

# **TESIS**

## **ANALISIS KEPASTIAN HUKUM PENGGUNAAN OPINI SEBAGAI ASUMSI DALAM PENILAIAN ASET DI STANDAR PENILAIAN INDONESIA (SPI)**



**OLEH:**

**YULIUSMAN KY**

**2010018312052**

**PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS BUNG HATTA-PADANG  
TAHUN 2024**

**HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**ANALISIS KEPASTIAN HUKUM PENGGUNAAN OPINI SEBAGAI  
ASUMSI DALAM PENILAIAN ASET DI STANDAR PENILAIAN  
INDONESIA (SPI)**

**Oleh:**

**YULIUSMAN KY  
2010018312052**

**Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal April 2024**

**Menyetujui**

**Pembimbing 1**



**Dr. Ir. M. Nursyaifi Yulius, MGT Tech**

**Pembimbing 2**



**Dr. Muhammad Hasbi, S.H, M.H**

**Ketua Program Studi**



**Dr. Eng. Khadavi, S.T., M.T**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KINERJA OPERASIONAL  
PEMELIHARAAN ASET FISIK PENGOLAHAN INSTALASI AIR LIMBAH DI KOTA  
SUNGAI PENUH**

Oleh:

**YULIUSMAN KY  
2010018312052**

**Tim Penguji:**

**Ketua.**

**Sekretaris,**

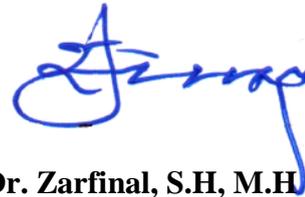
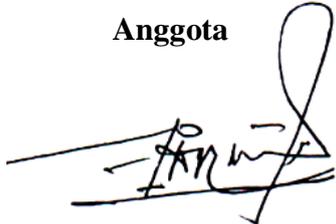


**Dr. M. Nursyaifi Yulius, MGT, Tech**

**Dr. Muhammad Hasbi, S.H, M.H**

**Anggota**

**Anggota**

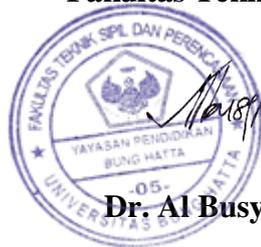


**Dr. Ir. Wardi, M.Si**

**Dr. Zarfinal, S.H, M.H**

Tesis ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Teknik Sipil pada tanggal April 2024

**Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan  
Dekan,**



  
**Dr. Al Busyra Fuadi, ST., M.Sc**

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur kehadiran Allah SWT atas Rahmat dan Hidayah-Nya yang telah memberikan kesempatan untuk menyusun Proposal Tesis berjudul **ANALISIS KEPASTIAN HUKUM PENGGUNAAN OPINI SEBAGAI ASUMSI DALAM PENILAIAN ASET DI STANDAR PENILAIAN INDONESIA (SPI)** merupakan salah satu persyaratan menyelesaikan Studi S2 (Strata Dua) bagi mahasiswa Pascasarjana Program Studi Teknik Sipil ,Konsentrasi Manajemen Aset dan Fasilitas Universitas Bung Hatta, Padang-Sumatera Barat. Selanjutnya judul yang diteliti merupakan peristiwa umum yang terjadi di masyarakat tentang penilaian suatu aset yang menggunakan opini atau pendapat yang dikenal *appraisal* guna mendapatkan nilai wajar .Selanjutnya dalam rangka memenuhi tugas dan syarat mencapai gelar Magister Teknik pada Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan ini, tidak lupa penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada ;

1. Bapak **Profesor Tafdil Husni** selaku Rektor Universitas Bung Hatta Padang.
2. Bapak **Profesor Dr.Ir.Nasyrifal Carlo .MSc** selaku Dekan Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan di Universitas Bung Hatta Padang
3. Bapak **Dr.Eng. Khadavi ST.MT** selaku Kaprodi Teknik Sipil pada Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Bung Hatta Padang
4. Bapak **Ir M Nursyafii Yulius MTM Ph.D** selaku Pembimbing I Tesis yang telah membimbing, mengarahkan serta masukkan terkait keilmuan tentang aset.
5. Bapak **Dr.Muhammad Hasbi SH.MH** selaku Pembimbing II Tesis yang telah membimbing dengan menyumbangkan pemikiran hukum.
6. Ibunda **Dr.Ir Eva Rita MSc** selaku Penguji I yang ikut melengkapi kesempurnaan dari kekurangan-kekurangan tesis.

