



# NEWSLETTER

---

PERUM  
PERUMNAS

## HAK PENGELOLAAN LAHAN

Bagaimana status  
tanah Perumnas

PERUMNAS  
OKTOBER 2019



# SOCIAL MEDIA

[www.perumnas.co.id](http://www.perumnas.co.id)



[@infoperumnas](https://twitter.com/infoperumnas)

# DAFTAR ISI

# CONT ENT

**12**

## **BP2BT**

Kuota Rumah Subsidi Habis

**14**

## **PERUMNAS JALIN KERJASAMA PEMBIAYAAN DENGAN BANK DKI**

Untuk Kurangi Backlog

**16**

## **MANA YANG WORTH?**

Sewa atau beli rumah?

**04**

## **HEADLINE**

Bagaimana Status HPL Tanah Perumnas

**06**

## **PERUMNAS JALIN KERJASAMA DENGAN PT KAI (PERSERO)**

Untuk Bangun 2 Stasiun di 2 Proyek Perumnas

**08**

## **MOU PERUMNAS & MANDIRI**

Permudah Pemilikan Rumah Perumnas di Seluruh Indonesia

**10**

## **CEO TALK**

Bambang Triwibowo Suntik Semangat Karyawan Perumnas Melalui CEO Talk



# BAGAIMANA STATUS HPL TANAH PERUMNAS

Bangunan yang berdiri pada suatu lahan memiliki statusnya masing-masing. HPL atau Hak Pengelolaan Lahan adalah salah satu status yang melekat pada lahan tertentu. Tidak semua lahan berstatus HPL, karena HPL hanya dimiliki oleh Badan Pemerintah Daerah (Pemda), Badan Usaha Milik Negara (BUMN), dan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) sesuai peraturan pemerintah yang berlaku.



Perum Perumnas sebagai salah satu pengembang dengan statusnya yakni BUMN, memiliki HPL pada lahan-lahan yang dimilikinya. Status HPL pada lahan yang dimiliki Perumnas sudah tercatat sebagai aset dalam bentuk inventaris yang dapat dipindahtangankan atau dijual kepada pihak lain. Selain itu, HPL pada lahan Perumnas masih dapat diletakkan lagi hak atas tanah seperti Hak Guna Bangunan (HGB) yang dapat dibebani Hak Tanggungan apabila pemegang HPL memberikan izin.

---

**Guna menyelaraskan persepsi tersebut, pihak perbankan yang bekerjasama dengan Perumnas diundang dalam sosialisasi status HPL Perum Perumnas.**

BPN (Badan Pertanahan Nasional) melakukan sosialisasi status HPL Perum Perumnas kepada pihak perbankan yang dilaksanakan pada Rabu, 9 Oktober 2019 di Wisma Perum Perumnas dalam acara “Perumnas Bank Gathering”. Acara ini dipaparkan oleh Direktur Jenderal Pengadaan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Arie Yuriwin, Direktur Pemasaran Perum Perumnas, Anna Kunti Pratiwi, dan Direktur Pertanahan Hukum dan SDM Perum Perumnas, Muchlis Abbas.

---



# HPL

HAK PENGELOLAAN LAHAN

## PERUM PERUMNAS

HPL Perumnas diatur dalam PP No 83 Tahun 2015 mengenai Perum Perumnas dan UU No 21 Tahun 1997 yang mengartikan bahwa hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya, sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya. Dengan begitu, Perumnas memiliki wewenang terkait peruntukkan tanah, penggunaan tanah, hingga penyerahan bagian dari tanah kepada pihak ketiga. Porsi Perumnas dalam peruntukkan tanah juga disesuaikan dengan tugas yang diemban Perumnas yakni membangun perumahan bagi masyarakat, maka dibangun lah perumahan bagi masyarakat di atas lahan Perumnas.

Penyampaian status Hak Pengelolaan Lahan Perumnas dapat menjadi jembatan bagi Perumnas dengan pihak perbankan dan lainnya untuk terus memberikan fasilitas terbaik bagi masyarakat. Ke depannya, Perumnas akan terus mengembangkan pembangunan premium, baik rumah tapak maupun high rise bagi masyarakat Indonesia.



