

**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM JASA PENILAI PUBLIK  
TERHADAP LAPORAN PENILAIAN DI TOLAK DALAM KEGIATAN  
MENILAI JAMINAN PROPERTI**



**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana  
Hukum Pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas  
Sriwijaya**

**Oleh:**

**TANDY JOYO SUCIPTO**

**02011381621399**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

**PALEMBANG**

**2020**

UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
PALEMBANG

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : TANDY JOYO SUCIPTO  
NIM : 02011381621399  
PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM PERDATA

Judul Skripsi

**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM JASA PENILAI PUBLIK TERHADAP  
LAPORAN PENILAIAN DI TOLAK DALAM KEGIATAN MENILAI JAMINAN  
PROPERTI**

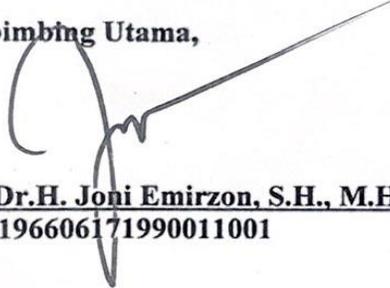
Telah diuji dan lulus dalam Sidang Ujian Komprehensif pada tanggal 26 Januari 2021 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Palembang, Februari 2021

Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pembantu,

  
Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum  
NIP: 196606171990011001

  
Hj. Yunial Laili Mutiari, S.H., M.Hum.  
NIP: 195806011985112001



Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

  
Dr. Febrian, S.H., M.S  
NIP. 196201311989031001

## SURAT PERNYATAAN

**Nama Mahasiswa** : Tandy Joyo Sucipto  
**Nomor Induk Mahasiswa** : 02011381621399  
**Tempat/Tgl. Lahir** : Palembang, 23 Oktober 1998  
**Fakultas** : Hukum  
**Status Pendidikan** : S1  
**Program Studi** : Ilmu Hukum  
**Program Kekhususan** : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya. Apabila terbukti telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sampai dengan ketentuan yang berlaku.

Palembang, 2021



**Tandy Joyo Sucipto**  
**NIM. 02011381621399**

**MOTTO:**

*“You can change what you do, but you can’t change what you want”*

**- Thomas Shelby-**

**Skripsi ini kupersembahkan untuk :**

- ❖ Orang tua tercinta**
- ❖ Keluarga**
- ❖ Sahabat-Sahabatku**
- ❖ Almamaterku**

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucap syukur Alhamdulillah kepada Tuhan Kita Allah Subhanahu Wa Ta'ala yang telah memberikan rahmat, karunia dan hidayah-Nya yang melimpah kepada Penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan Skripsi ini yang berjudul **“PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM JASA PENILAI PUBLIK TERHADAP LAPORAN PENILAIAN DITOLAK DALAM KEGIATAN JAMINAN PROPERTI”** untuk memenuhi sebagian persyaratan guna memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis menyadari bahwa Skripsi ini masih belum dikatakan sempurna, akan tetapi dengan segala kekurangannya, skripsi ini dapat berguna bagi siapa saja yang membacanya terkhusus bagi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya serta dapat bermanfaat bagi perkembangan Ilmu Pengetahuan dibidang Ilmu Hukum.

Palembang, 2021



Tandy Joyo Sucipto

## UCAPAN TERIMA KASIH

1. Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat Rahmat serta Karunianya yang diberikan kepada saya sehingga saya selalu diberi kemudahan dan kelancaran dalam proses penulisan skripsi ini;
2. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaff, MSCE, Selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Bapak Drs. H. Murzal, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum selaku pembimbing utama yang banyak membantu dan bersedia membimbing saya tanpa lelah serta memberikan nasehat dan pengarahan sampai penulisan skripsi ini selesai, sekali lagi Terima Kasih Prof Dengan Rasa Hormat;
8. Ibu Hj. Yunial Laili Mutiari, S.H.,M.Hum. selaku pembimbing pembantu yang banyak membantu dan bersedia membimbing saya tanpa lelah serta

memberikan nasehat dan pengarahan sampai penulisan skripsi ini selesai,  
Sekali lagi terima kasih Ibu Dengan Rasa Hormat;

9. Ibu Arfianna Novera, S.H., M.Hum., selaku penasihat akademik yang telah memberikan arahan, dukungan, motivasi dan nasehat dari awal hingga perkuliahan ini selesai;
10. Orang tua saya yang saya cintai, Ayah dan Ibu saya serta Kakak dan Adik saya, Keluarga Besar, dan Seseorang yang sangat spesial;
11. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang dengan sabar memberikan ilmu kepada mahasiswa serta selalu memberi dukungan untuk mengejar cita-cita dan menjadi insan yang berguna di masa yang akan datang;
12. Seluruh Staff dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang dengan sabar melayani mahasiswa, memberikan kemudahan dan kelancaran sarana prasarana menjalani perkuliahan;
13. Sahabat seperkuliahan dari awal perkuliahan berlangsung; sampai awal hingga akhir;
14. Sahabatku, Keluarga besarku, BAWAH BATANG SQUAD, SAOTA, dan semuanya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, juga menemani saya dalam masa perkuliahan maupun diluar masa perkuliahan. Terima Kasih;
15. Keluarga besar organisasi-ku tercinta yaitu *ASIAN LAW STUDENTS' ASSOCIATION (ALSA)* yang senantiasa dari awal perkuliahan memberikan pembelajaran mengenai arti kekeluargaan serta menjadi mahasiswa hukum

yang baik. Serta sobat-sobatku *DEYKENSEY*, sungguh pegabdian selama satu tahun yang luar biasa;

16. Serta semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu-persatu dalam skripsi ini, yang telah banyak membantu baik secara moril dan materil dalam menyelesaikan skripsi ini, nama kalian tetap tertulis di dalam hati saya;
17. Semoga amal baik yang diberikan semua pihak mendapatkan imbalan yang setimpal dari Allah SWT. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis, pembaca dan bagi para pihak yang membutuhkannya.