7. Bapak **Dr.Zarfinal Lambring SH.MH** selaku Penguji II yang juga mendukung kesempurnaan atas kekurangan-kekurangan tesis kami.
8. Kepada orang tua kami (**Alm**) **Panji Kesuma Yudha BA** dan **ibunda Rosmaini Aziza** yang selalu mendoakan putra-putrinya agar senantiasa mendapatkan Rakhmat, Hidayah dan Hinayah dari Allah SWT.
9. Kepada istri tercinta **dr.Trinugroho Setianingsih** dan anak-anakku tersayang yakni **Farhani Inesya Putri S.Psi** , **Siti Ayu Setia Nastiti S.Si** ,**Tubagus Muhammad Aulia Sabililah** dan **Siti Choirunisa Asyifa** yang *men-support*, dan selalu mendoakan agar senantiasa mendapatkan ilmu dan bermanfaat bagi sesama.
10. Serta kepada **pihak-pihak** yang telah berkenan memberikan masukan, saran serta *support*-nya sehingga penelitian akan bermanfaat bagi kita semua.

Penulis mengucapkan terimakasih dan selalu berharap adanya masukan dan saran yang membangun dari berbagai pihak atau kalangan guna melengkapi kekurangan-kekurangan pada tesis ini dan selaldu berdoa Semoga Allah SWT senantiasa berkenan melimpahkan Rakhmat dan Hidayah Nya pada kita semua. Aamiin.

Padang,

2024

Penulis

## ABSTRAK

Bahwa opini dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan dengan pendapat, buah pikir, perkiraan, dugaan yang tiap orang tidak selalu sama dan tidak selalu didasari fakta. Dan kebebasan beropini merupakan kebebasan berpendapat sebagai hak konstitusi setiap orang yang dilindungi negara. Kendati peran opini hanya mengasumsikan nilai yang hasilnya berbeda-beda atau tidak pasti akan tetapi keberadaannya dibutuhkan oleh masyarakat, seperti prakiraan cuaca, curah hujan, gempa susulan, tanah longsor, tsunami atau kegiatan ilmiah lainnya. Namun ketika opini digunakan dalam transaksi ekonomi, ternyata hal tersebut membawa akibat hukum yang dapat menjerat para pihak. Karenanya penelitian yuridis normatif ini menganalisis kepastian hukum peran opini dalam penilaian properti yang merujuk pada Peraturan Menteri Keuangan yang didalamnya terdapat Standar Penilaian Indonesia serta Kode Etik Penilaian yang bersumber dari data kepustakaan (*library research*).

**Kata Kunci:** *Analisis Yuridis, Kepastian Hukum, Opini, Penilaian Aset, Penilai Publik*

**Abstrack.** *That the opinion in the Big Indonesian Dictionary is defined as opinions, thoughts, estimates, conjectures which are not always the same for each person and are not always based on facts. And freedom of opinion is freedom of opinion as a constitutional right of every person which is protected by the state. Even though the role of opinion only assumes value whose results are different or uncertain its existence is really needed by society, such as weather forecasts, rainfall, aftershocks, landslides, tsunamis or other scientific activities. However, when opinions are used in economic transactions, it turns out that this has legal consequences that can ensnare the parties. Therefore, this normative juridical research analyzes the legal certainty of the role of opinion in property valuation which refers to the Regulation of the Minister of Finance which contains the Indonesian Valuation Standards and the Valuation Code of Ethics which is sourced from library research data.*

**Keywords:** *Juridical Analysis, Legality, Opinion, Asset Valuation, Public Appraiser*

## DAFTAR ISI

<b>Judul Tesis .....</b>	<b>i</b>	
<b>Kata Pengantar .....</b>	<b>ii</b>	
<b>Abstrak .....</b>	<b>iv</b>	
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>		
I.1 Latar Belakang .....	1	
I.2 Rumusan Masalah.....	4	
I.3 Batasan Penelitian.....	5	
I.4 Tujuan Penelitian .....	5	
I.5 Manfaat penelitian .....	6	
I.6 Sistematika penelitian .....	6	
<b>BAB II LANDASAN TEORI</b>		
II.1 Analisis Yuridis Normatif .....	8	
II.2 Kepastian Hukum .....	10	
II.3 Asumsi Dalam Opini Nilai .....	13	
II.4 Penilaian Aset.....	16	
II.4.1 Standar Penilaian Indonesia (SPI) .....	18	
II.4.2 Pendekatan Penilaian Dalam SPI.....	21	
II.4.3 Penilai Publik.....	22	
II.4.4 Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI) .....	23	
II.5 Peraturan Perundang-undangan.....	24	
<b>BAB III. METODOLOGI PENELITIAN</b>		
III.1 Penelitian Yuridis Normatif .....	29	
III.2 Jenis Penelitian dan Sumber Data .....	30	
III.3 Teknik Analisis dan Penyajian Data .....	31	
<b>BAB IV. PEMBAHASAN HASIL</b>		
IV.1 Kedudukan Hukum Opini Dalam Peraturan Perundang-Undangan.....	33	
IV.2 Kedudukan Hukum Regulasi Penilaian Aset.....	37	
IV.3 Aspek Pertanggungjawaban Hukum Penilaian Aset .....	49	
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>		<b>60</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>		<b>64</b>
<b>Daftar Pustaka.....</b>		<b>65</b>

