

Refinancing

Refinancing tidak lain adalah mengganti suatu pinjaman yang Anda telah miliki dengan pinjaman lain. Ini dapat terjadi dengan pemberi pinjaman yang sekarang atau Anda dapat berpindah pada pemberi pinjaman yang lain.

PENTING: *mendapatkan pinjaman merupakan keputusan yang besar dan Anda harus meluangkan waktu untuk mempertimbangkan opsi-opsi Anda dan membanding-bandingkan dengan yang lain.*

Mengapa *refinance*?

Ada beberapa alasan mengapa Anda mungkin mempertimbangkan *refinancing* sebagai suatu opsi, termasuk untuk menghemat pinjaman rumah Anda, untuk meminjam lebih banyak uang, untuk berhemat pada pinjaman-pinjaman Anda lainnya, atau pun karena Anda dalam kesulitan keuangan. *Refinancing* dapat merupakan cara yang baik sekali untuk berhemat, asalkan Anda telah memperhitungkan ongkos aktual *refinancing* dalam kalkulasi Anda, tetapi mungkin terdapat lubang-lubang tersembunyi. *Refinancing* karena berada dalam kesulitan keuangan berisiko tinggi dan Anda harus selalu mencari nasihat hukum terlebih dahulu.

Berhemat dengan tawaran hipotek khusus!

Beberapa bisnis mencoba mereka yang telah memiliki hipotek rumah (*mortgage*) untuk pindah ke program hipotek khusus, terkadang disebut **program pengurangan utang** (*debt reduction plan*) atau program **memperkecil hipotek** (*mortgage minimisation*) untuk berhemat.

Terdapat sejumlah variasi pada program-program tersebut tetapi biasanya melibatkan peminjam *refinancing* ke suatu pinjaman rumah line-of-credit, atau suatu rekening ganti rugi (offset account), biasanya melibatkan penggunaan kartu kredit, dan secara invariabel melibatkan biaya-biaya yang cukup besar untuk dibayarkan kepada orang atau bisnis yang menjual program tersebut.

Biasanya, program-program tersebut akan memakan ongkos lebih besar untuk pembukaannya daripada jumlah yang Anda hemat, melibatkan suku bunga yang lebih tinggi dari pinjaman rumah yang paling dasar, dan dapat mengakibatkan Anda berada dalam kesulitan keuangan jika Anda mengeluarkan terlalu banyak pada kartu kredit. Jika Anda ingin berhemat atas pinjaman rumah Anda, cara yang paling dapat diandalkan ialah membayar ekstra pada pinjaman Anda yang sekarang, atau *refinance* ke suku bunga yang lebih rendah, bukannya ke suku bunga yang lebih tinggi!

Konsolidasi Utang dan Perjanjian Utang

Mekonsolidasikan semua pinjaman ke satu pinjaman pribadi terkadang bermanfaat, terutama jika Anda memastikan Anda tidak masuk ke dalam utang lagi setelah itu. Namun, banyak orang yang melaporkan bahwa sulit untuk mendapatkan pemberi pinjaman yang mau mengkonsolidasikan utang-utang mereka. Beberapa perusahaan yang mengiklankan konsolidasi utang sebenarnya menjual **Perjanjian Utang** (*Debt Agreements*) (di bawah *Part IX dari the Bankruptcy Act*). **Perjanjian Utang** (*Debt Agreements*) dapat mahal dan memiliki banyak konsekuensi seperti menjadi **bangkrut** (*Bankrupt*). Amat sangat penting agar Anda mendapatkan nasihat independen (netral) sebelum mempertimbangkan suatu *debt agreement*.

Refinancing untuk mengkonsolidasikan utang-utang ke pinjaman rumah Anda dan/atau karena Anda menunggak pembayaran-pembayaran pinjaman rumah Anda.

Berada dalam kesulitan finansial menjadikan amat stres. Jika Anda menunggak pembayaran *mortgage* Anda, dapatlah menjadi sangat sulit untuk bernegosiasi dengan pemberi pinjaman Anda yang mungkin mengancam akan menyita rumah Anda. Bahkan jika Anda dapat melakukan pembayaran *mortgage*, tetapi didesak oleh kreditor-kreditor lain, kelihatannya opsi termudah adalah *refinance* pinjaman rumah Anda dan mengkonsolidasikan utang-utang Anda agar tak ada orang yang membebani Anda lagi.

