

## Analisis Penetapan Angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Menggunakan Metode Anuitas Pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

Nurbeti, S.E., M.Si.

Dosen Program Studi Manajemen Universitas Quality

### Abstract

Determination of mortgage installments (Kredit Pemilikan Rumah) using the annuity method at PT Bank Mandiri (Persero) Tbk is in accordance with POJK Nomor 11/POJK.03/2019.

**Key Words:** *kredit pemilikan rumah (kpr), pojk nomor, 11/pojk.03/2019*

### 1. PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang Penelitian

Perkembangan zaman yang semakin lama semakin maju meningkatkan jumlah populasi manusia. Dengan total populasi sekitar 250 juta penduduk, Indonesia merupakan negara dengan penduduk paling padat di dunia setelah China, India Dan Amerika Serikat. Kenaikan jumlah penduduk yang pesat berdampak pada meningkatnya kebutuhan penduduk terhadap penyediaan sandang dan pangan, akan meningkatkan akan kebutuhan tempat tinggal. Jumlah penduduk saat ini rata-rata didominasi dengan usia muda kurang dari 50 tahun bisa dikatakan dalam usia produktif, sehingga hal tersebut mendorong tingginya permintaan akan rumah atau tempat tinggal.

Memiliki rumah merupakan salah satu keinginan setiap manusia, bahkan menjadi prioritas utama yang harus di wujudkan. Namun seiring dengan semakin padatnya jumlah penduduk, maka semakin sulit pula mendapatkan rumah layak yang menjadi idaman bagi setiap orang. Semakin banyaknya jumlah penduduk, menjadikan lahan untuk membangun rumah tinggal juga semakin sempit. Hal inilah yang memacu mahalnya harga sebuah rumah, dikarenakan semakin tahun harga tanah semakin meningkat.

Banyak cara yang dapat dilakukan untuk memenuhi kebutuhan akan rumah tinggal atau hunian yaitu dengan cara membangun sendiri, membeli, bahkan menyewa. Untuk memiliki sebuah rumah dibutuhkan dana yang cukup besar. Orang yang tidak mempunyai kecukupan secara finansial yang ingin memenuhi kebutuhan akan rumah tinggal yang layak masih sulit tercapai jika harus membeli secara tunai. Untuk mengatasi hal ini maka Bank yang

merupakan salah satu lembaga keuangan dinaungi oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) membuat program nasional perumahan melalui penyaluran dana dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Melalui sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini debitur memperoleh rumah, berikut hak atas tanah tempat rumah tersebut berdiri dengan cara pembayaran melalui angsuran. Dengan demikian, pembeli tidak harus menunggu sampai memiliki kondisi finansial yang cukup untuk bisa memperoleh tempat tinggal.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. KPR merupakan salah satu alternatif cara untuk memiliki sebuah hunian rumah dengan cara kredit. Hal ini banyak diminati beberapa orang yang ingin segera memiliki sebuah hunian, namun tidak mempunyai uang atau tidak cukup untuk membeli secara tunai. Investasi yang paling aman saat ini adalah investasi pemilikan rumah, karena harga rumah tidak akan mengalami penurunan, sebaliknya harga perumahan tiap tahunnya mengalami kenaikan. Dalam pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) ini, perbankan memberikan kemudahan dengan memberikan jangka waktu sesuai kemampuan calon nasabah dan dikenakan bunga sebagai biaya peminjaman sesuai dengan suku bunga yang telah ditetapkan oleh bank.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di setiap bank memiliki tingkat bunga dan sistem perhitungan bunga yang berbeda antara bank satu dengan bank lainnya. Yang terdiri dari suku bunga tetap (*Fixed*), bunga flat, bunga efektif, dan mengambang (*Floating*) dan pada metode perhitungan bunga ada 3 metode yaitu flat,

efektif dan anuitas. Dalam mekanisme perhitungan dan pembayaran perlu dipahami agar dapat memilih KPR yang aman dan sesuai dengan kebutuhan, mengingat suku bunga yang semakin tinggi sehingga tidak merugikan dikemudian hari bila harga cicilan menjadi naik dari harga sebelumnya. Semakin panjang waktu kredit yang diambil, maka cicilan yang dibayar akan semakin kecil setiap bulannya. Namun, beban bunga yang ditanggung akan semakin besar karena lamanya pinjaman.