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **I.1 Latar belakang**

Bahwasanya terminologi opini dalam **KBBI** didefinisikan sebagai asumsi, buah pikir, pendapat, gagasan, anggapan dan/atau perkiraan seseorang terhadap sesuatu. Demikian sebaliknya terminologi pendapat dalam **KBBI** dijabarkan sebagai anggapan, atau perkiraan tentang sesuatu hal. Dan perkiraan sendiri merupakan definisi dari dugaan yang dalam bahasa ilmiah disebut dengan asumsi atau dalam bentuk kata lainnya berasumsi, mengasumsikan, diasumsikan. Selanjutnya mengasumsikan atau memberikan pendapat merupakan bentuk kebebasan beropini dan hak asasi setiap orang yang dijamin oleh negara sebagaimana dalam konstitusi **Pasal 28 huruf (E) butir ketiga UUD NRI 1945** ; bahwa setiap orang berhak atas kebebasan berserikat, berkumpul dan mengeluarkan pendapat. Hal tersebut mengindikasikan bahwa aspek kebebasan berpendapat dan berekspresi dalam kehidupan berdemokrasi yang tidak hanya berlaku untuk warga negara akan tetapi juga bagi setiap orang. Dan dalam literatur *Democracy New York* dijelaskan bahwa negara yang demokratis adalah tercermin dari adanya perlindungan terhadap kebebasan berkumpul, mengemukakan pendapat, dan diskusi terbuka. (**Charles Tilly :2007**) Kendati keberadaan opini merupakan pendapat yang hanya sebatas memperkiraan dan tidak selalu didasari fakta akan tetapi perannya dinantikan publik seperti halnya perkiraan cuaca, curah hujan, gempa susulan hingga terjadinya tsunami atau kegiatan ilmiah lainnya.

Salah satu bentuk penggunaan kebebasan beropini dalam hal ini adalah kegiatan transaksi ekonomi yakni memperkirakan nilai aset properti sebagaimana Standar Penilaian Indonesia (SPI) yang dikodifikasi dalam **Kode Etik Penilaian Indonesia** dan

**Standard Penilaian Indonesia** atau **KEPI-SPI** sebagai standar dan kode etik bagi penilai aset properti dengan pendekatan pasar (*market approach*), pendekatan biaya (*cost approach*) dan pendekatan pendapatan (*income approach*). Dan keberadaan SPI tersebut tercantum di **Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik** sebagaimana terakhir dirubah yang kedua kalinya menjadi **Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 228/PMK.01/2019 tentang Penilai Publik**. Karenanya dengan berpedoman pada SPI sebagaimana di regulasi tersebut maka si penilai dapat menentukan “nilai wajar” harga jual-beli, nilai sewa atau nilai agunan dalam suatu pinjaman termasuk kepentingan pemerintah dalam menentukan besaran pajak berikut sanksinya melalui suatu proses yang disebut *appraisal* dan si penilainya juga disebut dengan *appraiser*. Dan jika aset yang dinilai tersebut milik negara maka ketentuannya mengacu pada **Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 111/PMK.06/2017 tentang Penilaian Barang Milik Negara**. Karenanya regulasi Menteri Keuangan tersebut dijadikan payung hukum proses penilaian yang memberikan pendapat atau anggapan pada suatu aset sesuai standar SPI.

