

**PERANAN PT. BINTANG DHARMA HURIP APPRAISAL CAB. PADANG  
SEBAGAI PENILAI PROPERTI DALAM MENILAI TANAH DAN  
BANGUNAN SEBAGAI AGUNAN KREDIT GRIYA MULTI  
PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)  
CAB. PADANG**

**SKRIPSI**

*Diajukan Guna Memenuhi Sebagian Persyaratan  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*

*Oleh :*

**EVA ROMDHONAH**  
**96 140 129**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ANDALAS  
PADANG  
2001**

**No. Reg. 1084/ PK III/III-2001**

**PERANAN PT. BINTANG DHARMA HURIP APPRAISAL (PT. BDHA)  
SEBAGAI PENILAI PROPERTI DALAM MENILAI TANAH DAN  
BANGUNAN SEBAGAI AGUNAN KREDIT GRIYA MULTI  
PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CAB. PADANG**  
(Nama : Eva Romdhona, No. BP 96140129, Fakultas Hukum Unand, 79 halaman)

**ABSTRAK**

Masalah yang sering muncul dalam perjanjian kredit adalah masalah ingkar janji (wanprestasi). Ingkar janji disini dapat berupa keterlambatan pembayaran kredit atau dapat pula berbentuk kredit macet. Untuk mengurangi resiko tersebut, bank selalu mengikutsertakan suatu jaminan kredit.

Mengingat jaminan merupakan benteng terakhir bagi pihak bank untuk menyelamatkan dana yang telah dikeluarkannya, maka penilaian terhadap jaminan merupakan tahap yang penting sebelum suatu permohonan kredit disetujui. Dalam prakteknya jaminan kredit yang paling banyak diterima pada bank Tabungan Negara Cabang Padang adalah berupa tanah dan bangunan, yang dalam pelaksanaannya diikat dengan Hipotik (hak tanggungan), dan penilaian terhadap jaminan tersebut dilakukan oleh PT. Bintang Dharma Hurip Appraisal sebagai penilai properti mitra kerja Bank Tabungan Negara.

Guna mengetahui bagaimana peranan penilai property dalam menilai tanah dan bangunan sebagai jaminan kredit, maka penulis mengemukakan beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Prinsip-prinsip dan faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi penilaian terhadap tanah dan bangunan ?
2. Bagaimana mekanisme penilaian tanah dan bangunan sebagai jaminan kredit ?
3. Kendala-kendala apa saja yang ditemui oleh penilai properti dalam melakukan penilaian dan Upaya-upaya apa yang dilakukan oleh penilai properti untuk mengatasi kendala-kendala tersebut ?

Untuk membahas permasalahan diatas, penulis memerlukan data sekunder dan data primer. Data sekunder diperoleh dengan cara melakukan penelitian kepustakaan dengan berpedoman pada perundang-undangan dan buku-buku yang berkaitan dengan pokok permasalahan, sedangkan data primer diperoleh melalui penelitian lapangan, yaitu dengan melakukan wawancara dengan staf penilai dari PT. BDHA.

Dari hasil penelitian dan setelah dianalisa dengan menggunakan metode kuantitatif, penulis menyimpulkan bahwa Penilai berperan sebagai pihak ketiga yang independen dalam melakukan penilaian terhadap tanah dan bangunan. Penilai property menggunakan metode perbandingan data pasar dan metode kalkulasi biaya untuk menghitung harga pasar wajar dari tanah dan bangunan, dengan memperhatikan prinsip-prinsip dan faktor-faktor yang mempengaruhi penilaian terhadap tanah dan bangunan. Adapun terhadap kendala yang dihadapi penilai, secara garis besar tidak terlalu berat dan dapat ditangani dengan baik oleh Penilai.

## BAB I PENDAHULUAN

### A. LATAR BELAKANG MASALAH.

Usaha jasa penilai telah berkembang di Indonesia sejak awal tahun 1977, dan telah dikenal dikalangan instansi pemerintah, perusahaan swasta, maupun perorangan<sup>1)</sup>.

Peranan profesi jasa penilai dapat dilihat dalam sektor-sektor ekonomi dan keuangan, misalnya penilaian yang dilakukan dalam menunjang kegiatan pajak bumi dan bangunan, telah berhasil meningkatkan pendapatan negara dari sektor pajak, selain itu secara lebih luas lagi, melalui penilaian yang jujur dan objektif terhadap nilai suatu saham yang akan *go public*, sebenarnya penilai punya andil besar untuk mendorong kepercayaan masyarakat terhadap kegiatan bursa saham di Indonesia.

Dalam dunia perbankan peranan penilai, khususnya Penilai Properti terlihat dalam hal penilaian yang dilakukan terhadap agunan kredit. Penilaian disini merupakan upaya preventif yang sangat penting, sekaligus merupakan upaya yang tepat untuk mencegah munculnya kredit macet, yang pada gilirannya bisa membantu pemakaian dana masyarakat yang tersimpan di bank secara efektif, efisien dan aman, sehingga pada akhirnya fungsi lembaga perbankan sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan,

---

<sup>1)</sup> Kerja sama Direktorat Bina Sarana Perdagangan dengan Gabungan Perusahaan Penilai Indonesia (GAPPI), 1991, *Metode Umum dan Prosedur Penilaian*, Dep. Perdagangan RI, Jakarta, hal 1.

pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak dapat tercapai.

