

## **BAB IV**

### **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK AKIBAT WANPRESTASI PENILAI PUBLIK DALAM PEMBERIAN *APPRAISAL REPORT***

#### **A. Analisis Yuridis Perjanjian Penilaian Antara Bank Dengan Penilai Publik**

Kegiatan yang dilakukan oleh penilai publik (KJPP) yaitu khususnya kerjasama dengan pihak lain atau pengguna jasa dalam melakukan penilaian, yang kemudian kerjasama tersebut akan dituangkan dalam bentuk perjanjian penilaian yang akan menimbulkan hubungan hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian. Sampai saat ini belum adanya pengaturan secara khusus mengenai perjanjian penilaian, oleh karena itu ketentuan mengenai isi atau segala hal yang berhubungan dengan perjanjian penilaian masih berlaku atau berpedoman kepada Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>1</sup>

Perjanjian penilaian yang dibuat antara Penilai publik dengan pengguna jasa meliputi beberapa bidang jasa sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 56/PMK.01.2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 Tentang Penilai Publik yang menyatakan bahwa :<sup>2</sup>

- (1) Bidang jasa penilaian meliputi :
  - a. Penilaian properti sederhana
  - b. Penilaian properti
  - c. Penilaian bisnis; dan
  - d. Penilaian personal property

---

<sup>1</sup> Alifiyanah, Nur, Dewi, Op.cit, Hlm. 66

<sup>2</sup> Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 56/PMK.01/2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 Tentang Penilai Publik

Begitupun dengan perjanjian kerjasama yang dibuat antara penilai publik dengan bank terkait dengan penilaian obyek jaminan milik debitur. Hubungan hukum yang ada diantara penilai publik dan bank akan diatur oleh hukum sekaligus hukum meletakkan hak pada satu pihak dan meletakkan kewajiban kepada pihak yang lain. Apabila dikemudian hari salah satu pihak melakukan pelanggaran terhadap hubungan hukum tersebut, maka hukum akan memaksa pihak tersebut agar hubungan hukum yang ada bisa terpenuhi.

Menurut Abdulkadir Muhammad, menyebutkan bahwa terdapat beberapa unsur yang termuat didalam suatu perjanjian, yaitu :

- a. Para Pihak. Para pihak yang terdapat dalam perjanjian minimal berjumlah dua orang yang masing-masing berstatus sebagai subyek hukum. Subyek hukum terbagi menjadi dua yaitu manusia dan badan hukum. Seperti halnya dalam perjanjian penilaian yang dibuat antara bank dengan penilai publik yang merupakan subyek hukum.
- b. Adanya Persetujuan Antara Para Pihak. Sebelum membuat perjanjian, para pihak haruslah diberikan kebebasan untuk menentukan hal-hal apa saja yang akan diatur dalam perjanjian. Hal ini sebagai perwujudan dari asas kebebasan berkontrak. Begitupun dalam perjanjian penilaian yang dibuat antara bank dengan penilai publik, para pihak sepakat untuk membuat perjanjian penilaian yang didalamnya mengatur beberapa hal, yang salah satunya adalah persetujuan dimana penilai publik setuju

untuk melakukan penilaian terhadap benda yang akan menjadi obyek penilaian yang diserahkan oleh bank dengan pemberian sejumlah fee dari bank atas penilaian yang dilakukan oleh penilai publik tersebut.

- c. Adanya Tujuan yang Akan Dicapai. Setiap perjanjian yang dibuat haruslah memiliki tujuan yang ingin dicapai, namun tentunya tujuan tersebut tidak boleh bertentangan dengan hukum yang ada di Indonesia, ketertiban umum, dan norma-norma yang ada di Indonesia. Tujuan dari adanya perjanjian penilaian yang dibuat oleh bank dengan penilai publik adalah terlaksananya kegiatan penilaian yang dilakukan oleh penilai publik sesuai dengan ketentuan mengenai penilaian yang diatur dalam Standar Penilaian Indonesia terhadap suatu benda yang diserahkan oleh bank.
- d. Adanya Prestasi yang Harus Dilaksanakan. Dalam perjanjian haruslah mencantumkan hak dan kewajiban dari para pihak yang membuat perjanjian. Kemudian salah satu pihak berhak untuk menuntut pelaksanaan prestasi dan pihak lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasi, begitu juga berlaku sebaliknya terhadap pihak yang lain. Prestasi yang terdapat didalam perjanjian penilaian merupakan wujud dari adanya persetujuan antara bank dengan penilai publik sebagai subyek dalam perjanjian penilaian.
- e. Adanya Bentuk Tertentu. Perjanjian dapat dibuat dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis. Perjanjian yang dibuat secara tertulis,

akan dibuat dalam bentuk akta baik berupa akta otentik maupun akta dibawah tangan. Perjanjian penilaian yang dibuat antara bank dengan penilai publik pada umumnya merupakan perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta otentik. Hal ini dikarenakan untuk mempermudah para pihak untuk menyelesaikan suatu masalah yang mungkin terjadi dikemudian hari, karena akta otentik merupakan salah satu alat bukti yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

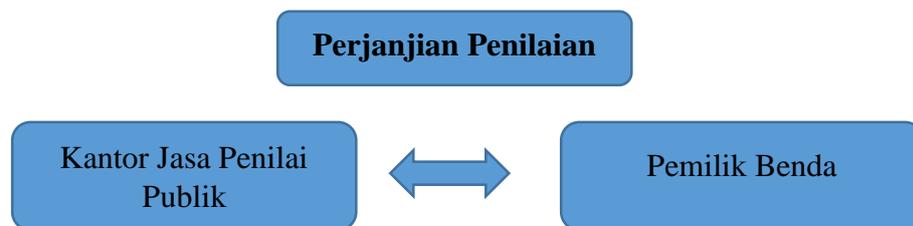
- f. Adanya Syarat-Syarat Tertentu. Setiap perjanjian yang dibuat dan disepakati oleh para pihak akan berlaku sebagai undang-undang serta mengikat para pihak yang bersangkutan. Dalam perjanjian penilaian terdapat beberapa syarat tertentu seperti mengenai ketentuan berlakunya perjanjian, batas waktu pelaksanaan penilaian, dan lain-lain.

Dalam mengadakan perjanjian penilaian setiap subyek hukum haruslah memenuhi syarat-syarat tertentu agar perjanjian yang dibuat dapat mengikat. Seperti subyek hukum “orang” syarat yang harus dipenuhi adalah dewasa dan cakap, sedangkan untuk subyek hukum “badan hukum” dalam hal ini adalah perusahaan jasa penilai publik yang harus memenuhi syarat-syarat tertentu sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 54/Pmk.01/2017. Kedua subyek hukum yang membuat

perjanjian tersebut pastilah memiliki hak dan kewajiban yang seimbang dalam melaksanakan perjanjian.<sup>3</sup>

Dalam menjalankan kegiatan penilai, penilai publik selalu berhadapan dengan berbagai pihak yang berbeda, dimana pihak-pihak tersebut tentu pihak yang membutuhkan jasa dari penilai publik. Dengan demikian terdapat beberapa alur terjadinya hubungan hukum antara para pihak yang dapat dijelaskan dengan skema sebagai berikut :<sup>4</sup>

**Skema 1**  
**Alur Perjanjian Penilaian Antara KJPP dengan Pemilik Aset**



Sumber : Bahan Hukum Sekunder, diolah, 2017

Skema ini menunjukkan alur perjanjian penilaian antara penilai publik (KJPP) dengan pemilik aset secara langsung. Perjanjian yang dibuat antara pihak penilai publik dengan pemilik aset menimbulkan kewajiban kepada pihak pemilik aset untuk memberitahukan segala informasi yang diketahuinya terkait dengan aset atau benda yang akan menjadi obyek penilaian. Aset atau benda tersebut akan digunakan untuk kepentingan hal-hal tertentu termasuk untuk kepentingan kredit, dimana aset atau benda tersebut akan digunakan sebagai obyek jaminan kredit. Sebelum mengajukan kredit ke bank, pemilik benda dapat terlebih dahulu memeriksa nilai dari benda yang nantinya akan

---

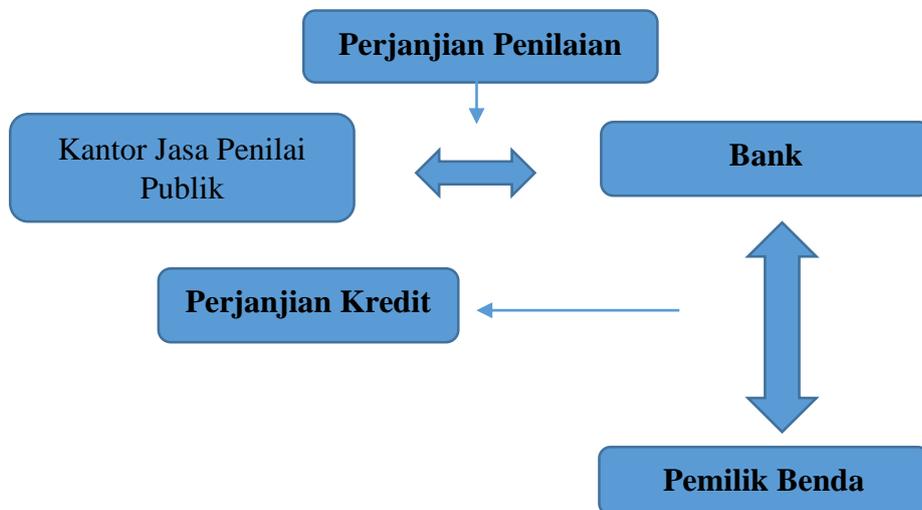
<sup>3</sup> Emirzon, Joni, *Op.cit*, 2000, Hlm.58-61

<sup>4</sup> Alfianah, Nur, Dewi, *Op.cit*, Hlm.67

digunakan sebagai jaminan kredit, agar calon debitur bisa mengukur jumlah pengajuan kredit berdasarkan obyek jaminan tersebut.

