

BANGUN KEKAYAAN, INVESTASI PROPERTI

Ryan Filbert adalah seorang penulis muda yang berbakat di mana telah berani secara santai dan gamblang menuliskan pemikiran dan konsep-konsep dasar dalam seseorang memperlakukan properti.

—Johanes Mardjuki, Former Direktur
PT Summarecon, Tbk (sekarang
Managing Director JIPE)

Strategi **RAHASIA**
membeli properti.
BERAPA PUN
usia & pendapatan
Anda!

Ryan Filbert Wijaya, S.Sn, ME.
Praktisi & Inspirator Investasi no. 1 Indonesia

BANGUN KEKAYAAN, INVESTASI PROPERTI

Sanksi Pelanggaran Pasal 113
Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014
tentang Hak Cipta

- (1) Setiap Orang yang dengan tanpa hak melakukan pelanggaran hak ekonomi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf i untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp100.000.000 (seratus juta rupiah).
- (2) Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c, huruf d, huruf f, dan/atau huruf h untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
- (3) Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf e, dan/atau huruf g untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
- (4) Setiap Orang yang memenuhi unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yang dilakukan dalam bentuk pembajakan, dipidana dengan pidana penjara paling lama 10 (sepuluh) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah).

BANGUN KEKAYAAN, INVESTASI PROPERTI

Investasi Cerdas untuk Membeli Properti Pertama Anda

Ryan Filbert

Penerbit PT Elex Media Komputindo



Bangun Kekayaan, Investasi Properti

Ditulis oleh Ryan Filbert

©2015 Ryan Filbert

Hak Cipta Dilindungi oleh Undang-Undang

Diterbitkan pertama kali di Indonesia oleh

Penerbit PT Elex Media Komputindo

Kelompok Gramedia—Jakarta

Anggota IKAPI, Jakarta

715061576

ISBN: 9786020270609

Dilarang keras menerjemahkan, memfotokopi, memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini tanpa izin tertulis dari penerbit.

Dicetak oleh Percetakan PT Gramedia, Jakarta

Isi di luar tanggung jawab percetakan

Kata Pengantar

Properti adalah sebuah instrumen yang unik, selain karena di dalam properti terdapat kebutuhan pokok yaitu tempat tinggal, selain itu properti juga dapat dijadikan sebuah sarana investasi. Sayangnya dewasa ini banyak orang yang sudah melupakan, tidak bisa membedakannya bahkan tidak mengetahuinya.

Buku adalah sebuah jendela dunia, di mana bisa memberikan sebuah penjelasan akan sesuatu yang ingin dituliskan oleh si penulisnya.

Ryan Filbert adalah seorang penulis muda yang berbakat yang telah berani secara santai dan gamblang menuliskan pemikiran dan konsep-konsep dasar dalam seseorang memperlakukan properti. Isi dalam buku ini dibuat secara muda dan jenaka namun buku ini menjadi sarat akan makna yang begitu memotivasi semua orang bahwa setiap orang wajib memiliki properti di kala banyak orang berpikir memiliki properti hanya sebuah mimpi.

Dewasa ini banyak orang yang telah melakukan strategi-strategi berbahaya dalam keberhasilannya memiliki properti, bak lentera di tengah kegelapan dalam buku ini membahas cara yang sebaliknya, yaitu cara memiliki properti bagi siapa pun dengan merencanakannya hingga berhasil memilikinya dalam 5 tahun!

Keunikan lainnya adalah karena penulis adalah seorang praktisi pada banyak instrumen investasi, Ryan Filbert juga menyadarkan banyak orang dalam bukunya bahwa diperlukan kesabaran dan kejelian dalam berinvestasi, tidak sedikit orang tidak cermat dalam menggunakan uang yang dimiliki sehingga akhirnya tidak mampu memiliki properti pada akhirnya. Dengan menggabungkan strategi bunga berbunga pada instrumen lainnya seperti reksa dana membuat tidak ada yang mustahil bagi semua orang di Indonesia untuk mampu memiliki properti!

Johanes Mardjuki
Managing Director
Java Integrated Industrial and Port Estate (JIPE)

Apa Kata Mereka Tentang Buku Ini?

“Beli rumah adalah salah satu keputusan terbesar dalam hidup Anda, selain menikah (tentunya). Nah buku ini mengajarkan Anda strategi agar tidak terjebak dalam utang yang melilit Anda dalam membeli rumah. Hati-hati, jangan nekat. Baca dulu buku ini.”

Aryo Diponegoro founder YukBisnisProperti.org
Book Review “Rahasia memiliki properti dalam 5 tahun”

“Wow, buku ini akan menohok para penjudi dan spekulan yang masih bersarang di dunia properti karena buku karangan sahabat saya, Ryan Filbert ini benar-benar menggambarkan kondisi *real* dari dunia properti yang ada saat ini. Baca dan terapkan isi buku ini, saya yakin keputusan investasi properti Anda akan lebih aman dan menghasilkan.”

Yehezkiel Zebua Rocket Sales & Marketing Coach
Penulis buku best seller “Rocket Marketing”
dan Praktisi Properti



Dunia investasi penuh dengan ketidakpastian. Akan selalu ada perubahan yang tak terduga. Seorang investor profesional sekalipun belum tentu bisa mengelak dari kondisi tersebut. Oleh karena itu, siapa pun yang terjun ke dunia investasi adalah orang-orang yang berani mengambil risiko.

Jiwa berani untuk mengambil risiko itu pun dimiliki sang penulis yang belum lama masuk ke dunia investasi. Bahkan saat pertama kali terjun sekitar tujuh tahun lalu, dunia investasi merupakan dunia yang sangat baru baginya. Tapi meski begitu, ia sudah siap menghadapi segala risiko. Terbukti ia sudah mengalami sisi pahit-getirnya dunia investasi, tak terkecuali sisi manisnya yang memberinya keuntungan.

Semua pengalaman dan sepek-terjangnya mendalami investasi sejak awal hingga sekarang inilah yang tertuang dalam buku *Investasi Saham ala Swing Trader Dunia* ini. Karena itu, buku ini cocok dipersembahkan untuk kalangan investor pemula. Isi buku ini pun bisa dijadikan bahan bertukar pengalaman bagi kalangan investor yang lebih berpengalaman.

Salam Sukses Luar Biasa!!!
Andrie Wongso
Motivator Nomor 1 Indonesia
Pengantar dari buku “Investasi Saham
ala Swing Trader Dunia”

Apa Kata Mereka tentang Karya-Karya Ryan Filbert Lainnya?

Buku de'Ryan Filbert isinya mudah dipahami dan penulisannya seperti berbicara langsung dengan penulisnya! Sebuah buku Investasi Properti dalam bidang Agro dikemas dengan menarik dan bagus!

Prof. DR. Ir. Abdullah Syam, MSc
Staf ahli dari Pusat Litbang Konservasi dan Rehabilitasi,
Kementerian Kehutanan
Book review dari buku *“Rich Investor
from Growing Investment”*

Buku “Kejahatan & Penyimpangan dalam Dunia Investasi” adalah sebuah buku dengan sudut pandang yang berbeda!

Di mana semua buku dan informasi menyajikan berita baik dan menguntungkan dalam bidang investasi, buku ini justru menghadirkan cerita hitam dan pahit dalam dunia Investasi.

Inilah yang harus diketahui oleh semua orang sebelum melangkah lebih jauh dalam Investasi! Bukan hanya dari segi keuntungan. Investasi itu mengandung risiko, namun bukan berarti investasi harus dihindari!

Pahami risikonya, nikmati hasilnya. Inilah inti dasar dari investasi.

Buku ini akan menjadi sebuah pegangan bagi seluruh anggota maupun tenaga pemasar dari perusahaan saya yang salah satunya bergerak dalam dunia investasi dan tentunya buku ini akan menjadi pegangan seluruh masyarakat Indonesia!

Salam Sukses untuk Ryan Filbert dan maju terus investasi di Indonesia!

H. Wira Pradana, ST.
Direktur PT Global Media Nusantara
Book Review dari buku “*Negative Investment*”

To The Respectable Author,
Mr. Ryan Filbert Wijaya, S.Sn., ME

31.05.2012 Date

Book for publication: "Berinvestasi Saham ala Swing Trader Dunia"

PT GARUDA MATARAM
MOTOR Importer 7341
Jl. Pantiar Indah Selatan I ST A
Pantiar Indah Kapuk
JAKARTA 14470
Indonesia

TO WHOM IT MAY CONCERN

I must admit that for a normal everyday person such as myself who is far away from the financial world of stocks, bonds, and other investment mechanisms, I would usually tend to stay away from the financial business world simply because we do not have the basic knowledge of understanding how the financial markets run. Consequently, as it seems too complicated to understand, we become afraid of engaging any form of involvement with capital markets.

Having read through the soon-to-be publicized book entitled. "Berinvestasi Saham ala Swing Trader Dunia", it gave me a good feel and idea of the concept in investments and stock trading. We are able to comprehend candle stick charts, understand the trend of fluctuations and even understand the volume analysis which are portrayed form such charts.

Furthermore as the flow expands we are able to differentiate and understand the various characters of trading such as swing trading, psychology trading and money management. It is a very informative, easy-reading, easy-learning handbook which I fully recommend to all beginners and even advanced players in the financial markets.

My sincere congratulations and best wishes to the author, Ryan Filbert Wijaya.

Faithfully yours,



stefan hutahayan
PT. GARUDA MATARAM MOTOR
JL. MT HARYONO KAV. 11
JAKARTA 13330
INDONESIA

Surat rekomendasi dari buku "Investasi Saham ala Swing Trader Dunia"

Saya mengenal Ryan sebagai pribadi *over-achiever* sedari usia muda. Pembawaannya cenderung dewasa untuk seseorang seusianya dan dia adalah salah satu dari segelintir orang yang saya kenal yang berpikir sebagai *employer* dan bukan *employee*. Dunia bisnis adalah kehidupan sehari-harinya, yang pada akhirnya merambah termasuk dunia saham. Pada saat saya baru mulai belajar bermain saham, Ryan sudah terhitung mahir sehingga saya banyak bertanya mengenai tip-tip saham kepada Ryan—broker yang bagus, saham-saham unggulan, tren naik turun, dan lain-lain. Sampai pada titik yang ekstrem, saya akan *print screen* portofolio saham saya dan mengirimkannya ke Ryan untuk dianalisis sehingga saya tinggal menjalankan instruksinya, dan untung!

Di saat orang-orang pada umumnya (seperti saya) mencari metode *quick fix* untuk mendapatkan *gain* tertinggi dan termudah, Ryan mengambil rute yang jauh lebih sulit. Di film *Matrix*, Ryan bisa diibaratkan memilih untuk menelan pil merah dari Morpheus yang akan menunjukkan “how deep the rabbit hole is” dibandingkan menelan pil biru yang akan membuat segalanya jadi lebih mudah secara kasatmata tapi nyatanya kita tidak mengerti apa yang sesungguhnya terjadi. Ryan memilih “menelan pil merah” atas nama cintanya terhadap dunia saham dan komitmennya untuk mempermudah yang sulit.

Buku ini adalah hasil perjalanan Ryan melewati “deep rabbit hole” yang dijanjikan oleh Morpheus. Dikemas dalam bahasa yang akan mudah dicerna oleh orang-orang seperti

saya demi mengerti makna di balik dan memetik manfaat pelajaran dari perjalanan “deep rabbit hole” tanpa harus susah-susah benar-benar melaluinya. “

Praditya Nugraha Salim
Head of Marketing, BMW Group Indonesia
Book review dari buku “Investasi Saham
ala Swing Trader Dunia”

“This book is simply wonderful, simply explained what your charting needs with real conditions.”

Antonius Tanjong, S.Kom, M.M.
Equity Sales Consultant
KE Trade – PT Kim Eng Securities
Book review dari buku “Investasi Saham
ala Swing Trader Dunia”

“Buku ini dapat dijadikan pegangan bagi mereka yang ingin belajar analisis teknikal untuk perdagangan bursa saham. Langkah demi langkah pengenalan, mulai alat analisis berupa candle stick hingga psikologi dalam bertransaksi di bursa dijelaskan satu per satu. Lebih menarik lagi, di dalam buku ini terdapat beberapa contoh penggunaan analisis teknikal dalam perdagangan saham yang sebenarnya.”

Joice Tauris Santi
Wartawan Kompas Bidang Ekonomi Internasional,
Ex 8 tahun liputan di bursa
Book review dari buku “Investasi Saham
ala Swing Trader Dunia”

“Biasanya investor berinvestasi di reksa dana hanya melakukan Dolar Cost Averaging, tetapi Ryan memberikan pandangan baru bagaimana memanfaatkan analisis teknikal untuk mendapatkan return yang lebih baik. Buku ini sangat bermanfaat sekali untuk investor pemula bahkan untuk professional trader.”

Hendra Martono CSA® (Hok1)
Vice President Brokerage Strategic Development,
Henan Putihrai
Book review dari buku “Menjadi Kaya dan Terencana
dengan Reksa Dana”

“Buku Menjadi kaya & Terencana dengan Reksa Dana” karya Ryan Filbert ini betul-betul ibarat cahaya di ujung terowongan: titik terang, panduan bagi siapa pun yang awam dengan Reksa Dana. Yang diperlukan hanyalah kemauan belajar dan percaya karena ibaratnya Ryan telah menuntun per langkahnya bagaimana berinvestasi di reksa dana untuk masa depan. *Something I think every young parents should read!*

Yang lebih mengagumkan bagi saya adalah karena Ryan bukan hanya berteori tetapi di buku ini dia membagi pengalamannya, yang artinya semua teori di sini sudah melalui uji coba dia pribadi. Satu hal yang menurut saya mencerminkan *generosity* seorang Ryan Filbert dalam berbagi ilmu.

Jika Anda sudah memiliki reksa dana, Ryan tetap punya tip dan trik dari pengalamannya yang pasti akan lebih bermanfaat untuk portofolio Anda.

Icha Rahmanti

Author/writer of best selling novels

Book Review dari buku “Menjadi Kaya dan Terencana dengan Reksa Dana”

Investasi Rumit dengan Bahasa Sederhana

Sebagai jurnalis bidang ekonomi, saya terkadang kesulitan memberitakan masalah/soal-soal ekonomi yang rumit kepada publik. Tapi, dalam buku “Menjadi Kaya & Terencana dengan Reksa Dana” ini, Ryan Filbert mampu menjelaskan instrumen investasi reksa dana secara sederhana sehingga memunculkan kepercayaan diri para pembaca untuk turut berinvestasi.

Yura Syahrul

Managing Editor Kontan (media bisnis & investasi)

Book review dari buku “Menjadi Kaya Dana Terencana dengan Reksa Dana”

Daya Persuasif yang Kuat

Tak hanya lengkap dan layak menjadi pegangan kaum profesional dan investor, buku “Menjadi Kaya & Terencana dengan Reksa Dana” ini juga memiliki kekuatan persuasif yang sangat besar bagi pembaca. Ditulis oleh seorang anak muda yang belajar investasi secara otodidak dan praktik langsung hingga meraih keuntungan dalam waktu singkat. Artinya, orang awam pun berpeluang meraih untung besar dari berinvestasi reksa dana!

Diah Ayu Candraningrum (Sandra)

Produser Tempo TV (media)

Book review dari buku “Menjadi Kaya dan Terencana dengan Reksa Dana”

Daftar Isi

Kata Pengantar	v
Apa Kata Mereka Tentang Buku Ini?	vii
Apa Kata Mereka tentang Karya-Karya Ryan Filbert Lainnya?	x
Pendahuluan	xx
BAB 1	
Siapa yang Mengajarkan Anda Jika Properti Itu Adalah Investasi?	1
BAB 2	
Mulai Berkenalan dengan Membeli Properti	11
BAB 3	
Beli Properti Tidak Bisa Menunggu, Harga Naik Terus	31
BAB 4	
Yakin Anda Siap Memiliki Properti?	51

BAB 5

Punya DP dan Beli Properti 87

BAB 6

Mampu “Nyicil” tapi Tidak Punya DP 109

BAB 7

Tidak Punya Uang untuk Membeli Properti 127

BAB 8

Selangkah Menuju Penutup 143

Buku-Buku Ryan Filbert 149

Pendahuluan

Zaman telah berubah, perkembangan teknologi semakin hari semakin memudahkan kehidupan kita sebagai manusia. Namun jika kita renungkan, kebutuhan manusia sebenarnya masih begitu-begitu saja. Apa maksudnya?

Ya, begitu-begitu saja. Manusia memiliki hukum mutlak, hukum 4-2-3 yang artinya berjalan dengan 4 kaki, berganti jadi dengan menggunakan 2 kaki dan jalan dengan 2 kaki ditambah 1 tongkat kemudian meninggal.

Sepanjang kehidupan manusia, terdapat berbagai macam kebutuhan namun dari berbagai macam kebutuhan yang ada, tampaknya kebutuhan dasar dari setiap manusia semua sama yaitu, membutuhkan tempat untuk tinggal, kebutuhan akan pakaian dan makanan. Ya! Di Sekolah Dasar (SD) kita mengenalnya sebagai Sandang, Pangan dan Papan.

Ironisnya, tidak semua manusia bisa mendapatkan kesempatan untuk merasakan sandang, pangan, dan papan tersebut. Perlu kita syukuri jika hari ini kita masih bisa merasakan ketiganya, karena bagi sebagian orang di luar sana untuk mendapatkan ketiga hal tersebut membutuhkan perjuangan yang penuh dengan darah dan air mata.

Ini kok buku saya pedahuluannya seperti novel ya? Hehehe...

Namun saya ingin mendahului buku ini dengan rasa syukur bahwa saya masih bisa merasakan ketiga hal tersebut dan tentunya saya juga berdoa dan berupaya agar mampu membantu orang di sekitar saya yang belum bisa mencukupi kebutuhan primernya.

Sekarang pertanyaannya, di antara sandang, pangan, dan papan, sebenarnya yang paling sulit untuk dicapai yang mana dalam kehidupan?

Jawabannya adalah papan, mengapa bisa demikian? Papan atau tempat tinggal memiliki keterbatasan di mana jumlah tanah di dunia ini dari zaman dulu ya memang terbatas, ingat... saya mengatakan terbatas, karena ada saja orang yang berkeras menambah jumlah tanah dengan membuat pulau ☺.

Terlepas membuat pulau atau tidak, tetap saja tempat tinggal dan tanah adalah sebuah objek yang membutuhkan uang atau dana yang besar untuk dimiliki. Apa Anda sependapat? Tanpa strategi yang benar maka bisa saja kita tidak memiliki tempat tinggal seumur hidup!

Oh ya, di sini saya membicarakan orang pada umumnya ya, bukan yang dibiayai orangtuanya buat beli rumah dan punya warisan sampai tujuh turunan, itu kasus yang berbeda, golongan seperti itu justru repot untuk cari rumah ke-1, ke-2, ke-3, dan lain sebagainya hehehe...

Tapi, masalah itu tidak berhenti di situ, apa Anda mengira masalah yang Anda hadapi dalam hidup hanya sebatas kebutuhan primer atas tempat tinggal?

Jawabannya jelas tidak.

Punya pendapatan yang terbatas atau tidak terbatas, pengeluaran mau sebesar apa pun pasti bisa dihabiskan uang kita.

Anda mau wisata mulai dari ratusan ribu rupiah hingga miliaran rupiah untuk wisata ke luar angkasa juga bisa.

Anda mau beli kendaraan dari harga jutaan hingga miliaran rupiah juga ada, betul?

Dengan semua pemaparan itu, artinya dalam hidup kita harus kerja keras dan cerdas untuk mengumpulkan uang sebanyak mungkin, dong?

Tidak juga, saya tidak sependapat akan hal itu. Menurut saya hidup juga bukan hanya masalah uang, karena bila semua dinilai dengan uang kita akan menjadi penyembah uang, dan sejauh yang saya tahu, tidak ada kepercayaan apa pun yang mengatakan uang adalah segala-galanya apalagi hingga di-dewakan.

Meski demikian, segala-galanya memang perlu uang, bukan?

Hidup sebenarnya simpel, yaitu mampu mencukupi kebutuhan dan keperluan yang wajar. Ingat yang wajar yang saya katakan.

Maka sebenarnya Anda hidup tidak perlu seekstrem itu, setuju?