Mengenai perhitungan tingkat bunga, perbankan dihadapkan perubahan tingkat bunga yang disebabkan oleh gejolak pasar atau kebijaksanaan pemerintah. Pada umumnya bank memberikan tingkat bunga tetap, sementara umumnya dana yang diperoleh memakai tingkat bunga mengambang (*floating*). Untuk itu debitur harus teliti dan paham akan tingkat suku bunga yang di berikan pihak bank dan begitu juga pada metode perhitungan suku bunga.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka Penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: “Analisis Penetapan Angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Menggunakan Metode Anuitas Pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.”

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah “Apakah Penetapan Angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Menggunakan Metode Anuitas Pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Telah Sesuai Dengan Peraturan OJK Nomor 11/POJK.03/2019?”

## 1.3 Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui Angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Menggunakan Metode Anuitas Pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.

## 1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diperoleh dari penelitian ini adalah:

1. Menambah pengetahuan Penulis tentang metode perhitungan suku bunga terhadap pemberian kredit pemilikan rumah (KPR).
2. Menjadi sumber acuan bagi peneliti berikutnya dalam penelitian yang sejenis.

## 2. KAJIAN TEORI

### 2.1 Kredit

#### 2.1.1 Pengertian Kredit

Kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu “*credere*” yang artinya percaya dan bahasa Latin “*creditum*” yang artinya kepercayaan akan kebenaran.

Pengertian kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan kreditur untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan.

Menurut Undang-undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998, “kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Kasmir (2021) bahwa “kredit dapat diartikan memperoleh barang dengan membayar dengan cicilan atau angsuran kemudian hari atau memperoleh pinjaman uang yang pembayarannya dilakukan kemudian hari dengan cicilan atau angsuran sesuai dengan perjanjian.”

Ardiansyah (2020) mengemukakan bahwa “kredit adalah suatu ukuran kemampuan dari seseorang untuk mendapatkan sesuatu yang bernilai ekonomis sebagai ganti dari janjinya untuk membayar kembali utangnya pada tanggal tersebut.”

Menurut Otoritas Jasa Keuangan (2021) bahwa “kredit adalah fasilitas keuangan yang memungkinkan seseorang atau badan usaha meminjam uang untuk membeli produk dan membayarnya kembali dalam jangka waktu yang telah ditentukan dengan dikenakan bunga.” Bunga merupakan sebuah keharusan untuk pemberian kredit karena merupakan imbalan jasa bagi bank yang merupakan keuntungan perusahaan.

Dari beberapa pengertian tentang kredit yang telah dikemukakan oleh para ahli di atas, maka dapat disimpulkan bahwa kredit atau pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang, berdasarkan persetujuan antara pihak bank (*kreditor*) dengan pihak peminjam (*debitur*) dengan suatu janji

bahwa pembayarannya akan dilunasi oleh pihak peminjam sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati beserta besar bunga yang telah ditetapkan.