Sebelum Anda *refinance* tariklah napas panjang dan pikirkan berikut ini:

- Anda mempertaruhkan rumah Anda – jika Anda tak dapat membayar pinjaman tersebut, Anda akan kehilangan rumah Anda!
- Anda memutuskan semua kemungkinan opsi-opsi yang mungkin tersedia bagi Anda seperti menyerahkan mobil Anda (untuk pinjaman mobil) atau bernegosiasi untuk mengurangi utang atau mengatur cara pembayaran kembali dengan perusahaan kartu kredit Anda.
- *Refinancing* utang-utang kartu kredit Anda (misanya) mungkin dapat menyelamatkan Anda (paling tidak saat ini), tetapi biasanya tidak menghemat uang Anda dan tidak menghentikan Anda untuk terlibat lebih banyak utang setelah itu (khususnya jika Anda berjuang untuk melakukan pembayaran kembali pinjaman rumah yang lebih tinggi).
- *Refinancing* selalu memakan uang. Jika Anda sekarang dalam keadaan kesulitan finansial, ada kemungkinan secara finansial Anda akan lebih baik jika Anda berhasil membuat suatu cara pembayaran dengan kreditor Anda saat ini. Jika Anda sendiri tak dapat menegosiasikan cara pembayaran, temuilah seorang konselor finansial.
- Waspadalah terhadap pemberi pinjaman sebagai usaha terakhir – see **Pinjaman Hipotek Ganas** (*Predatory Mortgage Lending*).

Mengkonsolidasikan Utang Kartu Kredit – inti sebenarnya

Mengkonsolidasikan utang kartu kredit ke pinjaman rumah Anda tidak berarti Anda berhemat

Sementara suku bunga pinjaman rumah pada umumnya lebih rendah dari suku bunga kartu kredit, pinjaman rumah cenderung untuk lunas setelah jangka waktu yang panjang sekali, berarti anda masih dapat membayar lebih banyak bunga selama periode pinjaman tersebut. Anda juga dapat memperhitungkan ongkos *refinancing*. Jika Anda *refinancing* hanya untuk berhemat, seringkali lebih baik bagi Anda jika Anda cukup hanya dengan menaikkan jumlah yang Anda bayar ke kartu kredit daripada *refinancing*. Jika Anda *refinancing* karena Anda tak dapat melakukan pembayaran kembali utang Anda, carilah nasihat!

Mereka yang mengkonsolidasikan utang kartu kredit seringkali malah masih utang kartu kredit lebih banyak

Penelitian luar negeri telah menemukan bahwa peminjam yang mengkonsolidasikan utang kartu kredit mereka ke pinjaman rumah seringkali di kemudian hari terlibat pada lebih banyak utang kartu kredit, sama sekali berlawanan dengan tujuan konsolidasi utang. Jadi, jika Anda memang harus mengkonsolidasi, guntinglah semua kartu kredit Anda yang Anda harus bayar kembali. Lebih baik lagi, jangan mengkonsolidasi dan lunasilah utang kartu kredit Anda tanpa masuk lebih jauh ke dalam utang.

Peminjaman Hipotik yang Rakus (Predatory Mortgage Lending)

Ada pemberi pinjaman yang mengkhususkan diri memberikan pinjaman kepada peminjam yang amat terdesak. Pemberi pinjaman seperti ini seringkali beriklan dengan slogan-slogan seperti "bad credit-no problem" (kredit buruk – bukan masalah), dan "sheriff at the door" (sheriff di pintu Anda). Anda dapat mengenal bahwa mereka pemberi pinjaman sebagai usaha terakhir karena jangka waktu pinjaman akan amat pendek (1 atau 2 tahun biasanya), Anda akan membayar biaya yang besar kepada pialang (*broker*), Anda akan diminta untuk menandatangani pernyataan bahwa pinjaman untuk maksud bisnis atau investasi kalau pun ini tidak benar, dan pinjaman Anda akan jauh lebih besar setelah *refinancing* karena semua biaya dan ongkos-ongkos ditambahkan.

