

ANALISIS PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) MENGUNAKAN METODE PERHITUNGAN BUNGA EFEKTIF

Vira Tandiawan*

*Universitas Tompotika Luwuk
e-mail: *viratandiawan@gmail.com

ABSTRACT

PT. Bank Mandiri is a state-owned company engaged in banking and is one of the largest banks in Indonesia in terms of loan assets. One of the loans that provides many benefits for the Bank is a loan in the form of credit provision. At PT. Bank Mandiri Cab. Luwuk providing home ownership credit (KPR) is very helpful in increasing income. This study intends to determine the interest-based Bank Mandiri KPR calculation system and to know the interest rate so that the actual effective interest borne by the KPR debtor can be calculated during the 5-year loan period with an interest of 8.80% for the first year, 10.30% for the second year, 11.80% for the third year, 13.30% for the fourth year, 14.80% for the fifth year. In this study, the instruments used to collect data were literature studies and interviews. Interviews were conducted at PT. Bank Mandiri, which provides Home Ownership Credit (KPR). Data processing is carried out to obtain the calculation of interest installments per month, principal installments per month, and total installments. To find out the calculation of KPR interest at PT. Bank Mandiri, this study uses the effective interest method where the calculation results show that the overall effective interest at Bank Mandiri is lighter in interest payment installments and is able to compete with other bank mortgage products.

Keywords: Bank, Home Ownership Credit, Effective Interest

History of article	Received: 09-10-2019	Reviewed: 18-10-2019	Revised: 09-11-2019	Accepted: 25-11-2019	Published: 16-12-2019
---------------------------	----------------------	----------------------	---------------------	----------------------	-----------------------

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Perbankan mempunyai tugas penting untuk mendorong tercapainya tujuan nasional, yakni dalam upaya peningkatan dan pemerataan taraf hidup masyarakat banyak. Bank merupakan suatu lembaga keuangan yang memertemukan pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana dan pihak-pihak yang kekurangan atau yang membutuhkan dana.

Ada tiga fungsi utama perbankan, yakni menerima simpanan dana (*funding*), menyalurkan dana (*lending*) dan memberikan jasa-jasa keuangan (*service*). Penyaluran kredit merupakan kegiatan yang mendominasi usaha bank dalam fungsinya sebagai lembaga intermediasi. Kredit yang dilaksanakan oleh bank juga bertujuan untuk memperoleh laba, yang berasal dari selisih bunga tabungan yang diberikan pada nasabah penabung dengan bunga yang diperoleh dari nasabah debitor dan merupakan sumber utama pendapatan bank. Pemberian kredit kepada nasabah dapat dilakukan oleh bank secara maksimum, berdasarkan analisis yang matang dan penuh kehati-hatian untuk menghindari gagal bayar oleh nasabah yang berujung pada sita

jaminan/agunan untuk kemudian dilelang. Dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), perbankan biasanya menggunakan metode *Sliding Rate* (bunga efektif), yaitu metode perhitungan bunga dilakukan dengan cara mengalikan tingkat suku bunga dengan sisa pinjaman sehingga jumlah bunga yang dibayar semakin menurun untuk setiap periode. Rumus *sliding rate* digunakan untuk melihat bunga efektif untuk menilai pemberian KPR demi melihat tahapan nilai pokok pinjaman dari satu periode ke periode selanjutnya¹.

Pembiayaan KPR yang ditawarkan oleh Bank umum akan dikenai bunga sebagai pendapatan bank. Bunga bervariasi antara 9-12% pertahun. Ada beberapa sistem perhitungan bunga yang berlaku dalam penyaluran KPR, yaitu sistem bunga flat, efektif dan anuitas. Jangka waktu kredit biasanya adalah antara 1 tahun sampai 20 tahun. 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 Simulasi KPR, yang dibuat oleh bank, merupakan sebuah gambaran proses mengenai kredit sebuah rumah yang wajib dilakukan oleh setiap nasabah yang

hendak membeli rumah melalui sistem KPR. Proses simulasi kredit akan dilakukan oleh pihak kreditur atau pemberi kredit (biasanya dari pihak bank) dengan pihak nasabah yang mengajukan permohonan pembelian rumah secara kredit. Proses pemilikan rumah dengan sistem kredit pemilikan rumah (KPR) memunculkan berbagai persoalan yang perlu mendapatkan solusi. Salah satu persoalan yang muncul dalam perjanjian KPR adalah masalah jaminan kredit yang akan diberikan oleh pihak bank dan tata cara pengikatannya. Bahwa jaminan/agunan adalah rumah yang hendak dibeli oleh nasabah sudah dibayar terlebih dahulu oleh pihak Bank. Dengan demikian hak kepemilikan atas tanah dan rumah belum beralih kepada nasabah penerima kredit. Bank harus menunggu proses balik nama dan proses pengikatan jaminan kredit atas rumah dan tanah tersebut.