### 2.1.2 Unsur-unsur Kredit

Menurut Kasmir (2021), “unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit yaitu:

1. Kepercayaan, merupakan suatu keyakinan bagi si pemberi kredit (*kreditur*) bahwa kredit yang diberikan (baik berupa uang, barang atau jasa) benar-benar diterima kembali di masa yang akan datang sesuai jangka waktu kredit.
2. Kesepakatan, dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing. Kesepakatan ini kemudian dituangkan dalam akad kredit dan ditandatangani kedua belah pihak sebelum kredit diberikan.
3. Jangka Waktu, setiap kredit yang akan diberikan pasti memiliki jangka waktu tertentu yang mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati.
4. Risiko, akibat adanya jangka waktu pengembalian kredit maka menimbulkan risiko tidak tertagihnya atau macet pemberian suatu kredit. Semakin panjang suatu jangka waktu kredit, maka semakin besar risikonya, demikian pula sebaliknya.
5. Balas Jasa, merupakan keuntungan atau pendapatan atas pemberian suatu kredit berupa bunga. Selain bentuk bunga bank juga membebaskan kepada nasabah biaya administrasi kredit yang juga merupakan keuntungan bank. Bagi bank berdasarkan prinsip syariah balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil.”

### 2.1.3 Tujuan dan Fungsi Kredit

Menurut Kasmir (2021), “tujuan kredit yaitu:

1. Memperoleh keuntungan dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah.
2. Membantu usaha nasabah dalam mengembangkan usahanya dan menciptakan lapangan kerja sehingga angka pengangguran akan semakin sedikit.
3. Membantu pemerintah
  - a. Penerimaan pajak dari keuntungan yang diperoleh nasabah dan bank.

- b. Membuka kesempatan kerja.
- c. Meningkatkan jumlah barang dan jasa.”

Fungsi pemberian kredit, yaitu:

- a. Untuk meningkatkan daya guna uang.
- b. Untuk meningkatkan daya guna barang.
- c. Meningkatkan peredaran barang.
- d. Sebagai alat stabilitas ekonomi.
- e. Untuk meningkatkan pemerataan pendapatan.

### 2.1.4 Prinsip-prinsip Pemberian Kredit

Menurut Kasmir (2019), “sebelum memberikan kredit kepada nasabah bank terlebih dahulu melakukan penilaian kredit dengan memperhatikan prinsip-prinsip sebagai berikut:

1. Penilaian kredit dengan analisis 5C
  - a. *Character* (Analisis Kepribadian/Watak)  
Orang yang akan diberikan kredit benar-benar harus dapat dipercaya, hal ini tercemin dari latar belakang si nasabah baik yang bersifat pekerjaan maupun yang bersifat pribadi, seperti gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarganya, sifat si nasabah di lingkungannya. Dari sifat dan watak ini dapat ditinjau suatu ukuran tentang kemauan nasabah untuk membayarnya.
  - b. *Capacity* (Analisis Kemampuan)  
Dalam hal ini kemampuan nasabah dihubungkan dengan latar belakang pendidikan dan pengalamannya selama ini dalam mengelola usahanya, nantinya akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.
  - c. *Capital* (Analisis Modal)  
Untuk melihat penggunaan modal aspek efektif atau tidak, bisa dilihat dari laporan keuangan. Juga harus menganalisis dari sumber mana saja modal yang sekarang ini.
  - d. *Condition* (Analisis Kondisi)  
Penilaian prospek bidang yang akan dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang harus baik, sehingga kemungkinan kredit bermasalah relatif kecil.
  - e. *Collateral* (Analisis Jaminan/Agunan)  
Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keasliannya sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan bisa dipergunakan secepat mungkin.

## 2. Penilaian kredit dengan analisis 7P

Dalam penilaian layak atau tidak lanyaknya seorang debitur mendapatkan fasilitas kredit perlu diperhatikan penilaian kredit dengan analisis 7P, yaitu:

### a. *Personality* (Kepribadian)

Menilai nasabah dari segi kepribadiannya, tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalu dari nasabah tersebut.

### b. *Probability* (Kemungkinan)

Nasabah yang mendapatkan golongan tertentu pastinya akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank.

### c. *Purpose* (Tujuan)

Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam sesuai kebutuhan.

### d. *Prospect* (Harapan)

Untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang menguntungkan atau tidak.

### e. *Payment* (Pembayaran)

Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja untuk mengembalikan kredit.