Setelah mendapatkan informasi dari pemilik aset, maka penilai publik akan melakukan penilaian terhadap aset atau benda tersebut sesuai dengan standard penilaian. Kemudian hasil dari penilaian tersebut akan dicantumkan dalam bentuk laporan penilaian atau *appraisal report*. Laporan penilaian atau *appraisal report* ini tidak bersifat mutlak harus digunakan, melainkan pihak pemilik aset mempunyai pilihan untuk tidak menggunakan laporan penilaian tersebut, manakala pemilik aset merasa tidak setuju atau dirugikan dengan *appraisal report* yang dibuat oleh penilai publik.

**Skema 2**  
**Alur Perjanjian Penilaian Antara KJPP dengan Bank**



Sumber : Bahan Hukum Sekunder, diolah, 2017

Skema nomor 2 menunjukkan alur perjanjian penilaian yang dilakukan oleh penilai publik (KJPP) dengan Bank. Tujuan dari perjanjian penilaian ini adalah untuk menilai obyek jaminan debitur dalam perjanjian kredit antara pihak bank

dengan debitur. Dalam perjanjian ini pemilik aset atau benda tidak berhubungan langsung dengan penilai, melainkan pemilik aset atau calon debitur hanya berhubungan dengan bank dalam rangka pemberian kredit yang disertai dengan penyerahan jaminan, setelah itu jaminan yang diserahkan oleh calon debitur akan diserahkan kepada penilai untuk dilakukan penilaian guna menentukan jumlah kredit yang akan diberikan oleh bank. Hasil dari penilaian yang dilakukan oleh penilai tidak bersifat mutlak harus digunakan sama seperti yang dijelaskan diatas. Hal ini dikarenakan penggunaan atau tidaknya *appraisal report* sepenuhnya menjadi hak bagi bank, namun pemilik benda atau calon debitur juga mempunyai hak untuk mengetahui nilai dari benda yang dimilikinya.

Dalam perjanjian penilaian, baik alur perjanjian penilaian dengan skema nomor 1 maupun skema nomor 2, para pihak yang sudah setuju dan mengikatkan diri dalam perjanjian harus melaksanakan kewajibannya. Dimana untuk penilai publik berkewajiban untuk melaksanakan penilaian terhadap aktiva pemakai jasa, sedangkan pengguna jasa memiliki kewajiban untuk membayar honorarium jasa dari hasil kegiatan penilaian tersebut.

Obyek dalam perjanjian penilaian, sama seperti obyek dalam perjanjian umumnya yaitu suatu prestasi. Berdasarkan ketentuan Pasal 1234 KUH Perdata, prestasi dapat dibagi menjadi tiga bentuk yaitu berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Alfiyanah, Nur, Dewi, Hlm. 71

Dalam perjanjian penilaian antara pihak Bank dengan Penilai publik terdapat beberapa prestasi yang harus dilakukan oleh kedua belah pihak, seperti salah satunya adalah prestasi dari pihak penilai publik. Penilai publik memiliki prestasi untuk berbuat sesuatu yaitu melakukan penilaian terhadap benda yang akan menjadi obyek jaminan, yang kemudian penilaian tersebut akan dibuat dalam bentuk laporan penilaian atau *appraisal report* dan laporan penilaian tersebut akan diberikan kepada bank sebagai pengguna jasa. Proses penilaian yang dilakukan oleh penilai tentunya haruslah sesuai dengan standar penilaian yang ada. Selanjutnya akan dibahas mengenai analisa perjanjian penilaian berdasarkan beberapa aspek.

### **1. Analisis Perjanjian Penilaian Berdasarkan Asas-Asas Perjanjian**

Pembuatan perjanjian penilaian juga harus didasarkan pada asas-asas hukum perjanjian yang ada. Asas-asas tersebut akan tercermin pada klausul atau pasal-pasal dalam perjanjian yang disepakati oleh para pihak. Asas-asas dalam hukum perjanjian, antara lain :

a. Asas Kebebasan Berkontrak.

Asas ini mengisyaratkan untuk memberikan kebebasan kepada para pihak. Budiono menguraikan bahwa asas kebebasan berkontrak isinya adalah memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :<sup>6</sup>

1) Membuat atau tidak membuat perjanjian

---

<sup>6</sup> Silondae, Arus, Akbar, Wirawan, **Pokok-Pokok Hukum Bisnis**, Salemba Empat, Jakarta, 2011, Hlm.22

- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya
- 4) Menentukan bentuk perjanjian, baik secara tertulis maupun secara lisan.

Para pihak berhak untuk menentukan hal apa saja yang ingin diperjanjikan, namun kebebasan yang diberikan memiliki batas. Batas yang dimaksud adalah sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1338 KUH Perdata, yang pada intinya menentukan bahwa :<sup>7</sup>

- 1) Semua perjanjian yang dibuat secara sah akan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.
- 2) Perjanjian dapat ditarik kembali hanya dengan adanya persetujuan atau kesepakatan dari kedua belah pihak, atau bisa juga dengan alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- 3) Perjanjian yang telah dibuat harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Berdasarkan pasal ini, maka setiap perjanjian yang dibuat akan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Oleh karena itu mereka mempunyai kewajiban untuk melaksanakan isi perjanjian dengan itikad baik. Selain itu, para pihak yang diberi kebebasan untuk menentukan isi dari perjanjian mempunyai batasan, yaitu ketentuan-ketentuan tersebut haruslah terikat dengan hukum dan

---

<sup>7</sup> Ibid.,Hlm.71

norma-norma yang ada. Demikian juga dalam hal perjanjian penilaian antara Penilai Publik (KJPP) dengan pengguna jasa, dimana para penilai harus bekerja atau melaksanakan kewajibannya sebagaimana tercantum di dalam perjanjian penilaian haruslah berpedoman pada standar penilaian yang ada (SPI) dan KEPI, serta peraturan perundang-undangan lain yang berlaku terkait jenis jasa yang diberikan.

b. Asas Konsensualisme

Asas ini menghendaki bahwa perjanjian baru akan timbul ketika ada persesuaian kehendak diantara para pihak.<sup>8</sup> Apabila tidak adanya kesepakatan antara para pihak, maka perjanjian tidak akan lahir. Asas ini sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1320 mengenai syarat sahnya perjanjian yang salah satunya adalah adanya kesepakatan.<sup>9</sup> Kesepakatan yang terjadi tidak boleh diperoleh karena adanya unsur paksaan, penipuan, atau kekhilafan. Apabila di dalam suatu kesepakatan terdapat tiga unsur seperti diatas, maka berdasarkan Pasal 1321 KUH Perdata yang menyatakan bahwa :

“Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya paksaan atau penipuan”.

---

<sup>8</sup> Ibid.,Hlm.73-74

<sup>9</sup> Panggabean, **Praktik Standard Contract (Perjanjian Baku) Dalam Perjanjian Kredit Perbankan**, Bandung, PT.ALUMNI, 2012, Hlm.61

Berdasarkan Pasal 1321 KUH Perdata tersebut, maka perjanjian dikatakan tidak sah dan perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Demikian pula dalam hal perjanjian penilaian, apabila perjanjian penilaian tersebut dibuat karena adanya ketiga unsur seperti yang disebutkan diatas, maka terhadap perjanjian penilaiannya dapat dibatalkan.

c. Asas Kepercayaan

Asas kepercayaan, yaitu adanya kepercayaan yang ditimbulkan dalam perjanjian itu, yang perlu dilindungi atau bisa dikatakan bahwa asas kepercayaan ini adalah asas yang melindungi pihak yang beritikad baik.<sup>10</sup> Sebelum membuat perjanjian, sebaiknya para pihak harus menumbuhkan rasa kepercayaan diantara mereka. Kepercayaan tersebut terkait dengan bahwa mereka masing-masing akan memenuhi janji-janji yang telah disepakati dalam perjanjian. Kemudian dengan kepercayaan tersebut, maka perjanjian akan berlaku dan mengikat kedua belah pihak sebagai undang-undang. Begitupun dengan perjanjian penilaian, antara pihak penilai dengan pengguna jasa harus ada kepercayaan bahwa mereka akan melaksanakan kewajiban atau prestasinya sebagaimana mestinya. Kepercayaan yang dimiliki oleh pengguna jasa menjadi hal yang sangat penting, karena pengguna jasa tidak akan melakukan

