

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bank dan Lembaga Keuangan (LK) 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.

Kegiatan kredit atau pinjam meminjam merupakan hal yang sering terjadi dalam kehidupan sehari – hari. Kredit dianggap sebagai salah satu alternatif yang diambil masyarakat ketika sedang mengalami masalah keuangan. Perputaran perekonomian yang selalu berjalan tanpa henti menuntut setiap orang harus memiliki uang demi melanjutkan hidup atau usaha yang selama ini telah mereka jalani, sehingga bukan dianggap hal yang aneh apabila banyak pihak yang berlomba dalam menyalurkan kredit yang tentu saja dapat menjadi sumber pemasukan yang cukup potensial. Memberikan kredit kepada pihak lain bisa saja menghasilkan keuntungan mengingat setiap pinjaman yang diberikan harus disertai pembayaran bunganya yang telah ditentukan atau telah disepakati bersama.

Kredit agunan rumah merupakan salah satu fasilitas yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat. Masyarakat ekonomi lemah lebih banyak menggunakan fasilitas ini mengingat keterbatasan sumber dana apabila ingin memiliki modal usaha dan lain-lain. Pelaksanaan *appraisal* merupakan syarat mutlak dalam peminjaman kredit melalui Bank ataupun Lembaga Keuangan (LK) yang menggunakan tanah dan bangunan (rumah tinggal) sebagai jaminan (agunan) kredit. Karena jumlah dana yang akan dikucurkan kepada nasabah (calon debitur) oleh pihak kreditur (Bank atau LK) tergantung kepada nilai agunan (rumah tinggal) itu sendiri yang dinilai oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) rekanan bank atau LK tersebut. Penilaian atau *appraisal* merupakan salah satu sektor jasa penilai yang dapat berperan penting dalam menentukan nilai ekonomis aset dan potensi harta kekayaan. 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.

Ada beberapa macam metode perhitungan angsuran kredit, tiga metode yang banyak digunakan didunia perbankan saat ini yaitu metode *sliding rate*, *flat rate* dan metode *floating rate*, perbedaan dari penggunaan ketiga metode, maka perlu dilihat perhitungan bunga kredit menggunakan ketiga metode tersebut.

1.2 Rumusan Masalah

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. Selain itu akan dihitung juga nilai penyusutan (depresiasi) dari rumah yang akan diagunkan.

Penetapan suku bunga yang diberikan oleh bank merupakan hal yang menjadi perhatian masyarakat ketika hendak meminjam sejumlah uang dari bank. Semakin tinggi tingkat suku bunga yang diberikan oleh bank, semakin tinggi juga jumlah angsuran yang harus dibayarkan oleh debitur. Begitu juga sebaliknya, semakin kecil suku bunga maka akan semakin kecil pula bunga angsuran yang harus dibayarkan.

Dari uraian latar belakang, rumusan masalah yang dapat diidentifikasi dalam skripsi ini adalah :

- a. Bagaimana menghitung nilai kredit dan angsuran kredit rumah yang akan diagunkan?
- b. Bagaimana perhitungan nilai angsuran kredit agunan rumah berdasarkan metode *sliding rate*, *flat rate* dan metode *floating rate*?

1.3 Tujuan Penulisan

Dari identifikasi masalah yang telah ditentukan maka tujuan dari penulisan skripsi ini, yaitu :

- a. Untuk mengetahui proses perhitungan nilai kredit dan angsuran kredit rumah yang akan diagunkan.
- b. Untuk mengetahui proses perhitungan nilai angsuran kredit agunan rumah berdasarkan metode *sliding rate*, *flat rate* dan metode *floating rate*.

1.4 Batasan Masalah

Bunga pinjaman tidak berlaku umum untuk jumlah pinjaman maka pembahasan dalam penyusunan skripsi ini dibatasi yaitu kredit agunan rumah berdasarkan data salah satu bank pemberi kredit agunan rumah. Besar kredit dimulai dari Rp 50.000.000,- sampai Rp 1.000.000.000,- dengan jarak Rp5.000.000,-. Dengan bunga kredit untuk Rp 50.000.000,- sampai dengan Rp100.000.000,- adalah 13.5 % per tahun, untukRp 100.000.000,- sampai dengan Rp 300.000.000,- adalah 13% per tahun, dan untuk Rp 300.000.000,- sampai dengan Rp 1.000.000.000,- adalah 12.5% per tahun. Penilaian agunan rumah tinggal dalam tugas akhir bukan properti tempat usaha dan tidak menghasilkan pendapatan maka tidak menggunakan metode pendekatan pendapatan.

1.5 Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini disajikan dalam empat bab, dengan sistematika berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini memaparkan tentang Latar Belakang, Rumusan Masalah, Identifikasi Masalah, Tujuan Penulisan, Batasan Masalah serta Sistematika Penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini menyajikan pengertian kredit, jenis-jenis kredit, teori bunga, Jenis-jenis perhitungan bunga kredit, pengertian agunan, kegunaan dari jaminan, metode depresiasi dan macam-macam metode perhitungan bunga kredit.

BAB III PEMBAHASAN

Bab ini akan membahas perhitungan nilai agunan rumah dan nilai depresiasinya dengan menggunakan metode garis lurus (*straight line method*) serta perhitungan angsuran kredit dengan menggunakan metode *sliding rate*, *flat rate* dan metode *floating rate*.

BAB IV KESIMPULAN

Bab ini merupakan bab yang mengakhiri penulisan skripsi ini, yang berisikan tentang kesimpulan dari hasil pembahasan.