Palembang, 2021



Tandy Joyo Sucipto

02011381621399

## DAFTAR ISI

<b>COVER</b>	
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b>	
<b>SURAT PERNYATAAN</b>	
<b>KATA PENGANTAR</b>	
<b>UCAPAN TERIMA KASIH</b>	
<b>DAFTAR ISI</b>	
<b>ABSTRAK</b>	
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
<b>A. Latar belakang.....</b>	<b>1</b>
<b>B. Rumusan Masalah.....</b>	<b>14</b>
<b>C. Tujuan Penelitian.....</b>	<b>14</b>
<b>D. Manfaat Penelitian.....</b>	<b>14</b>
<b>E. Ruang Lingkup.....</b>	<b>15</b>
<b>F. Kerangka Teori.....</b>	<b>15</b>
<b>1. Teori Perjanjian.....</b>	<b>15</b>
<b>2. Teori Pertanggungjawaban Hukum.....</b>	<b>17</b>
<b>3. Teori Perlindungan Hukum.....</b>	<b>18</b>
<b>G. Metode Penelitian.....</b>	<b>19</b>
<b>1. Jenis Penelitian.....</b>	<b>19</b>
<b>2. Pendekatan Penelitian.....</b>	<b>19</b>

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	20
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	21
5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum.....	22
6. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	22
7. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	23
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>24</b>
<b>A. Tinjauan Umum Tentang Profesi Jasa Penilai Publik.....</b>	<b>24</b>
1. Pengertian Jasa Penilai Publik.....	24
2. Ruang Lingkup Kegiatan Jasa Penilai.....	28
3. Pendirian Profesi Jasa Penilai.....	28
4. Dasar Hukum Jasa Penilai.....	34
5. Peraturan Perundang-Undangan Yang Menunjang Profesi Jasa Penilai.....	35
<b>B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....</b>	<b>35</b>
1. Pengertian Perjanjian.....	35
2. Subjek Hukum Perjanjian.....	36
3. Objek Hukum Perjanjian.....	38
4. Asas-Asas Hukum Perjanjian.....	40
5. Syarat-Syarat Hukum Perjanjian.....	42
6. Unsur-Unsur Hukum Perjanjian.....	46
7. Jenis-Jenis Perjanjian.....	46

8. Hapusnya Perjanjian.....	49
9. Wanprestasi.....	51
C. Tinjauan Umum Tentang Pertanggungjawaban Bagi Jasa Penilai.....	51
1. Pengertian Tanggungjawab Hukum.....	51
2. Tanggungjawab Hukum Profesi Jasa Penilai.....	55
3. Tanggungjawab Terhadap Integritas Profesi Penilai.....	56
4. Tanggungjawab Terhadap Pelanggan.....	57
5. Tanggungjawab Terhadap Masyarakat.....	58
6. Tanggungjawab Terhadap Sesama Profesi Penilai.....	59
D. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum Bagi Jasa Penilai.....	60
1. Pengertian Perlindungan Hukum.....	60
2. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum.....	62
3. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum.....	64
<b>BAB III PEMBAHASAN.....</b>	<b>65</b>
A. Pertanggungjawaban Hukum Jasa Penilai Terhadap Laporan di Tolak Oleh Pemakai Jasa ( <i>klien</i> ).....	66
1. Tanggungjawab Hukum Perusahaan Jasa Penilai Properti.....	66
2. Tanggungjawab Hukum Jasa Penilai Berdasarkan <i>Burgerlijk Wetboek</i> .....	74
3. Bentuk-Bentuk Tanggungjawab Jasa Penilai Publik dan Pemakai Jasa ( <i>klien</i> ) Terhadap Hasil Penilaian Properti.....	80

<b>B. Perlindungan Hukum Jasa Penilai Publik dan Pemakai Jasa (<i>klien</i>) Terhadap Hasil Penilaian Properti.....</b>	<b>85</b>
<b>1. Perlindungan Hukum Bagi Profesi Jasa Penilai dan Pemakai Jasa (<i>klien</i>) Berdasarkan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.....</b>	<b>85</b>
<b>2. Perlindungan Hukum Bagi Perusahaan Jasa Penilai Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan RI No. 228/PMK.01/2019 Tentang Jasa Penilai.....</b>	<b>90</b>
<b>3. Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Profesi Jasa Penilai atau <i>Appraisal Company</i> pada Penilaian Properti.....</b>	<b>92</b>
<b>BAB IV PENUTUP.....</b>	<b>97</b>
<b>A. Kesimpulan.....</b>	<b>97</b>
<b>B. Saran.....</b>	<b>98</b>

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

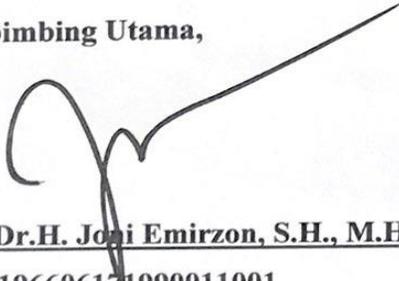
Nama : Tandy Joyo Sucipto  
NIM : 02011381621399  
Program Kekhususan : Hukum Perdata

## ABSTRAK

Skripsi ini berjudul Pertanggungjawaban Hukum Jasa Penilai Publik Terhadap Laporan Penilaian Di Tolak Dalam Kegiatan Menilai Jaminan Properti, membahas tentang tanggungjawab hukum dan perlindungan hukum bagi Jasa Penilai dalam melaksanakan kegiatan menilai jaminan properti yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 56/PMK.01/2017 Tentang Jasa Penilai Publik, Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) disusun dan ditetapkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) sebagai satu-satunya Asosiasi Profesi yang diakui oleh Pemerintah. Adapun rumusan masalahnya yaitu Bagaimana pertanggungjawaban hukum Jasa Penilai Publik terhadap laporan penilaian ditolak dalam kegiatan menilai jaminan properti dan Bagaimana perlindungan hukum terhadap Jasa Penilai Publik dan Pemakai (*klien*) Jasa Penilai akibat dari hasil penilaian properti yang dilakukan oleh Jasa Penilai Publik. Selanjutnya Metode Penelitian yang digunakan adalah Yuridis Normatif, yaitu jenis penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka. Dapat ditegaskan bahwa Perusahaan Jasa Penilai Publik dapat mempertanggungjawabkan perbuatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum secara administrasi pidana dan perdata yang bersifat sanksi.