## **PERUMNAS JALIN KERJASAMA DENGAN PT KAI (PERSERO)**

**Untuk Bangun 2 Stasiun di  
2 Proyek Perumnas**

Dari tahun ke tahun, Perumnas terus meningkatkan kualitas produk hunian terjangkau bagi masyarakat. Beberapa kawasan telah menjadi lokasi pembangunan hunian terjangkau Perumnas, seperti Bogor, Tangerang, Depok, dan Bekasi. Hunian yang diciptakan tidak hanya konsep rumah tapak, tapi sudah berkembang hingga hunian terintegrasi transportasi.

**Konsep yang dikenal dengan nama Transit Oriented Development (TOD) ini sedang dikembangkan di beberapa apartemen yang terintegrasi di tiga stasiun KRL yakni Mahata Tanjung Barat di Stasiun Tanjung Barat, Mahata Margonda di Stasiun Pondok Cina, dan Mahata Serpong di Stasiun Rawa Buntu. Terobosan hunian terintegrasi ini dilakukan untuk memenuhi kebutuhan hunian di tengah kota pada masyarakat yang terus meningkat.**



Selain di tiga stasiun tersebut, Perum Perumnas kembali menjalin kerjasama dengan PT Kereta Api Indonesia (KAI) untuk mengembangkan hunian terintegrasi lainnya. Penandatanganan kerjasama tersebut telah dilakukan pada 28 September 2019 yang bertepatan dengan hari ulang tahun PT KAI.

Pembangunan hunian terintegrasi berikutnya yakni diawali dengan pendirian dua stasiun dekat dengan dua proyek Perumnas, yakni Perumnas Parayasa di Parung Panjang dan Perumnas di Kawasan Kota Mandiri Kuala Bekala, Deli Serdang Medan. Bambang Triwibowo selaku Direktur Utama Perum Perumnas menuturkan, kerjasama ini dilandasi dengan tingginya permintaan hunian terjangkau bagi masyarakat di kota besar selain Jakarta.

Sekitar 11.000 rumah di atas 200 hektar lahan akan menjadi target pengembangan di Perumnas Parayasa, Parung Panjang. Tahap pertama, sekitar 58 hektar lahan yang terdiri dari 6 cluster dengan total hunian sekitar 2.900 unit termasuk dalam area komersial. Berikutnya, untuk proyek pembangunan di Kota Mandiri Kuala Bekala Medan akan dikembangkan sekitar 49 hektar dari 245 hektar lahan untuk tahap pertama.

Adanya kerjasama dengan PT KAI ini akan membantu Perumnas dalam mewujudkan hunian terintegrasi yang memudahkan para penghuninya mengakses kebutuhan sehari-hari. Selain itu, sistem konstruksi precast yang tahan gempa akan diterapkan pada dua proyek tersebut. Konsep precast terus dikembangkan karena beberapa keuntungan seperti efisiensi biaya dan kecepatan dalam proses konstruksinya. Dengan begitu, masyarakat yang menjadi konsumen dari hunian terintegrasi akan cepat pula menikmati terobosan tersebut.



# MOU PERUMNAS DAN MANDIRI

Guna Permudah  
Pemilikan Rumah di 45  
Proyek Perumnas di  
Seluruh Indonesia



Perum Perumnas sebagai penyedia hunian terjangkau bagi masyarakat Indonesia terus meningkatkan fasilitas terbaiknya bagi konsumen. Jenis hunian yang dibangun oleh Perumnas bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) memiliki beberapa kemudahan bagi konsumen, seperti DP atau uang muka sekitar 1-5% hingga subsidi sekitar 11-12% per tahun dengan bunganya sebesar 5% saja.





