

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

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat Memperoleh
Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum**

**Oleh :
MENTARI MUTIARA DEVI
NIM. 145010101111080**



**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
MALANG
2018**

HALAMAN PERSETUJUAN

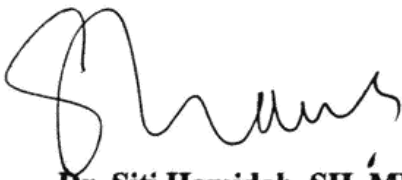
Judul Skripsi : **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BAIK AKIBAT WAJIB PESTASI PENILAI PUBLIK DALAM PEMBERIAN APPRAISAL REPORT**

Identitas Penulis

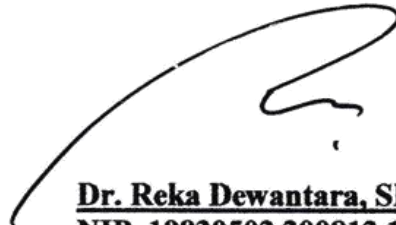
a. Nama : **Mentari Mutiara Dewi**
b. NIM : **145010101111080**
Konsentrasi : **Hukum Ekonomi dan Bisnis**
Jangka Waktu Penelitian : **4 Bulan**
Disetujui Tanggal :

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping



Dr. Siti Hamidah, SH, MM
NIP. 19660622 199002 2 001



Dr. Reka Dewantara, SH, MH
NIP. 19830502 200812 1 003

Mengetahui:

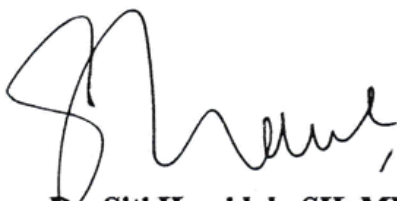
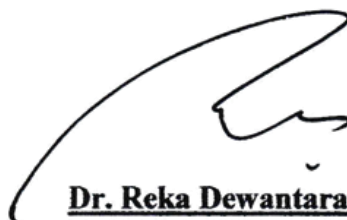
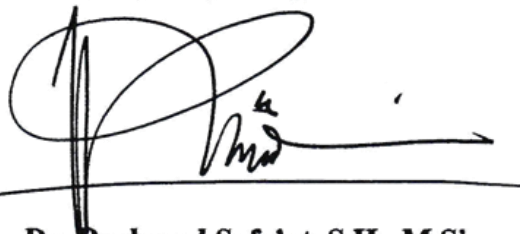
Ketua Bagian Hukum Perdata



Dr. Budi Santoso, S.H., LLM
NIP. 19720622 200501 1 002

HALAMAN PENGESAHAN**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANKA KREDIT DAN RESTASIS
PENLAI PUBLIK DALAM MEMBERIKAN PRASAR REPORT****OLEH:****MENTARI MUTIARA DEVI****145010101111080**

Skripsi ini telah disahkan oleh majelis pengujian pada tanggal:

Pembimbing Utama**Dr. Siti Hamidah, SH, MM**
NIP.19660622 199002 2 001**Pembimbing Pendamping****Dr. Reka Dewantara, SH, MH**
NIP. 19830502 200812 1 003**Mengetahui:****Ketua Bagian Hukum Perdata****Dr. Budi Santoso, S.H., LLM**
NIP. 19720622200501 1 002**Dekan Fakultas Hukum****Dr. Rachmad Safa'at, S.H., M.Si**
NIP.19820805 198802 1 001

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji dan syukur peneliti kepada Allah SWT karena atas ridho, karunia, dan pertolongan dari-Nya, peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini yang merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan program studi strata satu (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

Dalam kesempatan yang diberikan, peneliti ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini baik secara langsung maupun tidak langsung, baik dalam bentuk dukungan, doa maupun bimbingan yang telah diberikan. Oleh karena itu peneliti ingin menyampaikann terima kasih secara khusus kepada:

1. Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa, Pemilik Samudera Ilmu, terimakasih atas semua yang leah Engkau berikan kepada hamba, segala pertolongan dan kasih sayang-Nya, sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Kedua Orang Tua tercinta Bapak Ahyadi dan Ibu Sri Hati yang telah memberikan dia serta dukungan terhadap peneliti sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. Dr. Rachmad Safa'at, SH, M.Si. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
4. Dr. Budi Santoso, SH, LLM. Selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
5. Kedua dosen pembimbing skripsi penulis, Ibu Dr. Siti Hamidah,SH.,MM dan Bapak Reka Dewantara,SH.,MH yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing, memberikan petunjuk, arahan, saran, kritik dan masukan yang sangat berharga dalam penyusunan skripsi ini dengan penuh kesabaran, perhatian dan kerja sama yang baik. Penulis memohon maaf apabila selama penyusunan skripsi ini, penulis banyak melakukan kesalahan kepada Ibu dan Bapak;

6. Seluruh Dosen dan Staff pengajar di Fakultas Hukum Universitas Brawijaya yang telah memberikan pelayanan dan bantuan yang baik dalam kelancaran akademik.
7. Arfianto Wahyu Pratama yang selalu memberikan semangat dan arahan sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini.
8. Sri Indah Sari, dan Galuh Fadhillah Farahiyah selaku sahabat yang selalu membantu dan memberikan semangat kepada peneliti dalam penyusunan skripsi ini.
9. Tiffany Utomo,
10. Divya Sista, dan Nina selaku teman seperjuangan dalam penyusunan skripsi ini.
11. Suluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah memberikan bantuan untuk penulis dalam menyusun skripsi ini

Peneliti menyadari penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, karena kesempurnaan itu hanya milik Allah SWT. Oleh karena itu, kritik dan saran yang bersifat membangun akan penulis terima dengan senang hati. Akhir kata, semoga Skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua.

Malang, 7 Januari 2018

Mentari Mutiara Devi

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTARTABEL	vii
DAFTAR BAGAN	viii
RINGKASAN.....	ix
SUMMARY	xi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan Penelitian	12
D. Manfaat penelitian.....	13
E. Sistematika Penulisan.....	14

BAB II KAJIAN PUSTAKA

A. Kajian Umum Tentang Perlindungan Hukum.....	16
B. Kajian Umum Tentang Bank.....	18
1. Pengertian Bank	18
2. Jenis-Jenis Bank.....	20
C. Kajian Umum Tentang Jaminan Kredit Dalam Perbankan	23
D. Kajian Umum Tentang Perjanjian	27
1. Pengertian Perjanjian.....	27
2. Asas-Asas Perjanjian	28
3. Berakhirnya Perjanjian.....	28
E. Kajian Umum Tentang Perjanjian Kredit	29
F. Prestasi dan Wanprestasi	32
1. Prestasi.....	32
2. Wanprestasi.....	33
G. Kajian Umum Tentang Penilai Publik.....	34
1. Pengertian Penilai Publik	34
2. Proses Penilaian dan Standart Penilaian Asset.....	36
3. Laporan Penilaian	38
H. Praktik – Praktik Perbuatan Penilai Publik yang Tidak Etis.....	39

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian.....	42
B. Pendekatan Penelitian.....	42
C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum	43
D. Teknik Penelusuran Bahan Hukum.....	45
E. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	45
F. Definisi Konseptual.....	46

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

A. Analisis Yuridis Perjanjian Penilaian Antara Bank dengan Penilai Publik	48
1. Analisis Perjanjian Penilaian Berdasarkan Asas-Asas Perjanjian	55
2. Analisis Perjanjian Berdasarkan Syarat Sah Perjanjian	60
3. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Penilaian	66
B. Perlindungan Hukum Represif Bagi Bank Akibat Wanprestasi Penilai Publik Dalam Pemberian <i>Appraisal Report</i>	76
1. Pengajuan Gugatan Keperdataan	78
a. Pengajuan Gugatan Atas Dasar Wanprestasi	78
b. Pengajuan Gugatan Atas Dasar Perbuatan Melawan Hukum	83
2. Pengajuan Gugatan Pidana	87
3. Pengajuan Aduan Kepada MAPPI	91

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	97
B. Saran	98

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR TABEL

TABEL 1	11
----------------------	----

DAFTAR BAGAN

BAGAN 1 25

RINGKASAN

Mentari Mutiara Devi, Hukum Ekonomi dan Bisnis, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya Malang, Maret 2018, PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK AKIBAT WANPRESTASI PENILAI PUBLIK DALAM PEMBERIAN *APPRAISAL REPORT*, Dr. Siti Hamidah, SH.,MM, Dr. Reka Dewantara, SH.,MH.