Fleksibilitas pengaturan pinjaman merupakan ciri khas dari portofolio pinjaman bank, sehingga dari sini bank dapat mengatur penyesuaian paket pinjaman dengan kebutuhan masing-masing nasabah. PT. Bank Mandiri Cabang Luwuk yang merupakan bank umum yang memunyai manajemen dan kebijakan sendiri dalam mengelola kredit yang diberikan kepada nasabah-nasabahnya sebagai modal usaha atau pembiayaan. Dalam memberikan KPR, PT. Bank Mandiri Cabang Luwuk menggunakan metode perhitungan “bunga efektif” untuk melihat berapa besar pembayaran bunga dan angsuran perbulan yang harus diterima dari nasabah. Penggunaan metode perhitungan bunga yang berbeda pada nasabah didasarkan pada pertimbangan pihak bank, di antaranya adalah latar belakang nasabah, besaran kredit dan lain sebagainya. Demikian juga dari segi keuntungan yang diperoleh akan berbeda pada jenis metode perhitungan bunga kredit tersebut.

Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang ada pada latar belakang, maka rumusan masalah penelitian yaitu bagaimana analisis pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menggunakan metode perhitungan bunga efektif pada PT. Bank Mandiri Cabang Luwuk?

Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian adalah menganalisis perhitungan bunga Kredit Pemilikan Rumah

(KPR) menggunakan metode bunga efektif pada PT. Bank Mandiri Cabang Luwuk.

TINJAUAN LITERATUR

Pengertian Kredit

Menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 pasal 1 ayat 11, 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 untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu dengan pemberian bunga. Kredit adalah jenis pinjaman yang harus dibayarkan kembali bersama bunganya oleh peminjam sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati². Kredit yang diberikan oleh bank dapat didefinisikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan³.

Tujuan dan Fungsi Kredit

Tujuan dan fungsi kredit adalah guna memperlancar produktifitas dan konsumsi, sehingga tingkat hidup masyarakat dapat meningkat⁴. Tujuan penyaluran kredit adalah⁵:

1. Untuk memperoleh pendapatan bank dari bunga kredit memanfaatkan dan memproduktifkan dana yang ada.
2. Melaksanakan kegiatan operasional bank
3. Memenuhi permintaan kredit dari masyarakat
4. Memperlancar lalu lintas pembayaran
5. Menambah modal kerja perusahaan
6. Meningkatkan pendapatan dan kesejahteraan masyarakat.

Pemberian fasilitas kredit mempunyai beberapa tujuan yang berhak dicapai yang tentunya tergantung dari tujuan Bank atau non Bank itu sendiri. Tujuan pemberian kredit adalah⁶:

1. Untuk memperoleh keuntungan. Hasil keuntungan ini diperoleh dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang diberikan kepada nasabah.
2. Membantu usaha nasabah agar dapat

mengembangkan dan mempertahankan usaha nasabahnya.

3. Membantu pemerintah dalam berbagai bidang dalam rangka peningkatan pembangunan di berbagai sektor.

Fungsi kredit bagi masyarakat adalah⁷:

1. Menjadi motivator dan dinamisor peningkatan kegiatan perda-gangan dan perekonomian,
2. Memerluas lapangan kerja bagi masyarakat
3. Memerlancar arus uang dan arus ba-rang
4. Meningkatkan hubungan internasio-nal
5. Meningkatkan produktivitas dana yang ada
6. Meningkatkan daya guna barang
7. Meningkatkan gairah berusaha ma-syarakat
8. Memperbesar modal kerja perusaha-an
9. Meningkatkan income percapita ma-syarakat, dan
10. Mengubah cara berpikir atau bertindak masyarakat untuk lebih ekonomis.

Unsur-Unsur Kredit

Kredit mempunyai dua unsur pihak yaitu kreditur (bank) dan debitur (nasabah), dua pihak yang saling menguntungkan. Adapun unsur-unsur dalam kredit adalah⁶:

1. Kepercayaan
Merupakan suatu keyakinan dari pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan akan benar-benar diterima kembali di masa tertentu di masa datang. Sebelum kepercayaan ini diberikan, dilakukan penelitian dan penyelidikan untuk mengetahui kemauan dan kemampuan nasabah dalam membayar kredit yang diberikan.
2. Kesepakatan
Kesepakatan dilakukan dalam suatu perjanjian kredit antara pemberi kredit dan penerima kredit dimana masing-masing pihak menandatangani akad kredit yang telah disepakati
3. Jangka Waktu
Setiap kredit yang diberikan pasti memiliki jangka waktu tertentu yang mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati.
4. Faktor Risiko
Risiko kerugian dapat diakibatkan oleh dua faktor yaitu resiko kerugian yang diakibatkan nasabah sengaja tidak mau membayar kreditnya padahal mampu dan

resiko kerugian yang diakibatkan karena nasabah tidak sengaja yaitu akibat terjadinya musibah seperti bencana alam.

