai serta ketentuan-ketentuan lain yang ditetapkan. Untuk melaksanakan penilai haruslah mendapatkan izin dari Menteri keuangan sebagaimana ditentukan dalam SK Dirjen Lembaga Keuangan No.KEP-3058/LK/1998, sedangkan Penilaian adalah proses pekerjaan seorang penilai dalam memberikan suatu estimasi

⁶ Pedoman dan Informasi GAPPI, 1996, hlm. 31.

⁷ Harian Umum Sumatera Ekspres, 3 Desember 2002

dan pendapat atas nilai analisa suatu harta baik berujud maupun tidak berujud berdasarkan hasil analisa terhadap fakta-fakta yang obyektif dan relevan dengan menggunakan metode dan prinsip-prinsip penilaian yang berlaku. Yang menjadi pertanyaan apakah setiap penilaian yang dilakukan akan memiliki hasil yang sama?, misalnya pada tahun 1999, PT. X melakukan penilaian terhadap aset PT. Y dengan total nilai Rp.10 miliar, kemudian aset tersebut dinilai ulang tahun 2000, apakah nilai aset PT. Y akan tetap atau berkurang atau bertambah? Hal inilah yang sering terjadi perdebatan, yang akhirnya menjadi perselisihan antara para pihak. Salah satu penyebab terjadinya perdebatan tersebut adalah ketidakmengertian para pihak tentang apa penilaian tersebut?

Dasar Melakukan Penilaian

Perusahaan Jasa Penilai atau Penilai perorangan dalam melakukan kegiatan penilaian berpedoman pada Standar Penilaian Indonesia (SPI). 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 umumnya. Sedangkan dalam melaksanakan tugasnya seorang penilai tunduk kepada Kode Etik Penilaian Indonesia, yang ditetapkan oleh Asosiasi. Kode Etik adalah kumpulan asas atau nilai yang berkenaan dengan akhlak atau nilai mengenai benar dan salah yang dianut suatu golongan atau masyarakat.⁸ Dengan demikian Kode etik profesional adalah kaedah yang berlaku dalam kelompok profesional bersangkutan. Kode Etik Penilaian adalah kaedah profesi yang dibuat oleh anggota profesi melalui konsensus dan berlaku untuk waktu tertentu mengenai hal tertentu. Dalam kegiatan usaha jasa penilai landasan kerja penilaian adalah Kode etik GAPPI. Kode Etik GAPPI berisi kaedah bagaimana:

- a. tanggung jawab terhadap integritas pribadi;
- b. tanggung jawab terhadap langganannya;
- c. tanggung jawab terhadap masyarakat;
- d. tanggung jawab terhadap sesama penilai;
- e. praktek-praktek yang tidak etis

Praktek tidak etis yang dilakukan Perusahaan Jasa Penilai adalah apabila Perusahaan Penilai untuk mengaitkan perhitungan upah jasanya dengan:

- a. hasil suatu perselisihan mengenai obyek yang dinilai;
- b. jumlah penurunan pajak dalam hal penentuan pajak adalah berdasarkan laporan penilaian;
- c. hasil penjualan barang tertentu yang dinilainya.

Pada umumnya, semua usaha yang menentukan upah jasanya yang lain daripada berdasarkan jumlah jam yang diperlukan dalam pekerjaan penilai adalah tidak etis. Kemudian adalah tidak etis bagi Perusahaan Penilai untuk menerima pekerjaan penilaian terhadap obyek-obyek penilaian tertentu, untuk obyek-obyek mana dia mempunyai kepentingan atau mempunyai 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 langganannya, dan langganannya tetap memberikan penugasan kepadanya untuk melakukan penilaian.

Penilaian yang dimaksud di atas adalah proses pekerjaan seorang penilai dalam memberikan estimasi dan pendapatan atas nilai ekonomis suatu harta pada saat tertentu sesuai dengan Standar Penilaian. Sedangkan Standar Penilaian Indonesia adalah pedoman dasar mengenai prosedur dan praktek kegiatan penilaian. Di samping itu si penilai harus berpedoman pada Kode etik Penilaian Indonesia (KEPI) dalam melakukan kegiatan. Dalam melakukan kegiatan penilaian Perusahaan Jasa Penilai adalah sebagai pihak yang menjadi kepercayaan masyarakat, karena mempunyai nilai obyek yang memerlukan penilaian.

Dari pengertian usaha jasa penilai di atas bahwa usaha jasa penilai memiliki keahlian khusus, integritas, kejujuran dan obyektivitas dalam memberikan pendapat mengenai nilai asset, sedangkan ruang lingkup kegiatan usaha jasa penilai mencakup segala kegiatan yang meliputi penilaian terhadap nilai ekonomis harta benda berujud dan tidak berujud, penilaian terhadap proyek, penilaian terhadap kelayakan teknis, penilaian rekayasa, manajemen harta benda, bantuan terhadap proses jual beli/penyewaan atas

⁸ Balai Pustaka, 1997. Departemen P & K, 1997. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Balai Pustaka. Jakarta. Hlm 271

suatu aktiva (property agent), penilaian kelayakan usulan proyek serta jasa lainnya yang ada kaitannya dengan kegiatan penilaian dalam arti seluas-luasnya. Dengan demikian peranan yang dimiliki jasa penilai sangat penting bagi si pemilik asset dan pihak-pihak yang terkaitan (misalnya Bank, BUPLN) untuk menentukan nilai suatu barang

Adapun kriteria yang berlaku dan dijadikan pedoman oleh anggota GAPPI (Gabungan Perusahaan Penilai Indonesia) dapat dirinci dalam tiga kategori sebagai berikut:

- a. Harta Benda Berwujud, meliputi tanah, bangunan dan prasarannya, mesin-mesin dan peralatannya, perabotan dan peralatannya, pembayaran-pembayaran atas rekening dan benda berwujud lainnya dalam hal kontrak borongan.
- b. Benda tak Berwujud, meliputi biaya penilaian dan peng-embangan, Hak patek, hak cipta, merek dagang, izin-izin dan lain-lain jika dianggap dapat menimbulkan nilai, Goodwill, dan Pembayaran atas benda-benda tak berwujud.
- c. Surat-surat berharga, seperti saham, investasi, deposito dan saham langsung.

Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penilaian

Setiap penilaian yang dilakukan penilai haruslah menggunakan Metode pendekatan Penilaian sebagai bahan pertimbangan untuk menentukan nilai suatu asset. Metode pendekatan yang digunakan penilai dalam melakukan penilaian adalah Metode Perbandingan Data Pasar, Metode Kalkulasi Biaya, Metode Kapitalisasi Pendapatan; ketiga metode ini sangat signifikan saat ini, yang dipergunakan penilai, oleh karena itu, ada pentahapan penilaian yang akan dilakukan oleh penilai yang dikenal dengan Proses Penilaian. Proses penilaian adalah tahapan-tahapan yang dilakukan oleh seorang penilai sebelum sampai pada suatu kesimpulan nilai, didasarkan pada data-data yang diperoleh dari sumber yang otentik dan dapat dipercaya dilengkapi dengan opini penilai. Oleh karena itu, hasil penilaian terhadap suatu aset akan sangat dipengaruhi oleh beberapa faktor, yaitu: tujuan penilaian, apa tujuan yang diinginkan oleh pemberi perintah?, apakah nilai baru, nilai wajar, atau nilai likuidasi, ketiga jenis nilai sangat berbeda sebagaimana dijelaskan di atas. Dalam

beberapa kasus saat ini yang terjadi di BPPN, banyak nilai asset bank yang dilikuidasi memiliki nilai yang jauh dari yang diharapkan oleh si pemilik, karena banyak faktor yang sangat mempengaruhi sehingga terjadi perubahan nilai asset. Faktor lain yang cukup signifikan yaitu nilai mata uang, misalnya dolar, pada saat penilaian dilakukan nilai dolar Rp.2500/satu dolar, maka penilaian akan berbeda pada kondisi nilai dolar Rp.10.000,-/satu dolar. kemudian kondisi asset yang akan dinilai, berkemungkinan akan terjadi penyusutan atau amortisasi, sehingga dapat saja terjadi penyusutan hingga 70% tergantung rentang waktu penilaian pertama dengan penilaian kedua, misalnya penilaian terhadap satu unit mesin tahun 1994, kemudian diadakan penilaian ulang tahun 2000, dalam rentang waktu 6 (enam) tahun dapat saja terjadi penyusutan 50% lebih, demikian juga kondisi pada waktu aset akan dilelang, hal ini juga menjadi faktor yang sangat berpengaruh terhadap nilai asset, karena pada saat itu si pemilik aset butuh uang dan dalam kondisi terpaksa jual, sedangkan si Pembeli adalah pihak yang dalam kondisi tidak terpaksa beli. Hal inilah disebut dengan nilai likuidasi.

Bentuk akhir dari kegiatan penilaian adalah laporan penilaian. Laporan Penilaian adalah sesuatu dokumen yang berisikan perkiraan (estimasi) atas nilai suatu properti yang cukup jelas datanya dengan berpedoman pada suatu tanggal tertentu yang mengadung hasil analisa perhitungan dan opini dari sebanyak mungkin data yang relevan sebagai bahan penunjang penilaian. ;Laporan hasil penilaian merupakan rekomendasi yang tidak mengikat, apakah akan dipakai atau tidak, seandainya si pemberi order tidak akan menggunakan laporan tersebut dapat saja ia meminta penilaian ulang dengan penilaian lain, namun hasil penilaian tersebut belum tentu sama, karena dipengaruhi oleh beberapa faktor sebagaimana dijelaskan di atas. Untuk itu yang perlu dipahami oleh setiap pihak yang membutuhkan penilaian adalah pemahaman tentang proses penilaian dan apa indikator penilaian.

Pertanggungjawaban Hukum Jasa Penilai

Pekerjaan Penilai dalam kegiatan Perusahaan Jasa Penilai adalah profesi yaitu bidang pekerjaan yang dilandasi pendidikan

keahlian tertentu, oleh karena itu, sesungguhnya seorang penilai yang memiliki keahlian untuk menilai sehingga ia berwenang untuk melakukan penilaian sesuai dengan standar Penilaian yang telah ditentukan dan Kode Etik Penilaian.

Seorang penilai dalam melakukan kegiatan memiliki integritas, kemandirian, jujur, obyektivitas, dan independen untuk menentukan penilaian suatu barang. Namun demikian, ada juga penilai yang melakukan penilaian yang tidak sesuai dengan standar penilaian, atau si penilai melakukan kesalahan-kesalahan atau penyelewengan-penyelewengan praktek profesi, sehingga merugikan masyarakat. Perbuatan ini merupakan malpraktek Profesi Penilai.