Kendati kebebasan beropini dalam menilai aset dipayungi regulasi kementerian keuangan namun faktanya ketika hasil penilaian tidak menguntungkan salah satu pihak ternyata hal tersebut membawa akibat hukum. Beberapa fenomena yang membuktikan hasil opini asumsi penilaian sebagai perbuatan hukum diantaranya adalah “peristiwa tukar guling” yang dikutip dari **situs resmi Direktori Mahkamah Agung.co.id** pada tahun 1995. Kasus yang berawal dari MOU antara Kepala Bulog Beddu Amang dengan Direktur PT.Batara Goro Sakti yakni Hokiarto Sugiarto yang sempat kabur ke Singapore. Dimana aset Bulog (Badan Urusan Logistik) di Kelapa Gading, Jakarta berikut lahan seluas 50 Hektare yang dinilai atau

ditaksir dengan perkiraan senilai Rp.192 Milyar di"tukar-guling"kan dengan aset PT Goro Batara Sakti seluas 712 meter persegi. Dan hasil opini, pendapat atau asumsi juga diketahui bahwa negara telah dirugikan Rp.95,6 Milyar. Kasus yang juga menyeret nama putra mantan Presiden RI Hutomo Mandala Putra dan Ricardo Gelael kembali dibuka pasca lengsernya rezim Soeharto. Dan setelah melalui berbagai upaya hukum pada akhirnya diputus dengan **Putusan Mahkamah Agung RI No.181K/PID.SUS/2011** sehingga Kejaksaan Agung RI pada tahun 2017 mengeksekusi para pelaku dengan pidana penjara serta uang pengganti Rp.32,5 milyar. Dan peristiwa hukum lainnya adalah dikutip dari **situs resmi Direktori Mahkamah Agung.co.id** adalah penggelembungan nilai aset yang terjadi pada tahun 2014 di Bangka Belitung. Dimana kasus yang melibatkan Asri Wisnu Wardhana selaku Analis Kredit Menengah Bank Sumsel Babel (BSB) dan Agustinus Judianto selaku Komisaris pada PT Gatramas Internusa (GI) sebagai perusahaan bergerak dibidang pertambangan minyak yang didakwa merugikan keuangan dan /atau perekonomian negara karena *me-mark up* "perkiraan nilai aset" tanah dan peralatan pengeboran minyak dari "nilai sebenarnya" demi mendapatkan kucuran pinjaman Rp.15 Milyar dari Bank Sumsel Babel (BSB) namun pada akhirnya menjadi kredit macet atau *Non Performing Loan (NPL)*. Menurut Kejaksaan Babel selaku eksekutor bahwa hasil asumsi nilai, perkiraan, dugaan atau penaksiran tnegara dirugikan sebesar Rp.13,9 Milyar sesuai dengan **Putusan Pengadilan Negeri Palembang No.21/Pid.Sus-TPK/2019/PN.Plg** dan **Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No.2515 K/Pid.Sus/2020 tanggal 14 September 2020** yang memvonis pidana penjara para pihak, namun terdakwa Agustinus Judianto selaku Komisaris PT.Gatramas Internsa (GI) yang tidak terima atas Putusan tersebut kembali mengajukan permohonan Peninjauan Kembali (PK) dan berdasarkan **Putusan MA Nomor : 53 PK/Pid.Sus/2022 tertanggal 30 Maret 2022** yang pada akhirnya divonis 6 (enam) tahun penjara dengan denda Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah) serta membayar uang pengganti sebesar Rp13.425.034.897,00 (tiga belas

miliar empat ratus dua puluh lima juta tiga puluh empat ribu delapan ratus sembilan puluh tujuh rupiah) yang jika tidak dapat dipenuhi akan dilaksanakan penyitaan aset-aset terdakwa.

Bahwa fenomena diatas secara tidak langsung mengindikasikan ketidakpastian hukum akibat ketidakberdayaanya Peraturan Menteri Keuangan melindungi kegiatan penilaian aset terutama ketika berhadapan dengan asset Pemerintah yang dibiayai APBN atau APBD atau didanai Bank Pemerintah yang secara formal jika tidak dilaksanakan dengan semestinya sehingga para pihak dalam penilaian aset dapat dipersangkakan merugikan keuangan atau perekonomian negara. Karenanya diperlukan kajian yuridis normatif akan kedudukan hukum penggunaan opini dalam menilai aset serta regulasi yang mengusungnya. Karena dengan mengetahui kedudukan-kedudukan hukum maka akan diketahui sejauh mana kepastian hukumnya.

## **I.2 Rumusan Masalah**

Mencermati latar belakang dimaksud maka pertanyaan penelitian yang menjadi rumusan masalah adalah:

1. Bagaimanakah sebenarnya kedudukan hukum (*legal standing*) opini, pendapat, anggapan, asumsi, perkiraan atau dugaan yang dilindungi negara sebagaimana peraturan perundang-undangan di Republik Indonesia ?
2. Bagaimanakah kedudukan hukum Peraturan Menteri Keuangan (PMK) yang menjadi rujukan Penilaian Aset dalam Peraturan Perundang-undangan ?
3. Konsekwensi hukum apakah yang harus dipertanggungjawabkan para pihak dalam kegiatan Penilaian Aset ?