---

<sup>10</sup> Ibid.,Hlm.62

kerjasama terkait penilaian dengan penilai yang tidak dapat dipercaya.

d. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan menghendaki kedua belah pihak untuk saling memenuhi dan melaksanakan prestasi sesuai dengan yang tercantum dalam perjanjian. Asas keseimbangan perlu untuk diterapkan dalam pembuatan suatu perjanjian, dimana asas keseimbangan ini merupakan salah satu tujuan dari dibuatnya suatu perjanjian yaitu terciptanya keseimbangan antara kepentingan para pihak yang bersangkutan.<sup>11</sup> Perjanjian penilaian yang dibuat antara bank dengan penilai publik juga harus mencerminkan asas keseimbangan di dalam isi perjanjian. Asas keseimbangan dalam perjanjian penilaian tercermin dari ketentuan mengenai hak dan kewajiban para pihak.

e. Asas Kewajaran

Asas kewajaran mengisyaratkan adanya hal-hal yang disampaikan dalam perjanjian harus menjadi bahan pertimbangan bagi perusahaan penilai dalam melakukan transaksi bisnis dengan tetap memperhatikan kepentingan-kepentingan para pihak dalam

---

<sup>11</sup> Budiono, Herlien, **Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia**, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, Hlm.307

perjanjian secara wajar, dalam hal ini termasuk untuk menentukan besar atau jumlah fee bagi penilai.

f. *Asas Pacta Sunt Servanda*

*Asas pacta sunt servanda* adalah asas yang menghendaki bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah akan mempunyai kekuatan hukum yang penuh dan berlaku bagi para pihak yang membuatnya, hal ini sebagaimana tercantum didalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.<sup>12</sup> Segala ketentuan yang telah disepakati oleh para pihak sebagaimana telah dikehendaki oleh mereka, maka segala ketentuan tersebut harus dilaksanakan. Apabila dikemudian hari terdapat salah satu pihak yang tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana mestinya, maka pihak yang lain berhak untuk memaksakan pelaksanaan perjanjian tersebut melalui mekanisme dan jalur hukum yang berlaku.<sup>13</sup> Begitu pun dengan perjanjian penilaian yang dibuat antara bank dengan penilai publik, dimana perjanjian penilaian yang sudah ada harus dilaksanakan sebagaimana mestinya sesuai dengan yang telah disepakati. Dalam hal ini sebagaimana kasus yang dialami oleh PT.Bank CIMB Niaga Cabang Kabupaten Jember yang mengalami kerugian akibat adanya wanprestasi penilai publik dalam perjanjian penilaian, maka pihak bank dapat menuntut pelaksanaan dari perjanjian penilaian yang telah ada melalui jalur hukum.

---

<sup>12</sup> Devyi, Sandra, **Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Pesawat Terbang Pada PT. CIMB Niaga Tbk**, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, 2009, Hlm. 22

<sup>13</sup> *Ibid.*, Hlm.23

## 2. Analisis Perjanjian Berdasarkan Syarat Sah Perjanjian

Pembuatan perjanjian penilaian tetap harus memperhatikan dan memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa “Untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat :<sup>14</sup>

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Cakap untuk membuat perjanjian
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal.”

### a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan adalah unsur yang paling penting dalam suatu perjanjian, karena kesepakatan ini lah yang melahirkan perjanjian. Subekti mengatakan bahwa hukum perjanjian dalam KUH Perdata menganut asas konsensualisme, yang artinya adalah hukum perjanjian dalam KUH Perdata menganut asas bahwa untuk melahirkan suatu perjanjian cukup hanya dengan kata sepakat saja dan perjanjian sudah dilahirkan pada saat sudah tercapainya kesepakatan.<sup>15</sup> Kesepakatan yang telah ada haruslah dikehendaki oleh kedua belah pihak, yang kemudian mereka menghendaki sesuatu yang secara timbal balik. Pernyataan kehendak oleh salah satu pihak disebut sebagai penawaran yang disampaikan kepada mitranya. Kemudian, sebaliknya pernyataan kehendak dari mitranya yang menerima penawaran disebut sebagai penerimaan

---

<sup>14</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>15</sup> Panggabean, *Op.cit*, Hlm.65

(*acceptance*).<sup>16</sup> Kesepakatan yang telah ada tidak diperbolehkan apabila kesepakatan tersebut diperoleh karena adanya unsur paksaan, penipuan, dan kekhilafan sebagaimana tercantum dalam Pasal 1321 KUH Perdata. Apabila kesepakatan diperoleh karena adanya unsur paksaan, maka berdasarkan pasal 1323 KUH Perdata, perjanjian tersebut dapat dibatalkan.<sup>17</sup> Pasal 1323 KUH Perdata menyatakan bahwa :<sup>18</sup>

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

Demikian juga dengan unsur penipuan, apabila kesepakatan diperoleh karena adanya penipuan maka terhadap perjanjian tersebut salah satu pihak dapat membatalkannya. Hal ini sebagaimana tertuang dalam Pasal 1328 KUH Perdata yang menyatakan bahwa :<sup>19</sup>

“Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan.”

Kesepakatan para pihak dalam perjanjian penilaian dapat dilihat pada bagian pembuka dalam perjanjian. Kesepakatan antara

---

<sup>16</sup> Silondae, Arus, Akbar, *Op.cit*, Hlm.24

<sup>17</sup> Alfianah, Nur, Dewi, *Op.cit*, Hlm. 79

<sup>18</sup> *Ibid.*,80

<sup>19</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

pihak pengguna jasa dan penilai harus dibuat secara tertulis, hal ini agar dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna apabila timbul suatu sengketa dikemudian hari.<sup>20</sup>

b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Berdasarkan Pasal 1330 KUH Perdata, seseorang yang belum dewasa adalah mereka yang belum dewasa, mereka yang berada dibawah pengampuan, dan orang-orang yang telah dilarang oleh undang-undang untuk membuat perjanjian tertentu.

Dalam perjanjian penilaian, khusus untuk seorang penilai publik terdapat beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh seorang penilai, yang dapat digambarkan sebagai berikut :



Untuk menjadi seorang penilai, seseorang harus memenuhi syarat telah memiliki kompetensi dalam melakukan kegiatan penilaian. Kemudian untuk mendapatkan izin sebagai penilai publik, seorang penilai harus memenuhi syarat sebagai berikut :

- 1) Memiliki domisili di wilayah NKRI yang dibuktikan dengan KTP

---

<sup>20</sup> Salim, dkk, **Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)**, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, Hlm.10

- 2) Paling rendah berpendidikan strata satu atau setara
- 3) Lulus ujian sertifikasi penilai sesuai dengan klasifikasi izin yang dimohonkan
- 4) Menyerahkan bukti telah mengikuti PPL dalam 2 tahun terakhir
- 5) Lulus pelatihan etik yang diselenggarakan oleh MAPPI
- 6) Menjadi anggota MAPPI yang dibuktikan dengan kartu anggota
- 7) Memiliki pengalaman kerja dibidang penilaian sesuai dengan klasifikasi permohonan
- 8) Memiliki NPWP
- 9) Tidak pernah dikenai sanksi pencabutan izin penilai publik
- 10) Melengkapi formulir permohonan.

Setelah memenuhi berbagai syarat yang disyaratkan oleh Peraturan Menteri Keuangan Nomor.56/PMK.01/2017, maka penilai publik baru dikatakan cakap dan bisa membuat perjanjian dengan pengguna jasa.

c. Suatu hal tertentu

Setiap perjanjian haruslah memiliki obyek perjanjian dan isi perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak. Dalam perjanjian penilaian yang menjadi obyek perjanjian adalah kegiatan penilaian terhadap suatu benda yang kemudian benda tersebut harus jelas bentuknya. Kegiatan penilaian tersebut haruslah dilaksanakan

dengan berpedoman pada Standar Penilaian Indonesia, sehingga penilaian tersebut bukan merupakan suatu hal yang hanya mengira-ngira terkait nilai dari benda tersebut. Selain itu dalam perjanjian penilaian, obyek yang akan dinilai haruslah jelas dan ada.

d. Suatu sebab yang halal

Setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan sebagaimana tercantum dalam Pasal 1337 KUH Perdata yang menyatakan bahwa :<sup>21</sup>

“Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.”

Begitupula dengan perjanjian penilaian, maksud dan tujuan dari dibuatnya perjanjian penilaian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Sehingga dapat dikatakan bahwa benda yang menjadi obyek dari penilaian tersebut juga tidak termasuk ke dalam benda-benda yang dilarang oleh undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Mengenai maksud dan tujuan dari pembuatan perjanjian penilaian dapat dilihat pada bagian premis.<sup>22</sup>

Syarat kesepakatan dan cakap untuk membuat perjanjian disebut sebagai syarat subyektif. Akibat dari adanya pelanggaran terhadap syarat subyektif

---

<sup>21</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>22</sup> Alfiyanah, Nur, Dewi, *Op.cit*, Hlm.81

akan menyebabkan perjanjian yang telah dibuat dapat dibatalkan. Sedangkan syarat suatu hal tertentu dan sebab yang halal merupakan syarat obyektif dan akibat dari terpenuhinya syarat obyektif akan menyebabkan perjanjian batal demi hukum.

