

LIMITED EDITION



4 SYARAT BELI PROPERTI ANTI RUGI

**Panduan Lengkap Sukses Jadi
Juragan Properti!**

FAR CAPITAL INDONESIA

DAFTAR ISI

BAB 1

Kenapa Harus Takut Beli Properti?

Halaman 1

BAB 2

Ketika Takut Membeli Properti, Apakah Sewa Bisa Jadi Solusi?

Halaman 14

BAB 3

Ikuti Syarat ini Kalau Kamu Ga Mau Rugi Ketika Beli Properti!

Halaman 21

Penutup

Halaman 56

B a b 1

Kenapa Harus Takut Beli Properti?

Yuk, Kenalan dengan sumber ketakutan ketika ingin membeli Properti

Kenapa masih banyak orang takut ambil properti?

Biasanya, ada **3 (tiga) alasan utama** seseorang takut dalam membeli properti; Pertama, **takut tidak sanggup bayar cicilan**, Kedua **Takut dengan Biaya Transaksi di muka yang Besar**, dan **takut memilih properti yang Salah** sehingga **mengalami kerugian di masa depan**.

Sebetulnya, kenapa sih sampai bisa muncul ketakutan-ketakutan seperti itu? Apakah ketakutan-ketakutan itu wajar atau ada cara yang bisa kita lakukan untuk menanggulangnya? Mari kita bahas satu per satu:

1. Takut Tidak Sanggup Bayar Cicilan

Takut tidak sanggup membayar cicilan properti sebetulnya berhubungan langsung dengan keraguan seseorang terhadap kemampuan bayarnya di masa depan karena minimnya keamanan dan keberlangsungan pekerjaan atau usaha yang sedang dilakukan. Mereka takut apabila tidak bisa bayar cicilan maka mereka akan dihampiri debt collector atau yang lebih parah dituntut oleh Bank, di blacklist dari lembaga keuangan, dan masuk ke penjara.

Tapi... Wajar kah punya ketakutan seperti itu? Atau sebetulnya kenyataannya tidak semenakutkan itu?

Tapi sebelumnya, coba kita bahas dulu faktor apa saja yang mempengaruhi kemampuan finansial seseorang untuk membayar cicilan.

1. Stabilitas Pekerjaan

Ketidakpastian terkait stabilitas pekerjaan seringkali timbul akibat perubahan dalam industri, teknologi, atau kebijakan perusahaan. Apabila seseorang merasa “tidak aman” dengan pekerjaannya, mereka cenderung takut untuk mengambil tanggung jawab finansial jangka panjang, seperti pembayaran cicilan properti.

Salah satu penyebab rasa tidak aman tadi adalah kenyataan bahwa adanya teknologi baru yang membuat segala sesuatu lebih efisien, memberikan peran yang tadinya dilakukan oleh manusia kepada mesin. Contohnya adalah posisi kasir, munculnya sistem kasir otomatis dan *self-checkout* akhirnya dapat menggantikan pekerjaan kasir untuk transaksi sederhana.

#FARTips

Supaya tidak terancam dengan kemajuan teknologi maka Buddies harus selalu meningkatkan keterampilan dan pengetahuan agar tetap relevan di era teknologi yang berkembang pesat. Pendidikan dan pelatihan berkelanjutan dapat membantu meningkatkan kepercayaan diri dan mempermudah Buddies untuk tetap bisa bersaing khususnya di Dunia Profesional. INGAT Investasi terbaik adalah Investasi yang Buddies lakukan untuk menambah nilai diri sendiri!

#FARTips

Usahakan untuk memiliki lebih dari 1 sumber pemasukan untuk menjadi backup ketika terjadi sesuatu di pekerjaan utama kamu ya Buddies!

2. Stabilitas Politik & Ekonomi

Tidak dapat dipungkiri, kestabilan politik dan ekonomi menjadi hal yang sangat berpengaruh terhadap pengambilan keputusan seseorang, karena selain berdampak langsung kepada bunga Bank, juga kebijakan-kebijakan yang berkaitan dengan aturan dan pelaksanaannya di lapangan. Saat ekonomi dan politik sedang tidak stabil, seperti pada saat resesi atau ketika terjadi gejolak politik, seseorang mungkin akan lebih berhati-hati dalam mengeluarkan uang yang mereka miliki dan cenderung melakukan “wait and see” sampai keadaan lebih kondusif lagi.

#FARInsight


Penurunan ekonomi nasional yang signifikan, mengakibatkan pengangguran meningkat (terjadi PHK besar-besaran) dan pendapatan masyarakat menurun secara umum. Selain itu, untuk pengusaha dan UMKM-pun pastinya mempengaruhi keberlanjutan usaha karena jika pendapatan masyarakat menurun maka berpengaruh juga terhadap daya beli. Hal ini terkadang membuat kita takut melangkah salah satunya dalam membeli properti.

Apa sih yang bisa dilakukan untuk mengatasi ketidakstabilan ekonomi dan politik?


Sayangnya, Ketidakstabilan ekonomi dan politik adalah resiko dari faktor eksternal yang seringkali sulit untuk diprediksi. Sama halnya dengan krisis yang tiba-tiba terjadi seperti pada saat Pandemi COVID 19 lalu. Langkah yang paling tepat untuk menanggulangi hal ini agar tidak berdampak negatif adalah dengan **mempersiapkan diri** terhadap kemungkinan terburuk. **Meningkatkan literasi keuangan** sehingga Buddies mampu mengambil langkah dan keputusan yang bijak dalam mengatur keuangan Buddies dalam jangka Panjang adalah salah satu langkah pertama yang dapat Buddies lakukan.

#FARTips

Dalam menghadapi takut tidak sanggup bayar cicilan, penting untuk melakukan evaluasi finansial yang cermat, mempertimbangkan faktor-faktor ekonomi makro, dan memiliki rencana cadangan untuk mengatasi kemungkinan ketidakpastian di masa depan.



Agar kamu tahu mulai dari mana untuk mengatur keuanganmu, FAR Capital menyediakan layanan **FINANCIAL SCREENING** secara GRATIS dengan melakukan 1on1 Session bersama FAR Buddy yang siap menjelaskan profilmu mulai dari: Nilai properti yang cocok untukmu, DBS (*Debt to Burden Ratio*), SLIK *Checking*, dan Nilai cicilan yang sanggup kamu bayar berdasarkan kondisi keuanganmu saat ini.



Yuk Jadwalkan segera melalui **KLIK TOMBOL** di bawah ini:

DAFTAR FINANCIAL SCREENING GRATIS

2. Takut Biaya Transaksi yang Besar di Muka

Sudah lumrah rasanya untuk mendengar ucapan bahwa properti itu “MAHAL” dan butuh uang banyak di muka saat proses pembeliannya. Hal ini tidak sepenuhnya salah, karena memang benar ketika kita membeli properti, kita harus menyiapkan tabungan yang cukup untuk setidaknya membayar uang muka (DP), biaya akad KPR, biaya pajak, dan biaya Notaris. Agar lebih jelas, coba lihat simulasi di bawah ini:

SIMULASI

Untuk properti pertama dengan Harga 500 Juta

Instrumen	Deskripsi / Besaran (Rp/%)
Booking Fee	Rp. 2 - 5 Jt
Down payment	5 %
Admin dan provisi Asuransi (Kebakaran & Jiwa)	3 - 5 %
BPHTB	BPHTB= 5% x (NPOP – NPOPTKP)
AJB dan Balik Nama	1% x harga transaksi
Biaya Notaris	1% x harga transaksi

Artinya, kalau mengikuti perhitungan diatas, Ketika Buddies mau membeli rumah seharga 500 Juta, **Buddies** membutuhkan tabungan sebesar **minimal Rp75 Juta**.

*Disclaimer: Perhitungan ini bukanlah hitungan pasti yang mengikat dan nilainya akan berbeda untuk **properti kepemilikan kedua** atau **pembelian properti bekas**.*

Eits tapi tunggu dulu, meskipun begitu, isu terkait biaya yang tinggi dimuka ini telah menjadi perhatian hingga ke Pemerintah Indonesia loh! Beberapa kebijakan pun telah diambil untuk menekan jumlah biaya di muka yang harus diberikan seseorang baik dari pemerintah maupun dari pihak swasta, antara lain:

1. Kebijakan Program DP 0%
2. Promo dari Developer untuk menggratiskan biaya-biaya dan meleburnya ke dalam nilai Plafon sehingga pembeli tidak perlu mengeluarkan biaya di depan
3. Sedang dirancangnya tenor hingga 35 tahun untuk meringankan cicilan dan mengamankan posisi kas pembeli properti

Sulitnya Menabung menjadi Penghambat Utama

Kurangnya kebiasaan menabung atau salah membuat prioritas dalam penganggaran pengeluaran adalah penyebab ketidakmampuan seseorang dalam mengumpulkan dana yang cukup untuk membeli properti. Bukan tidak memiliki anggaran lebih, justru lebih mengutamakan gaya hidup daripada tujuan jangka panjang adalah alasan yang lebih sering terjadi ketika berbicara persiapan anggaran atau menabung.

Menabung sejatinya bukan hanya untuk mempersiapkan anggaran untuk berinvestasi, namun juga sebagai sarana dana darurat yang dapat dipakai ketika ada kebutuhan yang mendesak. Tanpa Dana darurat, seseorang rentan sekali mengalami permasalahan keuangan ketika terjadi sesuatu diluar rencana. Karenanya, selain mempersiapkan untuk tabungan investasi, Kamu juga harus menyiapkan anggaran untuk dana darurat ya Buddies!

SIMULASI

Simulasi ini membantu Buddies memahami berapa banyak uang yang perlu Buddies simpan untuk menghadapi keadaan darurat atau situasi keuangan yang tidak terduga.

- **Hitung Pengeluaran Bulanan**
 - Kebutuhan pokok seperti sewa rumah
 - Makanan
 - Transportasi
 - Utilitas dan asuransi
 - Cicilan hutang, dan pengeluaran lainnya.

- Target dana darurat yang baik adalah 3-6x pengeluaran perbulan untuk yang single dan 12x untuk yang sudah berkeluarga.

Marital Status: Single

Instrumen	Simulasi
Total Pengeluaran per Bulan	Rp. 6 Juta
Total Dana Darurat yang disiapkan	Rp. 36 Juta

*Untuk **single** dengan skema 6x maka total dana darurat di Rp 36 juta.*

Marital Status: Single

Instrumen	Simulasi
Total Pengeluaran per Bulan	Rp. 10 Juta
Total Dana Darurat yang disiapkan	Rp. 120 Juta

Untuk yang berkeluarga dengan skema 12x maka total dana darurat di Rp 120 juta.

Yuk buat simulasi-mu disini:

Marital Status:

Instrumen	Simulasi
Total Pengeluaran per Bulan	Rp.
Total Dana Darurat yang disiapkan	Rp.

**Total Pengeluaran kalikan 6 untuk single dan 12 untuk berkeluarga, atau bisa disesuaikan dengan kebutuhan.*

Gimana apakah dana daruratnya sudah cukup?

Jangan salah, sebetulnya, membeli properti-pun bisa menambah pundi-pundi darurat Buddies dengan cara “memperkerjakan” properti yang Buddies punya. Caranya bagaimana? Akan dibahas di materi selanjutnya.

