



Finansialku.com
Your Personal Finance Assistant

EBOOK STRATEGI MEMBELI RUMAH PERTAMA

**LEBIH BAIK BELI ATAU
KONTRAK PROPERTI?**

BAGIAN 1:

Ini Pertimbangan Mengapa Banyak Orang Lebih Memilih Sewa Rumah Daripada Beli Rumah

Terkadang lebih baik sewa rumah daripada beli rumah. Mengapa?

Sebuah hunian tentu merupakan kebutuhan primer bagi setiap manusia, namun alih-alih harus membeli rumah Anda juga bisa menyewanya.

Yuk simak beberapa pertimbangan orang lebih memilih sewa rumah ketimbang beli rumah:

Memiliki Hunian, Perlukah?

Bagi Anda yang sudah mulai memasuki dunia kerja, tentunya realitas mulai menghantam pikiran Anda dengan keras.

Dengan gaji terbatas, otak berputar sedemikian rupa untuk merencanakan pembelian hunian sederhana.

Tidak disangka-sangka, waktu akan berjalan sangat cepat dan tanpa terasa Anda belum berhasil memiliki hunian.

Oleh karena itulah, sebagian orang mengatasinya dengan cara sewa rumah.

Dengan demikian, pengeluaran per bulannya lebih pas di kantong dan tidak membebani keuangannya. Dengan kata lain sewa rumah biasanya lebih fleksibel.

Terlebih dengan ketimpangan kenaikan gaji dan kenaikan harga rumah, banyak anak muda zaman sekarang yang mencoba strategi ini.

Mereka berpikir bahwa terkadang menyewa lebih menguntungkan daripada membeli.

Tetapi apa sih pertimbangan mereka untuk lebih memilih sewa rumah daripada membelinya?

Melalui artikel berikut Finansialku akan membahas mengenai sewa rumah vs beli rumah.

Pertimbangan Sewa Rumah daripada Beli Rumah

Dengan semakin sulitnya kondisi perekonomian di Indonesia, kini mayoritas masyarakat mengandalkan sewa rumah untuk memiliki tempat tinggal, terutama bagi generasi milenial yang nilai pendapatannya cenderung lebih kecil ketimbang masa lalu.

Nah, beberapa pertimbangan selain biaya yang mereka ambil adalah sebagai berikut

#1 Bisa Pindah dengan Mudah

Pernah ada pengalaman seseorang yang telah memiliki rumah, namun memilih untuk menyewakan rumahnya dan menyewa apartemen untuk dirinya sendiri.

Alasannya karena ia masih mencari pekerjaan, sehingga menyewa apartemen akan jauh lebih mudah daripada terus pindah rumah.

Ia membayar biaya sewa apartemen dengan uang yang diperolehnya dari penyewaan rumahnya, dan GUESS WHAT? Masih banyak uang yang tersisa (karena biaya sewa apartemen lebih kecil daripada harga sewa rumahnya).

Selain faktor fleksibilitas, ia juga memperoleh keuntungan berupa penghasilan pasif. Luar biasa bukan?

Saat masih muda, membeli rumah berarti komitmen yang besar, dan kemungkinan akan mengikatmu untuk tetap tinggal di sana meski memperoleh penawaran pekerjaan yang menarik.

Jika Anda juga mengalami demikian, jangan takut untuk menyewa rumah atau apartemen demi memperoleh fleksibilitas ini.

#2 Berbagi itu Lebih Mudah

Di negara-negara Barat, banyak pasangan yang belum menikah tinggal satu atap.

Biasanya mereka memilih untuk menyewa sebuah rumah daripada membelinya dengan alasan berikut:

“Jika hubungan kami ternyata berakhir, kami akan lebih mudah pindah ke tempat lain dan memisahkan keuangan kami, sehingga sewa rumah lebih mudah daripada beli rumah bagi pasangan belum menikah.”

Memang betul, membeli rumah saat belum menikah menciptakan beberapa tantangan, terutama jika Anda memilih nama siapa yang akan dicantumkan dalam sertifikat rumah.

Meski kedua orang berkontribusi sama rata dalam membayar angsurannya, hanya satu orang yang tercantum di sertifikat rumah yang berhak mengklaim rumah tersebut secara legal.

Apabila pihak tersebut memutuskan untuk menjual rumahnya, maka pihak lain tidak punya pilihan alternatif dan harus menuruti keinginan pihak pertama, melupakan segala kesetaraan yang berusaha dijaga sejak awal.

Bisa dibayangkan saat belum menikah semuanya belum pasti, sehingga disarankan untuk sewa rumah saja dulu daripada beli. Setelah menikah, barulah mereka akan kembali mempertimbangkan apakah akan membeli rumah atau tetap menyewa.

#3 Sulit untuk Menjual Rumah

Dewasa ini, kondisi perekonomian di Indonesia bisa dibilang sedang lesu.

Boro-boro ada daya beli, yang ada banyak orang berusaha menjual asetnya untuk memenuhi kebutuhan hidup.

Namun, nyatanya menjual rumah tidak sama dengan menjual gorengan. Tidak banyak orang yang mampu membeli rumah saat perekonomian seperti ini.

Mortgage advisor dan penulis buku *The Loan Guide: How to Get the Best Mortgage Possible*, Casey Fleming mengungkapkan bahwa ada beberapa negara di mana menyewa lebih baik daripada beli rumah.

Ini dikarenakan menjual rumah di negara itu tergolong sulit, dan semakin lama akan semakin sulit.