Nah di sinilah garis bawahnya, mencukupi kebutuhan dan keperluan, bukan keinginan, dan jangan lupa kebutuhan itu bukan hanya hari ini tapi ke depannya juga.

Anda mungkin sadar bahwa kebutuhan akan tempat tinggal atau papan adalah yang paling berat direalisasikan saat ini karena nilainya membutuhkan biaya yang besar.

Namun, kebutuhan akan sandang dan pangan adalah tabungan biaya yang sedikit demi sedikit akan menjadi bukit.

Ini tidak terhitung bila Anda adalah *miss* dan *mister shopping* serta tidak terhitung Anda yang “hidup untuk makan”, lho...

Bagaimana caranya Anda bisa bertahan hidup sampai saatnya Anda tidak lagi hidup (mati)? Namun tetap bisa mencukupi kebutuhan hidup meskipun nanti Anda sudah berhenti bekerja. Suatu saat, hal ini akan menjadi sebuah perkara besar yang akan Anda semua hadapi dan akan menimbulkan permasalahan-permasalahan besar lainnya apabila Anda tidak melakukan persiapan sebelumnya.

Pertanyaannya adalah, mungkinkah semua orang memiliki harapan untuk tetap bisa terpenuhi kebutuhan hidupnya tanpa bekerja?

Mungkin sekali! Dan untuk mencapainya ada cara yang instan dan tidak instan, cara yang instan adalah menikah dengan konglomerat 😊. Namun masalahnya apa semua orang bisa menikah dengan konglomerat? Tentu saja tidak, jumlah konglomerat terbatas.

Sedangkan cara yang tidak instan adalah dengan melakukan persiapan mulai dari detik ini juga. Kita semua bisa melakukannya!

Anda siap memiliki properti dengan terencana?

SIAP!

Anda siap men-*setting* masa depan Anda agar bisa secepat mungkin tidak bekerja dan menikmati hidup Anda?

SIAP!

Anda siap untuk segala daya upaya dan daya dengan komitmen tinggi untuk meraihnya?

Saya harap dengan tidak berat hati Anda juga bisa berteriak,

SIAP!!!

Selamat datang pada naskah ke-9 saya!

Siapa
gajarkan
a Prope
alah Inve

Selamat datang pada Bab pertama! Jika Anda pernah membaca buku saya yang lain mungkin Anda akan bilang, “Ryan yang bilang properti adalah investasi!”

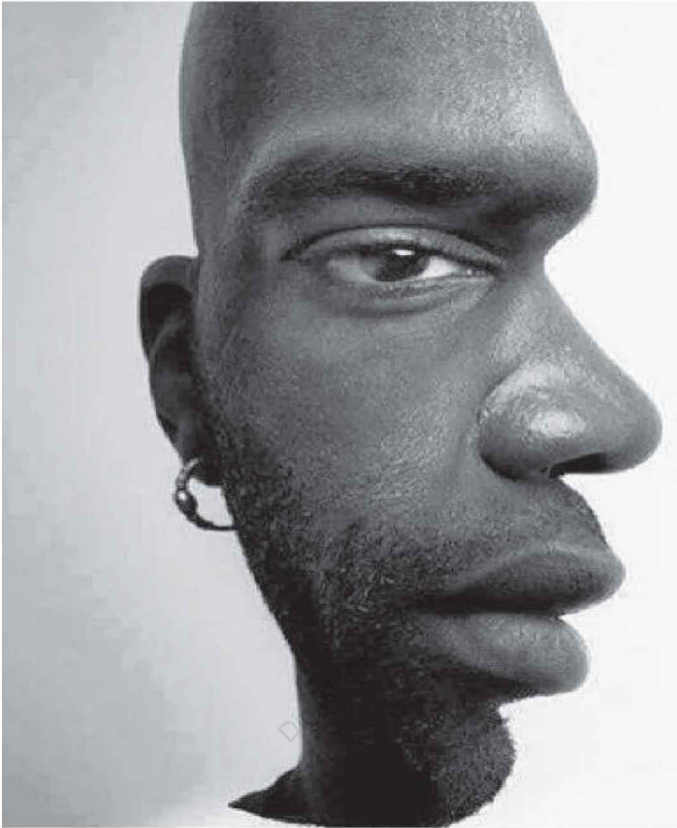
Oh iya, maaf saya lupa ☺. Terima kasih sudah diingatkan.

Saya sengaja membawa Bab pertama ini dengan pertanyaan seperti itu, karena saya ingin kembali membawa kita pada sebuah level baru dalam sebuah pemahaman yang ada di dunia ini.

Pemahaman apa itu?

Tidak ada satu pun hal yang ada di dunia ini salah, dan tidak ada satu pun di dunia ini yang “benar-benar” benar. Nah, apa maksudnya? Maksudnya begini, salah, benar, positif, dan negatif itu selalu bergantung pada sudut pandang masing-masing orang.

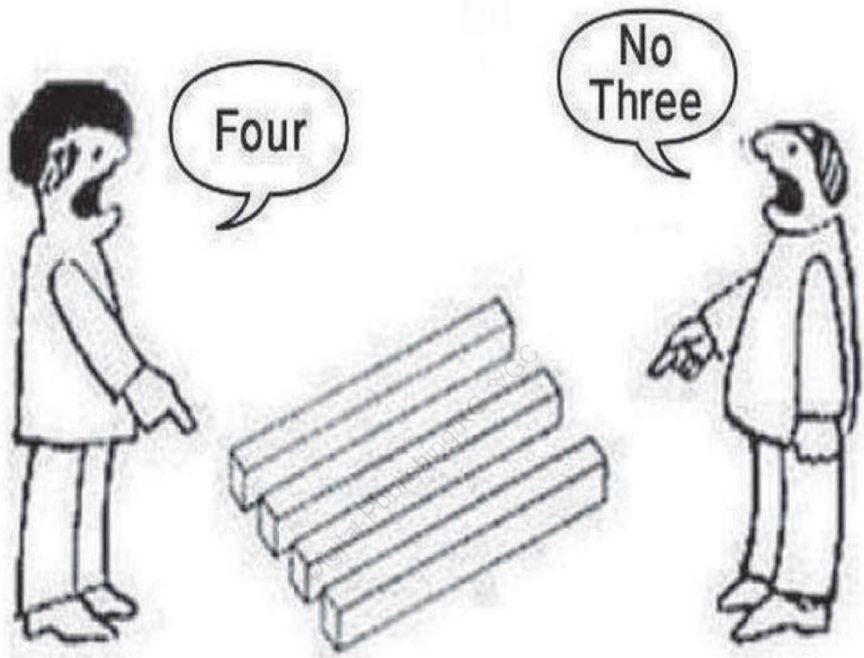
Anda pernah dengar ilusi optik?



Sumber: <http://www.illusions.org/dp/1-91.htm>

Dari gambar ini, apa yang Anda pikirkan? Foto dalam gambar ini merupakan foto tampak depan atau tampak samping dari seseorang?

It is really confusing!!!



Sumber: <http://englishblogmmg.edublogs.org/files/2013/08/optical-illusion-1qef3fx.jpg>

Dari gambar di atas, berapakah jumlah batang kayunya? 4 atau 3?

Sama, sebuah properti bisa dikatakan investasi atau bukan bergantung sudut pandang yang kita gunakan.

Mari kita berpikir terlebih dahulu. Apa benar Anda beli sebuah rumah lalu Anda tinggali dan Anda berinvestasi pada properti itu?

Anda beli rumah dengan melakukan cicilan setiap bulannya, membayar air dan listrik, membayar PBB setiap tahun, ada iuran kebersihan, iuran RT/RW, dan lain sebagainya, di mana investasinya? Saya melihat Anda justru mengeluarkan uang karena memiliki rumah. Padahal rumah adalah properti.

Mungkin Anda juga menjawab, kalau saya menyewa rumah saya juga membayar itu semua, makanya saya membeli rumah. Maka rumah adalah investasi saya daripada saya harus mengeluarkan uang untuk sewa.

Ting tong! Jawaban yang bagus.

Inilah sebuah jawaban yang cukup baik, kok cukup? Memang itu jawabannya, bukan?

Sekali lagi menurut saya tidak sepenuhnya benar. Benar, Anda saat ini membeli properti untuk ditinggali dan artinya Anda membayar “sewa” pada bank (karena Anda kredit) yang sebenarnya Anda merupakan pemilik aset tersebut.

Seiring dengan berjalannya waktu, harga properti sebagai aset milik Anda mengalami kenaikan, karena di dunia ini harga kalau naik tentu saja menjadi lebih mahal (alias inflasi).

Banyak yang mengatakan bahwa properti memiliki unsur pemaaf yang tinggi. Alias tidak bisa turun!

Betul? Yakin?

Tampaknya tidak juga, tampaknya bisa juga turun. Contoh di luar negeri dari kejadian *property bubble* di Amerika. Bila Anda jeli di beberapa daerah harga properti di Indonesia juga turun.

Bagian yang dianggap tidak sepenuhnya benar adalah bila saya jelaskan bahwa waktu yang tepat saat membeli adalah kunci segalanya, apakah Anda sependapat?

Kenaikan harga properti di Indonesia sangat kencang dan begitu cepat, mengapa demikian? Tentu jawaban klasiknya adalah begitu besarnya kebutuhan menyebabkan harga properti naik.

Namun sayang sekali jawaban tersebut salah, yang benar karena akibat spekulasi dalam membeli properti. Dan kenaikan harga properti begitu cepat sangat merugikan Anda yang mau membeli properti itu untuk ditinggali dan menjadi biaya hidup Anda!

Anda membayar sesuatu dengan lebih mahal, di mana seharusnya hal itu bisa Anda buat menjadi lebih efisien dan murah.

Apakah Anda tahu bahwa harga sewa katakanlah sebuah rumah memiliki batasan-batasan kemahalan dan kemurahan ataupun wajar? Saya tidak akan membahasnya dalam 1 bab karena saya khawatir Anda akan mengembalikan buku ini ke penjualnya karena terlalu penuh dalam 1 bab hehehe...

Jadi apa sih Ryan yang mau kamu sampaikan?

Pertama, saya tidak sepenuhnya setuju bahwa properti adalah investasi, tidak untuk Anda yang membayar dengan segala daya dan upaya serta Anda tinggali. Properti itu adalah biaya.

Ke-2, saya tidak sepenuhnya setuju bahwa harga properti naik terus-menerus sehingga kapan pun bisa kita beli, namun berdasarkan fakta dunia bahwa properti bisa turun dan membeli properti pada kondisi yang begitu tinggi apalagi pakai *nyicil* alias *ngutang* lalu Anda tinggali sama dengan menjeratkan leher Anda ke sebuah tali tambang dan menggantungnya di atas palang pintu.

Ke-3, jangan pernah Anda percaya bahwa kenaikan properti diakibatkan minat beli terlalu tinggi. Justru hal ini adalah berita buruk bagi Anda yang mau menggunakan properti sebagai konsumsi/ditinggali, itu artinya Anda sedang bersaing dengan penjudi dan pedagang properti, pertandingan tidak adil, mengapa? Anda hanya akan untung bila Anda berubah dari konsumsi properti menjadi pedagang maupun penjudi properti.

Ke-4, semua orang bisa memiliki tempat tinggal, karena itu adalah kebutuhan primer, cuma bagaimana cara dan metodenya? Membeli properti harus ada strateginya.

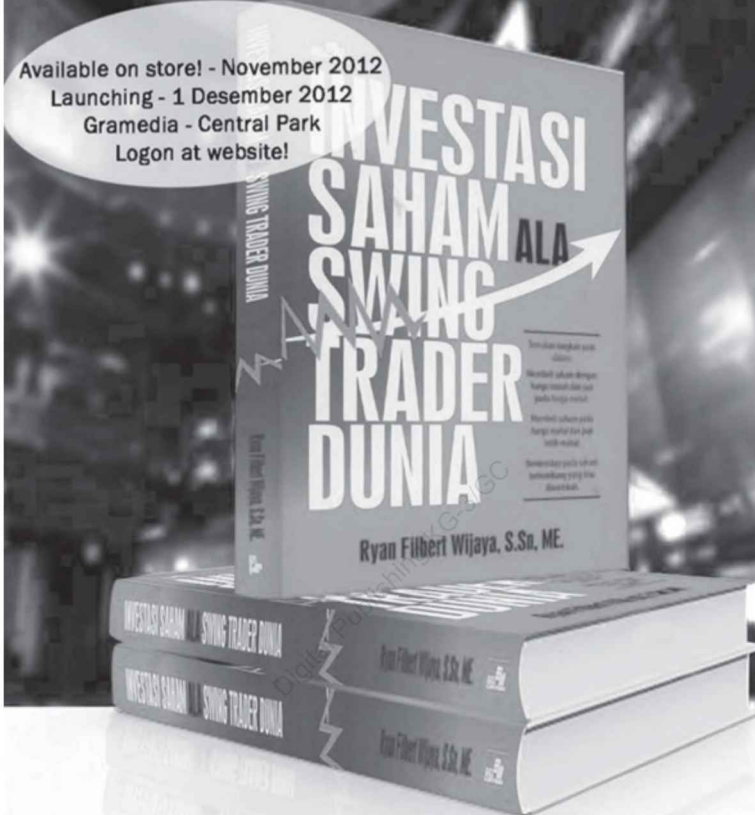
Setidaknya di awal bab ini, saya memberikan *good news* bahwa semua orang bisa memiliki properti, ya? Baiklah mari kita lanjutkan ke halaman berikutnya ☺.

Available on store! - November 2012

Launching - 1 Desember 2012

Gramedia - Central Park

Logon at website!



"Temukan langkah pasti dalam membeli saham dengan harga murah dan jual pada harga mahal, membeli dengan harga mahal dan jual lebih mahal dan berinvestasi pada saham berkembang yang bisa diwariskan"

Apakah anda ingin mempelajari saham dengan baik dan benar?

Yang tidak menggunakan program untuk trading tapi mengajarkan anda menjadi trader?

Apakah selama ini metode trading anda begitu rumit dan membingungkan?

Apakah dengan metode tersebut anda terbuang waktunya?

Apakah metode anda hanya memerlukan waktu 5-30 menit saja per hari?

Apakah mungkin membeli saham yang sudah mahal dan jual lebih mahal lagi?

Apakah juga mungkin membeli saham murah dan menjualnya pada saat harga mahal?

Temukan segera semua hal tersebut dalam buku pertama Ryan Filbert yang dibahas secara mendetail!

@Ryanfilbert

www.Treinamento.co.id/investment



Ben
gan Me
Pr

Banyak sekali yang bermimpi memiliki properti dan ingin merealisasikannya.

Di Bab 1 mungkin dari Anda dikejutkan sebuah pernyataan yang mengatakan bahwa mimpi Anda berinvestasi pada properti sekaligus meninggalkan tempat tinggal bukan termasuk investasi pada properti.

Memiliki properti berupa tempat tinggal tentunya akan memerlukan uang, namun apakah Anda sudah mengetahui dengan rinci apa saja dana yang akan ke luar selain harga jual beli properti itu sendiri?

Mari kita pelajari, sebenarnya biaya apa saja yang setidaknya akan muncul ketika Anda membeli sebuah properti?

Pastinya Anda berpikir beli properti seharga Rp100 juta artinya Anda memerlukan uang Rp100 juta, bukan? Jawabannya salah, rupanya lebih tinggi lagi dari itu!

Bagi yang melakukan pembelian/pembeli, maka pasti ingin membeli properti dengan legalitas dan diakui agar nantinya suatu saat tidak menimbulkan masalah terkait kepemilikan propertinya, betul?

Biaya Notaris

Artinya Anda juga akan membayar sejumlah biaya pertama yang dikenal dengan **Biaya Pengecekan Sertifikat**. Apa tujuannya? Tujuannya adalah untuk melakukan pengecekan legalitas atau sertifikat ke kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional).

Pengecekan sertifikat ini adalah sebuah langkah awal untuk memastikan sertifikat tersebut tidak bersangkutan dengan hal-hal yang bisa membuat properti tersebut tidak dapat dibeli, seperti catatan blokir, dalam kasus sita maupun catatan lainnya yang membuat properti tersebut tidak dapat dibeli.

Setelah lolos pengecekan BPN, maka Anda akan mendapatkan sebuah klarifikasi bahwa tanah properti tersebut dinyatakan sesuai dengan buku tanah. Lho... Kok tanah properti tersebut? Coba dicek lagi, BPN adalah Badan Pertanahan Nasional, artinya sampai pada bagian ini fokus kita adalah mengetahui status dan keadaan tanahnya terlebih dahulu sebelum mengetahui status bangunan yang berdiri di atasnya.

Bila lolos pengecekan sertifikat, maka jual beli dapat dilakukan. Jual Beli ini pastinya menyangkut dua pihak, penjual dan pembeli, dan akan dilakukan proses jual beli yang legal di depan notaris.

Maka sudah jelas akan ada biaya **Biaya Akta Jual Beli Notaris**, pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang... eits... Lho kok PPAT bukan notaris? Namanya Biaya Akta Jual Beli Notaris?

Jadi seperti ini, notaris itu adalah pejabat umum. Sedangkan PPAT adalah pejabat khusus yang diperbolehkan untuk membuat akta-akta seperti yang berhubungan dengan tanah. Istilah mudahnya seperti dokter umum dan dokter spesialis bedah saja.

Oh ya, siapa yang membayar biaya Akta Jual Beli Notaris? Biasanya dilimpahkan kepada pihak pembeli, kenapa? Karena alasannya adalah si pembeli yang punya kepentingan akan proses legalitas jual beli itu, namun bisa juga ditekankan untuk bagi dua antara penjual dan pembeli.

Setelah AJB (Akta Jual Beli) dilakukan maka sepaket dengan Balik Nama juga akan dilakukan, maka kita juga sebagai pembeli akan dikenakan **Biaya Balik Nama (BBN)**. Balik nama ini dilakukan pada BPN atau kantor pertanahan, di mana proses ini adalah mengganti nama dari pemilik sebelumnya ke pemilik baru.

Besaran biaya notaris ini berkisar 0.5%–1% bergantung dari notaris, dan pastikan juga bahwa biaya ini sifatnya nego dan silakan dinego sendiri 😊.

Biaya Pajak

Sebagai warga negara yang baik (amin) maka kita juga akan membayar pajak atas transaksi yang kita lakukan. Pajak dibagi menjadi dua, dibayar oleh pihak pembeli dan dibayar oleh penjual.

Bagi yang membeli akan terkena **Biaya Perolehan Atas Tanah dan Hak Tanggungan** atau dikenal dengan BPHTB kadang disebut pajak pembeli atau kadang disebut PPh pembelian.

Beruntungnya, negara cukup baik, memberikan diskon berupa potongan yang disebut NPOPTKP atau **Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak** yang sifatnya memotong pajak yang dibayarkan. Setelah itu baru dikenakan sebesar 5%. Lalu nasib penjual bagaimana? Penjual terkena **PPh penjualan** dengan besaran 5%. Di sini ada sebuah pertanyaan, 5% itu besarnya dari nilai transaksi jual beli yang disepakati?

Sebelum lebih jauh, mari kita mengenal dua hal dasar bahwa sebuah properti sebenarnya memiliki nilai pasar versi negara yang dikenal dengan NJOP dan PBB.

Sebelum lebih jauh maka kita perlu mengenal bahwa ada pajak yang dibayar oleh seorang pemilik atas sebuah properti yang dikenal dengan **Pajak Bumi dan Bangunan** (PBB) dari namanya saja dapat diartikan bahwa pajak ini ada hubungan dengan bumi (tanah) beserta bangunan yang berdiri di atasnya.

Dasar dari pengenaan pajak pada PBB adalah **Nilai Jual Objek Pajak** (NJOP). NJOP ini yang menentukan bukanlah kita sebagai pemilik namun ditentukan oleh menteri keuangan, di mana harga pasar per wilayah ditentukan setiap tahun.

Besaran PBB ini adalah 0.5% dari NJOP. Dasar pengenaan pajak penjual dan pembeli (BPHTB dan PPh penjual) biasanya dilakukan melalui kesepakatan, mengingat harga transaksi atas properti bisa saja jauh berbeda dengan yang tercantum pada PBB dan NJOP.

Pada sebagian notaris PPAT menyarankan sesuai dengan nilai transaksi, namun hal tersebut bisa terpaut cukup jauh, mengingat nilainya 5% 😊. Namun bila membayar pajak sesuai dengan NJOP juga akan menjadi tanda tanya karena artinya 'berbohong' bahwa transaksi jual beli yang terjadi sesuai dengan NJOP dan itu sangat langka terjadi di Indonesia.

