

## ***“Be an Investor in Property”***

Oleh: Peter.,SE.,MT.

Sekilas apabila kita berbicara mengenai investasi, pada saat ini secara cepat pastilah kita berpikir mengenai saham ataupun instrument pasar uang maupun instrument pasar modal lainnya. Padahal apabila kita melihat orang tua ataupun nenek moyang kita menginvestasikan uang yang dimilikinya dalam bentuk *fixed assets* seperti rumah, tanah maupun logam mulia. Investasi di property masih jadi pilihan utama kebanyakan orang, sebab orang beranggapan bahwa itu adalah salah satu cara terbaik untuk mengembangkan uang. Secara umum investasi property dianggap lebih aman daripada jenis investasi lainnya. Sebabnya Kita menguasai atau mengelola sendiri investasinya, jadi Kita bisa mengendalikan hampir semuanya. Namun hal itu bukanlah satunya keuntungan berinvestasi di property, karena yang paling menarik sebenarnya dari investasi di property ini memungkinkan Kita untuk menggunakan uang orang lain untuk mulai berinvestasi.

Kebanyakan produk investasi lain banyak dipengaruhi oleh faktor luar. Misalnya harga-harga di bursa saham bisa naik turun dengan cepat bahkan signifikan karena isu atau gossip seputar politik, kebijakan pemerintah, keamanan negara, kondisi ekonomi, atau seperti obligasi yang harganya turun saat angka inflasi dan suku bunga naik. Dibandingkan property yang walaupun juga terpengaruh faktor luar, namun perubahannya tidak terlalu cepat, misalnya harga rumah tentunya tidak bisa berubah begitu saja dalam sehari tetapi butuh tahunan. Hal lain yang memantapkan langkah dalam melakukan investasi di property adalah jumlah lahan di bumi yang tidak bertambah dan akan makin padat dengan penambahan jumlah manusia.

### **Keuntungan Investasi di Property**

Penting sekali memahami mengapa property seringkali menjadi pilihan utama orang untuk mengembangkan harta kekayaannya, alasannya bukannya karena property tidak berisiko. Seperti investasi lainnya di property juga mempunyai kendala misalnya para penyewa yang telat membayar sewa rumah, pindah tanpa memberitahu, bangunan yang rusak, kesulitan apapun bisa terjadi.

Hasil survey Bank Indonesia pada Triwulan II mengenai property komersial dan property residential memberikan hasil yang cukup menarik menunjukkan dimana properti komersial dan property residential mengalami kenaikan harga dan juga tingkat hunian yang cukup baik

(hasil survey terlampir). Hal ini memperlihatkan bahwa investasi di property memberikan hasil yang cukup menjanjikan. Apabila berbicara mengenai keuntungan investasi di property ada beberapa hal yang perlu dipertimbangkan sebelum memutuskan untuk berinvestasi di property, antara lain:

1. Tingkat kemampuan dan kemauan

Berbicara mengenai tingkat kemampuan, maka biasanya yang paling mudah menjadi acuan adalah dari tingkat pendapatan atau gaji bulanan yang dimiliki. Jangan merasa penghasilan kita besar, maka tinggal ambil KPR atau KPA untuk property yang kita anggap baik. Bila kita berinvestasi property, jangan sampai investasi tersebut menjadi beban karena harus membayar angsuran KPR atau KPA selama bertahun – tahun sedangkan investasi tersebut tidak memberikan hasil lainnya selain dari *capital gain*. Tapi, investasi harus bisa memberikan cashflow bagi investornya. Contohnya: apabila pada saat ini kita telah memiliki rumah yang dijadikan tempat tinggal, kita bisa melakukan investasi property apabila memiliki kemampuan lebih dimana property tersebut bisa kita sewakan sehingga bisa memberikan cash inflow yang mengurangi beban kita dalam membayar cicilan untuk pembayaran property tersebut, minimal menghapuskan beban bunga kredit atas property yang kita cicil sehingga kita hanya tinggal membayar pokok hutangnya. Apabila kita memutuskan untuk memiliki sebuah property dengan KPR ataupun KPA untuk kita jadikan tempat tinggal sebenarnya boleh – boleh saja, hanya berarti penghasilan kita akan terbebani oleh KPR atau KPA selama masa cicilan property tersebut.

Apabila berbicara mengenai tingkat kemampuan, sebaiknya kita cermat dalam melakukan perhitungan dan jangan terlalu memaksakan diri dalam melakukan investasi apabila setelah melakukan perhitungan kita merasa tidak mampu. Kemampuan yang dinilai bukan saja pada saat ini kita dapat memenuhi kewajiban cicilan KPR atau KPA kita tetapi kita harus dapat memproyeksikan kebutuhan dan pengeluaran kita dibandingkan dengan penghasilan yang kita miliki minimal tiga bulan sampai enam bulan ke masa yang akan datang, atau lebih baik lagi jika mampu membuat proyeksi pemasukan dan pengeluaran selama satu tahun yang akan datang. Hal ini dapat merubah pola konsumsi kita menjadi lebih cermat, selain itu kita juga dapat melakukan penghematan terhadap pengeluaran yang dianggap tidak perlu.