### f. *Profitability* (Profitabilitas)

Profitability akan diukur dari periode ke periode apakah akan tetap sama atau semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang diperoleh.

### g. *Protection* (Perlindungan)

Perlindungan yang diberikan debitur berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.

### 2.1.5 Jenis-jenis Kredit

Dalam pasal 8 Undang-undang Perbankan, kredit yang diberikan kepada nasabah dilihat dari beberapa segi yaitu:

#### 1. Jangka Waktu

Dilihat dari segi jangka waktunya terdapat tiga macam kredit, yaitu:

a. Kredit Jangka Pendek adalah kredit yang berjangka waktu paling lama satu tahun.

b. Kredit Jangka Menengah adalah kredit yang diberikan bank untuk jangka waktu antara satu tahun sampai dengan tiga tahun.

c. Kredit Jangka Panjang adalah kredit yang mempunyai jangka waktu lebih dari tiga tahun.

#### 2. Kegunaan

a. Kredit Investasi adalah kredit yang diberi

kan bank kepada nasabah untuk kepentingan penanaman modal yang bersifat ekspansi, modernisasi maupun rehabilitasi perusahaan.

b. Kredit Modal Kerja adalah kredit yang diberikan untuk kepentingan kelancaran modal kerja nasabah

#### 3. Sektor Usaha

a. Kredit pertanian merupakan kredit yang dibiayai untuk sektor perkebunan atau pertanian dalam rentang waktu jangka pendek, jangka menengah atau jangka panjang tergantung kondisi masing-masing peminjam dan jumlah pinjamannya.

b. Kredit peternakan merupakan kredit untuk sektor peternakan. Jangka waktu yang diberikan berupa jangka pendek dan jangka panjang.

c. Kredit industri yaitu kredit yang membiayai sektor industri baik kecil, menengah, maupun skala besar.

d. Kredit pertambangan merupakan kredit untuk sektor pertambangan. Jangka waktu yang diberikan berupa jangka panjang.

e. Kredit pendidikan merupakan kredit yang diberikan untuk membangun sarana dan prasarana pendidikan atau dapat pula berupa kredit untuk siswa maupun mahasiswa.

f. Kredit profesi merupakan kredit yang diberikan kepada para profesional dosen, dokter maupun profesi lainnya.

g. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu kredit untuk membiayai pembangunan atau pembelian rumah. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan produk kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk pembelian rumah. Namun pada perkembangannya oleh pihak perbankan fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR) saat ini dikembangkan menjadi fasilitas kredit juga dapat digunakan untuk keperluan renovasi dan/atau pembangunan rumah.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dikategorikan sebagai kredit konsumsi (*consumer credit*) karena objek pembiayaan dalam KPR adalah rumah (properti) yang tidak diperuntukan sebagai barang modal ataupun usaha nasabah. KPR adalah kontributor kedua terbesar dalam kredit konsumsi yang disalurkan oleh bank umum di Indonesia, yaitu mencapai 30 persen

dari keseluruhan kredit konsumsi. Ada 2 jenis kredit pemilikan rumah (KPR) yaitu:

#### 1. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi adalah KPR yang disediakan oleh bank sebagai bagian dari program pemerintah atau Jamsostek, dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pembelian rumah sederhana sehat (RSH) oleh masyarakat berpenghasilan rendah sesuai kelompok sasaran. Adapun yang akan dikenakan subsidi adalah suku bunga kredit atau uang muka. Berdasarkan Undang-undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, masyarakat berpenghasilan rendah mendapatkan dukungan kepemilikan rumah melalui kebijakan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah. Terkait kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah tersebut selanjutnya diatur dalam sebuah peraturan menteri yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/Prt/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Pada Peraturan Menteri tersebut diatur beberapa hal, diantaranya adalah:

- a. Kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah
- b. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan
- c. Subsidi bunga kredit perumahan
- d. Subsidi Bantuan Uang Muka
- e. Pemanfaatan rumah sejahtera tapak dan satuan rumah sejahtera susun
- f. Pengembalian kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah

#### 2. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Non Subsidi

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Non Subsidi adalah produk KPR yang disalurkan oleh perbankan yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat dimana penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan, dengan tetap memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. KPR Non Subsidi diberikan kepada konsumen berdasarkan harga jual rumah yang ditentukan oleh developer.