#FARTips

Untuk mengatasi tantangan tidak ada tabungan untuk DP dan biaya lainnya, penting bagi calon pembeli untuk:

- *Merencanakan keuangan dengan bijak*
- *Membuat rencana tabungan khusus untuk DP dan biaya lainnya*
- *Memprioritaskan kebutuhan finansial dalam jangka panjang*
- *Disiplin keuangan dan pengelolaan uang yang baik*

Hal tersebut dapat membantu mengumpulkan dana yang diperlukan untuk memulai proses pembelian properti dan bukan tidak mungkin, properti Anda nantinya akan membantu Anda keluar dari masalah financial.



Sebetulnya tidak perlu dana yang besar untuk membeli Properti loh, di FAR CAPITAL kamu akan tahu cara untuk mendapatkan Properti dengan Modal Tidak Sampai 10 juta loh. Pelajari Lebih Lengkap di Digital Course FAR Capital



**KLIK TOMBOL
dibawah ini**

DAPATKAN SEKARANG

2. Takut Biaya Transaksi yang Besar di Muka

“Emang nya pilih Properti bisa salah? Terus kalo salah apa yang akan terjadi?”

Jawabannya: BISA dan efeknya sangat menakutkan. Sebut saja, Propertinya mangkrak, ternyata lingkungannya tidak sesuai harapan, nilai properti setelah dibeli stagnan, dan yang lebih parah, ternyata legalitasnya tidak lengkap sebagai beberapa hal yang bakal Buddies dapat kalau salah pilih properti!

Memilih properti adalah seni yang memadukan logika dan pola pikir. Kenapa demikian? Karena faktanya, banyak yang sudah sadar kalau memilih Properti itu harus mempertimbangkan hal-hal seperti lokasi properti, prospek dan rencana pembangunan daerah, kualitas konstruksi, potensi nilai investasi di masa depan, legalitas properti, dan segudang kriteria lainnya. Namun hanya sedikit yang dapat mengaplikasikan pertimbangan yang objektif terhadap pilihan properti mereka. Nah, Ketidakmampuan dalam membuat keputusan yang tepat inilah yang menciptakan siklus kerugian ketika membeli properti.

Apa saja yang mungkin terjadi ketika kamu salah pilih Properti? Yuk disimak di bawah ini:

1. Mimpinya Menjadi yang Terbaik, Ternyata Cuma Mimpi Aja

Sudah ngebayangin kalau kelak Lokasi yang dipilih akan jadi the next metropolitan city karena janji manis developer... ternyata memang cuma buat dibayangin aja. Sering sekali terjadi, perencanaan diatas kertas tampak begitu meyakinkan, padahal kenyataannya tidak ada yang terealisasi; mulai dari janji membangun fasilitas umum dan komersial, pembesaran jalan, dsb.

Buddies pasti sudah paham bahwa Lokasi dalam pemilihan properti menjadi salah satu faktor kunci dalam menentukan kenyamanan hidup dan nilai investasi.

Sehingga ketika Buddies membeli properti di lokasi yang saat ini “Kurang Strategis”, besar kemungkinan alasannya ada 2; karena harga yang lebih bersaing dan/ atau karena “potensi” wilayah yang katanya akan menjadi bagus dan menjanjikan di masa depan.

Sayangnya, Buddies harus sadar bahwa kebanyakan perencanaan pengembangan berakhir pada ketidaksesuaian dan malah memaksa Buddies jadi pihak yang menyesuaikan dengan situasi.

Di Indonesia sendiri ada beberapa proyek perumahan yang awalnya menarik perhatian calon pembeli karena lokasi yang strategis dan fasilitas yang dijanjikan, namun kemudian mengalami kondisi mangkraknya pembangunan.

#FARNews

Rumah ambruk diduga karena konstruksi yang kurang kuat



Salah satu perumahan di Kalimantan ambruk baru 2 tahun dibangun. Saksi mencurigai, insiden ini akibat konstruksi bangunan yang kurang kuat. Pondasi rumah terlalu kecil untuk menahan beban bangunan, sehingga tak stabil.

3. Legalitas Properti : Secarik Kertas yang Berharga namun Sering Terlupakan

Kesalahan pemilihan properti juga dapat menyebabkan ketidakjelasan status Legalitas properti yang Buddies miliki loh! Status legalitas ini mencakup kepemilikan tanah, status hukum bangunan, dan kelayakan pajak. Faktanya, bahkan ketika Buddies membeli properti dan mulai mencicil KPR Properti Buddies, bisa jadi Buddies mendapatkan properti yang ternyata “bermasalah”. Sertifikat yang ternyata tidak bisa ditingkatkan menjadi Hak Milik, atau bahkan ternyata lahan yang digunakan adalah lahan sengketa adalah contoh masalah yang timbul kalau Buddies salah pilih Properti.

Kalau bicara legalitas, harus siap-siap ucapkan selamat tinggal kepada status kepemilikan properti-mu deh, karena sekali palu diketok, selesai sudah. Seram sekali kan?

#FARNews

Developer menggunakan tanah sengketa untuk mendirikan proyek



- *Developer hanya menjual properti tanpa ada upaya pelunasan tanah kepada landlord*
 - *Developer menunda-nunda waktu pembangunan dan berakhir kabur dan uang konsumen tidak kembali.*
-
-

#FARTips

Takut membuat keputusan yang salah dalam memilih properti dapat diatasi dengan melakukan riset yang teliti, bermitra dengan profesional properti, dan memastikan bahwa semua aspek properti telah diperiksa dan dipahami dengan baik sebelum melakukan pembelian.

B a b 2

Ketika Takut Membeli Properti, Apakah Sewa Bisa Jadi Solusi?

Ketika ketakutan dan kekhawatiran membeli Properti ternyata sangat masuk akal, lalu, apakah menyewa Properti menjadi solusi?

Jika dijabarkan, alasan utama yang membuat seseorang lebih memilih untuk menyewa properti dibanding membeli adalah efisiensi. Efisiensi anggaran karena melambungnya harga properti membuat anggaran cicilan semakin tidak terjangkau seperti yang terjadi di kota-kota besar dan berkembang. Efisiensi tenaga karena biasanya lokasi sewa berada di daerah sekitar perkantoran atau kampus yang artinya memudahkan akses bagi karyawan atau pelajar yang bekerja atau belajar di daerah tersebut. Dan Efisiensi Logistik dimana menyewa memberikan kemudahan ketika seseorang diharuskan untuk pindah lokasi atas alasan pekerjaan atau lainnya.

Jadi apakah **menyewa = solusi dari masalah Properti mu?**

Meski terkesan lebih memberikan banyak manfaat, ternyata menyewa tidak sepenuhnya menjadi keputusan yang bijaksana bagi mu loh!

Memang pilihan antara membeli atau menyewa melibatkan pertimbangan yang kompleks, dipengaruhi oleh berbagai faktor; baik dari sisi pribadi, keuangan, dan kehidupan. Karena itu kami telah membantu untuk meringkas alasan **kenapa membeli properti itu masih lebih menguntungkan dibanding sewa?**

1. Investasi Jangka Panjang

Investasi jangka panjang dan status kepemilikan dalam membeli properti membawa manfaat yang signifikan untuk Buddies dan keluarga. Membeli properti bukan hanya menciptakan tempat tinggal yang nyaman, tetapi juga merupakan langkah cerdas dalam membangun kekayaan jangka panjang.

Dengan memegang kepemilikan properti, seseorang memiliki potensi untuk mendapatkan keuntungan finansial melalui kenaikan nilai properti seiring berjalannya waktu. Sebagai contoh, bayangkan jika Buddies memilih untuk membeli properti di sebuah daerah yang mengalami pertumbuhan ekonomi dan perkembangan infrastruktur.

Seiring dengan perkembangan tersebut, nilai propertinya dapat meningkat secara signifikan. **Buddies tidak hanya menikmati tempat tinggal yang nyaman, tetapi juga merasakan manfaat dari keuntungan finansial yang dihasilkan dari investasi jangka panjang yang tidak bisa didapat dari hanya menyewa.**

#FARIllustration

Beli Rumah		Sewa Rumah	
Harga Rumah	Rp 1,000,000,000	Harga Rumah	Rp 1,000,000,000
Biaya Proses	Rp 70,000,000	-	-
Down Payment (20%)	Rp 200,000,000	-	-
Cicilan KPR 15 Tahun (Pertahun) - Fixed rate 8%	Rp 117,333,333	Harga sewa rumah pertahun	Rp 50,000,000
Total Bunga KPR	Rp 960,000,000	-	-
Total KPR (15 Tahun) + DP + Biaya Proses	Rp 2,030,000,000	Total sewa rumah 15 tahun (asumsi setiap 5 tahun kenaikan nilai sewa 5%)	Rp 765,506,250

*Sekilas membeli properti membuat kita mengeluarkan uang yang lebih banyak dalam jangka panjang dibanding menyewa. Namun jangan lupa kalau **properti adalah aset yang nilainya bertambah seiring waktu**. Fenomena ini disebut sebagai **Capital Gain** dimana **Harga Jual > Harga Beli**.*

Capital Gain [5% / Tahun] - 15 Tahun Dari Beli Rumah	Rp 2,1 MILYAR	Capital Gain dari Sewa	Rp 0
--	---------------	------------------------	------

Menurut data dari BI, indeks kenaikan properti residensial jika dirata-ratakan dalam 30 tahun terakhir adalah kurang lebih 5%. Jika kita asumsikan properti yang dibeli mengalami kenaikan harga properti yang sama dengan data tersebut, Harga properti yang awalnya dibeli dengan harga 1 miliar dalam 15 tahun bisa menjadi 2.1 miliar. Artinya, ketika dijual, kamu akan mendapatkan gain hampir 100 juta.

Artinya, ketika kamu memilih properti yang tepat, sebetulnya kamu tidak betul-betul membayar, namun "menabung" kekayaan mu dalam bentuk aset.

Jadi, meski tampak berat di jangka pendek, namun memiliki properti adalah strategi cerdas dalam membangun keberlanjutan finansial dan stabilitas hidup di jangka panjang.

2. Status Kepemilikan dan Kepastian Tempat Tinggal

Selain menguntungkan dari sisi finansial, memiliki status kepemilikan pada properti memberikan **kepastian dan stabilitas yang sulit ditemukan dalam sewa properti**. Ketika Buddies memiliki properti maka Buddies punya kontrol penuh atas aset tersebut, dan memungkinkan Buddies untuk membuat keputusan terkait perawatan, pemeliharaan, dan peningkatan properti.

Hal ini memberikan rasa tanggung jawab dan kenyamanan yang mungkin tidak dirasakan jika Buddies menyewa, yaitu akan terbatas dalam mengelola ruang tinggal kita.

Selain itu, status kepemilikan properti juga membuka peluang untuk merencanakan masa depan finansial. Properti dapat menjadi aset yang dapat diwariskan kepada generasi berikutnya atau dijual untuk mendukung kebutuhan keuangan di masa pensiun.

Dengan demikian, keputusan untuk membeli properti tidak hanya memberikan tempat tinggal, tetapi juga memberikan landasan kuat untuk merencanakan keberlanjutan keuangan jangka panjang.

Selain itu, memiliki properti juga memberikan kepastian tempat tinggal yang merupakan pilar utama dalam menciptakan pondasi untuk kehidupan yang mapan dan lebih terjamin. Perlu kita sadari, **keputusan untuk membeli properti tidak hanya berdampak pada aspek fisik dari properti, tetapi juga membawa konsekuensi yang signifikan terkait dengan stabilitas lingkungan tempat tinggal.**

Dalam konteks ini, stabilitas yang diberikan oleh kepemilikan properti dapat diukur dari beberapa perspektif.

