



EDUKASI INVESTASI

Properti

Apakah Masih Menjanjikan untuk Anak Muda?

Panduan Lengkap Memahami Investasi Properti
di Era Modern — Peluang, Risiko & Strategi Cerdas

 Aset Nyata Apresiasi Nilai Passive Income

Kondisi Properti Indonesia Saat Ini

Pahami realita pasar sebelum memutuskan berinvestasi



5–8%

Rata-rata kenaikan harga properti per tahun di kota besar



270 Jt

Penduduk Indonesia, dengan permintaan hunian yang terus tumbuh



12,7 Jt

Unit backlog (kekurangan) rumah di Indonesia yang belum terpenuhi

MENGAPA PROPERTI MASIH RELEVAN?

Dengan jumlah penduduk yang terus bertambah dan lahan yang **semakin terbatas**, permintaan terhadap properti tidak pernah benar-benar turun. Ditambah urbanisasi yang masif, kota-kota besar Indonesia terus mencetak **kebutuhan hunian baru setiap tahunnya**.



Urbanisasi Terus Naik

Setiap tahun jutaan orang pindah ke kota, menciptakan permintaan konstan untuk properti residensial dan komersial.



Infrastruktur Masif

Proyek tol, MRT, LRT, dan IKN membuka koridor properti baru yang belum pernah ada sebelumnya di Indonesia.



Harga Makin Tinggi

Setiap tahun yang berlalu tanpa beli properti = harga semakin sulit dijangkau. Timing sangat krusial dalam investasi ini.



Yield Sewa Kompetitif

Di lokasi strategis, yield sewa properti bisa mencapai 5–8% per tahun, setara atau lebih dari SBN/deposito.



Fakta menarik: Tanah tidak pernah diproduksi lagi. Sementara populasi terus tumbuh, suplai lahan justru semakin sempit — inilah mengapa properti di lokasi tepat selalu naik nilainya dalam jangka panjang.

5 Jenis Investasi Properti untuk Anak Muda

Dari yang butuh modal besar hingga yang bisa dimulai dengan jutaan rupiah saja



Rumah Tapak / Tanah

Modal Besar

Investasi properti paling klasik. Beli tanah atau rumah di lokasi strategis, tunggu naik, atau sewakan untuk passive income bulanan. Apresiasi nilai paling tinggi jangka panjang.

Modal: Rp 200 jt – Miliaran Return: 5–15% /tahun Risiko: Rendah–Menengah



Apartemen / Kos-Kosan

Modal Menengah

Cocok untuk kota besar dengan populasi padat. Kos-kosan eksklusif bisa menghasilkan yield sewa 8–12% per tahun. Apartemen di lokasi transit (dekat MRT/LRT) sangat diminati.

Modal: Rp 100 jt – 500 jt Yield Sewa: 6–12% /tahun Risiko: Menengah



Ruko / Properti Komersial

Modal Besar

Potensi yield sewa lebih tinggi dari residensial. Cocok di lokasi ramai bisnis. Harga sewa bisa naik seiring pertumbuhan area komersial di sekitarnya.

Modal: Rp 500 jt – Miliaran Yield Sewa: 8–15% /tahun Risiko: Menengah–Tinggi



REITs / DIRE (Dana Investasi Real Estat)

Modal Kecil

Investasi properti di pasar modal tanpa perlu beli properti fisik. Cocok untuk anak muda yang ingin eksposur properti tapi belum punya modal besar. Bisa mulai dari ratusan ribu.

Modal: Rp 100 rb – bebas Dividen: 5–9% /tahun Risiko: Menengah



Crowdfunding Properti

Modal Kecil

Patungan beli properti bersama banyak investor lewat platform digital. Cocok untuk pemula yang mau belajar sekaligus dapat imbal hasil dari properti komersial premium.

