

ABSTRAK

Fitri Hidayanti NPM : 10060211018 MODEL PERHITUNGAN NILAI ANGSURAN KREDIT AGUNAN RUMAH DENGAN MENGGUNAKAN METODE SLIDING RATE, FLAT RATE DAN FLOATING RATE dibawah bimbingan: Yurika Permanasari, S.Si., M.Kom. sebagai Pembimbing I dan Onoy Rohaeni, Dra., M.Sc. sebagai Pembimbing II.

Bank dan Lembaga Keuangan memegang peranan penting dalam penyediaan dana untuk proyek dalam bentuk pinjaman. Agunan merupakan hal yang paling diutamakan untuk mendapatkan keyakinan bagi bank atas dana yang disalurkan dalam bentuk kredit. Salah satu barang yang dapat dijadikan agunan adalah properti yang berupa tanah dengan segala sesuatu yang melekat padanya. dengan tujuan apabila pembayaran tidak lancar maka jaminan atau agunan tersebut dapat dijadikan penyelamatan untuk kelancaran usaha bank.

Penilaian atau *appraisal* merupakan salah satu sektor jasa yang dapat berperan penting dalam menentukan nilai ekonomis aset dan potensi harta kekayaan. Pelaksanaan *appraisal* merupakan syarat mutlak dalam peminjaman kredit melalui Bank ataupun Lembaga Keuangan yang menggunakan tanah dan bangunan sebagai jaminan kredit. Dalam pelaksanaan kredit agunan rumah, pihak bank sebagai pemberi kredit akan melakukan penilaian terlebih dahulu terhadap rumah yang akan diagunkan. Pada dasarnya, proses penilaian agunan rumah menggunakan beberapa metode pendekatan, yaitu pendekatan data pasar dan pendekatan biaya, jika rumah yang akan diagunkan kondisinya tidak baru maka akan terkena penyusutan (depresiasi). Perhitungan nilai depresiasi pertahun menggunakan metode garis lurus (*straight line method*). Semakin lama rumah ditinggali, maka nilai depresiasi rumah akan semakin besar sehingga nilai kredit akan lebih kecil.

Untuk mengetahui perhitungan kredit agunan rumah menggunakan metode *sliding rate*, *flat rate* dan *floating rate*. Dalam perhitungan ini jika menggunakan metode *sliding rate* pada jumlah pinjaman dan jangka waktu yang sama kewajiban yang dibayarkan dan total bunganya lebih kecil dibandingkan dengan perhitungan metode *flat rate* dan metode *floating rate*. Namun prakteknya dalam menentukan tingkat bunga pihak bank menetapkan tingkat bunga *sliding rate* lebih besar dibandingkan dengan *flat rate*.

Kata kunci: Kredit agunan rumah, *straight line method*, *sliding rate*, *flat rate*, *floating rate*.