Dalam kondisi seperti ini, menyewa memungkinkan Anda terus pindah untuk mencari tempat lebih baik dengan biaya sewa lebih murah tanpa ada beban untuk menjual rumah lama.

Untuk menentukan apakah Anda juga tinggal di negara seperti itu, cobalah pantau berapa lama sebuah rumah di sekitar Anda laku terjual, apakah bisa dalam hitungan hari, bulan, atau bahkan tahunan?

Selain itu, beberapa faktor lain menurut Fleming yang juga mempengaruhi sulitnya penjualan rumah adalah:

- Tingkat migrasi ke area tersebut
- Peluang kerja di area itu
- UMR standar di kota atau area tersebut

Selain itu, Fleming juga berpendapat bahwa Anda akan kehilangan kebebasan untuk pindah karena keterikatan tersebut.

#4 Lebih Murah

Alasan paling umum mengapa orang memilih untuk sewa rumah daripada beli rumah tentunya kendala finansial.

Dengan UMR saat ini, hampir mustahil untuk bisa memiliki rumah di tengah kota yang layak huni.

Beberapa perencana keuangan mungkin mengatakan bahwa menyewa itu keputusan yang salah karena pada akhirnya Anda tidak memiliki asetnya.

Namun sebagian percaya bahwa menyewa adalah alternatif sementara sambil menabung sampai bisa membeli rumah.

Ini jauh lebih baik daripada memaksakan diri untuk kredit rumah di luar kemampuan finansial Anda.

Kenyataannya, menyewa bisa lebih mahal atau lebih murah, bergantung pada:

- Area tempat tinggal Anda
- Strategis tidaknya area tempat tinggal
- Harga jual dan sewa yang ditawarkan

Sebelum mengambil keputusan, carilah harga sewa rata-rata dan bandingkan dengan angsuran apabila Anda membeli rumah di area yang sama.

Dengan begitu, Anda bisa melihat mana pilihan yang lebih masuk akal bagi Anda.

Jika Anda kesulitan dalam berhitung, jangan khawatir. Gunakan aplikasi Finansialku yang dilengkapi dengan fitur “Rencana Keuangan” untuk menghitung besaran angsuran KPR dan membandingkannya dengan biaya sewa.

Jika Anda merupakan pengguna baru, segera download aplikasi Finansialku secara GRATIS di Google Play Store atau buka aplikasi Finansialku di browser Anda!

#5 Untuk Mengambil Keputusan yang Lebih Baik

Jika Anda sudah menikah atau memiliki buah hati, tentunya membeli rumah merupakan sebuah rencana yang lebih baik daripada menyewa.

Namun tidak peduli apa kata orang, pikirkan terlebih dahulu sebelum Anda memutuskan untuk beli rumah, karena Anda baru bisa mengenal rumah secara penuh setelah tinggal di dalamnya.

Sebagai contoh, sangat banyak orang yang terpaksa merenovasi rumahnya atau bahkan menjualnya sesaat setelah membelinya, karena ternyata rumah tersebut bocor atau diserang rayap.

Dengan mengontrak atau menyewa rumah sebelum membelinya, Anda bisa merasakan pengalaman tinggal di sana secara langsung sehingga Anda bisa mengambil keputusan yang jauh lebih bijak.

Tips dalam Merencanakan Keuangan Sewa atau Beli Rumah

Kini, Anda sudah tahu bahwa ada 2 alternatif dalam memiliki tempat tinggal, yakni sewa atau beli.

Namun bagaimanapun pilihan Anda, jangan lupa untuk merencanakan keuangannya dengan baik!

Dalam merencanakan dana untuk beli atau sewa rumah, Anda perlu memperhatikan beberapa hal berikut:

- Tempat tinggal adalah kebutuhan pokok (NEEDS), tetapi membeli rumah mewah adalah keinginan (WANTS). Prioritaskan terlebih dahulu kebutuhan Anda.
- Lihat kembali kondisi keuangan Anda, jangan pernah memaksakan diri untuk melakukan sesuatu di luar kemampuan Anda.
- Jika ingin membeli secara kredit, persiapkan uang muka rumah, kurang lebih 30%. Berdasarkan Surat Edaran No. 15/40/DKMP tanggal 24 September 2013, Bank Indonesia mewajibkan calon pembeli rumah membayar uang muka minimal 30% dari harga total rumah.
- Pastikan juga Anda mempersiapkan biaya-biaya tambahan, seperti biaya balik nama, biaya notaris, biaya KPR, PPN, dan lain sebagainya. Biasanya besaran biaya tambahan ini mencapai 5% – 10% dari harga rumah jika membeli.
- Pastikan memiliki kemampuan finansial untuk membayar angsuran bulanan yang tidak melebihi 30% pendapatan per bulan Anda jika membeli dengan cara kredit.

Pertimbangkan dengan Matang sebelum Mengambil Keputusan

Bagaimana? Apakah Anda sudah memutuskan akan membeli atau menyewa tempat tinggal? Mana yang menjadi pilihan Anda?

Semoga artikel ini bermanfaat bagi Anda yang sedang merencanakan untuk mencari tempat tinggal. Jika Anda merasakan manfaatnya, jangan lupa bagikan artikel ini kepada teman dan kerabat yang juga sedang kebingungan memilih untuk beli atau sewa rumah.

Dengan demikian, Anda dan kerabat bisa sama-sama mengambil keputusan yang tepat.

BAGIAN 2:

Lebih Baik Mana? Beli Rumah atau Sewa Rumah?

