

Menimbang Untung dan Rugi Kredit Rumah Tanpa DP

Sejak diwacanakan sebagai program pemerintah, konsep pembelian rumah tanpa Down Payment (DP) rupanya menuai pro/kontra dari banyak pihak. Salah satunya, terkait kekhawatiran akan besaran cicilan yang membengkak...

Dianggap hampir tidak masuk akal, banyak orang mempertanyakan dasar pelaksanaan program DP Nol Persen yang baru saja digagas. Bahkan, program ini disebut-sebut mendapatkan respons keras dari Bank Indonesia, lantaran dapat melanggar ketentuan yang berlaku.

Menurut Bank Indonesia, uang muka pada sistem KPR sendiri berguna untuk mencegah *bubble price*. Dengan begitu, diharapkan harga hunian dapat terkendali, sebab ada batasan biaya yang harus disediakan oleh kreditur.

Di sisi lain, tidak menutup mata bahwa keberadaan program ini juga disambut baik oleh beragam pihak. Sudah jadi pengetahuan umum, harga tanah dan properti yang kian mahal cenderung menyulitkan banyak orang untuk membelinya secara tunai. Di sini, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pun berlaku sebagai solusi.

Adapun kemudahan yang ditawarkan lewat sistem KPR mengharuskan seseorang membayar DP, setidaknya sebesar 15 hingga 30 persen dari harga rumah. Padahal, jika satu unit rumah dibanderol dengan harga Rp300 juta, tidak banyak orang yang mampu membayar uang muka sebesar Rp90 juta secara tunai.

Plus dan Minus KPR Tanpa Uang Muka

Dengan program DP Nol Persen, Anda tidak lagi harus dipusingkan dengan persoalan membayar uang muka. Namun, bukan berarti kredit tanpa uang muka bebas dari risiko, lho. Berikut adalah plus-minus yang wajib Anda ketahui, saat mengikuti program KPR tanpa uang muka.

1. *Biaya bulanan yang lebih besar* – sebab sebenarnya, pemerintahlah yang lebih dulu menalangi besaran uang muka Anda. Adapun jumlah cicilan yang harus Anda tanggung setiap bulannya akan lebih besar, sebab Anda harus mengangsur biaya per bulan (KPR) serta DP (diberikan melalui APBD). Namun, jangan keburu khawatir. Masuk dalam program pemerintah, skema angsuran ini akan ditawarkan dengan harga yang relatif lebih ringan, ketimbang KPR pada umumnya.

2. *Risiko plafon kredit yang naik* – Misalnya, Anda membeli rumah baru dari pengembang seharga Rp300 juta. Sistem yang Anda gunakan, adalah KPR, dengan kisaran uang muka sebesar Rp30 juta hingga Rp90 juta (belum termasuk sejumlah biaya seperti administrasi, notaris, dsb).

Melalui sistem KPR dengan bunga, pihak bank akan memberikan bantuan kredit sebesar sisa harga rumah (setelah dikurangi uang muka). Beda halnya dengan sistem KPR tanpa DP. Satu sisi, Anda memang tidak harus menyediakan banyak uang. Namun, plafon kredit yang berlaku, tentulah sebesar harga rumah utuh (tidak ada uang muka untuk mengurangi jumlah kredit). Padahal, biaya 10 hingga 30 persen dari harga rumah sangat berpengaruh terhadap besaran angsuran yang akan Anda setor tiap bulan.

Risiko tersebut akan bertambah, jika bangunan atau kaveling belum dibangun. Anda bisa saja rugi sebab ada kemungkinan rumah tidak selesai sesuai waktu (jika developer kekurangan dana). Adapun hal ini tentu tidak banyak berpengaruh, apabila Anda memang punya kemampuan untuk membayar angsuran per bulannya. Cara lain, bisa dengan memilih jangka waktu KPR yang lama – sebagai contoh, 20 tahun.

Itulah plus minus dari program KPR tanpa uang muka yang harus Anda ketahui. Nah, untuk meminimalkan risiko, bisa dengan memastikan pengembang calon hunian Anda, tepercaya. Ini mencakup keharusan “sudah berbadan hukum”, hingga riwayat yang baik.

Salah satu pilihannya, jatuh pada pengembang Orchid Realty, dengan perumahan terbaru, Cordova Residence, Cilodong, Depok. Hadir dengan konsep modern-syariah, pembangunan Cordova Residence bukan hanya berlandaskan pada kebutuhan hunian yang nyaman, melainkan pula penerapan konsep Islam pada penataan bangunan maupun lingkungan.

Cordova Residence juga dilengkapi dengan ragam fasilitas, mencakup masjid dan Rumah Tahfidz, *underground drainage*, sarana olahraga, *water park*, tempat bermain anak, hingga minimarket. Selain itu, hadir pula jaminan keamanan yang mumpuni, dekat fasilitas publik (sekolah, universitas, rumah sakit, dsb), serta kemudahan akses tol dan transportasi publik seperti stasiun maupun terminal.