Malpraktek profesi penilai dapat terjadi juga disebabkan oleh belum adanya ketentuan perundang-undangan khusus mengenai Usaha Jasa Penilai, dan adanya situasi atau kondisi keawaman masyarakat pengguna pelayanan profesi penilai, yang tidak tertutup kemungkinan dimanfaatkan oleh para penilai (*appraiser*) untuk melakukan penyimpanan atau penyalagunaan profesi sehingga merugikan masyarakat pengguna, bahkan lebih jauh dapat berdampak krusial terhadap perekonomian nasional.⁹ Untuk itu kegiatan penilai ini dituntut sesuai dengan standar penilaian, apabila tidak dilaksanakan sesuai dengan standar penilaian dan merugikan masyarakat, maka si Penilai dapat diminta pertanggungjawaban hukum. Seandainya belum ada ketentuan khusus tentang jasa penilai, maka kebiasaan-kebiasaan yang berlaku dalam kegiatan Usaha jasa Penilai yang berlaku, dalam arti kebiasaan yang diakui dan benar menurut kelaziman masyarakat penilai.

Sebenarnya profesi penilai sama dengan profesi lain, seperti seorang dokter yaitu profesi yang membutuhkan kepercayaan masyarakat, apabila masyarakat percaya dengan keahlian dan senang dengan pelayanannya, maka jasa penilai tersebut akan selalu digunakan oleh masyarakat.

Dalam beberapa dekade terdapat berbagai perbuatan malpratek yang dilakukan oleh penilai atau Perusahaan Jasa Penilai di Indonesia, kasus-kasus tersebut antara lain:¹⁰

Kasus Penilaian Tanah Kosong

Belum lama ini sekitar tahun 1990 PT.A mendapat tugas untuk menilai tanah kosong dengan luas sekitar 1 hektar, lokasi disuatu daerah pengunungan di Jawa barat, medannya sangat sulit untuk dilalui oleh kedaruan umum, harus melitas bukit-bukit yang terjal dan hutan, yang ada hanya jalan setapak atau jalan pintas. Penilai dari perusahaan tersebut ternyata tidak melakukan survey lapangan. Ia melakukan perkiraan-perkiraan yang tidak didasari oleh prosedur penugasan. Hasil penilaiannya sudah tentu tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya, hal ini memberikan informasi nilai yang menyesatkan

Kasus Over Value

Kasus-kasus ini terjadi sekitar tahun 1980-an, pada Perusahaan PT. B. Kasus tersebut antara sebagai berikut:

- a. Penilaian Perusahaan elektronik di Surabaya untuk tujuan Collateral. Kemudian perusahaan tersebut terbakar ternyata hasil penilaiannya tidak dapat diterima oleh pihak Asuransi karena Over Value.
- b. Penilaian Pabrik Rokok, termasuk Stok juga terjadi di Surabaya. Hal ini merupakan kasus over value, disebabkan oleh si Penilai perusahaan tersebut tidak mengetahui bahwa adanya mesin-mesin peralatan perusahaan dalam kondisi leasing (Sewa guna usaha).

Kasus Penilaian Gedung Arthaloka

Kasus ini terjadi sekitar tahun 1970 dan 1980-an yang 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 dianalisa 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 berkeberatan dengan hasil penilaian perusahaan penilai tersebut, dan saat itu pula Arthaloka langsung memutuskan hubungan kerja dengan Perusahaan Penilai. Beberapa tahun kemudian kasus ini diajukan ke Pengadilan,

⁹Sumantoro, dkk. 1994, *Tanggungjawab Hukum Perusahaan Penilai*, BPHN Departemen Kehakiman RI, Jakarta, hlm. 43.

¹⁰*Ibid*, 46-50

Perusahaan Penilaian diminta menjadi saksi ahli a charge. Kasus yang diadili adalah Pengelapan karena mismanagement. Proses jalannya persidangan mengalami waktu berbulan-bulan lamanya, dan sangat menyita waktu, dalam 1 minggu hampir 3 (tiga) kali harus hadir di pengadilan serta waktu yang ditentukannya untuk konsultasi di luar pengadilan sangat melelahkan, dan selalu tidak pernah dijadwalkan sebelumnya oleh jaksa penuntut tersebut. Hal ini jelas merugikan pihak saksi ahli acharge tersebut, sehingga banyak waktu yang hilang akibat proses persidangan. Akhirnya setelah pengadilan dapat menemukan pembuktian yang sarat dari keterangan saksi ahli dan saksi-saksi lainnya yang terlibat serta bukti-bukti yang mendukung. Ternyata tuntutan dimenangkan oleh pihak Pemerintah, dalam hal ini PT.TASPEN, pengadilan memutuskan yang telah melakukan tindakan kejahatan manipulasi yang merugikan negara dihukum dengan hukum pidana penjara. Yang menjadi kepuasan bagi Si Penilai/saksi ahli adalah baik yang menuntut maupun yang dituntut menyatakan bahwa "Hasil Penilaian adalah jujur dan obyektif" dihadapan majelis Hakim.