**Kata Kunci:** Tanggungjawab hukum, Jasa Penilai, Perlindungan Hukum.

**Pembimbing Utama,**



**Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum**

**NIP: 196606171990011001**

**Pembimbing Pembantu,**



**Hj. Yunial Laili Mutiari, S.H., M.Hum.**

**NIP: 195806011985112001**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Di era globalisasi ini kemajuan teknologi di bidang informasi, komunikasi dan transportasi telah mempengaruhi bidang tertentu khususnya perdagangan jasa, dimana perdagangan di bidang jasa ini telah dipergunakan secara global atau umum. Perdagangan jasa ini merupakan suatu hal penting dalam hubungan ekonomi internasional. Dengan adanya revolusi teknologi di bidang informasi dan teknologi perdagangan jasa ini telah mulai menarik perhatian secara internasional dari yang sebelumnya bentuk-bentuk sederhana perdagangan jasa memang telah ada. Revolusi teknologi inilah yang mengakibatkan perdagangan jasa mengalami modernisasi dan menjadikan perdagangan jasa sebagai kekuatan yang dominan di suatu negara.<sup>1</sup>

Terdapat banyak faktor yang menyebabkan perdagangan jasa dapat berkembang dan dapat di perdagangkan sebagaimana untuk barang secara ekonomis. Seperti contohnya di Indonesia dimana negara kita mengalami perkembangan di bidang ekonomi yang juga beriringan dengan berkembangnya globalisasi perdagangan dunia. Hal tersebut di pengaruhi oleh meningkatnya kebutuhan terhadap suatu barang dan jasa serta adanya komunikasi internasional yang didukung oleh teknologi yang berkembang di era modern ini. Dari perkembangan inilah yang dapat mendorong

---

<sup>1</sup>Joko Priyono, “*Model Schsdule of Commitment Bidang Legal Service (Jasa Hukum) dalam Rangka Pelaksanaan General Agreements On Trade in Service di Indonesia*”, Majalah Masalah - Masalah Hukum, Semarang, 2003, hlm. 81

munculnya keberagaman dan keanekaragaman transaksi bisnis dibidang barang dan jasa.<sup>2</sup> Salah satu bidang jasa di Indonesia yang sedang berkembang ialah Jasa Penilai Publik.

Perusahaan jasa yang sedang melaksanakan praktek bisnis memegang peranan yang sangat penting, salah satu peranannya ialah memperlancar dan membantu pengembangan usaha. Bidang usaha memerlukan suatu sarana dan prasarana yang dapat menunjang kegiatan usaha seperti modal, lahan, perlengkapan, tenaga profesional dalam struktur management, dan lain sebagainya dimana sangat perlu dikaji lebih mendalam dan tepat nilainya. Dalam menerapkan penilaian sarana tersebutlah dibutuhkan profesi jasa penilai yang *expert* atau ahli dalam menilai aset suatu perusahaan secara objektif dan adil berdasarkan teknik-teknik penilaian yang telah diatur dalam suatu profesi penilaian.<sup>3</sup>

Pengertian Penilaian menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 228/PMK.01/2019 tentang Penilai Publik sendiri adalah proses pekerjaan untuk memberikan opini tertulis maupun nilai ekonomis suatu objek penilaian sesuai dengan SPI (Standar Penilaian Indonesia). Lalu, Penilai adalah seseorang yang memiliki kompetensi dalam melakukan kegiatan Penilaian, yang sekurang-kurangnya telah lulus pendidikan awal dan KJPP (Kantor Jasa Penilai

---

<sup>2</sup> Albert Yusuf Tobogu, *Peluang dan Tantangan Usaha Jasa Perdagangan* dalam Era Globalisasi, Pendidikan dan Pelatihan Commercial Properties, Depperindag, Jakarta, 1999, hlm. 1.

<sup>3</sup> Joni Emirzon, *Aspek-Aspek Hukum Perusahaan Jasa Penilai*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2000, hlm. 4.

Publik) adalah badan usaha yang telah mendapatkan izin usaha dari Menteri sebagai wadah bagi Penilai Publik dalam memberikan jasanya.

Secara umum, kata “penilaian” berasal dari kata nilai yang dapat disebut juga dengan harga, *price, value*, dalam arti taksiran harga. Penilai (*appraiser*) merupakan orang yang melakukan penilaian atau yang disebut juga dengan juru taksir. Kemudian kata penilaian, yang dalam Bahasa Inggris yaitu “*Appraisal*”, mempunyai arti penilaian, penaksiran, atau pengharapan. Dan berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), penilaian diartikan sebagai proses, cara, perbuatan menilai, pemberian biji (biji, mutu, harga), penelaahan.<sup>4</sup> Istilah Apraiser atau Valuer dapat memberikan konotasi atau penafsiran yang berbeda-beda. Seperti di berbagai negara, banyak yang menggunakan istilah valuer untuk real estat appraiser, namun di Amerika Utara dan Selatan istilah appraiser lebih condong banyak di gunakan.

Di bawah naungan WTO (*World Trade Organization*), profesi jasa penilai menjadi bagian dari kegiatan ekonomi di Indonesia yang harus patuh dan konsisten kepada tata laku dan etika dunia perdagangan dan jasa. Dan hal tersebut memiliki implikasi secara langsung maupun tidak langsung kepada sistem perekonomian Indonesia dan profesi jasa penilai itu sendiri yang menyangkut profesionalitas penilai dan persaingan perusahaan jasa penilai di masa yang akan datang.

Di bidang layanan jasa, penilai publik mendapat izin resmi dari Menteri Keuangan dimana profesi ini memiliki wadah yaitu Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). Tugas penilai publik ini sendiri telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik

---

<sup>4</sup> *Ibid*, hlm. 8.

Indonesia Nomor 228/PMK. 01/2019 tentang Jasa Penilai Publik. Pemerintah membuat peraturan terkait jasa penilai publik bertujuan untuk menciptakan lapangan pekerjaan yang akan membuat perekonomian negara semakin sehat dan lebih efisien dalam sektor penilai publik serta kantor jasa penilai publik yang profesional.<sup>5</sup> KJPP sendiri dibagi menjadi tiga bentuk badan usaha, yaitu perseorangan, persekutuan perdata, dan firma dimana KJPP perseorangan biasanya dijalankan oleh seorang penilai publik, sedangkan KJPP persekutuan perdata dan firma dioperasikan oleh dua orang atau lebih penilai publik.

Terdapat beberapa jenis atau bidang di Kantor Jasa Penilai Publik sebagaimana jasa penilai menjalankan tugasnya, yakni:<sup>6</sup>

#### 1. Penilai Properti Sederhana

Jenis-jenis properti sederhana mencakup antarlain tanah kosong untuk pemukiman, apartemen, rumah tinggal, kantor, tok kios, mesin individual, hingga alat transportasi

#### 2. Penilai Properti

Jenis-jenis properti meliputi tanah dan bangunan beserta kelengkapannya, mesin beserta peralatannya, alat transportasi dan alat berat; perangkat telekomunikasi, pertanian, pertambangan

---

<sup>5</sup> REDAKSI, Jasa Penilai Publik dan Legalitasnya, <https://gresnews.com/mobile/berita/tips/109341-jasa-penilai-publik-dan-legalitasnya/>, diakses pada tanggal 21 Februari 2020 pada pukul 19.17 WIB.

