

Perbedaan Bunga Kredit Anuitas (*Annuity*) VS Bunga Kredit Tetap (*Flat*)

Oleh : Subur Harahap, SE, Ak, MM, CFP®

Perencana Keuangan – SUHA Planner

www.suhaplanner.com – email : suhaplanner@yahoo.com

Saya yakin Anda pasti pernah mendengar keluhan teman atau saudara Anda yang kebetulan menjadi nasabah peminjam (debitur) sebuah bank atau lembaga pembiayaan. Keluhan yang umum pasti tidak jauh dari kasus seperti berikut ini :

1. Bunga yang dibebankan oleh bank ternyata lebih besar daripada yang dipahami oleh Debitur.
2. Jumlah cicilan bulanan kredit tiba-tiba meningkat tanpa ada pemberitahuan.

Untuk bisa menjelaskan dan menjawab keluhan dari debitur tersebut diatas, langkah pertama yang Anda harus lakukan adalah mempelajari isi Surat Perjanjian Pinjaman terlebih dahulu. Klausul penting yang Anda harus perhatikan dalam Surat Perjanjian tersebut adalah klausul atau pasal yang mengatur tata cara penghitungan beban bunga. Dalam sistem perbankan dan pembiayaan dikenal tiga sistem penghitungan beban bunga yaitu Sistem Bunga Anuitas, Bunga Efektif dan Bunga Tetap (*Flat*).

Selain tata cara penghitungan beban bunga, pasal lain yang perlu Anda perhatikan adalah pasal mengenai tingkat suku bunga yang akan dibebankan. Sebagaimana diketahui bahwa tingkat suku bunga kredit pada dasarnya sangat dipengaruhi oleh kondisi perekonomian Negara secara umum. Oleh karena itu apabila kondisi ekonomi suatu Negara berjalan dengan baik dan tidak ada goncangan yang sangat mengganggu, biasanya tingkat suku bunga kredit di Negara tersebut akan tetap berada pada level yang sama untuk jangka waktu diatas satu tahun. Sebaliknya kalau kondisi ekonomi lagi tidak baik maka tingkat suku bunga akan berfluktuatif mengikuti kondisi ekonomi. Kejadian bunga berfluktuatif ini adalah efek negatif dari turunnya kepercayaan investor terhadap pasar, akibatnya timbul ketidak pastian dalam pasar. Kompensasi ketidak pastian inilah yang mengakibatkan tingkat suku bunga kredit berfluktuatif dan cenderung meningkat.

Untuk mempersingkat cerita, marilah kita bahas keluhan dari debitur tersebut diatas satu persatu.

A. Bunga Yang Dibebankan Ternyata Lebih Besar Daripada Yang Dipahami Oleh Debitur.

Asal mula dari permasalahan ini hampir dapat dipastikan akibat salah persepsi, dimana pihak debitur hanya berpatokan kepada tingkat suku bunga yang akan dibebankan tanpa mengerti bagaimana tingkat suku bunga tersebut diaplikasikan untuk menghitung beban bunga yang akan dibayar kelak.

Padahal perbedaan metode penghitungan beban bunga adalah merupakan masalah serius khususnya kepada Anda calon Debitur. Untuk lebih jelasnya, coba Anda perhatikan contoh kasus berikut ini.

Tn Adul seorang pengusaha Kusen di daerah Bekasi berencana untuk meningkatkan omset usaha dengan cara menambah modal kerja. Untuk kepentingan tersebut Tn Adul menyampaikan niatnya ini kepada rekannya yang sudah terlebih dahulu mendapatkan kredit modal kerja dari sebuah bank. Informasi yang dapat diperoleh Tn Adul dari hasil pembicaraan dengan rekannya tersebut adalah pinjaman sebesar Rp.10 juta, dengan tempo 1 tahun, tingkat suku bunga 12%, cicilan per bulan adalah Rp.888,488. Sementara informasi mengenai metode penghitungan beban bunga tidak dibicarakan sama sekali, karena mereka sebenarnya tidak terlalu paham dengan istilah dan cara-cara tersebut.