## 2.2 Suku Bunga Bank

### 2.2.1 Pengertian Suku Bunga

Bunga (*interest*) adalah sebuah pengembalian modal dalam bentuk sejumlah uang yang diterima atau didapat oleh seorang investor atau pemberian modal untuk penggunaan uangnya adalah di luar dari modal awal. Bunga adalah tanggungan pada pinjaman uang, yang biasanya dinyatakan dengan presentase dari uang yang dipinjamkan. Uang imbalan jasa ini merupakan suatu kompensasi kepada pemberi pinjaman atas manfaat kepada pemberi pinjaman ke depan dari uang pinjaman tersebut apabila diinvestasikan. Jumlah pinjaman tersebut disebut pokok utang (*Principal*). Presentase dari pokok utang yang dibayarkan sebagai imbalan jasa dalam suatu periode yang telah disepakati disebut suku bunga.

Suku bunga adalah harga dari pinjaman yang dinyatakan sebagai presentase uang pokok per unit waktu. “Bunga merupakan suatu ukuran harga sumber daya yang digunakan oleh debitur yang harus dibayarkan kepada kreditur (Surnariyah, 2018).” Suku bunga adalah harga dari penggunaan uang atau biasa juga dipandang sebagai sewa atas penggunaan uang untuk jangka waktu tertentu. Atau harga dari meminjam uang untuk menggunakan daya belinya dan biasanya dinyatakan dalam persen (%).

Menurut Kasmir (2021), “bunga bank dapat diartikan sebagai balas jasa yang diberikan oleh bank berdasarkan konvensional kepada nasabah yang membeli dan menjual produknya.” Bunga bank juga dapat diartikan sebagai harga yang harus dibayarkan oleh bank kepada nasabah (yang memiliki simpanan) dan harga yang harus dibayar oleh nasabah kepada bank (jika nasabah memperoleh fasilitas pinjaman).

Dari beberapa pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa suku bunga bank merupakan tanggungan biaya yang harus dikeluarkan oleh penerima kredit (*debitur*) atas jasa pinjaman yang diberikan oleh pemberi kredit (*kreditur*) dalam jangka waktu yang telah disepakati. Jadi, yang dimaksud suku bunga bank adalah tanggungan biaya atau balas jasa yang harus dikeluarkan nasabah atas fasilitas kredit yang diberikan oleh bank.

### 2.2.2 Jenis-jenis Bunga Bank

Dalam kegiatan perbankan ada dua macam bunga yang diberikan kepada nasabah, yaitu:

- a. Bunga simpanan merupakan bunga yang diberikan sebagai rangsangan atau balas jasa bagi nasabah yang menyimpan uangnya di bank. Bunga simpanan yaitu harga yang harus dibayar bank kepada nasabahnya.
- b. Bunga pinjaman merupakan bunga yang diberikan kepada peminjam atau harga yang harus dibayar oleh nasabah pinjaman kepada bank.

Kedua macam bunga ini merupakan komponen utama faktor biaya dan pendapatan bagi bank. Bunga simpanan merupakan biaya dana yang harus dikeluarkan kepada nasabah sedangkan bunga pinjaman merupakan pendapatan yang diterima nasabah.

Bunga pinjaman dan simpanan akan mempunyai keterkaitan yang sangat erat. Pada kondisi terdapat kenaikan suku bunga simpanan, maka kenaikan suku bunga simpanan akan berpengaruh pada kenaikan suku bunga pinjaman. Bunga simpanan dan pinjaman akan saling mempengaruhi dalam industri perbankan (Ismail, 2018).