Perjanjian penilaian yang dibuat antara pihak penilai publik (KJPP) dan pengguna jasa (Bank), umumnya kesepatan yang terjadi adalah :

“Bahwa pengguna jasa meminta KJPP untuk melakukan suatu pekerjaan yaitu melakukan penilaian terhadap suatu benda baik berwujud maupun tidak berwujud, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, yang penilaiannya harus dilakukan secara jujur, obyektif, dan tidak memihak serta sesuai dengan tujuan yang diminta pengguna jasa dan pengguna jasa memberikan imbalan atau *fee* atas pekerjaan itu sesuai dengan kesepakatan.”

Oleh karena itu, kesepakatan antara KJPP dengan pengguna jasa dapat dikatakan sebagai persetujuan untuk melakukan jasa-jasa tertentu, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1601 yang menyatakan bahwa :<sup>23</sup>

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

### 3. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Penilaian

Beberapa ketentuan dalam perjanjian penilaian terdapat ketentuan mengenai hak dan kewajiban para pihak secara umum diuraikan sebagai berikut :<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> Alfianah, Nur, Dewi, *Op.cit*, Hlm.82

<sup>24</sup> *Ibid.*, Hlm.83-86

1) Hak-Hak Penilai Publik

- a. Menerima *fee* dari pengguna jasa (Bank) sesuai dengan kesepakatan
- b. Melakukan kegiatan penilaian secara obyektif dan independen tanpa adanya tekanan atau pengaruh dari pengguna jasa
- c. Menuntut ganti rugi apabila pengguna jasa wanprestasi
- d. Merehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian yang diderita pengguna jasa tidak diakibatkan oleh kegiatan penilaian yang dilakukannya
- e. Hak untuk melindungi diri sendiri dari kesalahpahaman dengan pengguna jasa mengenai lingkup kerja penilai, maka dalam *appraisal report* diberikan asumsi dan syarat yang membatasi. Sehingga perusahaan jasa penilai dapat melakukan pembelaan diri sepatutnya dalam penyelesaian sengketa dengan pengguna jasa.

2) Kewajiban Penilai Publik

- a) Memberikan jasa yang sebaik-baiknya sesuai dengan kemampuan dan keahlian yang disyaratkan dalam SPI dengan menjunjung tinggi integritas, kejujuran dan tidak memihak.
- b) Memberikan penilaian yang lengkap dan teliti tanpa menghiraukan atau memperhatikan keinginan dan instruksi atau permintaan pengguna jasa yang sifatnya dapat mempengaruhi kemandirian atau untuk mengubah hasil penilaian yang obyektif dan tidak memihak sebagaimana ditetapkan dalam SPI.

- c) Menuangkan hubungan kerja dalam perjanjian tertulis yang akan menjadi dasar hukum pemberian tugas dan hubungan kerja antara kedua belah pihak yang isinya antara menyebutkan jenis kegiatan, jangka waktu dan imbalan jasa sesuai dengan standar yang berlaku.
- d) Memberikan penjelasan kepada pengguna jasa mengenai ruang lingkup pekerjaan yang akan dilakukan sesuai dengan tujuan pemberian pekerjaan termasuk imbalan jasanya.
- e) Menolak pekerjaan yang dimintai pengguna jasa, apabila tidak memiliki kompetensi, kualifikasi, dan pengetahuan yang cukup memadai.
- f) Merahasiakan sebagian atau seluruhnya data dan hasil perhitungan serta laporan penilaian kepada pihak yang tidak berhak, kecuali mendapat persetujuan tertulis dari pengguna jasa.
- g) Memberikan penjelasan atas hasil penilaiannya kepada pengguna jasa sebelum dibuat laporan akhir penilaian.
- h) Mengadakan perjanjian tertulis dengan profesi lain yang diperlukan dan wajib menyebutkan hasil pekerjaan jasa profesional yang bersangkutan dalam *appraisal report*, apabila dalam melaksanakan kegiatan penilaian dan atau jasa yang berkaitan dengan penilaian memerlukan bantuan jasa profesional lain yang tidak dimilikinya.

### 3) Hak-Hak Pengguna Jasa (Bank)

- a) Mendapatkan pelayanan jasa yang sebaik-baiknya dari penilai sesuai dengan kemampuan dan keahlian yang disyaratkan dalam SPI dengan menjunjung tinggi integritas, kejujuran, dan tidak memihak.
  - b) Mendapatkan penjelasan dari penilai mengenai ruang lingkup pekerjaan yang akan dilakukan sesuai dengan tujuan pemberian pekerjaan termasuk jumlah *fee*.
  - c) Mendapatkan penjelasan atas hasil penilaian dari penilai sebelum dibuat laporan akhir penilaian
  - d) Mendapat kompensasi, ganti rugi, apabila penilai publik melakukan wanprestasi.
- 4) Kewajiban Pengguna Jasa (Bank)
- a) Melakukan pembayaran atas *fee* dari jasa yang telah dilakukan sesuai dengan kesepakatan.
  - b) Beritikad baik terhadap pelaksanaan kegiatan penilaian tanpa memberikan adanya tekanan atau pengaruh sehingga *appraisal report* dapat obyektif dan tidak memihak.

Selain itu, berdasarkan KEPI angka 7.1.2 yang menyatakan bahwa “Penilai bertanggung jawab sepenuhnya atas hasil penilaian yang dilakukannya dalam batas-batas yang ditetapkan berdasarkan SPI”. Oleh karena itu, dalam hal penilai memberikan informasi yang menyesatkan dalam *appraisal report* dengan cara melakukan *mark up* pada *appraisal report* yang juga merupakan pelanggaran terhadap kewajiban yang dimilikinya, sehingga menimbulkan

kerugian bagi bank, maka penilai publik dapat dimintai pertanggung jawaban hukum.

Selanjutnya, penilai publik juga memiliki beberapa tanggung jawab yang dapat ditemukan dalam Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) yang dibuat oleh MAPPI. Berdasarkan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), terdapat beberapa jenis tanggung jawab yang harus dipenuhi oleh Penilai Publik dalam menjalankan tugasnya, yaitu sebagai berikut :<sup>25</sup>

- a. Tanggung jawab penilai publik terhadap Integritas pribadi
  - 1) Memberikan jasa yang sebaik-baiknya.
  - 2) Bertanggung jawab atas hasil penilaian yang dilakukannya.
  - 3) Tidak dibenarkan menerima atau memberikan pekerjaan dalam jumlah yang melebihi dari kemampuan yang dapat mempengaruhi kredibilitas hasil penilaian.
  - 4) Tidak boleh mempunyai kepentingan pribadi atas hasil penilaian baik pada masa sekarang maupun masa yang akan datang.
  - 5) Sebagai karyawan atau tenaga ahli yang bekerja pada Usaha Jasa Penilai tidak dibenarkan melaksanakan pekerjaan penilai atas nama pribadi.
  - 6) Mejaga integritas pribadi, tidak merendahkan derajat profesi penilai, tidak merusak nama baik dan citra asosiasi dan profesi penilai.
  - 7) Wajib menandatangani Pernyataan Penilai dan Laporan Penilaian

---

<sup>25</sup> Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) 7.0 Bab Pedoman Tingkah Laku

- 8) Setiap penilai wajib meningkatkan pengetahuannya dalam bidang penilaian.
- 9) Harus tunduk pada norma moral, norma etika serta etika bisnis dan wajib menghindarkan diri dari setiap tindakan yang cenderung mengakibatkan nama baik asosiasi atau anggotanya tercemar.

Apabila tanggung jawab sebagaimana diuraikan diatas tidak dilaksanakan maka, berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia yang mengatur tentang penilai publik, maka terhadap penilai publik dapat diberikan sanksi administratif berupa peringatan, pembekuan izin, hingga pencabutan izin. Seperti pada poin 7 yang mewajibkan penilai publik untuk menandatangani pernyataan penilai dan laporan penilaian, berdasarkan Pasal 34 Peraturan Menteri Nomor 101/PMK.01/2014, apabila penilai publik tidak melakukan kewajiban tersebut, maka terhadap penilai publik tersebut akan dikenakan sanksi administratif berupa pembekuan izin selama 3 bulan.

- b. Tanggung jawab penilai publik terhadap Pemberi Tugas
  - 1) Memberikan penilaian yang lengkap dan teliti sebagaimana ditetapkan dalam SPI.
  - 2) Hubungan kerja wajib dituangkan dalam perjanjian tertulis
  - 3) Wajib menolak pekerjaan, apabila tidak memiliki kompetensi, kualifikasi dan pengetahuan yang cukup memadai.