Selain biaya tersebut, masih ada beberapa biaya yang dapat muncul dari sebuah transaksi jual beli atas properti.

Biaya Lain-Lain

Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) adalah biaya yang akan dibebankan kepada pembeli ketika terjadi pengajuan atas peralihan hak atau Balik Nama.

Dengan besaran biaya satu per seribu per mil dari NJOP tanah. Biasanya biaya ini sudah termasuk pada BBN yang dikenakan notaris PPAT dalam pengurusan AJB.

Pajak Pertambahan Nilai atau PPN adalah biaya pajak yang diperhitungkan ke dalam harga jual sebuah properti yang dijual oleh developer atau pengembang properti sebagai pengganti biaya pajak jual dan pembeli (bila Anda membeli properti melalui developer).

Biaya Legalitas Developer adalah biaya yang muncul dari pengembangan sebuah lokasi yang dibangun oleh developer atau pengembang, mulai dari biaya perizinan, pembuatan Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB), pengurusan sertifikat dari sertifikat induk menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM), pembuatan strata title bila berbentuk hunian apartemen atau rumah susun, atau HGB (Hak Guna Bangunan) untuk tanah yang dibangun untuk tujuan komersial bukan untuk kawasan rumah tinggal (seperti Ruko, Rukan), yang besarnya biasanya sudah dimasukkan ke dalam harga jual properti tersebut (berkisar 2–4%).

Bila Anda melakukan kredit alias *ngutang* atau bahasa kerennya adalah KPR (Kredit Pemilikan Rumah) atau KPA (Kredit Pemilikan Apartemen) atau KPT (Kredit Pemilikan Tanah) atau yang lainnya maka Anda akan bertemu dengan biaya lain yang disebut Biaya Kredit Perbankan.

Biaya Kredit Perbankan

Biaya pertama yang akan Anda temui adalah **Biaya Appraisal** atau biaya taksir atas properti yang Anda akan beli, yang dilakukan oleh pihak ke-3 dari bank yang akan menilai berapa harga properti yang layak untuk dijadikan nilai yang dipinjamkan oleh bank.

Artinya bila Anda beli Rp1 miliar bisa saja bank bersama tim *appraisal*-nya menilai properti Anda lebih murah, misalnya Rp900 juta. Artinya Anda juga bisa membeli properti dengan harga Rp1 miliar dan bank serta tim *appraisal*-nya menilai properti Anda lebih mahal misalnya Rp1,3 miliar ☺.

Biaya *appraisal* ini disetujui dan tidak disetujui akan tetap Anda harus bayarkan sama seperti biaya notaris untuk melakukan pengecekan status tanah ke BPN. Biayanya juga bervariasi, setidaknya siapkanlah dana paling tidak Rp500 ribu (tahun 2013–2014) untuk melakukan 1 kali *appraisal*.

Anda juga akan bertemu dengan biaya yang cukup tinggi dari bank bila kredit Anda disetujui, disebut dengan **Biaya Provisi**. Biaya ini dapat dikatakan biaya administrasi bank yang dibebankan kepada si peminjam uang atau dana yang dikururkan untuk pelunasan kredit properti.

Biaya ini besarnya 1% dari nilai kredit yang disetujui. Meskipun sudah ada biaya provisi ada juga bank yang mengenakan **Biaya Administrasi** lain di luar biaya *provisi*.

Tidak semua bank bisa tawar-menawar biaya provisi namun dicoba saja *namanya juga usaha hahaha...*

Rahasia umum yang ingin saya bagikan bahwa *provisi* dapat Anda tawar, *apalagi bila proses pengajuan kredit Anda langsung tanpa melalui perantara seperti agen properti. Agen properti yang tersertifikasi juga bisa mengklaim komisi kepada bank yang menerima kredit yang tentunya pihak bank juga perlu mengeluarkan uang ekstra sehingga biaya provisi ini menurut saya pribadi besarnya setimpal dengan biaya lainnya yang bank bisa saja keluarkan.*

Ketika properti yang Anda beli dibeli dengan kredit maka tentu saja bank menjadikan properti tersebut sebagai jaminan, bila pada sertifikat terdapat nama Anda terhadap properti tersebut, dan bank memegang sertifikat atas nama Anda, lalu karena suatu hal lain terjadi kredit macet alias Anda tidak membayar utang, maka bank akan gigit jari karena tidak bisa menjual atau memproses jaminan/agunan Anda, masuk akal?

Oleh karena itu bila Anda membeli properti dan bank yang membiayai akan muncul akta lain yang dibuat oleh notaris yang tentunya tidak gratis, Anda bayar juga biayanya.

Akta **Surat Kuasa untuk Memberikan Hak Tanggungan** (SKMHT) adalah dokumen yang isinya adalah Anda membeli kuasa kepada pihak penerima kuasa untuk mewakili yang memberi kuasa untuk melakukan pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor atas properti milik pemberi kuasa.

Dan selambatnya 1 bulan akan dipasang **Akta Pemberian Hak Tanggungan** di mana dokumen tersebut mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitor kepada kreditor sehubungan dengan utang yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan.

Di akhir Anda akan mendapatkan bahwa selain sertifikat atas properti yang Anda miliki, Anda juga memiliki **sertifikat Hak Tanggungan** yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan pada properti tersebut.

Bila Anda melakukan kredit kepemilikan melalui bank, Anda juga akan diminta untuk membayar setidaknya dua biaya asuransi yaitu **Biaya Asuransi Kebakaran dan Biaya Asuransi Jiwa** jelas bank akan sangat memerlukan dua asuransi ini.

Karena bila terjadi kebakaran, yang dirugikan bukan Anda saja namun bank akan kehilangan jaminan Anda, dan bila sudah terbakar dan tidak ada asuransi *boro-boro* Anda mau bayar lagi atas kredit yang Anda sedang jalani.

Pada Asuransi jiwa juga sama dengan kebakaran, bila ada suatu hal terjadi pada Anda maka tentunya utang itu diwariskan, dan pihak keluarga Anda tidak mampu membayar sejumlah uang kepada bank akan timbul masalah, oleh karena itu asuransi jiwa juga dibutuhkan oleh Anda maupun pihak bank.

Besaran premi asuransi berkisar 1% dari nilai yang dipinjamkan bank kepada Anda, namun sekali lagi bisa ditawarkan 😊.

Anda sudah merasa pusing dengan banyaknya biaya yang muncul akibat sebuah transaksi jual beli?

Baiklah saya tambahkan biaya setelah Anda memiliki properti tersebut,

Biaya Berkala

Properti memiliki fasilitas seperti listrik dan air, yang tentu saja akan menimbulkan biaya lagi bila Anda menggunakannya. **Biaya Listrik dan Air**, di mana biaya ini terdiri dari *abodemen* dan juga biaya pemakaian.

Artinya pakai tidak pakai maka ada *abodemen* atau biaya berlangganan. Untuk listrik saat ini sudah ada listrik prabayar yang berbentuk token sehingga bila tidak digunakan maka tidak akan biaya bulanan.

Semakin besar kapasitas listrik yang Anda gunakan maka biaya listrik yang dihitung Kwh akan semakin tinggi Anda bayarkan. Berapa besarnya? Akan sangat berbeda-beda, namun untuk sebuah rumah tinggal yang ada di daerah Jakarta, dengan ukuran 150 meter persegi, 2 kamar Anda membutuhkan uang berkisar Rp500 ribu–Rp1 juta setiap bulannya.

Bila properti Anda berbentuk area atau kawasan terpadu termasuk bagi Anda yang mungkin tinggal di apartemen, maka ada biaya lain yang harus Anda bayar, mulai dari satpam, tukang kebun, pemakaian listrik bersama seperti taman, koridor, hingga penggunaan serta *service lift* bersama, itulah yang disebut sebagai **Biaya Maintenance** atau IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan).

Berapa besarnya? Biasanya akan mengikuti dengan luasan yang Anda miliki dalam sebuah kawasan, semakin luas maka Anda akan membayar lebih mahal karena dianggap menggunakan lebih besar dari sudut hak 😊.

Lalu misalkan tidak di kawasan Anda artinya terbebas dari iuran pengelolaan lingkungan? Kata siapa? Apa Anda tidak pernah membuang sampah? Anda langsung mengirim sampah rumah tangga Anda ke tempat pembuangan akhir? Tidak jawabannya.

Oleh karena itu meskipun tidak di kawasan biasanya juga ada **biaya kebersihan** atau disebut dengan iuran sampah. Maupun biaya standarisasi seperti RT/RW.

Anda masih ingat di awal Anda ketika membeli terdapat PBB dan NJOP? Ya, setiap tahunnya Anda juga harus melakukan pembayaran atas **Pajak Bumi dan Bangunan** atas bangunan yang Anda miliki.

Dan tentunya Anda sudah mengetahui berapa biayanya PBB yang harus Anda bayarkan bila Anda mengikuti tulisan dari awal bab ini.

Anda sudah menghela napas? Dan mulai berpikir, “Buset ini banyak banget? Nggak salah nih buat punya rumah harus sebanyak ini?”

Boleh saya berikan sedikit lelucon yang diberikan om saya namun kadang juga menyebalkan karena bisa ada benar dan tidaknya 😊.

“Makanya Ryan... Kalau mau minum susu enggak perlu sampai harus beli sapinya! Kalau sapinya dibawa pulang, waktu sapinya sakit harus dikasih obat dan dirawat. Jangan juga minum susu botolnya dibawa pulang, repot, harus dicuci dan disimpan biar tidak pecah.”

Dari pernyataan tersebut, apa yang ada dipikiran Anda? Saya tidak tahu 😊, dan inilah bagian terakhir yang terakhir namun bukan berarti yang terkecil ya...

Biaya Tidak Berkala

Apakah masalah biaya selesai ketika Anda memiliki properti untuk Anda tinggali? Jawabannya tentu tidak, Apakah pernah berpikir Anda tinggal di dalamnya tanpa perabotan?

Tanpa meja, tanpa kursi, tanpa sofa, tanpa piring, tanpa lemari makan, tanpa lemari pendingin, tanpa... tanpa... tanpa...

Banyak sekali, bukan?

Bersiaplah Anda kaget ketika Anda mengisi properti tempat tinggal Anda dengan *furnish*, maka Anda akan dihadapkan **biaya furnish** yang cukup tinggi, apalagi

Anda bersama pasangan Anda yang maunya semua tersedia secara lengkap dan terlihat *fit and proper* (apaan sih ini bahasa aneh-aneh saja), maka biaya *furnish* Anda bisa membengkak sebengkak-bengkaknya.

Pernahkah Anda berpikir bahwa membuat properti tempat tinggal yang nyaman perlu diperhatikan tata ruangnya sehingga tampak nyaman untuk ditinggali?

Bila Anda kesulitan memikirkannya saya hadapkan dengan biaya baru yang disebut **Biaya Design Interior** yang akan membantu Anda mendesain kebutuhan tempat tinggal Anda menjadi nyaman, dan seperti yang kita tahu, kenyamanan berbanding lurus dengan biaya, hehehe...

Saya yakin Anda takut melihat tabel selanjutnya, bila di halaman berikutnya ada tabel berarti masih ada biaya baru, betul? ☺.

Semoga tabel ini adalah tabel terakhir yang akan Anda lihat ☺. Biaya terakhir yang mungkin terjadi adalah **biaya perawatan dan renovasi** akan properti tempat tinggal Anda.

Remeh tapi penting, bahwa seringkali apa yang sudah ada di tempat tersebut dianggap tidak tepat dan terpaksa Anda melakukan renovasi, dan selain itu bila Anda membeli properti yang kurang baik pembangunannya akan membuat Anda merogoh kantong untuk merenovasi ulang juga.

Dan Anda akan yakin bahwa kantong Anda akan terogoh cukup dalam pada biaya renovasi serta perbaikan bila ada kerusakan bahkan hingga kebocoran.

Inilah sebuah kejadian realistis yang Anda akan temui dalam memiliki sebuah properti dan akan Anda tinggali, maka semua biaya tersebut akan menjadi kewajiban dari kantong Anda.

Apakah Anda masih yakin bahwa sebenarnya untuk berinvestasi pada properti melakukan itu semua?

Ya jawabannya adalah tidak.

Dan jangan heran bagi sebagian orang yang berjuang memiliki properti untuk ditinggali akan kembali tercekik karena saya berbohong kepada Anda bahwa tidak akan ada tabel lagi ☺.

Pada biaya berkala, maka tinggal satu hal yang harus Anda penuhi bila Anda membeli properti secara kredit.

Apa itu? Ya! **Bayar Cicilan atas Kredit Properti** yang Anda ajukan setiap bulannya.

Tanpa Anda memahami kredit dengan mekanisme apa Anda harus membayar maka bisa saja Anda mempersiapkan tali gantungan di leher Anda setelah beberapa

saat cicilannya jadi membesar di mana sebenarnya Anda sudah keteteran membayar segala jenis biaya gila yang ada pada bab ini.

Saya tidak menakuti Anda atau membuat seolah-olah mengatakan jangan beli properti untuk ditinggali. Namun, tanpa persiapan maka perjuangan Anda meraih mimpi memiliki properti untuk investasi justru akan merugikan Anda. Bila Anda berhasil tanpa persiapan maka artinya keberuntungan sedang berada di pihak Anda. Berbeda dengan keberhasilan yang diraih karena Anda telah bersiap-siap sebelumnya artinya di sini berarti Anda memiliki kemampuan, karena apa? Semua sudah Anda ketahui dan Anda yakin Anda bisa melewatinya!

See you at next chapter!



23 November 2013 - FX Cone

Launching Book: Menjadi Kaya dan Terencana dengan Reksa Dana
Commonwealth Bank, HD Capital, Ngaturduit.com & Partners



Seminar dilewatkan!

“Mengungkap **Misteri** Strategi Investasi”

Sabtu / 23 November 2013
09.00 - sampai selesai
FX Cone - Sudirman, FX Mall Lt. 5

Acara:
1. Seminar & Workshop
2. Launching buku ke-2 Ryan Filbert
Menjadi Kaya & Terencana dengan Reksa Dana



Bawa Undangan ini dan dapatkan tiket masuk untuk:

Pembicara:
Edinn Sunandar | Commonwealth Bank
Agi Perdana | NgaturDuit.com
Endy Kurniawan | Salma Dinar
Lici Imansyah | Tatadana Consulting
Robby Winindo | PT HD Capital Tbk
Ryan Filbert | RyanFilbert.com

Commonwealth Bank
Salma
HD Capital
Tatadana
NgaturDuit.com
Ryan Filbert



www.RyanFilbert.com
@RyanFilbert

Tida
Men

Sebuah pernyataan yang selalu saya dengar. Apa Anda pernah mendengarnya?

Mungkin iya bila Anda berada di Indonesia, tapi bila Anda berada di Amerika sejak 2008 maka Anda akan ditertawakan oleh semua orang di Amerika ketika Anda mengatakan hal tersebut.

Ketika Anda berada di Tiongkok pun saat buku ini di tulis (2014) maka Anda juga akan ditertawakan.

Mengapa ditertawakan? Harga properti di masa tersebut mengalami penurunan.

Saya tidak berani berkata, pernyataan tersebut benar atau salah, karena siapalah saya, saya cuma seorang praktisi biasa dan ingin memberikan informasi kepada Anda dengan sebuah kata-kata,

“Semua itu akan ada waktunya, masalahnya saya siap atau tidak ketika masa itu datang.”

Apa maksudnya?

Saya juga sama seperti kebanyakan orang, saya bukan lahir dari keluarga yang super kaya, dan saya mempelajari semua ini dari nol. Dan saya juga tentu telah terseret arus terlebih dahulu sebelumnya hingga saya bisa memiliki pendapat sendiri.

Saya juga kaget bahwa biaya memiliki sebuah properti sebanyak itu, kenapa? Karena saya tidak mengetahui sebelumnya

secara rinci. Mungkin tidak masalah bagi orang yang beli properti Rp100 juta dengan cadangan uang Rp1 miliar.

Yang menjadi masalah mayoritas orang membeli properti Rp100 juta dengan uang lebih kecil dari Rp100 juta, pertanyaannya apakah mereka mempersiapkan biaya lainnya?

99% jawabannya adalah tidak. Semua yang di Bab 2 Anda baca mungkin akan membuat sebagian orang di luar sana sedang meratapi nasib mengapa dia membeli properti dengan uang pas-pasan. Karena pas-pasan dan punya properti akan membuat Anda bisa jatuh bangkrut.

Tapi Ryan! Properti bisa dijual. Benar, tapi apakah menjual properti lebih cepat dari menjual saham dan emas? Dan harganya berlaku secara nasional? Jawabannya adalah tidak.

Mari kita berhati-hati, karena jual properti dalam keadaan terdesak/kepepet itu sama saja seperti jual *gadget* Anda langsung ke pedagang di *counter handphone* di mana *gadget* Anda adalah *gadget* yang tidak populer, harga jualnya bisa kacau balau, dan cerita akhirnya Anda rugi.

Lebih mudahnya, harga apa yang tidak bisa naik?

Jelas semua harga akan naik, tidak hanya properti, mengapa harga naik? Karena Anda dan saya pelakunya!

Lho? Jelas... Apakah Anda sebagai seorang karyawan tidak ingin naik gaji? Apakah Anda sebagai seorang pedagang tidak ingin menjual barang Anda lebih mahal? Cukup dua pertanyaan itu maka jelas sudah segala barang akan menjadi

lebih mahal, dengan satu catatan penting, negara dalam kondisi kondusif.

Janganlah kita terprovokasi dengan sebuah pernyataan beli secepat-cepatnya properti karena harga naik terus, tanpa persiapan apalagi bila nantinya Anda mau menggunakan properti tersebut untuk ditinggali maka Anda bisa ‘mati’ akibat ‘tercekik’ keuangan Anda sendiri.

Maaf, buku ini bukan dibuat oleh seorang *financial planner*, namun percayalah bahwa merasakan dan mengalaminya seperti yang pernah saya alami akan jauh lebih ‘terasa nyata’ bila saya menuliskannya menjadi sebuah buku.

Mari kita mulai beberapa paradigma properti menarik di bab ini, boleh?

• Harga properti selalu naik

So what?

Anda berpikir lebih cepat membeli lebih baik? Maka jawabannya sudah tersedia sebelum subbab ini dimulai, betul?

Catatan penting, di buku ini saya memiliki sudut pandang bahwa Anda membeli properti karena ingin Anda tinggali, dan Anda sedang mencari tahu bagaimana caranya sehingga menjadi masuk akal memiliki properti lalu Anda tinggali, jadi tentu saja saya akan membahas buku ini menjadi properti konsumtif yang dikonsumsi oleh si pembelinya yaitu Anda.

Bila Anda membeli properti untuk konsumsi, harga naik tidak akan menjadi kenikmatan bagi Anda!

Kenapa? Harga naik hanya dirasakan ketika Anda menjual, atau membeli properti untuk Anda sewakan maka kenaikan akan memengaruhi nilai yang Anda terima nantinya.

Namun, membeli properti untuk Anda tinggal juga perlu mempertimbangkan aspek peningkatan harga! *Why?*

Berikut alasannya,

1. Anda bisa mendapatkan batu lompatan ke penghidupan yang lebih baik

Apa maksudnya? Bila semua yang Anda lakukan sesuai dengan perencanaan maka ketika Anda ingin meningkatkan kesejahteraan hidup Anda misalkan saat ini memiliki tempat tinggal dua kamar dan anak Anda ada dua, putra dan putri serta beranjak dewasa, besar kemungkinan kamar Anda akan terpisah, bukan?

Kalau kamarnya dua dan kebutuhan kamar ada tiga, pilihannya adalah Anda tambahkan satu kamar baru atau Anda pindah ke rumah lain dengan tiga kamar atau lebih? Betul?

Menjadikan hal ini batu lompatan adalah sebuah daya ungkit Anda untuk pindah ke tempat tinggal lain atas bagusnya nilai harga tempat tinggal Anda yang saat ini Anda miliki untuk membantu pendanaan Anda.

2. Anda memiliki opsi atau pilihan untuk berinvestasi Properti selalu menggunakan hukum lokasi dan saya menambahkan harga, karena menurut saya, lokasi terbaik dengan harga termahal hanya bermanfaat untuk kepentingan bisnis.