### 2.2.3 Komponen-komponen Dalam Menentukan Suku Bunga Bank

“Untuk menentukan besar kecilnya suku bunga kredit yang akan dibebankan kepada para debitur, terdapat beberapa komponen. Adapun komponen dalam menentukan suku bunga kredit antara lain (Kasmir, 2021):

1. Total biaya dana (*cost of fund*) merupakan biaya untuk memperoleh simpanan setelah ditambah dengan cadangan wajib (*reserve requirement*) yang ditetapkan pemerintah.
2. Laba yang diinginkan merupakan laba atau keuntungan yang ingin diperoleh bank dan biasanya dalam persentase tertentu. Penentuan besarnya laba juga sangat mempengaruhi besarnya bunga kredit.
3. Cadangan risiko kredit macet merupakan cadangan terhadap macetnya kredit yang diberikan,
4. Biaya operasi merupakan biaya yang dikeluarkan oleh bank dalam melaksanakan kegiatan operasinya..
5. Pajak adalah biaya yang dibebankan pemerintah kepada bank yang memberikan fasilitas kredit kepada nasabahnya.”

### 2.2.4 Fungsi Tingkat Suku Bunga

- a. Mendistribusikan jumlah kredit yang tersedia, pada umumnya memberikan dana kredit kepada proyek investasi yang menjanjikan hasil tinggi.

- b. Menyeimbangkan jumlah uang beredar dengan permintaan akan uang dari suatu negara.
- c. Membantu mengalirnya tabungan berjalan ke arah investasi guna mendukung pertumbuhan perekonomian.
- d. Merupakan alat penting menyangkut kebijakan pemerintah melalui pengaruhnya terhadap jumlah tabungan dan investasi.

### 2.2.5 Metode Perhitungan Suku Bunga Angsuran

Terdapat lima jenis metode pembebanan suku bunga kredit yaitu:

1. Bunga Tetap (*Fixed Rate*) merupakan perhitungan bunga yang bersifat tetap dan tidak akan berubah sampai jangka waktu atau sampai dengan tanggal jatuh tempo (selama jangka waktu kredit).
2. Bunga Mengambang (*Floating Rate*) merupakan kebijakan bunga yang dilakukan oleh bank dengan model bunga mengambang. Artinya, bank dapat mengubah suku bunga tanpa adanya pemberitahuan kepada debitur. Dapat diartikan bahwa suku bunga mengambang adalah suku bunga yang selalu berubah mengikuti suku bunga pasaran. Jika suku bunga di pasaran naik maka suku bunganya juga ikut naik, begitupun sebaliknya.
3. Bunga Flat (*Flate Rate*) merupakan metode pembebanan suku bunga kredit yang perhitungannya mengacu pada jumlah pokok pinjaman di awal untuk setiap periode cicilan. Perhitungan bunga *flat* biasanya diperuntukkan untuk kredit jangka pendek. Dengan menggunakan metode suku bunga flat ini maka porsi bunga dan pokok dalam angsuran bulanan akan tetap sama.

$$\text{Bunga per Bulan} = \frac{P \times i \times t}{\text{Jumlah Bulan}}$$

Keterangan:

P = Pokok pinjaman awal

i = Suku bunga pertahun

t = Jumlah tahun jangka waktu kredit

Jumlah Bulan= Jumlah bulan dalam jangka waktu kredit

4. Bunga Efektif (*Sliding Rate*) merupakan suku bunga yang diperhitungkan dari sisa jumlah pokok pinjaman setiap bulan seiring dengan menyusutnya utang yang sudah dibayarkan. Artinya semakin sedikit pokok

pinjaman, semakin sedikit juga suku bunga yang harus dibayarkan.

$$\text{Bunga} = \text{Saldo Pokok} \times i \times \left(\frac{30}{360}\right)$$

Keterangan:

SP = Saldo pokok pinjaman bulan sebelumnya

i = Suku bunga pertahun

30 = Jumlah hari dalam 1 bulan

360 = Jumlah hari dalam 1 tahun

### 5 Bunga Anuitas (*Annuity*)

Perhitungan bunga kredit pada metode ini mengatur jumlah angsuran pokok ditambah angsuran bunga yang dibayar agar sama setiap bulan. Dalam perhitungan anuitas, porsi bunga pada masa awal sangat besar sedangkan porsi angsuran pokok sangat kecil. Mendekati berakhirnya masa kredit, keadaan akan menjadi berbalik, porsi angsuran pokok akan sangat besar sedangkan porsi bunga menjadi lebih kecil.

Sistem bunga anuitas ini biasanya diterapkan untuk pinjaman jangka panjang misalnya kredit pemilikan rumah (KPR) atau investasi.

$$\text{Angsuran Bulanan} = P \times \frac{i}{12} \times \frac{1}{(1 + \frac{i}{12})^m}$$

Keterangan:

P = Pokok kredit

i = Suku bunga per tahun

m = Jumlah periode pembayaran (bulan)

## 3. PEMBAHASAN

### 3.1 Fitur Mandiri Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Ada beberapa fitur kredit pemilikan rumah (KPR) pada Bank Mandiri yaitu:

#### a. Mandiri KPR *Take Over*

Pembiayaan untuk pengambilalihan kredit dari KPR bank lain, dengan maksimum limit kredit sebesar *outstanding* (sisa pinjaman) terakhir di bank asal atau dengan tambahan limit kredit baru sesuai perhitungan bank. Jadi, apabila jumlahnya lebih besar dari *outstanding* terakhir di bank asal.

#### b. Mandiri KPR *Top Up*

Penambahan limit kredit untuk mandiri KPR yang sudah berjalan minimal satu tahun, asalkan kolektibilitas (status pembayaran angsuran) berjalan lancar selama enam bulan terakhir.

#### c. Mandiri KPR *Flexible*

Sistem pembayaran angsuran yang fleksible memungkinkan untuk membeli rumah/

ruko/apartemen dengan menentukan sendiri jangka waktu dan pembagian jumlah kreditnya (tersedia rekening revolving).

#### d. Mandiri KPR Angsuran Berjenjang

Memudahkan Karyawan untuk membeli rumah, dengan keringanan berupa penundaan pembayaran sebagian angsuran pokok sampai tahun ketiga. Pada tahun keempat, jumlah angsuran kembali normal.

### 3.2 Keuntungan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Pada pemberian kredit pemilikan rumah akan menerima keuntungan seperti:

- Suku bunga kompetitif.
- Proses cepat dan mudah sejak awal.
- Uang muka ringan.
- Jangka waktu hingga 20 tahun.
- Kerja sama dengan lebih dari 900 proyek developer di seluruh Indonesia.

### 3.3 Suku Bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Mandiri

Kategori Bunga	Suku Bunga Fixed	Minimum Tenor	Peruntukan
Super Promo	2.55% fixed 1 tahun	12 tahun	Pembelian properti baru dari proyek pilihan, atau pembelian properti dari broker pilihan, atau pembelian rumah baru/bekas/take over dari bank lain oleh (khusus pegawai pada perusahaan pilihan), atau pembelian oleh Nasabah Private dan Prioritas Bank Mandiri dengan keanggotaan 6 bulan, atau pembelian properti dari channel digital antara lain Aplikasi Rumah Idamanku, Mandiri Property Online Sale 2023, Ringkas, Ideal, dan Lamudi.
	3.45% fixed 3 tahun	15 tahun	
	4.55% fixed 5 tahun	15 tahun	
	5,55% fixed 5 tahun	12 tahun	
Angsuran Tetap Fixed 10 Tahun	7.88% fixed 10 tahun	12 tahun	Untuk pengajuan KPR baik untuk New Booking, Take Over, dan Top Up.
Suku Bunga Fixed Berjenjang Hingga 10 Tahun Spesial Tengah Tahun	6.88% fixed 3 th, selanjutnya 8.88% fixed 3 th, selanjutnya 9.88% fixed 4 th	12 tahun	Pengajuan KPR New Booking dan Take Over Diskon Provisi 50% (Provisi menjadi 0.5% dari limit kredit).