Pertama, jika Buddies **memiliki properti maka Buddies tidak akan terkena resiko pemutusan sewa.** Hal ini berbeda jika kita tetap menyewa tetap dapat menghadapi ketidakpastian dan risiko terhadap perubahan kebijakan pemilik atau bahkan pemutusan kontrak sewa. Dengan memegang hak kepemilikan, Buddies memiliki kendali penuh atas tempat tinggal Buddies, hal ini menciptakan rasa kepastian dan ketenangan hidup.

#FARIllustration

Contoh konkret dapat diilustrasikan, jika Buddies membeli rumah di sebuah kawasan yang Buddies idamkan. Dengan kepemilikan properti, Buddies tidak hanya merasa nyaman dengan lingkungan sekitar, tetapi juga memiliki kebebasan untuk membangun ikatan dengan tetangga dan komunitas setempat. Hal ini menciptakan rasa kebersamaan dan kestabilan hubungan sosial yang mungkin sulit ditemukan dalam situasi sewa, di mana perpindahan atau perubahan kebijakan pemilik dapat mempengaruhi kenyamanan hidup sehari-hari.

Dengan demikian, stabilitas dan kepastian tempat tinggal yang diperoleh melalui kepemilikan properti bukan hanya menciptakan rumah yang nyaman secara fisik, tetapi juga meli-

batkan pembangunan fondasi sosial dan ekonomi yang kokoh.

Keputusan untuk membeli properti tidak hanya memberikan tempat tinggal yang langgeng, tetapi juga menciptakan panggung untuk kehidupan yang stabil, aman, dan terstruktur.

3. Kebebasan dalam Mengelola Properti

Kebebasan dalam mendesain dan mengelola properti menjadi suatu aspek yang penting dan memberikan dimensi lebih dalam terkait kepemilikan properti.

Dalam konteks ini, **keputusan untuk membeli properti akan mempermudah Buddies untuk mengekspresikan kreativitas dan menciptakan lingkungan tempat tinggal yang benar-benar mencerminkan kepribadian dan kebutuhan Buddies.**

Kepemilikan properti memberikan kebebasan penuh untuk mendesain interior dan eksterior properti sesuai dengan selera dan gaya hidup pribadi. Sebagai contoh, pemilik properti dapat mengganti tata letak ruangan, memilih desain dinding atau lantai, dan menambahkan elemen dekoratif yang mencerminkan preferensi estetika mereka. Hal ini berbeda dengan situasi sewa, di mana pembatasan seringkali diberlakukan dan perubahan signifikan dalam desain atau struktur properti memerlukan izin dari pemilik.

Selain mendesain, ketika Buddies memilih membeli properti, Buddies juga memiliki keleluasaan untuk merenovasi atau memperbaiki properti sesuai dengan kebutuhan dan perkembangan keluarga. Buddies dapat mengubah ruang yang sudah ada untuk mencocokkan perubahan gaya hidup atau menambahkan fasilitas baru yang meningkatkan kenyamanan sehari-hari. Fleksibilitas ini menciptakan properti yang terus berkembang seiring waktu, sesuai dengan evolusi kebutuhan Buddies dan keluarga.

Kebebasan ini tidak hanya mencakup aspek fisik dari properti, tetapi juga melibatkan pengelolaan properti secara umum. Pemilik properti memiliki kontrol penuh terhadap keputusan terkait perawatan, pemeliharaan, dan perbaikan properti. Mereka dapat menetapkan prioritas sendiri dalam menjaga kondisi properti dan melakukan perbaikan yang dianggap perlu, tanpa harus mengandalkan kebijakan atau persetujuan pihak ketiga.

#FARIllustration

Contoh konkret ketika Buddies memilih membeli properti, jika ingin mengubah ruang keluarga menjadi area yang lebih terbuka dan berhubungan dengan taman. Dengan kepemilikan properti tersebut, Buddies dapat merenovasi ruangan tanpa harus meminta izin kepada pemilik atau khawatir tentang pembatasan tertentu. Inisiatif ini menciptakan ruang hidup yang lebih sesuai dengan kebutuhan dan gaya hidup keluarga, mencerminkan kebebasan dan kontrol penuh yang dimiliki oleh pemilik properti.

Dengan demikian, kebebasan dalam mendesain dan mengelola properti tidak hanya memberikan dimensi kreatif, tetapi juga menciptakan rumah yang dapat disesuaikan dan berkembang bersama dengan pemiliknya. Keputusan untuk membeli properti bukan hanya tentang kepemilikan fisik, tetapi juga tentang membentuk lingkungan tempat tinggal yang benar-benar personal dan sesuai dengan visi pemiliknya.

#FARInfo

*FYI, Meski memiliki keleluasan terhadap properti yang dimiliki, ketika Kamu membeli Properti di komplek, biasanya tampak depan atau facade dari properti **tidak diizinkan** untuk diubah kecuali atas izin **developer** atau **manajemen perumahan**. Jadi, jangan langsung mengubah facade properti mu tanpa persetujuan ya, Buddies!*

4. Kenaikan Harga Properti = Kebal Terhadap INFLASI

Menurut data, Rata-rata kenaikan harga Properti di Indonesia per tahun selama 30 tahun terakhir adalah 5%. Jadi misalnya Kamu membeli properti harga 500 juta, dalam setahun harganya bisa naik menjadi 525 juta dan tahun berikutnya akan menjadi 551,25 juta, dst. (ingat dengan prinsip Capital Gain kan?)

Namun tahukah kamu, jika Properti yang kita beli ada di kawasan yang pembangunannya sangat berkembang, kenaikan harga propertinya bisa mencapai lebih dari 20%?

#FARInsight

*Jika kita merujuk dari data Inflasi pada jangka waktu 5 tahun terakhir, mulai dari tahun 2019 sampai 2023, rata-rata inflasi di Indonesia adalah sebesar **2.87%** per tahun. Dengan kenaikan harga yang berada di atas nilai inflasi, bisa disimpulkan bahwa properti adalah aset yang kebal dengan inflasi di Indonesia.*

Berdasarkan penjelasan diatas, jadi jelas ya Buddies, kalau skenario membeli properti masih lebih menguntungkan daripada menyewa. Pertanyaan selanjutnya adalah “Bagaimana cara nya biar saya bisa beli properti yang menguntungkan dan tidak merugi?” mengingat resiko-resiko yang ada juga terbilang mengerikan. Yuk simak di bab selanjutnya.

B a b 3

Ikuti Syarat ini Kalau Kamu Ga Mau Rugi Ketika Beli Properti!

Syarat Apa Saja yang Harus dipenuhi Agar Tidak Salah Beli Properti?

Setelah kita bahas secara mendalam terkait ketakutan dan dilema yang seringkali menjadi penghambat kepemilikan properti, sekarang saatnya beralih fokus ke tahap berikutnya yang tak kalah penting: memahami dan memenuhi syarat-syarat esensial dalam membeli properti agar untung dan tidak rugi.

Dalam Bab ini, FAR Buddy akan mengajak Buddies untuk mempelajari **4 (empat) syarat WAJIB** yang perlu dipertimbangkan agar keputusan pembelian properti Buddies tidak hanya memenuhi harapan, tetapi juga memberikan keuntungan yang optimal. 4 Syarat itu adalah:

1. Memilih Properti yang Fleksibel
2. Membeli Properti sesuai Kapabilitas
3. Membeli saat Harga dan Biaya Terendah, dan
4. Membeli Unit Ready Stock.

1. Memilih Properti yang Fleksibel

Sederhananya, **Properti yang fleksibel artinya properti yang memenuhi kriteria 3B; Bisa Tinggal, Bisa Sewa, Bisa Jual.**

Bisa Tinggal artinya properti tersebut, ketika dihuni memberikan kemudahan Kita dalam kegiatan esensial sehari-hari karena berada di dekat tempat-tempat penting seperti kantor, keluarga, atau lingkungan sosial yang kita nilai tinggi.

Kriteria kedua, **Bisa Sewa**. Bagaimana cara memilih properti yang ketika tidak dihuni, memiliki demand atau permintaan yang tinggi sehingga mampu diajak “bekerja” dan menghasilkan pengembalian investasi minimal 70% dari cicilan dan biaya bulanan properti tersebut.

Terakhir, **Bisa Jual** yaitu memastikan bahwa properti yang Buddies beli memiliki potensi untuk dijual kembali dengan cepat namun tetap menguntungkan. Caranya adalah dengan melakukan pembelian di harga terendah dan tidak terjebak membayar lebih dari seharusnya. Dengan demikian, Buddies akan memiliki kendali lebih besar atas nilai investasi properti Buddies.

Bisa Tinggal: Menemukan Keseimbangan Lokasi Ideal

Pentingnya memilih properti yang memungkinkan Buddies tinggal dengan nyaman tidak hanya berkaitan dengan kenyamanan fisik, tetapi juga dengan keseimbangan antara lokasi dan kebutuhan sehari-hari. Pemilihan lokasi yang tepat akan memberikan dampak positif terhadap gaya hidup Buddies dan memfasilitasi aktivitas harian dengan lebih efisien.

Lokasi properti menjadi faktor kunci dalam menciptakan kenyamanan sehari-hari. Jika properti berada terlalu jauh dari tempat-tempat penting seperti kantor, keluarga, atau lingkungan sosial, Buddies mungkin akan mengalami kesulitan logistik dan waktu yang dibutuhkan untuk mencapai destinasi tersebut.

Oleh karena itu, memilih properti yang berada dalam jarak yang wajar dari tempat-tempat ini dapat membantu mengoptimalkan waktu dan tenaga Buddies.

Sebagai contoh, berikut adalah perbandingan dimana waktu tempuh yang dibutuhkan dari tempat tinggal ke tempat kerja antara properti di lokasi yang strategis hanya membutuhkan waktu 30 menit dengan lokasi yang tidak strategis membutuhkan waktu 90 menit (1.5 jam) perjalanan.

#FARInsight

KENAPA TINGGAL DI DAERAH STRATEGIS ITU PENTING? SADARCAH KITA

<p>1 Jam perjalanan per hari (pergi dan pulang)</p> <p>= 5 Jam perjalanan per minggu (5 Hari Kerja)</p> <p>1 Tahun = 260 jam</p> <p>atau 10 HARI kita habiskan di Perjalanan</p>	<p>3 Jam perjalanan per hari (pergi dan pulang)</p> <p>= 15 Jam perjalanan per minggu (5 Hari Kerja)</p> <p>1 Tahun = 780 jam</p> <p>atau 32 HARI kita habiskan di Perjalanan</p>
--	---

***Dengan memilih tempat tinggal di lokasi strategis bisa
menghemat waktu sampai 22 HARI atau 520 JAM per tahun***

Tujuan memilih Properti yang Strategis

MEMAKSIMALKAN ASET PALING BERHARGA = WAKTU

Waktu Tidak Dapat Dibeli, dan Tidak Dapat berputar Kembali.

Selain itu, mempertimbangkan aspek keamanan dan ketersediaan fasilitas umum di sekitar properti juga menjadi bagian dari memilih lokasi yang ideal. Dengan memilih lingkungan yang aman dan dilengkapi dengan fasilitas seperti pusat perbelanjaan, sekolah, atau area rekreasi, Buddies dapat menciptakan lingkungan yang mendukung kehidupan sehari-hari Anda.

