Berapa harga rumah yang mampu saya beli? Cek dengan aplikasi kalkulator ini

Pakai kalkulator keterjangkauan HypoNavi untuk tahu berapa harga rumah yang realistis Anda beli berdasarkan penghasilan, utang, dan uang muka — luring.

Penulis: Lubor Šimůnek · Diterbitkan: June 27, 2026 · Keuangan
Versi online: https://appstoryo.com/id/blog/how-much-house-can-i-afford-calculator-app



Berapa harga rumah yang mampu saya beli? Panduan praktis

Pertanyaan yang cepat atau lambat diajukan setiap calon pemilik rumah adalah: **berapa harga rumah yang mampu saya beli?** Terdengar sederhana, tetapi jawaban yang jujur menuntut Anda menimbang beberapa faktor sekaligus — penghasilan, kewajiban utang bulanan yang sudah berjalan, besarnya uang muka, dan kondisi suku bunga saat ini. Kalkulator keterjangkauan yang andal menyatukan semua faktor itu seketika dan memberi angka realistis yang berpijak pada kriteria pemberian kredit yang sesungguhnya.

HypoNavi: Mortgage Calculator dilengkapi kalkulator keterjangkauan lengkap yang berjalan sepenuhnya luring. Tanpa koneksi internet, tanpa akun, dan tanpa data yang dibagikan kepada siapa pun.

Rasio utang terhadap penghasilan: angka kunci yang dipakai pemberi kredit

Ketika menilai berapa yang akan dipinjamkan kepada Anda, pemberi kredit terutama melihat rasio utang terhadap penghasilan (DTI). Ini adalah persentase penghasilan kotor bulanan yang habis untuk membayar utang — termasuk cicilan KPR yang sedang direncanakan.

Sebenarnya ada dua versi DTI yang dilihat sebagian besar pemberi kredit konvensional:

DTI depan (rasio perumahan)

Ini persentase penghasilan kotor bulanan yang akan terpakai untuk biaya perumahan. Sebagian besar pemberi kredit konvensional ingin angka ini bertahan di 28% atau kurang. Biaya perumahan dalam perhitungan ini biasanya mencakup pokok, bunga, pajak properti, dan asuransi (PITI).

Rumus: (Biaya perumahan bulanan) / (Penghasilan kotor bulanan) x 100

Contoh: jika penghasilan kotor bulanan Anda 6.000 $ dan total biaya perumahan 1.500 $, DTI depan Anda 25% — dengan nyaman berada di bawah patokan 28%.

DTI belakang (rasio utang total)

Ini persentase penghasilan kotor bulanan yang terpakai untuk seluruh pembayaran utang digabung — perumahan, kredit kendaraan, pinjaman pendidikan, pembayaran minimum kartu kredit, dan utang berulang lainnya. Sebagian besar pemberi kredit konvensional ingin angka ini tetap di bawah 36-43%, tergantung lembaga dan jenis kreditnya.

Rumus: (Seluruh pembayaran utang bulanan) / (Penghasilan kotor bulanan) x 100

Cara HypoNavi menghitung keterjangkauan

Kalkulator keterjangkauan HypoNavi memakai empat masukan utama:

1. **Penghasilan kotor tahunan** — pendapatan tahunan sebelum pajak. Jika ada peminjam pendamping, masukkan penghasilan gabungan.
2. **Pembayaran utang bulanan** — total seluruh kewajiban utang berulang Anda saat ini: cicilan mobil, pinjaman pendidikan, pembayaran minimum kartu kredit, dan sebagainya. Jangan masukkan KPR yang sedang Anda hitung — aplikasi menambahkannya sendiri.
3. **Jumlah uang muka** — berapa banyak dana tunai yang Anda siapkan untuk pembelian.
4. **Suku bunga** — bunga terkini yang Anda perkirakan bisa didapat. Jika ragu, pakai perkiraan realistis berdasarkan suku bunga pasar saat ini.

Berdasarkan masukan tersebut, HypoNavi menghitung harga rumah maksimum yang mampu Anda beli sambil tetap berada dalam patokan standar rasio utang terhadap penghasilan.