Selain itu, Bank Mandiri juga hadirkan suku bunga kompetitif untuk **Multiguna (refinancing)**, sebagai berikut:

Suku Bunga Fixed	Minimum Tenor
2.50% fixed 1 tahun	1 tahun
0.50% fixed 2 tahun	2 tahun
7.75% fixed 3 tahun	7 tahun
8.55% fixed 5 tahun	7 tahun
8.88% fixed 10 tahun	10 tahun

### 3.3 Persyaratan dan Ketentuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

1. Warga Negara Indonesia (WNI) dan berdomisili di Indonesia.
2. Umur minimal 21 tahun atau sudah (pernah) menikah, maksimal 55 tahun (pegawai) atau 60 tahun (profesional/wiraswasta) saat masa kredit berakhir.
  - a. Untuk pegawai: status telah menjadi pegawai tetap dan masa kerja minimum 3 bulan di perusahaan saat ini.
  - b. Untuk profesional atau wiraswasta: memiliki pengalaman di bidang usahanya minimum 2 (dua) tahun berturut-turut (dibuktikan oleh ijin usaha) dan memiliki penghasilan yang dapat diverifikasi.
3. Penghasilan minimal 5 juta untuk pengajuan KPR Milenial.
4. Dokumen yang diperlukan

No.	Jenis Dokument	Pegawai	Profesional	Wiraswasta
1	Dokumen formulir aplikasi yang diisi lengkap dan benar	✓	✓	✓
2	Fotokopi KTP pemohon & suami/istri	✓	✓	✓
3	Fotokopi surat nikah/cerai (bagi yang menikah/cerai)	✓	✓	✓
4	Fotokopi kartu keluarga	✓	✓	✓
5	Fotokopi rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir	✓	✓	✓
6	Fotokopi NPWP pribadi	✓	✓	✓
7	Asli slip gaji terakhir/surat keterangan penghasilan dan asli surat keterangan jabatan	✓		
8	Fotokopi laporan keuangan perusahaan (neraca dan laba rugi)			✓
9	Fotokopi akte pendirian			✓

	perusahaan dan izin-izin usaha.			
10	Fotokopi izin-izin praktek profesi		✓	
11	Fotokopi dokumen kepemilikan agunan: SHM/SHGB, IMB/PBG & PBB	✓	✓	✓

### 4. SIMPULAN

Berdasarkan pembahasan di atas maka dapat disimpulkan bahwa Penetapan Angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Menggunakan Metode Anuitas Pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk telah sesuai dengan POJK Nomor 11/POJK.03/2019.

### DAFTAR PUSTAKA

- Ardiansyah. (2020). *Pengertian Kredit*. SR *Berliana*, Tinjauan Pustaka.
- Kasmir. (2019). *Prinsip-prinsip pemberian kredit*. R *RACHMAYANTI*, Tinjauan Pustaka.
- kasmir. (2021). *Bunga Kredit*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Kasmir. (2021). *Komponen Dalam Menentukan Bunga Kredit*. Jakarta : PT RajaGrafindo Persada.
- Kasmir. (2021). *Tujuan dan Fungsi Kredit*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Kasmir. (2021). *Unsur-Unsur Kredit*. Jakarta: PT RAJAGRAFINTO PERSADA.
- Keuangan, O. J. (2021, 12 03). *Pengertian Kredit*. Dipetik - -, -, dari kompas.com: <https://money.kompas.com/read/2021/12/03/194918026/pengertian-kredit-dan-contohnya?page=all>
- Surnariyah. (2018). *Pengertian suku bunga*. *Siti Ratih Amelia*, 12.