Modal: Mulai Rp 1 juta Return: 8–15% /tahun Risiko: Menengah–Tinggi

Kelebihan & Kekurangan Properti

Kenali dua sisinya sebelum memutuskan — investasi cerdas butuh kejujuran

✓ Kelebihan

- **Aset Nyata & Tangible** — Bisa dilihat, disentuh, dan digunakan sendiri tidak seperti saham
- **Apresiasi Jangka Panjang** — Harga properti di lokasi baik terus naik mengikuti inflasi dan pertumbuhan kota
- **Passive Income Sewa** — Menghasilkan uang setiap bulan dari penyewa tanpa banyak kerja aktif
- **Leverage KPR** — Bisa kuasai aset besar hanya dengan DP 10–20%, sisanya cicil ke bank
- **Warisan & Keamanan** — Bisa diwariskan ke generasi berikutnya sebagai aset jangka sangat panjang
- **Perlindungan Inflasi** — Nilai properti biasanya naik seiring atau melampaui inflasi tahunan

✗ Kekurangan

- **Modal Awal Sangat Besar** — Butuh puluhan hingga ratusan juta hanya untuk DP rumah pertama
- **Likuiditas Rendah** — Tidak bisa dijual cepat seperti saham — proses jual bisa memakan bulan hingga tahun
- **Biaya Tambahan Besar** — Ada biaya notaris, BPHTB, PPN, renovasi, dan perawatan rutin yang signifikan
- **Masalah Penyewa** — Risiko penyewa bermasalah, tidak bayar, atau merusak properti kamu
- **Lokasi Sangat Menentukan** — Properti di lokasi salah bisa tidak laku dijual atau disewakan bertahun-tahun
- **Beban Cicilan KPR** — Jika disewa dan kosong, cicilan KPR tetap jalan — bisa membebani keuangan

⚖️ KESIMPULAN

Properti tetap menjanjikan, tapi bukan untuk semua orang. Kunci sukses ada di **lokasi, timing, modal awal, dan strategi**. Pilih properti seperti memilih pasangan hidup — dengan kepala dingin dan riset mendalam.



Lokasi #1

Faktor terpenting — dekat pusat kota, transportasi, atau kawasan berkembang



Beli Lebih Awal

Semakin cepat beli, semakin murah harganya dan makin besar apresiasi nilainya



Hitung Cash Flow

Pastikan yield sewa > biaya KPR + perawatan agar investasi positif setiap bulan

Cara Mulai Investasi Properti sebagai Anak Muda

5 langkah terstruktur dari nol hingga punya properti pertamamu

1

Perkuat Profil Keuangan Dulu

Pastikan punya penghasilan stabil, rasio hutang rendah, dan skor kredit baik (BI Checking bersih). Bank tidak akan memberi KPR jika profil keuangan bermasalah.

💡 *Target: cicilan KPR max 30% dari penghasilan bulanan kamu*

2

Tabung Dana DP Secara Agresif

DP KPR minimal 10–20% dari harga properti. Untuk rumah Rp 500 juta, siapkan Rp 50–100 juta plus biaya notaris dan BPHTB sekitar 5–8% harga properti.

💡 *Simpan tabungan DP di reksadana pasar uang agar lebih produktif*

3

Riset Lokasi dengan Mendalam

Prioritaskan lokasi dekat pusat kerja, akses transportasi, fasilitas umum, dan area yang sedang berkembang. Cek rencana tata ruang kota (RTRW) untuk potensi ke depan.

💡 *Ikuti koridor infrastruktur baru — harga di sana naik paling cepat*

4

Manfaatkan Program Subsidi Pemerintah

Untuk pemula dengan penghasilan terbatas, ada program FLPP, BP2BT, dan KPR subsidi yang memungkinkan cicilan lebih ringan dan DP lebih kecil dari normal.

💡 *Cek kelayakan di SIRUSA.id atau aplikasi SiKasep pemerintah*

5

Gunakan Strategi "Beli — Sewa — Beli Lagi"

Setelah punya properti pertama, sewakan untuk cover cicilan KPR. Tabung hasilnya untuk DP properti kedua. Ulangi siklus ini untuk membangun portofolio properti.

💡 *Strategi ini digunakan oleh hampir semua investor properti sukses Indonesia*



PROGRAM BANTUAN PEMERINTAH UNTUK ANAK MUDA

• KPR FLPP (Bunga 5%)

• BP2BT (Bantuan DP)

• KPR Subsidi BTN

• Tapera (Tabungan Perumahan)