Jelas saya setuju Anda memilih sebuah ruko di pinggir jalan dengan harga mahal, dibandingkan beli ruko menghadap ke sisi dalam sebuah kawasan dengan harga murah, mengapa?

Ruko artinya rumah toko, yang artinya komersial, berada di depan dan dilewati banyak manusia beredar artinya kesempatan produk Anda dilihat dan dibeli lebih besar, betul?

Seorang rekan saya, memiliki rumah yang lokasinya dapat saya katakan agak strategis, mengapa dengan kata-kata agak? Karena tidak tepat pinggir jalan, namun areanya cukup strategis di mana banyak kantor dan kampus di sekitarnya.

Lalu rekan saya membeli dengan harga sedikit lebih murah karena setidaknya rumah tersebut perlu direnovasi.

Rekan saya meninggalkan tempat tersebut dan ketika kehidupan ekonomi lebih baik, dia mengubah tempat tersebut menjadi indekos dan LAKU!

Sebuah langkah cerdas teman saya dengan memiliki syarat lokasi dan harga lalu menjadi seorang investor pada properti, keren sekali, bukan?

3. Waktu adalah segalanya

Setiap orang memiliki waktunya sendiri. Jangan mudah terpanas-panasi memiliki properti jika Anda sendiri belum merasa punya uang atau punya ilmunya.

Lho kenapa pakai atau? Ya bila saya sebut punya uang dan punya ilmu ini sudah beda lagi permasalahannya.

Bagi golongan yang memiliki banyak uang, masalah benar dan salah hanya masalah waktu, mengapa? Salah membeli pun, harga nantinya akan naik, jangan Anda tanya lagi kenapa bisa seperti itu karena saya sudah jelaskan sebelumnya, itu karena Anda dan saya jawabannya 😊.

Punya ilmu artinya selangkah lebih baik intuisinya dibandingkan yang tidak punya ilmu. Dengan memiliki ilmu dan pengetahuan akan membuat Anda menjadi lebih hati-hati dalam mengambil keputusan. Anda menjadi lebih selektif namun bukan berarti Anda konservatif.

Jangankan Anda mau beli properti, semua itu sebenarnya hanya masalah waktu, sebuah bisnis yang berakhir dengan penipuan sekalipun Anda akan untung kalau masuk dengan waktu yang tepat dan ke luar dengan waktu yang tepat, bukan?

Tariklah napas panjang Anda untuk bisa memahami lebih jauh strategi-strategi perencanaan bagi Anda yang ingin memiliki properti secara masuk akal pada buku ini.

Percayalah, bahwa dengan buku saya ini, Anda juga tidak akan mau berganti posisi dengan saya selama 11 tahun

terakhir saya berpetualang dalam dunia investasi dan *trading* ini ☺.

Jadilah diri Anda sendiri dan mulailah dengan menginvestasikan waktu Anda pada pengetahuan terlebih dahulu bila Anda hanya punya uang pas-pasan.

Yang menyebalkan adalah tidak punya uang dan tidak mau belajar adalah bagian dari manusia yang suka bikin pusing saja. Anda, saya yakin bukan bagian dari model orang seperti ini karena Anda sudah sampai pada Bab 3 di buku ini ☺.

4. Memiliki tidak selalu indah

Seperti yang dikatakan om saya, suka tidak suka kadang pernyataan itu benar, kalau mau minum susu saja, jangan beli sapinya.

Bila Anda memang belum siap memiliki properti, kita bangun dulu fondasinya agar siap. Mengapa saya katakan demikian?

Di Indonesia serta kota besarnya seperti Jakarta dan sekitarnya sewa properti sangat menguntungkan dari pihak penyewa. Anda tidak percaya? Baiklah seperti ini.

Bila ada sebuah rumah dengan luas 4 kamar tidur dan 1 kamar pembantu, 2 lantai, fasilitas *cluster* dengan *private club house* untuk *cluster* tersebut berada di pinggir Jakarta, hanya 5 menit masuk ke jalan bebas hambatan, berapa harga properti tersebut? Rp2, 5 miliar.

Anda mau tahu kalau Anda sewa 1 tahun berapa? Rp60 juta. Hanya sebesar 2, 4% dari nilai propertinya.

Andaikan, ingat andaikan Anda harus membeli dan melakukan cicilan 10 tahun dengan besar bunga bank adalah 10% maka siapkan cicilan sebulan 32 jutaan kurang sedikit.

Tapi Ryan! Tapi kalau saya memiliki, kenaikan harga properti-nya saya rasakan lho!

Wah... Tampaknya Anda sudah melewati Bab 2, ya? Anda tidak mengeluarkan Rp2,5 miliar, namun lebih, dan perlu saya katakan Rp2,5 miliar itu harga penjual, apakah terjadi pada harga tersebut bila ada yang mau beli?

Baiklah... Saya rasa Anda mulai mengalami kebingungan...

Begini, pada harga pasar dan jual beli sebenarnya berlaku sama persis seperti yang terjadi pada bursa saham.

Ada tiga harga yang ada namun hanya satu harga sebenarnya.

- Strike Price
- Bid Price
- Offer/Ask Price

Strike price adalah harga di mana terjadinya jual beli sebenarnya.

Bid price adalah harga penawar di mana Anda kalau mau beli sesuatu kalau perlu gratis, bukan? Itu namanya *bid price*.

Offer atau *ask price* adalah harga yang mau dijual atau kondisi di mana si penjual menawarkan harganya.

Jadi ada 3 kondisi,

Pembeli mau beli di Rp100 juta, penjual mau jual di Rp150 juta artinya (*Bid 100, Offer 150*) dan sampai 100 tahun lamanya keduanya bersikeras dengan harga Rp100 juta dan Rp150 juta maka tidak akan terjadi transaksi.

Pada kondisi lain ada yang mau beli di harga Rp100 juta dan penjual di harga Rp150 juta, lalu setelah berperang *a lot* tawar-menawar terjadilah kesepakatan harga di 125 maka artinya terjadi *strike price* 125. Di mana *bid* menaikkan harga di 125 dan *offering* turun ke 125.

Bila kejadian sama di mana penjual mau jual di 150 lalu ada yang mau beli di 100 maka bila si pembeli gerah dan takut tidak kebagian barang, maka membeli di 150 artinya pembeli mengalah harga dan terjadi *strike price*-nya di 150. Demikian sebaliknya, si penjual menyerah maka harga turun ke 100 di penawaran yang artinya *strike price*-nya di 100 yang berarti juga penjual mengalah.

Nah yang menjadi masalah Rp2,5 miliar ini adalah *offering*, di mana harga transaksi dengan unit yang sama pada rumah tersebut tidak bisa kita ketahui pasti karena ini adalah rumah *secondary* yang punya rumahnya orang-orang yang berbeda, dan kalau terjadi transaksi, Anda juga tidak akan diberikan pengumuman.

Janganlah terjebak dengan harga semu. Yang terjadi adalah bisa saja skema pertama antara penjual dan pembeli harganya jauh. Di mana si penjual merasa rugi mau jual murah, dan si pembeli merasa keberatan membeli harga kemahalan.

Buat apa membeli bila harganya cuma kenaikan semu? Hati-hati juga di bagian ini.

1. Kita, ya, Anda dan saya, wajib memiliki properti tempat tinggal

Sebelum Anda berpendapat bahwa saya ingin mengatakan lebih baik sewa daripada beli properti di Indonesia saya lebih baik membuat poin ke-4 ini ☺.

Masalah utama Anda memiliki properti untuk Anda tinggal sebenarnya bisa saja properti yang tepat untuk Anda saat ini dari sudut pandang keuangan mungkin tidak sesuai dengan apa yang Anda butuhkan.

Jadi harus bagaimana bila hal itu terjadi? Ingat pesan singkat di poin sebelumnya, properti bisa dijadikan sebagai batu lompatan.

Maaf, waktu bermimpi sudah habis, bila Anda berangan-angan membeli properti dari sudut pandang spekulasi atau penjudi, di buku ini Anda tidak akan mendapatkannya.

Saya yakin lebih sedikit yang berhasil dengan metode spekulasi, tapi lebih banyak yang sukses dengan metode investasi.

Mengapa?

Tidak semua orang cocok menjadi pedagang ataupun seorang spekulasi, namun semua orang cocok menjadi seorang investor.

Santai saja, ini baru Bab 3, nanti kita akan membahasnya dengan lebih detail ☺ .

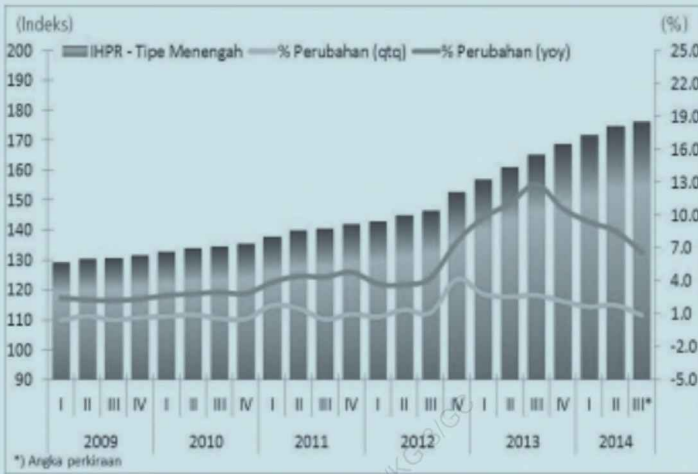
Pada kondisi normal kenaikan harga yang dikenal dengan inflasi sebenarnya sebuah kondisi yang baik, selama segala sesuatunya wajar. Inflasi adalah sebuah indikasi negara yang bertumbuh, dan sebuah negara tanpa inflasi serta deflasi bukan mencirikan sebuah pertumbuhan negara yang baik.

Namun pertumbuhan harga yang terlalu tinggi tentunya tidak baik, sama seperti kita mengonsumsi vitamin, terlalu banyak juga bisa berdampak negatif bagi tubuh.

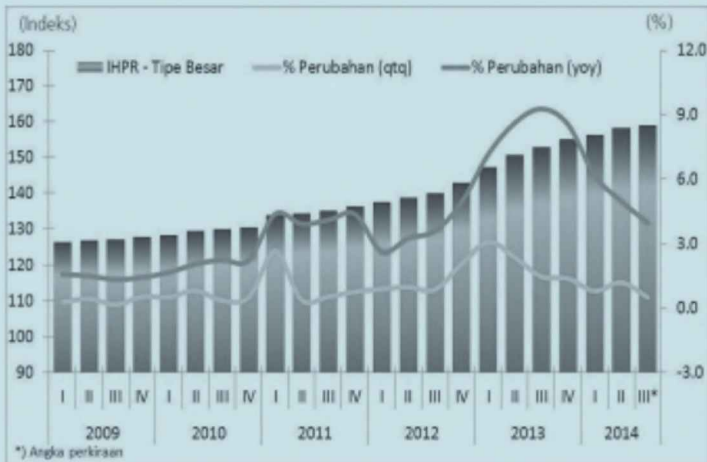
Kenaikan harga yang tinggi biasanya disebabkan oleh dua hal, yaitu pinjaman atau kredit dan tindakan spekulasi. Dua hal tersebut membuat kenaikan yang tidak wajar dan tidak sehat.

Ketika saya menulis buku ini (mid 2014), Bank Indonesia baru saja merilis data statistik terkait dengan statistik harga dan volume penjualan properti primer untuk Residensial dan inilah grafik pertumbuhannya:

Grafik 3: Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial Rumah Tipe Menengah



Grafik 4: Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial Rumah Tipe Besar

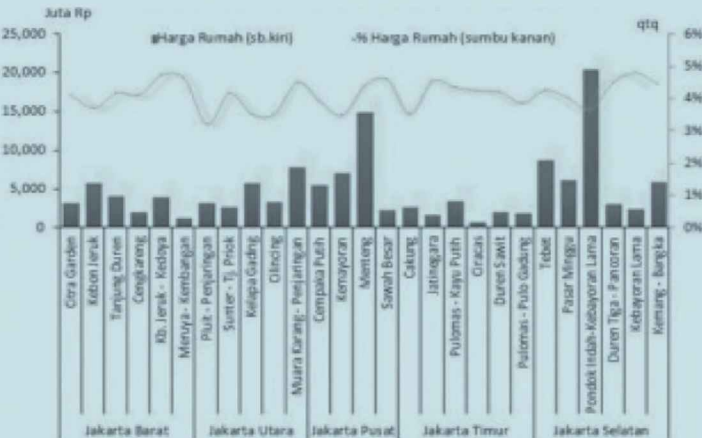


Dan dari data harga dan volume pada properti sekunder didapatkan beberapa data:

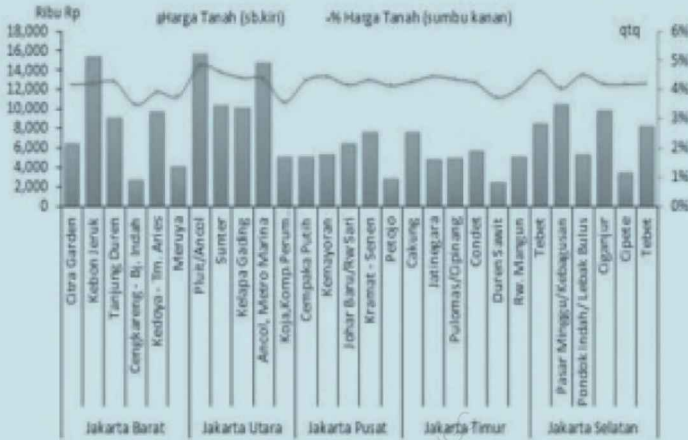
Grafik 1: Pertumbuhan Harga Rumah Tipe Menengah



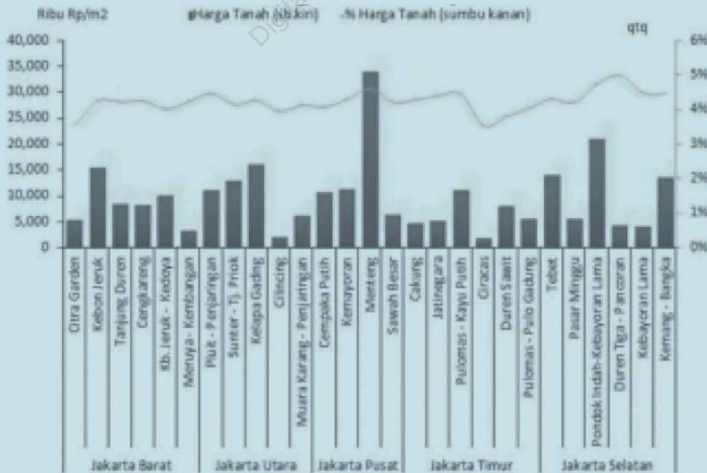
Grafik 2: Pertumbuhan Harga Rumah Tipe Atas



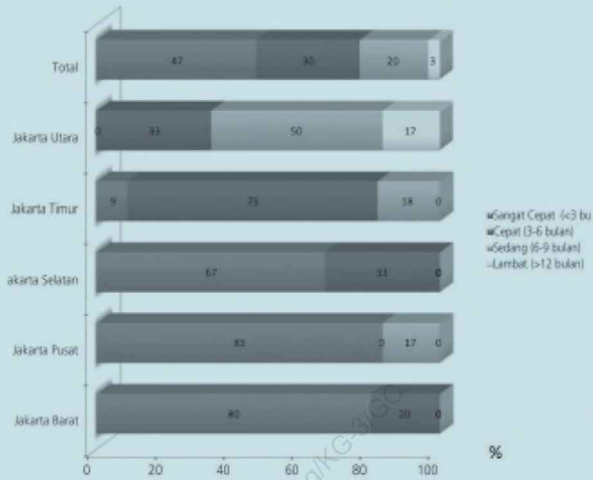
Grafik 3: Pertumbuhan Harga Tanah Tipe Menengah



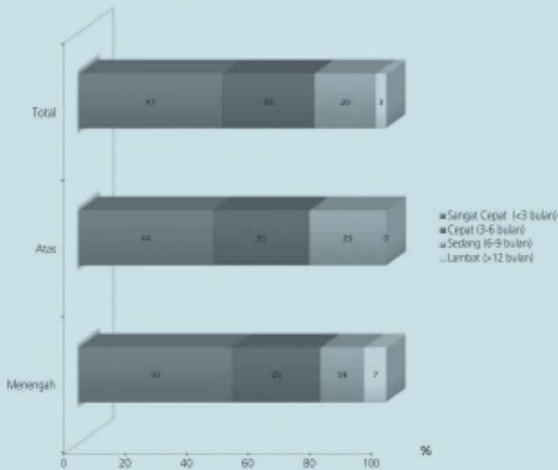
Grafik 4: Pertumbuhan Harga Tanah Tipe Atas



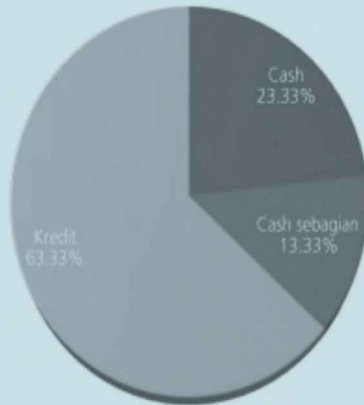
Grafik 5: Perkembangan Kecepatan Penjualan Residensial di Pasar Sekunder Menurut Wilayah



Grafik 6: Perkembangan Kecepatan Penjualan Menurut Tipe Rumah



Grafik 7: Porsi Pembiayaan KPR dalam Pembelian Rumah Sekunder



Grafik 7: Porsi Pembiayaan KPR dari masing-masing Tipe Rumah



Sumber:

<http://www.bi.go.id/id/publikasi/survei/harga-properti-primer/Documents/PISRT%20SHPR%20PRIMER%20TW%20II-2014-F.pdf>

dan <http://www.bi.go.id/id/publikasi/survei/harga-properti-sekunder/Documents/shpr-sekunder-tw3.pdf>

Another Ryan Filbert's Book!

Anda baru memulai investasi?



- Saya ada beberapa list yang dapat anda jawab:
1. Apakah anda tau Skema Piramida?
 2. Anda mengenal Margin Trading?
 3. Anda mengetahui Repo?
 4. Anda tau legalitas wajib perusahaan investasi?
 5. Anda mengenali rekayasa laporan keuangan?
 6. Pernahkah anda mengenal HYIP ?
 7. Anda tau mengenai Leverage?
 8. Apakah ada pendanaan swasta ?
 9. Apakah anda tau emas batangan palsu?
 10. Apakah property perlu diperhatikan?
 11. Siapa penunjang dunia pasar modal ?
 12. Apakah anda tau APL ?

Bila setidaknya anda belum mengetahui separuhnya, maka anda perlu membaca buku saya berjudul **Negative Investment**

Buku ini adalah buku kontradiktif dengan buku lainnya, dimana menceritakan hal pahit dalam dunia investasi.

Namun anda akan menemukan bahwa mengenali hal pahit adalah jalan terbaik daripada anda merasakan semua kerugian yang ada dengan pengalaman anda sendiri.

Buy Now! Negative Investment : Kiat Menghindari Kejahatan dalam Dunia Investasi

www.RyanFilbert.com | [@RyanFilbert](https://twitter.com/RyanFilbert) | www.facebook.com/ryanfilbertdotcom



Dari mana Anda mengetahui bahwa Anda siap? Apakah karena Anda sudah ber-KTP dan ber-NPWP atau sudah berpenghasilan dan dengan semua itu, Anda beranggapan bahwa Anda sudah siap memiliki properti?

Menurut saya tidak semudah itu. Anda perlu uang dan Anda perlu pengetahuan. Pengetahuan awal sudah Anda dapatkan pada Bab ke-2 bahwa biayanya cukup banyak.

Pengetahuan lanjutannya adalah Anda mau beli pakai apa properti tersebut, apakah dengan uang Anda atau dengan uang orang lain, wow? Beli properti pakai uang orang? Ya, lebih seru beli properti pakai uang orang dan tidak perlu bayar, anggap saja hadiah.

Bersyukurlah orang yang orangtua atau keluarganya kaya raya sehingga punya banyak properti untuk diberikan kepada keturunannya, tapi jangan khawatir, kita sudah punya pedoman sakti di Bab 3, semua ada waktunya ☺.