5. Balas Jasa

Bank tentu mengharapkan suatu keuntungan dalam jumlah tertentu dalam pemberian fasilitas kredit. Keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut yang kita kenal dengan nama bunga bagi bank prinsip konvensional.

Jenis-jenis Kredit

Jenis-jenis kredit dapat dilihat dari berbagai segi⁶:

1. Segi Kegunaan
 - a. Kredit investasi merupakan kredit yang mempunyai jangka waktu yang panjang dan digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek baru atau untuk keperluan rehabilitasi
 - b. Kredit modal kerja merupakan kredit yang untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya.
2. Segi Tujuan Kredit
 - a. Kredit produktif merupakan kredit yang digunakan untuk meningkat-kan usaha atau produksi atau investasi. Biasanya kredit jenis ini di-berikan untuk menghasilkan barang atau jasa,
 - b. Kredit konsumtif merupakan kredit yang digunakan untuk dikomsumsi secara pribadi. Dalam kredit ini tidak ada penambahan barang atau jasa yang dihasilkan, karena memang untuk digunakan atau dipakai untuk seseorang atau badan usaha
 - c. Kredit Perdagangan merupakan kredit yang diberikan kepada pedagang dan digunakan untuk membiayai aktivitas perdagangan seperti untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut. Kredit ini sering diberikan kepada supplier atau agen-agen perdagangan yang akan membeli barang dalam jumlah yang besar.
3. Segi Jangka Waktu
 - a. Kredit jangka pendek yang memiliki jangka waktu kurang dari 1 tahun atau paling lama 1 tahun dan biasanya digunakan untuk keperlu-an modal kerja

- b. Kredit jangka panjang yang masa pengembaliannya jangka panjang, yakni jangka waktu pengembalian-nya diatas 3 tahun atau 5 tahun.
4. Segi Jaminan
 - a. Kredit dengan jaminan ialah kredit yang diberikan dengan suatu jaminan. Jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud atau jaminan orang, artinya sitiap kredit yang diberikan akan dilindungi minimal senilai jaminan atau untuk kredit tertentu jaminan harus melebihi jumlah kredit yang diajukan oleh calon debitur.
 - b. Kredit tanpa jaminan ialah kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau jasa orang tertentu. Kredit jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha, karakter serta loyalitasa atau nama baik.

Prosedur Pemberian Kredit

Prosedur adalah tahap-tahap yang harus dilakukan oleh unit-unit kerja dalam suatu perusahaan, sesuai dengan tujuan yang diharapkan. Prosedur pemberian kredit adalah tahapan-tahapan yang dirancang oleh pihak bank dengan maksud mempermudah calon debitur untuk melaksanakan kredit, dimana tahapan-tahapan tersebut harus dilakukan oleh kedua belah pihak bank maupun calon debitur dengan ketentuan yang berlaku⁸. Tiap bank mempunyai cara sendiri tentang pengajuan dan penyelesaian permintaan kredit⁹. Pada umumnya prosedur tersebut dapat dibagi dalam beberapa tahap:

1. Mengajukan permintaan kredit, termasuk di dalamnya wawancara antara petugas bank dengan calon nasabah
2. Persiapan pmutusan kredit, termasuk di dalamnya pengumpulan data, penilaian data dan pemeriksaan *on the spot*
3. Pmutusan kredit, ialah menentukan banyaknya dan jangka waktu kredit serta syarat bank terakhir lainnya
4. Tatalaksana dan pengawasan kredit, termasuk di dalamnya pembinaan nasabah.

Jaminan Kredit

Jaminan kredit yaitu suatu perjanjian antara kreditur dan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk kepentingan pelunasan utang menurut

ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang debitur¹⁰. Ketidakmampuan nasabah dalam melunasi kreditnya, dapat ditutupi dengan suatu jaminan kredit. Fungsi jaminan kredit adalah untuk melindungi bank dari kerugian⁶. Dalam praktiknya yang dapat dijadikan jaminan kredit oleh debitur adalah:

1. Jaminan dengan barang-barang seperti tanah bangunan, kendaraan bermotor, mesin-mesin, peralatan, barang dagangan, tanaman, kebun, sawah dan barang-barang berharga lainnya
2. Jaminan surat berharga seperti sertifikat saham, sertifikat obligasi, sertifikat tanah, sertifikat deposito, promes wesel dan surat berharga lainnya.
3. Jaminan orang atau perusahaan yaitu jaminan yang diberikan oleh seseorang atau perusahaan kepada bank terhadap fasilitas kredit yang diberikan. Apabila kredit tersebut macet maka orang atau perusahaan yang memberikan jaminan itulah yang diminta pertanggungjawabannya atau menanggung resikonya.
4. Jaminan asuransi yaitu bank menjaminkan kredit tersebut kepada pihak asuransi, terutama terhadap fisik obyek kredit, seperti kendaraan, gedung dan lainnya. Jadi apabila terjadi kehilangan atau kebakaran, maka pihak asuransilah yang akan menanggung kerugian tersebut.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah, atau renovasi bunga. KPR juga muncul karena adanya berbagai kondisi penunjang yang strategis diantaranya adalah pemenuhan kebutuhan perumahan yang semakin lama semakin tinggi namun belum dapat mengimbangi kemampuan daya beli kontan dari masyarakat¹¹. Dalam kategori kredit konsumtif maka peruntukan KPR haruslah untuk kegiatan yang bersifat konsumtif seperti pembelian rumah, furniture, kendaraan bermotor dan tidak diperbolehkan untuk kegiatan yang bersifat produktif seperti pembelian stok dagangan, modal kerja dan lain sebagainya.

Simulasi KPR merupakan sebuah gambaran proses mengenai kredit sebuah rumah yang wajib dilakukan oleh setiap nasabah yang hendak membeli rumah melalui sistem KPR. Proses simulasi kredit tersebut akan dilakukan oleh pihak kreditur atau pemberi kredit (biasanya dari pihak Bank) dengan pihak nasabah yang hendak mengajukan permohonan pembelian rumah secara kredit.

Jenis-jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

1. KPR pembelian merupakan kredit pemilikan rumah yang menggunakan rumah yang akan dibeli nanti sebagai agunan atau jaminan. Rumah tersebut tetap bisa ditempati, namun surat-suratnya akan berbeda di tangan Bank.
2. KPR Multiguna atau KPR Refinancing merupakan jenis KPR dimana agunannya menggunakan rumah milik pribadi yang telah dimiliki sebelumnya. Tentu ini sangat cocok di ambil jika menginginkan renovasi rumah namun tidak ada biaya¹².

PT. Bank Mandiri Cabang Luwuk dalam kegiatannya menyediakan jasa-jasa bank kepada calon nasabah atau masyarakat yang membutuhkan dana atau modal dari bank dengan cara kredit untuk membantu memperluas usaha agar dapat meningkatkan pendapatan dan taraf hidup masyarakat. Jenis kredit yang akan diberikan oleh PT. Bank Mandiri Caban Luwuk adalah kredit konsumtif yaitu kredit yang tujuannya untuk membeli barang-barang yang akan diperlukan oleh nasabah, salah satu diantaranya adalah Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) adalah kredit rumah yang diberikan oleh Bank Mandiri kepada perorangan yang tujuannya untuk pembelian rumah tinggal, apartemen, ruko, rukan yang dijual melalui developer atau non developer. Keunggulan KPR Bank Mandiri yaitu memiliki bermacam fitur yang dapat dipilih sesuai keinginan nasabah yaitu:

1. KPR duo adalah fasilitas KPR Mandiri yang digunakan untuk membeli rumah tinggal, apartemen, ruko, rukan di proyek developer serta pembelian mobil/ motor.
2. KPR *Take Over* merupakan fasilitas KPR Mandiri yang dipakai untuk pengambilan fasilitas kredit dari bank lain yang serupa dengan produk KPR dan juga untuk pemenuhan kebutuhan lainnya
3. KPR *Top Up* merupakan penambahan limit

atas fasilitas KPR Mandiri yang telah berjalan (*existing*)

4. KPR *flexible* merupakan fasilitas KPR Mandiri yang ambil untuk keperluan pembelian rumah menggunakan sistem pembayaran angsuran yang fleksibel yaitu adanya rekening *flexible* selama jangka waktu tertentu atas sebagian dari limit kredit yang diperoleh
5. KPR Mandiri angsuran berjenjang merupakan fasilitas KPR Mandiri dengan tujuan memberikan keringanan pembayaran cicilan sampai tahun ke-3

Keuntungan Kredit Pemilikan Rumah (KPR):

1. Suku bunga efektif
2. Proses cepat dan mudah
3. Limit kredit mulai Rp. 25.000.000 sampai dengan 3.000.000.000
4. Pembiayaan bank sampai di 100 % dari nilai agunan sesuai penilaian bank atau uang muka rendah hanya 20%.
5. Jangka waktu sampai 20 tahun
6. Amannya sertifikat nasabah sampai pada kredit lunas
7. Asuransi jiwa dan kebakaran ada perlindungannya
8. Bank Mandiri bekerja sama dengan lebih dari 200 proyek pengembangan di indonesia dan terdapat program-program menarik untuk pembelian rumah pada proyek tersebut

Persyaratan pengajuan KPR Mandiri:

1. Warga Negara Indonesia (WNI) dan berdomisili di indonesia
2. Umur minimal 21 tahun, dan saat kredit berakhir usia maksimal 55 tahun (pegawai) dan Maksimal 60 tahun (*professional* /wiraswasta)
3. Mengisi formulir aplikasi KPR Mandiri.

Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan rumah (KPR) pada PT Bank Mandiri Cabang Luwuk

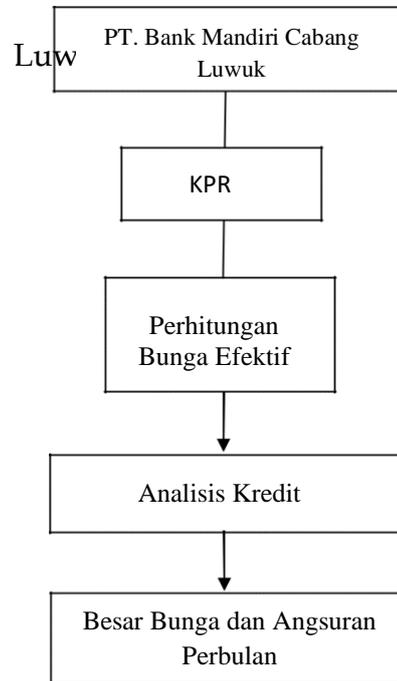
Dalam kredit pemilikan rumah ada dua macam jenis kegunaan, yaitu pembiayaan untuk merenovasi rumah dan pembiayaan untuk pembelian rumah. Langkah-langkah dalam kredit pemilikan rumah di jenis kredit pembelian rumah adalah:

1. Calon debitur harus memilih rumah yang akan dibeli oleh calon debitur, jika pembelian melalui developer, calon debitur harus meminta surat penawaran

2. Calon debitur melengkapi persyaratan yang diminta oleh Bank Mandiri
3. Setelah nasabah melengkapi persyaratan tersebut, calon debitur menyerahkan persyaratan ke *marketing*/analisis Bank Mandiri.
4. Kemudian bagian analisis mengecek BI *checking* agar mengetahui gambaran pinjaman nasabah di bank lain.
5. Jika hasil BI *checking* tersebut angsuran yang dilakukan calon nasabah lancar, maka langkah berikutnya diadakan survei jaminan nasabah (rumah yang akan dibeli) dan mensurvei tempat tinggal nasabah saat ini, berikutnya dilakukan wawancara terhadap calon nasabah beserta suami/istri.
6. Bagian analisis mengadakan analisa kemampuan calon debitur dengan maksimal angsuran 30% dari total pendapatan suami/istri. Dan juga analisis akan melakukan analisa berdasarkan prinsip-prinsip penilaian dengan analisis 5C, 7P, dan 3R
7. Jika debitur sepakat dengan analisa analisis, kemudian berkas debitur yang bersangkutan akan diajukan oleh komite, dan komite yang dimaksud adalah kepala KCP, manajer *marketing*, dan kepala cabang.
8. Selanjutnya jika berkas disetujui oleh komite, maka langkah berikutnya ialah melakukan perjanjian atau kesepakatan Kredit dan membuka rekening di Bank Mandiri.
9. Setelah dilakukan perjanjian kesepakatan, nasabah dan penjual tersebut kenotaris untuk melaku-kan jual beli, balik nama dan pengikatan lainnya.
10. analisa kemampuan membayar nasabah dengan angsuran nasabah 30% dari total penghasilan
11. Jika nasabah setuju dengan analisa analis, lalu berkas nasabah tersebut diajukan oleh komite, dan komite tersebut adalah kepala KCP, manajer *marketing* dan kepala cabang.
12. Jika berkas tersebut disetujui oleh komite, langkah selanjutnya adalah melakukan kesepakatan dan membuka rekening di Bank Mandiri.
13. Berkas persyaratan nasabah, di serahkan ke *Back Officer* (BO) oleh *marketing* untuk dilakukan pencairan.

14. Setelah pencairan dilakukan, nasabah ke *Costumer service* (CS) untuk melakukan pembukuan rekening nasabah.

● **Gambar 1. Kerangka Pemikiran**



METODE PENELITIAN

Desain Penelitian

Penelitian ini menggunakan desain penelitian kuantitatif deskriptif

Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di PT. Bank Mandiri Cabang Luwuk yang bertempat di Jl. Ir. Soekarno di Kabupaten Luwuk Banggai.

Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kuantitatif yaitu data yang dapat dihitung dan berupa angka-angka¹³.

Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan beberapa sumber data, baik sumber data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara langsung dengan pihak-pihak yang terkait dalam perusahaan PT. Bank Mandiri Cabang Luwuk, sedangkan data sekunder diperoleh melalui studi literatur dan

dokumentasi perusahaan.

Teknik Analisis Data

Sliding Rate (bunga menurun) merupakan perhitungan suku bunga yang dilakukan dengan mengalikan persentase suku bunga per periode dengan sisa pinjaman, sehingga jumlah suku bunga yang dibayar debitur semakin menurun, akibatnya angsuran yang dibayarpun menurun jumlahnya¹⁴.

Rumus *Sliding Rate* (bunga menurun)

$$\text{Cicilan Bunga} = (\text{SP} \times \text{I}) / \text{M}$$

$$\text{Total Cicilan} = \text{Cicilan Pokok} + \text{Cicilan Bunga}$$

$$\text{Cicilan Pokok} = \text{P} / \text{M}$$

Keterangan:

SP = Sisa Pokok pinjama

I = Suku Bunga Pertahun

M = Jumlah periode pembayaran

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Perhitungan Angsuran dan Bunga KPR PT. Bank Mandiri Cabang Luwuk

Penelitian ini dilakukan khusus untuk KPR pembelian, dimana dalam KPR pembelian ini debitur mengajukan kredit tanpa *Down payment* (DP) atau tanpa uang muka (0%) sesuai dengan penawaran yang diberikan kepada calon debitur oleh Bank Mandiri, dimana sertifikat rumah yang akan dibeli itu yang akan jadi jaminannya sampai pelunasan selesai. Bank Mandiri menetapkan bunga KPR di angka 13.25%. Bank Mandiri juga menawarkan tenor yang lebih panjang yaitu maksimal 20 tahun cicilan. Selain biaya

administrasi dan provisi, beberapa biaya lain yang perlu dibayar saat akan mengajukan KPR Bank Mandiri yaitu premi asuransi (jiwa dan kerugian), pengikataan agunan, taksasi agunan, notaris dan balik nama. Pada tahun 2019 Bank Mandiri memberikan diskon bunga KPR 2019 sebesar 5,55 p.a. efektif dua tahun pertama dan 6,55% p.a. untuk tiga tahun setelahnya.

Berikut perhitungan KPR PT Bank Mandiri Cabang Luwuk yang tidak menggunakan DP (*dowm peyment*) atau uang muka 0%, dengan bunga efektif tahun pertama 8.80%, pinjaman 300.000.000 lama pinjaman 60 bulan (12 bulan untuk tahun pertama). Prinsip dari perhitungan Bunga efektif adalah cicilan pokok perbulannya tetap, dan bunga perbulannya akan menurun dihitung dari sisa pinjaman atau angsuran yang belum dibayar:

Menghitung angsuran pokok perbulan secara manual

P = jumlah pinjaman : jangka waktu

$$P = \text{Rp. } 300.000.000 : 60 \text{ bulan (5 Tahun)}$$

$$I = 8.80 \% \times 300.000.000 : 12 \text{ bulan}$$

a. Angsuran bulan pertama

$$\text{Angsuran Pokok} = \text{Rp. } 5.000.000$$

$$\text{Angsuran bunga} = 8.80 \% \times 300.000.000$$

$$: 12 \text{ bulan} = \text{Rp } 2.200.000$$

$$\text{Total angsuran 1} = \text{Rp. } 7.200.000$$

Angsuran selanjutnya dihitung berdasarkan sisa pokok pinjaman:

b. Angsuran bulan kedua

$$\text{Angsuran Pokok} = \text{Rp. } 5.000.000.00$$

$$\text{Angsuran bunga} = 8.80 \% \times 295.000.000.00$$

$$: 12 \text{ bulan} = 2.163.333,33$$

$$\text{Total angsuran II} = \text{Rp. } 7.163.333,33$$

Tabel 1. Angsuran Tahun Pertama

Bulan	Angsuran			Sisa Pinjaman
	Bunga	Pokok	Total	
0	0	0	0	300.000.000
1	2.200.000,00	5.000.000	7.200.000,00	295.000.000
2	2.163.333,33	5.000.000	7.163.333,33	290.000.000
3	2.126.666,67	5.000.000	7.126.666,67	285.000.000
4	2.090.000,00	5.000.000	7.090.000,00	280.000.000
5	2.053.333,33	5.000.000	7.053.333,33	275.000.000
6	2.016.666,67	5.000.000	7.016.666,67	270.000.000
7	1.980.000,00	5.000.000	6.980.000,00	265.000.000
8	1.943.333,33	5.000.000	6.943.333,33	260.000.000
9	1.906.666,67	5.000.000	6.906.666,67	255.000.000
10	1.870.000,00	5.000.000	6.870.000,00	250.000.000
11	1.833.333,33	5.000.000	6.833.333,33	245.000.000

