

Penilaian Atas Agunan Kredit Berstatus Surat Hijau

Njo Anastasia

Staff Pengajar Fakultas Ekonomi, Universitas Kristen Petra
E-mail: anas@petra.ac.id

ABSTRAK

Pemerintah Kota Surabaya memiliki aset tanah yang disewakan pada masyarakat dengan menerbitkan Ijin Penggunaan Tanah dikenal sebagai Surat Hijau. Disaat ekonomi mulai bertumbuh, masyarakat berkeinginan untuk menjadikan surat hijau sebagai jaminan pada bank untuk memperbesar kegiatan usahanya. Namun pada kenyataannya tidak semua bank mau menerima surat hijau tersebut sebagai jaminan. Pertimbangan pihak bank adalah tidak memiliki hak preferensi atas tanah meskipun bangunan diatasnya telah terbit preferensi dengan melakukan pendaftaran fiducia. Oleh karena itu perlunya penilaian untuk properti dengan tujuan jaminan kredit berbasis Nilai Pasar. Dimana properti yang dijadikan agunan tersebut harus memiliki kualifikasi legalitas yang jelas, haknya dapat dipindah tangankan atau dibebani hak tanggungan atau sejenisnya, status fisik atas properti teridentifikasi dengan jelas dan properti tersebut memiliki potensi pasar.

Kata kunci: surat hijau, jaminan, penilaian.

ABSTRACT

The government of town Surabaya acquires the land which is rented to society by publishing Ijin Penggunaan Tanah as a Surat Hijau. When the economic growth, the society make Surat Hijau as guarantee at bank to enlarge its business activity. But practically, it does not all receptive bank mentioned as Surat Hijau of guarantee. Unrighteous consideration bank is not own the rights preference for land though building have been published preference by registration fiduciary. Therefore the importance of assessment for the property to credit guarantee base on the Market Value. Where property taken as the guarantee have to own the clear qualification legality, transferability the right or encumbered the rights or any kind, physical status for property identified clearly and the property own the market potency.

Keywords: surat hijau, guarantee, appraisal.

PENDAHULUAN

Surabaya dengan luas wilayah 326,36 km² merupakan salah satu kota yang memiliki keistimewaan dalam hak mengelola tanah. Pemerintah kota memiliki aset yang disewakan pada masyarakat. Masyarakat mengenal hak sewa atas tanah yang dikelola Badan Pengelola Tanah dan Bangunan pemerintah kota Surabaya tersebut sebagai Surat Hijau, karena secara fisik surat sewa yang diterbitkan tersebut berwarna hijau.

Berdasarkan data dari Pemkot Surabaya (Jawa Pos, 2006:29,43), luas tanah yang ber-IPT (Ijin Peruntukan Tanah) atau dikenal "Surat Hijau" seluas 12.421.023 m², tersebar pada 23 kecamatan, 88 kelurahan, terpecah menjadi 38.264 kavling. Tabel 1 menunjukkan luas tanah dengan status surat hijau 30% dari luas wilayah kota Surabaya.

Menurut Hamid Yusuf, Sekretaris Umum MAPPI, Tahun 2003 total kredit yang dicairkan bank nasional sebesar Rp477,20 triliun, tahun 2004 dan 2005 mengalami kenaikan menjadi Rp.595,1 triliun dan Rp.730,20 triliun. Dari total kredit tersebut terdapat indikasi kredit bermasalah ditinjau dari *Non Performing Loan* (NPL) terutama kenaikan yang cukup tajam dari tahun 2004 ke tahun 2005 yaitu 5.75% sebesar Rp.34,24 triliun menjadi 8,3% sebesar Rp.60,60 triliun. Kecenderungan tersebut menjadikan adanya kemungkinan NPL tinggi mengakibatkan pencadangan Penyisihan Penghapusan Piutang

Aktiva (PPA) akan naik dan membebani kondisi keuangan bank pemberi kredit. Serta bila tingkat kesehatan kredit bermasalah meningkat, pihak bank akan berusaha menyelesaikan kredit bermasalah tersebut dengan penjualan agunan atau dalam bentuk pengalihan alih agunan (2006:1-2).