- 4) Wajib bertindak profesional dan wajib merahasiakan hasil perhitungan dan laporan penilaian kepada pihak yang tidak berhak kecuali mendapat persetujuan dari pemberian tugas.
- 5) Wajib memberikan penjelasan kepada pemberi tugas mengenai ruang lingkup pekerjaan yang akan dilakukan sesuai dengan tujuan pemberian tugas, termasuk jumlah imbalan jasanya.
- 6) Jumlah imbalan jasa yang diajukan harus merujuk kepada standar imbalan jasa minimum.
- 7) Penilai tidak diperbolehkan mempunyai kepentingan lain di luar imbalan jasa yang ditentukan.
- 8) Wajib memberikan penjelasan atas hasil penilaiannya kepada pihak pemberi tugas sebelum dibuat laporan akhir penilaian.
- 9) Penilai tidak boleh menerima penugasan penilaian dari pemberi tugas yang berbeda pada obyek yang sama dan pada waktu yang bersamaan.
- 10) Apabila memerlukan bantuan jasa profesional lainnya, maka wajib menyebutkan hasil pekerjaan tersebut dalam laporan.
- 11) Penilai tidak diperbolehkan mengumumkan atau menggunakan sebagai referensi laporan penilaiannya dalam melaksanakan kegiatan penilaian untuk kepentingan pihak lain, kecuali atas dasar persetujuan tertulis dari pemberi tugas yang bersangkutan.

Apabila tanggung jawab sebagaimana diuraikan diatas tidak dilaksanakan maka, berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia yang mengatur tentang penilai publik, maka terhadap penilai

publik dapat diberikan sanksi administratif berupa peringatan, pembekuan izin, hingga pencabutan izin. Seperti pada poin 9, apabila penilai publik tidak melakukan tanggung jawabnya tersebut, maka terhadap penilai publik dapat dikenakan sanksi berupa peringatan sebagaimana tercantum dalam Pasal 44 Peraturan Menteri Nomor.101/PMK.01/2014.

- c. Tanggung jawab penilai publik terhadap sesama penilai publik dan KJPP
- 1) Penilai tidak dibenarkan melakukan persaingan yang tidak sehat dan mencemarkan nama baik penilai lainnya.
  - 2) Apabila mengetahui tindak tersebut wajib melaporkan kepada pengurus asosiasi penilai dan atau Dewan Penilai Indonesia
  - 3) Penilai harus melakukan konfirmasi kepada pemberi tugas bahwa asset/property yang akan dinilai tidak dikerjakan secara bersamaan dengan penilai lainnya.
  - 4) Apabila penilai diminta untuk melakukan penilaian yang berdekatan untuk tujuan *second opinion* maka penilai wajib mendapatkan pertanyaan dari pemberi tugas mengenai alasannya dan memperoleh akses secara tertulis untuk berkomunikasi dengan penilai terdahulu.

Apabila tanggung jawab sebagaimana diuraikan diatas tidak dilaksanakan maka, berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia yang mengatur tentang penilai publik, maka terhadap penilai publik dapat diberikan sanksi administratif berupa peringatan, pembekuan izin, hingga pencabutan izin. Seperti pada poin 1, berdasarkan Pasal 7 ayat (10) Peraturan Menteri Nomor.101/PMK.01/2014, maka terhadap penilai

publik yang tidak melanggarnya dapat dikenakan sanksi pembekuan izin selama 3 bulan.

d. Tanggung jawab penilai publik terhadap masyarakat

1) Penilai tidak diperbolehkan :

- a) Melakukan kolusi dalam rangka mendapatkan penugasan atau pekerjaan penilaian.
- b) Memberikan komisi dalam bentuk apapun kepada pemberi tugas, pengguna laporan dan pihak terkait lainnya.
- c) Dipengaruhi dan mempunyai kepentingan lain dengan pemberi tugas, pengguna laporan dan pihak terkait lainnya.

2) Penilai wajib bertindak jujur dan obyektif serta tidak memihak dalam melakukan profesinya.

3) Penilai tidak wajib bertanggungjawab atas laporan yang digunakan untuk tujuan yang berbeda.

4) Wajib mentaati hukum serta perundang-undangan yang berlaku.

5) Penilai hanya boleh melakukan promosi secara proporsional, wajar dan pada tempatnya.

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat dikatakan bahwa penilai publik memiliki tanggung jawab yang berat, yaitu selain tanggung jawab terhadap pemberi tugas atau pengguna jasa, penilai publik juga memiliki tanggung jawab terhadap masyarakat, sesama penilai dan diri sendiri. Terhadap tanggung-tanggung jawab tersebut, apabila penilai publik melanggarnya, maka penilai publik yang bersangkutan akan dikenakan sanksi administratif

berupa peringatan, pembekuan izin, sampai kepada pencabutan izin. Pemberian sanksi administratif tersebut, diberikan berdasarkan kategori pelanggaran yang dilakukan, sebagaimana tercantum dalam Pasal 69 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 56/PMK.01/2017, yang pada intinya menyatakan bahwa :

- a. Untuk sanksi administratif berupa peringatan diberikan terhadap jenis pelanggaran ringan.
- b. Untuk sanksi administratif berupa pembekuan izin diberikan terhadap jenis pelanggaran berat
- c. Untuk sanksi administratif berupa pencabutan izin diberikan terhadap jenis pelanggaran sangat berat.

Terkait dengan perlindungan hukum yang diberikan kepada pengguna jasa akibat penilai publik yang tidak menjalankan secara profesional, maka berdasarkan uraian diatas penilai publik diharuskan untuk bertindak secara profesional karena hal ini juga berkaitan dengan integritas pribadinya yang mengharuskan memberikan jasa yang sebaik-baiknya dan bertanggung jawab penuh atas penilaian yang dilakukannya. Dengan adanya pembuatan perjanjian penilaian menjadi salah satu bentuk perlindungan hukum secara preventif bagi bank apabila penilai publik melakukan wanprestasi dalam pemberian *appraisal report*.

## **B. Perlindungan Hukum Represif Bagi Bank Akibat Wanprestasi Penilai Publik Dalam Pemberian *Appraisal Report***

Sebagai akibat tidak dilaksanakannya kewajiban sebagaimana tercantum dalam perjanjian penilaian, maka perlu diketahui terlebih dahulu mengenai hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh bank dan penilai publik yaitu :<sup>26</sup>

### a. Hak – Hak Penilai Publik

- 1) Menerima *fee* dari bank sesuai dengan kesepakatan
- 2) Melakukan penilaian secara obyektif dan independen
- 3) Menuntut ganti rugi apabila bank wanprestasi
- 4) Merehabilitasi nama baik apabila terbukti bahwa kerugian yang dialami oleh bank bukan diakibatkan oleh penilaian yang dilakukannya
- 5) Hak untuk melindungi diri sendiri

### b. Kewajiban Penilai Publik

- 1) Memberikan jasa penilaian sesuai dengan SPI, KEPI dan Peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jasa yang diberikan
- 2) Memberikan penilaian yang lengkap dan teliti
- 3) Memberikan penjelasan terkait jasa yang akan diberikan
- 4) Menolak pekerjaan apabila tidak memiliki kompetensi
- 5) Merahasiakan hasil penilaian kepada pihak yang tidak berhak, kecuali mendapat izin dari bank

---

<sup>26</sup> Alfianah, Nur, Dewi, *Op.Cit.*, Hlm.83-86

6) Mengadakan perjanjian tertulis dengan profesi lain apabila dibutuhkan

c. Hak – Hak Bank

- 1) Mendapatkan pelayanan jasa yang sebaik-baiknya
- 2) Mendapatkan penjelasan dari penilai mengenai jasa yang akan diberikan
- 3) Mendapatkan penjelasan atas *appraisal report*
- 4) Mendapatkan ganti rugi apabila penilai melakukan wanprestasi

d. Kewajiban Penilai Publik

- 1) Melakukan pembayaran atas *fee* sesuai dengan yang telah diperjanjikan
- 2) Beritikad baik terhadap pelaksanaan kegiatan penilaian

Akibat dari adanya wanprestasi yang dilakukan oleh penilai publik, yaitu dengan dilakukannya penilaian yang tidak sesuai dengan SPI, KEPI, serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jasa yang diberikan, sehingga menyebabkan *appraisal report* yang dihasilkan bersifat tidak obyektif dan menyesatkan, yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pengguna jasa yaitu bank. Kerugian yang diderita oleh bank berupa kerugian material, yaitu benda yang menjadi obyek jaminan yang telah dilakukan penilaian oleh penilai publik yang bersangkutan ternyata memiliki nilai yang tidak sesuai antara nilai yang tercantum didalam *appraisal report* dengan nilai yang sebenarnya. Sehingga ketika pemilik dari benda tersebut yaitu debitur (nasabah bank) mengalami kredit macet sebagaimana yang dialami oleh

PT.Bank CIMB Niaga Cabang Kabupaten Jember, ketika bank ingin melakukan lelang terhadap benda obyek jaminan tersebut, ternyata nilai dari benda tersebut jauh lebih rendah dengan nilai yang tercantum didalam *appraisal report*. Sehingga bank mengalami kerugian karena sisa kredit yang dimiliki oleh debitur jumlahnya lebih besar dari nilai benda jaminan tersebut.