Keringanan tersebut membantu masyarakat Indonesia dengan penghasilan yang cukup untuk dapat memiliki rumah berfasilitas premium. Guna mewujudkan hal tersebut, Perumnas tidak berjalan sendirian untuk terus berkarya dan bermanfaat bagi masyarakat. Perumnas terus mengupayakan kolaborasi dengan berbagai pihak yang dapat membantu peningkatan fasilitas, salah satunya adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Baru-baru ini, Perumnas bekerjasama dengan Mandiri dalam penyediaan jasa perbankan untuk pembiayaan pembelian perumahan kepada end user dan first buyer pada 45 proyek Perumnas. Angka 45 tersebut dicanangkan sesuai dengan usia Perumnas pada tahun ini yakni 45 tahun. Dalam program ini, telah disediakan plafon pembiayaan yang mencapai Rp 900 miliar.

Kolaborasi antara Perumnas dan Mandiri telah disahkan oleh Direktur Retail Banking Bank Mandiri, Donsuwan Simatupang dan Direktur Pemasaran Perum Perumnas, Anna Kunti Pratiwi pada Senin, 23 September 2019 di Plaza Mandiri, Jakarta. Donsuwan menuturkan, pihak Mandiri telah menyalurkan KPR sebesar Rp 42,96 triliun hingga Agustus 2019.

Kerjasama ini akan semakin menguntungkan para konsumen, sebab berbagai keuntungan bisa didapat oleh masyarakat. Keuntungan tersebut seperti suku bunga yang lebih kompetitif, proses yang lebih cepat serta potensi mendapatkan hunian terbaik di lokasi premium. Selain itu, program ini berlaku bagi para konsumen pembeli rumah tapak yang tersedia di 40 kabupaten/kota seluruh Indonesia. Selanjutnya, kerjasama ini akan berlanjut pada konsep high rise produk Perumnas.

Target dari kolaborasi ini yakni 3.200 unit hunian atau setara dengan Rp 1,119 triliun untuk konsep rumah tapak yang terserap. Melalui fasilitas KPR yang disediakan, Anna Kunti menambahkan, harapan kerjasama ini dapat mewujudkan pencapaian target tersebut. Hal tersebut juga beriringan dengan kebutuhan masyarakat yang masih tinggi terhadap rumah tapak.

Di samping kerjasama penyediaan fasilitas KPR ini, Perumnas terus menggencarkan pembangunan konsep hunian terintegrasi yang digandrungi oleh milenial. Milenial sebagai target market berikutnya, ditandai dengan alokasi hunian subsidi sekitar 20 hingga 30% yang ditujukan bagi masyarakat menengah ke bawah. Dengan begitu, target market Perumnas akan semakin meluas dan mudah dengan bantuan kolaborasi KPR bersama Mandiri.

# BAMBANG TRIWIBOWO

## Suntik Semangat Karyawan Perumnas Melalui CEO Talk

Indonesia sedang dihadapkan dengan era disrupsi dengan berbagai transformasinya, seperti penggunaan 'dompet digital' yang mengurangi penggunaan uang cash, penggunaan mesin di gerbang tol yang mengurangi pegawai di gerbang tol, hingga sistem serba online lainnya yang memudahkan penggunaannya. Bahkan, sudah ada beberapa perusahaan yang dinyatakan pailit karena tergusur oleh teknologi yang sudah merajai di era saat ini.

Perum Perumnas sebagai perusahaan milik negara yang berdiri di era tersebut, berupaya untuk terus mengimbangnya dengan mengeluarkan berbagai terobosan baru, seperti konsep hunian terintegrasi hingga sistem konstruksi precast yang sudah dibangun di beberapa proyek Perumnas. Bambang Triwibowo selaku Direktur Utama Perum Perumnas, tidak hanya membesarkan nama perusahaan saja, tetapi juga turut 'menyehatkan' perusahaan. Tahap tersebut dilakukan melalui hubungan baik dengan karyawan-karyawan Perumnas, khususnya para milenial yang sudah banyak memasuki perusahaan pengembang besar di Indonesia itu.