<sup>6</sup> AMZ, Apa itu Kantor Jasa Penilai Publik: Definisi hingga Jenis Penilaiannya., <https://amz.co.id/blog/apa-itu-kantor-jasa-penilai-publik-definisi-hingga-jenis-penilaiannya/> , Diakses pada tanggal 10 Maret 2020 pada Pukul 20.02 WIB

### 3. Penilaian Bisnis

Pada cakupan terkait penilaian ini sangatlah beragam. Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dapat menangani entitas bisnis, surat berharga, hak dan kewajiban dari perusahaan, aset tak berwujud, kerugian ekonomis, instrumen keuangan, hingga pengawasan pembiayaan proyek.

### 4. Penilaian Personal Properti

Pada cakupan ini Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) menangani terkait pabrik termasuk instalasi, mesin beserta peralatan dan instalasinya, alat transportasi dan alat berat, perangkat telekomunikasi yang mencakup pemancar, dan lainnya.

Tugas yang diterima oleh penilai dapat dibedakan kedalam pekerjaan penilaian yang memiliki tujuan untuk memperoleh estimasi nilai dari real estate atau pekerjaan konsultasi, yaitu untuk melakukan analisa dan memberikan konsultasi yang berkaitan langsung dengan keputusan yang akan diambil atas suatu real property. Dalam hal estimasi nilai sangat diperlukan bagi jasa penilai dalam melakukan penilaian, nilai yang dikehendaki mungkin bisa nilai pasar, nilai asuransi, nilai *going concern value*, *assessed value*, *use value*, *investment value*, atau jenis nilai lainnya. Tujuan dari suatu penilaian itu adalah dasar dari kesimpulan nilai akhir, dimana yang tidak berubah untuk mengakomodasi penggunaan suatu penilaian. Struktur laporan dari penilaian dilakukan sesuai dengan maksud untuk penggunaan estimasi nilai, namun estimasi itu sendiri tidak akan berubah. Dan fungsi dari suatu penilaian merupakan cara. Bisa

disimpulkan bahwa penggunaan dari penilaian ini ditentukan oleh kebutuhan dari klien itu sendiri.<sup>7</sup>

Sebagai suatu profesi, tentunya Penilai Publik harus mempunyai suatu standar yang baku dimana harus dipenuhi oleh Penilai Publik agar proses penilaian yang dilakukan dapat menghasilkan *output* semaksimal mungkin agar dapat menjaga kredibilitas profesi itu sendiri. Dan terkait Profesi Penilai Publik (yang dalam hal ini harus berbentuk KJPP) dalam melaksanakan penilaiannya harus berpedoman pada “Standar Penilaian Indonesia” yang dalam hal ini tentu secara tegas diatur dalam pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Keuangan tentang Jasa Penilai Publik. Standar Penilaian Indonesia (SPI) ini didasarkan pada lingkup yang diatur dalam Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP) sehingga KPUP berperan penting untuk memahami profesi penilai dan penerapan SPI yang berlaku untuk Nilai Pasar properti. Properti sendiri adalah konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan keuntungan yang berkaitan dengan satu kepemilikan.<sup>8</sup>

Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) disusun dan ditetapkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) sebagai satu-satunya Asosiasi Profesi yang diakui oleh pemerintah. Dalam hal ini Peraturan Menteri Keuangan tentang Jasa Penilai Publik dan juga Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) serta Standar Penilai Indonesia (SPI) maka dapat disadari bahwa pentingnya

---

<sup>7</sup> Agus Prawoto, *Teori dan Praktek Penilaian Properti*, BPFE-YOGYAKARTA, Yogyakarta, 2003, hlm. 15

<sup>8</sup> ASP, *Menjadi Penilai Profesional*, <https://standarpenilaian.blogspot.com/2008/10/konsep-prinsip-umum-penilaian-kpup.html> , diakses pada tanggal 11 Maret 2020 pada pukul 19.20 WIB.

patuh terhadap KEPI dan SPI bagi Penilai Publik yang merupakan pedoman wajib bagi Penilai Publik agar laporan hasil penilaian menjadi jelas, tidak menyesatkan dan mengungkapkan semua hal yang penting.

Terkait dengan harus dipatuhinya KEPI dan SPI oleh Penilai Publik, dituangkan atau tidaknya kedua hal tersebut dalam suatu perjanjian antara penilai dengan pemberi tugas (penyewa) tidaklah menjadi soal dan tetap akan mengikat secara hukum karena telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku. Namun nyatanya dalam praktek, keberadaan KEPI dan SPI ini selalu dituangkan dalam suatu perjanjian dan Penilai Publik dalam melaksanakan penilaian wajib mematuhi KEPI dan SPI.

Pihak penilai yang melakukan kegiatan penilaian tanpa berdasarkan pada Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) maka Penilai tersebut telah melakukan malpraktik. Adapun malpraktik profesi penilai yang dapat ditemui dapat berbentuk:<sup>9</sup>

1. Penyembunyian informasi/data sehingga mengakibatkan laporan penilaian bersifat tidak objektif;
2. Kekhilafan dan kelalaian penilaian sehingga menghasilkan laporan penilaian yang tidak wajar atau tidak sesuai dengan metode dan prosedur penilaian yang berlaku secara umum/ditetapkan oleh masyarakat profesi penilai;
3. Pembajakan data/informasi dari sumber lain sehingga meragukan akurasi dari laporan penilaian;

---

<sup>9</sup> Joni Emirzon, *Op. Cit.*, hlm. 87.

Dengan demikian, dalam melaksanakan tugasnya untuk menilai suatu aset *Appraisal* wajib mematuhi Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) agar kinerja dari Jasa Penilai ini dianggap maksimal dan sesuai dengan perjanjian bersama pihak klien atau penyewa. Menurut para ahli terdapat beberapa sebab-sebab atau faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya malpraktek ini, salah satunya ialah dari Sumantoro.