Ketika kita memutuskan untuk melakukan investasi ke dalam property, hal penting yang perlu diperhatikan juga adalah uang yang kita miliki tidak hanya cukup untuk memenuhi pembayaran uang muka saja tetap juga harus memperhitungkan biaya – biaya lain yang menjadi beban kita seperti biaya notaris, pajak, dan biaya lainnya sehingga tidak dibebankan menjadi tambahan dalam pinjaman kita dalam KPR atau KPA.

## 2. Lokasi investasi yang tepat

Pemilihan lokasi merupakan salah satu faktor yang cukup penting untuk melakukan investasi property. Jika kita melihat lokasi sebuah property maka hal yang perlu kita lakukan adalah :

- Meninjau lokasi secara langsung
- Mencari tahu historis property tersebut
- Mencari data ke badan pertanahan terdekat
- Mencoba melihat perkembangan daerah dimana property tersebut berada dan prospeknya
- Mencari informasi untuk mengetahui harga pasar di daerah tersebut
- Apabila membeli dari pengembang perumahan, perhatikan kualitas dan spesifikasi bangunan ( bertanya kepada yang orang berpengalaman ).

## **Membeli property dengan murah**

Apabila kita berminat untuk menambah asset kita dalam melakukan investasi di property dengan cara melakukan KPR atau KPA, pastikan kita melakukan perhitungan secara cermat dari segi keuangan kita. Sebenarnya kita dapat membeli sebuah property tanpa harus bersusah payah, baik hanya satu atau juga untuk jumlah yang lebih banyak, kuncinya adalah pengaturan keuangan secara baik dan seksama.

Contoh:

Bila kita berminat untuk membeli rumah untuk dijadikan sebagai sarana investasi dan tidak untuk ditinggali melainkan untuk disewakan. Anggap saja harga sebuah rumah tinggal dengan type 45 luas tanah 98meter persegi adalah sebesar Rp.300.000.000,- dan kita bermaksud membelinya dengan cara KPR maka berikut adalah tabel perhitungan KPRnya:

Uang Muka = 30% x Rp.300.000.000,- = Rp.90.000.000,-

Maka yang diajukan sebagai KPR adalah Rp. 210.000.000,-

biaya BPHTB, biaya notariat dan biaya lainnya Rp. 25.000.000,- (perkiraan kasar) (ditanggung oleh pribadi) dengan menggunakan perhitungan bunga efektif, maka didapatkan angsuran perbulannya adalah Rp. 2.280.319,318.

Perhitungan diatas adalah perhitungan KPR selama 15tahun dengan uang muka 30% dan biaya bunga 12%p.a dianggap tidak ada fluktuasi tingkat suku bunga selama 15tahun. Jumlah uang yang dibutuhkan untuk memulai investasi ini kurang lebih Rp.115.000.000,-. Jika kita mengontrakan property tersebut dengan nilai Rp.12.000.000,-/tahun maka kita akan mendapat pengurangan biaya yang menjadi beban kita setidaknya sebesar Rp. 12.000.000,- dimana kita seharusnya membayar Rp.27.363.831,82 jadi hanya tinggal Rp.15.363.831,82 saja.

Jika kita melakukan dua investasi sekaligus maka kita akan memiliki keuntungan tersendiri, kita bisa memiliki dua property dan membayar cicilannya hanya untuk satu property saja. Dengan anggapan semuanya sama dengan yang ada pada skenario sebelumnya, maka kita untuk investasi awal akan membutuhkan dana dua kali lipat dari sebelumnya yaitu Rp.230.000.000,- tetapi hal lain yang menguntungkan bagi kita sebagai investor adalah kita setelah masa awal investasi hanya akan membayar 1 rumah saja, sedangkan rumah yang lain hanya akan membebani kita sedikit saja. Caranya:

Jika kita kontrakan dengan harga yang sama maka cash inflow nya:

$$2 \times \text{Rp.}12.000.000,- = \text{Rp.}24.000.000,-/\text{tahun}$$

Pengeluaran yang harus kita keluarkan selama satu tahun:

$$2 \times \text{Rp.} \text{Rp}27.363.831,82 = \text{Rp.} 54.727.663,63/\text{tahun}$$

Total Cash Outflow yang terjadi:

$$\text{Rp.} 54.727.663,63 - \text{Rp.}24.000.000,- = \text{Rp.}30.727.663,63/\text{tahun}$$

Jadi, sebenarnya kita hanya memulai investasi dengan biaya untuk dua rumah tetapi untuk pembayaran KPRnya kita hanya membayar lebih mahal dari cicilan satu rumah hanya menambah sekitar Rp.275.000,-. Hal ini tentu saja untuk jangka panjang tidak akan memberatkan kita, karena harga kontrak atau sewa rumah akan semakin tinggi, jadi bukan tidak mungkin kita bisa hanya membayar satu property dan mendapatkan dua property pada akhirnya.