• Program 3 Juta Rumah



diik_11

Simulasi KPR & Kalkulasi Yield Properti

Angka nyata agar kamu bisa memutuskan dengan kepala dingin

🏠 Skenario: Beli Rumah Rp 500 Juta via KPR — Tenor 20 Tahun, Bunga 8%/tahun

Rp 50 jt

DP 10% yang perlu disiapkan di awal

~Rp 3,8 jt

Cicilan KPR per bulan selama 20 tahun

Rp 912 jt

Total yang dibayar setelah 20 tahun cicilan

🔪 BIAYA TAMBAHAN AWAL

Yang Sering Terlupakan

Biaya Notaris / PPAT	~Rp 5–10 jt
BPHTB (2.5% harga)	~Rp 12,5 jt
Biaya KPR (bank)	~Rp 3–5 jt
PPN (jika baru)	~Rp 55 jt (11%)
Renovasi awal	~Rp 10–30 jt

📊 PROYEKSI NILAI 20 TAHUN

Jika Harga Naik 7%/Tahun

Harga rumah sekarang	Rp 500 jt
Nilai setelah 10 tahun	~Rp 984 jt
Nilai setelah 20 tahun	~Rp 1,93 M
Total sewa 20 tahun	~Rp 720 jt
Total return bruto	+Rp 2,65 M

🏠 KALKULASI YIELD SEWA — SEWA RP 3 JUTA/BULAN DARI RUMAH RP 500 JUTA

Rp 36 jt

Pendapatan sewa bruto per tahun

7,2%

Gross yield tahunan dari sewa

~5,5%

Net yield setelah biaya perawatan & pajak



Ingat: Angka di atas adalah estimasi. Return properti sangat bergantung pada **lokasi, kondisi pasar, dan manajemen**. Selalu hitung worst case scenario sebelum memutuskan membeli.

Mitos vs Fakta Investasi Properti

Banyak yang ragu karena salah informasi — yuk luruskan bersama!

✗ MITOS

SALAH

Anak muda tidak mungkin beli properti karena gaji tidak cukup untuk KPR

SALAH

Harga properti selalu naik di mana saja, tidak perlu riset lokasi

SALAH

Apartemen selalu lebih menguntungkan dari rumah tapak karena lebih murah

SALAH

Lebih baik sewa dulu, tabung uang, beli properti saat sudah kaya nanti

SALAH

Investasi properti butuh modal miliaran dan hanya untuk orang kaya

SALAH

Punya properti itu ribet dan menyita banyak waktu setiap harinya

✓ FAKTA

BENAR

Dengan **program FLPP dan subsidi pemerintah**, cicilan KPR bisa mulai dari Rp 1–2 juta/bulan

BENAR

Lokasi sangat menentukan. Properti di lokasi salah bisa stagnan atau bahkan turun nilainya bertahun-tahun

BENAR

Rumah tapak apresiasi nilainya biasanya **lebih tinggi karena ada nilai tanahnya**. Apartemen ada risiko oversupply

BENAR

Menunggu artinya harga terus naik. **Beli lebih awal dengan KPR** lebih menguntungkan daripada sewa sambil menabung

BENAR

Lewat **REITs, crowdfunding properti**, atau KPR subsidi, anak muda bisa mulai dengan modal jutaan saja

BENAR

Ada **jasa manajemen properti** yang bisa urus sewa, penyewa, dan perawatan — kamu tinggal terima hasilnya

■ RINGKASAN MATERI

- ✓ **Properti tetap menjanjikan** — urbanisasi, backlog 12,7 juta unit, dan infrastruktur terus mendorong permintaan
- ✓ **5 pilihan jenis:** rumah tapak, apartemen, ruko, REITs, dan crowdfunding — ada yang butuh modal kecil
- ✓ **Lokasi adalah segalanya** — dekat pusat kota, transportasi, dan koridor infrastruktur baru
- ✓ **Manfaatkan KPR dan program pemerintah** seperti FLPP, BP2BT, dan subsidi BTN untuk mulai lebih awal
- ✓ **Hitung yield sewa vs cicilan KPR** — pastikan cash flow positif agar investasi tidak jadi beban
- ✓ **Strategi terbaik:** Beli — Sewa — Tabung — Beli lagi. Ulangi siklus ini untuk bangun aset properti

Properti Masih Sangat Menjanjikan — Kalau Kamu Mulai Sekarang

Setiap tahun yang kamu tunda = harga yang semakin sulit dijangkau.
Langkah kecil hari ini jauh lebih baik dari rencana besar yang tak pernah dimulai. 🏠

Ikuti untuk konten edukasi keuangan lainnya

 **diik_11**