Memahami hasilnya: nyaman versus maksimum

Kalkulator memberi angka maksimum, tetapi penting dipahami bahwa maksimum dan nyaman bukanlah hal yang sama. Lolos untuk KPR 450.000 $ tidak berarti KPR 450.000 $ itu bijak secara finansial bagi keadaan Anda.

Pertimbangkan faktor-faktor berikut di luar perhitungan DTI:

- **Dana darurat:** setelah uang muka dan biaya penutupan, apakah Anda masih punya

tabungan setara 3-6 bulan pengeluaran? Menguras tabungan demi uang muka membuat posisi Anda rapuh.

- **Biaya perawatan berkelanjutan:** rumah biasanya menghabiskan 1-2% dari nilainya per tahun untuk perawatan. Rumah seharga 400.000 $ bisa menuntut 4.000-8.000 $ setahun untuk perbaikan, penggantian, dan pemeliharaan.
- **Pajak properti dan asuransi:** keduanya bisa menambah ratusan dolar per bulan pada biaya perumahan efektif Anda dan sangat berbeda antar-lokasi.
- **Kestabilan karier:** jika penghasilan Anda naik-turun atau Anda berada di industri yang rawan PHK, incarlah rumah pada kisaran 80-85% dari keterjangkauan maksimum Anda.

Dampak uang muka

Uang muka memengaruhi keterjangkauan Anda secara langsung lewat dua jalur. Pertama, uang muka yang lebih besar berarti pinjaman lebih kecil dan cicilan bulanan lebih ringan, sehingga dengan penghasilan yang sama Anda mampu membeli rumah yang lebih mahal. Kedua, menyetor kurang dari 20% pada kredit konvensional biasanya memicu asuransi hipotek swasta (PMI), yang menambah biaya perumahan bulanan dan menggerus daya beli Anda.

Gunakan HypoNavi untuk mencoba berbagai skenario uang muka. Coba 5%, 10%, 15%, dan 20% lalu bandingkan jumlah pinjaman dan cicilan yang muncul. Tampilan visualnya membantu Anda memahami persis dampak menabung untuk uang muka yang lebih besar terhadap anggaran bulanan.

Pedoman praktis soal keterjangkauan

Penasihat keuangan kerap menyebut beberapa pedoman yang layak diketahui:

- **Aturan 28/36:** biaya perumahan sebaiknya tidak melebihi 28% penghasilan kotor bulanan, dan total pembayaran utang tidak melebihi 36%.
- **Aturan 2,5 kali penghasilan:** harga rumah sekitar 2,5 kali penghasilan tahunan rumah tangga umumnya dianggap konservatif dan berkelanjutan.
- **Aturan 3 kali penghasilan:** banyak pembeli mampu memperoleh sekaligus mempertahankan rumah seharga 3 kali penghasilan tahunan rumah tangga, terutama di pasar yang lebih murah.

Semua itu titik awal, bukan batas kaku. Situasi khusus Anda — kestabilan pekerjaan, pertumbuhan penghasilan di masa depan, tarif pajak setempat, dan kebiasaan belanja pribadi — menentukan apa yang benar-benar masuk akal bagi Anda.

Unduh HypoNavi dan temukan angka Anda

Kalkulator keterjangkauan HypoNavi gratis, berjalan luring, dan tidak memerlukan akun. Masukkan penghasilan, utang, dan uang muka untuk langsung memperoleh jawaban realistis atas pertanyaan **berapa harga rumah yang mampu saya beli**.

Unduh HypoNavi di iOS

Unduh HypoNavi di Android

Jalankan sebanyak apa pun skenario tanpa khawatir data Anda direkam atau dijual. Dapatkan HypoNavi gratis dan ketahui angka sebenarnya sebelum berbicara dengan bank mana pun.

Kutip sebagai: Lubor Šimůnek (2026). *Berapa harga rumah yang mampu saya beli? Cek dengan aplikasi kalkulator ini*. AppStoryo, lapnito.cz s.r.o..
https://appstoryo.com/id/blog/how-much-house-can-i-afford-calculator-app
© 2026 lapnito.cz s.r.o.