Skripsi ini dilatarbelakangi dengan adanya pandangan bahwa pada saat ini penilai publik memiliki peran hampir diseluruh aspek perekonomian, hal ini dikarenakan penilai publik dianggap sebagai suatu jasa profesional yang memiliki tugas untuk memberikan pendapat atau penilaian terhadap aset atau properti. Dalam dunia perbankan penilai publik memiliki peran untuk melakukan penilaian terhadap aset milik calon debitur yang akan dijadikan sebagai jaminan kredit.

Penilaian terhadap benda jaminan kredit dapat dilakukan secara *internal* maupun secara *eksternal*. Penilaian secara *internal* adalah penilaian yang dilakukan sendiri oleh bank. Sedangkan penilaian secara *eksternal* adalah penilaian yang dilakukan dengan adanya perjanjian kerjasama penilaian antara bank dengan penilai publik. Sesuai dengan asas *pacta sunt servanda* yaitu perjanjian akan mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang menyetujui perjanjian tersebut. Namun dengan adanya perjanjian penilaian tidak menutup kemungkinan bahwa para pihak untuk melakukan wanprestasi. Hal ini sebagaimana yang terjadi pada PT. Bank CIMB Niaga Kabupaten Jember, dimana salah satu penilai publik yang bekerjasama dengannya melakukan *mark up* terhadap *appraisal report*. Kemudian pada saat debitur mengalami kredit macet, dan bank ingin melelang benda jaminan tersebut, pada saat ini lah bank baru mengetahui bahwa *appraisal report* yang diberikan telah di *mark up*. Hal ini tentu sangat merugikan bank, karena bank tidak bisa mendapat pembayaran atas sisa kredit debitur dari hasil penjualan lelang tersebut.

Hal ini menunjukkan bahwa dengan adanya perjanjian penilaian saja dianggap belum cukup untuk memberikan efek jera kepada penilai publik dan menuntut penilai publik agar menjalankan kewajibannya sesuai dengan SPI dan KEPI yang berlaku sebagai acuan dalam menjalankan profesinya. Selain itu pengaturan mengenai penilai publik diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 Tentang Penilai Publik sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 56/PMK.01/2017. Namun dalam peraturan ini hanya mengatur mengenai syarat administrasi beserta sanksi administrasinya. Sedangkan apabila melihat pada kenyataannya bahwa semakin banyaknya pelanggaran yang dilakukan oleh penilai publik yang dapat merugikan pengguna jasa secara material, maka perjanjian penilaian, permenkeu, SPI, KEPI dianggap kurang untuk mengatasi permasalahan yang ada. Hal ini karena SPI dan

KEPI belum memiliki landasan hukum yang kuat dan tidak lebih dari sebuah pedoman yang harus dipatuhi tanpa adanya sanksi hukum baik pidana maupun perdata.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis dan mendeskripsikan bentuk perlindungan hukum apa yang dapat diberikan bagi bank akibat wanprestasi penilai publik dalam pemberian *appraisal report*. Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan analisis, yang dibantu dengan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan cara interpretasi gramatikal dan sistematis.