Menurut Sumantoro malpraktik penilai terjadi apabila hasil penilaian yang dilakukan oleh penilai ternyata tidak mencerminkan keadaan yang sebenarnya sehingga informasi yang diberikan adalah sesat.<sup>10</sup> Dan berikut sebab-sebab terjadinya malpraktek penilai, yaitu:<sup>11</sup>

1. Dengan sengaja karena didorong oleh usaha untuk mendapatkan keuntungan pribadi, baik dari si penilai maupun dari si pemilik barang;
2. Adanya persekongkolan antara si penilai dengan yang dinilai, seperti permintaan agar nilai barang di *mark up* sehingga pemilik agunan mendapatkan kredit yang lebih besar;

Dari hal-hal diatas pada kenyataannya memang masih banyak kasus-kasus malpraktek yang di lakukan oleh Jasa Penilai Publik. Dalam hal ini kasus-kasus seperti praktek pemalsuan penilaian, pemalsuan surat atau sertifikat, dan yang sering terjadi ialah hasil penilaian di tolak oleh klien atau penyewa karena tidak puasnya

---

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm. 81

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm. 87

klien tersebut atas wanprestasi atau bahkan di tuduh menggunakan praktek korupsi yang dilakukan oleh Jasa Penilai itu sendiri.

Hal diatas dikarenakan pihak penyewa atau klien menganggap jasa yang dilakukan Penilai ini kurang maksimal dan tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dapat membuat pihak penyewa melaporkan kasus ini dan menyelesaikannya ke jalur hukum, seperti kasus penetapan sebagai terdakwa terhadap penilai dari KJPP yang dituntut hingga enam tahun penjara oleh penegak hukum atas tuduhan melakukan praktek tindak pidana korupsi secara bersama-sama, terlepas dari kontroversi benar atau tidaknya tuntutan yang diberikan. Lalu juga terdapat kasus di Jawa Timur dengan nomor Putusan 194 PK/Pdt/2019 dimana penilai dituduh dan diputuskan bersalah oleh Pengadilan Negeri di Jawa Timur karena dituduh atas pemalsuan dokumen atau surat hasil penilaiannya yang dilaporkan seorang pemilik aset dimana sebelumnya sudah melalui peradilan perdata.<sup>12</sup>

Hasil dari penilaian yang dilakukan oleh KJPP harus dapat dipertanggungjawabkan. Dalam angka 7.1.2 KEPI yang dinyatakan “Penilai bertanggung jawab sepenuhnya atas hasil penilaian yang dilakukannya dalam batas-batas yang ditetapkan berdasarkan SPI.” Perbuatan-perbuatan malpraktik yang dilakukan oleh penilai merupakan perbuatan yang dapat dimintai pertanggung jawaban hukum. Sehingga apabila hasil penilaian sesat atau tidak benar maka penilai harus bertanggung jawab sepenuhnya.

---

<sup>12</sup> Mildan Abdalloh, *Penilai Publik Banyak Digugat*, MAPPI akan Lakukan Judicial Review, <https://amp.ayobandung.com/read/2018/07/27/35984/penilai-publik-banyak-digugat-mappi-akan-lakukan-judicial-review> , diakses pada tanggal 1 Juni 2020 pada pukul 17.20 WIB

Hubungan hukum antara Penilai Publik dengan Penyewa maupun Bank dalam menilai properti dan menilai agunan sesuai dengan peraturan yang berlaku haruslah dibuat dalam suatu perjanjian tertulis yang didalamnya mengakomodir diwajibkannya Penilai Publik untuk mematuhi KEPI dan SPI dalam melaksanakan kegiatan penilaian yang akurat dan sesuai fakta atau kenyataan yang ada. Dengan demikian apabila pihak penyewa atau Bank merasa penilaian yang dilakukan oleh Penilai Publik tidak memenuhi perjanjian yang telah dibuat khususnya tidak melaksanakan sesuai yang diatur dalam KEPI dan SPI sehingga nilai taksiran atas agunan dan properti yang disampaikan dalam laporan penilaian dianggap keliru yang berakibat terjadinya kesulitan-kesulitan dan kerugian-kerugian bagi penyewa akan berakibat laporan penilaian di tolak dan dapat digugat menggunakan dasar wanprestasi.

Gugatan Wanprestasi sendiri ialah gugatan yang didasari pada tidak dipenuhinya kewajiban yang telah tertulis dalam perjanjian oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut. Dalam hal ini, Penyewa atau Bank sebagai penggugat melakukan gugatan karena menganggap Tergugat (Penilai) tidak melaksanakan kewajibannya dengan baik. Hal tersebut paling tidak KEPI dan SPI tidak dijalankan dengan baik oleh Penilai sehingga menghasilkan penilaian yang salah dan merugikan pihak tertentu. Perjanjian atau kontrak penilaian yang di buat adalah antara Penyewa atau Bank (sebagai pemberi pekerjaan) dengan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) sebagai penerima kerja. Dengan begitu gugatan tersebut harus diajukan kepada Kantor Jasa Penilai Publik yang bersangkutan bukan kepada pribadi Penilai Publik yang secara faktual ditugasi melaksanakan penilaian oleh Kantor Jasa Penilai Publik. Dan laporan

yang di tolak oleh Penyewa terhadap Penilai terkait lalu gugatan wanprestasi kepada KJPP tersebut diajukan untuk mengganti kerugian kepada tergugat karena tergugat tidak memenuhi klausula-klausula yang telah diperjanjinkan.<sup>13</sup>

Di Indonesia, kegiatan penilaian sudah ada sejak pemerintahan jaman penjajahan Hindia-Belanda dan untuk sektor swasta juga sudah dimulai sejak tahun 1967 dimana ketika itu pemerintah sudah mulai mengundang penanam modal asing, namun pada saat itu istilah penilai masih banyak orang yang belum mengetahui dikarenakan jasa penilai pada saat itu masih belum berkembang. Selain pendidikan formalnya penilaian belum ada karena ilmu penilaian oleh Departemen Pendidikan Nasional tidak termasuk kedalam cabang pohon ilmu pengetahuan, dan penggunaan jasa penilaian ini masih sangatlah umum dan terbatas pada lembaga keuangan seperti lembaga perbankan, lembaga pasar modal serta perpajakan. Dengan didirikannya Badan Penyehatan Perbankan Nasional (Indonesian Banking Restructuring Agency/IBRA), penggunaan jasa penilai semakin meningkat dalam menilai aset dari bank-bank yang direstrukturisasi. Ujian sertifikasi penilai (USP) yang diadakan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) dalam rangka menjalankan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 228/PMK. 01/2019 menjadi sebuah solusi sementara untuk menentukan kualifikasi minimal yang harus dipenuhi agar seseorang diakui sebagai penilai. Untuk selanjutnya terkait kualifikasi penilai ini diharapkan mampu

---

<sup>13</sup> Yuniar Rachman, *Malpraktik Jasa Penilai Pada Bank Tentang hasil Laporan Yang Nilainya Melebihi Harga Pasar*, Jurnal Hukum Bisnis Vol. 1 No. 1, 2015, hlm. 48.