Kasus Persaingan antar Perusahaan Penilai di Indonesia

Seiring dengan perkembangan sektor perbankan (Pakjun) serta fasilitas berupa kemudahan bagi investor di Indonesia, maka tumbuh dan berkembang menjamur usaha jasa penilai, sehingga jumlahnya mencapai hampir 200 perusahaan penilai. Semula lapangan kerja dapat memberikan peluang bagi kontribusi sektor jasa ini dalam rangka pembangunan sektor ekonomi nasional, ternyata menjadi terbatas. Persaingan antara perusahaan jasa penilai terasa makin keras, bahkan diantaranya ada yang colapse. Dampaknya menjurus pada persaingan yang kurang sehat memberikan citra yang buruk bagi perkembangan profesionalisme. Selama ini GAPPI dan MAPPI mencoba meng-adakan pendekatan kepada para anggotanya, disebabkan timbulnya tendensi dari informasi pengguna jasa maupun prinsipal yang sifatnya merendahkan profesi penilai. Persaingan itu sebetulnya dilakukan oleh beberapa perusahaan Penilai, dengan memberikan *discount fee* buka saja di bawah standard rate yang telah ditentukan dan

dikeluarkan GAPPI, bahkan hampir tidak masuk akal, karena dibawah minimum fee. Akibatnya survey lapangan yang dilakukan bukan profesional sehingga mutu laporan sangat dangkal dan nilai yang dicantumkan pada umumnya *OVER VALUE*.

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

Kasus ini terjadi pada tahun 1998. PT. "WI" adalah perusahaan yang bergerak di bidang perkayuan. Untuk mengembangkan Usahanya PT. "WI" pada tahun 1995 meminjam uang (kredit) pada Bank "B" Cab. Palembang sebesar Rp.16 Miliyar, Ternyata PT. "WI" tidak mampu mengembalikan pinjaman (Kredit macet) pada Bank "B" dan akhirnya Asset PT. "WI" disita dan dilakukan lelang umum. Sebelum dilakukan lelang, asset PT. "WI" dilakukan penilai-an oleh PT. "S" atas permintaan KP3N. Awal munculnya kasus ini adalah ketidakpuasan PT. "WI" terhadap nilai lelang assetnya 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. (Rotasi, No.02/Thn.1/3 Desember 1998). Gugatan Perdata diajukan PT. "WI" melalui PN Palembang kepada Bank, "B", Kantor Lelang dan PT. "S". Dalam putusan Hakim Perdata Pengadilan Negeri Palembang, KP3N, PT."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" ke kepolisian dan Kejaksaan Tinggi hingga buku ini ditulis belum selesai. Yang menjadi masalah dalam kasus ini sekarang, apabila diadakan penilaian ulang dalam rangka penyelidikan, apakah sama penilaian yang dilakukan dua tahun yang lalu dengan penilaian dua tahun kemudian. Hal ini tentunya akan terjadi perbedaan jumlah harga, karena suatu nilai barang akan dipengaruhi oleh berbagai faktor dan tujuan penilaian seperti telah dijelaskan di atas

Kasus-kasus di atas telah mencerminkan bahwa mulai sudah adanya perbuatan malpraktek yang dilakukan Penilai, dan perbuatan melawan hukum oleh pemilik asset berupa penjarahan barang-barang perusahaannya sendiri, sehingga membuat penilaian beda dan mungkin saja masih

banyak kasus-kasus lain yang tidak diketahui masyarakat. Perbuatan-perbuatan malpraktek yang dilakukan Penilai merupakan perbuatan yang dapat diminta pertanggungjawaban hukum, namun perlu dibuktikan. Pertanggungjawaban hukum yang dilakukan seorang Penilai dan Perusahaan Jasa Penilai muncul apabila ia melakukan praktek yang tidak sesuai dengan kewajibannya, dengan kata lain menjalankan profesinya dengan cara atau ilmunya secara tidak wajar. Oleh karena itu, bagi 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:

- a. Penyembunyian informasi/data sehingga mengakibatkan laporan penilaian tidak obyektif.
- b. Pembajakan data/informasi dari sumber lain sehingga meragukan akurasi dari laporan penilaian.
- c. Kesilapan 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 saja terjadi dengan sengaja karena didorong oleh usaha untuk mendapatkan keuntungan pribadi, baik bagi si Penilai maupun bagi si Pemilik barang yang dinilai, dan ini dapat terjadi karena adanya persekongkolan antara si penilai dengan yang dinilai, seperti adanya penilaian sesuai dengan pesan sponsor, misalnya agar nilai asset dinaikan (*di-mark up*), sehingga yang bersangkutan dapat pinjaman kredit lebih besar.

Apabila si Penilai telah melakukan penilaian dan membuat laporan hasil penilaian, yang timbul pertanyaan kita "sejauh manakah kekuatan hukum dari suatu laporan hasil penilaian?, apakah ia merupakan suatu akta autentik seperti akta yang dibuat notaris, atau hanya mengikat antara Pengguna dengan Perusahaan Penilai. Apabila sebelum penilai dilakukan perjanjian, berarti laporan tersebut mengikat bagi kedua pihak, akan tetapi belum tentu dapat mengikat bagi pihak ketiga. Hal ini kadang-kadang sering terjadi perselisihan antara pemilik barang dengan Kantor

Lelang Negara, karena adanya benturan dua kepentingan sehubungan dengan wewenang menentukan harga patok lelang. Menurut Pasal 9 Peraturan Lelang No.189/1908 Verdu Reglement menentukan bahwa: Pengawas Kantor Lelang Negara menentukan patokan harga terendah sebagai ukuran penawaran harga yang disetujui. Seandainya Pengawas lelang dalam melaksanakan Pasal 9 tersebut menggunakan jasa Penilai, maka sudah tentu laporan hasil penilaian akan turut menentukan harga patokan lelang. Atas dasar tersebut, maka kiranya perlu dipikirkan agar kedudukan hukum laporan hasil penilaian dikukuhkan dalam suatu peraturan.¹¹

Masalah lebih lanjut dari perbuatan malpraktek penilai adalah bagaimana 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 si Penilai dengan si Pemilik obyek. Disinilah dituntut agar para praktisi, teoritis, teoritis hukum, dan praktisi penilai 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 mungkin perlu dikembangkan Standarisasi Legalitas Laporan Penilaian yang dilandasi oleh etik profesi penilai.