Berbekal informasi tersebut diatas, Tn Adul mempersiapkan dokumen yang diperlukan dan membuat surat pengajuan kredit modal kerja kepada sebuah bank yang kebetulan kantornya dekat dengan tempat usaha Tn Adul. Singkat cerita pengajuan kredit dari Tn. Adul sebesar Rp.10 juta disetujui oleh bank dengan tingkat suku bunga 12% dengan tempo 1 tahun dan menggunakan metode bunga tetap (*flat rate*) untuk penghitungan beban bunganya. Besarnya cicilan per bulan adalah sebesar Rp.933,333 bukan Rp.888,488 seperti yang dikenakan kepada rekan Tn Abdul.

Tn Adul terkejut, kenapa jumlah cicilan antara saya dengan rekan saya berbeda?, padahal jumlah uang kami pinjam sama besarnya yaitu Rp.10 juta dan tingkat suku bunga yang dibebankan juga sama yaitu sama-sama 12%. Ternyata setelah ditelusuri klausul/pasal dalam perjanjian kredit Tn Adul dan rekannya, ketahuan perbedaannya terletak pada metode penghitungan beban bunga. Kredit rekan Tn. Adul menggunakan metode anuitas (*annuity rate*) sementara kredit Tn Adul menggunakan metode bunga tetap (*flat rate*).

Untuk lebih jelas mengenai permasalahan ini Anda dapat membandingkan antara dua table dibawah ini, dimana Tabel-1 menggunakan sistem bunga anuitas (*annuity rate*) dan Tabel-2 menggunakan sistem bunga tetap (*flat rate*).

Tabel – 1**Daftar Cicilan Pinjaman – Metode Bunga Annuitas (*Annuity Rate*)**

Bulan	Saldo Akhir	Cicilan	Pokok	Bunga	Saldo Awal
					10,000,000.00
1.00	10,000,000.00	\$888,487.89	788,487.89	100,000.00	9,211,512.11
2.00	9,211,512.11	\$888,487.89	796,372.77	92,115.12	8,415,139.35
3.00	8,415,139.35	\$888,487.89	804,336.49	84,151.39	7,610,802.85
4.00	7,610,802.85	\$888,487.89	812,379.86	76,108.03	6,798,423.00
5.00	6,798,423.00	\$888,487.89	820,503.66	67,984.23	5,977,919.34
6.00	5,977,919.34	\$888,487.89	828,708.69	59,779.19	5,149,210.65
7.00	5,149,210.65	\$888,487.89	836,995.78	51,492.11	4,312,214.87
8.00	4,312,214.87	\$888,487.89	845,365.74	43,122.15	3,466,849.13
9.00	3,466,849.13	\$888,487.89	853,819.40	34,668.49	2,613,029.73
10.00	2,613,029.73	\$888,487.89	862,357.59	26,130.30	1,750,672.14
11.00	1,750,672.14	\$888,487.89	870,981.17	17,506.72	879,690.98
12.00	879,690.98	\$888,487.89	879,690.98	8,796.91	0.00
	TOTAL		10,000,000.00	661,854.64	

Catatan : Pinjaman Rp.10 juta, tingkat suku bunga 12 %, periode cicilan 1 tahun,

Tabel – 2

Daftar Cicilan Pinjaman – Metode Bunga Tetap (*Flat Rate*)

Bulan	Saldo Akhir	Cicilan	Pokok	Bunga	Saldo Awal
					10,000,000.00
1.00	10,000,000.00	933,333.33	833,333.33	100,000.00	9,166,666.67
2.00	9,166,666.67	933,333.33	833,333.33	100,000.00	8,333,333.33
3.00	8,333,333.33	933,333.33	833,333.33	100,000.00	7,500,000.00
4.00	7,500,000.00	933,333.33	833,333.33	100,000.00	6,666,666.67
5.00	6,666,666.67	933,333.33	833,333.33	100,000.00	5,833,333.33
6.00	5,833,333.33	933,333.33	833,333.33	100,000.00	5,000,000.00
7.00	5,000,000.00	933,333.33	833,333.33	100,000.00	4,166,666.67
8.00	4,166,666.67	933,333.33	833,333.33	100,000.00	3,333,333.33
9.00	3,333,333.33	933,333.33	833,333.33	100,000.00	2,500,000.00
10.00	2,500,000.00	933,333.33	833,333.33	100,000.00	1,666,666.67
11.00	1,666,666.67	933,333.33	833,333.33	100,000.00	833,333.33
12.00	833,333.33	933,333.33	833,333.33	100,000.00	-
	TOTAL		10,000,000.00	1,200,000.00	