Tabel 1. Persebaran Tanah berstatus Surat Hijau

Wilayah	Kecamatan	Luas (m ²)
Surabaya Utara	Pabean Cantikan	417.516,00
	Semampir	209.339,00
	Krembangan	1.629.095,00
Surabaya Pusat	Genteng	313.815,30
	Simokerto	346.236,00
	Bubutan	640.120,00
	Tegalsari	1.027.416,00
Surabaya Selatan	Wonokromo	1.954.137,00
	Sawahan	419.505,00
	Wonocolo	10.100,00
	Dukuh Pakis	688.665,00
	Wiyung	33.730,00
Surabaya Barat	Tandes	28.730,00
	Asemrowo	-
	Lakarsantri	-
	Sukomanunggal	497.050,50
Surabaya Timur	Gubeng	3.368.228,00
	Rungkut	108.553,00
	Tenggilis	96.735,00
	Mejoryo	619.982,01
	Tambaksari	-
	Sukolilo	-
	Gunung Anyar Mulyorejo	12.000,00

Sumber: Jawa Pos, 2006:29

Saat pemberian kredit, pihak bank akan melakukan penilaian atas permohonan kredit tersebut. Penilaian atas subyek dan obyek jaminan bertujuan untuk menimbulkan kepercayaan bagi pihak bank untuk menghindari masalah dikemudian hari atas jaminan tersebut. Dalam dunia perbankan digunakan prinsip-prinsip penilaian kredit “5 C”, yaitu: *Character, Capital, Capacity, Condition of Economic, dan Collateral* (Hapsari, 2006:2)

Pada urutan prinsip tersebut jaminan (Collateral) berada pada urutan terakhir, namun masyarakat beranggapan jaminan merupakan faktor utama. Hal tersebut tidak sepenuhnya salah, karena hampir semua bank menginginkan jaminan yang terikat yang dapat melahirkan hak prioritas bagi bank selaku penerima jaminan. Berdasarkan Undang-undang No.4 tahun 1996, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dapat melekat pada jaminan yang memiliki sertifikat Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai (HP) atas Tanah Negara. Hal ini menyebabkan bank berusaha memberikan kredit yang jaminannya “aman” tanpa takut digugat pihak ketiga atau kreditor lain yang mengajukan gugatan sebelum debitor melunasi hutang-hutangnya.

Dengan permasalahan tersebut di atas, maka:

1. Apakah properti berstatus surat hijau dapat dijadikan jaminan hutang ditinjau dari sisi perbankan?
2. Apa pentingnya penilaian dalam penentuan nilai agunan kredit berstatus surat hijau?

KAJIAN LITERATUR

Surat Ijin Pemakaian Tanah (Surat Hijau) Dan Landasan Hukumnya

Surat Ijin Pemakaian Tanah (Surat Hijau) merupakan ijin yang diterbitkan pemerintah kota Surabaya atas pemakaian tanah aset pemerintah. Menurut Badan Pengelolaan Tanah dan Bangunan (2006:2), dasar perolehan/penguasaan tanah dengan status surat hijau berasal dari:

Tanah peninggalan Kolonial Belanda (hak *eigendom gementee, besluit*) dan tanah yang diberikan Pemerintah Indonesia dengan Hak Pengelolaan.

Tanah yang pengadaannya dilakukan sendiri pemerintah kota Surabaya dengan jalan pembebasan tanah (P2TUN) maupun tukar-menukar (Ruislag) sesuai Keppres No.55 tahun 1993 (Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum) dan S.K. Mendagri No.152 tahun 2004 (Pengelolaan Barang Daerah).

Pemerintah kota Surabaya memiliki hak untuk mengelola tanah dalam pengawasan Negara tersebut untuk dijadikan sebagai sumber pendapatan daerah dalam rangka menjalankan tugas-tugas pemerintahan.

Landasan hukum terhadap Penguasaan Tanah Negara yang dikelola Pemerintah Kota adalah:

- a. Dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945
- b. Peraturan Pemerintah No.8 Tahun 1953 (TLN 1953-14) tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara oleh Instansi Pemerintah serta penjelasannya.
- c. Peraturan Pemerintah No.8 Tahun 1963, yang menyangkut Hak Penguasaan yang merumuskan “Beeter Recht” tentang Jawatan Instansi/ Departemen/Daerah Swatantra mengenai Hak Penguasaan.
- d. Undang-undang No.86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi
- e. PMDN No.1 Tahun 1977
- f. Undang-undang No.3 Tahun 1960 jo PP 223/1961 tentang Tanah – tanah *On Bekeend*