Oleh karena itu, Bambang Triwibowo membagikan resep suksesnya tersebut pada acara CEO Talk yang dilaksanakan hari Kamis, 17 Oktober 2019 bertempat di Wisma Perumnas, Jakarta Timur. Acara dengan tema "Be The Champion" ini membahas lebih dalam tentang 23 kiat sukses dalam bersaing di era disrupsi dan beberapa rencana pelatihan yang akan diberikan bagi para milenial Perumnas.





Bambang Triwibowo membeberkan dua tahap yang dilakukan untuk Perumnas dalam bertransformasi, yang pertama yakni dengan MEOK atau 'Makan Enak Omong Kemajuan'. Menurutnya, membicarakan inovasi yang kreatif harus dimulai dari keakraban di meja makan. Sebab itu, Bambang selalu memulainya dengan makan bersama para direksi lain dan karyawannya yang dilanjutkan dengan pembicaraan 'kemajuan' untuk perusahaannya tersebut. Tahap pertama ini lah yang disebut dengan 'menyehatkan perusahaan' baginya.

Tahap kedua dilakukan dengan 'membesarkan perusahaan' melalui inovasi yang telah didiskusikan. Hingga saat ini, Perumnas telah mengaplikasikan inovasi tersebut pada salah satu proyek yakni Perumnas Dramaga dengan konstruksi precast. Rumah tapak yang biasa dibangun secara konvensional dengan batu bata, pada proyek ini dibuat lebih efisien dengan beton. Konstruksi precast ini cukup menghemat banyak hal, seperti biaya dan waktu. Bahkan, penghasilan karyawan dan produktivitasnya pun meningkat signifikan karena pekerjaan yang dilakukan lebih ringan, istilahnya seperti 'bermain lego'.

Bambang terus berupaya untuk mengedepankan produktivitas karyawannya agar tercipta produk berkualitas dari Perumnas. Bahkan, Bambang membuat target bagi karyawannya untuk jenjang karir yang baik. Target jenjang karir tersebut dibuat untuk menciptakan iklim kerja dengan persaingan trust yang tinggi namun tetap pada koridor kerjasama yang baik. Selain itu, Bambang juga akan

memberikan pelatihan bagi karyawan Perumnas khususnya para milenial agar dapat mengembangkan dirinya di Perumnas. Beberapa bidang yang akan dialami oleh para milenial seperti bidang proyek dan bidang marketing.

Menurut Bambang, para karyawannya tidak harus menjadi seorang ahli bidang tertentu untuk maju, tapi yang terpenting adalah 'tahu' aspek yang ada di sekitarnya. Dengan 'tahu' saja, paling tidak para karyawannya akan mudah dalam membuat perencanaan pada proyek-proyek Perumnas.

Di samping berbagi kiat-kiat sukses, Bambang juga menganjurkan para milenial untuk membuat RKAP pribadi atau rencana kerja pribadi dalam mengembangkan diri di dunia kerja. Rencana kerja pribadi yang dibuat bisa tentang target kemampuan yang harus dikembangkan, hobi yang harus dikerjakan, dan target kesehatan yang dicapai. Melalui rencana kerja yang dibuat, apabila setidaknya 50% sudah tercapai, maka dapat dikategorikan bahwa pengembangan diri tersebut berhasil.

CEO Talk yang dipaparkan oleh Bambang selaku Direktur Utama Perumnas dapat menjadi suntikan semangat bagi para karyawan Perumnas, khususnya milenial yang akan berperang di era disrupsi sekarang ini. Dengan begitu, Perumnas akan menjadi pengembang terpercaya dengan sinergi antar karyawannya yang baik, dan dapat bersaing dengan baik di era disrupsi sesuai bidangnya yakni dunia properti.



# Kuota Rumah Subsidi Habis

Jangan Khawatir Pemerintah Luncurkan Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT)

**M**embeli rumah sejak dini harus menjadi salah satu prioritas dalam membuat future plan bagi diri sendiri. Sebab, rumah adalah tempat awal seseorang mengawali aktivitas sehari-hari. Apabila rumah nyaman, maka aktivitas sehari-hari pun dapat dilaksanakan dengan maksimal. Itulah mengapa membeli rumah dalam waktu dekat sangat penting, karena harga rumah yang terus naik, lahan untuk hunian makin terbatas, hingga mahalnya harga material bangunan.