PT. Bintang Dharma Hurip Appraisal (PT. BDHA) merupakan sebuah perusahaan Penilaian yang telah berdiri sejak tahun 1977 dan memiliki banyak kantor cabang, yang salah satunya berada di Padang. Di kota Padang sendiri PT. BDHA merupakan satu-satunya perusahaan yang bergerak dibidang jasa penilaian dan konsultasi properti, selain itu perusahaan ini juga merupakan mitra kerja Bank Tabungan Negara (BTN) dalam hal penilaian terhadap jaminan kredit Griya Multi dan studi kelayakan terhadap perusahaan yang akan diberikan pinjaman oleh BTN.

Beranjak dari uraian di atas, maka penulis bermaksud untuk menuangkan tentang pentingnya peranan appraiser (penilai), khususnya Penilai Properti dalam pemberian kredit perbankan ke dalam sebuah skripsi dengan judul:

**“Peranan PT. Bintang Dharma Hurip Appraisal Cab. Padang Sebagai Penilai Properti Dalam Menilai Tanah Dan Bangunan Sebagai Agunan Kredit Griya Multi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cab. Padang.”**

## **B. Perumusan Masalah**

Sehubungan dengan pelaksanaan profesi jasa penilai ini, maka penulis merumuskan permasalahan yang akan diteliti, agar penulisan ini dapat tersusun secara sistematis dan mudah dipahami. Adapun rumusan permasalahan yang akan diteliti adalah mengenai :

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. KESIMPULAN

Berdasarkan permasalahan yang telah penulis kemukakan pada bab I dan juga uraian pada Bab II dan III, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Dalam menentukan nilai tanah dan bangunan, penilai properti dilengkapi dengan metode-metode pendekatan yang umum dipakai dalam penilaian tanah dan bangunan, yaitu metode perbandingan data pasar dan metode kalkulasi biaya. Disamping itu penilai properti juga menggunakan prinsip-prinsip penilaian (Principles of Valuation) terhadap objek yang dinilainya dengan memperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhi penilaian, sehingga hasil penilaiannya benar-benar dapat dipertanggungjawabkan dan sesuai dengan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI).
2. Mekanisme penilaian terhadap tanah dan bangunan dilakukan dengan berpedoman pada standar harga yang berlaku pada saat penilaian dilakukan. Adapun urutan mekanismenya adalah sebagai berikut :
  - a. Melakukan perhitungan terhadap nilai bangunan secara keseluruhan dengan menggunakan metode kalkulasi biaya.
  - b. Menghitung nilai pasar wajar dari tanah dengan menggunakan metode perbandingan data pasar.
  - c. Menjumlahkan hasil perhitungan terhadap tanah dan bangunan.
  - d. Menghitung nilai jual cepat agunan.

## DAFTAR PUSTAKA

- A.A. Rahmat M.Z, tth, *Tanya Jawab Perkreditan*, CV. Remadja Karya, Bandung.
- Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
- Djuhaendah Hasan, 1996, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Efendi Perangin-Angin, 1991, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Kerja Sama Direktorat Bina Sarana Perdagangan Dengan Gabungan Perusahaan Penilai Indonesia (GAPPI), 1990, *Usaha Jasa Penilai*, Dept. Perdagangan, Jakarta.
- Kerjasama Direktorat Bina Sarana Perdagangan dengan Gabungan Perusahaan Penilai Indonesia (GAPPI), 1991, *Metode umum dan prosedur penilaian*, Dept. Perdagangan, Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung.
- M. Djumhana, 1996, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- M. Kusnadi Singapermana, tth, *Metode Penilaian*, MAPPI, Jakarta.
- Noviyanti Anwar, 1997, *Penerapan prinsip kehati-hatian menurut UU No. 7 th 1992 dalam pemberian kredit pada bank Nagari (BPD) Sumbar*, ttp, Padang.
- Prathama Rahardja, 1997, *Uang Dan Perbankan*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Sri Soedewi Masyahun Sofwan, 1981, *Hukum Jaminan Di Indonesia-Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, Liberty.
- Sri Sundari Arie, dkk, 1995, *Penelitian Hukum Tentang Pertanggungjawaban Bank Terhadap Nasabah*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Dep.Keh, Jakarta.
- Subekti, 1982, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung.
- Sunaryati Hartono, 1978, *Beberapa Pemikiran Ke Arah Pembaharuan Hukum Tanah*, Alumni, Bandung.
- Suryantoro Budisusilo, 1999, *Organisasi Dan Peraturan Penilai Properti Di Indonesia, Pelatihan Penilaian P1 dan P2*, Medan.
- , 1999, *Teori Dasar Penilaian*, ttp, Medan.
- Thomas Suyatno, dkk, 1995, *Dasar-Dasar Perkreditan*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.