Sedangkan landasan hukum yang mengharuskan setiap orang atau badan hukum yang menggunakan tanah aset pemerintah kota Surabaya harus memiliki Ijin Pemakaian Tanah adalah:

- Perda No.1 Tahun 1997 tentang Ijin Pemakaian Tanah
- Perda No.21 Tahun 2003 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah
- S.K. Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya No.1 Tahun 1998 tentang Tata Cara Penyelesaian Ijin Pemakaian Tanah.
- S.K. Walikota Surabaya No.21 Tahun 2002 tentang Pemutihan Ijin Pemakaian Tanah di kota Surabaya.
- S.K. Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya No.27 Tahun 1995 tentang Tata Cara mendapatkan HGB diatas HPL (Hak Pengelolaan) Pemerintah Daerah tingkat II Surabaya.

Peraturan daerah yang berlaku bagi pemegang Surat Hijau sesuai Perda no.1 tahun 1997 adalah:

1. Lahan dipergunakan sesuai peruntukan
2. Selambatnya satu tahun sejak dikeluarkan ijin, pemegang surat harus mendirikan bangunan yang dilengkapi IMB
3. Dilarang mengalihkan ke pihak lain tanpa ijin tertulis kepala daerah atau pejabat yang ditunjuk
4. Jika pemegang Surat Hijau meninggal, ahli waris bisa melanjutkan Ijin Pemakaian Tanah dengan mengajukan permohonan ke kepala daerah atau pejabat yang ditunjuk

5. Semua pajak dan beban lain ditanggung pemegang ijin
6. Pemegang ijin wajib membayar retribusi. Besarnya retribusi dapat berubah sesuai ketentuan yang ditetapkan.
7. Keterlambatan pembayaran retribusi dikenakan denda:
 - Sampai 3 bulan sebesar 50% dari retribusi yang berlaku
 - Lebih dari 3 bulan – 1 tahun sebesar 100%
 - 1 – 2 tahun sebesar 200%
 - 2 – 3 tahun sebesar 300%
 - 3 – 4 tahun sebesar 400%
 - Lebih dari 4 tahun sebesar 500%
8. Ijin bisa dicabut sewaktu-waktu apabila:
 - Tanah tersebut dibutuhkan untuk kepentingan pemerintah daerah
 - Pemegang ijin melanggar ketentuan
 - Pemegang ijin menelantarkan atau tidak memanfaatkan tanahnya selama lebih dari tiga tahun
 - Persyaratan yang diajukan untuk mendapatkan ijin tidak dapat dipertanggung-jawabkan

Berdasarkan uraian peraturan diatas, maka setiap orang atau badan hukum yang akan memakai tanah tersebut harus terlebih dahulu memperoleh ijin pemakaian tanah dengan mengajukan surat permohonan pada Walikota Surabaya atau pejabat yang ditunjuk. Setelah mendapatkan ijin pemakaian tanah, pemegang ijin berkewajiban membayar retribusi sesuai ketentuan yang berlaku, mematuhi dan mentaati semua ketentuan yang ditetapkan, serta menggunakan tanah sesuai peruntukannya. Masa berlaku Surat Hijau dibedakan menjadi:

1. Ijin Pemakaian Tanah jangka pendek (2 tahun)
2. Ijin Pemakaian Tanah jangka menengah (5 tahun)
3. Ijin Pemakaian Tanah jangka panjang (20 tahun)

Namun untuk mengajukan perubahan Surat Hijau menjadi Hak Milik sulit dilakukan atau tidak bisa sebelum ada pelepasan aset pemerintah kota dari Walikota yang disetujui DPRD, dikarenakan sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yaitu retribusi penyewa tanah merupakan salah satu penyumbang PAD terbesar bagi kota Surabaya.

Jaminan Kredit

Menurut Undang-undang No.4 tahun 1996, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dapat melekat pada jaminan yang memiliki sertifikat Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Guna

Bangunan (HGB) dan Hak Pakai (HP) atas Tanah Negara.