Lebih baik mana? Beli rumah atau sewa rumah/apartemen? Masing-masing memiliki pertimbangan, kelebihan dan kekurangan masing-masing. Jangan khawatir, kali ini Finansialku akan menjawab pertanyaan tersebut.

Lebih Baik Mana? Beli Rumah atau Sewa Rumah/Apartemen?

Rumah atau tempat tinggal tentu saja merupakan salah satu kebutuhan pokok yang harus kita penuhi. Akan tetapi, untuk memenuhi kebutuhan pokok yang satu ini, diperlukan effort atau upaya yang cenderung sangat berat dikarenakan harganya yang memang jauh lebih tinggi dibandingkan kebutuhan pokok lainnya seperti pangan maupun sandang (pakaian). Bahkan, bisa dikatakan biaya untuk memenuhi kebutuhan ini sangatlah tidak terjangkau. Alhasil, banyak orang yang lebih memilih untuk menyewa rumah dibandingkan membelinya. Tetapi, benarkah itu merupakan pilihan yang tepat?

#1 Menyewa Rumah atau Apartemen

Seiring dengan selalu meningkatnya harga rumah, banyak orang, baik individu maupun keluarga lebih memilih untuk menyewa rumah atau apartemen untuk dijadikan tempat tinggal. Biasanya mereka beralasan, “Ah, rumah harganya sangat mahal! Nggak mungkin lah untuk bisa membelinya sekarang. Ya udah, sewa aja dulu!” Selain itu, kebanyakan orang juga memilih untuk menyewa tempat tinggal dengan alasan sebagai berikut:

1. Bebas biaya uang muka.
2. Bebas biaya perawatan rumah karena biasanya merupakan tanggung jawab pemilik rumah.
3. Bebas biaya Pajak Rumah Bumi dan Bangunan (PBB).

Alasan tersebut memang masuk akal, akan tetapi sebenarnya bukan sesuatu yang perlu dipertahankan, karena di sisi lain, pilihan menyewa rumah pun memiliki berbagai kekurangan, yaitu:

1. Aset tidak pernah menjadi hak milik. Tentu saja, tidak peduli seberapa lama Anda telah menyewa sebuah tempat tinggal, aset tersebut tidak akan pernah menjadi hak milik Anda.
2. Biaya kenaikan sewa rumah. Sama halnya dengan harga rumah yang cenderung meningkat setiap tahunnya, biaya sewa rumah pun turut meningkat pula.
3. Boros biaya transportasi. Selama Anda menyewa rumah, besar kemungkinan bahwa Anda akan berpindah dari rumah yang satu ke rumah lainnya karena misalnya harga yang sudah tidak lagi cocok, kurang rukun dengan pemilik rumah, rumah tersebut tidak disewakan lagi, dan sebagainya. Hal ini tentu saja

akan berimbas juga kepada Anda. Anda perlu mencari rumah sewaan baru yang notabene akan menambah biaya pengeluaran Anda di transportasi.

#2 Membeli Rumah atau Apartemen

Nah, alternatif lainnya yang sering ditakuti oleh orang-orang pada umumnya adalah membeli rumah atau apartemen. Biasanya, orang menghindari pilihan ini dengan alasan belum punya cukup uang. Akan tetapi, sebenarnya pilihan ini memiliki keuntungan yang lebih dibandingkan dengan menyewa rumah atau apartemen saja. Apalagi jika melihat sekarang ini sudah tersedia beberapa program pemerintah maupun bank yang dapat mempermudah kepemilikan rumah maupun apartemen, misalnya KPR (Kredit Pemilikan Rumah) maupun KPA (Kredit Pemilikan Apartemen). Berikut ini adalah kelebihan membeli rumah atau apartemen dibandingkan dengan menyewanya:

1. Hak milik atas aset. Bertolak belakang dengan menyewa rumah, membeli rumah memberikan Anda hak kepemilikan atas aset yang Anda beli. Begitu pula halnya dengan membeli apartemen.
2. Investasi jangka panjang. Pada umumnya, harga aset seperti rumah atau apartemen akan meningkat setiap tahunnya, sehingga dengan memiliki rumah atau apartemen sendiri berarti Anda memiliki satu aset investasi yang diharapkan akan memberikan Anda keuntungan di masa yang akan datang.

Penghasilan saya Rendah, Mana Mungkin Bisa Beli Rumah atau Apartemen!

Tentu saja pernyataan di atas ini mungkin akan segera muncul di dalam benak Anda. Bisa kok, asalkan Anda melakukan perencanaan keuangan dengan baik dan benar sedini mungkin. Anda dapat memulainya dengan cara-cara sederhana, misalnya mulai menabung untuk uang muka rumah, berinvestasi untuk mendapatkan penghasilan tambahan, dan sebagainya.

Menyewa Rumah atau Apartemen Bukanlah Pilihan yang Tepat

Berdasarkan perbandingan kelebihan dan kekurangan antara menyewa dan membeli rumah atau apartemen di atas, kita bisa melihat bahwa memilih untuk menyewa rumah atau apartemen sebenarnya bukanlah pilihan yang tepat. Di awal-awal karier ketika penghasilan Anda masih belum mumpuni mungkin pilihan ini masih dianggap wajar. Akan tetapi Anda harus juga segera memutuskan sampai kapan Anda akan menyewa dan kapan Anda mulai mempersiapkan diri untuk membeli rumah. Karena pada akhirnya, walaupun kecil dan sederhana, rumah sendiri merupakan pilihan yang lebih tepat dibandingkan rumah besar tetapi bukan milik kita sendiri.