### **I.3 Batasan Penelitian**

Guna membatasi pembahasan pertanyaan dalam penelitian dimaksud maka diperlukan batasan dalam penelitian dengan ruang lingkup sebagai berikut :

1. Ruang lingkup tentang kedudukan hukum (*legal standing*) daripada opini, anggapan, perkiraan, dugaan atau asumsi penilaian dengan pendekatan pasar dalam Standar Penilaian Indonesia (SPI) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Ruang lingkup kedudukan hukum Peraturan Menteri Keuangan yang menjadi instrumen yuridis kegiatan penilaian aset dan legalitas objek yang dinilainya sebagaimana Peraturan Perundang-Undangan.
3. Ruang lingkup terkait aspek pertanggungjawaban dan akibat hukum atas penggunaan opini yang mengasumsikan hasil penilaian.

### **I.4 Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah ;

1. Mengidentifikasi kedudukan hukum (*legal standing*) peran opini, anggapan, dugaan, asumsi atau perkiraan menilai suatu aset yang dilindungi negara sebagaimana peraturan perundang-undangan di Indonesia.
2. Mengidentifikasi kedudukan hukum asumsi-asumsi tentang perkiraan nilai suatu aset sebagaimana Laporan Hasil Penilaian sebagai suatu legitimasi yang mengikat para pihak berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI)
3. Mengetahui aspek pertanggungjawaban hukum yang timbul sebagai konsekwensi dari hasil opini penilaian suatu aset oleh si Penilai berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI) berdasarkan Peraturan Perundang-undangan

## **I.5 Manfaat Penelitian**

1. Mengetahui kepastian hukum akan hasil penilaian aset.
2. Menjadi khasanah pengetahuan bagi masyarakat umum terkait penilaian aset.
3. Menjadi masukan serta naskah akademik guna menentukan regulasi-regulasi dalam penilaian aset.
4. Mengetahui aspek dan konsekwensi hukum yang harus diperanggungjawabkan akibat dari hasil penilaian yang menggunakan opini dalam mengasumsikan nilai suatu aset.

## **I.6 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan laporan Tugas Akhir ini terdiri dari 5 (lima) Bab, dengan sistematika sebagai berikut :

Bab I, merupakan Pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah yakni gambaran tentang hal-hal yang melatarbelakangi suatu masalah atau kondisi yang sedang terjadi hingga kini kedalam penulisan penelitian dilanjutkan dengan pertanyaan penelitian atau dikenal dengan rumusan masalah, ruang batasan penelitian, tujuan an manfaat penelitian serta sistematika penulisannya.

Bab II, merupakan Landasan Teori yang berisikan tentang tinjauan pustaka. Di Bab ini dijelaskan tentang pengertian analisis yuridis, pengertian kepastian hukum, pengertian opini atau pendapat, perkiraan, asumsi, taksiran, pengertian penilai publik, pengertian dariada penilaian aset serta peraturan perundang-undangan termasuk sumber-sumber hukum dan azas-azsanya yang wajib dipatuhi oleh pihak-pihak penyelenggaraan penilaian aset.

Bab III, merupakan Metodologi Penelitian. Metodologi secara garis besar berisikan tentang metode yang digunakan dalam rancangan penelitian, sumber data serta penyajian data yang hal tersebut akan digunakan dalam pembahasan.

Bab IV, merupakan Pembahasan tentang analisis terhadap kedudukan hukum dari opini yang digunakan dalam penilaian aset. Selanjutnya melakukan analisis pemberlakuan hasil opini penilaian aset oleh penilai publik (*appraiser*) terhadap individu atau instansi yang akan menggunakannya. Serta pembahasan sejauh manakah pertanggungjawaban hukum pihak penilai aset (*appraiser*) yang jasa penilaiannya wajib dibayar dengan jumlah tertentu namun hasilnya ternyata tidak menguntungkan si pemilik asetnya.

Bab V, adalah Kesimpulan dan Saran. Merupakan kesimpulan hasil analisa tentang kepastian hukum terhadap sistem yang dilaksanakan dan konsekwensi hukum yang harus dipertanggungjawabkan yang selanjutnya diakhiri dengan saran dari penelitian.