Catatan : Pinjaman Rp.10 juta, tingkat suku bunga 12 %, periode cicilan 1 tahun,

Apabila Anda bandingkan kedua table tersebut diatas, Anda akan menemukan bahwa dengan tingkat suku bunga yang sama yaitu 12%, beban bunga yang akan ditanggung oleh Debitur dengan sistem bunga tetap akan lebih besar 80% (selesih lebih besar Rp.538,146) dibandingkan dengan Debitur yang menggunakan sistem bunga anuitas, besar bukan bedanya!

Melihat kejadian sebagaimana diilustrasikan diatas, hendaknya ketika Anda mengajukan kredit kepada bank atau lembaga keuangan, tolong perhatikan metode penghitungan beban bunga yang akan diaplikasikan. Karena belum tentu tingkat bunga yang kecil otomatis jumlah cicilannya akan lebih kecil dibandingkan dengan tingkat suku bunga yang lebih besar.

Sebagai tambahan perbandingan tingkat bunga tetap (*flat rate*) sebesar 10%, 1 tahun cicilan akan sama biayanya dengan tingkat suku bunga anuitas sebesar 17%, 1 tahun cicilan, jauh bukan bedanya!.

B. Jumlah Cicilan Tiba-tiba Meningkat Tanpa Ada Pemberitahuan.

Untuk menjelaskan permasalahan ini saya coba bawa Anda kepada sebuah iklan dari salah satu bank di Indonesia, iklannya kira-kira seperti berikut ini :

“Wujudkan Mimpi Anda Untuk Memiliki Rumah Idaman Melalui Program Kredit Griya KPR++, Bunga 8.00 % Untuk 1 Tahun Pertama, Minimum Jangka Waktu Kredit 8 Tahun”

Kalau Anda perhatikan pesan daripada iklan tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa tingkat suku bunga 8% hanya akan berlaku untuk periode 1 tahun pertama. Adapun untuk sisa tahun berikutnya akan berlaku tingkat suku bunga pasar yang berlaku atau disesuaikan dengan kondisi pasar. Oleh karena itu, apabila kondisi pasar sedang bergejolak, yang ditandai dengan tingginya tingkat tingkat inflasi, hampir dapat dipastikan tingkat suku bunga kredit Anda akan melejit naik cepat.

Sebaliknya, bilamana kondisi ekonomi membaik kembali, tingkat suku bunga juga akan turun mengikuti kondisi pasar (harusnya), namun hal ini jarang terjadi karena bank biasanya baru akan menyesuaikan atau menurunkan bunga apabila ada pengajuan dari Debitur.

Kembali kepada pertanyaan 2 diatas **“Kok..tiba-tiba cicilan kredit saya naik”** jawabannya adalah karena terjadi peningkatan bunga pasar, oleh karena itu bank menyesuaikan peningkatan bunga tersebut. Hal ini bisa dilakukan secara sepihak oleh bank karena dalam klausul perjanjian, Debitur sudah membolehkan bank untuk menyesuaikan tingkat suku bunga kredit setelah melewati batas yang diperjanjikan.

Hal yang demikian tidak akan terjadi dalam transaksi kredit atau pembiayaan dengan sistem bank syariah. Karena dalam praktek bank syariah, Debitur dan Bank adalah mitra yang sejajar, oleh karena itu setiap perubahan klausul dalam perjanjian harus sama-sama disetujui kedua belah pihak.

Disamping itu, dalam transaksi bank syariah, kredit atau dalam bank syariah dikenal dengan istilah pembiayaan dilakukan dengan sistem jual beli. Ketika akad jual beli disepakati kedua belah pihak, harga atas objek yang dibiayai sudah ditetapkan oleh kedua belah pihak. Harga jual

yang disepakati tersebut sudah mengandung keuntungan atau margin yang akan menjadi keuntungan bank. Adapun proses membayar secara cicilan tersebut adalah merupakan salah satu metode cara pelunasan dan ini tidak dibertentangan dengan prinsip syariah.