Untuk bangunan yang berdiri di atas tanah milik Pemerintah kota Surabaya berdasarkan Ijin Pemakaian Tanah dapat diterima sebagai jaminan bank karena dapat diikat secara fidusia, hal ini didasarkan pada Surat Edaran Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. C.HT.01.10-22 tanggal 15 Maret 2005, yaitu bangunan yang didirikan di atas tanah hak milik orang lain yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, dapat dibebani jaminan fidusia, dengan syarat:

1. Ada bukti kepemilikan bangunan yang terpisah dengan kepemilikan tanah.
2. Ada iji dari pemilik tanah.

Berdasarkan Undang-undang Pokok Perbankan, pemberian kredit harus didasarkan pada keyakinan bank atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai perjanjian. Untuk itu bank harus melakukan penilaian dengan seksama terhadap watak, kemampuan, modal prospek usaha debitur dan agunan.

Dari pengertian tersebut, jaminan kredit dapat berfungsi sebagai:

1. Jaminan yang didasarkan atas keyakinan bank terhadap karakter dan kemampuan nasabah untuk membayar kembali kreditnya, dengan dana yang berasal dari hasil usaha yang dibiayai kredit, tercermin dalam arus kas nasabah (disebut *first way out*). Untuk memperoleh keyakinan tersebut bank melakukan analisa dan evaluasi atas watak/karakter, kemampuan, modal, serta prospek debitur.
2. Jaminan yang didasarkan atas likuidasi agunan (disebut *second way out*) apabila dikemudian hari *first way out* tidak dapat digunakan sebagai alat pembayaran kembali kredit.

Berdasarkan sumber pendanaannya, agunan kredit dibedakan menjadi agunan pokok dan agunan tambahan.

1. Agunan pokok adalah agunan yang pengadaannya bersumber dari dana kredit bank, berupa barang proyek (tanah dan bangunan, mesin-mesin, persediaan, piutang dagang, dan lain-lain). Agunan kredit dapat hanya berupa agunan pokok bila berdasarkan aspek-aspek lain dalam jaminan utama (watak, kemampuan, modal dan prospek) diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan hutangnya.
2. Agunan tambahan adalah agunan yang tidak termasuk dalam batasan agunan pokok, contoh: aktiva tetap di luar proyek yang dibiayai, surat

berharga, surat *rekta*, garansi resiko, jaminan pemerintah, lembaga penjamin dan lain-lain. Agunan tambahan menjadi wajib dipenuhi bila menurut pemutus, agunan pokok yang disediakan tidak dapat menutup kecukupan jaminan, yang disebabkan adanya kesulitan dalam pengikatan dan penguasaan agunan pokok sebagai agunan kredit, sehingga tidak dapat memberikan hak mendahului (*preference*) bagi bank.

Penilaian Agunan Kredit

Berdasarkan Undang-undang Perbankan, perubahan atas UU No.7/1992 jo UU No.10/1998 pasal 1 ayat 23 menyatakan, “Aguan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan prinsip syariah. Agunan hanya salah satu syarat yang diharuskan dalam pemberian fasilitas kredit selain bank juga harus menilai watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha dari nasabah debitur”. Berarti agunan bukan sesuatu yang harus atau mutlak disediakan debitur. Namun agunan merupakan “benteng” terakhir dalam upaya pengembalian kredit apabila terjadi kegagalan pembayaran kredit yang bersumber dari *first way out*. Oleh karena itu, nilai agunan sangat penting sebagai indikator pembayaran kembali kegagalan pembayaran kredit.

Praktek penilaian untuk kepentingan agunan diatur pada beberapa Peraturan Bank Indonesia (PBI), meliputi.

Tabel 2. Peraturan Bank Indonesia tentang Penilaian Agunan

PBI No.	Peraturan	Keterangan
5/9/PBI/2003	Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif bagi Bank Syariah	Nilai agunan (basis nilai Nilai Pasar Wajar)
6/18/PBI/2004	Kualitas Aktiva Produktif bagi Bank Perkreditan Rakyat Syariah	Nilai agunan (basis nilai Nilai Pasar Wajar) Nilai agunan (NJOP)
7/2/PBI/2005	Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum	Nilai agunan (basis nilai tidak diatur) Penentuan Nilai AYDA (basis nilai NRV)
8/1/PBI/2006	Fasilitas Pembiayaan Darurat	Nilai agunan (Nilai Wajar)