BAGIAN 3:

Sebelum Beli Rumah Impian Minimalis, Ketahui Perhitungan Simulasi KPR

Apakah Anda memiliki impian untuk membeli rumah? Sudah tahu bagaimana perhitungan simulasi KPR untuk membeli rumah impian yang Anda inginkan?

Membeli Rumah

Membeli rumah merupakan salah satu impian yang paling banyak dijadikan tujuan keuangan oleh masyarakat Indonesia. Namun, perkara membeli rumah ini tidaklah mudah, mengingat harga tanah yang dari tahun ke tahun semakin naik.

Terdapat berbagai hambatan untuk membeli rumah dengan uang tunai. Pertama, Anda harus mengumpulkan uang dalam jumlah besar yang mana akan memakan waktu yang sangat lama.

Jika Anda berpenghasilan lebih dari 10 juta per bulan, mungkin Anda bisa menabung dan membeli rumah secara tunai. Namun, jika Anda hanya memiliki gaji setara UMR, Anda tentu butuh waktu yang cukup lama hingga bisa membeli rumah secara tunai, mungkin belasan tahun atau bahkan puluhan tahun.

Anda juga harus ingat bahwa inflasi harga tanah merupakan inflasi yang cukup besar. Ketika Anda memiliki target untuk membeli rumah seharga Rp500 juta di tahun 2018 ini, belum tentu setahun mendatang rumah yang Anda inginkan masih Rp500 juta.

Kebayang 'kan bagaimana susahya ketika membeli rumah secara tunai?

Nah, alternatifnya, Anda bisa menyicil rumah dengan Kredit Pemilikan Rumah atau KPR. Dengan memanfaatkan KPR, Anda dapat menyicil rumah impian Anda selama periode yang telah Anda tentukan sebelumnya.

Nah, yang harus Anda lakukan sebelum mengambil KPR adalah mengetahui kemampuan keuangan Anda. Buatlah perhitungannya, dan dari data yang ada, tanyakan pada diri Anda, dapatkah Anda membayar tagihan KPR setiap bulannya?

Memang ada kekurangannya bila Anda mengambil KPR, yaitu ada bunga yang tidak tetap. Meskipun ada beberapa bank yang sekarang menggunakan bunga yang tetap, tetapi tetap saja ada bunga yang harus Anda bayar.

Jika Anda masih bimbang untuk mengambil KPR sekarang, ingatlah bahwa harga rumah akan semakin melambung dan mungkin bunga KPR akan semakin naik.

Sebelum Anda mengambil KPR, sangat penting bagi Anda melakukan simulasi awal perhitungan KPR, mengingat KPR ini akan menjadi tagihan bulanan tetap dalam kurun waktu yang panjang

Simulasi Perhitungan KPR

Tujuan melakukan simulasi perhitungan KPR adalah supaya nanti Anda tidak kaget saat akan membayar tagihan KPR yang harus dibayarkan setiap bulannya.

Berikut adalah simulasi perhitungan KPR yang bisa Anda lakukan!

#1 Uang Muka dan Biaya yang Harus Dibayarkan

Saat Anda akan mengambil KPR, yang perlu Anda siapkan adalah uang muka dan biaya yang harus dikeluarkan di awal. Besaran biaya ini tergantung pada kebijakan masing-masing bank penerbit KPR.

Sesuai dengan peraturan terbaru dari Bank Indonesia, besaran uang muka KPR saat ini adalah 15% untuk rumah tapak pertama, 20% untuk rumah kedua dan 25% untuk rumah berikutnya.

Namun setiap bank memiliki persyaratan uang muka yang berbeda-beda, tergantung pada kebijakan yang dimiliki oleh bank yang memiliki program KPR tersebut.

Saya asumsikan bahwa harga rumah yang diinginkan adalah sebesar Rp750 juta, maka saya akan dikenakan uang muka untuk rumah pertama adalah sebagai berikut:

$$\text{Uang muka} = 15\% \times \text{harga rumah}$$

$$\text{Uang muka} = 15\% \times \text{Rp750 juta} = \text{Rp112,5 juta}$$

Setelah mengetahui berapa uang muka yang harus Anda siapkan. Selanjutnya, Anda dapat menghitung jumlah pokok kredit, yaitu:

$$\text{Pokok kredit} = \text{Harga rumah} - \text{uang muka}$$

$$\text{Pokok kredit} = \text{Rp750 juta} - \text{Rp112,5 juta} = \text{Rp637,5 juta}$$

Anda bisa merencanakan DP beli rumah melalui Aplikasi Finansialku, lho! Segera unduh Aplikasi Finansialku melalui Google Play Store.

Finansiaku.com
Apa pun, Kapan pun, Berapa pun

Biaya DP Rumah
Kalau Tidak
Direncanakan
Dari Sekarang,
Uang Dari Mana?

BUAT RENCANA SEKARANG

Selain uang muka membeli rumah, biasanya Anda juga akan dikenakan beberapa biaya berikut ketika mengajukan KPR ke bank:

Biaya provisi

Biaya provisi ini adalah sejumlah biaya yang dikenakan oleh pihak bank kepada para nasabah pengguna KPR sebagai bentuk biaya administrasi atas sejumlah dana yang telah mereka pinjamkan.

Besaran biaya provisi ini bisa saja berbeda-beda antara satu bank dengan bank lainnya, tetapi sebagian besar bank menetapkan nilai 1% dari pokok kredit yang dipinjamkan. Berikut adalah perhitungannya:

$$\text{Biaya provisi} = 1\% \times \text{Pokok kredit}$$

$$\text{Biaya provisi} = 1\% \times \text{Rp637,5 juta} = \text{Rp6.375.000}$$

Pajak Pembeli (BPHTB)

Menghitung pajak pembeli ini terdiri dari beberapa komponen yang harus dimasukkan, yaitu NJOPTKP (Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak).

