

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

Ribka Diana Ginting, S.E., M.M.

Dosen Prodi Keuangan dan Perbankan Politeknik Mandiri Bina Prestasi

ABSTRACT

Banking has an important role in the development of the country, and bank credit makes an important contribution to the rotation of the country's economy. One of the important problems facing Indonesia today is population density and housing. Banks as financial institutions, create a national housing program through the distribution of funds in the form of Home Ownership Loans (KPR). In lending, there are interest rates and interest calculations. The purpose of this study is to determine the determination of mortgage installments using the annuity and effective interest rate calculation methods. The data collection technique in this research uses documentation and literature study and the data analysis used is descriptive. Qualitative data research methods, namely data in the form of words, schemes, and images that are examined regarding the determination of mortgage loan installments based on annuity and effective methods implemented by PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. From the research results it can be concluded that the calculation of interest installments and total mortgage installments is smaller when using the effective method compared to the annuity method at PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.

Keywords: *kredit pemilikan rumah (kpr), annuity method, effective method*

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.

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. Berdasarkan Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang perbankan, fungsi utama bank adalah sebagai penghimpun dana dan penyalur dana

pada masyarakat dalam bentuk kredit. Dana yang telah dihimpun bank disalurkan kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan, dengan adanya pembiayaan merupakan salah satu aktivitas pokok bank yang mempengaruhi pendapatan bank. Untuk itu bank yang merupakan salah satu lembaga keuangan, membuat program nasional perumahan melalui penyaluran dana dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

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 penyaluran kredit, bank memberikan suku bunga yang terdiri dari suku bunga *Fixed*, bunga *Floating* dan bunga *Cap*. Pada suku bunga kredit terdapat 3 (tiga) metode perhitungan bunga yaitu flat, efektif dan anuitas. Berdasarkan

Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2015 (Permen PUPR) tentang perhitungan suku bunga kredit menggunakan metode anuitas atau metode efektif sesuai ketentuan yang berlaku pada bank pelaksana.

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk merupakan salah satu bank sebagai agent of development yang menyediakan produk konsumtif yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Bank Mandiri memberikan suku bunga kompetitif dan memberikan jangka waktu hingga 20 tahun.

Dalam mekanisme perhitungan suku bunga dan pembayaran angsuran perlu dipahami agar dapat memilih kredit pemilikan rumah (KPR) yang aman dan sesuai dengan kebutuhan. Pada umumnya debitur hanya mengacu pada jenis suku bunga yang diberikan bank dan tidak mengetahui metode perhitungan bunga apa yang diberikan bank, sebab pada metode perhitungan bunga akan mempengaruhi nilai angsuran. Debitur juga harus mengetahui jangka waktu yang baik dalam pengambilan kredit, sebab 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.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, Penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan menyusunnya menjadi Tugas Akhir dengan judul: “Analisis Penetapan Angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Berdasarkan Metode Anuitas dan Metode Efektif 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 perhitungan angsuran kredit pemilikan rumah (KPR) lebih menguntungkan menggunakan metode anuitas atau metode efektif dari sisi penilaian/perhitungan yang dilakukan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk?”

1.3 Batasan Masalah

Dalam penelitian ini, membahas tentang penetapan angsuran kredit pemilikan rumah (KPR). Dalam perhitungan bunga angsuran kredit pemilikan rumah (KPR) ada bermacam-macam, dalam penelitian ini Penulis membahas perhitungan bunga berdasarkan Permen PUPR No. 03/PRT/M/2015 Tahun 2015 yang digu-

nakan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk menggunakan dua metode yaitu metode anuitas dan efektif.

1.4 Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah perhitungan angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) lebih menguntungkan menggunakan metode anuitas atau metode efektif dari sisi penilaian/perhitungan yang dilakukan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.

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. Oleh sebab itulah yang menjadi dasar dari kredit adalah kepercayaan, maksudnya kreditur percaya kepada debitur bahwa kredit yang disalurkan pasti akan dikembalikan sesuai perjanjian. Sedangkan debitur berarti menerima kepercayaan, sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar kembali pinjaman tersebut sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.

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 (2021:112) mengemukakan 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 dalam (2020:2) 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.”

Thamrin dan Sintha (2018:112) mengemukakan bahwa “Kredit dapat berarti bahwa pihak kesatu memberikan prestasi berupa uang, berupa barang, atau jasa kepada pihak lain, sedangkan kontraprestasi akan diterima kemudian (dalam jangka waktu tertentu)”.