Dengan demikian, pemilihan properti yang mempertimbangkan dengan matang faktor lokasi akan menciptakan lingkungan yang mendukung kehidupan sehari-hari Buddies, memberikan keseimbangan yang diperlukan antara tempat tinggal dan

FUN FACT : Penelitian menunjukkan bahwa lama waktu perjalanan ke tempat kerja berbanding lurus dengan tingkat stress yang dialami seseorang. Jadi semakin lama perjalanannya maka kemungkinan tingkat stress yang dialami juga akan semakin tinggi dan parah.

Bisa Sewa: Strategi Pengembalian Investasi Melalui Penyewaan

Kriteria kedua ini bukan hanya sebagai plan B ketika properti tidak Buddies tempati tetapi juga strategi dalam mengoptimalkan properti sebagai investasi. Properti yang dipilih harus mampu memberikan pengembalian investasi yang signifikan melalui opsi penyewaan.

Untuk mencapai hal ini, diperlukan perencanaan keuangan yang cermat untuk memastikan hasil sewa mencapai target minimal 70% dari biaya bulanan, termasuk cicilan, biaya operasional, dan Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL). Selain itu, pemilihan lokasi strategis dan eksplorasi metode penyewaan, baik harian (short stay) maupun jangka panjang (longstay), dapat meningkatkan potensi pendapatan dan membuat properti berfungsi tidak hanya sebagai tempat tinggal pribadi tetapi juga sebagai sumber penghasilan tambahan.

Pemilihan lokasi menjadi faktor penentu. Memilih kawasan yang strategis, seperti di sekitar perkantoran, kampus, atau destinasi wisata, dapat meningkatkan daya tarik bagi penyewa potensial. Keberadaan fasilitas umum, aksesibilitas transportasi, dan keamanan lingkungan juga turut berperan dalam menarik penyewa yang berkualitas.

#FARTips

Sebagai contoh, jika properti Buddies berlokasi di pusat kota dekat dengan perkantoran, Buddies dapat memanfaatkannya sebagai apartment short stay yang menarik bagi pebisnis atau turis. Atau jika properti berada dekat kampus, penyewaan jangka panjang kepada mahasiswa atau tenaga pengajar juga dapat menjadi pilihan yang menarik.

Selanjutnya, kita akan buat ilustrasi untuk perhitungan pendapatan sewa perbulan.

#FARInsight

Contoh: Apartemen dengan harga 500 juta dengan cicilan selama 15 tahun.

Jenis Biaya per bulan	Nominal
Cicilan	Rp 4,700,000
Air, Listrik, Wifi	Rp 800,000
Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL)	Rp 600,000
Total Cost	Rp 6.100,000

70% x Rp 6.100,000

= Rp 4.270,000

Dengan pendapatan sebesar 4.2 juta setiap bulannya, ini sudah bisa dianggap BAIK.

Lalu bagaimana caranya Buddies bisa mencapai at least target 70% dari biaya dikeluarkan tiap bulannya dengan properti yang dimiliki. Buddies bisa memaksimalkan pendapatan sewa dengan taktik penyewaan yang dipilih.

Nah ada 2 taktik dalam penyewaan properti, Buddies bisa menggunakan taktik sewa **Long Stay** yakni penyewaan jangka waktu tahunan/bulanan atau taktik sewa **Short Stay** yakni taktik penyewaan jangka waktu harian/ mingguan.

Masing-masing taktik memiliki keunggulannya, namun untuk mendapatkan profit secara maksimal, Buddies bisa berfokus ke taktik **Short Stay**.

Mari kita ilustrasikan pendapatan dari **Short Stay vs Long Stay**.

#FARIllustration

Umumnya jangka waktu sewa itu terbagi menjadi 3: Harian, Bulanan, dan Tahunan. Dimana sewa harian akan lebih mahal dibanding sewa tahunan jika dihitung per harinya.

Ini adalah salah satu contoh harga sewa apartemen dengan harga 500 jutaan di kawasan Jabodetabek

Harga sewa sesuai jangka waktu	Bulanan	Harian
Harian: 300 ribu	9 juta/bulan	300 ribu/hari
Bulanan: 4 juta	4 juta/bulan	133 ribu/hari
Tahunan: 35 juta	2.9 juta.bulan	95 ribu/hari

Bisa kita lihat dengan skema **Short Stay**, harga sewa per harinya jauh lebih tinggi dibanding skema **Long Stay**, dimana bisa mencapai 3 kali lipat dibanding harga sewa tahunan.

Nah yang jadi pertanyaan kan, tidak setiap hari unit akan terisi oleh penyewa. Tapi dengan hal seperti itu, tetap lebih untung menggunakan skema Short Stay dibanding **Long Stay**.

Loh kok bisa...

Ayo coba kita asumsikan dalam sebulan unit properti akan terisi sebanyak 20 hari tiap bulannya.

= 20 hari x 300 ribu

= 6 juta/bulan

Dengan pendapatan tiap bulan sebesar 6 juta, dengan begini profit yang didapat tetap di atas dari pendapatan sewa bulanan maupun tahunan. Bahkan pendapatan harian sangat berpotensi untuk mendapatkan lebih, karena di momen-momen hari libur harga sewa properti akan lebih tinggi daripada biasanya.

Kalau kita bandingkan dengan hitung-hitungan kebutuhan biaya apartemen setiap bulannya sebesar 6.1 juta/bulan. Dengan skema sewa Short Stay, Properti kalian sudah melebihi dari 70% yang bahkan hampir menyentuh 100%, dengan kata lain properti kalian juga sudah bisa “menghidupi dirinya sendiri”.

Namun seperti yang dijelaskan sebelumnya, skema Short Stay adalah skema untuk memaksimalkan income tetapi dengan resiko yang lebih tinggi karena pemilik harus terus menerus mencari orang yang mau menginap di propertinya. Berbeda dengan skema Long Stay yang meminimalisir resiko dari segi occupancy rate tapi juga kurang optimal dari sisi income atau pendapatan.

Dengan menggabungkan strategi penyewaan yang tepat dengan perencanaan keuangan yang cermat, properti yang Buddies miliki tidak hanya akan memenuhi kebutuhan pribadi tetapi juga memberikan penghasilan tambahan yang signifikan.

Dengan memahami dan memanfaatkan potensi penyewaan, properti dapat menjadi instrumen investasi yang menguntungkan dan berkelanjutan dalam jangka panjang.

Kriteria Bisa Tinggal dan Bisa Sewa ini sebetulnya berfokus pada lokasi dan potensi pengembangannya. Semakin strategis lokasi maka peluang terpenuhinya kedua kriteria ini semakin tinggi. Berbeda dengan kriteria terakhir yakni Bisa Jual yang berfokus pada memaksimalkan **capital gain** dari harga beli dan kecepatan menjual properti tersebut kembali.

Kalau kita bandingkan dengan hitung-hitungan kebutuhan biaya apartemen setiap bulannya sebesar 6.1 juta/bulan. Dengan skema sewa Short Stay, Properti kalian sudah melebihi dari 70% yang bahkan hampir menyentuh 100%, dengan kata lain properti kalian juga sudah bisa “menghidupi dirinya sendiri”.

Namun seperti yang dijelaskan sebelumnya, skema Short Stay adalah skema untuk memaksimalkan income tetapi dengan resiko yang lebih tinggi karena pemilik harus terus menerus mencari orang yang mau menginap di propertinya. Berbeda dengan skema Long Stay yang meminimalisir resiko dari segi occupancy rate tapi juga kurang optimal dari sisi income atau pendapatan.

Dengan menggabungkan strategi penyewaan yang tepat dengan perencanaan keuangan yang cermat, properti yang Buddies miliki tidak hanya akan memenuhi kebutuhan pribadi tetapi juga memberikan penghasilan tambahan yang signifikan.

Dengan memahami dan memanfaatkan potensi penyewaan, properti dapat menjadi instrumen investasi yang menguntungkan dan berkelanjutan dalam jangka panjang.

Kriteria Bisa Tinggal dan Bisa Sewa ini sebetulnya berfokus pada lokasi dan potensi pengembangannya. Semakin strategis lokasi maka peluang terpenuhinya kedua kriteria ini semakin tinggi. Berbeda dengan kriteria terakhir yakni Bisa Jual yang berfokus pada memaksimalkan **capital gain** dari harga beli dan kecepatan menjual properti tersebut kembali.

Bisa Jual: Mendapat Keuntungan yang Optimal dan Kemudahan ketika Menjual Kembali

Seperti yang Buddies tahu, Properti adalah aset yang tidak likuid. Artinya, ketika kamu ingin membeli Properti, kamu harus bijaksana dan paham bahwa properti ini mungkin akan dijual di masa depan.

Untuk mencapai tujuan ini, pembelian dengan harga terendah dan menghindari pembayaran melebihi nilai properti menjadi strategi inti, memastikan bahwa nilai investasi properti tetap menguntungkan, bahkan ketika akan dijual di masa depan.

Investasi properti mencakup dua dimensi penting: **nilai saat ini** sebagai tempat tinggal dan **potensi nilai di masa depan** sebagai investasi yang dapat dijual. Memastikan properti memiliki potensi keuntungan melibatkan langkah-langkah strategis.

Buddies harus paham kalau membeli properti dengan harga terendah memungkinkan Buddies mendapatkan peningkatan nilai properti yang lebih tinggi dari sisi persentase atau nominal. Membeli di **Harga terendah memastikan bahwa Buddies memiliki keunggulan kompetitif saat bersaing di pasar properti.**

Kedua, menghindari membayar lebih dari nilai properti tersebut menjadi prinsip yang krusial. **Pembayaran yang masuk akal memastikan bahwa Buddies memiliki fleksibilitas harga ketika memutuskan untuk menjualnya** di masa depan. Harga yang lebih rendah dibanding harga pasar seharusnya tentu dapat menarik lebih banyak calon pembeli.

Andaikan Buddies membeli properti di kawasan yang sedang berkembang dengan harga terendah, Buddies dapat menjualnya di masa depan dengan harga yang lebih tinggi ketika nilai properti

tersebut meningkat seiring waktu. Menawarkan harga yang lebih menarik kepada calon pembeli juga dapat menjadi strategi efektif untuk mempercepat proses penjualan.

#FARInsight

Sebagai contoh, Buddies membeli rumah di kawasan yang sedang berkembang dengan harga 450 juta sedangkan teman Buddies juga membeli rumah di lokasi, waktu, dan dengan kondisi yang sama persis bedanya dia membeli di harga 500 juta.

<p>Dalam 10 tahun Buddies menjualnya dengan harga 1.25 miliar</p>	<p>Dalam 10 tahun teman Buddies ingin menjualnya dengan harga 1.3 miliar</p>
---	--

Dengan perawatan yang sama selama 10 tahun. Buddies dan teman Buddies juga akan mendapatkan keuntungan yang sama 750 juta.

Tetapi, Rumah buddies akan

lebih menarik karena harga lebih murah

Kriteria "Bisa Jual" membimbing kita untuk melihat properti sebagai investasi yang dapat memberikan keuntungan finansial di masa depan. Dengan mengutamakan pembelian properti dengan harga terendah dan memastikan pembayaran sesuai dengan nilai properti, Buddies tidak hanya menciptakan tempat tinggal yang nyaman, tetapi juga membangun investasi yang potensial memberikan hasil yang maksimal di masa depan. Dengan strategi ini, properti Buddies dapat menjadi aset yang menguntungkan dan memiliki daya jual yang tinggi di pasar

Beruntung, membeli di harga terendah adalah syarat lain yang harus dipenuhi yang akan kami bongkar, jadi pastikan kamu terus membaca e-book ini ya!cepat proses penjualan.