Properti yang Anda beli setidaknya ada dua jenis, *primary listing* atau yang dijual oleh pengembang, atau *secondary listing* atau properti yang sudah berpindah tangan dari pemilik sebelumnya ke Anda.

Menurut saya pribadi, lebih enak membeli dari *secondary* daripada *primary*, memang benar, ada anggapan membeli *primary* adalah lebih murah, mengapa bisa demikian?

Karena ada konsep “bandarmology” di properti *primary* tersebut. *Developer* bisa mengatur karena merekalah *price maker*-nya. Dan jangan lupa pajak dari *primary listing* akan

dikenakan PPN atau pajak pertambahan nilai. Yang tentunya akan menjadi tanggungan Anda sebagai pembelinya.

Rumah yang Tidak Dikenakan PPN

Ada beberapa tipe rumah yang dibebaskan PPN atas pembeliannya, yaitu :

1. Rumah Sederhana dan Rumah Sangat Sederhana
2. Rumah Susun Sederhana
3. Pondok Boro
4. Asrama Mahasiswa dan Pelajar
5. Perumahan Lainnya

Rumah Sederhana dan Rumah Sangat Sederhana

adalah Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat/RSH) dan Rumah Inti Tumbuh (RIT) yang perolehannya, secara tunai ataupun dibiayai melalui fasilitas kredit bersubsidi maupun tidak bersubsidi, atau melalui pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, yang memenuhi ketentuan:

- Harga jual tidak melebihi Rp49 juta.
- Merupakan rumah pertama yang dimiliki, digunakan sendiri sebagai tempat tinggal dan tidak dipindah-tangankan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak dimiliki.

Termasuk Rumah Sederhana dan Rumah Sangat Sederhana adalah Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat/RSH) dan Rumah Inti Tumbuh (RIT) yang diserahkan kepada Bank dalam rangka pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang memenuhi ketentuan:

- Harga jual tidak melebihi Rp49 juta.
- Dibeli oleh bank dengan tujuan untuk dijual kembali kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah dalam rangka pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.
- Rumah tersebut harus dijual kembali kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak dibeli.

Rumah Susun Sederhana adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang digunakan sebagai tempat hunian yang dilengkapi dengan KM/WC dan dapur baik bersatu dengan unit hunian maupun terpisah dengan penggunaan komunal, yang perolehannya secara tunai ataupun dibiayai melalui fasilitas kredit bersubsidi maupun tidak bersubsidi, yang memenuhi ketentuan:

- Harga jual untuk setiap hunian termasuk *strata title* tidak melebihi Rp75 juta.
- Luas bangunan untuk setiap hunian tidak melebihi 21 m².

- Pembangunannya mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum yang mengatur mengenai Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun.
- Merupakan unit hunian pertama yang dimiliki, digunakan sendiri sebagai tempat tinggal dan tidak dipindahtangankan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak dimiliki.

Pondok Boro adalah bangunan sederhana, berupa bangunan bertingkat atau tidak bertingkat, yang dibangun dan dibiayai oleh perorangan atau koperasi buruh atau koperasi karyawan untuk para buruh tidak tetap atau para pekerja sektor informal berpenghasilan rendah dengan biaya sewa yang disepakati, yang tidak dipindahtangankan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diperoleh.

Asrama Mahasiswa dan Pelajar adalah bangunan sederhana, berupa bangunan bertingkat atau tidak bertingkat, yang dibangun dan dibiayai oleh universitas atau sekolah, perorangan atau Pemerintah Daerah yang digunakan khusus untuk pemondokan pelajar atau mahasiswa, yang tidak dipindahtangankan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diperoleh.

Perumahan Lainnya meliputi:

- Rumah Pekerja, yaitu tempat hunian, berupa bangunan bertingkat atau tidak bertingkat, yang dibangun dan dibiayai oleh suatu perusahaan, untuk karyawannya

sendiri dan bersifat tidak komersial, yang tidak dipindahtangankan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diperoleh.

- Bangunan bagi korban bencana alam nasional.

Sumber: <http://masalahpsajak.blogspot.com/2007/06/beli-rumah-gak-bayar-ppn.html>

Anggapan beli properti *primary listing* pasti untung menurut saya sangat spekulasi. Karena ada juga properti *primary listing* yang bergerak naik setelah bertahun-tahun lamanya, dan sebenarnya di sana Anda rugi di waktu juga.

Namun, saya tidak bicara properti naik dan turun, karena apa? Dalam buku ini saya anggap Anda membeli karena Anda mau menggunakan propertinya untuk tinggal.

Masalah lain dengan *primary listing*, di Indonesia mencari *developer* yang membangun propertinya terlebih dahulu, jadi baru dijual itu ibarat mencari jarum di tumpukan jerami.

Developer cenderung menjual brosur, maksudnya, *developer* menulis, 'akan dibangun perumahan A' brrrrrr... langsung diserbu habis oleh 'investor' properti. Lho kok dikutip? Karena investor properti yang saya tahu bukan membeli sesuatu yang belum jelas bentuknya cuma modal janji, perlakuan tersebut lebih tepatnya disebut pedagang dan penjudi pada pasar properti. Dijual dengan modal brosur saja habis terjual apalagi sudah jadi, betul?

Ya... Inilah masalah kita bersama, *developer* pun benar di sini, buat apa pakai uang sendiri kalau tidak pakai uang sendiri (pembeli dan bank) juga bisa untung, ya kan?

Baiklah kembali pada uang, dalam membeli properti memerlukan uang, betul? Mau siapa pun yang membayar tetap menggunakan uang dan belum bisa dibayar menggunakan daun, saya katakan belum karena saya melihat dunia ini semakin gila, jadi potensi-potensi gila bisa saja terjadi, hehehe...

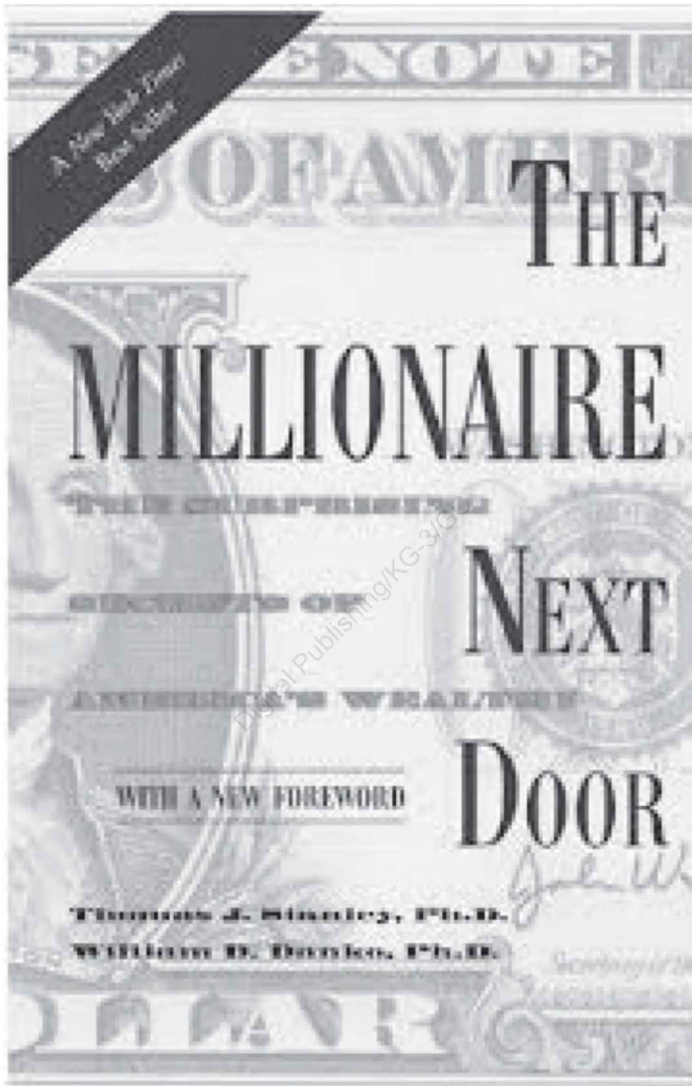
Masalah uang sebenarnya dibagi menjadi beberapa macam, yaitu:

1. Punya semua uangnya untuk beli properti.
2. Punya hanya DP-nya untuk beli properti.
3. Punya cicilannya saja untuk properti.
4. Tidak punya uang sama sekali untuk beli properti.

Nomor 4 adalah golongan yang paling tidak diinginkan oleh semua orang, tapi menyedihkannya yang berada di nomor 4 jauh lebih banyak dari yang golongan lainnya.

Dan akan kita bahas dari yang paling berbahagia memiliki uang untuk membeli properti hingga melunasinya.

Bila Anda memang di golongan pertama. Saran saya, pilihlah yang produktif. Saya coba membahas dari sebuah buku menarik yang saya baca, yang berjudul “The Millionaire Next Door”,



Yang ditulis oleh dua orang yaitu Thomas J. Stanley dan William D. Danko.

Saya melihat golongan yang memiliki uang setidaknya Rp1 miliar perlu memahami sebuah prinsip lain mengenai kekayaan dan definisi akan millionaire dari apa yang disampaikan pada buku ini.

Logika sederhana, Rp1 miliar bisa memberikan imbal hasil setidaknya Rp5–8 juta dari bunga, dan nilai tersebut di tahun 2014 masih cukup untuk hidup layak.

The Millionaire Next Door membahas bahwa penulis melakukan penelitian terhadap 11 ribu responden selama 20 tahun dan berakhir pada sebuah fakta mengejutkan, bahwa menjadi orang kaya bukan diukur dari berapa banyaknya uang, namun seberapa lama mereka bisa hidup dari uang yang mereka miliki.

Ya, saya pernah membahasnya pada buku ke-7 saya dengan tema berpendapatan tetap tanpa bekerja.

Bila Anda punya uang Rp1 miliar tapi pengeluaran Anda Rp1 miliar maka sebenarnya Anda netral, tapi Anda akan sangat miskin bila Anda punya uang Rp1 miliar tapi punya pengeluaran dan utang Rp10 miliar.

Sekali lagi, bila Anda sudah memiliki uangnya hari ini, berpikirlah sebelum Anda menjadi seorang pedagang dan penjudi, ketika Anda hidup dengan uang Rp10 miliar, maka gaya hidup Anda ketika memiliki Rp20 miliar tidak akan jauh berbeda, namun ketika Anda kehilangan Rp10 miliar maka uang Anda habis, Anda akan memiliki masalah besar dalam hidup Anda.

Di sini sekali lagi saya tekankan, bagi Anda yang telah memiliki uangnya dalam membeli properti, mari kita habiskan bab ini yang memang untuk Anda, bagi yang di golongan lain, ingat-ingatlah suatu hari ketika Anda mencapai golongan ini, hehehe...

Di buku “Passive Income Strategy”, saya telah memberikan perhitungan bagaimana Anda dianggap kaya karena Anda sudah memiliki uangnya hingga usia rencana Anda.

Apakah Anda menganggap bahwa uang Rp1 miliar cukup besar? Bila Anda merasa besar, maka saya katakan, jawabannya adalah BELUM TENTU. Mengapa? Ya, karena bergantung pada waktu.

Dengan memiliki uang Rp1 miliar di usia Anda 55 tahun dan mengeluarkan rutin Rp5 juta per bulan dengan tingkat inflasi 7% dalam satu tahun, Anda mampu pensiun enak tanpa berpikir bekerja bila Anda meninggal sebelum usia 72 tahun.

Namun, bila pengeluaran Anda dikalikan 2 maka Anda hanya bisa hidup 8 tahun semenjak pensiun di usia 55 tahun, sebelum Anda mulai bingung bahwa uang Anda sudah habis.

Dalam buku tersebut muncullah sebuah rumus sederhana, bila aset harta Anda lebih besar dari usia dikalikan pendapatan 1 tahun dibagi 10, ($Aset \geq \frac{Usia \times Pendapatan\ 1\ tahun}{10}$) Anda masuk dalam kategori kaya.

Aset dihitung bukan warisan dan juga bukan pemberian orang lain yang dikemukakan dalam buku ini. Terlihat jelas pada contoh-contoh yang saya berikan bahwa ini semua

masalahnya adalah bukan tentang soal harta saja tapi masalah pengeluaran.

Lho Ryan, ini hubungannya apa sama sudah punya uang dan mau beli properti? Sabar ☺, izinkan saya habiskan apa yang ingin saya sampaikan dari buku tersebut.

Di buku tersebut dibagi menjadi menjadi PAW, AAW, dan UAW. PAW (Prodigious Accelerated of Wealth), bagi Anda yang menggunakan rumus di atas menghasilkan nilai 2 kalinya.

AAW (Average Accelerated of Wealth) adalah bagi orang yang $Aset \geq \frac{Usia \times Pendapatan\ 1\ tahun}{10}$

10

UAW (Under Accelerated of Wealth) yang dari rumus tersebut hanya memiliki setidaknya $\frac{1}{2}$ nya saja.

Dan dari buku tersebut setidaknya kita mendapatkan gambaran bahwa orang-orang dengan status PAW yang juga tergolong millionaire rupanya memiliki beberapa kesamaan, apa saja kesamaan itu?

- Mereka hidup di bawah standar
Lho? Mereka bukannya kaya? Benar sekali, namun sebuah perkataan yang tepat adalah kaya dengan hidup sederhana, bukan miskin tapi hidup dengan gaya orang kaya.

Mereka cenderung bergaya hidup di bawah gaya hidup yang dianggap gaya hidup orang kaya. Mereka makan

dan minum secara sederhana, mereka menggunakan pakaian yang sederhana dan berkendara sederhana.

Mereka tidak malu untuk dianggap tidak kaya, mengapa? KARENA MEREKA SUDAH KAYA! Kadang justru yang kita temui sehari-hari berbeda, bukan?

Mereka yang tampak kaya, pakaian necis, dan lainnya, sebenarnya mereka bisa saja tidak kaya ☺.

- Mereka orang-orang yang perlahan, pasti, dan fokus. Menjadi orang kaya, membuat mereka tampak fokus dan membuang waktu untuk mendapatkan sebuah investasi yang bernilai tinggi. Mereka bukanlah orang-orang yang suka terbakar keadaan. Sehingga cenderung selektif dalam memilih investasinya.

Karena apa? Mereka ingin setelah mereka memiliki mereka tidak lagi harus membuang tenaga untuk memastikan apa yang di investasikannya bisa bertumbuh dan sesuai dengan apa yang mereka harapkan.

- Penampilan bukanlah hal yang mereka kejar. Seperti yang telah saya jelaskan di poin pertama bahwa orang-orang kaya yang benar-benar kaya sebenarnya gaya hidupnya di bawah standar. Mereka tidak mengejar penampilan karena apa?

Mereka sudah terbiasa sederhana, sehingga mereka lebih penting sebuah kemerdekaan finansial, artinya apa? Mereka memilih kesederhanaan asalkan mereka

tidak lagi perlu pusing untuk bekerja susah payah akibat penampilannya yang meminta biaya besar dalam kehidupan.

Anda mau beli *gadget* terbaru hari ini? Saya garansi di bulan depan ada *gadget* seri lain dari merek sama maupun berbeda membuat yang lebih baik lagi, dan bila Anda kejar, sebenarnya Anda sedang mengejar sebuah keperluan yang tidak perlu-perlu amat untuk Anda miliki. Tapi sampai pada bagian ke-3 ini saya mendapatkan dua aliran.

Aliran pertama yang setuju bahwa apalah artinya penampilan, namun di aliran ke-2 sangat tidak setuju, mengapa demikian? Baiklah mari kita bahas dari tokohnya saja.

Siapa mengenal Warren Buffett? Beliau adalah seorang investor kelas dunia yang dijuluki penyihir dari Omaha, value investor, hingga gelar terbaiknya adalah penghuni ranking teratas orang terkaya di dunia.

Apakah Warren hidup mewah? Warren masih menempati rumah tinggalnya yang 30 tahun lalu dibelinya, selain itu menggunakan kendaraan yang sama, dan kantornya tidak mewah.

Contoh lainnya adalah Bill Gates, saya yakin setidaknya Anda pernah mendengar nama ini, dia adalah penemu Microsoft. Bill Gates masih suka bepergian dengan pesawat kelas ekonomi padahal dia mampu untuk membeli maskapainya, dalam *launching* acara besar Microsoft pun Bill Gates selalu menggunakan setelan yang standar.

Bagaimana dengan aliran lain?

Donald Trump adalah seorang miliuner dunia yang mengajarkan bahwa status sosial adalah yang terpenting, bahwa berteman dengan orang besar akan menjadi besar, Trump memulai bisnisnya dari pertemanan dari klub mewah, dan untuk mendapatkan keanggotaannya, Trump rela tinggal di tempat yang kumuh.

Bila Anda tanya, saya memilih yang mana? Saya akan menjawabnya dengan diplomatis, berpenampilan baik, akan memberikan warna tersendiri, Anda di mata *net-working* Anda.

Hidup perlu Anda akui, dari mata turun ke hati, artinya berimbang antara penampilan dan kesederhanaan perlu dilakukan keduanya.

Sesuatu yang tampak mahal dan berkelas bisa saja Anda gunakan untuk bisa sampai pada golongan sosial tertentu. Namun tetaplah dengan gaya hidup sederhana adalah jawabannya.

- Tidak di-support dari generasi dan orangtua
Rata-rata (80%) para millionaire tersebut berhasil pada generasi pertama, artinya mereka berhasil menjadi orang kaya karena upaya mereka sendiri.

Support atau tunjangan dari orangtua kepada anak-anaknya yang membuat anak tersebut telah memiliki standar kehidupan yang sudah telanjur tinggi. Padahal mereka belum mampu berada pada level kesejahteraan itu dengan kakinya.

Terdapat sebuah fakta lagi bahwa orang-orang yang tidak memiliki tunjangan dan bantuan dari orangtuanya sepanjang hidupnya memiliki potensi untuk berhasil menjadi orang kaya.

- Semenjak anak-anak mereka diajarkan bagaimana caranya hidup

Seperti Bill Gates yang memiliki orangtua kaya, Bill Gates tidak dimanja, belajar pemrograman dan bersama sahabatnya Paul Allen mendirikan Microsoft. Artinya bahwa orang-orang kaya yang benar, sekali lagi yang benar, bukan membuat anaknya menjadi nyaman, tapi justru memberikan kesempatan kepada anaknya untuk mampu memenuhi kebutuhan ekonominya sendiri.

Mengapa? Karena orangtua Anda dan saya tidak selamanya ada di dunia ini. Saya berbincang dengan seorang rekan saya mengenai fenomena orang kaya dan orang miskin yang membuat hidup semakin kompleks.

Meniru Orang Kaya namun Belajar dari Orang Miskin

Di sore hari yang cerah saya terlibat sebuah perbincangan hangat dengan seorang teman baru yang diperkenalkan oleh *partner* bisnis saya. Beliau adalah seorang praktisi NLP (Neuro Linguistik Programming), di mana saya sangat tertarik dan mempelajari dunia NLP juga. Maka tidak sampai 30 menit pembicaraan saya dengan orang ini menjadi sangat akrab.

Sampailah kami pada sebuah topik menarik bahwa ada sebuah fenomena **menarik dan sering** ditemukan pada orangtua-orangtua **yang telah memiliki** anak, bahwa mereka sebenarnya **membuat anaknya** menjadi siap miskin! Mengapa bisa **demikian?**

Ada beberapa yang poin yang dapat disimpulkan:

1. Dokter mengajarkan membangun rumah

Apakah Anda tahu? Bahwa seorang dokter adalah seorang yang ahli dalam menyembuhkan penyakit? Ya, benar sekali. Namun apakah Anda tahu bahwa orang yang merancang konstruksi bangunan berhubungan dengan teknik sipil?

Apa jadinya bila seorang dokter mengajarkan orang lain bagaimana caranya membangun rumah? Ya, jawabannya adalah rumahnya tidak jadi, atau begitu selesai rumahnya ambruk. Nah! Ini ternyata terjadi

dalam kehidupan antara anak dan orangtua. Orangtua ingin memberikan teladan pada banyak hal kepada anaknya, dan tentunya pengetahuan terbaik dari seorang orangtua akan diberikan kepada anaknya.