Hasil yang diperoleh dalam penelitian ini menunjukkan bahwa terdapat perlindungan hukum represif yang dapat diberikan kepada bank sebagai pihak yang dirugikan karena adanya wanprestasi penilai publik dalam pemberian *appraisal report*. Perlindungan tersebut berupa pengajuan gugatan keperdataan dengan dasar wanprestasi atau gugatan keperdataan dengan dasar perbuatan melawan hukum. Selain itu, bank juga bisa mengajukan gugatan pidana dengan dasar penipuan. Namun dalam hal perjanjian telah dibuat dan dilaksanakan, maka gugatan atas dasar penipuan tidak dapat diajukan. Hal ini dikarenakan antara wanprestasi dan penipuan memiliki konsep yang berbeda. Kemudian yang terakhir, bank dapat mengajukan aduan kepada MAPPI atas adanya dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh penilai publik dalam menjalankan tugasnya yang tidak sesuai dengan SPI dan KEPI. Perlunya pengaturan secara khusus mengenai perjanjian penilaian dan pertanggung jawaban penilai publik, guna mencegah terjadinya hal-hal yang dapat merugikan para pihak yang bersangkutan serta menjaga nama baik penilai publik sebagai suatu jasa profesional.

SUMMARY

Mentari Mutiara Devi, Economic and Business Law, Faculty of law, Brawijaya University, March 2018, Legal Protection For The Bank Due to the Breach of Contract of the Public Appraiser in the Appraisal Report, Dr. Siti Hamidah, SH.,MM, Dr. Reka Dewantara, SH.,MH.

This thesis is motivated by the view that at this time the public appraiser has a role almost in all aspects of the economy, this is because the public appraiser is considered as a profesional services that have the task to provide opinions or assessment of assets or property. In the banking world, public appraisers have a role to assess the asset owned by prospective borrowers who will be used as collateral for credit.

Assessment of credit guarantee objects can be done internally or externally. Internal assessments are self assessment by bank. While the assessment is externally assessed by an assessment agreement between the bank and the public appraiser. In accordance with the principle of pacta sunt servanda is the agreement will be binding and applicable as a law for the parties who agree to the agreement. However, with the appraisal agreement does not rule out the possibility that the parties to do the breach of contract. This is as happened at PT. Bank CIMB Niaga Kabupaten Jember, where one of the public appraisers who cooperated with him marked up the appraisal report. Then when the debtor has bad credit, and the bank wants to auction the guarantee object, at this moment it is the bank to know that the appraisal report given has been in mark up. This is certainly very detrimental to the bank, because the bank can not get payment for the remaining debtor credit from the auction proceeds.

This indicates that the existence of an appraisal agreement is considered insufficient to provide deterrent effect to the public appraiser and demand the public appraiser to perform its obligations in accordance with SPI and KEPI applicable as reference in carrying out its profession. In addition, the regulation concerning public appraisers is regulated in Regulation of the Minister of Finance No. 101 / PMK.01 / 2014 on Public Valuers as amended by Regulation of the Minister of Finance No. 56 / PMK.01 / 2017. However, in this regulation only regulate the administrative requirements and administrative sanctions. Whereas in view of the fact that the number of violations committed by public appraisers that may adversely affect the service user, the assessment agreement, Permenkeu, SPI, KEPI are considered insufficient to overcome the existing problems. This is because SPI and KEPI do not yet have a strong legal basis and nothing more than a guideline to be obeyed without any legal or civil sanctions.

The purpose of this research is to analyze and describe what kind of legal protection that can be given to the bank due to the breach of contract of public appraiser in appraisal report. This type of research is normative juridical

research using statute approach and analytical approach, which is assisted by primary, secondary, and tertiary legal material. The technique of analysis of legal materials is done by grammatical and systematic interpretation.

The results obtained in this study indicate that there is protection of repressive law that can be given to the bank as an aggrieved party due to the breach of contract of public appraiser in appraisal report. Such protection in the form of filing a civil suit on the basis of breach of contract or civil lawsuit with the basis of the act against the law. In addition, banks can also file criminal charges on the basis of fraud. However, in the event that an agreement has been made and executed, a suit on the basis of fraud can not be filed. This is because between breach of contract and fraud has a different concept. And then, the bank may file a complaint to MAPPI for any alleged violation committed by the public appraiser in the performance of its non-compliance with SPI and KEPI. The need for special arrangements concerning appraisal agreements and accountability of public appraiser, in order to prevent the occurrence of things that could harm the parties concerned and keep the name of the public appraiser as a professional service.