Dari berbagai kasus di atas bagaimana pertanggungjawaban hukum Jasa Penilai?. Dalam praktek Usaha Jasa Penilai, terbuka kemungkinan Penilai atau Perusahaan Penilai melakukan perbuatan tidak sesuai dengan kode etik dan cara penilaian, orang-orang seperti itu dapat diminta pertanggungjawaban hukum seandainya merugikan masyarakat. Pertanggungjawaban tersebut tidak saja terhadap masyarakat tetapi kepada integritas penilaian, asosiasi, dan sesama penilai. Mengenai pertanggungjawaban ini dapat kita ketahui dari Kode Etik GAPPI. (Gabungan Perusahaan Penilai Indonesia). Kode etik adalah kaedah profesi yang dibuat oleh anggota profesi melalui konsensus dan berlaku untuk anggota kelompok, yang menjadi pertanyaan, bagaimana kekuatan mengikat Kode etik terhadap anggota melakukan pelanggaran, bagaimana pertanggungjawaban anggota terhadap kegiatan penilaian.

¹¹*Ibid*, hlm. 87.

Untuk menjawab pertanyaan ini, terlebih dahulu akan kita bahas mengenai Kode Etik GAPPI. Berdasarkan Kode Etik GAPPI ada beberapa macam pertanggungjawaban dan praktek-praktek yang tidak etis, yang harus ditaati oleh setiap anggota, yaitu sebagai berikut:

Tanggung Jawab Terhadap Integritas Perusahaan Penilai

Perusahaan Penilai harus cukup mempunyai Pe-nilai dengan keahlian khusus yang diperlukan untuk melakukan pekerjaan penilaian, seperti yang dikehendaki oleh lang-ganan. apabila Per-usahaan Penilai merasa bahwa ruang lingkup keahliannya tidak mencukupi untuk melakukan pekerjaan yang ditugaskan kepadanya, seharusnya Perusahaan Penilai menolak pekerjaan ini.

Perusahaan Penilai harus selalu berusaha untuk meningkatkan pengetahuan, keahlian dan keterampilan penilaian dalam pekerjaan penilaian.

Perusahaan Penilai harus mampu mengekang diri untuk hanya membatasi kepentingan pada upah jasa yang menjadi haknya. Perusahaan Penilai sekali-kali tidak akan mempunyai kepentingan lain diluar upah yang ditentukan bersama antara Perusahaan Penilai dan langganan.

Tanggung Jawab Terhadap Langganan

Tanggung jawab utama dari Perusahaan Penilai terhadap langganannya ialah memberikan penilaian yang lengkap, teliti dan bertanggung-jawab tanpa menghiraukan keinginan-keinginan langganan yang sifatnya mengubah hasil penilaian yang obyektif. Hubungan antara Perusahaan Penilai dan langganan bukanlah hubungan antara prinsipal dan agen, mengingat tanggung jawab Perusahaan Penilai yang lebih luas lagi terhadap masyarakat dan pihak ketiga.

Perusahaan Penilai harus merahasiakan hasil penilaiannya kepada pihak manapun. Laporan penilaian adalah hak milik langganan. Oleh karenanya, Perusahaan Penilai tidak dapat menggunakan laporan ini sebagai referensi atas kemampuan pekerjaan dan tidak dapat mengumumkannya tanpa persetujuan dari langganan.

Apabila jasa penilai diperlukan dalam rangka suatu perselisian, Perusahaan Penilai tidak

akan menyembunyikan kenyataan-kenyataan data dan pendapat-pendapat dengan maksud mengumumkan langganannya.

Apabila dua pihak minta bantuan jasa penilai untuk melakukannya pada proyek yang sama, Perusahaan Penilai hanya menerima penguasaan dari salah satu pihak saja, kecuali apabila kedua belah pihak penyetujui bahwa Perusahaan Penilai bekerja untuk kedua belah pihak.

Adalah praktek yang baik bahwa hubungan penugasan dari penerima penugasan pekerjaan penilaian dituangkan dalam perjanjian secara tertulis dan jelas.

Perusahaan Penilai harus dapat memberikan penjelasan kepada langganan mengenai luasnya ruang lingkup pekerjaan yang akan dilakukannya sesuai dengan tujuan langganan. Atas dasar ini Perusahaan Penilai harus dapat memberikan perkiraan upah jasa yang dikehendakinya.

Upah jasa semata-mata harus didasarkan atas jumlah jam yang diperlukan untuk melakukan pekerjaan penilaian. Ini tidak mengurangi kemungkinan bahwa penugasan pekerjaan diterima dengan kedua belah pihak, asal perkiraan besarnya upah ini didasarkan atas perkiraan jumlah jam yang diperlukan dan tariff/jam yang lazim berlaku.

Tanggung Jawab Terhadap Masyarakat

Perusahaan Penilai mempunyai tanggung jawab mutlak untuk tidak memberikan angka-angka penilaian yang keliru. Angka-angka sebagai hasil pekerjaan penilaian dapat keliru dalam dua hal; *pertama*, Penilaiannya keliru karena angka-angka diperkirakan adalah keliru, yang antara lain disebabkan karena tidak cermatnya meneliti angka-angka yang akan dipakai didalam penilaiannya dan tidak cermatnya menyaring informasi yang diperolehnya sebagai bahan-bahan penelitian. *Kedua*, Penilaiannya keliru karena titik tolak berpikirnya dalam pendekatan persoalan penilaian adalah keliru, sekalipun data informasi dan angka-angka adalah tepat. Kedua macam kekeliruan ini adalah tanggung jawab mutlak dari Perusahaan Penilai.