Bila seorang anak dokter dan ingin menjadi dokter, saya yakin 100% orangtuanya akan memberikan segala ilmu dan pengetahuannya. Namun, bila seorang anak ingin belajar menjadi ahli dalam kekayaan dan orangtuanya tidak memiliki pengetahuan tersebut, maka bisa saja seorang anak masuk ke dalam kategori salah didik, betul?

2. Fenomena kupu-kupu

Sebelum menjadi kupu-kupu, maka kupu-kupu itu berasal dari larva dan membentuk kepompong. Apakah yang terjadi ketika kita membantu seekor kupu-kupu yang masih terjepit kepompongnya untuk ke luar dengan maksud baik agar bisa terbebas segera, kupu-kupu tersebut akan mati! Karena terlalu sayang pada anaknya, banyak orangtua yang berkecukupan justru memanjakan anak-anaknya dan membuat mereka 'mati' di masa depannya, mengapa?

Mereka sebenarnya tidak siap untuk 'terbang' mereka hanya siap ketika semua disediakan oleh orangtuanya. Orangtuanya salah mengartikan kata sayang dengan berusaha membuat anaknya terus-menerus nyaman.

Masalahnya suatu hari suatu saat seorang anak akan berpisah dengan orangtuanya, apa jadinya ketika harus berdiri sendiri namun seumur hidup anak tersebut telah dibantu dan dicukupi oleh orangtuanya?

3. Fenomena teladan

Masih berkaitan dengan poin sebelumnya. Banyak orangtua yang kaya ingin memberikan kenyamanan dengan mempersiapkan semuanya bagi anak-anaknya.

“Nak, kamu tidak usah ikut-ikutan kerja, ini semua sudah ayah/ibu siapkan untukmu.”

Padahal orangtuanya kaya dan sukses, justru logikanya anaknya bisa meniru orangtuanya untuk bisa menjadi sukses, namun karena rasa sayang yang salah membuat anaknya menjadi malas karena mendapat pesan ‘tidak usah ikut-ikutan’. Lain halnya dengan orang miskin,

“Nak, lihat ayah/ibu, ayah/ibu sudah bekerja mati-matian tapi masih saja susah, kamu harus seperti ayah/ibu bekerja lebih keras lagi.”

Kontras dengan orangtua kaya, justru si orangtua yang kekurangan meminta anaknya melihat dirinya sebagai orangtua dan bekerja mengikuti apa yang mereka lakukan.

Menurut Albert Einstein, “Hanya orang gila, mengulang dua aktivitas sama untuk mengharapkan hasil yang berbeda.” Sudah jelas-jelas cara yang dilakukan oleh orangtuanya salah, alih-alih seharusnya diminta untuk mencari teladan lain justru malah minta melakukan cara yang sama.

Namun ada sebuah hal menarik yang diungkapkan orang miskin, “Bekerja lebih keras lagi”. Andaikan orang belajar dari kesuksesan orang kaya dengan semangat orang miskin hasilnya akan WOW, bukan? Sebuah fenomena menggelitik dan perlu sebuah perhatian penuh bagi orangtua maupun anak-anak atas apa yang saya coba tuliskan di sini. Semua orang ingin menjadi sukses, kaya, dan bahagia, namun bila tidak tahu caranya, hal itu sama saja dengan berjalan tanpa tujuan, Anda akan berputar-putar.

Apa cara yang terbaik? Mulailah belajar hari ini juga, luangkanlah waktu, bukalah diri, dan pikiran, niscaya kita akan mengetahui dengan rendah hati apakah kita salah dan kita mau memperbaikinya.

Sumber: Artikel Ryan Filbert di Kompas.com

- Orang kaya mampu mengambil peluang

Orang kaya mampu melihat dan mengambil sebuah peluang. Bahkan terkadang yang belum terpikirkan orang. Contoh menarik dari peluang sebenarnya adalah Whatsapp. Siapa yang tahu Whatsapp? Ya! Sebuah aplikasi *messenger* yang membuat penemunya menjadi orang kaya baru di dunia tahun 2014.

Kisah Jan Koum, Gelandangan Penemu Aplikasi WhatsApp

PIONEER, PENEMU - Inspirasidunia.com: Percaya atau tidak perjuangan yang berat harus dilalui oleh penemu aplikasi WhatsApp yaitu Jan Koum di mana pada saat sebelum ia menjadi miliarder ia merupakan seorang gelandangan namun namanya melesat menjadi miliarder baru ketika aplikasi buatannya yang bernama WhatsApp dibeli oleh Facebook dengan harga yang sangat fenomenal yaitu 16 Miliar dollar AS. Ia hidup serba susah dengan hanya mengandalkan subsidi dan jatah makan yang ia terima dari pemerintah setempat bersama warga Amerika lainnya yang sama dengannya.

Setiap hari ia harus mengantre untuk mendapatkan jatah makan gratis, tempat tidurnya terkadang beralaskan tanah dan beratapkan langit bukan di apartemen seperti orang Amerika kebanyakan, hal tersebut sudah merupakan hal yang biasa dilalui oleh Jan Koum.

Dengan bekerja sebagai tukang bersih-bersih atau sebagai *cleaning service* di sebuah *supermarket* sudah cukup bagi Jan Koum saat itu untuk menyambung hidup dan memiliki penghasilan yang mungkin cukup baginya namun juga pas-pasan. Jan Koum yang merupakan penemu aplikasi WhatsApp merupakan orang yang pantang menyerah ketika kesulitan datang menghampirinya, ibunya ketika itu didiagnosis terkena penyakit kanker.

Ia kemudian bertekad untuk melanjutkan kuliahnya di San Jose University sambil mencari penghasilan tambahan yang mungkin cukup baginya untuk menyambung hidup serta biaya kuliahnya. Ketika kuliah di San Jose University, ia amat menyukai belajar *programming*. Ketika itu ia berada dalam jalur *drop out* dari kampusnya. Ia belajar *programming* secara otodidak di mana *programming* merupakan *passion* dirinya. Meskipun berstatus *drop out* dari kampusnya dan tanpa berbekal ijazah, ia kemudian bertekad dan nekat melamar kerja di Yahoo, kemampuan Jan Koum dalam hal *programming* makin hari semakin baik. Dan ternyata nasib baik kemudian menaunginya, Yahoo menerima ia menjadi karyawannya, posisi Jan Koum waktu itu sebagai *engineer* di Yahoo.

Selama 10 tahun ia berkerja di sana, dan ia juga berkembang pesat di sana karena *passion*-nya sesuai dengan bidang perkerjaannya. Ia kemudian bertemu dengan Brian Acton (salah satu pendiri Whatsapp) yang kemudian kelak menjadi *partner* atau kawannya dalam membuat aplikasi

Whatsapp. Bersama Brian Acton, Jan Koum kemudian memutuskan untuk mengundurkan diri dari Yahoo meskipun ia sudah lama berkerja di sana dan berkembang pesat di Yahoo. Dari Yahoo, Koum kemudian mencoba untuk melamar kerja di Facebook yang ketika itu Facebook yang merupakan layanan media sosial buatan Mark Zuckerberg tengah naik daun di Internet. Meskipun dengan semangat untuk berkembang dan juga belajar namun ternyata Facebook tidak menerima lamaran kerja yang diajukan oleh Jan Koum. Facebook mungkin sekarang menyesal telah menolak lamaran kerja Jan Koum dan juga Brian Acton sebab aplikasi WhatsApp-nya sendiri dibeli oleh Facebook dengan harga yang fenomenal. Ditolak Facebook membuat Jan Koum dan juga Brian Acton merancang dan membuat aplikasi pesan WhatsApp yang fenomenal. Sekarang ini, Aplikasi buatan Jan Koum yaitu WhatsApp menjadi aplikasi yang paling fenomenal dengan memiliki pengguna yang paling banyak di dunia, aplikasi WhatsApp mengalahkan aplikasi pesan *blackberry messenger* dan juga aplikasi pesan lainnya dalam hal jumlah pengguna terbanyak di dunia.

Dari tingkat kepopuleran aplikasi WhatsApp inilah yang kemudian menjadikan Facebook mengakuisisi aplikasi buatan Jan Koum dan Brian Acton dengan jumlah yang fantastis yaitu sebanyak 16 miliar dolar AS atau sekitar Rp220 triliun. Angka yang fantastis, bukan?

Inilah yang kemudian menjadikan Jan Koum dan Brian Acton menjadi seorang miliarder baru padahal ia dulu merupakan seorang gelandangan, dengan tekad yang penuh semangat dan juga pantang menyerah ia kemudian berhasil mengubah hidupnya menjadi lebih baik. Di saat sukses seperti sekarang inilah yang kemudian membuat Jan Koum biasa pergi ke tempat di mana ia pernah menjadi gelandangan pada waktu dulu untuk mengingat masa-masa susahya waktu itu, ia menangis ketika waktu itu tidak punya uang dan terbiasa mengantre untuk mendapatkan jatah makan gratis. Ia juga mengingat ibunya yang kini telah tiada dikarenakan mengidap penyakit kanker dan ibunya pernah menajhitkan baju untuknya dikarenakan tidak punya uang.

Ia berjuang dengan tekad yang pantang menyerah dan penuh semangat untuk mengubah nasibnya dari seorang gelandangan yang kemudian menjadi seorang miliuner baru, Jan Koum dengan kesuksesan yang ia raih sekarang bersama aplikasi buaatannya yaitu WhatsApp ini berhasil membuktikan bahwa ia tidak pernah putus asa dan tetap tabah untuk menjalani kerasnya hidup. Sebuah perjuangan hidup yang amat inspiratif untuk diteladani. Semoga bermanfaat bagi pembaca sekalian.

<http://inspirasidunia.com/pioneer/penemu-era-digital/item/768-kisah-jan-koum-gelandangan-penemu-aplikasi-whatsapp/768-kisah-jan-koum-gelandangan-penemu-aplikasi-whatsapp#sthashD9P4303r.dpuf>

Mengapa saya katakan peluang? WhatsApp hadir di tengah menurunnya dunia *messenger*, sebelumnya yang populer adalah Yahoo Messenger, MSN hingga yang lebih lama lagi MIRC.

Lalu ketika Blackberry Messenger bisa mendominasi dunia *messenger* dan mengubah kebiasaan orang di dunia dan Indonesia, yaitu tidak menggunakan SMS maupun telepon, WhatsApp hadir untuk memberikan layanan lintas *operating system* antara Blackberry, Iphone, Android hingga Nokia Symbian.

Ini adalah sebuah peluang yang dilihat dari penemunya sehingga melahirkan hasil besar seperti yang saat ini terinstall di *gadget* Anda semua ☺.

- Orang kaya memilih pekerjaan yang mereka sukai dan tepat

Orang kaya lahir dari berbagai pekerjaan dan bidang usaha, itu setidaknya sebuah kabar baik buat kita bahwa menjadi apa pun kita, kita bisa menjadi orang kaya.

Namun, selain mereka menerapkan poin 1 hingga 6 mereka menambahkan 1 bagian penting. Semua orang kaya suka berinvestasi.

Mereka bekerja karena mereka menyukai pekerjaan tersebut, mereka bekerja dengan tetap menerapkan gaya hidup yang di bawah standar serta tetap melakukan investasi dengan selektif.

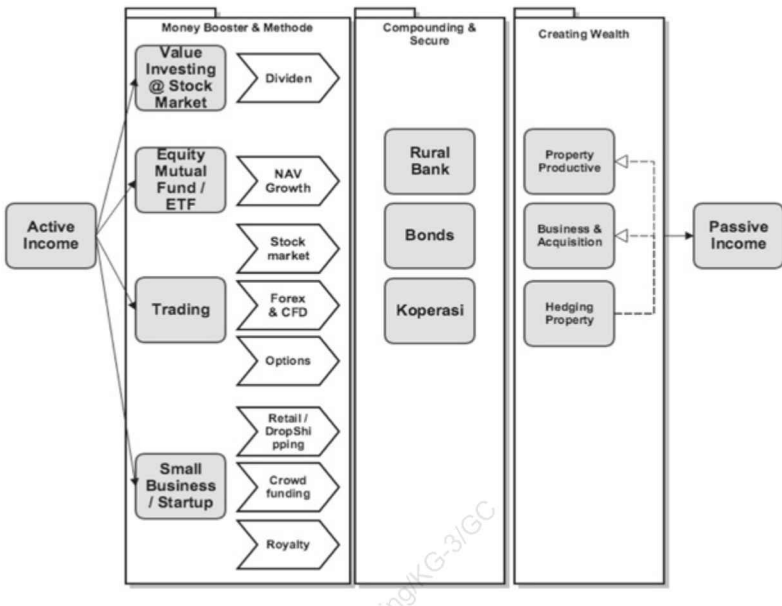
Mereka mampu berpindah pekerjaan sesuai dengan selera, jauh berbeda dengan orang-orang yang tampak kaya, mereka sebenarnya bergantung dengan pekerjaan yang sedang mereka jalankan.

Baiklah... Apa hubungannya dengan memiliki properti dan sudah memiliki uangnya?

Yang ingin saya utarakan adalah menurut survei dan data yang saya dapati, bila Anda mampu membeli sebuah properti dengan keadaan tunai yang dananya berasal dari uang Anda, sebenarnya Anda masuk dalam kategori **BISA LEBIH CEPAT BEBAS FINANSIAL.**

Sehingga bila dengan strategi yang tepat, Anda sebenarnya bisa memiliki properti untuk Anda tinggal sekaligus bisa berinvestasi juga pada properti tersebut.

Saya ambilkan sebuah bagan yang dapat Anda lihat juga dari buku *Passive Income Strategy* yang saya tulis juga:



Anda sebenarnya bisa berada di bagan terakhir selangkah menuju kebebasan finansial. Artinya berpikirlah sebagai orang yang lebih konservatif dalam berinvestasi dan fokuslah pada properti yang produktif.

Jangan gunakan uang Anda seluruhnya untuk memiliki properti yang nantinya hanya untuk Anda tinggal, buat apa?

Properti yang Anda tinggal adalah biaya bagi Anda. Cuma apakah Anda cukup sederhana untuk bisa menekan gaya hidup Anda?

Untuk informasi, bahwa properti yang terlalu mahal sebenarnya memiliki likuiditas yang lebih rendah dibandingkan yang properti kelas menengah.

Mari kita baca sebuah artikel:

Harga Tak Lazim, BI Sebut Rumah Tipe 70 m² ke Atas Terjadi *Bubble*

Maikel Jefriando - detikfinance

Kamis, 11/07/2013 17:14 WIB

Jakarta -Bank Indonesia (BI) menyebutkan rumah dengan tipe 70 m² ke atas sudah cenderung terjadi gelembung atau *bubble*. Ini mesti diwaspadai mengingat harga yang dipatok sudah tidak wajar lagi.

"Mungkin kalau untuk jenis tertentu mungkin. Kemungkinannya besar itu *bubble*, berdasarkan kajian kami, tipe yang 70 m² ke atas itu ada kecenderungan *bubble*. Karena harganya sudah nggak lazim lagi." kata Deputy Gubernur Halim Alamsyah di Gedung BI, Kamis (11/7/2013).

Menurutnya, kebanyakan masyarakat yang berinvestasi untuk sektor ini sudah salah kaprah. Dengan harga yang tinggi, dikhawatirkan investasi masyarakat untuk sektor properti akan terganggu.

"Kita pernah berdiskusi dengan beberapa ahli properti, dia mengibaratkan kalau kita punya rumah, terus kita sewakan, sewanya itu dalam tempo 10–15 tahun mestinya sudah kembali itu, balik modal. Tetapi dengan kenaikan

harga seperti ini, ada yang bisa 10–100 tahun itu baru balik modal.” jelasnya.

Seperti yang diketahui, Bank Indonesia (BI) mencatat pertumbuhan yang tinggi pada Kredit Perumahan Rakyat (KPR), terutama untuk tipe 70 m² ke atas. Pada bulan April pertumbuhan rumah tipe 70 m² sebesar 45,1% dan Mei 25,9% dengan porsi Rp98,3 triliun.

“Menariknya pertumbuhan KPR tipe 70 m² ke atas itu jauh lebih tinggi dibandingkan tipe 70 ke bawah,” ujarnya.

Sementara untuk tipe 22–70 pertumbuhan pada bulan April dan Mei masing-masing 18,1% dan 18,7% dengan porsi Rp109,6 triliun. Sedangkan untuk tipe 21 tercatat April–27,6% dan Mei–29% dengan porsi 21,3%.

“Jadi untuk tipe 21 yang pertumbuhannya malah minus.” sebutnya.

(dru/dru)

sumber: <http://finance.detik.com/read/2013/07/11/171409/2299851/5/harga-tak-lazim-bi-sebut-rumah-tipe-70-m2-ke-atas-terjadi-bubble>
diakses 1 September 2014

Menjadi sebuah kesimpulan baru bahwa dengan memiliki properti yang terlalu besar dan terlalu mewah maka membuat Anda masuk dalam kategori properti kelas menengah ke atas. Sedangkan yang bertumbuh lebih baik adalah kelas menengah. Sehingga bagi Anda yang sudah memiliki dana untuk memiliki properti untuk Anda tinggal maka berpikirlah juga untuk berinvestasi:

1. Mungkin dana yang Anda miliki dapat membuat Anda memiliki lebih dari 1 properti.

Dengan membeli properti yang lebih murah Anda berkesempatan memiliki properti lainnya yang bisa produktif bagi Anda, artinya properti lain yang Anda miliki dapat memberikan Anda uang.

Mari kita berkenalan dengan *yield*. Bila Anda bicara profit ketika Anda membeli properti, saya beranggapan sebenarnya Anda tidak berpikir investasi, namun berdagang.

Karena bagi investor properti sesungguhnya lebih menyukai kata-kata *yield*. Apa itu *yield*?

Yield adalah keuntungan yang dihitung dari nilai sewa per tahun dibandingkan dengan harga properti. Misalnya, bila harga suatu properti adalah Rp100 juta, sementara harga sewanya adalah Rp5 juta per tahun, maka **yield** properti tersebut adalah 5%. **Yield** umumnya dijadikan patokan untuk melihat potensi dari sebuah properti yang disewakan.

Sebagai pedoman investasi, berikut ini kisaran **yield** per tahun untuk beberapa produk properti:

Tanah Kosong:	0,5%–2%
Rumah Sewa:	3%–5%
Rumah Kos:	5%–7%
Ruko dan Rukan:	6%–9%
Apartemen:	7%–10%
Kios dan Toko:	5%–10%
Ruang Perkantoran:	7%–10%

Diambil dari buku *Rich Investor from Growing Investment*—Ryan Filbert

2. Hindarilah memiliki properti yang belum produktif, di sana Anda mungkin berpikir investasi uang, namun menurut saya bisa saja Anda berspekulasi atau berinvestasi waktu.

Sebuah kawasan membutuhkan waktu untuk bisa sampai pada tahap produktif. Setidaknya bila Anda membeli properti tetap memperhatikan lokasi karena kunci dari pertumbuhan adalah adanya produktivitas di area tersebut. Membeli properti untuk Anda tinggal sengaja tidak saya jadikan bab terpisah, karena menurut saya Anda yang telah memiliki dana untuk membeli properti dengan tunai, sebenarnya Anda seharusnya bisa berpikir investasi.

Hanya seperti yang saya katakan, Andaikan Anda mau menggunakan dana tersebut untuk membeli properti, mungkin pertimbangan atas dasar pemikiran saya akan potensi properti yang produktif Anda kawinkan dengan membeli properti akan membuat Anda lebih cepat mencapai kemakmuran di level baru dari hidup Anda.

Sebuah fenomena nyata yang terjadi di sekitar saya selama saya hidup terkait dengan poin ke-2 di atas.

Ceritanya seperti ini, mungkin Anda tahu bila di Jakarta ada sebuah kawasan atau daerah yang sangat terkenal dengan toko-toko penjual **handphone**. Bahkan sempat di klaim sebagai tempat penjualan **handphone** paling ramai se-Asia Tenggara.

Setelah krisis moneter di tahun 1998 terjadi ada sebuah bangunan di dekat area perdagangan **handphone** terbesar se-Asia Tenggara tersebut yang akan dibangun ulang untuk meningkatkan volume perdagangan **handphone** di kawasan tersebut.

Jadi singkatnya ada sebuah kawasan perdagangan **handphone** yang sangat penuh, lalu karena sangat penuh di sebelahnya hanya melewati sebuah perlintasan kereta api dibangunlah sebuah kawasan baru untuk menambah jumlah kapasitas para pedagang **handphone** yang ada. Ketika kawasan tersebut mulai dibangun dan ditawarkan, sudah tentu semua orang berbondong-bondong membeli kios yang terdapat pada bangunan yang sedang dibangun itu.

