

REFINANCING KPR ANDA

**Budi Frensidy - Staf Pengajar FEUI dan Penulis Buku Matematika Keuangan
Dimuat di Tabloid Minggu Bisnis Indonesia 4 November 2007**

Dua tahun lalu, misalkan Anda mengambil KPR Rp300 juta dari sebuah bank dengan bunga efektif 15% p.a. untuk periode 60 bulan dengan angsuran per bulan Rp7.136.979. Dari tulisan-tulisan terdahulu, pembaca tentunya paham darimana angka itu didapat. Dalam kontrak kredit dengan bank yang ditandatangani bersama disebutkan kalau bunga yang sebesar 15% p.a. itu akan dievaluasi setiap tahun dan debitur dikenakan denda 2% untuk pelunasan lebih cepat.

Setelah beberapa bulan angsuran, ternyata suku bunga terus mengalami pemangkasan sehingga sangat wajar kalau setiap debitur KPR berharap suku bunga KPRnya ikut dipangkas. Nyatanya, pada akhir tahun pertama itu, suku bunga KPR Anda belum diturunkan. Anda tetap harus mengangsur sebesar Rp7,137 juta per bulan. Karena kebahagiaan memiliki rumah masih terasa, katakan Anda masih dapat menerima kondisi ini.

Lunasi atau refinancing

Pada akhir tahun kedua, seiring dengan rendahnya inflasi dan turunnya bunga KPR hampir semua bank, Anda begitu yakinnya suku bunga KPR itu akan diturunkan. Anda sudah secara tertulis memohon penyesuaian suku bunga KPR ini. Namun, pihak bank tetap menyatakan belum dapat menyesuaikannya untuk saat ini. Kali ini Anda sangat kecewa dan merasa bank berlaku tidak adil. Bagaimanakah sebaiknya bersikap menghadapi keputusan bank yang tidak *fair* ini?

Ada yang mengusulkan agar Anda menghentikan pembayaran angsuran bulanan. Ini tentunya bukan tindakan bijak yang dapat diterima. Jika ini dilakukan, bukannya keuntungan yang diperoleh tetapi justru kerugian, karena bank akan selalu mengenakan bunga untuk saldo yang tertunggak. Saldo terutang KPR Anda sejatinya akan meningkat jika sikap ini yang diambil.

Yang lebih rasional akan bilang kalau KPR sebaiknya langsung dilunasi jika suku bunganya tidak disesuaikan. Sudah bisa menghitung sendiri jumlah yang harus dilunasi setelah angsuran ke-24 itu kan? Yang jelas, jumlahnya bukan Rp 180 juta [(36 bulan / 60 bulan) x Rp300 juta], seperti yang diduga banyak orang, tetapi lebih besar dari itu. Kita ketahui bersama kalau setiap angsuran kredit terdiri atas dua komponen yaitu pembayaran bunga dan pelunasan pokok. Untuk periode-periode awal, sebagian besar angsuran adalah untuk membayar bunga.

Yang benar adalah saldo KPR itu sekarang adalah Rp205.882.342. Angka ini didapat dari menginput $PMT = -Rp7.136.979$, $N = 36$, dan $i = 1,25\%$ untuk menghitung PV. Dengan *excel*, kita cukup mengetikkan $'=PV(1.5\%,36,-7.136.979)'$ untuk memperoleh saldo KPR. Karena ada denda 2%, diperlukan dana pelunasan sebesar $Rp205.882.342 \times (1 + 2\%) = Rp209.999.989$ atau dibulatkan menjadi Rp210 juta. Kalau dana itu saat ini dimiliki, silahkan lunasi KPR Anda yang bunganya tidak turunturun itu.

Bagaimana jika uang sebesar itu belum ada? Jika Anda cerdas, Anda akan berusaha melakukan *refinancing* yaitu melunasi KPR lama dengan KPR baru dengan suku bunga yang lebih rendah. Selama angsuran KPR baru lebih rendah daripada angsuran KPR lama, untuk periode waktu yang sama yaitu 36 bulan, *refinancing* sepatutnya dilakukan. Berbeda dengan individu, perusahaan sudah sangat sering melakukan praktik *refinancing* seperti ini untuk menghemat biaya bunga.

Perhitungkan denda dan biaya

Untuk itu, carilah informasi mengenai bunga KPR bank lain dan biaya-biaya yang dikenakan. Tanyakan juga prosedur untuk mengoper KPR dari bank lain. Misalkan Anda mendapatkan bank lain yang bersedia mengambil alih KPR Anda dan menawarkan bunga efektif 12% p.a. untuk masa 36 bulan. Selain biaya bunga, asumsikan masih ada biaya provisi, administrasi, dan oper kredit yang totalnya, katakan 1% dari saldo KPR.

Tadi kita sudah menghitung kalau KPR baru yang harus diperoleh adalah Rp210 juta. Karena ada macam-macam biaya bank yang totalnya Rp2,1 juta (1%) ini, Anda hanya akan menerima Rp207,9 juta jika hanya memohon sebesar kebutuhan dana Rp210 juta. Karenanya, besar KPR baru yang harus diajukan adalah Rp212,1 juta (Rp210 juta + Rp2,1 juta). Dengan dana sebesar ini, KPR lama Anda akan dapat dibayar lunas. Yang lebih penting lagi, Anda memastikan tidak keluar uang satu rupiah pun untuk proses *refinancing* ini. Bukan bermaksud untuk pelit, cara ini dilakukan sekedar untuk memudahkan analisa biaya-manfaat. Dengan pendekatan ini, kita akan mengetahui besar penghematan akibat *refinancing*.

Setelah *refinancing*, Anda tetap punya kewajiban 36 angsuran bulanan, tetapi kepada bank baru yang memberikan KPR sebesar Rp212,1 juta di atas. Dengan suku bunga KPR baru yang hanya 12% p.a. efektif, besar angsuran bulanan akan menjadi hanya Rp7.044.755. Keuntungan yang Anda peroleh adalah selisih antara angsuran KPR lama dengan angsuran KPR baru yaitu Rp92.224 ($7.136.979 - 7.044.755$) setiap bulan atau sekitar Rp3,32 juta untuk 36 bulan.

Jika diteliti, selisih suku bunga KPR adalah sekitar 3% per tahun dan untuk periode 36 bulan mestinya besar penghematan sekitar 9%. Tetapi mengapa penghematan yang diperoleh tidak sebesar itu? Alasannya adalah karena adanya denda pelunasan (2%) dan biaya bank yang macam-macam itu (1%) yang harus dibayarkan sekarang sementara manfaat di atas adalah untuk periode 3 tahun. Kedua faktor ini harus Anda perhatikan baik-baik dalam melakukan *refinancing* karena akan menggerus keuntungan yang Anda peroleh sebagai debitur.

Maksudnya adalah, jika periode KPR tinggal satu tahun (12 bulan), *refinancing* sebaiknya tidak dilakukan karena sangat mungkin biayanya lebih besar daripada manfaatnya. Semakin besar perbedaan suku bunga KPR, semakin lama periode tersisa, semakin besar manfaat *refinancing*. Sebaliknya, semakin besar denda pelunasan lebih cepat dan semakin besar biaya yang dikenakan bank, semakin kecil manfaat yang diterima. Anda berniat *refinancing* KPR Anda? Jika ya, lakukan langkah-langkah di atas.

Depok, 21 Oktober 2007