Menurut Andrianto (2020:1) bahwa pada dasarnya “kredit adalah kondisi penyerahan baik berupa uang, barang maupun jasa dari pihak satu (pihak pemberi kredit) kepada pihak lainnya (pihak penerima kredit) dengan kesepakatan bersama untuk dapat diselesaikan dengan jangka waktu tertentu disertai adanya imbalan atas tambahan pokok 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 (*kreditur*) 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 (2021:114), “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, dimana setiap kredit yang akan diberikan pasti memiliki jangka waktu tertentu yang mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati.
4. Risiko terjadi akibat adanya tenggang waktu, maka pengembalian kredit akan memungkinkan suatu 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 membebankan 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 (2021:116), “tujuan dan fungsi kredit yaitu:

1. Mencari keuntungan merupakan tujuan utama pemberian kredit. Hasil keuntungan ini diperoleh dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah. Keuntungan ini penting untuk kelangsungan hidup bank, sehingga, bank harus memperbesar keuntungannya mengingat biaya operasional bank juga relatif cukup besar.
2. Membantu usaha nasabah dalam mengembangkan usahanya dan menciptakan lapangan kerja sehingga angka pengangguran akan semakin sedikit.
3. Membantu pemerintah, karena semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan maka semakin membaik, mengingat semakin banyak kredit berarti adanya penyaluran dana dalam rangka peningkatan pembangunan di berbagai sektor, terutama sektor riil. Keuntungan pemberian kredit oleh dunia perbankan bagi pemerintah yaitu: penerimaan pajak dari keuntungan yang diperoleh nasabah dan bank, membuka kesempatan kerja, dan meningkatkan jumlah barang dan jasa.

Dengan adanya tujuan pemberian suatu fasilitas kredit maka juga memiliki suatu fungsi yang saat luas, yaitu: meningkatkan daya guna uang, meningkatkan daya guna barang, meningkatkan peredaran barang, meningkatkan pemerataan pendapatan, dan alat stabilitas ekonomi.

2.1.4 Prinsip-prinsip Pemberian Kredit

Menurut Kasmir (2021:136), “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), suatu sifat atau watak seseorang. 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.
 - b. *Capital* (Analisis Modal), artinya penggunaan modal aspek efektif atau tidak, bisa dilihat dari laporan keuangan. Juga harus menganalisis dari sumber mana saja modal yang sekarang ini.
 - c. *Condition* (Analisis Kondisi), artinya dalam memiliki kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi, sosial, dan politik yang ada sekarang dan prediksi untuk masa yang akan datang.
 - d. *Collateral* (Analisis Jaminan/Agunan), merupakan jaminan yang diberikan oleh calon nasabah baik yang bersifat fisik dan non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan dan 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. Hal ini mencakup emosi, tingkah laku, dan tindakan nasabah dalam menghadapi serta menyelesaikan suatu masalah.
 - b. *Probability* (Kemungkinan), menggolongkan nasabah ke dalam golongan-golongan tertentu, berdasarkan modal, loyalitas, serta karakter.
 - c. *Purpose* (Tujuan), untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah.
 - 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. Semakin banyak sumber penghasilan debitur maka akan semakin lebih baik.

- f. *Profitability* (Profitabilitas), untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. Profitability akan diukur dari periode ke periode apakah akan tetap sama atau semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang diperoleh.
- g. *Protection* (Perlindungan), bertujuan untuk menjaga kredit yang diberikan mendapat 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 kredit yang mempunyai jangka waktu melebihi kredit jangka menengah, yaitu lebih dari tiga tahun.
2. Kegunaan
Dari segi kegunaannya atau peruntukannya maka kredit dapat digolongkan menjadi beberapa macam, antara lain:
 - a. Kredit Investasi adalah kredit yang diberikan 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. Kredit ini mempunyai sasaran untuk membiayai biaya operasional usaha nasabah.
3. Sektor Usaha
Dilihat dari segi sektor usaha terdapat tujuh macam kredit, yaitu:
 - 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. 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 diperuntukkan 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 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.
2. 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

Suku bunga adalah harga dari pinjaman yang dinyatakan sebagai presentase uang pokok per unit waktu.

Menurut Andrianto (2020:254) mengemukakan bahwa “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 (2021:154) mengemukakan bahwa “suku bunga bank dapat diartikan sebagai balas jasa yang diberikan oleh bank berdasarkan konvensional kepada nasabah yang membeli dan menjual produknya.”