Mengapa demikian? Jelas saja, karena harapannya adalah pedagang di kawasan lama membuka cabang atau pindah serta para pelaku usaha **handphone** baru membuka usaha jual beli **handphone** di kawasan baru nantinya.

Kawasan baru itu ***sold out***. Ludes habis laris manis. Sebelum kawasan dan kiosnya jadi.

Dan suatu hari selesailah dibangun kawasan tersebut yang dianggap sebagai calon pengganti keramaian dari kawasan yang sudah lama ada hingga detik ini saya menulis buku ini. Namun sayang sekali, kawasan itu tidak sesuai harapan dan cenderung sepi.

Para pemilik kios mendapatkan penalti dan teguran karena tidak membuka kiosnya namun siapa yang mau buka bila rugi, lebih baik **menghindar** dari tanggung jawab, bukan?

Sebuah pelajaran **berharga yang kita** dapatkan bahwa secara logika hanya **bersebelahan masa** sih tidak ramai seperti kawasan yang sudah ada. Nyatanya ya tidak.

Hal itu juga diperparah dengan dibuatnya sebuah ***fly over*** di depan kawasan baru tersebut di mana ***fly over*** yang dibuat ternyata hanya melintas di depan kawasan itu namun memiliki tempat ke luar kendaraan lebih jauh beberapa meter saja dari kawasan itu sehingga membuat lokasinya menjadi semakin tidak strategis.

Karena saya mantan pemain ***handphone*** di kawasan lama tersebut, maka saya pernah bertanya kepada rekan-rekan pedagang ***handphone*** di kawasan lama. Apa kata salah

satu dari mereka ketika saya tanya apakah mereka akan berinvestasi dan membeli kawasan baru ketika sedang ditawarkan?

“Saya nggak akan beli kawasan baru tersebut, karena saya lebih pilih uang untuk beli kawasan tersebut saya pakai untuk putarkan di usaha saya, kalau memang terbukti ramai maka saya nggak masalah beli dengan harga lebih mahal, saya hanya melakukan transaksi yang ramai karena uang hanya mengalir ke tempat yang menyenangkan.”

Luar biasa jawabannya dan saya tidak lupa sampai hari ini, benar-benar pedagang maupun pebisnis yang andal.

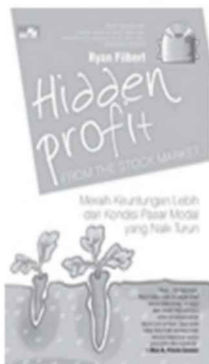


MILLIONAIRE INVESTOR

Seminar Series

www.RyanFilbert.com

Seminar yang dibuat berdasarkan buku:



Apakah Anda tau bahwa saham adalah sebuah investasi yang tidak memberikan kerugian selama 100 tahun terakhir?

Apakah Anda tau bahwa Indonesia adalah negara yang paling diburu investor di dunia?

Apakah Anda tau 3 rahasia dasar guru dari Warren Buffet dalam memilih saham yang bertumbuh?

Apakah Anda tau bahwa perkawinan analisa fundamental dan teknikal akan menghasilkan analisa yang sejalan dan melengkapi?

Temukan jawabannya pada buku dan seminar ini!



Anda saat ini memiliki *Down Payment* (DP) alias uang muka untuk membeli properti. Seperti yang Anda harus ketahui bahwa memiliki properti dengan DP artinya sisanya akan dilunasi melalui pinjaman.

Tip terbaiknya adalah meminjam uang tanpa bunga, siapa tahu saja Anda punya rekan atau keluarga yang begitu baiknya maka masalah di bab ini selesai ☺.

Masalahnya kalau Anda adalah satu-satunya orang tanpa keluarga atau tidak memiliki bantuan, maka bank-lah bantuan terbaiknya. Bank tidak akan membelikan sebuah properti secara *full* 100% dengan uang bank. Tapi Anda perlu ke luar dengan uang Anda sendiri sebagai uang mukanya.

Alasannya sederhana, risiko membayari sebuah properti dengan 100% pakai uang bank risiko berada di tangan bank sepenuhnya. Namun bukan berarti tidak bisa membeli dengan 100% bahkan lebih dengan uang bank.

Mana mungkin?

Bisa saja, bila Anda beruntung maupun jeli dan bisa menemukan properti dengan 20% di bawah pasar misalnya properti Rp100 juta dan Anda hanya ditawari Rp80 juta, lalu Anda ajukan ke bank Rp100 juta maka Anda dibayari oleh bank sepenuhnya.

Maka bila Anda berpikir ingin menggunakan strategi itu silakan saja, tapi untuk Anda ketahui dalam keadaan harga properti yang sudah bergerak sangat tidak wajar maka tentu akan jauh lebih sulit melakukan jurus yang saya namakan 'High Leverage' tersebut.

Selain itu, hal tersebut juga tidak mungkin dilakukan pada properti yang *primary listing* atau Anda beli dari pengembang, karena harganya saja sudah sejelas-jelasnya diinformasikan oleh pengembang kepada Anda dan bank.

Sehingga bila Anda memiliki DP sebesar Rp20 juta, maka andaikan bank mau mendanai 80% maka Anda dapat mencari properti senilai Rp100 juta.

Namun di tahun 2013 Bank Indonesia mengeluarkan kebijakan untuk DP properti lebih besar dengan awal 30% artinya dengan uang di tangan Rp30 juta Anda bisa membeli properti yang senilai Rp30 juta.

Sekilas Anda tampak benar, betul?

Tapi, Anda melupakan satu hal penting. Anda perlu dana untuk segala jenis biaya. Jangan Anda berpikir Rp20 juta dapat Anda gunakan untuk uang muka, nanti biaya yang muncul atas transaksi mulai dari pajak hingga biaya lain mau dibayar pakai apa? Maka silakan Anda gunakan file pada Excel pada tab pertama yang ada di buku ini.

Andaikan Anda ingin membeli sebuah properti *second* dengan harga Rp500 juta maka selain uang muka sebesar 30% atau senilai Rp150 juta maka Anda perlu menyiapkan uang kira-kira untuk biaya yang dapat muncul sebesar:

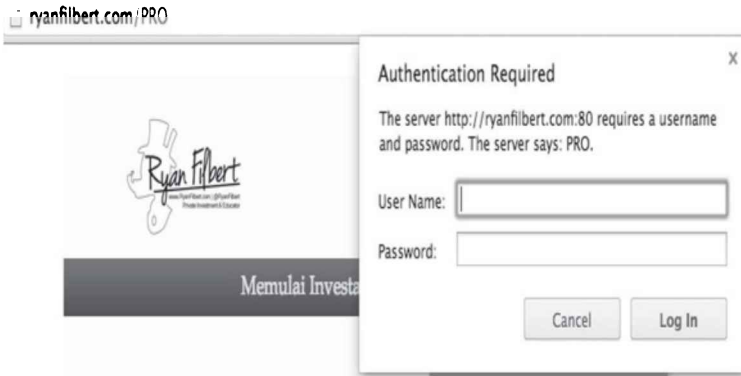
Nominal Transaksi	500,000,000	Isi kolom yang berwarna kuning	
Yang diakui di Notaris	400,000,000		
NJOP	400,000,000		
Properti Second		Developer	
Penjual			
Pajak Penjual	20,000,000		Estimasi Biaya Pembelian Properti Scond
			30,175,000
Pembeli			
Potongan Pajak	60,000,000	PPN	50,000,000
Pajak Pembeli BPHTB	17,000,000		Estimasi Biaya Pembelian Properti Primary
			60,500,000
Biaya Notaris & Cek Sertifikat	2,500,000		*PPN sudah diperhitungkan
KPR			
Besar Kredit yang diajukan	70%	350,000,000	
Biaya Appraise!	175,000		
Asuransi Jiwa & Kebakaran	3,500,000		
Biaya Provisi	3,500,000		
APHT, SKMHT, administrasi	3,500,000		

Biaya Awal Jual Beli Properti KPR Anuitas Flat NILAI KELAYAKAN KONSUMEN ANAL

Estimasi Rp30.175.000,-

Artinya Anda sebenarnya perlu dana Rp180 juta.

Semua materi yang berbentuk perhitungan dapat Anda *download* melalui www.Ryanfilbert.com/PRO. Dengan *username*: investor dan *password*: 6juni2015.



Jangan Anda tidak memperhitungkannya karena sebenarnya biaya belum berhenti di sana, Anda akan masuk ke dalam properti tersebut untuk Anda tinggali sehingga ada biaya *furnish* yang Anda perlukan selanjutnya.

Jadi apa yang dapat saya katakan Anda perlu mengetahui besaran biaya-biaya yang muncul dengan lebih detail karena sebenarnya Anda juga masih kurang dana untuk bisa memiliki properti bila seluruh dana uang muka adalah dana Anda satu-satunya.

Hal lain yang perlu Anda ketahui adalah mengenai pendanaan perbankan alias kredit kepemilikan yang akan Anda ambil.

Apakah Anda layak untuk bisa mendapatkan kredit?

Setidaknya ada kriteria bank agar Anda nantinya boleh melakukan kredit meskipun Anda sudah bisa membayar DP-nya. Mari kita kenali aturan dasar bank yang dikenal dengan 5C. 5C dikenal dengan Panca Kredit, di mana sebuah metode bank dalam menganalisis kelayakan kredit seseorang, apa saja hal tersebut?

1. Character

Karakter adalah pengenalan bank terhadap diri Anda dalam sudut watak, sifat dan kebiasaan. Hal penting pertama yang dilihat adalah Anda ini niat *ngebayar* bank atau niat *ngemplang* bank alias nggak mau bayar.

Oleh karena itu bank meminta persyaratan dalam mengajukan sebuah kredit kepemilikan maupun usaha kira-kira persyaratan dasar yang diminta bank adalah:

Persyaratan Umum:

1. KTP pribadi atau KTP suami dan KTP istri (apabila sudah menikah)
2. Kartu Keluarga
3. Surat Nikah atau Surat Cerai (bila sudah menikah atau bercerai)
4. NPWP Pribadi
5. NPWP Perusahaan (bila wiraswasta)
6. Rekening tabungan 3 bulan terakhir bila bekerja atau Rekening Koran 3 bulan terakhir bila wiraswasta

Karyawan:

1. Surat keterangan kerja dan penghasilan dari perusahaan tempat bekerja
2. Slip gaji 3 bulan terakhir

Profesional:

1. Surat Izin Profesi/praktik

Pengusaha:

1. Akta Pendirian Perusahaan & Akta Perubahannya
2. Surat Izin Usaha Perusahaan (SIUP)
3. Tanda Daftar Perusahaan (TDP)
4. Surat Keterangan Domisili Perusahaan
5. Laporan Keuangan

Pada hal ini Anda juga akan lakukan BI Checking. Apa itu BI Checking? BI Checking atau dikenal dengan SID atau Sistem Informasi Debitur adalah sebuah fasilitas perbankan untuk mengetahui Anda punya pinjaman pada perbankan di mana saja, ya termasuk kartu kredit Anda juga terdata.

Informasi di dalamnya terkait berapa besar pinjaman Anda, ada di Bank mana saja, pinjaman jenis apa saja, dan satu lagi yang terpenting, Anda bayar atau tidak.

Selain bayar atau tidaknya akan dilihat juga seperti apa Anda membayar, hobi telat atau tepat waktu atau justru Anda tidak hobi membayar 😊.

Anda bisa mendapatkan informasi SID Anda pribadi tanpa melakukan pinjaman ke bank dengan mengakses website Bank Indonesia.

Anda dapat mempelajari lebih jelas di [link](#) berikut:

<http://www.bi.go.id/id/iek/informasi-debitur/Contents/Default.aspx>

Atau Anda dapat langsung me-request SID Anda untuk mendapatkan *hard copy*-nya dengan datang langsung ke Bank Indonesia serta bisa melakukan request dari website terlebih dahulu dan gratis.

<http://www.bi.go.id/id/perbankan/biro-informasi-kredit/pemintaan-idi-historis/formulir/Contents/Default.aspx>

The screenshot shows the web interface for requesting an IDI Historis. The browser address bar displays the URL: www.bi.go.id/id/perbankan/biro-informasi-kredit/pemintaan-idi-historis/formulir/Formulir.aspx. The page features a left-hand navigation menu with various banking information links. The main content area has two tabs: 'Individual' (selected) and 'Badan Usaha'. A 'Kembali' button is located in the top right corner. The form fields include:

- Nama Lengkap**: Text input field.
- Jenis Kelamin**: Radio buttons for 'Laki-laki' and 'Perempuan'.
- E-Mail**: Text input field.
- Tempat Lahir**: Text input field.
- Tanggal Lahir**: Text input field with a format hint 'Format: dd/mm/yyyy'.
- Alamat Lengkap**: Large text area with a 'Maksimal 250 karakter.' label.
- Alamat Lain Yang Pernah ditempati**: A list of two text areas, each with a 'Maksimal 250 karakter.' label.

Bila Anda tidak mengajukan kredit sekalipun, saya kira meminta SID Anda pribadi cukup perlu, karena bisa saja dengan segala jenis kemudahan pembuatan kartu kredit di Indonesia ini, ada penyimpangan kredit atas nama Anda padahal Anda tidak tahu apa-apa.

Mengapa saya dapat katakan seperti itu? Karena saya pernah mengalaminya.

Bicara mengenai ketepatan membayar dan terlambat membayar atau bahkan tidak membayar dalam kredit dikenal dengan kolektibilitas.

Kolektibilitas ini dibagi menjadi lima level dan jangan Anda berpikir semakin tinggi levelnya Anda semakin jago seperti main *game*, emmm... Iya juga sih level semakin tinggi Anda juga semakin jago dalam kolektibilitas tapi semakin jago menghindari bayar utang 😊.

1. Kolek 1 yang dikenal dengan rasio kredit lancar di mana Anda bayar lebih awal atau tepat waktu semua tagihan.
2. Kolek 2 adalah status kredit perhatian khusus, di mana Anda telah menunggak pembayaran baik pokok dan atau bunga selama 90 hari.
3. Kolek 3 adalah status kredit kurang lancar di mana Anda telah terlambat 120 hari dari pembayaran.
4. Kolek 4 adalah masuk pada status kredit diragukan, di mana Anda telah masuk ke 180 hari keterlambatan.

5. Kolek 5 masuk dalam kategori macet di mana Anda telah lebih dari 180 melakukan keterlambatan pembayaran atas pokok dan atau bunga.

Berdasarkan pengalaman dan informasi bahwa kolek 2 adalah batas toleransi Anda untuk bisa mengajukan kredit kepemilikan properti, namun bergantung daripada analis menilai Anda atau dengan kasus khusus misalnya Anda sedang terdapat sanggahan transaksi pada kartu kredit.

Sanggahan transaksi adalah transaksi yang Anda tidak gunakan seperti kartu kredit dicuri oleh orang, terjadi penggunaan kartu kredit yang bukan Anda lakukan.

2. Capacity

Adalah bagian dari 5C lainnya yang berhubungan dengan kapasitas.

Kasarnya, "Elu mampu nggak nih bayar kalau gua kasih kredit dengan cicilan Rpxxxx per bulan."

Selain itu pertimbangan pemberian kredit atas kemampuan Anda membayar atau melunasi juga dilihat dari jumlah tanggungan Anda.

Seorang yang telah berkeluarga, pada umumnya hanya diberikan kapasitas untuk 30% dari dana pendapatan Anda, bila masih *single* bisa 50–60% atau dengan pertimbangan lainnya.

3. Capital

Modal adalah sebuah bagian penting untuk bisa melengkapi analisis kelayakan kredit, di mana Anda dianalisis kekuatan modalnya.

4. Conditions

Seperti yang saya katakan di sini bukan 1+1. Jadi analisis bank terhadap Anda bisa saja berbeda dari satu bank dengan bank lainnya.

Namun intinya di sini adalah Anda bisa membayar, tentu Anda jangan lupakan jika bank sudah punya semua data utang dari SID sehingga yang Anda perlu perhatikan Anda mampu tidak untuk membayar.

Dari mana bank menganalisis adalah dari data yang Anda telah berikan.

Hingga saya menulis buku ini, Bank hanya mampu melakukan *cross check* terhadap data-data utang Anda, namun secara harta atau pemasukan Anda, bank hanya mampu melihat dari sudut pandang data rekening yang Anda berikan.

Sehingga bila data 3 bulan dirasa kurang cukup maka bank akan meminta Anda untuk datang 6 bulan berikutnya bahkan meminta data rekening lainnya.

Biasanya ini juga akan dipengaruhi dengan lama Anda mau mencicil atau berutang ke Bank.

ANALISA KELAYAKAN KONSUMEN

ARTYO DIPONEGORO
 Jl. Veteran, Sukoharjo, Sukoharjo
 No. 021-31 361 8 999

DATA PENJUALAN

Nama Perumahan : Rumah Lu. Edman He.
 Lokasi : Sukoharjo
 Kode Pos : 30100
 Harga Jual : Rp 500.000.000,00

Nama Konsumen : Bpk Ryan
 Alamat Sekarang :
 Telp / HP :

Terdapat pengisian per bulan dalam kurung
 merupakan lain per bulan

Bunga pinjaman

Rp 20.000.000,00
 Rp -
 9,50%

SEMPLASIS PERHITUNGAN NILAI ANGSURAN

Uang muka	0%	10%	20%	30%	40%	50%
Jumlah nilai	Nilai Angsuran	Nilai Angsuran	Nilai Angsuran	Nilai Angsuran	Nilai Angsuran	Nilai Angsuran
1.00	Rp 43.841.750,89	Rp 39.407.280,30	Rp 35.073.404,71	Rp 30.689.229,12	Rp 26.205.053,53	Rp 21.720.877,94
2.00	Rp 87.683.501,78	Rp 78.814.560,60	Rp 70.146.809,42	Rp 61.378.448,04	Rp 52.550.107,06	Rp 43.671.755,88
3.00	Rp 131.525.252,67	Rp 118.221.840,90	Rp 104.720.214,13	Rp 91.017.671,56	Rp 77.014.504,09	Rp 62.808.584,71
4.00	Rp 175.367.003,56	Rp 156.017.421,20	Rp 136.963.618,86	Rp 118.211.320,41	Rp 98.808.207,52	Rp 79.603.169,42
5.00	Rp 219.208.754,45	Rp 193.813.001,50	Rp 168.809.201,19	Rp 145.003.800,82	Rp 121.598.806,93	Rp 98.403.750,03
6.00	Rp 263.050.505,34	Rp 231.608.581,80	Rp 200.604.781,38	Rp 171.799.400,15	Rp 144.394.405,34	Rp 117.199.350,14
7.00	Rp 306.892.256,23	Rp 269.404.162,10	Rp 234.400.361,76	Rp 198.590.018,92	Rp 163.185.004,65	Rp 136.000.949,25
8.00	Rp 350.734.007,12	Rp 307.199.742,40	Rp 266.195.941,14	Rp 225.385.637,29	Rp 181.975.604,06	Rp 154.791.548,66
9.00	Rp 394.575.758,01	Rp 344.995.322,70	Rp 297.990.520,52	Rp 252.181.255,62	Rp 200.771.203,47	Rp 173.582.148,07
10.00	Rp 438.417.508,90	Rp 382.790.903,00	Rp 329.786.100,84	Rp 278.976.877,04	Rp 219.561.802,88	Rp 192.372.747,48
11.00	Rp 482.259.259,79	Rp 420.586.483,30	Rp 361.581.680,16	Rp 305.772.500,46	Rp 238.352.402,29	Rp 211.163.346,89
12.00	Rp 526.101.010,68	Rp 458.382.063,60	Rp 393.377.259,48	Rp 332.568.123,88	Rp 257.143.001,70	Rp 229.953.946,30
13.00	Rp 569.942.761,57	Rp 496.177.643,90	Rp 425.172.838,80	Rp 359.363.747,28	Rp 275.933.601,11	Rp 248.744.545,71
14.00	Rp 613.784.512,46	Rp 533.973.224,20	Rp 456.968.418,12	Rp 386.559.370,66	Rp 294.724.200,52	Rp 267.535.145,12
15.00	Rp 657.626.263,35	Rp 571.768.804,50	Rp 488.764.000,54	Rp 413.754.990,10	Rp 313.514.800,93	Rp 286.325.744,53
16.00	Rp 701.468.014,24	Rp 609.564.384,80	Rp 520.559.580,96	Rp 440.950.619,54	Rp 332.305.400,34	Rp 305.116.343,94
17.00	Rp 745.309.765,13	Rp 647.359.965,10	Rp 552.355.161,38	Rp 468.146.248,98	Rp 351.096.000,75	Rp 323.906.943,35
18.00	Rp 789.151.516,02	Rp 685.155.545,40	Rp 584.150.742,80	Rp 495.341.878,42	Rp 369.886.600,16	Rp 342.697.542,76
19.00	Rp 832.993.266,91	Rp 722.951.125,70	Rp 615.945.323,64	Rp 522.537.507,86	Rp 388.677.200,57	Rp 361.488.142,17
20.00	Rp 876.835.017,80	Rp 760.746.706,00	Rp 647.740.904,48	Rp 549.733.137,30	Rp 407.467.800,98	Rp 380.278.741,58

Nama Perumahan	:	Rumah Ku Istana Ku	isi nama perumahan
Kaveling	:	A1	isi nomor kaveling
Harga Jual	:	Rp 500,000,000.00	isi harga jual
Uang Muka	:	Rp 150,000,000.00	isi uang muka yang dikehendaki
Nama Konsumen	:	Ryan	isi nama konsumen
Alamat Sekarang	:		isi alamat konsumen (singkat)
Telp / Hp	:	123,456,789.00	isi nomor telepon yang bisa dihubungi

Taksiran penghasilan per bulan dalam keluarga
kewajiban lain per bulan

Rp **20,000,000.00** isi angka penghasilan bulanan
Rp **-** isi angka kewajiban bulanan

Bunga pinjaman

9.75% isi bunga sistem floating

SIMULASI PERHITUNGAN NILAI ANGSURAN

Jangka waktu	Jangka waktu	Uang muka	Nilai Angsuran	Prinsip Pembayaran
12 bulan	1 tahun		30%	Rp 150,000,000.00
24 bulan	2 tahun			Rp 350,000,000.00
36 bulan	3 tahun			
48 bulan	4 tahun			
60 bulan	5 tahun			
72 bulan	6 tahun			
84 bulan	7 tahun			
96 bulan	8 tahun			
108 bulan	9 tahun			
120 bulan	10 tahun			
132 bulan	11 tahun			
144 bulan	12 tahun			
156 bulan	13 tahun			
168 bulan	14 tahun			
		KPR	ANALISA KELAYAKAN KONSUMEN	ANALISA KELAYAKAN KONSUMEN
		Anuitas	Flat	

Saya coba sertakan Excel yang dibuat oleh rekan saya Om Aryo Diponegoro seorang *developer* properti merak- yat di mana saya banyak belajar dari beliau juga.