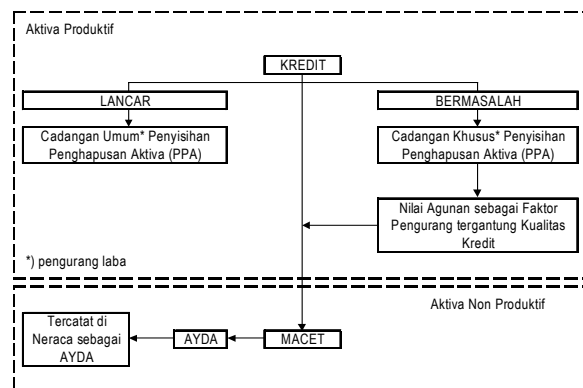
Sumber: www.bi.go.id/web/id/Peraturan/

Pada PBI No.7/2/PBI/2005, penilaian dikategorikan pada dua hal yaitu:

1. Agunan untuk kepentingan jaminan kredit

2. Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) sebagai bagian dari aktiva yang tercatat di neraca

Ditinjau dari kepentingan kualitas aktiva Bank Umum, kategori pertama dapat digolongkan pada kepentingan aktiva produktif, maka nilai agunan hanya mempengaruhi besaran pencadangan bagi kredit bermasalah dan pelaksanaan penilaian yang bertujuan Jaminan Pelunasan Hutang dan Bentuk Hak Tanggungan dan Surat Pengakuan Hutang (Standar Penilaian Indonesia – SPI-2). Sedangkan kategori dua digolongkan pada aktiva non produktif, agunan dinilai menggunakan Nilai Realisasi Bersih (Net Realizable Value-NRV) yang dicatat sebagai AYDA di neraca bank, sehingga tujuan penilaian adalah untuk laporan keuangan (SPI-3).



Sumber: Yusuf, 2006:4

Gambar 1. Posisi Agunan pada Aktiva Produktif dan Aktiva Non Produktif

Penilaian agunan oleh bank dimaksudkan untuk memperoleh nilai dari barang-barang yang akan diikat sebagai agunan kredit. Penilaian lebih dititik beratkan pada penerapan metode pendekatan untuk menghasilkan opini yang mendekati kebenaran Nilai Pasar dan turunannya adalah Nilai Realisasi Bersih (Nilai Pasar yang telah dikurangi biaya-biaya yang timbul dari transaksi seperti pajak, biaya penjualan, biaya notaris, dan biaya-biaya pengosongan lainnya bila ada). Untuk transaksi yang dibatasi waktu dengan tujuan pelelangan digunakan Nilai Likuidasi atau Nilai Jual Paksa dan turunannya Nilai Realisasi Bersih Terbatas. Metode yang digunakan dalam penilaian barang agunan adalah metode pendekatan data pasar, metode pendekatan biaya dan metode pendekatan pendapatan. Dimana setiap metode memiliki kelebihan dan kekurangan, sehingga harus disesuaikan dengan tujuan penilaian, jenis dan macam barang yang dinilai, kesesuaian validitas data yang diproses pada tiap metode penilaian yang digunakan.

ANALISA DAN HASIL

Berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia No.31/11/UPPB tanggal 12 Nopember 1998 tentang Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif pasal 7 disebutkan: Penilaian agunan wajib dilakukan penilai independen bagi kredit yang diberikan lebih dari Rp.1,5 milyar kepada debitur atau grup debitur oleh Bank yang memiliki modal setinggi-tingginya sampai Rp.300 milyar. Serta berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum pasal 49 ayat (1) menyebutkan penilaian agunan wajib dilakukan oleh penilai independen bagi aktiva produktif lebih dari Rp.5 milyar.

Agunan yang dapat diperhitungkan sebagai pengurang dalam pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva (PPA) pasal 46 menyebutkan:

1. Surat berharga dan saham yang aktif diperdagangkan di bursa efek di Indonesia atau memiliki peringkat investasi dan diikat secara gadai
2. Tanah yang dibebani Hak Tanggungan, termasuk bangunan, tanaman, dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan.
3. Pesawat udara atau kapal laut dengan ukuran di atas duapuluh (20) meter kubik yang diikat dengan hipotek dan atau
4. Kendaraan bermotor atau persediaan yang diikat secara fidusia

Agunan sebagaimana dimaksud wajib (pasal 47):

- a. dilengkapi dengan hukum yang sah
- b. diikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga memberikan hak preferensi bagi bank dan
- c. dilindungi asuransi dengan *banker's clause* yaitu klausula yang memberikan hak pada bank untuk menerima uang pertanggungan dalam hal terjadi pembayaran klaim.