Nilai NJOPTKP ini akan berbeda-beda setiap wilayah dan bisa saja berubah sewaktu-waktu sesuai dengan peraturan pemerintah. Misalnya, besaran NJOPTKP yang digunakan adalah untuk wilayah Bandung, yakni sebesar Rp12 juta.

Berikut adalah perhitungan pajak pembeli (BPHTB):

$$\text{Pajak pembeli} = 5\% \times (\text{Harga rumah} - \text{NJOPTKP})$$

$$\text{Pajak pembeli} = 5\% \times (\text{Rp750 juta} - \text{Rp12 juta}) = \text{Rp6.900.000}$$

Menghitung Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP)

Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) pada umumnya harus dibayarkan sekaligus ketika mengajukan Biaya Balik Nama (BBN).

Menggunakan variabel Rp50 ribu bisa berubah sewaktu-waktu, tergantung dari kebijakan pemerintah.

$$\text{PNBP} = (1/1000 \times \text{harga rumah}) + \text{Rp}50.000$$

$$\text{PNBP} = (1/1000 \times \text{Rp}750 \text{ juta}) + \text{Rp}50.000 = \text{Rp}800.000$$

Menghitung Biaya Balik Nama (BBN)

Proses balik nama ini juga akan tergantung pada perjanjian awal dan juga kebijakan yang diterapkan oleh pihak bank. Perhitungan biaya yang dibutuhkan adalah sebagai berikut:

$$\text{BBN} = (1\% \times \text{Harga Rumah}) + \text{Rp}500.000$$

$$\text{BBN} = (1\% \times \text{Rp}750 \text{ juta}) + \text{Rp}500.000 = \text{Rp}8.000.000$$

Variabel sebesar Rp500.000 ini bisa berubah sewaktu-waktu, tergantung dari kebijakan pemerintah. Selain biaya yang telah dijelaskan di atas, biaya notaris pun perlu diperhitungkan sejak awal, karena proses pengajuan KPR ini juga akan membutuhkan layanan jasa notaris.

#2 Biaya Bunga dan Besaran Cicilan KPR

Dalam kenyataannya, bank bisa saja menerapkan perhitungan bunga yang berbeda-beda pada produk KPR yang mereka miliki. Hal tersebut akan sangat tergantung pada kebijakan bank itu sendiri.

Penting sekali untuk Anda mencermati penerapan bunga kredit ini, sebab bunga kredit ini akan sangat mempengaruhi besaran cicilan yang harus dibayarkan ke depannya

Misalnya, Anda akan mengambil KPR dengan asumsi bunga sebesar 10% setahun dan tenor KPR selama 5 tahun. Jadi, besaran bunga KPR dapat dihitung sebagai berikut:

$$\text{Total bunga} = \text{Pokok kredit} \times \text{Bunga per tahun} \times \text{Tenor dalam satuan tahun}$$

$$\text{Total bunga} = \text{Rp}637,5 \text{ juta} \times 10\% \times 5 = \text{Rp}318,75 \text{ juta}$$

$$\text{Bunga per bulan} = \text{Total Bunga} : \text{Tenor dalam satuan bulan}$$

$$\text{Bunga per bulan} = \text{Rp}318,75 : 60 = \text{Rp}5.312.500$$

Cicilan per bulan = (Pokok Kredit +Total bunga) : Tenor dlm satuan bulan

Cicilan per bulan= (Rp637,5 juta + Rp318,75) : 60 = Rp15.937.500

Jadi, jika Anda mengajukan KPR untuk pembelian rumah sebesar Rp750 juta, maka Anda harus membayar KPR Anda per bulan sebesar Rp15.937.500.

Hitung dan Rencanakan Pembelian Rumah Anda

Sebelum membeli rumah, wajib bagi Anda untuk membuat perencanaan terlebih dahulu sehingga Anda tahu apakah Anda sanggup mengambil KPR dan membayarnya hingga lunas.

Anda tentu ingin memiliki rumah sendiri untuk ditinggali bersama keluarga, bukan?

Selamat menggapai impian Anda untuk memiliki rumah sendiri!

BAGIAN 4:

KPR Untuk Milenial: Cara Membeli Rumah Tanpa Ribet

Milenials, tahukah kalian salah satu cara membeli rumah adalah dengan menggunakan sistem KPR (Kredit Pemilikan Rumah)? Artikel ini akan memberikan informasi mengenai cara pemilikan rumah melalui kredit serta salah satu contoh produk KPR untuk milenial yang ada di Indonesia.

Tingkat Kepemilikan Rumah Generasi Milenial

Generasi milenial merupakan generasi yang dinamis dan selalu ingin mengejar sukses di usia muda. Akan tetapi, kesuksesan tersebut disertai dengan gaya hidup dibandingkan memiliki properti.

Walaupun begitu, banyak yang mengeluh tidak memiliki tabungan atau sisa uang untuk membeli rumah. Padahal jika anggaran untuk gaya hidup dipotong, maka sebenarnya generasi milenial akan memiliki cukup dana untuk menyicil sebuah rumah.

Memanfaatkan Fasilitas Perbankan sebagai Cara Membeli Rumah

Salah satu cara untuk mempersiapkan uang untuk memiliki rumah adalah menabung. Biasanya, 30% – 40% dari total penghasilan setiap bulannya harus kamu pisahkan untuk tabungan.