12	1.796.666,67	5.000.000	6.796.666,67	240.000.000
Σ	23.980.000,00	60.000.000	83.980.000,00	0,00

Data primer diolah (2019)

- c. Angsuran tahun kedua dihitung berdasarkan sisa pinjaman dari tahun pertama sebelumnya Rp. 240.000.000, bunga sebesar 10.30% untuk tahun ke dua dengan total angsuran Rp. 81.923.500.
- d. Sisa pinjaman dari tahun kedua sebelumnya Rp 180.000.000, bunga sebesar 11.80% untuk tahun ke tiga dengan total angsuran Rp. 77.995.000.
- e. Sisa pinjaman dari tahun ketiga sebelumnya Rp. 120.000.000, bunga sebesar 13.30 % untuk tahun ke empat dengan total angsuran Rp. 72.302.500.
- f. Sisa pinjaman dari tahun keempat sebelumnya Rp. 60.000.000, bunga sebesar 14.80 % untuk Tahun ke lima dengan total angsuran Rp. 64.810.000.
- g. Jadi total keseluruhan angsuran selama lima tahun adalah Rp 381.011.000.

Perhitungan KPR Bank Mandiri Cabang Luwuk dengan sistem bunga efektif dengan menggunakan uang muka 20% dari harga (0.1% plafon)

rumah Rp. 300.000.000, jumlah pinjaman Rp. 240.000.000 dengan bunga 8.80% jangka waktu 5 Tahun.

Angsuran dengan DP (*down payment*) 20 % dari data DP 0 % diatas dapat dilihat dari data berikut:

Harga rumah = Rp. 300.000.000
 Uang muka = Rp. 60.000.000 (20%)
 Tenor = 5 tahun (60 bulan)
 Bunga = 8.80% /Tahun
 0.73%/bulan)

- KPR Pinjaman
 Plafon Pinjaman = Rp 240.000.000
 (Harga Rumah - Uang Muka)
 Angsuran per Periode = Rp 4.958.741,65
 Total Periode = 60 bulan

- Ketentuan Bank
 Biaya Provisi = Rp 2.400.000
 (1% plafon)
 Biaya Administrasi = Rp 2.400.000

Tabel 2. Perhitungan Angsuran KPR Bank Mandiri Menggunakan DP atau Uang Muka 20%

Bulan	Angsuran			Sisa Pinjaman
	Bunga	Pokok	Total	
0	0	0	0	240.000.000,00
1	1.760.000,00	3.198.741,65	4.958.741,65	236.801.258,35
2	1.736.542,56	3.222.199,09	4.958.741,65	233.579.059,26
30	1.005.056,16	3.953.685,49	4.958.741,65	133.099.427,79
40	2.090.000,00	2.868.741,65	4.958.741,65	91.932.317, 56
50	382.950,18	4.575.791,47	4.958.741,65	47.644.688, 07
60	36.099,38	4.922.642,27	4.958.741,65	0,00
Σ	57.524.498,95	240.000.000,00	297.524.498,95	

Data primer diolah (2019)

Berdasarkan tabel 2, pinjaman dengan DP 20% dalam jangka waktu lima tahun, total angsuran perbulan tetap, namun angsuran pokok dan bunganya berubah.

Pembahasan

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menjadi salah satu produk unggulan Bank Mandiri yang berada dalam sebuah pembiayaan yang paling

sering dipakai masyarakat. Kredit pemilikan rumah bertujuan untuk membantu para masyarakat agar memiliki rumah atau tanah untuk ditinggali sendiri, sesuai dengan kesepakatan antara bank dan calon debitur, dengan mewajibkan debitur agar mengembalikan uang atau tagihan tersebut sesudah jangka waktu yang telah disepakati dengan dibebankan bunga. Prosedur pemberian

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Mandiri Cabang Luwuk sudah sesuai dengan prosedur yang ada. Keuntungan yang dapat diambil adalah mempermudah dalam pemberian kredit karena prosedur yang ada di PT. Bank Mandiri Cabang Luwuk sudah memenuhi syarat pemberian kredit, sehingga diharapkan kredit yang diberikan dapat terlunasi sesuai kesepakatan yang ada dan tidak terjadi bermasalah kredit.