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 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 (2021:158):

1. Total biaya dana (*cost of fund*), merupakan biaya untuk memperoleh simpanan setelah ditambah dengan cadangan wajib (*reserve requirement*) yang ditetapkan pemerintah. Biaya dana tergantung dari seberapa besar bunga yang ditetapkan untuk memperoleh dana melalui produk simpanan.
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, karena setiap kredit yang diberikan pasti mengandung suatu risiko tidak terbayar.
4. Biaya operasi, merupakan biaya yang dikeluarkan oleh bank dalam melaksanakan

kegiatan operasinya.

5. Pajak yaitu pajak yang dibebankan pemerintah kepada bank yang memberikan fasilitas kredit kepada nasabahnya.”

2.2.3 Fungsi Tingkat Suku Bunga

Tingkat suku bunga mempunyai fungsi suku bunga dalam perekonomian, yaitu: mendistribusikan jumlah kredit yang tersedia, pada umumnya memberikan dana kredit kepada proyek investasi yang menjanjikan hasil tinggi, menyeimbangkan jumlah uang beredar dengan permintaan akan uang dari suatu negara, membantu mengalirnya tabungan berjalan kearah investasi guna mendukung pertumbuhan perekonomian, dan merupakan alat penting menyangkut kebijakan pemerintah melalui pengaruhnya terhadap jumlah tabungan dan investasi.

2.2.4 Jenis Suku Bunga

Dalam kredit pemilihan rumah (KPR) terdapat 3 jenis suku bunga (Hudiyanto, Sarwin Kiko Napitupulu, dkk. 2017:21), yaitu:

1. Bunga Floating disebut juga sebagai suku bunga yang mengambang. Ini merupakan sistem bunga yang paling umum digunakan oleh bank dalam kredit pemilihan rumah. Dinamakan demikian karena memang sifat dari bunga yang diterapkan akan selalu fluktuatif dan berubah-ubah dalam jangka waktu tertentu mengikuti perkembangan tingkat BI rate.
2. Bunga Fixed merupakan kebalikan dari suku bunga floating, dimana bunga yang diterapkan sama dalam jangka waktu tertentu. Misalnya, ada KPR yang menawarkan bunga fixed 10% selama 3 tahun. Artinya dalam waktu 3 tahun pertama KPR tersebut menerapkan suku bunga 10% dan tidak akan berubah-ubah. Setelah itu biasanya KPR dapat merubah suku bunganya ke floating. Strategi ini banyak digunakan oleh KPR untuk memikat calon pelanggan baru.
3. Bunga Cap memiliki cara kerja yang hampir sama dengan bunga floating, bunga cap memiliki batas maksimum dalam jangka waktu tertentu. Misalnya, konsumen mengambil KPR dengan bunga cap 10% selama 2 tahun.

2.2.5 Metode Perhitungan Suku Bunga Angsuran

Bank menerapkan beberapa metode dalam menentukan pembebanan suku bunga kredit

sebagai imbalan atas kredit yang pembebanan suku bunga kredit yang diberikan kepada debitur. Terdapat lima jenis metode pembebanan suku bunga kredit yaitu (Hudiyanto, Sarwin Kiko Napitupulu, dkk. 2017:21):

1. 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.

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

Keterangan:

P = Pokok Pinjaman Awal

i = Suku Bunga Pertahun

t = Jumlah Tahun Jangka Waktu Kredit

Jumlah Bulan= Jumlah Bulan Dalam Jangka Waktu Kredit

2. Bunga Efektif (*Sliding Rate*)

Bunga efektif banyak diterapkan untuk pinjaman berjangka Panjang, salah satunya adalah kredit pemilihan rumah (KPR). Perhitungan bunga pada metode ini, bunga dihitung berdasarkan sisa pokok pinjaman, semakin kecil pokok pinjaman, maka pembayaran bunga pinjaman juga semakin kecil.

$$\text{Angsuran Pokok} = \frac{\text{Pokok Pinjaman}}{\text{Jangka Waktu Kredit (bulan)}}$$

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

$$\text{angsuran Bulanan} = \text{Angsuran Pokok} + \text{Angsuran Bunga}$$

Keterangan:

SP = Saldo Pokok Pinjaman Bulan Sebelumnya

i = Suku Bunga Per Tahun

30 = Jumlah Hari Dalam 1 Bulan

360= Jumlah Hari Dalam 1 Tahun

3. Bunga Anuitas (*Annuity*)

Perhitungan bunga anuitas dalam kredit bank sebenarnya memodifikasi skema perhitungan bunga efektif. Pihak bank berpendapat bahwa banyak nasabah yang merasa kesulitan apabila harus membayar angsuran dengan nilai berbeda-beda setiap bulan. Pada perhitungan bunga anuitas, besar cicilan setiap bulan akan sama, akan tetapi pokok pinjaman dan bunga pinjaman akan berubah-ubah setiap bulan.