diselesaikan dengan diaturnya jasa penilai ini kedalam Undang-Undang seperti yang telah dilakukan oleh negara-negara tetangga.<sup>14</sup>

Namun, perkembangan profesi jasa penilai publik di Indonesia bila dibandingkan dengan negara-negara lain masih sangatlah tertinggal dalam pengaturan tentang penilaian dalam profesi ini. Bahkan, diantara sesama anggota ASEAN saja termasuk yang paling tertinggal. Seperti contohnya negara seperti Singapura, Malaysia dan Brunei yang sekaligus anggota *Commonwealth* sudah memiliki peraturan tentang penilaian yang lebih memadai yangmana mewarisi kerajaan Inggris, Sementara Filipina mewarisi peraturan dari Amerika Serikat, dan bahkan Thailand yang notabene tidak pernah dijajah oleh negara lain pun telah memiliki Undang-undang tentang penilaian. Demikian juga dengan Vietnam yang sudah membuat peraturan tersendiri mengenai penilaian dimana negara tersebut melalui *Departement of Price Control*.<sup>15</sup>

Tujuan dari Penilaian ini sendiri ialah dasar dari kesimpulan nilai akhir, dimana yang tidak berubah untuk mengakomodasi penggunaan suatu penilaian. Dan berdasarkan tujuan tersebut pada akhirnya kesimpulan dari penilaian akhir yang akan dicantumkan pada suatu laporan yang akan diberikan setelah dilaksanakannya kegiatan penilaian jaminan properti yang dilakukan oleh Penilai. Struktur laporan dari penilaian sendiri dilakukan sesuai dengan maksud untuk penggunaan estimasi nilai, namun estimasi nilai itu sendiri tidak akan berubah. Bisa disimpulkan bahwa

---

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm. 18-19.

<sup>15</sup> Okky Danuza, *Undang-Undang Penilaian Better Late Than Never*, MAPPI / ISA (Indonesia Society of Appraisers, Jurnal Penilai, Jakarta, 2007, hlm. 4.

penggunaan dari penilaian ini ditentukan oleh kebutuhan dari klien itu sendiri. Diterima atau di tolaknya suatu penilaian yang di lakukan oleh Penilai ditentukan oleh puas atau tidaknya Penyewa sesuai dengan apa yang di perjanjikan oleh kedua belah pihak.

Penelitian ini berfokuskan pada pertanggung jawaban hukum terhadap laporan penilaian ditolak dalam kegiatan menilai jaminan properti dan perlindungan hukum bagi Pemakai (*klien*) Jasa Penilai dan Profesi penilai publik dalam melakukan penilaian properti. Apakah dengan peraturan dan regulasi yang telah ada yaitu Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 228/PMK. 01/2019 Tentang Penilai Publik dapat mengakomodir dan memberikan perlindungan hukum sebagai payung hukumnya profesi jasa penilai publik sebagai profesi yang dapat dikategorikan sebagai profesi yang sangat penting di Indonesia namun kurang banyak masyarakat yang mengetahui tugas dan regulasi dari profesi jasa penilai publik ini.

Berdasarkan latar belakang diatas, mendorong penulis untuk meneliti, membahas, dan menganalisis lebih jauh dalam skripsi penulis yang berjudul **“PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM JASA PENILAI PUBLIK TERHADAP LAPORAN PENILAIAN DI TOLAK DALAM KEGIATAN MENILAI JAMINAN PROPERTI”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka pokok masalah yang dikaji atau diteliti dalam penulisan skripsi ini sebagai berikut :

1. Bagaimana pertanggungjawaban hukum Jasa Penilai Publik terhadap laporan penilaian ditolak dalam kegiatan menilai jaminan properti?
2. Apakah bentuk perlindungan hukum terhadap Jasa Penilai Publik dan Pemakai Jasa (*klien*) akibat dari hasil penilaian properti yang dilakukan oleh Jasa Penilai Publik?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menjelasi pertanggungjawaban hukum Jasa Penilai Publik terhadap laporan penilaian ditolak dalam kegiatan menilai jaminan properti.
2. Untuk menjelasi perlindungan hukum terhadap Jasa Penilai Publik dan Pemakai (*klien*) Jasa Penilai akibat dari hasil penilaian properti yang dilakukan oleh Jasa Penilai Publik

## **D. Manfaat Penelitian**

### **1. Manfaat Teoritis**

Penulisan ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan informasi serta pengetahuan di kalangan Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dalam rangka pengembangan Ilmu Hukum Perdata serta dapat dijadikan sebagai acuan bagi

peneliti hukum dalam penelitiannya sesuai dengan bidang penelitian tentang Jasa Penilai Publik.

## **2. Manfaat Praktis**

Secara praktis penelitian ini ditujukan kepada pihak-pihak terkait seperti manfaat untuk pihak Jasa Penilai, KJPP, MAPPI, dan pihak terkait lainnya dan diharapkan dapat memberikan Informasi yang dapat menjadi acuan yang jelas kepada masyarakat yang ingin lebih mengetahui tentang pertanggungjawaban hukum bagi jasa penilai publik.

## **E. Ruang Lingkup**

Penulis membatasi Ruang Lingkup pada Skripsi ini agar pembahasan dalam penelitian ini tidak menyimpang dari masalah yang ada. Ruang lingkup pembahasan dalam penelitian ini adalah mengkaji mengenai pertanggungjawaban hukum Jasa Penilai Publik terhadap laporan penilaian ditolak dalam kegiatan menilai jaminan properti perlindungan hukum akibat dari hasil penilaian properti yang dilakukan oleh Jasa Penilai Publik.

## **F. Kerangka Teori**

Dalam membahas dan menjelaskan penelitian ini, membutuhkan beberapa macam teori yang berkaitan dengan masalah yang akan diangkat oleh penulis dalam penelitian ini yang antara lain sebagai berikut:

### **1. Teori Perjanjian**

Pasal 1313 KUHPerdara berbunyi : “Suatu perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”

Perjanjian adalah sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu. Dalam perjanjian para pihak tersebut haruslah telah memenuhi syarat sah suatu perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara, ada 4 syarat sah perjanjian, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Cakap untuk membuat perjanjian;
- c. Mengenai suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Syarat-syarat perjanjian tersebut mutlak sehingga haruslah terpenuhi dalam suatu perjanjian dianggap batal demi hukum sehingga perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sama sekali. Syarat pertama dan kedua disebutkan sebagai syarat subjektif yang mana lebih mengenai subjek suatu perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat dapat dikategorikan sebagai syarat objektif dikarenakan syarat tertentu mengenai perjanjian tersebut.