Perhitungan yang digunakan oleh PT. Bank Mandiri Cabang Luwuk sesuai dengan metode yang dikemukakan oleh Frensidy (2005)¹ dimana metode ini digunakan untuk melihat tahapan nilai pokok pinjaman dari satu periode ke periode. Perhitungan dengan menggunakan metode bunga efektif terjadi apabila jumlah angsuran bunga terhadap pokok pinjaman (tetap) semakin menurun dari suatu periode ke periode berikutnya seiring dengan menurunnya sisa pinjaman, sebagai akibat dari pembayaran pokok pinjaman. Bisa dilihat pada hasil penelitian bahwa perhitungan KPR dengan sistem bunga efektif tanpa DP (*down payment*) 0%, dimana beban bunga tidak terlalu berat untuk diangsur oleh debitur dan bunga yang diangsur tiap bulan akan mengalami penurunan sesuai dengan sisa pinjaman yang akan dilunasi.

Hasil yang di diperoleh dari perhitungan ini tidak sesuai dengan hasil yang di kemukakan dalam penelitian yang dilakukan oleh Maruli (2013), dimana dalam penelitiannya menyatakan bunga flat lebih baik dan menguntungkan dibandingkan dengan bunga Efektif. Pada PT. Bank Mandiri Cab. Luwuk menerapkan sistem bunga efektif untuk pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) karena sudah terbukti hasilnya dan menguntungkan bagi pihak bank dan juga debitur yang mengangsur.

PENUTUP

Simpulan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan mengenai analisis perhitungan KPR dengan menggunakan sistem bunga efektif dapat disimpulkan:

1. Secara keseluruhan bunga efektif pada Bank Mandiri lebih ringan dalam pembayaran angsuran bunganya dan mampu bersaing dengan produk KPR bank

- lainnya.
2. Bunga pada tenor 5 tahun jika dilihat dari bunga efektif pertahun selisihnya berkisar 1% hingga 2.5 %.
3. Semakin lama jangka waktu pinjaman, maka semakin kecil beban bunga yang ditanggung oleh Debitur.
4. KPR Bank Mandiri Cabang Luwuk mempunyai jumlah angsuran pokok yang tetap, namun jumlah keseluruhan angsuran berkurang seiring dengan menurunnya angsuran bunga.
5. Jangka waktu pinjaman (tenor) untuk KPR Bank Mandiri Cabang Luwuk paling lama hanya 20 tahun dibanding KPR bank lain yang bisa mencapai 20-25 tahun, sehingga jumlah angsuran per bulan untuk KPR Bank Mandiri cukup besar.

Saran

Untuk penelitian selanjutnya disarankan beberapa hal sebagai berikut:

1. Sebelum meminjam dana kepada satu bank untuk keperluan kredit pemilikan rumah, sebaiknya membandingkan terlebih dahulu dua atau tiga bank dengan mempelajari bank mana yang lebih menguntungkan, karena debitur akan berhubungan dengan bank tersebut dalam jangka waktu lama (5 hingga 20 tahun).
2. Untuk para calon debitur, perlu memperhitungkan dengan cermat suku bunga yang dikenakan, arena kenaikan 1% saja sudah cukup menaikkan nilai angsuran per bulan yang akan di angsurkan.

DAFTAR PUSTAKA

1. Frensidy, B. 2005. *Matematika Keuangan*, Edisi Ketiga (Revisi), Jakarta: Salemba Empat.
2. Hasibuan, M 2001. *Manajemen Sumber Daya Manusia*. Jakarta: Bumi Aksara.
3. Taswan. 2003. Analisis Pengaruh Insider Ownership, Kebijakan Utang dan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan Serta Faktor-Faktor Yang Mempengaruhinya. *Jurnal Bisnis Dan Ekonomi*. 10 (2).
4. Rahardja, P. 1997. *Uang dan Perbankan*. Jakarta: Rineka Cipta.
5. Hasibuan. 2004. *Manajemen*. Edisi Revisi, Jakarta. PT. Bumi Aksara.
6. Kasmir. 2004 *Manajemen Perbankan*. Edisi Dua. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

7. Hasibuan. 2008. *Dasar-Dasar Perbankan*. Bumi Aksara: Jakarta.
8. Firdaus, R., & Maya, A. 2009, *Manajemen Perkreditan Bank Umum: Teori, Masalah, Kebijakan dan Aplikasi Lengkap dengan Analisis Kredit*. Bandung: Alfabeta.
9. Untung, H.B. 2010. *Kredit Perbankan di Indonesia*. Yogyakarta: Andi.
10. Supramono, G. 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan Di Bidang Yuridis*. Jakarta: Rineka Cipta.
11. Hardjono. 2008. *Mudah Memiliki Rumah Lewat KPR*. Jakarta: PT. Pusaka Grahatama.
12. Ikatan Bankir Indonesia. 2013. *Memahami Bisnis Bank*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
13. Sugiyono. 2009. *Metode Penelitian Bisnis*. Cetakan ke-14. Bandung: Alfabeta.
14. Herprasetyo, B. 2009. *Berani Utang Pasti Untung*. Yogyakarta: Indonesia Cerdas.