Guna membantu permintaan yang tinggi terhadap rumah, pemerintah turut memberikan wadah bagi masyarakat, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Fasilitas tersebut berupa Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). FLPP digagaskan oleh pemerintah dalam rangka mendorong jalannya program Sejuta Rumah untuk Rakyat yang sedang berjalan beberapa tahun terakhir. Beberapa kelebihan fasilitas FLPP ini cukup memudahkan masyarakat, seperti uang muka ringan mulai dari 1%, bunga flat 5% sampai akhir masa tenor, rumah yang dibeli bebas PPN, hingga bebas premi asuransi kerugian dan jiwa.

Fasilitas tersebut sungguh menguntungkan masyarakat dalam membeli rumah. Meski begitu, terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi seperti maksimum penghasilan sebesar Rp 4 juta untuk rumah tapak dan Rp 7 juta untuk high rise, belum memiliki rumah, hingga belum pernah menerima subsidi pemerintah. Kondisi tersebut membuat ketertarikan masyarakat cukup tinggi dalam membeli rumah. Sejauh ini, FLPP yang telah tersalurkan senilai Rp 5,57 triliun untuk pembangunan sebanyak 57.949 unit rumah per 17 September lalu (dilansir dari nasional.kontan.co.id). Jumlah tersebut sudah memenuhi 78,5% dari alokasi FLPP yang ditargetkan sebanyak Rp 7,1 triliun untuk 68.000 unit rumah.

Walaupun banyak fasilitas yang telah diberikan pemerintah, penggunaannya berbanding lurus dengan kebutuhan rumah yang tinggi dari masyarakat. Kondisi tersebut menyebabkan FLPP tahun 2019 langsung menipis cepat. Menanggapi masalah tersebut, pemerintah langsung bertindak cepat dengan memunculkan Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT) sebagai solusi alternatif untuk mensiasati menipisnya kuota rumah subsidi.

Hampir sama dengan FLPP, BP2BT digagaskan untuk memudahkan masyarakat dalam membeli rumah. Bedanya, masyarakat tidak mendapatkan SBUM (Subsidi Bantuan Uang Muka) dan bunga subsidi, tetapi masyarakat dibantu oleh pemerintah berupa uang muka di depan dengan nominal mulai Rp 22 hingga Rp 30 juta.

Prosedur dari program ini dimulai dari konsumen mencicil tabungan di bank minimal enam bulan dengan jumlah tabungan 5% dari harga rumah. Selanjutnya, apabila konsumen mengajukan keinginan untuk membeli rumah, Satuan Kerja Kementerian PUPR serta persetujuan bank akan memproses hal tersebut dan konsumen mendapatkan dana subsidi dari pemerintah. Dalam hal ini, bantuan yang diberikan pemerintah adalah perbandingan terendah antara bantuan BP2BT yang diterima dengan indeks terhadap nilai rumah dikali harga rumah. Pemerintah pun membagi dua kelompok bantuan BP2BT, yakni Rp 32,4 juta untuk kelompok berpenghasilan minimal kurang dari Rp 3 juta, dan Rp 21,4 juta untuk penghasilan maksimal Rp 8,5 juta.

Seperti contoh, seseorang berpenghasilan Rp 3 juta akan membeli rumah seharga Rp 100 juta, maka perbandingannya adalah Rp 3 juta dengan Rp 100 juta dikali 38,8% (indeks terhadap rumah). Dengan begitu, bantuan yang akan diterima adalah Rp 38,8 juta. Semakin sedikit penghasilan yang didapat, akan semakin besar bantuan yang diterima.