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

$$\text{Angsuran Bunga} = \text{Pokok Pinjaman} \times \frac{i}{12}$$

$$\text{Angsuran Pokok} = \text{Angsuran Bulanan} - \text{Angsuran Bunga}$$

Keterangan:

P = Pokok Kredit

i = Suku Bunga Per Tahun
 n = Jumlah Periode Pembayaran

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Hasil

3.1.1 Defenisi Mandiri Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Mandiri KPR adalah kredit pemilikan rumah (KPR) Bank Mandiri yang diberikan secara perseorangan untuk membeli rumah tinggal/apartemen/ ruko/rukan, baik melalui developer atau non developer.

3.1.2 Fitur Mandiri Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

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

- 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.
- Mandiri KPR *Top U*, penambahan limit kredit untuk mandiri KPR yang sudah berjalan minimal satu tahun, asalkan kolektibilitas (status pembayaran angsuran) berjalan lancar selama enam bulan terakhir. Adanya tambahan limit kredit memungkinkan Anda untuk memenuhi beragam kebutuhan lain.
- Mandiri KPR *Flexible*, sistem pembayaran angsuran yang fleksible memungkinkan Anda untuk membeli rumah/ruko/apartemen dengan menentukan sendiri jangka waktu dan pembagian jumlah kreditnya (tersedia rekening revolving).
- Mandiri KPR Angsuran Berjenjang, memudahkan karyawan untuk membeli rumah, dengan keringanan berupa penundaan pembayaran sebagian angsuran pokok sampai tahun ketiga, dan pada tahun keempat, jumlah angsuran kembali normal.

3.1.3 Keuntungan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Pada pemberian kredit pemilikan rumah akan menerima keuntungan seperti: suku bunga kompetitif, proses cepat dan mudah, uang muka ringan, jangka waktu hingga 20 tahun. asuransi jiwa dan kebakaran ada perlindungannya, kerjasama dengan lebih dari 900 proyek developer di seluruh Indonesia

3.1.4 Suku Bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Mandiri

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk menawar-

kan suku bunga kredit pemilikan rumah (KPR):

Tabel 3.1 Suku Bunga Kredit Pemilikan Rumah

Kategori Bunga	Suku Bunga Fixed	Minimum Tenor (tahun)	Peruntukan
Super Promo	2.55% fixed 1 tahun	12	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	
	4.55% fixed 5 tahun	15	
	% fixed 5 tahun	12	
Angsuran Tetap Fixed 10 Tahun	7.88% fixed 10 tahun	12	Untuk pengajuan KPR baik untuk New Booking, Take Over, dan Top Up.
Suku Bunga Fixed Berjenjang Hingga 10 Tahun	6.88% fixed 3 th, selanjutnya 8.88% fixed 3 th, selanjutnya 9.88% fixed 4 th	12	Pengajuan KPR New Booking dan Take Over Diskon Provisi 50% (Provisi menjadi 0.5% dari limit kredit).
Spesial Tengah Tahun			

*) Selanjutnya berlaku suku bunga floating
Sumber : <https://bankmandiri.co.id/en/home>

Tabel 3.2 Suku Bunga Kompetitif Untuk Multiguna (Refinancing)

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

*) Selanjutnya berlaku suku bunga floating
Sumber : <https://bankmandiri.co.id/en/home>

3.1.5 Persyaratan dan Ketentuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Berikut adalah persyaratan yang harus dipenuhi calon debitur untuk mengajukan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR):

- Warga Negara Indonesia (WNI) dan berdomisili di Indonesia.
- 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 di perusahaan saat ini dan masa kerja minimum 3 bulan (termasuk masa kerja sebelum diangkat menjadi pegawai tetap) di perusahaan saat ini.
 - b. Untuk profesional atau wiraswasta, pengalaman di bidang usahanya minimum 2 (dua) tahun berturut-turut (dibuktikan oleh ijin usaha) dan jumlah penghasilan yang dapat diverifikasi.
3. Penghasilan minimal 5 juta untuk pengajuan KPR Milenial
 4. Dokumen yang diperlukan