Dari tabungan ini kemudian baru kamu proporsikan berapa jumlah uang untuk rumah dan berapa jumlah uang untuk tabungan. Dengan cara ini, seluruh kebutuhan kamu dapat terpenuhi dan dana untuk membeli rumah juga tersedia.

Cara membeli rumah kedua dan yang paling populer adalah dengan menggunakan program KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Program KPR adalah program yang diberikan oleh perbankan yang dapat membantumu memiliki rumah idaman dengan sistem kredit.

KPR sangatlah populer di kalangan generasi milenial. Menurut data Bank Indonesia, di tahun 2018, terdapat peningkatan jumlah debitur usia 26 hingga 35 tahun yang mendominasi pertumbuhan KPR.

Pertumbuhan debitur usia 26 hingga 35 tahun ini terfokus di pangsa rumah tapak dan rumah susun dengan luas 22 – 70 meter persegi, serta rumah susun tipe 21 ke bawah.

Peningkatan pangsa usia 26 hingga 35 tahun untuk rumah tapak tipe 22-70 meter persegi terus terjadi dari tahun 2014 hingga 2018.

Kelompok usia ini juga berada pada kisaran 35%-50% dari total debitur KPR untuk rumah tipe 22-70 meter persegi.

Sementara untuk rumah susun atau flat tipe 22-70 meter persegi, di tahun 2018 debitur usia 26 hingga 35 tahun mendominasi 35% keseluruhan debitur KPR. Dapat dilihat bahwa kaum milenial menjadi potensi bagi industri properti.

Namun data juga menunjukkan bahwa kelompok debitur dalam kisaran usia 26-35 tahun hanya mewakili 40% dari total jumlah milenial di Indonesia. Ini berarti bahwa ada 60% milenial yang belum memiliki akses ke fasilitas KPR.

Banyak alasan di balik ini, ada yang dikarenakan tidak cukupnya dana, bukan karena kurangnya penghasilan tetapi karena pengeluaran untuk gaya hidup yang terlalu tinggi.

Kamu mau membeli rumah untuk masa depan? Persiapkan dananya dari sekarang! Bagaimana caranya? Aplikasi Finansialku dapat membantu kamu merencanakannya dari sekarang.

Tinggal download aplikasinya secara gratis di Google Play Store dan atur kas keuanganmu menggunakan fitur yang ada di dalamnya. Kamu juga bisa bertanya langsung pada Perencana Keuangan Finansialku, lho.

Jadi, tunggu apalagi? Yuk download sekarang!

Kemudahan dari Berbagai Faktor

Industri properti sudah berbondong-bondong memberikan kemudahan bagi para milenial yang ingin memiliki rumah. Sebut saja proyek apartemen 'The Parc' yang memberikan fasilitas kredit untuk DP (Down Payment) hingga 3 tahun.

Selain itu, properti yang ditawarkan terutama di daerah ibukota juga sangat beragam, ada yang murah ada yang mahal.

Misalnya pada daerah Bintaro, BSD dan Cibubur, harganya lebih murah sehingga menjadi peringkat satu area pencarian terfavorit.

Dapat dilihat bahwa generasi milenial memiliki akses ke beberapa kemudahan. Tentu yang paling penting adalah fasilitas KPR, salah satunya adalah fasilitas KPR untuk milenial.

Tips dan Cara Membeli Rumah untuk Generasi Milenial

Memilih rumah bukanlah hal yang mudah, banyak sekali faktor yang harus dipertimbangkan. Di bawah ini adalah beberapa tips yang dapat Anda gunakan sebagai generasi milenial dalam memilih rumah yang tepat.

Tips & Cara Membeli Rumah #1 Menentukan kebutuhan karier

Karier dengan tempat tinggal adalah hal yang saling berhubungan. Lokasi kerja harus dekat dan mudah dituju dari hunianmu. Selain itu, jika waktu yang kamu habiskan di luar (untuk bekerja atau perjalanan bisnis) lebih banyak, kamu dapat menyesuaikan besar dan tipe hunian.

Tips & Cara Membeli Rumah #2 Jenis hunian yang diminati

Telah ada 2 jenis hunian, vertikal atau horizontal. Hunian vertikal misalnya rumah susun dan apartemen. Sedangkan hunian horizontal misalnya, rumah tapak. Kedua jenis hunian ini menawarkan fasilitas dan kebutuhan yang berbeda. Sesuaikan minat dan kemampuanmu dalam memilih jenis hunian yang tepat.

Tips & Cara Membeli Rumah #3 Kondisi Fisik Bangunan

Kondisi fisik bangunan adalah eksterior dan interior bangunan itu sendiri, Baik pada hunian horizontal maupun vertikal, kondisi fisik bangunan akan membantu Anda untuk lebih betah berada di hunian sendiri. Tentukan kondisi yang ingin kamu miliki dan kamu dapat menyesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuanmu.

Tips & Cara Membeli Rumah #4 Cara Pembayaran

Hal ini sering menjadi kendala bagi para milenial untuk memiliki rumah. Seperti yang telah disebutkan di atas, sebenarnya banyak sekali cara pembayaran yang dapat meringankan beban keuanganmu. Salah satunya adalah dengan menggunakan KPR.

Memilih Produk KPR yang Terpercaya

Pembayaran secara kredit adalah sebuah fasilitas perbankan yang bertujuan untuk membantumu. Namun, kamu tetap harus pandai memilih produk KPR, jangan memilih skema bank yang merugikan dan jangan hanya tergiur dengan promosi pemasaran.