2. Beli Properti Sesuai Kapabilitas

Syarat selanjutnya mungkin bagi sebagian orang sangat sederhana. Belilah properti yang sesuai dengan kapabilitas!

Akan tetapi, percaya atau tidak, ternyata masih banyak orang yang belum paham dan mengerti bagaimana cara mengetahui **KAPABILITAS** diri ketika ingin membeli properti atau bahkan melakukan investasi secara umum.

Dalam perjalanan menuju kepemilikan properti, **pemahaman mendalam terhadap profil keuangan pribadi menjadi kunci untuk menciptakan pondasi finansial yang kuat**. Kita harus terlibat dalam pertimbangan bijak sebelum dan sesudah pembelian properti, agar setiap langkah diarahkan sesuai dengan kapabilitas finansial Buddies.

Faktor yang perlu dipertimbangkan dalam menentukan kapabilitas adalah; **anggaran biaya pra dan pasca transaksi serta profil finansial**.

- **ANGGARAN PRA & PASCA TRANSAKSI PEMBELIAN PROPERTI**

Pembelian properti bukan cuma mengenai harga jual properti itu sendiri, namun ada beberapa komponen lain yang harus Buddies pertimbangkan, mulai dari besaran booking fee, DP (Down payment), biaya perpajakan (PPH & BPHTB) yang harus dibayarkan masing-masing pihak, biaya perbankan untuk akad jika kamu menggunakan fasilitas kredit, hingga biaya Notaris untuk mengurus berkas dan legalitas properti yang telah Buddies beli. Dalam menguraikan lebih rinci, kita akan menjelajahi setiap aspek ini dan memberikan gambaran tentang bagaimana setiap komponen mempengaruhi perencanaan anggaran awal.

Pertama-tama, **harga properti adalah titik sentral dalam evaluasi modal awal**. Ini melibatkan tidak hanya penentuan nilai properti di pasar, tetapi juga pertimbangan khusus terhadap fitur, fasilitas, dan potensi perkembangan nilai properti tersebut di masa depan.

Sebagai contoh, Buddies mungkin dihadapkan pada pertimbangan antara membeli properti yang siap huni dengan segala fasilitasnya atau memilih properti yang membutuhkan renovasi. Setiap pilihan ini akan memberikan dampak pada total anggaran yang diperlukan.

Biaya notaris, sebagai komponen kedua, mencakup biaya jasa legal yang diperlukan untuk memastikan proses pembelian properti berlangsung dengan sah. Ini mencakup pembuatan dokumen legal, verifikasi kepemilikan tanah, dan semua langkah administratif yang diperlukan untuk memastikan transfer kepemilikan yang lancar.

Kemudian, **biaya administrasi** mencakup serangkaian biaya terkait dengan proses administratif dalam kepemilikan properti. Ini bisa melibatkan biaya KPR/KPA pada bank, biaya booking fee, dan semua tahap administratif lainnya yang harus diikuti dalam transaksi properti. Calon pembeli perlu mempertimbangkan sejauh mana biaya administrasi ini akan mempengaruhi total anggaran yang harus dikeluarkan.

Selain hal-hal diatas, pembelian properti baru atau bekas juga berpengaruh terhadap total anggaran yang harus disiapkan. Buddies harus memahami ketika membeli properti bekas ada 2 hal yang menjadi konsekuensi; pertama, Buddies harus mempersiapkan biaya untuk renovasi, dan Kedua menyiapkan DP minimal 20% dari harga jual atas dasar aturan perbankan. Namun demikian pembelian properti bekas memberikan keuntungan dari sisi perpajakan dimana komponen harga tidak perlu dikenakan dengan biaya PPN atau Pajak Penambahan Nilai yang saat ini sebesar 11% dari harga pokok.

#FARInsight

Berikut gambaran antara membeli properti baru dengan properti bekas. Dimana properti baru biasanya memiliki keuntungan bonus-bonus yang diberikan oleh pihak developer, sedangkan properti bekas tidak.

Perbandingan biaya saat membeli properti bekas dengan properti baru, dengan nilai yang sama yaitu sekitar 500 Juta.

Komponen		Bekas	Baru
Booking Fee		Rp 5 Juta	Rp 5 Juta
Down payment		min 20% Rp 100 Juta	Mulai dari 0%
Biaya KPR/KPA	3-4%	± Rp 20 Juta	Bonus
BPHTB	5%	± Rp 25 Juta	Bonus
AJB & Balik Nama	2%	± Rp 10 Juta	Bonus
Biaya Renovasi		± Rp 50 juta (10% dari Harga Jual)	0
Total Cost		± Rp 205 Juta	5 Juta

Diperlukan Anggaran awal sebesar 205 juta agar dapat membeli properti bekas senilai 500 juta. Sementara dengan program insentif dari properti baru, baik yang berasal dari Developer maupun perbankan, Buddies bisa mendapatkan properti dengan nilai yang sama dengan modal awal yang jauh lebih kecil.

Setelah memahami total anggaran yang perlu disiapkan, selanjutnya adalah memahami profil finansial Buddies agar Buddies juga paham seperti apa posisi dan kesiapan Buddies ketika ingin membeli properti.

- **PROFIL FINANSIAL**

Adalah profil yang memperlihatkan secara detil data kemampuan finansial yang kita miliki. Buddies bisa mencari tahu sendiri Profil Finansial Buddies dengan mempertimbangkan **3 hal; Pendapatan, Pengeluaran, dan Resiko.**

Jika Buddies tidak mau repot, Buddies dapat mengikuti fasilitas Financial Screening untuk mendapatkan profil finansial yang disediakan oleh FAR CAPITAL secara GRATIS loh!

Sekarang, mari kita telusuri setiap aspek ini lebih detail untuk merinci betapa pentingnya penentuan batas cicilan bulanan yang optimal dalam konteks perencanaan finansial jangka panjang.

A. Pendapatan

Langkah pertama dalam menetapkan kapabilitas dan profil finansial yang Buddies miliki adalah dengan memahami dengan jelas sumber pendapatan yang dimiliki. Ini mencakup gaji, pendapatan pasangan jika ada, dan sumber pendapatan lain yang didapatkan per bulannya. Penting untuk memiliki gambaran menyeluruh tentang pendapatan bulanan yang stabil dan dapat diandalkan, karena ini akan menjadi dasar untuk menentukan tidak hanya jumlah anggaran yang dapat disisihkan tapi juga sejauh mana cicilan bulanan dapat diakomodasi tanpa mengorbankan keseimbangan keuangan.

Pendapatan sendiri terbagi menjadi 2, pendapatan rutin, dan pendapatan non-rutin. Pendapatan rutin biasanya didapatkan dari gaji yang rutin didapatkan apabila Buddies bekerja sebagai seorang profesional atau karyawan, sementara pendapatan non-rutin didapatkan dari sumber lain seperti pembayaran dividen, bonus, atau komisi. Perlu dipahami, pendapatan non-rutin, karena

sifatnya yang cenderung “tidak pasti” tidak dapat secara mutlak dianggap sebagai pemasukan dan biasanya perlu dilakukan penyesuaian seperti hanya dianggap 50% dari total yang sebenarnya diterima.

#FARIllustration

Jika Buddies memiliki pendapatan bulanan sebesar Rp 10.000.000 dan pasangan kita memberikan kontribusi sebesar Rp 8.000.000, ditambah pendapatan non rutin yang jika dirata-ratakan totalnya adalah Rp 5.000.000,00 per bulan, maka dapat disimpulkan total pendapatan bulanan yang dapat dianggap sebagai bagian dari kapabilitas Buddies amannya adalah Rp 18.000.000 s/d Rp 20.500.000

B. Pengeluaran

- Biaya Hidup

Penting untuk memahami dengan detail biaya hidup bulanan, termasuk kebutuhan dasar seperti makanan, transportasi, tagihan utilitas, dan kebutuhan lainnya. Cara yang lazim melihat total kebutuhan rutin adalah melalui laporan dari rekening koran bulanan yang bisa didapat dari Bank.

#FARTips

Jika ingin mendapat data yang lengkap, usahakan untuk bertransaksi menggunakan fasilitas dari bank seperti debit, atau e-banking agar dapat tercatat di rekening koran sehingga lebih mudah untuk di track dan cek di masa depan.

- Cicilan yang Sedang Berjalan

Pertimbangan selanjutnya adalah melihat cicilan atau kewajiban finansial lain yang mungkin sedang berjalan, seperti cicilan kendaraan, pinjaman pribadi, atau kewajiban lainnya. Hal ini penting untuk memastikan bahwa pembayaran cicilan properti tidak akan memberikan tekanan tambahan pada kewajiban finansial yang sudah ada.

Contohnya jika Buddies memiliki cicilan kendaraan sebesar Rp 2.000.000 per bulan, ini perlu dipertimbangkan sebagai bagian dari kewajiban finansial bulanan.

- **Anggaran Darurat**

Sering kali terlupakan, meski tidak dikeluarkan, anggaran darurat juga harus dimasukkan pertimbangan pengeluaran bulanan. Anggaran ini nantinya dapat digunakan untuk anggaran seperti kesehatan, pemeliharaan properti seperti pemeliharaan rutin, pembayaran pajak properti, dan dana darurat untuk perbaikan tak terduga. Memiliki perkiraan biaya ini membantu menghindari kejutan finansial yang tidak terduga di masa depan.

Melalui pemahaman terkait Pendapatan dan Pengeluaran dan dengan mempertimbangkan semua aspek diatas secara cermat, sebetulnya kita sudah dapat menentukan kemampuan pembayaran cicilan bulanan yang optimal. Misalnya, jika total pendapatan bulanan adalah Rp 18.000.000 dan total biaya hidup, cicilan yang sedang berjalan, dan anggaran darurat adalah Rp 11.000.000, maka batas cicilan bulanan yang dapat diakomodasi adalah Rp 7.000.000,00.

Pendekatan ini dapat digunakan Buddies untuk memastikan bahwa kepemilikan properti tidak hanya memberikan kenyamanan, tetapi juga menjaga keseimbangan finansial jangka panjang.

Apakah cukup ketika mengetahui Pendapatan dan Pengeluaran? Sayangnya, jawabannya adalah belum cukup. Kenapa? Karena ada 1 komponen lain yang menjadi kunci dalam penentuan profil finansial yaitu faktor Resiko.

C. Resiko

Proses identifikasi Profil Finansial biasanya digunakan ketika kita ingin mengajukan fasilitas keuangan ke lembaga keuangan seperti perbankan. Sehingga, suka atau tidak, pemahaman tentang sudut

pandang pihak bank menjadi langkah krusial dan faktor kunci yang akan dinilai Lembaga keuangan, dalam hal ini Bank, adalah profil Risiko.

Ya, Bank tidak hanya melihat kemampuan finansial calon pembeli properti dari sudut pandang individu, tetapi juga mempunyai kriteria-kriteria khusus yang harus dipenuhi sebelum memberikan persetujuan fasilitas pinjaman seperti KPR/KPA. Mari kita eksplorasi lebih mendalam bagaimana pihak bank menilai profil finansial dan apa saja kriteria yang menjadi fokus utama mereka.

Kapabilitas pendapatan menurut bank

Kapabilitas pendapatan merupakan aspek kritis yang diperhatikan secara teliti oleh bank dalam menilai kemampuan calon peminjam untuk membayar cicilan pinjaman dengan konsisten. Analisis pendapatan ini melibatkan tinjauan menyeluruh terhadap beberapa faktor yang memainkan peran penting dalam membentuk gambaran finansial seorang individu.