Dalam suatu perjanjian yang mengikatkan dirinya ialah para pihak itu sendirilah yang menginginkan perjanjian tersebut untuk mengikat. Kata sepakat antara subjek terjadi secara disadari antara yang satu dengan pihak lainnya, dan diantaranya saling

mengikatkan diri sehingga subjek hukum yang lain berkewajiban melaksanakan prestasinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak.<sup>16</sup>

Fungsi perjanjian dapat dibedakan menjadi dua, yaitu fungsi yuridis dan fungsi ekonomis. Fungsi yuridis adalah fungsi yang memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Sedangkan fungsi ekonomis adalah menggerakkan (hak milik) sumber daya dari nilai penggunaan dari nilai yang lebih rendah menjadi nilai yang lebih tinggi.<sup>17</sup>

Dalam suatu perjanjian juga terdapat beberapa asas yaitu, asas kebebasan kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas pact sunt servanda, asas itikad baik, asas personalia, asas kepercayaan, asas mengikatnya suatu perjanjian, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, serta asas kepastian hukum.

## **2. Teori Tanggungjawab Hukum**

Menurut Abdulkadir Muhammad, teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum dibagi menjadi beberapa teori, antara lain:

- a. Tanggung jawab akibat dari perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja, tergugat diwajibkan telah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga dapat dikatakan merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan oleh tergugat tersebut akan mengakibatkan kerugian.

---

<sup>16</sup> Bisdan Singalinggi, Teori Tentang Perjanjian, dikutip dalam <https://bisdan-sigalinggi.blogspot.com/2014/10/teori-tentang-perjanjian.html>, diakses pada 11 Maret 2022 pada pukul 19.05 WIB

<sup>17</sup> Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 25

- b. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan, didasarkan kepada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak disengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya pihak tersebut tetaplah bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat dari perbuatannya.<sup>18</sup>

### 3. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan Hukum merupakan suatu hal yang melindungi setiap subjek-subjek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, antara lain:<sup>19</sup>

#### a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya suatu pelanggaran. Hal ini dimuat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban tertentu. Berdasarkan uraian diatas upaya pencegahan yang dilaksanakan oleh pemerintah yakni seperti pemblokiran terhadap situs website bajakan atau ilegal.

#### b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan suatu perlindungan akhir dengan berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah

---

<sup>18</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm. 503.

<sup>19</sup> Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta; magister Ilmu Hukum Progran Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret, 2003, hlm. 20.

terjadi sengketa atau telah dilakukannya suatu pelanggaran yang merugikan pihak tertentu.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini ialah penelitian hukum normatif.<sup>20</sup> Penelitian hukum normatif yaitu proses untuk menentukan aturan hukum, prinsip hukum, dan doktrin hukum terhadap isu hukum yang dihadapi dan merupakan jenis penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yakni dengan mengumpulkan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan hukum tersebut kemudian disusun secara sistematis, dikaji, kemudian ditarik kesimpulan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.<sup>21</sup> Dalam penelitian ini, untuk mengkaji permasalahan maka penulis akan melakukan penelitian hukum dengan menggunakan Yuridis Normatif. Penelitian hukum normatif memiliki objek penelitian berupa norma hukum, konsep hukum, dan doktrin hukum.

### **2. Pendekatan Penelitian**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan historis (*historical approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan

---

<sup>20</sup> Soejono Soekanto dan Sri Mamudji., *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat Edisi I Cet. 5.*, PT Raja Grafindo Persada., Jakarta., 2003., hlm. 3.

<sup>21</sup> *Ibid.*, hlm. 13.

isu hukum yang ditangani yaitu dasar pertimbangan hakim yang memutus perkara sengketa persaingan usaha.<sup>22</sup> Pendekatan historis (*historical approach*) yang dilakukan dengan menelaah latar belakang apa yang dipelajari dan perkembangan pengaturan mengenai dasar pertimbangan hakim.<sup>23</sup> Berdasarkan penjelasan di atas, penulis memutuskan menggunakan metode Penelitian Hukum Normatif untuk meneliti dan menulis pembahasan skripsi ini sebagai metode Penelitian Hukum. Jadi, dapat kita simpulkan bahwa pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan historis (*historical approach*) yang dilihat dari materi atau pokok bahasan yang di telaah/di teliti.

### **3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum**

Bahan Hukum dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut :

- a. Bahan Hukum Primer, yakni bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan resmi, risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim.<sup>24</sup> seperti :
  - 1) Undang Undang Dasar 1945
  - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
  - 3) Undang - Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan
  - 4) Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

---

<sup>22</sup> Peter Mahmud Marzuki., *Penelitian Hukum.*, Kencana Prenada Media Group., Jakarta., 2011., hlm 24

<sup>23</sup> Soejono Soekanto dan Sri Mamudji., *Op.cit.*, hlm.14

<sup>24</sup> Peter Mahmud Marzuki., *Op. Cit.*, hlm. 141

- 5) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 228/PMK. 01/2019  
Tentang Penilai Publik
- 6) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 49/PMK.01/2006 Tentang Pelimpahan  
Wewenang Menkeu kepada Sekjen Pembinaan Akuntan dan Jasa Penilai

#### b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang terdiri buku-buku teks (*textbooks*) berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum yang ditulis para ahli hukum yang berpengaruh, jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum, yurisprudensi dan lain sebagainya yang mempunyai kualifikasi tinggi yang sesuai dengan topik penelitian ini.<sup>25</sup>

#### c. Bahan Hukum Tersier

Pada dasarnya bahan hukum tersier sebagai penunjang yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum, encyclopedia, majalah hukum, jurnal ilmiah atau bahan rujukan bidang hukum dan lain-lain.<sup>26</sup>

### 4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dimaksudkan untuk memperoleh bahan hukum dalam penelitian. Teknik pengumpulan bahan hukum yang mendukung dan berkaitan dengan pemaparan penelitian ini adalah studi dokumen (studi kepustakaan).<sup>27</sup> Sehingga setelah bahan hukum yang dikumpulkan, selanjutnya bahan hukum tersebut

---

<sup>25</sup> *Ibid.*, hlm. 142

<sup>26</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji., *Op.Cit.*, hlm.33

<sup>27</sup> Peter Mahmud Marzuki., *Op. Cit.*, hlm. 21

dipilah-pilah baik bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan persaingan usaha, dan buku-buku hukum yang berkaitan dengan isu yang dikaji. Selanjutnya dilakukan pengolahan bahan hukum dengan cara melakukan klasifikasi terhadap bahan hukum primer yang terkumpul dan mengaitkan beberapa kesesuaian Pasal perundang-undangan yang dalam bahan hukum primer dengan bahan hukum sekunder. Kemudian dilakukan analisis untuk dapat disimpulkan.