BAGIAN 5:

Cegah dan Jangan Tiru Kesalahan Membeli Rumah Pertamamu!

Apakah kamu sedang memiliki keinginan untuk membeli rumah? Apakah kamu tahu kesalahan membeli rumah yang sebaiknya kamu hindari?

Membeli rumah sudah menjadi impian bagi semua orang, termasuk kamu. Tetapi tidak jarang juga kita melihat beberapa orang yang membuat kesalahan membeli rumah. Yuk kita cari tahu apa saja kesalahan membeli rumah.

Memiliki Rumah Pertama

Memiliki aset pertama, terutama rumah merupakan impian bagi semua orang. Memiliki rumah ternyata tidak semudah membeli baju atau bahkan membeli gadget baru.

Untuk kamu yang sudah kepikiran ingin membeli rumah, pasti memiliki beban yang sangat besar. Mengetahui harga rumah yang semakin hari semakin naik sudah membuat kepala ini pusing memikirkan bagaimana cara membeli rumah.

Salah seorang klien saya, ingin membeli rumah sebagai aset pertamanya. Sebut saja dia Budi, Budi merupakan seorang kepala keluarga. Budi baru saja menikah setahun yang lalu dan masih tinggal dengan orang tua atau mertuanya.

Saat menikah di tahun pertama, Budi dan istrinya sama-sama tinggal dari rumah orang tua Budi ke rumah orang tua istrinya. Tidak jarang juga mereka pusing menentukan akan pulang kemana.

Memang sih tinggal dengan orang tua tidak usah memikirkan tentang cicilan rumah dan pajaknya, tetapi lama-kelamaan Budi dan istrinya merasakan kurang nyaman tinggal bersama orang tua.

Akhirnya, Budi memutuskan untuk membeli rumah di tahun kedua pernikahannya. Saat pertama kali bertemu dengan saya, saya menyarankan Budi dan istrinya untuk cek kesehatan keuangan mereka.

Supaya mereka tahu dimana posisi keuangan yang mereka miliki saat ini. Apakah akan tetap sehat jika mereka mengambil cicilan rumah di tahun kedua pernikahan mereka?

Buat kamu yang ingin tahu bagaimana kondisi keuangan kamu, kamu bisa cek kesehatan keuangan kamu melalui link di bawah ini. Nanti kamu akan mendapatkan email berupa laporan keuangan kamu dan keluarga.

Setelah bertemu dengan saya, berkonsultasi, akhirnya saya membantu mereka untuk merencanakan pembelian rumah pertama mereka.

Berapa yang harus mereka siapkan untuk DP atau uang mukanya dan bagaimana cicilan rumah akan berdampak pada keuangan mereka.

Sebelum menentukan DP, tentu saja mereka memiliki daftar rumah yang ingin mereka beli. Lokasinya dimana dan harganya berapa sudah menjadi langkah awal dalam proses pencarian data.

Sebelum menentukan rumah mana yang benar-benar mereka inginkan. Saya pun memberi tahu kesalahan-kesalahan yang sering dilakukan saat ingin membeli rumah yang mungkin belum mereka sadari.

Kesalahan Membeli Rumah Pertama Kali

Membeli rumah memang menjadi tugas yang berat, mengetahui kalau Biaya membeli rumah tidaklah sedikit dan sering sekali kita tersandung dengan Biaya rumah yang besar.

Saat kita sudah mengajukan untuk menggunakan KPR untuk membeli rumah, masih banyak juga orang yang menjual rumahnya kembali dengan beberapa alasan yang membuat kamu mulai berpikir untuk terhindar dari kesalahan membeli rumah.

Apa saja sebenarnya kesalahan membeli rumah yang wajib kamu ketahui sebelum mulai membeli rumah? Yuk kita simak apa saja kesalahan membeli rumah berikut ini.

Kesalahan #1 Merasa Membeli Rumah Bukan Kewajiban Kamu

Tidak ada orang tua yang ingin melihat anaknya kesusahan dalam hidupnya. Tidak jarang juga kita menemukan orang tua yang malah sibuk mencarikan rumah untuk anaknya.

Sedangkan anaknya, masih tenang-tenang saja belum memiliki rumah saat sudah berkeluarga. Tidak ada salahnya jika orang tua ingin membantu, ada baiknya sekarang kamu mulai memikirkan untuk meringankan beban orang tua.

Tidak masalah jika orang tua ingin membantu, jika memang kamu butuh bantuan untuk menambah sedikit DP supaya kamu bisa membeli rumah saat ini. Tetapi jangan diberikan beban untuk cicilan rumah kamu ya.

Kesalahan #2 Tidak Melakukan Perencanaan Membeli Rumah

Masih banyak sekali orang yang membeli rumah, terutama dengan menggunakan cicilan KPR mengeluh bahwa cicilan rumah KPR ini semakin lama semakin mahal, semakin mencekik keuangan mereka.

Padahal, tujuan adanya KPR ini untuk memudahkan masyarakat yang tidak memiliki uang dalam jumlah yang besar untuk membeli rumah saat itu. Karena, kita tahu kalau rumah dari tahun ke tahun pasti naik.

Setidaknya, ini yang seharusnya kamu pahami, jangan sampai KPR ini malah menjadi bencana bagi keuangan dan juga keluarga kamu Mengapa hal ini bisa terjadi?

Hal ini terjadi karena kebanyakan orang tidak merencanakan pembelian rumah dengan KPR ini dengan baik. Terkadang mereka mengambil KPR yang sebenarnya tidak sesuai dengan budget mereka.