- *Pendapatan Bulanan yang Terdokumentasi*

Bank akan melihat jumlah pendapatan bulanan yang terdokumentasi, yang mencakup gaji atau penghasilan utama calon peminjam. Penting untuk dicatat bahwa pendapatan yang diakui oleh bank adalah yang tercermin secara jelas di rekening koran. Ini memberikan kejelasan dan transparansi terhadap jumlah pendapatan yang sebenarnya diterima oleh calon peminjam setiap bulannya.

- *Stabilitas Pendapatan*

Selain jumlah pendapatan, bank juga memperhatikan stabilitas pendapatan calon peminjam. Penerimaan yang stabil memberikan keyakinan bahwa peminjam dapat mengatasi kewajiban pembayaran secara konsisten dari waktu ke waktu.

Misalnya, seorang karyawan dengan gaji bulanan yang konsisten menunjukkan stabilitas pendapatan yang tinggi dibandingkan dengan situasi pendapatan yang fluktuatif.

- Sumber Pendapatan Lainnya

Bank akan mempertimbangkan sumber pendapatan lainnya yang dimiliki oleh calon peminjam. **Ini bisa mencakup penghasilan pasif dari investasi, dividen, atau sumber pendapatan tambahan lainnya.** Pemahaman tentang sumber pendapatan lain memberikan gambaran lebih lengkap tentang kapabilitas finansial seseorang dan kemampuannya untuk mengelola pembayaran cicilan.

- Perbedaan Analisis untuk Karyawan, Pengusaha, dan Profesional

Bank seringkali menerapkan pendekatan berbeda dalam menganalisis pendapatan karyawan, pengusaha, dan profesional. **Untuk karyawan, rekening gaji selama tiga bulan ke belakang mungkin sudah mencukupi. Namun, untuk pengusaha dan profesional, bank mungkin memerlukan rekening pendapatan yang mencakup periode lebih panjang,** misalnya enam bulan ke belakang, untuk mendapatkan gambaran yang lebih akurat tentang stabilitas pendapatan.

Dengan demikian, melalui analisis mendalam terhadap kapabilitas pendapatan ini, bank dapat membuat keputusan yang informasional dan berbasis fakta dalam menyetujui atau menolak pinjaman KPR/KPA. Bagi calon peminjam, menyediakan dokumen yang jelas dan terdokumentasi tentang pendapatan mereka akan memudahkan proses persetujuan pinjaman dan meningkatkan peluang keberhasilan dalam memperoleh kepemilikan properti.

Historis Cicilan

Penting untuk diingat bahwa pihak bank akan melakukan evaluasi teliti terhadap cicilan atau kewajiban finansial lain yang sedang berjalan dari calon peminjam. Proses ini mencakup semua pembayaran bulanan seperti cicilan kendaraan, kartu kredit, atau kewajiban finansial lainnya. Evaluasi ini menjadi aspek kritis dalam menentukan kemampuan peminjam untuk menanggung beban tambahan dari pinjaman KPR/KPA.

- Total Cicilan yang Sedang Berjalan

Jumlah total cicilan yang sedang berjalan akan menjadi poin utama yang dinilai oleh pihak bank. Ini mencakup semua kewajiban finansial bulanan yang harus dipenuhi oleh calon peminjam. Pihak bank akan mempertimbangkan besaran total kewajiban ini dalam konteks pendapatan calon peminjam untuk memastikan bahwa pinjaman properti tidak memberikan tekanan keuangan yang berlebihan.

- SLIK Checking: Menilik Historis Cicilan dan Pembayaran

Pihak bank akan melibatkan proses yang disebut SLIK Checking, di mana mereka meninjau historis cicilan yang sedang berjalan atau yang sudah lunas dari calon pembeli. SLIK Checking ini membantu pihak bank memahami sejauh mana calon peminjam dapat memenuhi kewajiban finansial mereka. Hal ini juga memberikan wawasan mengenai perilaku pembayaran cicilan calon pembeli, yang menjadi cerminan dari disiplin keuangan dan tanggung jawab.



- Mengukur Kemampuan Pembayaran Tambahan

Evaluasi terhadap kewajiban finansial yang sedang berjalan membantu pihak bank dalam mengukur kemampuan calon peminjam untuk menanggung beban tambahan dari pinjaman properti. Pihak bank memiliki kepentingan untuk memastikan bahwa pembayaran cicilan KPR/KPA dapat dilakukan tanpa mengorbankan kewajiban finansial lainnya.

#FARIllustration

Jika seseorang memiliki sejarah pembayaran kewajiban finansial yang baik dan lancar, pihak bank akan melihatnya sebagai indikasi positif. Sebaliknya, jika ada catatan keterlambatan atau tunggakan pembayaran cicilan, pihak bank mungkin menganggapnya sebagai potensi risiko dalam memberikan pinjaman properti.

- *Pentingnya Transparansi dalam Historis Pembayaran*

Transparansi calon peminjam mengenai historis pembayaran sangat diperlukan. **Berkomunikasi secara terbuka dengan pihak bank mengenai kendala keuangan yang sudah diatasi dan langkah-langkah untuk memperbaiki historis pembayaran dapat membantu membangun kepercayaan dan keyakinan pihak bank terhadap kemampuan pembayaran peminjam.**

Profesi dan Stabilitas Pekerjaan

Stabilitas pekerjaan dan jenis profesi tidak hanya sekadar pertimbangan, melainkan elemen krusial yang memainkan peran utama dalam keputusan persetujuan pinjaman properti. Dalam upaya memastikan kestabilan finansial jangka panjang, pihak bank akan melakukan evaluasi mendalam terhadap faktor-faktor ini.

- *Stabilitas Pekerjaan sebagai Fondasi Keuangan*

Pentingnya stabilitas pekerjaan sebagai fondasi keuangan tidak dapat diabaikan. Jika Buddies **memiliki sejarah pekerjaan yang stabil, hal ini cenderung memberikan keyakinan kepada pihak bank** bahwa kemampuan pembayaran cicilan pinjaman akan terjaga. Sebaliknya, pergantian pekerjaan yang sering atau ketidakstabilan karir dapat menciptakan ketidakpastian finansial, yang dapat mempengaruhi keputusan persetujuan pinjaman.

- *Jenis Profesi dan Pengaruhnya*

Tidak hanya stabilitas, tetapi jenis profesi calon peminjam juga menjadi pertimbangan penting. Profesi dengan tingkat kestabilan dan pendapatan yang dianggap tinggi dapat memberikan keuntungan tambahan dalam proses persetujuan pinjaman. Sebagai contoh, profesi medis, keuangan, atau teknologi seringkali dianggap memberikan kestabilan finansial yang lebih besar.

- *Keuntungan Peminjam dengan Pendapatan Stabil*

Peminjam yang dapat menunjukkan pendapatan yang stabil cenderung mendapatkan keuntungan lebih dalam proses persetujuan pinjaman. Misalnya, seorang profesional dengan karir yang mapan dan pendapatan yang terus meningkat memiliki peluang lebih besar untuk mendapatkan persetujuan dibandingkan dengan seseorang dengan pekerjaan yang kurang stabil.

#FARIllustration

Seorang dokter atau insinyur dengan pengalaman kerja bertahun-tahun di industri mereka mungkin dianggap lebih stabil secara finansial daripada seseorang yang baru memulai karir atau sering berpindah pekerjaan. Bank akan melihat sejarah pekerjaan dan stabilitas pendapatan untuk memahami kemampuan peminjam dalam memenuhi kewajiban finansial.

- *Pentingnya Transparansi dalam Profil Pekerjaan*

Transparansi dari calon peminjam mengenai profil pekerjaan mereka menjadi kunci. Memberikan informasi yang jelas mengenai stabilitas dan jenis profesi dapat membangun kepercayaan antara pihak bank dan peminjam, yang pada gilirannya, meningkatkan peluang sukses dalam mendapatkan persetujuan pinjaman properti.

#FARTips

Dengan memahami bahwa stabilitas pekerjaan dan jenis profesi adalah faktor-faktor yang sangat diperhitungkan, calon peminjam dapat mempersiapkan diri dengan memberikan bukti yang solid mengenai kestabilan finansial mereka kepada pihak bank.

Mengenal Singkat Perhitungan yang Biasa Dipakai oleh Bank

Buddies harus paham kalau bank sudah memiliki formulanya sendiri dalam mengevaluasi para calon-calon peminjam KPR atau KPA. Perhitungan-perhitungan yang biasa dilakukan oleh bank adalah berikut:

- **Loan-to-Value (LTV):** atau biasa disebut plafon pinjaman. Ini adalah rasio antara jumlah pinjaman yang diminta oleh peminjam dengan nilai properti yang dijaminkan. Semakin rendah LTV, semakin besar kemungkinan persetujuan pinjaman.
- **Debt Burden Ratio (DBR):** DBR menghitung persentase pendapatan bulanan peminjam yang digunakan untuk membayar hutang, termasuk cicilan pinjaman rumah. Pihak bank ingin memastikan bahwa peminjam memiliki DBR yang sehat agar dapat membayar cicilan dengan lancar.
- **Repayment Capacity (RPC):** RPC mengukur kemampuan peminjam untuk membayar kembali pinjaman dengan mempertimbangkan pendapatan, biaya hidup, dan kewajiban keuangan lainnya. Ini membantu bank menilai apakah peminjam dapat memenuhi kewajiban pembayaran pinjaman secara konsisten.



Kalau Buddies tertarik untuk mengetahui lebih jauh dengan financial screening atau ingin mengetahui kapabilitas profil finansial Buddies bisa memperoleh properti dengan harga berapa. Buddies bisa langsung jadwalkan sesi 1-on-1 dengan tim FAR Capital Indonesia. Sesi ini akan mengajak untuk mengenal lebih dalam kondisi finansial Buddies seperti apa dimata bank.

**KLIK TOMBOL
dibawah ini**



JADWALKAN SEKARANG

3. Membeli dengan Harga & Biaya Transaksi Terendah

Buddies harus paham, sama dengan harga benda lain, Harga Properti pun mengalami fluktuasi dari waktu ke waktu. Artinya, pada momen tertentu, Buddies bisa mendapatkan Properti dengan harga yang paling rendah dan menguntungkan sehingga nantinya capital gain yang Buddies dapatkan bisa menjadi lebih maksimal. Inilah inti dari Syarat ketiga ini. Membahas bagaimana cara mendapatkan properti dengan harga terendah.

Saat Awal Pembangunan: Investasi dari Ground Breaking

Membeli properti pada tahap awal pembangunan, khususnya saat peletakan batu pertama atau ground breaking, merupakan keputusan yang dapat memberikan keuntungan finansial yang signifikan bagi calon pembeli. Pada tahap ini, berbagai peluang dan insentif diberikan oleh pengembang guna menarik minat dan memastikan keberlanjutan proyek.

- *Keuntungan Harga yang Lebih Terjangkau*

Properti pada tahap awal pembangunan seringkali ditawarkan dengan harga yang lebih rendah dibandingkan dengan tahap-tahap berikutnya. Pengembang ingin menarik minat pembeli dengan menawarkan harga spesial atau diskon pada tahap awal ini. Keuntungan finansial ini bisa mencapai angka signifikan, tergantung pada kebijakan dan strategi penjualan pengembang.

- *Bonus-Bonus Khusus*

Selain harga yang lebih terjangkau, pengembang juga cenderung memberikan bonus-bonus khusus sebagai insentif tambahan. Bonus-bonus ini dapat berupa perabot, fasilitas tambahan, atau peningkatan desain interior. Bonus-bonus tersebut tidak hanya memberikan nilai tambah secara finansial tetapi juga membuat pembelian properti semakin menarik.