Meski BP2BT terlihat menguntungkan, nyatanya program ini masih kurang populer di kalangan masyarakat. Hal tersebut dikarenakan suku bunga BP2BT bersifat komersial dan sertifikat laik fungsi (SLF) belum siap di seluruh daerah. Tidak hanya itu, ketentuan terkait posisi tabungan yang harus dimiliki konsumen dalam jangka waktu 6 bulan sejak pengajuan pembelian rumah dinilai memberatkan. Di samping itu juga, adanya 'kegalauan' masyarakat terkait penambahan kuota FLPP yang akan diberi oleh pemerintah, sehingga masyarakat masih menunggu realisasi keputusan tersebut.

Tidak hanya memberatkan dari sisi masyarakat, BP2BT pun dianggap menyulitkan para pengembang dalam pengaplikasiannya di lapangan. Dilansir dari [suaramerdeka.com](http://suaramerdeka.com), kondisi dari pemerintah daerah yang belum siap dalam pembangunan perumahan bersubsidi menjadi salah satu alasan. Penerbitan SLF yang belum menyeluruh, dapat menjadi bumerang tersendiri bagi pengembang dalam menjual rumah bersubsidi.

Walaupun memiliki sisi positif dan negatif dari BP2BT, bantuan pembiayaan yang dicanangkan oleh pemerintah bagi masyarakat Indonesia ini termasuk pendorong utama masyarakat untuk dapat memiliki rumah. Apabila dengan berbagai wadah yang sudah diberikan, dapat memudahkan masyarakat untuk mengutamakan 'beli rumah' dibandingkan menghabiskan uang untuk konsumtif lainnya.



## PENANDATANGANAN

## Perjanjian Kerja Sama (PKS)

## Penyaluran Fasilitas Kredit Pemilikan Properti (KPP)

Antara

PT Bank DKI Dengan Perum Perumnas

Jakarta, 14 Agustus 2019



## PERUMNAS JALIN KERJASAMA PEMBIAYAAN DENGAN BANK DKI UNTUK KURANGI BACKLOG

Seiring berjalannya waktu, kebutuhan masyarakat akan hunian terjangkau terus meningkat. Berdasarkan hasil survei Perumnas tahun 2016, kebutuhan hunian masyarakat terbanyak berada di Jakarta. Oleh karena itu, Perum Perumnas sebagai salah satu pengembang terpercaya bagi masyarakat semakin berupaya mengembangkan produk hunian untuk memenuhi kebutuhan tersebut.

Dalam upaya mencari jalan keluar, Perumnas turut menangani permasalahan backlog melalui kerjasama dengan Bank DKI untuk penyaluran fasilitas kredit pemilikan properti. Tidak hanya itu, Perumnas turut menggandeng beragam institusi di jajaran Pemerintah Daerah DKI Jakarta dalam gagasan program perumahan terjangkau. Melalui program tersebut, Perumnas berkontribusi dalam memfasilitasi karyawan Pemda dan BUMD DKI Jakarta yang tercatat sekitar 93.000 orang. Dengan begitu, kebutuhan rumah masyarakat khususnya wilayah Jakarta dapat teratasi.

Backlog rumah termasuk dalam salah satu indikator pemerintah dalam bidang perumahan untuk mengukur jumlah kebutuhan rumah di Indonesia. Backlog rumah dapat diukur dari dua perspektif menurut PP DPP (Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan) yakni sisi kepenghunian maupun sisi kepemilikan. Backlog rumah dari perspektif kepenghunian rumah merepresentasikan bahwa setiap keluarga tidak diwajibkan untuk memiliki rumah. Lalu, untuk backlog rumah dari perspektif kepemilikan rumah dihitung berdasarkan angka home ownership rate (persentase rumah tangga) yang menepati rumah milik sendiri.

Jakarta sebagai ibu kota negara termasuk dalam provinsi dengan persentase home ownership rate terendah (di bawah 70%) yakni sebesar 51,09%. Di samping itu, masalah backlog atau kebutuhan rumah khususnya untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) menurut data Kementerian PUPR per 8 Maret 2019 mencapai 7,6 juta unit (dilansir dari properti.kompas.com). Kondisi tersebut yang mendorong pemerintah melalui Program Sejuta Rumah untuk terus mengembangkan hunian terjangkau bagi masyarakat.