Berkaitan dengan penilaian untuk kepentingan jaminan, maka sesuai Standar Penilaian Indonesia (SPI) jenis *real property* yang dinilai adalah tanah dan bangunan dengan sertifikat yang dibebani hak tanggungan. Sesuai dengan Peraturan Daerah No.12 Tahun 1994, tanah dengan status surat hijau dapat dijadikan agunan hanya pada bangunannya saja dan pengikatannya dilakukan dengan menyerahkan hak kepemilikan atas bangunan tersebut atau disebut Fiducia (Fiduciare Eigendom Overdraft/ FEO) sesuai Undang-undang No. 42 Tahun 1999.

Hakekat fiducia adalah penyerahan hak milik atas suatu benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda akan tetapi ia hanya selaku peminjam pakai. Untuk

melahirkan hak preferen maka jaminan fiducia wajib didaftarkan pada Kantor Wilayah Departemen Hukum dan HAM RI di tempat jaminan fiducia tersebut berada.

Mengingat hukum tanah menganut azas vertikal, maka sulit melakukan pemisahan antara tanah itu sendiri dengan benda-benda yang melekat di atasnya, sehingga pemberian jaminan fiducia atas bangunan sewajarnya diikuti dengan kuasa untuk mengalihkan hak sewa atas tanahnya.

Tidak semua pihak bank mau menerima surat hijau sebagai jaminan, dikarenakan bank tidak memiliki hak preferensi atas tanah meskipun bangunan di atasnya telah terbit preferensi dengan pendaftaran fiducia tersebut. Berdasarkan Perda No.12/1994 dinyatakan pemberi ijin pemakaian tanah tidak ada kaitannya dengan pemberian hak atas tanah. Bila sewaktu-waktu ijin tersebut dicabut sepihak oleh kepala daerah atau pejabat yang ditunjuk sebelum masa berakhirnya ijin dengan tanpa ganti rugi apapun, jika:

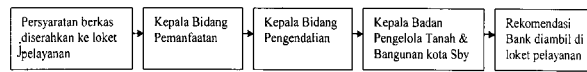
1. Tanah tersebut dibutuhkan untuk kepentingan pemerintah daerah
2. Pemegang ijin melanggar ketentuan yang telah ditetapkan
3. Pemegang ijin menelantarkan atau tidak memanfaatkan tanah tersebut lebih dari dua (2) tahun
4. Persyaratan yang diajukan untuk mendapat ijin ternyata tidak dapat dipertanggungjawabkan.

Berdasarkan alasan di atas, dapat dipahami pihak bank menjadi ragu. Namun seseorang atau badan hukum dapat mengajukan permohonan ke Badan Pengelola Tanah dan Bangunan Kota Surabaya (2006:6) untuk mendapat rekomendasi bank, dengan memenuhi persyaratan:

- a. Mengisi blanko permohonan
- b. Asli dan fotocopy Ijin Pemakaian Tanah
- c. Asli dan fotocopy Tanda Pembayaran Retribusi Ijin Pemakaian Tanah atau Bangunan tahun terakhir
- d. Asli dan fotocopy SPPT dan STTS terakhir
- e. Fotocopy KTP yang masih berlaku
- f. Asli dan fotocopy Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) apabila jangka waktu Ijin Pemakaian Tanah 20 tahun
- g. Asli dan fotocopy hasil penelitian Dinas Tata Kota dan Pemukiman
- h. Surat pernyataan setuju dijamin dari ahli waris dan fotocopy KTP yang masih berlaku
- i. Surat pernyataan SPPT PBB (apabila persil PBB tidak sama dengan Ijin Pemakaian Tanah)

Persyaratan tersebut akan diproses lebih kurang 6 hari kerja terhitung sejak pembayaran retribusi

(dengan catatan persyaratan lengkap dan tidak ada masalah), dengan melalui tahapan:



Gambar 2. Alur Proses Rekomendasi Bank

Dengan pemahaman di atas, maka penilai memiliki tanggung jawab untuk mengklarifikasi properti yang dijadikan agunan yaitu harus memiliki kualifikasi legalitas yang jelas, haknya dapat dipindah tangankan atau dibebani hak tanggungan atau sejenisnya, status fisik atas properti teridentifikasi dengan jelas dan properti tersebut memiliki potensi pasar. Penilai seharusnya tidak melanjutkan penilaian tersebut apabila diyakini penilaian yang diminta tidak sesuai dengan peraturan atau hukum yang berlaku, karena akan berakibat penilaian tersebut salah dalam penerapannya. Dalam pelaporan estimasi Nilai Pasar, Penilai harus:

1. Menyusun laporan penilaian sesuai Standar Penilaian Indonesia (SPI) dengan lengkap dan mudah dimengerti serta tidak menimbulkan kesalah pahaman
2. Memberikan informasi yang cukup sehingga orang yang membaca atau mengacu pada laporan tersebut dapat sepenuhnya mengerti data, alasan, analisa, dan kesimpulan penilaian
3. Menyatakan asumsi atau syarat pembatas yang mendasari penilaian
4. Mengidentifikasi dan menguraikan properti yang dinilai secara jelas dan sampai sejauh mana peninjauan obyek yang dinilai telah dilakukan
5. Mengidentifikasi hak yang secara legal melekat pada obyek yang dinilai
6. Mendefinisikan nilai yang diperkirakan dan menyatakan maksud penilaian, tanggal efektif penilaian, serta tanggal laporan
7. Menjelaskan secara penuh dan lengkap standar penilaian yang diterapkan dan alasan penerapan serta kesimpulannya
8. Menyerahkan pernyataan profesional yang ditanda-tangani, obyektif, tidak bias, tidak terpengaruh atas jasa penilaian atau kompensasi lainnya, kontribusi profesional, penerapan standar, dan pernyataan lainnya.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan tinjauan dari pihak perbankan, pemerintah kota Surabaya, dan penilai pada aset dengan kepemilikan Surat Hijau, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Surat Hijau dapat dijadikan agunan kredit namun diperlukan analisa terlebih dahulu dari aspek

kredit (5C) lainnya bukan hanya sisi sebagai jaminan saja.

2. Penilaian penting dilakukan pada agunan dengan status surat hijau, karena properti yang dijadikan agunan harus memiliki kualifikasi legalitas yang jelas, hak atas properti dapat dipindah tangankan atau dibebani hak tanggungan atau sejenisnya, status fisik atas properti teridentifikasi dengan jelas dan properti tersebut memiliki potensi pasar.

Saran dalam penelitian ini adalah penilai yang mendapat tugas menilai agunan hendaknya bertugas sesuai dengan tanggung jawab yang diemban sebagai penilai yaitu bekerja secara profesional, obyektif, tidak bias, tidak terpengaruh atas jasa penilaian atau kompensasi lainnya serta melakukan penerapan sesuai standar. Surat Hijau yang akan dijadikan jaminan harus diproses legalitasnya dengan lengkap supaya bank dapat menerimanya sebagai jaminan.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pengelola Tanah dan Bangunan, Juli 2006, *Ketentuan Pemkot tentang Surat Hijau khususnya sebagai Jaminan Kredit Bank*, Seminar MAPPI-GAPPI, Surabaya.
- Bank Indonesia, *Peraturan Bank Indonesia: Ketentuan Perbankan*, 27 September 2006 <http://www.bi.go.id/web/id/Peraturan/>
- Hapsari, A. Juli 2006, *Surat Hijau sebagai Jaminan Hutang*, Seminar MAPPI-GAPPI, Surabaya.
- Harsono, Boedi, 2004, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Penerbit Djambatan, Jakarta.
- Jawa Pos, 2006, *Bom Waktu Konflik Tanah: Pemegang Surat Ijo Merasa Jadi Sapi Perahan*, p.29,43, Surabaya.
- Komite Penyusun SPI (KSPI 2001), 2002, *Standar Penilaian Indonesia 2002*, GAPPI dan MAPPI, Jakarta
- Sukrianto, H. Juli 2006, *Pandangan Bank mengenai Surat Ijin Pemakaian Tanah sebagai Jaminan Kredit*, Seminar MAPPI-GAPPI, Surabaya
- Yusuf, H. Juli 2006, *Urgensi Penilaian hubungannya terhadap Penentuan Nilai Agunan Kredit*, Seminar MAPPI-GAPPI, Surabaya