No.	Jenis Dokumen	Pegawai	Profesional	Wiraswasta
1	Dokumen formulir aplikasi yang diisi lengkap dan benar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	Fotokopi KTP pemohon & suami/istri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	Fotokopi surat nikah/cerai (bagi yang menikah/cerai)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	Fotokopi kartu keluarga	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	Fotokopi rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6	Fotokopi NPWP pribadi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	Asli slip gaji terakhir/surat keterangan penghasilan dan asli surat keterangan jabatan	<input type="checkbox"/>		
8	Fotokopi laporan keuangan perusahaan			<input type="checkbox"/>

	(neraca dan laba rugi)			
9	Fotokopi akte pendirian perusahaan dan izin usaha.			<input type="checkbox"/>
10	Fotokopi izin praktik profesi		<input type="checkbox"/>	
11	Fotokopi dokumen kepemilikan agunan: SHM/SHGB, IMB/PBG & PBB	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Sumber : <https://bankmandiri.co.id/en/home>

3.2 Pembahasan

3.2.1 Perhitungan Angsuran KPR Berdasarkan Metode Anuitas

Untuk memahami lebih jauh bagaimana cara perhitungan suku bunga dalam metode anuitas, maka Penulis membuat simulasi dengan contoh kasus berikut:

Bu Menta mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Rp 50.000.000 dengan jangka waktu pinjaman 180 bulan (15 Tahun). Bunga KPR yang dikenakan oleh pihak bank adalah 8.80% per tahun (Fixed 12 Bulan).

Tabel 3.4 Perhitungan Angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Metode Anuitas

Nama Debitur : Menta Pinjaman Pokok :
Jangka Waktu : 15 Tahun (180 bulan)

Bulan	Angsuran Bunga	Angsuran Pokok	Total Angsuran	Sisa Pinjaman
0	0	0	0	Rp 50.000.000,00
1	Rp 366.666,67	Rp 134.535,12	Rp 501.201,78	Rp 49.865.464,88
2	Rp 365.680,08	Rp 135.521,71	Rp 501.201,78	Rp 49.729.943,18
3	Rp 364.686,25	Rp 136.515,53	Rp 501.201,78	Rp 49.593.427,65
4	Rp 363.685,14	Rp 137.516,65	Rp 501.201,78	Rp 49.455.911,00
5	Rp 362.676,68	Rp 138.525,10	Rp 501.201,78	Rp 49.317.385,90
6	Rp 361.660,83	Rp 139.540,95	Rp 501.201,78	Rp 49.177.844,95
7	Rp 360.637,53	Rp 140.564,25	Rp 501.201,78	Rp 49.037.280,69
8	Rp 359.606,73	Rp 141.595,06	Rp 501.201,78	Rp 48.895.685,64
9	Rp 358.568,36	Rp 142.633,42	Rp 501.201,78	Rp 48.753.052,22
10	Rp 357.522,38	Rp 143.679,40	Rp 501.201,78	Rp 48.609.372,82
11	Rp 356.468,73	Rp 144.733,05	Rp 501.201,78	Rp 48.464.639,77
12	Rp 355.407,36	Rp 145.794,42	Rp 501.201,78	Rp 48.318.845,35
Σ	Rp 40.216.320,76	Rp 50.000.000	Rp 90.216.320, 76	0,00

Angsuran/Bulan :

Bunga : 8.80%/tahun (0,0073333333333333/bulan)

3.2.2 Perhitungan Angsuran Kredit Pemilikan Rumah Berdasarkan Metode Efektif

Untuk memahami lebih jauh bagaimana cara perhitungan suku bunga dalam metode efektif, maka Penulis membuat simulasi dengan contoh kasus berikut:

Bu Menta mengajukan Kredit Pemilikan

Rumah (KPR) Rp 50.000.000 dengan jangka waktu pinjaman 180 bulan (15 Tahun). Bunga KPR yang dikenakan oleh pihak bank adalah 8.80% per tahun (Fixed 12 Bulan).