Berdasarkan uraian dan penjelasan diatas selanjutnya dapat disimpulkan perbedaan antara Sistem Bunga Kredit Anuitas dengan Sistem Bunga Tetap (Flat Rate) adalah sebagai berikut:

Tabel-3

**Perbedaan dan Persamaan Antara
Sistem Bunga Anuitas Dengan Bunga Tetap (Flat)**

No	Uraian	Bunga Anuitas	Bunga Tetap (Flat)	Keterangan
1	Dasar pengenaan beban bunga.	Dari saldo akhir setiap bulan.	Tetap dari jumlah kredit yang diterima o/ debitur.	Perbedaan
2	Bersarnya jumlah cicilan/ pembayaran per bulan	Jumlahnya sama	Jumlahnya sama	Persamaan
3	Komponen pembayaran pokok pinjaman setiap bulan.	Jumlahnya berbeda, semakin lama, porsi pembayaran pokok pinjaman semakin besar.	Jumlahnya sama, karena besarnya cicilan/pembyrn pokok pinjaman, merupakan hasil rata-rata antara jumlah kredit yang diterima dengan periode masa cicilan.	Perbedaan
3	Komponen pembayaran bunga pinjaman setiap bulanan.	Jumlahnya akan berbeda: cicilan bunga periode 1 > dari cicilan bunga ke 2, dst	Jumlahnya sama, karena penghitungan bunga tetap dari jumlah kredit yang diterima.	Perbedaan
4	Keadilan (<i>fairness</i>)	Adil, karena bunga pinjaman dihitung dari saldo akhir pinjaman.	Tidak adil, karena pokok pinjaman yang sudah dibayar debitur tidak dipertimbangkan.	Perbedaan

C. Kesimpulan dan Saran untuk Anda pembaca.

1. Sebelum menyetujui perjanjian kredit, hendaknya baca dan pelajari klausul yang ada, sehingga Anda mengerti dan paham apa yang menjadi hak dan kewajiban Anda sebagai Debitur.
2. Tingkat suku bunga yang kecil belum tentu cicilannya lebih kecil dari tingkat suku bunga kredit yang lebih besar. Faktor yang sangat menentukan adalah metode atau sistem penghitungan beban bunga. Ingat contoh kasus di atas, perbedaannya kurang lebih 80%, apakah Anda mau diperbudak kredit?
3. Untuk memastikan Anda membayar beban bunga sesuai kondisi pasar dan *fair*, jadikan metode penghitungan bunga anuitas sebagai acuan Anda. Buatlah perhitungan bunga dengan metode Anuitas dengan jumlah cicilan yang sama dengan metode penghitungan

bunga tetap atau flat yang ditawarkan oleh bank atau lembaga keuangan. Apabila tingkat suku bunganya dalam range kondisi bunga pasar, berarti Anda diperlakukan secara adil oleh kreditur Anda, kalau tidak coba Anda tawar, mereka pasti akan mempertimbangkannya. Tips praktis yang Anda bisa gunakan adalah menggunakan fasilitas What-If-Analysis dalam excel Anda.

4. Jikalau Anda tidak memiliki kemampuan untuk membuat analisis seperti tersebut diatas, saya sarankan Anda untuk menemui Konsultan Perencana Keuangan yang terdekat dengan Anda. Anda dapat menanyakan berbagai hal seputar masalah keuangan dan investasi atau Anda bisa datang ke tempat kami www.suhaplanner.com.

Demikian dan semoga bermanfaat buat Anda.

Semoga article ini dapat mencerahkan Anda, apabila ada hal yang ingin di tanyakan dapat melayangkan email ke : suhaplanner@yahoo.com atau telp ke 08129767143 dengan Bapak Subur Harahap, SE, Ak, MM, CFP.

Untuk memastikan Anda mendapatkan article terbaru dari SUHA Planner – Financial Consulting, Anda bisa mendaftarkan alamat email Anda sebagai follower kami di menu yang tertera dalam website kami.