Perusahaan Penilai harus kompeten untuk melakukan pekerjaan-pekerjaan penilaian seperti

yang ditawarkan olehnya kepada calon-calon langganan.

Perusahaan Penilai harus selalu sadar oleh karenanya menjunjung tinggi tanggungjawab-nya terhadap masyarakat yang telah memberikan kepercayaan kepadanya bahwa dia akan bertindak jujur dan obyektif dalam melakukan profesinya.

Apabila langganan menggunakan laporan penilaian sebagai dasar dari tindakan-tindakan dan transaksi-transaksi, dan oleh karenanya laporan penilaian ini jatuh pula ketangan pihak ketiga, kejujuran dan obyektivitas dan laporannya sekalipun terhadap pihak yang bukan langganannya dan bukan pemberi tugas kepadanya.

Kecuali tanggung jawabnya terhadap pihak ketiga seperti yang tercantum pada nomor 4 di atas. Perusahaan Penilai bertanggung jawab atas laporan penilaiannya kepada masyarakat umum yang luas.

Tanggung Jawab Terhadap Sesama Perusahaan Penilai

Perusahaan Penilai tidak dibenarkan untuk mencemarkan atau mencoba mencemarkan nama baik Perusahaan Penilai lainnya dengan memberikan ucapan-ucapan atau pernyataan-pernyataan yang dapat merugikan nama baik Perusahaan Penilai lainnya.

Perusahaan Penilai tidak dibenarkan untuk menawarkan upah yang lebih rendah kepada calon langganan tertentu yang telah memperoleh penawaran dari Perusahaan Penilai lain dengan harga tertentu yang kebetulan diketahuinya.

Perusahaan Penilai tidak dibenarkan untuk mencoba mengeser penugasan Perusahaan Penilai lain dengan mengajukan dirinya sendiri dengan cara dan dalih apapun.

Adapun Perusahaan Penilai tertentu merasa bahwa Perusahaan Penilai lain telah melakukan hal-hal yang bertentangan atau melanggar kode etik ini adalah kewajiban dari Perusahaan Penilai ini untuk melapor kepada Gabungan Perusahaan Penilai Indonesia (GAPPI). Juga merupakan ke-wajibannya pula untuk memberikan bantuan sepenuhnya kepada GAPPI dalam usahanya untuk melakukan pengusutan terhadap praktek dan kelakuan yang dirasa bertentangan atau melanggar kode etik ini.

Praktek-Praktek yang Tidak Etis

Adalah tidak etis dari Perusahaan Penilai untuk mengaitkan perhitungan upah jasanya dengan:

- a. Hasil suatu perselisihan mengenai obyek yang dinilai.
- b. Jumlah penurunan pajak dalam hal penentuan pajak adalah berdasarkan laporan penilaian.
- c. Hasil penjualan barang tertentu yang dinilainya. Pada umumnya, semua usaha untuk menentukan upah jasanya yang lain daripada berdasarkan jumlah yang diperlukan dalam pekerjaan penilaian adalah tidak etis.

Adalah tidak etis bagi Perusahaan Penilai untuk menerima pekerjaan penilai terhadapnya obyek-obyek penilaian tertentu, untuk obyek-obyek mana dia mempunyai kepentingan ataupun mempunyai untuk berkepentingan 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 langganannya, dan langganan tetap memberikan penugasan kepadanya untuk melakukan pekerjaan penilaian.

Bila kita analisis kode etik GAPPI di atas terdapat 4 (empat) macam pertanggungjawaban Pihak Penilai dan Perusahaan Penilai, yaitu pertanggungjawaban terhadap integritas Perusahaan Penilai, Langganan, Masyarakat dan sesama Perusahaan Penilai. Dengan demikian tanggung-jawab yang diemban penilai cukup berat, namun sayangnya Kode Etik tersebut hanya merupakan pedoman moral bagi Penilai dalam melakukan praktek kegiatan Penilaian, karena Kode etik merupakan aturan yang disepakati bersama untuk dipedomani dan ditaati oleh Penilai dan Perusahaan Jasa Penilai dan apabila terjadi pelanggaran, maka mereka akan mendapat sanksi paling tidak dikeluarkan dari asosiasi. Oleh sebab itu, perlu ketentuan hukum yang tegas untuk memberikan sanksi kepada pelaku malpraktek penilaian. Namun demikian, terjadinya malpraktek penilaian tidak saja disebabkan oleh penilai tetapi dapat juga disebabkan oleh orang yang memiliki barang melalui kerjasama (kolusi)

Sebelum membahas bagaimana pertanggungjawaban hukum Penilai dan Perusahaan

Penilai terlebih dahulu kita pahami arti kata "pertanggung-jawaban". Kata pertanggung-jawaban berasal dari kata dasar Tanggung jawab, menurut Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim tanggung jawab adalah suatu akibat lebih lanjut dari suatu sikap tindak yang harus dilunasi oleh setiap pribadi yang telah bersikap tindak, dalam hal:¹²

- a. orang tersebut memang sudah mampu untuk bersikap tindak sendiri;
- b. orang tersebut memang yang harus dimintai tanggung jawab atas perbuatannya, dalam arti: ia bukanlah orang yang belum dewasa; ia bukan orang yang dewasa yang di bawah pengampuan (*curatele*); ia bukan orang dewasa yang berada di bawah kekuasaan pihak lain.

