Cara menggunakan aplikasi tabel amortisasi untuk memahami KPR Anda

Pelajari bagaimana aplikasi tabel amortisasi mengungkap biaya sebenarnya KPR Anda: bunga yang menumpuk di awal, dibuat visual dan jelas oleh HypoNavi.

Penulis: Lubor Šimůnek · Diterbitkan: June 19, 2026 · Keuangan
Versi online: https://appstoryo.com/id/blog/amortization-schedule-app-how-to-use



Apa itu tabel amortisasi?

Tabel amortisasi adalah daftar lengkap yang menunjukkan setiap angsuran KPR yang akan Anda bayar dari bulan pertama hingga bulan terakhir. Untuk setiap angsuran, tabel ini menunjukkan tiga hal: berapa bagian yang masuk ke bunga, berapa yang mengurangi pokok utang, dan berapa sisa utang setelah pembayaran itu. Ini salah satu dokumen paling mencerahkan dalam keuangan pribadi — dan kebanyakan orang tidak pernah melihatnya.

Sebuah **aplikasi tabel amortisasi** yang baik menaruh tabel ini di saku Anda, memungkinkan Anda mengutak-atiknya secara langsung, dan membantu Anda memahami keputusan yang akan memengaruhi keuangan Anda selama puluhan tahun. HypoNavi: Mortgage Calculator melakukan persis itu, sepenuhnya offline dan tanpa perlu membuat akun.

Masalah bunga yang menumpuk di awal

Inilah hal terpenting yang perlu dipahami tentang amortisasi KPR standar: pada tahun-tahun awal pinjaman, sebagian besar dari setiap angsuran masuk ke bunga — bukan ke pokok utang.

Mari lihat contoh nyata. Misalkan Anda mengambil KPR sebesar $300.000 dengan bunga 7%

selama 30 tahun. Angsuran bulanan Anda menjadi sekitar $1.996.

- **Bulan 1:** $1.750 masuk ke bunga. Hanya $246 yang mengurangi utang.
- **Bulan 12:** $1.735 masuk ke bunga. $261 mengurangi utang.
- **Bulan 60 (tahun ke-5):** $1.683 masuk ke bunga. $313 mengurangi utang.
- **Bulan 180 (tahun ke-15):** $1.415 masuk ke bunga. $581 mengurangi utang.
- **Bulan 300 (tahun ke-25):** $851 masuk ke bunga. $1.145 mengurangi utang.
- **Bulan 360 (angsuran terakhir):** hampir seluruhnya masuk ke pokok utang.

Setelah 5 tahun membayar dengan disiplin, Anda sudah menyetor sekitar $119.760 secara total — tetapi utang Anda hanya berkurang sekitar $18.900. Sisanya habis menjadi bunga. Inilah struktur amortisasi KPR standar yang bunganya menumpuk di awal, dan memahaminya mengubah cara Anda memandang setiap keputusan keuangan terkait rumah Anda.

Mengapa ini penting bagi keputusan keuangan Anda

Refinancing terlalu dini bisa mengulang hitungan dari nol

Saat Anda melakukan refinancing KPR — bahkan ke bunga yang lebih rendah — tabel amortisasi biasanya dimulai lagi dari awal. Artinya Anda kembali ke fase awal ketika hampir semuanya masuk ke bunga. Jika Anda sudah membayar 10 tahun lalu beralih ke KPR baru berjangka 30 tahun, Anda praktis berkomitmen membayar bunga saja selama satu dekade lagi sebelum pokok utang turun secara berarti. Tabel amortisasi menunjukkan hal ini dengan gamblang dan membantu Anda menilai apakah refinancing benar-benar masuk akal mengingat sisa utang dan sisa jangka waktu Anda.