Tabel 3.5. Perhitungan Angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Metode Efektif

Nama Debitur : Menta

Pinjaman Pokok : Rp 50.000.000

Jangka Waktu : 15 Tahun (180 bulan) Angsuran Bulan Pertama :Rp 644.444,44

Bunga : 8.80%/tahun (0,0073333333333333/bulan)

Bulan	Angsuran Bunga	Angsuran Pokok	Total Angsuran	Sisa Pinjaman
0	0	0	0	Rp 50.000.000,00
1	Rp 366.666,67	Rp 277.777,78	Rp 644.444,44	Rp 49.722.222,22
2	Rp 364.629,63	Rp 277.777,78	Rp 642.407,41	Rp 49.444.444,44
3	Rp 362.592,59	Rp 277.777,78	Rp 640.370,37	Rp 49.166.666,67
4	Rp 360.555,56	Rp 277.777,78	Rp 638.333,33	Rp 48.888.888,89
5	Rp 358.518,52	Rp 277.777,78	Rp 636.296,30	Rp 48.611.111,11
6	Rp 356.481,48	Rp 277.777,78	Rp 634.259,26	Rp 48.333.333,33
7	Rp 354.444,44	Rp 277.777,78	Rp 632.222,22	Rp 48.055.555,56
8	Rp 352.407,41	Rp 277.777,78	Rp 630.185,19	Rp 47.777.777,78
9	Rp 350.370,37	Rp 277.777,78	Rp 628.148,15	Rp 47.500.000,00
10	Rp 348.333,33	Rp 277.777,78	Rp 626.111,11	Rp 47.222.222,22
11	Rp 346.296,30	Rp 277.777,78	Rp 624.074,07	Rp 46.944.444,44
12	Rp 344.259,26	Rp 277.777,78	Rp 622.037,04	Rp 46.666.666,67
Σ	Rp 33.183.333,33	Rp 50.000.000	Rp 83.183.333,33	0,00

4. SIMPULAN

Dari pembahasan yang sudah dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Perhitungan suku bunga yang dilakukan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk dengan menggunakan metode anuitas dapat memberikan penerimaan yang meningkat atau bertambah hal ini dikarenakan total pembayaran angsuran lebih besar dapat dilihat dari total pokok pinjaman + bunga pinjaman.
2. Perhitungan suku bunga yang dilakukan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk dengan menggunakan metode efektif dalam penerimaan angsuran lebih kecil di peroleh, dapat dilihat dari total pokok pinjaman + bunga pinjaman. Namun jika dari sisi konsumen (debitur) perhitungan suku bunga menggunakan metode efektif lebih menguntungkan jika dilihat dari total keseluruhan total pokok pinjaman + bunga pinjaman.

REFERENSI

- Andrianto (2020). *Manajemen Kredit* Pasuruan:CV. Penerbit Qiara Media
- Ardiansyah (2020). *Pengertian Kredit*. Jurnal Universitas Andalas.Diambil dari [http://scholar.unand.ac.id/105846/4/BAB%20I%20PENDAHULUAN. pdf](http://scholar.unand.ac.id/105846/4/BAB%20I%20PENDAHULUAN.pdf)
- Hudiyanto, Sarwin Kiko Napitupulu, dkk. (2017). *Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*.Kajian Perlindungan Konsumen

Sektor Jasa Keuangan- Otoritas Jasa Keuangan.

- Kasmir (2021). *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta:PT RajaGrafindo Persada.
- Muhammad Taufiq Azhari, Al Fajri Bahri dkk (2023). *Metode penelitian* Jambi:PT Sonpedia Publishing Indonesia
- Otoritas Jasa Keuangan (2021). *Pengertian Kredit* Diambil dari website <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Article/316>
- Pemerintahan Republik Indonesia (1992). Undang-undang Nomor 7 tahun 1992. *Perbankan*. Jakarta.
- Pemerintahan Republik Indonesia (1998). Undang-undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998. *Pengertian Kredit*
- Pemerintahan Republik Indonesia (1992). Undang-undang Perbankan Pasal 8. *Jenis-jenis Kredit*.
- Siti Ratih Amelia. (2018). *Analisis Perhitungan Bunga Flat, Efektif dan Anuitas*. Jurnal Ekonomi dan Bisnis.
- Sugiyono dalam (Irsyadi, 2012). *Pengertian Analisis Deskriptif*. Diambil dalam jurnalmahasiswa.stiesia.ac.id
- Thamrin dan Sintha (2018:112). *Pengertian Kredit*. Diambil dari <http://eprints.gentiaras.ac.id/32/5/bab%202.pdf>
- Vira Tandianwan. (2019). *Analisis Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Menggunakan Metode Perhitungan Bunga*. Jurnal Manajemen dan Akuntansi. Vol.14, No.2, pp. 82-90