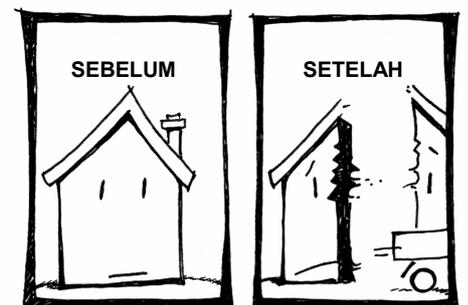
Karena pinjaman Anda akan amat bertambah besar dengan *refinance*, kemungkinan besar Anda menemui kesulitan dalam membayarnya kembali. Hal ini mungkin berakibat Anda kehilangan rumah dan uang sisa yang lebih kecil (jika ada) setelah membayar pinjaman Anda yang lebih besar.

Lalu apa yang dapat Anda lakukan? Pertama-tama, dapatkan nasihat, lebih cepat lebih baik! Mungkin masih dapat bernegosiasi dengan pemberi pinjaman. Bahkan jika situasi Anda tak ada harapan, mungkin lebih baik menjual rumah Anda daripada *refinance* dan mendapatkan pinjaman lebih besar hanya untuk tinggal di rumah Anda selama setahun lagi.

Kisah Ali dan Lisa

Ali dan Lisa memiliki *mortgage* pinjaman rumah sebesar \$170.000. Ketika Ali terkena pemutusan hubungan kerja, mereka menunggak pembayaran kembali *mortgage* mereka. Ali kemudian mendapatkan pekerjaan lain, tetapi pemberi pinjaman mengatakan mereka jauh tertinggal dalam pembayaran kembali mereka dan rumah mereka akan disita dan dijual jika mereka tidak membayar tunggakan pinjaman rumah mereka dalam 14 hari.

Lisa melihat iklan tentang pinjaman untuk mereka yang kesulitan finansial. Ali dan Lisa berhasil *refinance* pinjaman mereka tetapi memakan ongkos lebih dari \$26.000, termasuk ongkos-ongkos pelaksanaan (*enforcement costs*) pada pinjaman lama mereka. Pinjaman baru mereka juga mengenakan suku bunga yang lebih tinggi dan mereka mengalami kesulitan lagi karena Lisa hamil dan tak lama harus meninggalkan pekerjaannya. Mereka telah menawarkan rumah mereka di pasaran tetapi saldo pinjaman mereka sekarang \$205.000 dan terus tumbuh setiap hari dengan bunga tak terbayar (*default*). Lisa menyesali seharusnya mereka menjual rumah setahun sebelumnya dan memasukkan ekstranya sebesar \$35.000 ke dalam rekening bank mereka.



Mencari bantuan

KONSELING FINANSIAL

Credit and Debt Hotline (Saluran Telepon Kredit dan Utang): informasi dan penunjukan ke konselor finansial yang dapat memberikan nasihat tentang opsi-opsi Anda jika Anda menunggak pembayaran Anda, bernegosiasi dengan kreditor Anda atau menunjukkan kepada Anda layanan lain yang relevan: **1800 808 488**

NASIHAT HUKUM

Consumer Credit Legal Centre (NSW) Inc. (Pusat Hukum Kredit Konsumen (NSW) Inc.) memberikan nasihat hukum gratis kepada mereka yang mengalami kesulitan dengan pinjaman konsumen mereka: **(02) 9212 4111**

Law Access (Akses Hukum) membantu penelepon mencari informasi dan layanan untuk membantu dengan masalah-masalah dan pertanyaan hukum: **1800 806 913**

LAIN

Financial Ombudsman Service (Layanan Ombudsman Keuangan) untuk perselisihan dengan lembaga finansial atau pemberi pinjaman Anda: **1300 780 808**

Australian Securities and Investment Commission (Komisi Jaminan dan Investasi Australia): **1300 300 630**

LAYANAN PENTERJEMAHAN DAN JURU BAHASA

Anda dapat menelepon layanan gratis ini dan minta seorang juru bahasa untuk membantu Anda menjelaskan masalah Anda kepada salah satu layanan di atas pada telepon: **13 14 50**

Proyek Consumer Credit Legal Centre (NSW) Inc. 2006. Lembar Informasi lain dalam seri ini tersedia di **www.cclcnsw.org.au** or **(02) 9212 4216**