Maka dari itu, dibutuhkan perencanaan pembelian rumah yang matang sebelum kamu membeli rumah. Jangan sampai baru saja berjalan 3 tahun, sudah kaget kalau bunga KPR semakin naik.

Kesalahan #3 Tidak Memperhitungkan Biaya Tambahan

Membeli rumah pertama kali tentunya kamu masih belum tahu apa saja sih sebenarnya yang perlu kamu siapkan untuk membeli rumah, selain uang untuk membeli rumah tersebut.

Ternyata, masih banyak orang yang terkaget saat mengetahui besaran Biaya di luar harga rumah tersebut. Apa saja sih sebenarnya Biaya yang seharusnya kamu siapkan untuk membeli rumah?

Biaya yang harus kamu siapkan adalah Biaya appraisal, asuransi jiwa, notaris dan pajak properti. Biaya-biaya ini biasanya sering dilupakan oleh para pembeli rumah.

Biaya tambahan tersebut pasti berbeda-beda setiap rumah, tergantung dari lokasi dan besaran rumahnya. Jangan mengulang kesalahan yang sama ya, guys.

Kesalahan #4 Kurang Memperhatikan Lingkungan Rumah

Rumah dengan akses yang mudah memang sudah sulit dicarinya, malah terkadang saat menemukan rumah yang lokasinya pas, malah harganya yang tidak pas.

Atau menemukan rumah yang pas, terkadang lokasinya kurang mendukung. Hal ini terkadang memaksakan kita untuk menahan segala hal yang tidak membuat kita nyaman, selama rumah yang dibeli adalah rumah impian.

Padahal, kamu harus memperhatikan juga lingkungan sekitar rumah yang ingin kamu beli. Jangan sampai, pas kamu sudah beli dengan KPR malah sebenarnya kamu tidak betah dan tidak nyaman.

Akhirnya, kamu memutuskan untuk menjualnya saja meskipun cicilan kamu belum beres. Mencari rumah memang tidak semudah membalikkan telapak tangan ya, guys.

Kesalahan #5 Tergoda Promosi

Kalau kamu sering jalan-jalan ke pusat perbelanjaan, kamu pasti sering menemukan banyak sekali properti yang mengadakan promosi dengan DP yang minim pun sudah bisa memiliki rumah.

Malah terkadang, ada yang rumahnya belum selesai tetapi sudah mulai dipasarkan. Ada yang berani beli, ada juga yang masih tidak percaya untuk membeli.

Sudah seharusnya kamu waspada terhadap promosi-promosi ini, jangan-jangan ini hanyalah trik orang-orang yang ingin merugikan kamu dan menguntungkan mereka.

Jadi, lebih baik, jangan mudah tergiur dengan promo yang sebenarnya kalau kamu hitung tidak masuk akal. Lebih baik, kamu perhitungkan kembali apakah benar promosi itu benar adanya atau hanyalah click bait.

Kesalahan #6 Bertanya Bukan Pada Ahlinya

Pasti kita banyak menemukan orang-orang yang bertanya kepada orang terdekat perihal membeli rumah. Mulai dari memperhitungkan cicilan hingga menghitung kebutuhan renovasi rumah dan lain sebagainya.

Tidak jarang juga, kita menemukan orang yang merasa ternyata cicilannya berat atau bahkan belum sampai setahun, rumahnya sudah harus direnovasi kembali.

Supaya terhindar dari situasi tersebut, lebih baik kamu tanyakan kepada ahlinya. Kalau kamu memiliki masalah dalam keuangan kamu, kamu bisa bertanya kepada perencana keuangan bagaimana dengan kondisi keuangan kamu.

Kamu pun bisa berkonsultasi dan sampai menanyakan bagaimana sebaiknya perencanaan membeli rumah pertama kamu. Jangan sampai kamu ingin untung, malah kamu merasakan kerugian di akhir.

Kalau kamu ingin berkonsultasi dengan perencana keuangan finansialku, kamu bisa download Aplikasi Finansialku dan kamu bisa langsung tanya jawab dengan perencana keuangan yang sudah tersertifikasi melalui fitur Tanya jawab.

Aplikasi Finansialku dapat dengan mudah kamu dapatkan dengan klik link di bawah ini atau melalui Google Play Store.

Untuk dapat berhubungan dengan para CFP Finansialku, kamu perlu upgrade Aplikasi Finansialku ke versi premium, takut mahal? Untuk upgrade ke versi premium kamu hanya perlu membayar Rp350.000 per tahun.

Kamu juga bisa menggunakan kode referral **POTONG50RIBU** sehingga kamu hanya membayar Rp300.000 per tahun. Bagaimana? Cukup terjangkau bukan? Jika dihitung-hitung dengan harga segitu berarti hanya Rp25.000 per bulan.

Kalau masalah kamu adalah mengenai tampilan rumah yang akan kamu beli, kamu bisa bertanya kepada orang-orang yang ahli dalam mendesain dan membangun rumah.

Seorang arsitek dan mandor pasti paham mengenai kebutuhan rumah kamu, sehingga kamu tentu tidak akan mendapatkan keluhan selama kamu memiliki rumah pertamamu.

Pastikan Kamu Tidak Mengulangi Kesalahan yang Sama

Buat kamu yang sedang mempersiapkan membeli rumah pertama kamu, sudah saatnya kamu tidak mengulangi kesalahan yang sama dalam membeli rumah.

Kamu pasti mau dong punya rumah yang sesuai dengan keuangan dan impian kamu.