Pembayaran ekstra sangat berdampak di awal

Karena angsuran awal begitu sedikit mengurangi pokok, bahkan pembayaran ekstra kecil yang seluruhnya diarahkan ke pokok dapat menghapus banyak bulan dari akhir masa pinjaman. Satu kali pembayaran ekstra pada tahun pertama bisa menghapus 2-3 angsuran dari ujung KPR 30 tahun, karena pokok tambahan itu akan menanggung bunga selama hampir tiga dekade. Tabel amortisasi membuat hubungan sebab-akibat ini terlihat dalam angka konkret.

Angka total bunga bikin tersadar

Untuk KPR $300.000 dengan bunga 7% selama 30 tahun, total bunga yang dibayar sepanjang masa pinjaman sekitar $418.000. Anda meminjam $300.000 dan mengembalikan lebih dari $718.000 secara keseluruhan. Ini bukan cacat sistem — ini kenyataan matematis bunga majemuk dalam jangka panjang, dan melihatnya terurai dalam tabel amortisasi adalah salah satu pendorong terkuat untuk membayar ekstra atau memilih tenor yang lebih pendek.

Cara memakai tabel amortisasi di HypoNavi

Membuka HypoNavi dan memasukkan rincian pinjaman memakan waktu kurang dari satu

menit. Setelah itu, aplikasi membuat tabel amortisasi lengkap bulan demi bulan yang bisa Anda gulir untuk seluruh masa pinjaman. Ini yang perlu dicari:

1. **Temukan titik silang** — bulan ketika porsi pokok untuk pertama kalinya melampaui porsi bunga. Pada pinjaman 30 tahun, ini biasanya terjadi sekitar tahun ke-18 hingga ke-22. Pada pinjaman 15 tahun, jauh lebih cepat.
2. **Temukan titik separuh utang** — bulan ketika sisa utang pertama kali turun di bawah 50% dari jumlah pinjaman awal. Karena bunga menumpuk di depan, ini biasanya terjadi jauh setelah pertengahan tenor.
3. **Cek ringkasan total bunga** — HypoNavi menampilkan bunga kumulatif yang dibayar. Bandingkan dengan yang akan Anda bayar bila memilih tenor 15 tahun.

Membandingkan amortisasi 15 tahun dan 30 tahun

Salah satu hal paling mendidik yang bisa Anda lakukan dengan aplikasi tabel amortisasi adalah menghitung pinjaman yang sama pada dua tenor berbeda secara berdampingan. Di HypoNavi, ubah tenor dari 30 menjadi 15 tahun lalu amati:

- Angsuran bulanan naik cukup besar (sekitar 40-50% lebih tinggi)
- Total bunga yang dibayar turun lebih dari separuh
- Titik silang saat pokok melampaui bunga datang pada beberapa tahun pertama, bukan tahun ke-18 ke atas
- Sisa utang turun jauh lebih cepat sehingga ekuitas rumah terbentuk lebih awal

Perbandingan ini sering membuat orang meninjau ulang pilihan tenornya, atau berkomitmen membayar pokok ekstra meski KPR-nya berjangka 30 tahun.

Unduh HypoNavi dan lihat tabel amortisasi Anda

HypoNavi gratis untuk iPhone dan Android. Masukkan rincian pinjaman Anda dan tabel amortisasi lengkap langsung terbentuk seketika, offline, tanpa perlu akun.

Unduh di App Store

Unduh di Google Play

Memahami **tabel amortisasi** Anda bukan sekadar latihan akademis — ini salah satu jendela paling jernih untuk melihat biaya sebenarnya KPR Anda. Dapatkan HypoNavi gratis dan lihat setiap angsuran, setiap bulan, tersaji dengan jelas.

Kutip sebagai: Lubor Šimůnek (2026). *Cara menggunakan aplikasi tabel amortisasi untuk memahami KPR Anda*. AppStoryo, lapnito.cz s.r.o.. https://appstoryo.com/id/blog/amortization-schedule-app-how-to-use
© 2026 lapnito.cz s.r.o.