Oleh karena itu, terhadap bank sebagai pihak yang dirugikan hukum memberikan perlindungan hukum represif dengan melalui beberapa upaya yaitu :

## **1. Pengajuan Gugatan Keperdataan**

### **a. Pengajuan Gugatan Atas Dasar Wanprestasi**

Perlindungan hukum represif yang diberikan kepada bank salah satunya adalah dengan pengajuan gugatan keperdataan dengan dasar wanprestasi. Gugatan wanprestasi adalah gugatan yang didasarkan pada tidak dipenuhinya kewajiban sebagaimana tercantum dalam perjanjian penilaian oleh pihak penilai, dengan tidak dijalankan kewajiban dengan sebagaimana mestinya maka menyebabkan tidak terpenuhinya juga hak bank sebagai pengguna jasa, yaitu menerima *appraisal report* dengan penjelasan yang tidak menyesatkan. Dalam hal ini, bank sebagai pihak penggugat, mengajukan gugatan kepada penilai publik selaku tergugat, karena tidak melaksanakan kewajibannya dengan baik, yaitu kegiatan penilaian yang dilakukannya tidak dilakukan secara profesional dan tidak menjalankan KEPI, SPI, serta peraturan perundang-undangan lain

terkait dengan jenis jasa yang diberikan, sehingga berdasarkan perbuatan tersebut menyebabkan pihak bank (penggugat) mengalami kerugian material.

Terdapat tiga bentuk wanprestasi, yaitu tidak berprestasi sama sekali, terlambat berprestasi, dan berprestasi tidak sebagaimana mestinya. Dalam kasus yang terjadi pada Bank CIMB Niaga Kabupaten Jember, bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penilai publik yaitu adalah tidak berprestasi sama sekali. Hal ini dikarenakan, sejak awal pembuatan perjanjian penilaian antara bank dengan penilai publik, sudah tidak adanya itikad baik pada penilai publik untuk melaksanakan perjanjian penilaian tersebut. Hal ini didasarkan karena, adanya persetujuan terlebih dahulu antara penilai publik dengan pemilik benda (debitur) untuk melakukan *mark up* pada laporan penilaian yang akan diserahkan kepada bank, persetujuan ini dilakukan dengan maksud agar permohonan kredit yang diajukan oleh debitur tersebut dapat disetujui oleh bank.

Wanprestasi yang dilakukan oleh penilai publik tersebut tidak sesuai dengan kewajiban bagi penilai publik sebagaimana tercantum didalam perjanjian penilaian, yaitu penilai publik wajib untuk memberikan jasa yang sebaik-baiknya sesuai dengan kemampuan dan keahlian yang disyaratkan dalam SPI dengan menjunjung tinggi integritas, kejujuran, dan tidak memihak. Dengan demikian, maka penilai publik yang bekerjasama dengan Bank CIMB Niaga

Kabupaten tersebut dapat dikatakan tidak jujur dan bersikap memihak pihak debitur. Oleh karena itu, terhadap penilai publik yang demikian dapat diajukan gugatan atas dasar wanprestasi.

Dalam gugatan wanprestasi ini, pihak bank sebagai penggugat dapat mengajukan tuntutan ganti kerugian kepada tergugat, karena tergugat tidak memenuhi perjanjian yang telah disepakati. Berdasarkan Pasal 1243 dan Pasal 1244 KUH Perdata yang pada intinya bahwa bagi berutang yang lalai memenuhi perjanjian harus dihukum untuk mengganti kerugian apabila ia tidak bisa membuktikan bahwa perjanjian tersebut tidak dapat dilaksanakan karena adanya suatu hal yang tak terduga (*force majeure*) atau tidak adanya itikad buruk padanya.

Ganti kerugian tersebut terdiri atas biaya, rugi, dan bunga. Ganti kerugian atas biaya yaitu didasarkan pada adanya sesuatu yang dapat dinilai dengan uang yang secara nyata telah dikeluarkan oleh pihak yang dirugikan. Dalam perjanjian penilaian antara bank dengan penilai publik, ganti kerugian atas biaya yang dimaksud adalah pemberian fee kepada penilai publik serta biaya untuk pembuatan perjanjian. Ganti kerugian atas rugi yang diderita oleh bank, sebagaimana terjadi pada Bank CIMB Niaga Kabupaten Jember yaitu mengalami kerugian akibat sisa kredit macet yang tidak terbayar oleh debitur dan merugikan bank karena nilai obyek jaminan tersebut pada saat ingin dilelang ternyata nilainya tidak

dapat menutup sisa kredit debitur. Sedangkan ganti kerugian atas bunga yaitu adanya hilangnya keuntungan yang sudah diperkirakan oleh kreditur apabila tidak terjadi wanprestasi.

Berdasarkan uraian diatas, maka wanprestasi yang dilakukan oleh penilai publik sangat merugikan bank, mengingat bank sebelum memberikan kredit kepada debitur yang bersangkutan telah menggunakan *appraisal report* dari hasil penilaian yang dilakukan sebagai bahan pertimbangan. Ganti kerugian wajib diberikan sesuai dengan besaran ganti kerugian yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian oleh pihak yang telah melanggar atau melakukan wanprestasi.<sup>27</sup>

Gugatan wanprestasi yang diajukan oleh bank kepada penilai publik merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum kepada pihak bank sebagai pihak pengguna jasa sekaligus pihak yang dirugikan oleh penilai publik. Oleh karena itu, penilai publik harus sangat berhati-hati dalam menjalankan tugasnya sebagaimana amanah yang diberikan oleh bank kepadanya dalam melakukan penilaian terhadap benda jaminan debitur.

Namun sebelum mengajukan gugatan wanprestasi, ada baiknya seharusnya sebelum membuat perjanjian, para pihak terlebih dahulu menentukan hal-hal apa saja yang dianggap sebagai wanprestasi. Hal ini dilakukan guna mencegah terjadinya sengketa. Seperti adanya

---

<sup>27</sup> Alfianah, Nur, Dewi, *Op.cit*, Hlm.75

*force majeure*, *force majeure* adalah suatu keadaan yang terjadi diluar kehendak para pihak dan tidak dapat diperkirakan sebelumnya, sehingga kewajiban yang telah ditentukan dalam perjanjian penilaian tidak dapat dipenuhi. *Force majeure* biasanya terkait dengan bencana alam dan termasuk juga apabila terdapat perubahan kebijakan pemerintah. Hal ini menjadi sangat penting untuk menentukan terlebih dahulu mengenai hal-hal apa saja yang dapat dikategorikan sebagai *force majeure* dan dicantumkan ke dalam perjanjian penilaian.

Selanjutnya, terhadap obyek jaminan yang diserahkan oleh debitur, bank dapat melakukan eksekusi terhadap jaminan tersebut. Eksekusi terhadap benda obyek jaminan milik debitur dapat dilakukan oleh bank dengan cara parate eksekusi sebagai salah satu cara pelunasan utang debitur. Parate eksekusi merupakan jalan terakhir yang dapat ditempuh oleh bank dalam rangka pelunasan hutang debitur, setelah cara-cara penyelesaian kredit bermasalah dengan cara non hukum sudah ditempuh terlebih dahulu. Parate eksekusi dapat dilakukan oleh bank, yaitu melakukan penjualan atas kekuasaan sendiri terhadap obyek jaminan debitur melalui kantor lelang negara. Pelaksanaan parate eksekusi tidak dapat dilakukan secara langsung, melainkan bank harus melalui mekanisme dan proses tertentu berupa peneguran kepada debitur sesuai dengan hukum kebiasaan dalam praktek perbankan, apabila debitur tetap

tidak melaksanakan kewajibannya, maka barulah parate eksekusi dapat dilakukan terhadap obyek jaminan.<sup>28</sup> Namun apabila parate eksekusi tidak dapat dilaksanakan sebagaimana yang dialami oleh PT. Bank CIMB Niaga Cabang Kabupaten Jember, dikarenakan nilai dari jaminan yang telah diserahkan oleh debitur memiliki nilai lebih rendah dari sisa jumlah kredit yang dimiliki oleh debitur, maka terhadap bank tetap dapat menuntut pelunasan kredit dari harta kekayaan yang dimiliki oleh debitur, setelah melakukan lelang terhadap jaminan tersebut. Namun dalam hal ini, bank tidak lagi memiliki hak preferen, melainkan bank memiliki hak yang sama dengan kreditur-kreditur lainnya yang juga memiliki piutang dari debitur yang bersangkutan.

#### **b. Pengajuan Gugatan Atas Dasar Perbuatan Melawan Hukum**

Dalam perjanjian penilaian yang dibuat antara pihak bank dan penilai publik tidak menutup kemungkinan bahwa dalam melakukan kegiatan penilaian sampai penyusunan *appraisal report*, penilai publik bisa saja melakukan kesalahan. Kesalahan yang dilakukan oleh penilai publik tersebut nantinya akan dapat merugikan bank sebagai pihak pengguna jasa. Kesalahan dalam penilaian yang dilakukan akan menghasilkan laporan penilaian yang tidak wajar atau tidak menurut metode dan prosedur penilaian yang berlaku umum

---

<sup>28</sup> Ahinea, Tri, Kurniawan, **Kajian Yuridis Terhadap Parate Eksekusi Obyek Jaminan Dalam Perjanjian Hak Tanggungan**, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Edisi 2, Volume 4, 2016, (online) <http://download.portalgaruda.org/article.php?article>, diakses pada 4 Desember 2017, Pukul 23.36 WIB, Hlm.6

atau prosedur yang diterapkan oleh masyarakat profesi penilai, sehingga nantinya dapat menimbulkan kerugian bagi bank seperti kasus yang sudah dijelaskan sebelumnya.

