

ABSTRAK

Kredit merupakan salah satu produk perbankan yang sudah kita kenal dengan baik. ketika kita akan mengajukan sebuah kredit maka pastinya sebuah bank yang mempunyai sebuah prinsip kehati-hatian dalam melakukan kerjanya harus ada sesuatu yang dijadikan sebuah jaminan agar suatu saat jika terjadi cedera janji yang tidak diinginkan maka bank dapat tetap memperoleh dananya kembali meskipun nasabah tersebut tidak bisa melunasinya. Dalam praktik perbankan ada beberapa bentuk jaminan yang ada salah satunya yaitu lembaga jaminan Hak Tanggungan. Hak tanggungan merupakan sebuah lembaga pengikatan jaminan yang mengkhususkan terhadap hak atas suatu tanah. Hak atas tanah tersebut dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan sebagainya. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian hak tanggungan dari debitur kepada kreditor sehubungan dengan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terdapat syarat yang mencantumkan Penilai yang berwenang yaitu Jasa Penilai Publik, maka peran jasa penilai publik sangatlah penting dalam menilai suatu jaminan, karena apabila penilaian jaminan tidak dicantumkan dalam APHT maka APHT tersebut batal demi hukum.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris, yaitu melakukan pembahasan terhadap kenyataan atau hukum yang berlaku. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui tanggung jawab jasa penilai dalam menentukan nilai agunan terhadap tanah dan bangunan yang dibebani hak tanggungan serta mengetahui kendala-kendala yang ditemui oleh penilai publik dalam melakukan penilaian jaminan kredit dan mengetahui upaya apa saja yang dilakukan untuk menyelesaikan kendala tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian, tanggung jawab jasa penilai publik dalam mengadakan penilaian jaminan berupa hak tanggungan terdapat dalam Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) diatur juga mengenai tanggung jawab penilai, terdapat 4 (empat) macam tanggung jawab penilai dan perusahaan jasa penilai, yaitu tanggung jawab terhadap integritas pribadi penilai, tanggung jawab terhadap pemberi tugas, tanggung jawab sesama penilai dan Kantor Jasa Penilai Publik dan tanggung jawab terhadap masyarakat. Kendala yang dihadapi oleh Jasa Penilai Publik dalam menilai agunan berupa tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan dengan Hak Tanggungan meliputi kendala-kendala teknis di lapangan diantaranya seperti ketidaksediaan nasabah untuk dinilai asetnya, kurangnya data dan informasi yang diberikan oleh pihak bank mengenai aset dan pemiliknya serta adanya intervensi dari pihak ketiga. Kendala-kendala tersebut secara garis besar dapat ditangani dengan baik oleh penilai publik.

Kata kunci : Tanggung Jawab, Perjanjian, Kredit, Hak Tanggungan, Jasa Penilai Publik