- *Kesempatan Memilih Lokasi dan Unit yang Diinginkan*

Pembeli yang memutuskan untuk berinvestasi pada tahap awal pembangunan memiliki keuntungan dalam memilih lokasi dan unit sesuai dengan preferensi mereka. Pilihan unit yang lebih luas, pemandangan yang lebih baik, atau letak strategis masih tersedia, memberikan fleksibilitas lebih dalam memenuhi kebutuhan dan keinginan pembeli.

#FARIllustration

Seorang calon pembeli yang tertarik dengan proyek perumahan baru di area berkembang, memilih untuk berinvestasi pada tahap awal pembangunan. Pada tahap ini, pengembang menawarkan harga khusus bagi pembeli awal dan memberikan bonus berupa perabot lengkap untuk dapur. Dengan keputusan tepat, calon pembeli berhasil mendapatkan diskon sebesar 15% dan bonus senilai Rp 20 juta untuk perabot, menghasilkan keuntungan finansial yang signifikan.

Memanfaatkan peluang ini memungkinkan calon pembeli untuk mendapatkan nilai maksimal dari investasi properti mereka. Keputusan untuk beraksi pada tahap awal pembangunan tidak hanya menguntungkan secara finansial tetapi juga memberikan kesempatan untuk mendapatkan properti impian dengan nilai tambah yang signifikan.

Namun demikian, membeli saat ground breaking merupakan keputusan yang paling beresiko. Selain karena Buddies sudah harus membayar cicilan saat pengajuan disetujui oleh bank (artinya uang keluar setiap bulan padahal kamu belum menempati propertinya), **ada potensi pembangunan mengalami penundaan atau lebih parah, mangkrak.**

Jika sudah demikian, Buddies akan mengalami kerugian tidak hanya dari sisi finansial, namun juga waktu, dan tenaga. Dampak nya pun bersifat irreversible atau tidak dapat diperbaiki karena semua bergantung pada sisi developer. Jadi, pastikan Buddies sudah benar-benar yakin dan mengecek keseluruhan perencanaan Developer kalau ingin membeli properti pada momen ini ya!

Saat Pameran Properti: Bonus-Bonus dari Pihak Developer

Pameran properti seringkali menjadi platform yang strategis bagi calon pembeli untuk mendapatkan berbagai bonus dan insentif eksklusif dari pihak pengembang. Dalam konteks ini, ada beberapa aspek yang perlu dipertimbangkan untuk memahami keuntungan yang dapat diperoleh calon pembeli serta bagaimana mereka dapat memaksimalkan manfaatnya:

- *Bonus dan Insentif Tersedia*

Pameran properti menjadi kesempatan bagi pengembang untuk menarik perhatian dan menawarkan keuntungan tambahan kepada calon pembeli. Bonus-bonus ini dapat mencakup diskon harga, fasilitas tambahan, atau paket promosi eksklusif. Oleh karena itu, pameran properti adalah saat yang strategis untuk mendapatkan penawaran istimewa yang mungkin tidak tersedia di tempat lain.

- *Keterbatasan Waktu Bonus*

Kebanyakan bonus dan insentif yang ditawarkan selama pameran properti bersifat terbatas waktu. Hal ini berarti calon pembeli perlu mengambil keputusan dengan cepat untuk memanfaatkan penawaran eksklusif tersebut. Oleh karena itu, kesiapan finansial dan pemahaman mendalam tentang kebutuhan properti menjadi kunci dalam memaksimalkan manfaat bonus yang ditawarkan.

Memahami dinamika dan manfaat pameran properti dapat membantu calon pembeli merencanakan strategi pembelian yang efektif. Dengan menghadiri pameran dengan kesiapan dan pemahaman yang baik, pembeli dapat memanfaatkan bonus dan insentif yang ditawarkan, menjadikan pengalaman pembelian properti lebih menguntungkan.

Promo Bunga Bank: Optimalisasi Cicilan Bulanan

Promo bunga bank menjadi salah satu strategi cerdas yang dapat dimanfaatkan calon pembeli properti untuk memperoleh keuntungan finansial yang signifikan. Dalam rangka memahami manfaat dari promo ini, perlu diperjelas beberapa aspek penting yang dapat membantu calon pembeli memaksimalkan potensi keuntungan:

- *Cicilan Bulanan yang Lebih Rendah*

Promo bunga bank umumnya ditujukan untuk memberikan insentif berupa bunga rendah atau bahkan bunga nol untuk jangka waktu tertentu. Dengan memanfaatkan promo ini, calon pembeli dapat mengurangi beban finansial bulanan yang biasanya terkait dengan cicilan pembayaran properti. Sebagai hasilnya, kepemilikan properti menjadi lebih terjangkau.

- *Efek Penghematan dalam Jangka Panjang*

Memanfaatkan promo bunga bank tidak hanya memberikan keuntungan segera dalam bentuk cicilan bulanan yang lebih rendah, tetapi juga dapat menghasilkan penghematan finansial dalam jangka panjang. Pembeli dapat menyimpan sejumlah uang yang signifikan selama periode promo, yang dapat digunakan untuk kebutuhan lain atau diinvestasikan untuk keperluan masa depan.

#FARIllustration

Misalnya, calon pembeli memanfaatkan promo bunga bank yang menawarkan bunga rendah selama 12 bulan pertama pembayaran cicilan. Dengan memilih untuk membeli properti selama periode promo ini, calon pembeli berhasil mengurangi cicilan bulannya secara signifikan. Penghematan yang diperoleh selama periode promo memungkinkannya memiliki lebih banyak fleksibilitas dalam mengelola keuangan pribadinya dan memenuhi kebutuhan lainnya.

Memanfaatkan promo bunga bank dengan pemahaman yang baik tentang persyaratan dan konsekuensinya dapat menjadi langkah cerdas dalam perjalanan menuju kepemilikan properti. Keputusan yang tepat dalam memilih waktu pembelian dengan promo ini dapat membantu calon pembeli mengamankan properti dengan beban finansial yang lebih ringan.

Kebijakan Pemerintah yang Mendukung

Memahami dan memanfaatkan kebijakan pemerintah yang mendukung pembelian properti dapat menjadi langkah strategis dalam merencanakan kepemilikan properti. Dengan memperluas pemahaman terhadap kebijakan tersebut, calon pembeli dapat mendapatkan keuntungan finansial yang signifikan. Beberapa kebijakan pemerintah yang berpengaruh terhadap harga adalah sebagai berikut:

- *Insentif Pembayaran Pajak*

Contohnya adalah diskon 100% Pajak Pertambahan Nilai (PPN) Ditanggung Pemerintah (DTP) yang berlaku pada November 2023. Melalui kebijakan ini, Developer jadi bisa mengalokasikan dana yang tadinya digunakan untuk membayar PPN ke diskon harga properti bagi pembelinya.

- *Subsidi dan Aturan terkait Biaya Properti*

Pemerintah juga memiliki otoritas dalam mengatur kebijakan seperti kebijakan besaran DP 0% yang masih berlanjut atau subsidi untuk mendorong pengembangan di wilayah tertentu.

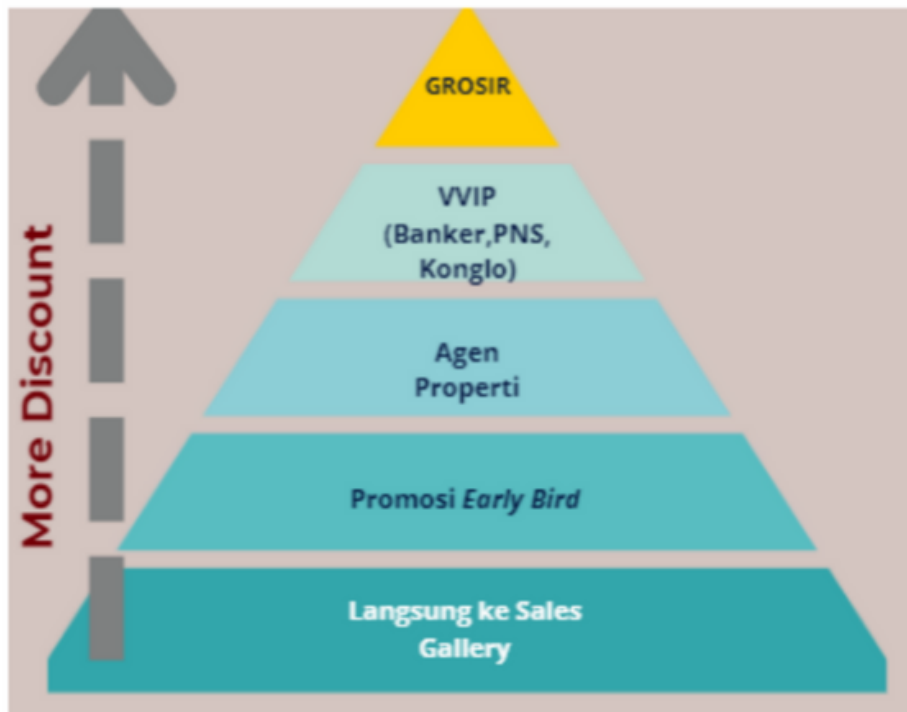
Dengan memahami kebijakan pemerintah dan memanfaatkannya secara efektif, calon pembeli dapat merencanakan kepemilikan properti mereka dengan lebih bijak, membuat langkah-langkah finansial yang cerdas, dan mengoptimalkan pengelolaan sumber daya keuangan.

Strategi Beli di Harga Termurah: Taktik Mujarab yang Banyak Orang Belum Tahu

Buddies kalau saat belanja kebutuhan sehari-hari misalkan ketika kamu ingin membeli sabun mandi. Lebih murah belanja satu sabun mandi saja atau belanja 100 sabun mandi? Tentunya lebih murah belanja 100 sabun mandi bukan? Dengan membeli dalam kuantitas besar, Buddies bisa mendapatkan potongan harga khusus pada pembelian sabun tersebut. Inilah kekuatan dari kuantitas yang disebut dengan Grosir/ kerennya **“Bulk Purchase”**. Sudah lumrah hukumnya membeli lebih banyak = mendapat harga paling murah.

Pasti Buddies sudah paham arahnya kan? Yes, strategi lain untuk dapat properti dengan harga termurah adalah dengan membeli propertinya secara grosir! Waduh, berarti butuh modal yang sangat besar dong? Tentu tidak. Konsep grosir yang dimaksud oleh FAR Capital adalah melalui pembelian berbasis komunitas. Dimana secara bersama-sama komunitas membeli properti yang sama sehingga harga jual propertinya dapat ditekan dan setiap individu mendapatkan harga yang paling rendah dengan biaya transaksi yang tentunya juga berada di titik terendah.

Jadi, daripada 1 orang membeli 100 properti yang membutuhkan modal sangat besar, dengan kekuatan komunitas, akan menjadi 100 orang membeli 100 properti di lokasi yang sama, secara bersamaan. Buddies dan 99 orang lainnya bersatu menjadi suatu komunitas yang kompak untuk membeli properti secara kolektif. Disinilah kekuatan komunitas muncul dan ini sangat lah memungkinkan untuk dilakukan di Indonesia. Dan inilah yang sedang dibangun oleh FAR CAPITAL Indonesia saat ini.