Perbuatan penilai publik yang melakukan kesalahan pada saat memberikan *appraisal report* dapat dikatakan bahwa penilai publik tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum. Dimana ketentuan ganti rugi karena adanya perbuatan melawan hukum tercantum di dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Ganti rugi akibat adanya perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya, ganti rugi tersebut timbul karena adanya kesalahan dan bukan berdasarkan adanya perjanjian. Terhadap penilai publik yang melakukan kesalahan dalam pemberian *appraisal report* dapat diajukan gugatan perbuatan melawan hukum, walaupun sebelumnya sudah terdapat hubungan kontraktual antara penilai publik dengan bank. Hal ini dapat dilakukan apabila dalam gugatannya mendukung adanya perbuatan melawan hukum.

Dalam menentukan apakah suatu perbuatan termasuk ke dalam kategori sebagai perbuatan melawan hukum atau tidak, dapat ditemukan apabila perbuatan tersebut mengandung unsur-unsur :

- 1) Adanya suatu perbuatan
- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum
- 3) Adanya kesalahan dari pihak pelaku

- 4) Adanya kerugian bagi korban
- 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

Dalam hal perjanjian penilaian antara bank CIMB Niaga Kabupaten Jember dengan penilai publik, terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penilai publik, dimana perbuatan tersebut mengakibatkan bank CIMB Niaga Kabupaten Jember mengalami kerugian.

Pada saat ini perbuatan melawan hukum tidak lagi diartikan hanya sebagai suatu perbuatan yang melawan atau melanggar undang-undang saja, namun juga mencakup setiap perbuatan yang:<sup>29</sup>

- 1) Melanggar hak subjektif orang lain (hak yang ditentukan oleh undang-undang)
- 2) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat (kewajiban yang ditentukan undang-undang)
- 3) Bertentangan dengan tata susila atau bertentangan dengan kepatuhan, ketelitian, dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

Dalam gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh bank harus dibuktikan bahwa adanya perbuatan dari penilai publik

---

<sup>29</sup> Yessica, Evalina, **Karakteristik Dan Kaitan Antara Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanprestasi**, Jurnal Repertorium, Vol.1, No.2, 2014, Hlm.51

yang tidak menjalankan kewajibannya sehingga melanggar hak bank sebagai pengguna jasa, yaitu bank berhak atas jasa yang diberikan sebaik-baiknya oleh penilai publik yang melakukan kegiatan sesuai dengan SPI dengan menjunjung tinggi integritas, kejujuran serta tidak memihak, sehingga dapat menghasilkan laporan penilaian yang tidak menyesatkan.

Oleh karena itu yang menjadi dasar menjadi alasan agar dapat diajukannya gugatan perbuatan melawan hukum tersebut adalah karena adanya hubungan kontraktual yang mengikat para pihak yang melakukan perjanjian sudah diatur dalam KUH Perdata apabila dalam hal perjanjiannya salah satu pihak melanggar ketentuan dari kontrak yang telah dibuat maka hal ini dapat dipersamakan dengan melanggar kewajiban Undang-Undang yang sudah ditentukan.<sup>30</sup>

## 2. Pengajuan Gugatan Pidana

Selain pengajuan gugatan keperdataan, terhadap penilai publik yang bersangkutan dapat diajukan gugatan pidana dengan dasar gugatan penipuan. Terhadap penilai publik yang apabila terbukti telah melakukan penyimpangan dalam kegiatan penilaian yang telah dilaksanakan untuk menguntungkan diri sendiri maupun orang lain yang dalam hal ini dimungkinkan sebagai pemilik benda obyek jaminan. Dimana keadaan

---

<sup>30</sup> Chandraesmi, Harumi, **Kajian Mengenai Gugatan Melawan Hukum Terhadap Sengketa Wanprestasi**, Privat Law, Vol. V No.1 Januari-Juni 2017, (online) <https://media.neliti.com/media/publications/164747>, diakses pada 3 Januari 2018, Pukul 09.07 WIB, Hlm.60

palsu itu dibuat dalam *appraisal report* dengan tujuan agar *appraisal report* tersebut dapat dipakai oleh calon debitur untuk mendapatkan kredit dari bank.

Gugatan atas dasar penipuan ini hanya bisa diajukan apabila terbukti bahwa antara penilai publik dengan pemilik benda sekaligus calon debitur melakukan persekongkolan untuk melakukan keadaan palsu dalam *appraisal report* terkait besaran penilaian terhadap benda yang akan menjadi obyek jaminan kredit. Dalam hal ini yang mengadakan perjanjian penilaian adalah antara pihak debitur dengan penilai publik.

Berdasarkan hal tersebut, maka bank dapat mengajukan gugatan atas dasar penipuan kepada pihak penilai publik. Namun berbeda halnya apabila perjanjian penilaian dibuat antara pihak bank dengan penilai publik. Apabila terjadi wanprestasi, maka bank sebagai pihak yang dirugikan tidak bisa mengajukan gugatan dengan dasar penipuan. Hal ini dikarenakan, antara wanprestasi dan penipuan memiliki konsep dan penjelasan yang berbeda.

Dalam gugatan penipuan yang diajukan oleh pihak bank harus menunjukkan bahwa penilai publik yang bersangkutan telah memenuhi beberapa unsur yang terdapat dalam Pasal 378 KUHP yaitu :<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> Robot, Ester, Magdalena, **Penerapan Pasal 378 KUHP Terhadap Kasus Wanprestasi Pada Perjanjian Utang Piutang**, Jurnal Ilmiah, Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2014, (*online*) [www.e-journal.uajy.ac.id](http://www.e-journal.uajy.ac.id), diakses pada 23 Januari 2018, Pukul 23.20 WIB, Hlm.6-7

- a. Barangsiapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain. Dalam perjanjian penilaian yang dibuat antara penilai publik dengan calon debitur, dimana adanya perbuatan penilai publik yang melakukan *mark up* pada *appraisal report* terkait dengan besaran nilai dari benda yang akan menjadi obyek jaminan, dengan maksud agar memperoleh kredit dari bank sesuai dengan yang diharapkan. Berdasarkan hal ini, maka perbuatan penilai publik tersebut dapat menguntungkan bagi pihak pemilik benda sekaligus calon debitur, sehingga memenuhi unsur ini.
- b. Secara melawan hukum. Secara melawan hukum ini adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh pelaku secara sadar bahwa perbuatan yang ia lakukan dilarang oleh hukum namun tetap ia melakukan perbuatan tersebut. Dalam hal ini penilai publik apabila penilai publik terbukti secara sadar telah melakukan *mark up* pada *appraisal report*, maka penilai publik yang bersangkutan telah memenuhi unsur ini dan dapat dituntut.
- c. Menggerakkan orang lain. Dalam hal ini penilai publik yang melakukan *mark up* pada *appraisal report* memiliki tujuan agar bank memberikan jumlah kredit sesuai dengan apa yang diinginkan oleh calon debitur, dengan hanya menyerahkan obyek jaminan yang bernilai lebih rendah dari jumlah kredit yang diberikan.

- d. Menggunakan berbagai cara untuk mencapai tujuannya seperti:
1. Menggunakan nama palsu
  2. Martabat atau kedudukan atau jabatan palsu
  3. Menggunakan tipu muslihat yaitu tindakan-tindakan yang dilakukan sedemikian rupa sehingga mendapatkan kepercayaan dari orang yang digerakkan. Dalam hal ini penilai publik tetap melakukan tata cara penilaian yang telah diatur oleh peraturan yang ada yaitu KEPI, SPI, dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan jasa yang diberikan. Hal ini dilakukan untuk membuat bank percaya dengan *appraisal report* yang diberikan oleh debitur tanpa menyadari bahwa *appraisal report* tersebut telah di *mark up* oleh penilai publik.
  4. Menggunakan serangkaian kebohongan yaitu adanya kata-kata atau ucapan-ucapan yang menyesatkan atau berbeda dengan kenyataan yang ada agar orang yang digerakkan menjadi percaya. Dalam hal ini *appraisal report* yang diserahkan telah di *mark up* oleh penilai publik, namun bank terlanjur memberikan jumlah kredit yang jumlahnya jauh lebih tinggi dibandingkan dengan nilai jaminan yang sebenarnya.
- e. Sanksi pidana. Sanksi pidana yang dapat dijatuhkan kepada penilai publik yang terbukti telah melakukan penipuan dengan

memenuhi unsur-unsur sebagaimana diuraikan diatas, maka terhadap penilai publik tersebut hukum telah menentukan sanksinya yaitu pidana penjara paling lama selama 4 tahun.

Namun, dalam hal perjanjian penilaian dibuat antara pihak bank dengan penilai publik, maka bank juga bisa mengajukan gugatan atas dasar penipuan kepada penilai publik, apabila sebelum perjanjian penilaian dibuat, penilai publik melakukan serangkaian perbuatan atau kebohongan agar bank percaya untuk membuat perjanjian penilaian dengan penilai publik yang bersangkutan. Hal ini dikarenakan, penipuan juga merupakan salah satu syarat dapat dibatalkan suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1328 KUH Perdata.