#### **5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum**

Teknik pengolahan bahan hukum dalam penulisan skripsi ini dilakukan dengan menggunakan cara inventarisasi dan sistematisasi terhadap peraturan-peraturan yang ada hubungannya dengan materi mengenai profesi jasa penilai publik. Setelah memperoleh bahan hukum yang bersumber dari hasil penelitian kepustakaan, langkah selanjutnya ialah pengolahan bahan hukum yang diperoleh dengan cara mengadakan sistematisasi terhadap bahan - bahan hukum tertulis. Sistematisasi tersebut berupa membuat klarifikasi terhadap bahan - bahan hukum yang dapat memudahkan dalam melakukan analisis.

#### **6. Teknik Analisis Bahan Hukum**

Metode yang digunakan dalam menganalisis dan mengolah data-data yang terkumpul adalah analisis kualitatif. Maksud dari penggunaan metode ini ialah memberikan gambaran terhadap permasalahan yang ada dengan berdasarkan pada

pendekatan yuridis normatif<sup>28</sup>. Dalam menganalisis penelitian ini dilakukan dengan bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan serta bahan hukum sekunder yaitu doktrin para ahli hukum lalu dikaitkan dengan isi permasalahan hukum yaitu putusan Mahkamah Agung yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap yaitu : Putusan Mahkamah Agung Nomor 217 K/Pdt.Sus-KPPU/2019, kemudian dilakukan identifikasi terhadap peraturan perundang-undangan, selanjutnya di lakukan analisis terhadap kasus terkait dan peraturan perundang-undangan dengan melakukan penafsiran terhadap undang-undang guna ditarik kesimpulan dari hasil analisis tersebut.

## **7. Penarikan Kesimpulan**

Untuk menarik kesimpulan bahan hukum yang diperoleh dari data baik primer maupun sekunder dihubungkan secara sistematis guna menjawab permasalahan dalam skripsi ini. Sementara, kesimpulan guna menjawab permasalahan yang diteliti dilakukan metode deduktif yaitu dengan cara berfikir dengan menarik kesimpulan dari bahan yang bersifat umum ke bahan hukum yang bersifat khusus<sup>29</sup>. Putusan tersebut kemudian akan dianalisis secara deduktif yang berarti dengan menggunakan bahan-bahan yang sudah disusun secara sistematis, dan kemudian baru ditarik sebuah kesimpulan.

---

<sup>28</sup> Joko Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*, PT. Asdi Mahasatya, Jakarta, 2009, hlm. 145.

<sup>29</sup> Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju: Bandung, 2008, hlm. 35.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Abdulkadir Muhammad . 2010. *Hukum Perusahaan Indonesia*. Bandung. Citra Aditya Bakti.
- Agus Prawoto . 2003. *Teori dan Praktek Penilaian Properti*. Yogyakarta. BPFE-YOGYAKARTA
- Ahmad Rifai . 2010. *Penemuan Hukum oleh Hakim dalam Perspektif Hukum Progresif*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Albert Yusuf Tobogu . 1999. *Peluang dan Tantangan Usaha Jasa Perdagangan dalam Era Globalisasi*. Jakarta. Depperindag.
- Bahder Johan Nasution . 2008. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung. Mandar Maju.
- Joko Priyono . 2003. *Model Schsdule of Commitment Bidang Legal Service (Jasa Hukum) dalam Rangka Pelaksanaan General Agreements On Trade in Service di IndonesiaI*. Semarang. Majalah Masalah - Masalah Hukum.
- Joko Subagyo . 2009. *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*. Jakarta. PT Asdi Mahasatya.
- Joni Emirzon . 2000. *Aspek - Aspek Hukum Perusahaan Jasa Penilai*. Jakarta. PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Okky Danuza . 2007. *Undang - Undang Penilaian Better Late Than Never*. Jakarta. Jurnal Penilai.
- Peter Mahmud Marzuki . 2011. *Penelitian Hukum*. Jakarta. Kencana Prenada Media Grup.
- Salim H.S . 2002. *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Soejono Soekamto dan Sri Mamudji . 2003. *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat Edisi I Cet.5*. Jakarta. PT. Raja Grafindo Persada.

### B. Artikel, Jurnal, Makalah, Naskah Akademik dan Karya Ilmiah Lainnya.

- Muchsin. 2003. *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*. Surakarta. Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret.
- Yuniar Rachman. 2015. *Malpraktik Jasa Penilai Pada Bank Tentang hasil Laporan Yang Nilainya Melebihi Harga Pasar* , Jurnal Hukum Bisnis Vol. 1 No. 1

### C. Internet

AMZ, *Apa itu Kantor Jasa Penilai Publik: Definisi hingga Jenis Penilaiannya*,  
<https://amz.co.id/blog/apa-itu-kantor-jasa-penilai-publik-definisi-hingga-jenis-penilaiannya/>, Diakses pada tanggal 10 Maret 2020 pada Pukul 20.02 WIB

ASP, *Menjadi Penilai Professional*,  
<https://standarpenilaian.blogspot.com/2008/10/konsep-prinsip-umum-penilaian-kpup.html> , diakses pada tanggal 11 Maret 2020 pada pukul 19.20 WIB

Bisdan Singalinggi, *Teori Tentang Perjanjian*,  
<https://bisdan.sigalingging.blogspot.com/2014/10/teori-tentang-perjanjian.html>,  
Diakses pada 11 Maret 2020 pada pukul 19.05 WIB

Mildan Abdalloh, *Penilai Publik Banyak Digugat, MAPPI akan Lakukan Judicial Review*,  
<https://amp.ayobandung.com/read/2018/07/27/35984/penilai-publik-banyak-digugat-mappi-akan-lakukan-judicial-review> , diakses pada tanggal 1 Juni 2020 pada pukul 17.20 WIB

REDAKSI, *Jasa Penilai Publik dan Legalitasnya*,  
<https://gresnews.com/mobile/berita/tips/109341-jasa-penilai-publik-dan-legalitasnya/>, diakses pada tanggal 21 Februari 2020 pada pukul 19.17 WIB