Berikut beberapa poin yang perlu dipertimbangkan dalam bulk purchase properti:

- **Negosiasi Harga:** Keuntungan utama dari bulk purchase adalah kemampuan untuk bernegosiasi harga yang lebih baik dengan penjual. Dengan membeli dalam jumlah besar, kelompok pembeli dapat menciptakan daya tawar yang lebih besar.
- **Efisiensi Proses Pembelian:** Proses pembelian dapat menjadi lebih efisien karena beberapa unit dibeli dalam satu transaksi. Hal ini dapat menghemat waktu dan upaya yang diperlukan untuk menyelesaikan setiap pembelian secara terpisah.

3. Membeli Unit *Ready Stock*

Membeli properti yang sudah siap huni, atau yang sering disebut sebagai properti ready stock, menjadi pilihan yang cerdas bagi banyak calon pembeli. Keuntungan utama terletak pada kejelasan konstruksi dan kemudahan verifikasi izin, menghadirkan rasa percaya dan kenyamanan bagi para pembeli. Berikut adalah beberapa aspek yang perlu dipertimbangkan secara lebih mendalam:

A. Konstruksi yang Jelas: Kejelasan dan Kepastian dalam Pembelian Properti

Ketika memilih untuk membeli properti yang sudah siap huni, salah satu keuntungan utamanya adalah kejelasan terkait konstruksi properti. Kejelasan ini membawa berbagai manfaat yang signifikan bagi calon pembeli, menciptakan fondasi yang kuat untuk keputusan pembelian yang bijak. **Keuntungannya yaitu mengeliminasi Kekhawatiran Mangkrak.** Properti *ready stock* **menghilangkan kekhawatiran terkait proyek konstruksi yang mungkin terkendala atau mangkrak.** Semua tahap konstruksi sudah selesai, dan pembeli dapat melihat langsung hasil akhirnya.

Proses pembelian yang nyaman, Buddies **bisa langsung observasi fisik properti** yang artinya dapat secara langsung memeriksa dan mengevaluasi kondisi fisik properti. Dengan melihat properti yang sudah jadi, mereka mendapatkan gambaran yang jelas tentang kualitas konstruksi dan desain.

Selain itu, Buddies juga dapat merasakan manfaat langsung seperti pemenuhan kebutuhan mendesak. **Properti ready stock memberikan efisiensi waktu, memungkinkan pembeli untuk segera menikmati manfaat properti tanpa menunggu lama.** Hal ini sangat berguna jika calon pembeli memiliki kebutuhan mendesak untuk pindah atau menempati properti baru.

Contohnya seorang calon pembeli yang bekerja dengan jadwal yang padat tidak perlu khawatir tentang proyek yang tertunda atau belum selesai. Dengan memilih properti ready stock, mereka dapat langsung mengevaluasi dan, jika memenuhi kebutuhan mereka, segera menandatangani kesepakatan pembelian.

Dengan konstruksi yang jelas, kekhawatiran akan proyek yang mangkrak atau terhenti dapat dihindari, memberikan ketenangan pikiran dan kepastian dalam membeli properti. Properti ready stock tidak hanya menawarkan properti yang sudah jadi, tetapi juga memberikan kejelasan yang sangat dihargai oleh calon pembeli.

B. Kemudahan Verifikasi Izin: Keamanan dalam Proses Pembelian

Keamanan hukum merupakan aspek krusial dalam pembelian properti. Memilih properti yang sudah siap huni membawa keuntungan signifikan terkait verifikasi izin. Proses perizinan yang telah ketat dijalani properti tersebut memberikan kepastian hukum bagi calon pembeli, menciptakan lingkungan pembelian yang aman dan terjamin.

Keuntungan:

- Ketidakperluan Verifikasi Mandiri: Calon pembeli tidak perlu melakukan verifikasi izin secara mandiri. Pengembang properti telah menangani seluruh proses perizinan dengan teliti dan properti dijual hanya setelah mendapatkan persetujuan resmi.
- Kepastian Legalitas Properti: Properti yang sudah siap huni memberikan kepastian bahwa semua izin yang diperlukan telah diperoleh dengan sah. Dokumen-dokumen terkait izin sudah diverifikasi dan tersedia untuk ditinjau oleh calon pembeli.

Proses Pembelian yang Aman:

- Penanggung Jawab Pengembang: Pengembang properti bertanggung jawab untuk memastikan bahwa properti yang dijual telah memenuhi semua persyaratan izin yang berlaku. Calon pembeli dapat merasa aman karena proses ini telah dijalankan dengan cermat.

#FARIllustration

Seorang calon pembeli tidak perlu merasa cemas atau menghabiskan waktu untuk memeriksa setiap dokumen izin properti secara detail. Mereka dapat percaya bahwa pengembang telah melakukan pekerjaan dengan baik dalam mendapatkan dan memastikan izin properti.

Dengan kemudahan verifikasi izin, properti ready stock memberikan keamanan tambahan dalam proses pembelian, menjauhkan calon pembeli dari risiko terkait legalitas dan izin properti. Hal ini menjadi nilai tambah yang signifikan dalam mengambil keputusan pembelian properti yang bijak.

C. Efisiensi Waktu: Menikmati Manfaat Properti Tanpa Menunggu Lama

Salah satu keunggulan utama dalam memilih properti ready stock adalah efisiensi waktu yang signifikan. Calon pembeli dapat dengan cepat menikmati manfaat properti tanpa menunggu proses konstruksi selesai. Efisiensi waktu ini memberikan fleksibilitas dan kecepatan dalam pindah ke rumah baru.

Keuntungan Efisiensi Waktu:

- Penempatan Cepat: Calon pembeli tidak perlu menunggu berbulan-bulan atau bahkan tahunan untuk menempati rumah baru. Mereka dapat segera pindah begitu proses pembelian selesai.
- Manfaat Tanpa Tunggu: Pemilik baru dapat langsung menikmati manfaat properti seperti tempat tinggal yang nyaman, fasilitas, dan lingkungan sekitar tanpa menunda waktu.
- Fleksibilitas Pindah: Situasi mendesak atau kebutuhan mendesak untuk pindah menjadi lebih teratasi karena pemilik baru dapat segera menempati properti yang sudah siap huni.

#FARIllustration

Seorang calon pembeli yang mendapati kebutuhan mendesak untuk pindah tidak perlu merasa cemas terhadap proses konstruksi yang memakan waktu. Dengan memilih properti ready stock, mereka dapat segera menempati rumah yang sudah jadi begitu proses pembelian selesai. Kecepatan inilah yang membuat properti ready stock menjadi pilihan yang efisien dan sesuai untuk kebutuhan pemilik baru yang ingin segera menikmati rumah baru mereka.

Dengan demikian, efisiensi waktu yang dimiliki properti ready stock tidak hanya memberikan kenyamanan tetapi juga memenuhi kebutuhan pemilik baru dengan cepat dan efisien.

D. Penghematan Biaya dan Ketenangan Pikiran: Tanpa Biaya Tambahan yang Tidak Terduga

Memilih properti ready stock memberikan kepastian terkait status konstruksi dan perizinan, menghindarkan pembeli dari biaya tambahan yang mungkin timbul akibat perubahan atau penyelesaian proyek konstruksi. Kejelasan ini tidak hanya menguntungkan secara finansial tetapi juga memberikan ketenangan pikiran kepada pemilik baru.

Manfaat Kepastian Konstruksi dan Perizinan:

- Menghindari Biaya Perubahan: Kepastian terkait status konstruksi mengeliminasi risiko biaya tambahan yang dapat timbul akibat perubahan desain atau spesifikasi yang dibutuhkan oleh pemilik baru.

- Tanpa Biaya Penyelesaian Proyek: Properti ready stock telah menyelesaikan seluruh proyek konstruksi, sehingga pemilik baru tidak perlu mengeluarkan biaya tambahan untuk menyelesaikan proyek yang belum selesai.
- Perizinan yang Sudah Diverifikasi: Semua proses perizinan sudah diverifikasi oleh pengembang, menghilangkan kebutuhan pemilik baru untuk mengurus izin sendiri dan menghindari potensi biaya terkait.

#FARIllustration

Seorang pembeli yang memilih properti ready stock tidak perlu khawatir mengenai biaya tambahan untuk menyelesaikan konstruksi atau mengurus izin, karena semuanya sudah diselesaikan oleh pengembang. Mereka dapat memiliki kepastian bahwa properti yang dibeli telah memenuhi standar dan persyaratan yang berlaku, sehingga tidak ada kekhawatiran terkait biaya tambahan yang tidak terduga.

Dengan demikian, kejelasan mengenai status konstruksi dan perizinan properti pada properti ready stock tidak hanya memberikan kepastian finansial tetapi juga memberikan ketenangan pikiran kepada pemilik baru.



Dapatkan konten digital pembelajaran bagaimana menjadi juragan properti berbasis modul video dan buku. Pembahasan modul akan mengupas secara mendalam mulai dari mindset, tips-tips membeli properti, hingga cara menyewakan properti supaya untung banyak. Bundling modul konten digital hanya sebesar 399K, sudah meliputi lebih dari 5 jam video pembahasan.



KLIK TOMBOL
dibawah ini

DAPATKAN SEKARANG

Penutup

Takut ketika hendak membeli properti adalah hal yang sangat wajar. Apalagi dengan fakta bahwa banyak contoh kasus tentang pembeli properti yang terjebak oleh janji-janji palsu dari pihak pengembang. Mulai dari harga murah, potensi lingkungan yang sangat luar biasa, sampai ke jadwal pembangunan yang terlihat rapi hanya untuk menemukan bahwa impian memiliki properti harus dikubur karena ternyata mereka mengalami penipuan. Tidak sedikit pula yang terlalu terburu-buru dalam membeli dan akhirnya menghadapi kerugian besar baik secara finansial maupun emosional.

Akibat dari tantangan ini, banyak yang akhirnya memilih untuk sewa daripada membeli. Padahal, secara umum, membeli properti memberikan keuntungan yang jauh lebih optimal daripada menyewa yang juga telah kami uraikan di dalam e-book ini juga.

Terima kasih telah mengambil langkah untuk menjelajahi e-book **4 syarat beli properti anti rugi**. Kami harap buku ini membantu Buddies secara lebih bijak untuk memilih properti yang tepat untuk Buddies. Jika Buddies ingin mendapatkan insight lebih lengkap, dan aplikatif, silakan bergabung ke program **Digital Course FAR Capital**.

Melalui Courses ini, Buddies akan mendapatkan materi tentang hal-hal yang harus diperhatikan dari Awal hingga akhir terkait pembelian properti baik sebagai hunian atau investasi. Tidak hanya itu, Buddies akan diperkenalkan pada berbagai aspek tentang properti, yang akan membantu meningkatkan kepercayaan diri Buddies dalam mengambil keputusan investasi properti yang tepat.

Terima kasih telah menjadi bagian dari perjalanan ini. Semoga setiap langkah yang Buddies ambil menuju properti impian membawa keberuntungan dan kesuksesan.

JANGAN LUPA!

Dapatkan Report Profil Finansial mu dengan mendaftar dan mengikuti **financial screening bersama FAR CAPITAL secara GRATIS**. Yuk, pahami kapabilitas keuangan mu biar ga salah beli properti!

Salam hangat,
Tim FAR Capital Indonesia

SPECIAL OFFER: Dapatkan Seluruh Materi Digital Courses FAR CAPITAL senilai IDR 399 ribu dengan **KLIK TOMBOL** dibawah

SPECIAL OFFER

Yuk daftarkan dirimu untuk pelajari semua coursanya sekarang!