### **3. Pengajuan Aduan Kepada MAPPI**

Penilai publik yang melakukan pelanggaran terhadap SPI yang merupakan pedoman bagi penilai publik dalam melakukan kegiatannya, selain itu juga terdapat KEPI yang merupakan pedoman yang harus dipatuhi oleh penilai publik dalam melaksanakan profesinya, penilai tersebut dapat diadukan kepada MAPPI.

Apabila seorang penilai publik melakukan pelanggaran terhadap SPI dan KEPI, maka selain dari pengajuan gugatan wanprestasi dan pengajuan gugatan pidana, pihak pengguna jasa yaitu bank yang merasa dirugikan oleh penilai publik, dapat mengajukan aduan atas pelanggaran

yang dilakukan oleh penilai publik kepada MAPPI. Hal ini didasarkan pada Anggaran Dasar MAPPI, yang didalamnya terdapat susunan organisasi yaitu adanya Dewan Penilai atau yang biasa disebut DP. Dewan penilai adalah badan organisasi yang mengawasi kepatuhan profesi dan praktek penilaian anggota MAPPI terhadap KEPI dan SPI. Anggota dewan penilai dipilih langsung dalam Musyawarah Nasional MAPPI. Dewan penilai memiliki beberapa fungsi, yang salah satunya adalah memberikan perlindungan kepada anggota dan bada usaha jasanya dalam menjalankan praktek penilaian sepanjang penilaian yang dilakukan tidak melanggar KEPI dan SPI. Selanjutnya dewan penilai juga berwenang untuk memberikan sanksi kepada anggota dan badan usaha jasanya terkait dengan praktek penilaian yang melanggar KEPI dan SPI.<sup>32</sup> Kemudian, pada Pasal 27 Ayat (3) Anggaran Dasar MAPPI, terdapat beberapa tugas dan wewenang yang dimiliki oleh Dewan Penilai, yang salah satunya adalah menerima dan memproses aduan atas adanya dugaan pelanggaran KEPI dan SPI terkait praktik penilaian yang dilakukan oleh anggota MAPPI dan anggota SPI.

Aduan yang diajukan akan diperiksa terlebih dahulu oleh Dewan Penilai, pemeriksaan tersebut terkait apakah penilaian yang dilakukan oleh penilai publik telah sesuai dengan SPI dan KEPI. Apabila penilai publik terbukti bersalah dengan melakukan penilaian tidak sesuai dengan SPI yang merupakan pedoman bagi penilai publik dalam melakukan

---

<sup>32</sup> [www.mappi.or.id](http://www.mappi.or.id), diakses pada 1 Februari 2018, Pukul 21.24

kegiatan penilai dan sekaligus melanggar KEPI yang merupakan aturan yang harus dipatuhi penilai publik dalam menjalankan profesinya, maka terhadap penilai publik yang bersangkutan dapat dikenakan sanksi dari MAPPI berupa teguran sampai pencabutan izin penilai.<sup>33</sup>

Sanksi yang dapat diberikan kepada penilai publik yang melakukan kegiatan penilaian yang tidak sesuai dengan SPI dan KEPI serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jasa yang diberikan, sanksi tersebut diberikan berdasarkan ukuran tingkat pelanggaran yang dilakukan. Berdasarkan Pasal 69 Peraturan Menteri Keuangan Nomor.101/PMK.01/2014 Tentang Penilai Publik, yang pada intinya menyatakan bahwa :<sup>34</sup>

- a. Untuk pelanggaran ringan dikenakan sanksi administratif berupa peringatan. Sanksi ini diberikan apabila penilai dalam melakukan kegiatan penialain tidak mematuhi KEPI dan SPI serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jasa yang diberikan, dimana penilaian tersebut secara teknis tidak berpengaruh terhadap hasil penilaian yang disajikan dalam *appraisal report*.
- b. Untuk pelanggaran berat dalam memberikan jasa penilaian dikenakan sanksi administratif berupa pembatasan jasa

---

<sup>33</sup> Djati, Miranda, dkk, **Tanggung Jawab Jasa Penilai Publik Dalam Menentukan Nilai Agunan Terhadap Tanah Dan Bangunan Yang Dibebeani Hak Tanggungan**, Volume 5, Nomor 2, Tahun 2016, (*online*), <http://www.ejournal-sl.undip.ac.id/index.php/dlr>, diakses pada 30 November 2017 Pukul 11.00 WIB, Hlm. 6

<sup>34</sup> Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor.101/PMK.01/2014 Tentang Penilai Publik

penilaian obyek tertentu. Sanksi ini dapat diberikan kepada penilai apabila penilai dalam melakukan penilaian tidak mematuhi KEPI dan SPI serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jasa yang diberikan, dimana penilaian tersebut secara teknis berpengaruh terhadap hasil penilaian yang disajikan dalam *appraisal report*.

- c. Untuk pelanggaran berat dapat dikenakan sanksi administratif berupa pembekuan izin. Sanksi ini dapat diberikan kepada penilai apabila penilai dalam melakukan penilaian tidak mematuhi KEPI dan SPI serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jasa yang diberikan, dimana penilaian tersebut secara teknis memiliki pengaruh terhadap hasil penilaian yang disajikan dalam bentuk *appraisal report*.
- d. Untuk pelanggaran sangat berat dapat dikenakan sanksi administratif berupa pencabutan izin. Sanksi ini dapat diberikan kepada penilai apabila penilai dalam melakukan penilaian tidak mematuhi KEPI dan SPI serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jasa yang diberikan, dimana penilaian yang dilakukan tersebut sangat berpengaruh terhadap hasil penilaian dalam *appraisal report*.

Aduan yang diajukan kepada MAPPI yang kemudian diperiksa oleh Dewan Penilai, merupakan salah satu bentuk perwujudan dari maksud dan tujuan SPI, yang meliputi beberapa hal yaitu :<sup>35</sup>

1. Mendorong penilai publik untuk secara berhati-hati menentukan dan memahami kebutuhan dan persyaratan dari pemberi tugas. Dengan adanya aduan dari masyarakat khususnya para pengguna jasa yang merasa dirugikan karena adanya laporan penilaian hasil dari penilaian yang dilakukan oleh penilai publik yang diberikan dengan cara tidak mematuhi SPI dan KEPI yang ada, maka hal ini akan memberikan pengetahuan kepada MAPPI bahwa perlu untuk lebih memberikan pemahaman yang jelas mengenai tugasnya kepada para penilai dalam menjalankan profesinya.
2. Memajukan penggunaan dasar penilaian dan asumsi secara konsisten dalam penilaian dan pemilihan dasar penilaian yang tepat sesuai dengan kebutuhan pemberi tugas.
3. Membantu penilai untuk mencapai kompetensi profesional dengan standar yang mengikuti pedoman internasional dalam persiapan dan pelaksanaan pekerjaan penilaian. Aduan yang diajukan oleh para pengguna jasa terhadap penilai yang dianggap tidak profesional dalam menjalankan tugasnya

---

<sup>35</sup> Standar Penilaian Indonesia, (*online*) [www.klc.kemenkeu.go.id](http://www.klc.kemenkeu.go.id), diakses pada 24 Januari 2018, Pukul 19.30

menjadi sangat penting, guna sebagai tolak ukur MAPPI dalam mengukur kesiapan para penilai publik dalam mengemban profesinya sebagai penilai publik.

4. Memastikan bahwa laporan-laporan penilaian yang dibuat oleh penilai memiliki sifat yang komprehensif dan tidak bersifat menyesatkan. Para pengguna jasa perlu dan harus mengajukan aduan kepada MAPPI, apabila merasa adanya pelanggaran yang dilakukan oleh penilai publik, seperti dengan cara melakukan *mark up* pada *appraisal report*. Hal ini guna mencegah terjadinya perbuatan-perbuatan serupa yang bisa saja terjadi dikemudian hari.
5. Memastikan bahwa referensi yang dipublikasikan dalam laporan penilaian mengandung informasi yang jelas, akurat dan memadai sehingga tidak menyesatkan pemberi tugas dikemudian hari.

Dengan adanya pemahaman lebih lanjut terhadap para penilai publik mengenai tugas dan fungsi profesinya sebagaimana tercantum di dalam SPI, KEPI dan Peraturan Kementerian Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang penilai publik, diharapkan dapat mencegah terjadinya hal-hal serupa yaitu penilai publik yang melakukan *mark up* pada *appraisal report* terkait nilai dari suatu benda yang menjadi obyek penilaian. Hal ini dikarenakan dapat merusak citra baik MAPPI sebagai perkumpulan masyarakat pengemban profesi penilai publik.

Dengan adanya uraian terkait perlindungan hukum bagi bank akibat adanya wanprestasi penilai publik dalam pemberian *appraisal report*, diharapkan dapat memberikan efek jera kepada para penilai publik dan menuntut para penilai publik untuk lebih bersikap profesional dalam melaksanakan tugasnya sebagaimana disebutkan dalam SPI dan KEPI, sehingga dapat meminimalisir terjadinya kerugian bagi pihak pengguna jasa.