Dari pengertian tanggung jawab di atas terdapat perbuatan lanjutan yang berbeda daripada perbuatan yang telah dilakukan sebelumnya. Perbuatan lanjutan tadi membawa akibat baru pula, akibat tersebut pada umumnya diwujudkan dalam bentuk ganti rugi material berupa:¹³

- a. ganti rugi dalam bentuk uang;
- b. ganti kerugian dalam bentuk natura yang dilakukan atau pengembalian pada keadaan semula;
- c. pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat melawan hukum;
- d. larangan untuk melakukan perbuatan;
- e. meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum;
- f. pengumuman daripada keputusan atau dari sesuatu yang telah diperbaiki.

Dalam kaitannya dengan perbuatan hukum, pertanggungjawaban hukum dapat dibagi dalam beberapa macam yaitu pertanggungjawaban Perdata, pertanggung jawaban Pidana, dan pertanggung jawaban Administrasi.

Sehubungan dengan kegiatan Perusahaan Jasa Penilai, apakah ketiga pertanggungjawaban hukum di atas dapat dikenakan kepada Perusahaan Jasa Penilai seandainya pemakai jasa merasa hasil penilaian tersebut dirasakan merugikan dia. Pada dasarnya semua subyek

hukum dapat dikenakan ketiga pertanggung-jawaban hukum tersebut seandainya terbukti, demikian juga Perusahaan penilai. Untuk menjawab pertanyaan tersebut, kita lihat terlebih dahulu dari aspek pedata.

Pertanggungjawaban Perdata akan selalu berhubungan dengan tindakan melawan atau melanggar hukum sehingga membuat pihak lain menderita kerugian. Berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata bahwa: Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian tersebut.

Dari ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata ada empat unsur perbuatan melawan hukum atau melanggar hukum, yaitu :

- a. adanya perbuatan yang melawan hukum (*Onrecht Matigedaad*),
- b. Harus ada kesalahan,
- c. harus ada kerugian yang ditimbulkan, dan
- d. Adanya hubungan causal antara perbuatan melawan hukum dengan 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 kausa antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian. kerugian tidak akan diganti apabila tidak ada hubungan dengan perbuatan hukum yang dilakukan oleh si pelaku.

Timbulnya kerugian akibat dari tidak terlaksananya perjanjian yang telah disepakati, oleh karena itu, apabila perjanjian penilaian telah memenuhi syarat-syarat yang tercantum dalam pasal 1320 KUH. Perdata, maka:

- a. Isi perjanjian itu mengikat para pihak sebagai Undang-Undang.
- b. Perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak tanpa izin dari pihak lain kecuali ditegaskan dalam perjanjian;
- c. Perjanjian yang telah disepakati harus dilaksanakan dengan baik, yang berarti dalam pelaksanaan prestasi harus jujur, rela dan segera;
- d. Para pihak tidak saja terikat oleh apa yang tercantum secara tegas dalam isi perjanjian;
- e. Para pihak tidak saja terikat oleh apa yang dicantumkan secara tegas dalam perjanjian

¹²(Purnadi P. dan Ridwan H, 1983: Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim, *Filsafat Hukum dalam Tanya Jawab*. Rajawali, Jakarta, 1983, hlm. 24.

¹³ Moegni Djodjodirjo, 1982, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982, hlm. 102.

juga oleh papatutan, kebiasaan atau undang-undang.

Perusahaan penilai yang melakukan penilaian sesuai dengan pesanan pemakai jasa, dengan mendapat imbalan jasa yang merupakan kewajiban dari pemakai jasa sesuai dengan perjanjian yang dibuat bersama. Dengan demikian suatu tanggung jawab yang dibebankan kepada masing-masing pihak, baik perusahaan penilai maupun pemakai jasa haruslah dilihat dari isi perjanjian yang dibuat dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan umum pada Buku III KUH Perdata terutama Pasal 1320, Pasal 1338 dan Pasal 1601 KUH Perdata sebagaimana telah dijelaskan bab terdahulu.

Sehubungan dengan pertanggungjawaban hukum perusahaan penilai di bidang hukum perdata, terdapat dua bentuk pertanggungjawaban yaitu:

- a. Pertanggungjawaban atas kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum.
- b. 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 perusahaan penilai. Tanggungjawab karena kesalahan merupakan bentuk klasik pertanggungjawaban perdata berdasarkan tiga prinsip yang diatur dalam pasal 1365, pasal 1366, dan pasal 1367 KUH. Perdata.

Pasal 1366 berbunyi:

Setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya.

Pasal 1367 berbunyi:

Seorang tidak saja bertanggungjawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggunggunya, atau disebabkan oleh barang-barang yang berada dibawah pengawasannya.

Orang tua dan wali bertanggungjawab tentang kerugian yang disebabkan oleh anak-anak 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 terbit oleh pelayan-pelayan atau bawahan-bawahan mereka didalam melakukan pekerjaan untuk mana orang-orang ini dipakai.