Pembangunan Program Sejuta Rumah terdiri atas pembangunan rumah susun sewa (rusunawa), rumah khusus, dan rumah swadaya yang bersumber dari APBN dan APBD. Kontribusi pemerintah pusat dan daerah untuk masyarakat berpenghasilan rendah sebesar 20%, sedangkan pembangunan perumahan oleh pengembang swasta untuk MBR sebesar 30% dan skema non-subsidi atau non-MBR sebesar 50%. Alokasi-alokasi tersebut dibentuk sedemikian rupa untuk mengatasi kurangnya ketersediaan rumah dibalik tingginya permintaan rumah oleh masyarakat.

Oleh karena itu, dengan menggandeng Bank DKI, Perumnas sebagai pengembang milik negara sudah berkontribusi bagi masyarakat untuk mengatasi kesenjangan permintaan rumah dengan ketersediaannya tersebut. Selain itu, melalui keringanan yang ada, Perumnas dapat semakin mencetak banyak gagasan untuk pembangunan rumah yang inovatif bagi masyarakat seluruh Indonesia.





# Mana yang worth?

## Sewa atau Beli Rumah?

---

**Kebutuhan primer manusia seperti sandang, pangan, dan papan menjadi hal penting untuk dipenuhi demi tercapainya produktivitas aktivitas sehari-hari.**

Dari ketiga kebutuhan tersebut, harga termahal untuk memilikinya adalah papan atau tempat tinggal. Setiap orang memiliki pilihannya masing-masing terkait tempat tinggal. Ada kelompok membeli rumah dengan KPR, ada kelompok nabung dulu bayar tunai, tapi ada juga kelompok sewa rumah dulu sambil nabung.





Sebenarnya, baik tim beli rumah atau sewa rumah sama-sama memiliki positif dan negatifnya masing-masing. Melihat kondisi perekonomian di Indonesia yang segalanya semakin mahal, orang-orang yang memutuskan untuk sewa rumah, selain biaya juga ada beberapa pertimbangan lain yang mendukung keputusan mereka. Menurut finansialku.com, pertimbangan pertama adalah bisa berpindah dengan mudah. Orang-orang tipe ini biasanya beralasan masih mencari pekerjaan dan hidupnya 'nomaden', sehingga tidak memungkinkan untuk menetap pada satu alamat. Dengan begitu, mereka memilih sewa rumah agar bisa menyesuaikan bujet yang dimiliki dan lokasi tempat mereka bekerja.

Pertimbangan kedua adalah sulit untuk menjual rumah. Hampir sama dengan pertimbangan pertama, orang-orang yang menyewa rumah bukan berarti tidak ingin menabung untuk membeli rumah. Kembali lagi dengan perekonomian Indonesia yang sedang lesu, apabila mereka membeli rumah dan suatu saat lokasi pekerjaannya jauh dari rumah dan tidak memungkinkan mobilitasnya, maka harus memikirkan untuk 'menjual rumah'. Kondisi ini mengharuskan orang untuk berpikir dua kali lipat karena tidak banyak juga orang yang mampu membeli rumah, apalagi jika rumah yang dijual bertempat di kota besar. Meskipun rumah merupakan investasi terbaik yang dapat meningkat harganya setiap tahun, tetapi tidak menutup kemungkinan membutuhkan waktu yang lama pula untuk menggaet konsumen agar mau membeli rumah.

Pertimbangan terakhir dari menyewa rumah adalah alasan paling umum yang dipilih, yakni lebih murah. Hal ini sering dipilih oleh orang-orang yang belum menikah karena tentunya membayar cicilan rumah sendirian tanpa dibantu keluarga atau pasangan menjadi prioritas yang cukup berat. Oleh karena itu, menyewa rumah dengan harga yang lebih murah menjadi pilihan daripada memaksakan diri untuk kredit rumah di luar kemampuan finansial.

