

# KPR Australia untuk Pembeli Indonesia

## Panduan Singkat Pembiayaan Properti — Xavier Marks

Banyak calon pembeli dari Indonesia mengira warga asing tidak bisa mengambil KPR di Australia. Kenyataannya bisa — dengan jalur dan aturan yang berbeda dari bank di Indonesia. Panduan ini merangkum hal-hal terpenting yang perlu Anda ketahui, dirangkum dari penjelasan mitra mortgage broker berlisensi kami di Australia.

**Poin yang paling sering mengejutkan klien kami: warga asing TIDAK bisa pinjam dari bank besar Australia — tetapi ADA lender berlisensi & teregulasi yang memang melayani pembeli asing. Dan ada fitur “offset account” yang tidak ada di Indonesia, sangat cocok untuk pengusaha.**

### 1. Apakah warga negara Indonesia bisa mengambil KPR di Australia?

Bisa. Namun **bank besar** (ANZ, Commonwealth, dan big-four lainnya) umumnya **tidak melayani** pembeli asing dengan penghasilan dari luar Australia. Yang melayani adalah **non-bank / private lender** yang memang berfokus pada investor asing — dari China, Eropa, Singapura, hingga Indonesia. Lender ini sudah beroperasi lama (umumnya 10–20 tahun).

### 2. Apakah lender non-bank ini aman?

Ya. Industri pembiayaan properti di Australia **diatur pemerintah** dengan prinsip *responsible lending*. Lender wajib berlisensi, diaudit, dan **tidak boleh menaikkan bunga sesuka hati**. Aturan ini justru dibuat untuk melindungi peminjam. Sebagai gambaran, bunga lender non-bank biasanya sekitar **1% lebih tinggi** dari bank besar — selisih yang ada, tetapi tidak dramatis.

### 3. Berapa uang muka (down payment) yang diperlukan?

Tergantung skema cicilan yang dipilih:

- **Principal + Interest** (pokok + bunga): uang muka umumnya **20–30%**. Cocok untuk unit yang akan ditinggali (misalnya untuk anak kuliah), karena pokok utang ikut berkurang tiap bulan.
- **Interest Only** (bunga saja, maks. 5 tahun): uang muka lebih besar, **30–40%**. Biasanya dipakai untuk unit yang disewakan — dapat berkaitan dengan manfaat pajak *negative gearing* (khusus properti baru). Untuk hal ini sebaiknya berkonsultasi dengan accountant.

Selisih bunga antara kedua skema berkisar **1–2%** dan bisa berubah sesuai kondisi lender — sebaiknya ditanyakan lebih dulu sebelum memutuskan.

### 4. Apa itu Offset Account? (fitur yang tidak ada di Indonesia)

Offset account adalah rekening tabungan yang **ditautkan ke KPR Anda**. Bunga hanya dihitung dari **(sisa utang – saldo tabungan)**.

- Contoh: utang A\$1 juta, saldo offset A\$750.000 → bunga hanya dihitung atas **A\$250.000**.
- Jika saldo offset A\$1 juta penuh → **praktis tidak membayar bunga sama sekali**.
- Uang di offset **bisa ditarik kapan saja** untuk kebutuhan bisnis, lalu dikembalikan — tanpa izin bank, karena itu uang Anda sendiri.

Untuk klien pengusaha, ini sangat praktis: dana bisa “diparkir” untuk menekan bunga, namun tetap tersedia sewaktu-waktu bila arus kas usaha membutuhkannya.

## 5. Bagaimana tahapan proses pengajuannya?

- **Instant** — perkiraan cepat lewat telepon berdasarkan penghasilan, pengeluaran, aset, dan utang Anda.
- **Pre-approval** — pengajuan resmi dengan dokumen; hasilnya lebih pasti. Bisa dilakukan **sebelum** Anda menemukan unit.
- **Unconditional approval** — persetujuan final, setelah unit ditemukan dan bank melakukan penilaian (valuation).

## 6. Penting: apa itu risiko “valuation gap”?

Lender hanya memberi pinjaman **sesuai hasil penilaian (valuation) mereka**. Umumnya valuation sama dengan harga kontrak, sehingga tidak ada masalah. **Namun bila valuation lebih rendah dari harga beli, selisihnya harus Anda tutup dari dana sendiri.** Kami sampaikan ini secara terbuka agar Anda dapat menyiapkan dana cadangan sejak awal — terutama untuk pembelian off-the-plan.

## 7. Dokumen apa saja yang diperlukan?

- **Verifikasi identitas** — dilakukan di Kedutaan Australia atau melalui lawyer Australia yang berpraktik di Indonesia.
- **Bukti penghasilan** — formulir deklarasi penghasilan bersih, diverifikasi oleh accountant, dan dicocokkan dengan rekening koran.
- **Credit report** — dari lembaga di Indonesia (berisi daftar utang dan riwayat pembayaran).
- Rekening koran & slip gaji **diterjemahkan ke bahasa Inggris** oleh penerjemah tersumpah.

Catatan: lender ini umumnya **tidak meminta SPT/tax return**.

## 8. Berapa lama prosesnya?

Bila dokumen sudah lengkap, lender memproses dalam **2–4 minggu**. Yang biasanya memakan waktu justru **penyiapan dokumen** (verifikasi ID ke kedutaan, penerjemahan). Realistisnya, dari awal hingga pre-approval memerlukan **2–3 bulan**, tergantung kecepatan Anda melengkapi dokumen.

## 9. Berapa lama tenor, dan bagaimana jika usia sudah 50–60 tahun?

Tenor bisa hingga **30 tahun**, bahkan sebagian lender sampai 40 tahun. Pelunasan lebih awal diperbolehkan **tanpa penalti** — namun sebaiknya tidak di bawah 2 tahun. Usia 50–60 tahun tetap bisa mengajukan tenor panjang; lender hanya meminta **rencana pelunasan (exit strategy)** saat pensiun, misalnya menjual properti atau dari penghasilan usaha yang tetap berjalan.

## 10. Berapa biaya jasa broker?

**Gratis untuk Anda.** Mitra broker kami memperoleh komisi dari lender, bukan dari pembeli. Anda tidak dikenakan biaya untuk jasa pendampingan pengajuan KPR.

Ingin tahu perkiraan kemampuan pinjaman Anda? Kami dapat menghubungkan Anda dengan mitra mortgage broker berlisensi di Australia untuk perkiraan awal tanpa biaya. Yudi — Xavier Marks · WhatsApp 0817 5149 434 · [yudi.xmarks@gmail.com](mailto:yudi.xmarks@gmail.com)

*Panduan ini bersifat informasi umum, dirangkum dari wawancara dengan mitra mortgage broker berlisensi di Australia (Xavier Marks Sydney CBD). Ketentuan, suku bunga, dan persyaratan berbeda antar-lender dan antar-nasabah, serta dapat berubah sewaktu-waktu. Ini bukan nasihat keuangan atau perpajakan formal; untuk keputusan pembelian, konsultasikan dengan broker, accountant, dan penasihat keuangan Anda.*