Dari ketentuan di atas jelas, tidak saja perbuatan hukum yang dilakukan oleh yang bersangkutan (pemilik perusahaan), tetapi perbuatan yang dilakukan oleh buruh atau karyawan dapat diminta 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. Jika didasarkan pada perbuatan melawan hukum, pemakai jasa harus dapat membuktikan bahwa kerugian yang diderita disebabkan oleh kesalahan Penilai atau perusahaan penilai yang:

- a. Bertentangan dengan kewajiban profesional;
- b. Melanggar hak pemakai jasa yang timbul dari kewajibannya;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat

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

Sama halnya pertanggungjawaban perdata, pertanggungjawaban pidana dapat dikenakan, akan tetapi hanya terhadap personil (Penilai) yang melaksanakan kegiatan. Pertanggungjawaban pidana selalu berhubungan erat dengan unsur kesalahan. Untuk menentukan adanya kesalahan

seseorang harus memenuhi beberapa unsur, seperti:¹⁴

- Adanya kemampuan bertanggungjawab pada si pembuat;
- Hubungan batin antara si pembuat dengan perbuatannya yang berupa kesengajaan (*dolus*) atau kealpaan (*culpa*)
- Tidak adanya alasan penghapus kesalahan atau tidak adanya alasan pemafaf.

Bentuk perbuatan pidana tersebut dapat berupa:

Pencurian (Pasal 36 KUHP):

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

Pengelapan (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 buka karena kejahatan, dihukum karena pengelapan, dengan hukuman penjara selama-lamanya empat tahun atau denda sebanyak-banyaknya Rp.900,-

Perbuatan curang atau penipuan (Pasal 378 KUHP):

Barangsiapa dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak, baik dengan menakai 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 empat tahun.

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 pertanggungjawaban hukum di atas, Perusahaan Penilai dapat dikenakan sanksi administrasi bila terbukti, hal ini ditentukan dalam Pasal 21 Surat Keputusan Menteri Keuangan No.406/KMK.06/2004 bahwa Menteri dapat mengenakan sanksi administrasi kepada Penilai dan Usaha Jasa Penilai yang melanggar ketentuan dalam keputusan ini. Sanksi administrasi berupa peringatan tertulis atau pencabutan izin, hal ini tergantung dengan besar kecil pelanggaran yang dilakukan.

C. PENUTUP

Pada dasarnya dari berbagai pengaturan tentang jasa penilai, seperti Kode Etik Penilaian Indonesia dan SPI terdapat beberapa pokok pikiran yang perlu diperhatikan oleh setiap Penilai dan Perusahaan Jasa Penilai, yaitu: Etik Profesional dalam dunia penilaian adalah untuk mengutamakan kepentingan masyarakat konsumennya; Etik Profesional juga mengandung maksud menjamin bahwa pengalaman profesi dilakukan harus senantiasa dengan niat yang luhur dan dengan cara yang benar.

Dengan etik tersebut perlindungan dan penjagaan terhadap citra suatu profesi penilai karena citra ikut menentukan keberhasilan suatu upaya pelayanan kepada si klien; Etik Profesional bertujuan memelihara kelestarian dari profesi penilai sendiri. Dengan demikian pentingnya kode etik dan SPI tersebut tidak saja untuk melindungi masyarakat dari perbuatan penilai yang tidak bertanggungjawab tetapi juga melindungi Penilai dan Perusahaan Jasa Penilai sendiri namun demikian tidak cukup, apabila pengaturan jasa penilai belum dibuat dalam satu ketentuan yang tegas dan pasti seperti usaha-usaha jasa lainnya, perbuatan malpraktik tetap berpeluang untuk terjadi. Dengan adanya aturan khusus, maka akan tampak adanya kejelasan tentang eksistensi dan tanggungjawab hukum usaha jasa penilai dan penilai.

DAFTAR PUSTAKA

Departemen P & K. 1997. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Balai Pustaka. Jakarta.

¹⁴Muladi dan Dwi Priyatno, 1991. *Pertanggungjawaban Korporasi dalam Hukum Pidana*. Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Bandung, Bandung, hlm. 60.

Departemen Perdagangan dan GAPPI. 1990. *Usaha Jasa Penilai*. Departemen Perdagangan dan GAPPI. Jakarta.

Echols, John M. & Hasan Sadli. 1990. *Kamus Inggris Indonesia*. PT. Gramedia. Jakarta.

Fran Magnis-Suseno. 1987. *Etika Dasar Masalah-masalah Pokok Filsafat Moral*. Kanisius. Yogyakarta.

GAPPI. 1996. *Pedoman dan Informasi Gabungan Perusahaan Penilai Indonesia*. GAPPI. Jakarta..

Joni Emirzon, *Aspek-aspek Hukum Perusahaan Jasa Penilai*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2000.

Moegni Djodjodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982.

Muladi dan Dwi Priyatno, *Pertanggungjawaban Korporasi dalam Hukum*

Pidana, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Bandung, Bandung, 1991.

Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim, *Filsafat Hukum dalam Tanya Jawab*, Rajawali, Jakarta, 1983.

Sumantoro, *Tanggungjawab Hukum Perusahaan Penilai*, BPHN Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 1994.

Surat Keputusan Menteri Keuangan No.406/KMK.06/2004 tentang *Usaha Jasa Penilai Berbentuk Perseroan Terbatas*.

Keputusan Dirjen Lembaga Keuangan No. KEP-3058/LK/1998 tentang *Peraturan Pelaksanaan atas keputusan Menteri Keuangan nomor 57/KMK.017/ 1996 tentang jasa penilai*

Kode Etik Gabungan Perusahaan Penilai Indonesia (GAPPI)

Standar Penilaian Indonesia (SPI).

Majalah Forum Keadilan, No.4, 12 Mei 2002

Republika, Rabu, 6 Maret 2002.

Sumtera Ekspres, Jumat, 22 Maret 2002.

Sumatera Ekspres, 3 Desember 2002.

Transfaran, 18 Agustus 2002

(www.sinarharapan.co.id/berita/0303/01/jab03.html.)