Masih banyaknya fenomena menyewa rumah dibanding membeli rumah di masa muda dikarenakan poin utama adalah finansial. Meski membeli rumah terlihat sangat berat karena banyak hal yang harus dipikirkan serta panjangnya cicilan yang harus dibayarkan, tidak ada salahnya untuk mulai mengatur keuangan agar lekas mendapatkan rumah impian yang bisa diatur sendiri.

Sebelum mengatur keuangan, alangkah baiknya jika membuat perencanaan matang terkait membeli rumah sebelum eksekusi. Perencanaan pertama adalah set kriteria rumah impian yang akan dibeli, seperti lokasi rumah, peruntukannya apa, dan harus berpikir tentang potensi ke depan apabila sewaktu-waktu rumah yang dibeli bisa menjadi income. Yang kedua adalah perbanyak informasi terkait harga-harga rumah yang ada di pasaran. Apabila kita sudah mempunyai rencana lokasi rumah impian, maka dapat mencari informasi di daerah tersebut seperti sekadar jalan-jalan barangkali menemukan plang 'rumah dijual'. Dari situ lah informasi harga bisa ditemukan. Yang terakhir terkait perencanaan adalah pengelolaan bujet yang ada.

Agustina Fitria Aryani, Financial Planner Head dari OneShieldt Financial Planning membagikan jurus pengelolaan bujet yang sehat agar bisa beli rumah. Pertama, 'jangan besar pasak daripada tiang' alias pengeluaran sama dengan pemasukan. Kondisi ini sering dianggap remeh oleh orang-orang yang mengakibatkan 'berhutang' dan membuat kondisi keuangan tidak lagi sehat. Ketika gaji di awal bulan, alangkah baiknya jika mengatur porsi keuangan untuk kebutuhan primer (makan dan transportasi), kebutuhan sekunder (cicilan dan masa depan), hingga dana untuk hiburan.

Kelola bujet yang kedua adalah hindari utang yang tidak sehat seperti kartu kredit yang sulit untuk dilunasi tepat waktu. Kondisi ini biasanya dikarenakan terlalu tingginya sifat konsumtif atau gaya hidup yang tidak disesuaikan dengan kondisi keuangan. Tidak ada salahnya untuk bersenang-senang menikmati hasil keringat selama satu bulan, tapi perlu juga dibatasi agar tidak meluap pengeluaran di awal bulan yang mengharuskan utang di akhir bulan.

Memilih lingkungan yang tepat juga salah satu kelola bujet versi Agustina. Lingkungan yang tidak mendukung gaya hidup keuangan yang sehat juga membuat pengeluaran terus melebihi pemasukan. Lingkungan yang tidak sehat ini seperti bersaing harta benda dengan rekan kerja, sehingga kondisi keuangan yang sudah diatur akan melenceng karena tidak adanya dukungan yang baik dari lingkungan.

Hal terakhir yang harus dilakukan adalah menghindari kebiasaan 'ikut-ikutan'. Kebiasaan ini lebih mengarah dengan tingginya keinginan yang tidak terlalu prioritas, seperti berbelanja make up padahal tidak terlalu membutuhkan, atau berbelanja flash sale besar-besaran yang sering ditawarkan oleh marketplace sekarang ini. Kebiasaan ini dapat dihilangkan apabila kita memikirkan kembali prioritas utama untuk pemenuhan kebutuhan. Oleh karena itu, segala kebutuhan dan pemasukan harus direncanakan dengan matang tanpa mengutamakan gengsi.

Membeli atau menyewa rumah sama-sama hal yang baik, bergantung dengan prioritas masing-masing orang. Apabila pilihan sudah jatuh pada membeli rumah, pengelolaan keuangan per bulan harus ditaati seketat mungkin agar membeli rumah segera terwujud. Namun, menyewa rumah juga tidak salah apabila tetap ada alokasi penghasilan untuk tabungan beli rumah. Masa iya, mau sewa-sewa rumah terus sampai tua? Kalau kamu, tim beli rumah atau sewa rumah sekarang ini?