Di kedua Excel tersebut Anda dapat melihat secara anali- sis dasar kemampuan Anda dianggap mampu membayar di berapa tahun dan dengan *down payment* sebesar be- rapa % baru dianggap aman oleh bank

5. Collateral

Adalah bagian yang terakhir dilihat oleh bank, yaitu ja- minan Anda.

Dalam hal ini yang dilihat adalah properti yang menjadi agunan atau jaminan, bila Anda tidak mampu membayar. Jaminan ini juga bisa memengaruhi jumlah plafon atau limit dana yang diberikan bank kepada Anda. Pada pro- perti *secondary* nilai harga yang ditaksir digunakan pihak *appraisal* atau penaksir harga.

Sedangkan pada properti *primary listing*, nilai sudah di- tetapkan plafonnya karena yang melakukan kerja sama adalah pihak *developer* terlebih dahulu.

Setidaknya ada beberapa perhitungan dan pertimbang- an bank yang bisa membuat sebuah properti nilainya berkurang:

1. Properti tusuk sate.
2. Di daerah banjir.
3. Jalanan depan lokasi tidak terjangkau kendaraan (masuk ke gang).
4. Lokasi rawan akan sesuatu.

Daripada nantinya Anda membuang waktu dan uang untuk melakukan proses pengajuan kredit dan ternyata ada salah satu dari kriteria penilaian kredit bank tidak memenuhi maka ada lebih baik Anda menilainya terlebih dahulu.

Selain itu sebenarnya ada yang penting juga, bahwa mengenal jenis-jenis bunga berbunga yang ada, seperti yang dikatakan Albert Einstein, bahwa bunga berbunga adalah sebuah keajaiban dunia ke-8 bila Anda menjadi pemilik uang, namun bunga berbunga di saat Anda meminjam uang bukan sebuah keajaiban tapi bisa saja menjadi petaka.

Jenis-jenis bunga Bank

Mari kita mulai mengenal bunga-bunga bank:

1. Bunga Flat

Perhitungan bunga flat adalah perhitungan bunga yang telah di tentukan besar cicilan atas pokok dan bunga di awal.

Cara perhitungannya mudah, berapa Anda meminjam, maka besarnya pinjaman dibagi oleh jumlah waktu Anda mencicil, lalu bunganya dihitung di awal sampai dengan lunas dan dibagi dengan berapa lama Anda mencicil.

Contoh seperti ini:

Pinjam uang Rp12 juta selama 1 tahun dengan bunga 10%.

Maka Cicilan setiap bulan atas pokok $\text{Rp}12.000.000/12 = \text{Rp}1.000.000$. Cicilan bunga dihitung dulu bunga x tahun dalam contoh ini 1 tahun. $\text{Rp}12.000.000 \times 10\% = \text{Rp}1.200.000$

Maka nilai tersebut dibagi 12 bulan menjadi $\text{Rp}100.000$

Maka besarnya cicilan setiap bulan $\text{Rp}1.100.000$

2. Bunga Efektif

Adalah sebuah perhitungan bunga yang memperhitungkan sisa pokok yang masih harus dibayar baru dibebankan bunganya di bulan ini.

Misalnya Anda meminjam uang $\text{Rp}12.000.000$ di mana bunga yang berlaku adalah 10%, maka dengan cara penghitungan bunga efektif perhitungannya akan seperti ini:

Bulan 1, pokok yang dibayar $\text{Rp}12.000.000/12 = \text{Rp}1.000.000$

Bunga yang dibayar $\text{Rp}12.000.000 \times 10\% \times (30/360) = \text{Rp}100.000$

Maka dengan membayar $\text{Rp}1.100.000$ maka uang pokok Anda tersisa $\text{Rp}11.000.000$. Maka di bulan ke-2 perhitungan atas bunga dihitung dari $\text{Rp}11.000.000$ tidak lagi $\text{Rp}12.000.000$.

3. Bunga Anuitas

Metode anuitas adalah sebuah perhitungan modifikasi dari perhitungan bunga efektif karena membuat cicilan selalu sama setiap bulan namun porsi dari pokok dan bunga yang berubah.

Misalnya Anda meminjam uang sebesar Rp 12.000.000 dengan bunga 10% dengan jangka waktu 1 tahun maka perhitungannya akan menjadi sebagai berikut:

$$\text{Bulan 1} = \text{Rp}12.000.000 \times 10\% \times (30/360) = \text{Rp}100.000$$

Maka angsuran pokok dan bunga pada bulan 1 adalah
 $\text{Rp}954.991 + \text{Rp}100.000 = \text{Rp}1.054.551$

$$\text{Bulan 2} = \text{Rp}11.045.009 \times 10\% \times (30/360) = \text{Rp}92.042$$

Maka angsuran pokok dan bunga pada bulan 2 adalah
 $\text{Rp}962.949 + \text{Rp}92.042 = \text{Rp}1.054.551$

Terlihat bahwa proporsi utang dengan bunga yang dibayar berubah namun cicilannya adalah tetap hingga lunas di bulan ke-12.

4. Bunga Mengambang (*Floating*)

Dari namanya jelas bahwa bunganya menjadi *floating* alias berubah-ubah mengikuti acuan suku bunga.

5. Bunga Tetap (*Fix Rate*)

Adalah perhitungan bunga yang berlawanan dengan bunga *floating*, di mana pada umumnya bank akan menetapkan bunganya di awal hingga waktu ditentukan.

Sekilas Anda membaca perbedaan bunga-bunga tersebut tampaknya tidak ada masalah, namun saya coba perkenalkan masalah dalam mencicil angsuran yang bisa menghantui Anda di kemudian hari.

Dewasa ini, setidaknya hingga di tahun 2014 saya menulis buku, bank menggunakan sistem bunga berbunga terhadap cicilan properti dengan beberapa kebijakan:

a. *Fix rate* sampai lunas

Fix sampai lunas ini sebuah mekanisme yang menarik setidaknya menurut saya, mengapa?

Anda membayar pasti sampai lunas, menyenangkan, bukan? Mengapa? Bayangkan bila tiba-tiba bisa naik dan turun, artinya Anda siap membayar lebih murah dan lebih mahal tentunya.

Pada metode pendanaan dengan sistem syariah, meskipun dalam pendanaan pinjaman syariah bukan dengan bunga berbunga, pada KPR-nya mengadopsi sistem cicilan hingga lunas.

b. *Fix and cap*

Nah metode *fix and cap* ini adalah sebuah metode di mana sampai beberapa tahun tertentu Anda akan membayar bunga dengan bunga *fix*, lalu selanjutnya di batasi hingga bunga tertentu lalu selanjutnya baru *floating* bunganya.

Apakah ada masalah di sini?

Coba saya contohkan dengan *fix* pertama kali selama 2 tahun katakanlah 7% lalu Anda diberikan cap tahun ke-3 sampai 4 di 9,5% selanjutnya *floating*, katakan bunga *floating*-nya sebesar 12% hingga lunas cicilan Anda selama 120 bulan, maka silakan Anda gunakan file Excel yang ada di buku ini:

Kombinasi Fix - Cap - Floating			
Berapa besar pinjaman bank Anda	120,000,000		
Berapa lama Anda melakukan angsuran	120	bulan	
Bunga fix selama berapa lama	24	bulan	Bunga Fix 7.00%
Bunga Cap anda berapa lama	24	bulan	Bunga Cap 9.50%
			Bunga Floating 12.00%
Cicilan Anda selama Bunga Fix adalah sebesar	1,393,302		/bulan
Cicilan Anda selama Bunga Cap adalah sebesar	1,511,936		/bulan
Cicilan Anda selama Floating adalah sebesar	1,563,846		/bulan

Kombinasi Fix - Cap - Floating			
Berapa besar pinjaman bank Anda	1,000,000,000		
Berapa lama Anda melakukan angsuran	120	bulan	
Bunga fix selama berapa lama	6	bulan	Bunga Fix 6.50%
Bunga Cap anda berapa lama	24	bulan	Bunga Cap 9.50%
			Bunga Floating 12.00%
Cicilan Anda selama Bunga Fix adalah sebesar	11,354,798		/bulan
Cicilan Anda selama Bunga Cap adalah sebesar	12,786,133		/bulan
Cicilan Anda selama Floating adalah sebesar	13,424,804		/bulan

Ya, cicilan Anda mengalami kenaikan!

Ini harus menjadi sebuah perhatian khusus bagi kita yang ingin melakukan pinjaman.

Apa saja yang harus diperhatikan?

1. Kita harus memahami berapa lama *fix*-nya, semakin sebentar *fix*-nya maka akan semakin besar cicilan Anda setelah *floating*.
2. Perhatikan juga bunga *fix rate* dan *floating rate*-nya, karena pada umumnya bank memberikan informasi bunga *fix* tapi *floating*-nya tidak diinformasikan, dan kita perlu bertanya dengan jelas mengenai *floating*-nya.
3. Bila ada fitur cap atau dibatasi kenaikannya, artinya bila bunga *floating* lebih tinggi dari batas cap maka akan digunakan bunga cap-nya maka Anda juga harus mempertimbangkan berapa lama bunga cap itu berlangsung.

Banyak orang sangat kaget karena ada beberapa jebakan *marketing* bank yang memberikan bunga *fix* sangat murah tapi hanya berlangsung singkat bahkan hanya 6 bulan, ini sangat mengerikan, karena pastinya cicilan selanjutnya akan sangat membengkak.

Semoga Anda yang telah memiliki uang tanda jadi lebih menyadari potensi-potensi di luar perkiraan dengan adanya bab ini.

Mari kita lanjutkan ke bab lainnya ☺.

Rich Investor from Growing Investment adalah sebuah buku revolusioner di Indonesia, bagaimana Ryan Filbert mengungkapkan sebuah investasi bukan masalah perkara harus untung bagi diri sendiri, **tapi harus menguntungkan bagi siapapun termasuk bagi dunia!**

Investasi yang melibatkan eksploitasi kekayaan bumi adalah **investasi paling bodoh** yang dilakukan bila tidak disertai kesadaran pelakunya.

Oleh karena itu buku ini dan tema buku ini berhasil menggugah **Sang motivator no 1 Indonesia - Pak Andrie Wongso dan Pendiri Komunitas Organik Indonesia - Pak Emile** untuk berkolaborasi dalam membuat seminar dan kegiatan dengan tema **Rich & Healthy**, oh ya! Buku ini juga didukung oleh pendiri **Matahari Group! Bapak Hari Darmawan!**



MOTIVATION INDUSTRY

RICH & HEALTHY SEMINAR

Orang-orang bisa menjadi orang-orang yang "Rich" dan menjadi kaya, **MEWAH, MENCILAKAN dan BERSAMA-SAMA MELAYATI.**

Orang kaya bukan hanya memiliki menjadi orang kaya tetapi memiliki prinsip-prinsip kekayaan dalam kehidupan. Apa saja?

1. Menaklukkan diri-pengembangan diri kita bisa menjadi menjadi orang.
2. Menaklukkan dunia ini, namun belajar dari dan untuk.
3. Menaklukkan orang-orang secara fisik, tidak hanya fisik komersial dan menjadi "rich" dan dari budaya komersial.
4. Menaklukkan orang-orang secara fisik.

Investasi yang baik bukan hanya mendapatkan keuntungan dan keuntungan yang dari kita sendiri, namun juga bagi orang lain. Untuk itu diperlukan sebuah investasi yang bisa menjadi keuntungan bagi orang-orang.

Selanjutnya adalah hal yang penting untuk bisa menjadi keuntungan diri, antara lain, yaitu: **Andrie Wongso**.

Sebuah Investasi Privasi adalah salah satu bentuk investasi yang menggunakan uang yang yang keluar dan bukan hanya pertumbuhan investasi yang di peroleh di atas, tidak investasi yang menggunakan uang sendiri, namun menggunakan, secara langsung dan secara tidak langsung, dengan menggunakan 10 juta hingga 100 juta dan dari dalam secara 1 tahun, Andrie Wongso dengan 1077 membuat sebuah program "Rich".

Karena itu, **MOTIVATION INDUSTRY** dan **Rich & Healthy Seminar** adalah sebuah seminar yang...

BERMUKAN DENGAN:

ANDRIE WONGSO
MOTIVATOR NO. 1
DI INDONESIA
SEKRETIS SPESIAL

RYAN FILBERT
PENYUSUN &
KONTRIBUTOR
MOTIVATOR NO. 1
DI INDONESIA

CHRISTOPHER EMILI
KONTRIBUTOR
PENYUSUN & ALIAS
KOMUNITAS
ORGANIK INDONESIA
DI INDONESIA

MOTIVATION INDUSTRY

pa
tapi
Pur

Mungkin judul bab ini sekilas agak aneh, tapi ini adalah sebuah fenomena nyata yang dialami banyak orang, mengapa bisa demikian?

Seperti yang kita tahu bahwa *down payment* besarnya adalah 30% dari nilai properti yang ingin kita beli, dan nilai tersebut besar.

Dan bila Anda bekerja dan berpenghasilan, maka sebenarnya Anda mampu membeli properti dengan cicilan, namun apakah sesimpel itu?

Saya melihatnya tidak sesimpel itu, mengapa?

1. Kadang orang tidak tahu bagaimana menghimpun dana untuk tanda jadi.
2. Masalah lainnya adalah kadang orang tidak memilih properti yang sesuai kemampuan namun sesuai dengan keinginan.

Saya ingin membahasnya dari poin yang ke-2, bila Anda saat ini mengontrak atau menyewa properti untuk Anda tinggal sebenarnya ini adalah tolok ukur pertama Anda dalam memilih properti.

Misalnya, Anda melakukan sewa properti untuk Anda tinggal, di mana sewa tersebut adalah Rp25 juta per tahun.

Artinya sebenarnya Anda mampu dan tidak mampu Anda melakukan pengeluaran biaya sebesar Rp25 juta dan Anda lakukan.

Bila Anda membeli properti dengan nilai cicilan setara Rp25 juta sebulan Anda akan menggantikan sewa properti namun dengan memilikinya, tampaknya cerdas, bukan?

Tapi masalah terbesar adalah harga properti dengan nilai sewa di Indonesia ini sangat jauh *yield*-nya seperti yang sudah saya katakan di bab lainnya, jadi bisa saja kemampuan Anda membeli properti membuat Anda mengurungkan niat karena jenis properti yang mampu Anda beli dengan cicilan sebesar itu tidak sesuai dengan spesifikasi yang Anda perlukan.

Baiklah saya kira Anda bingung, mari kita bermain dengan ilustrasi dan contoh di bawah ini.

Seperti yang saya katakan bila saat ini Anda melakukan sewa properti dengan nilai Rp25 juta per tahun dan anggap saja bunga cicilan ke bank adalah 9,5% maka Anda akan mendapatkan properti dengan nilai sebagai berikut:

Kalkulator KPR							
Angsuran KPR per bulan							
Plafon Kredit	Bunga KPR	Perkiraan Angsuran Per Bulan					
		60	Bulan	120	Bulan	180	Bulan
Rp. 250,000,000	9.5%	Rp. 5,250,465		Rp. 3,234,939		Rp. 2,610,562	
Rp. 200,000,000	12.0%	Rp. 4,448,890		Rp. 2,869,419		Rp. 2,400,336	
1. Isi kolom kuning pada plafon kredit dengan besaran pinjaman ke bank							
2. Masukkan bunga kpr pada kolong kuning							
3. Pada kolom 60 bulan adalah perkiraan angsuran per bulan selama 5 tahun							
4. Pada kolom 120 bulan adalah perkiraan angsuran per bulan selama 10 tahun							
5. Pada kolom 180 bulan adalah perkiraan angsuran per bulan selama 15 tahun							

**File ini ada di Excel yang saya sertakan pada buku ini tab KPR.*

Artinya Anda perlu mencari properti dengan nilai Rp250 juta, sedangkan dengan sewa properti katakanlah rumah tinggal senilai Rp25 juta Anda bisa tinggal di sebuah rumah dengan nilai rumah Rp1–2 miliar!

Ya, artinya Rp250 juta mungkin bisa Anda dapatkan jauh dari kota atau Anda perlu mencari apartemen dengan luasan yang sangat jauh.

Karena saat ini dengan uang yang sama Anda harus tinggal di rumah besar senilai Rp1–2 miliar namun bila Anda beli Anda hanya bisa membeli sebuah rumah kecil di pinggir kota atau jauh dari kota atau Anda tinggal di apartemen dengan luas yang kecil.

Ini adalah sebuah pertanyaan besar yang harus Anda jawab sendiri sebelum Anda bergembar-gembor memiliki properti sendiri. Apakah Anda siap memiliki properti sesuai kemampuan Anda atau keperluan Anda saat ini terhadap properti tidak dapat dicukupi dengan kemampuan Anda saat ini?

Karena jelas tidak mungkin bila Anda sudah berkeluarga dan memiliki tiga orang anak dan juga orangtua Anda ikut tinggal bersama Anda, Anda membeli properti yang sedemikian kecil.

Oke! Katakanlah Anda siap menerima semua konsekuensi itu, tapi apakah Anda tahu dengan tinggal di properti yang jauh dari aktivitas Anda sehari-hari ada biaya lebih yang Anda harus bayarkan?

Mulai dari biaya transportasi hingga waktu Anda yang perlu Anda hitung ulang karena bisa saja Anda menjadi tambah berat bila tidak mengetahuinya di awal Anda akan menyesal kemudian.

Selain itu bila Anda tinggal di apartemen, Anda juga harus memahami bahwa ada biaya lebih yang Anda bayarkan sama seperti Anda tinggal di perumahan terintegrasi berbentuk kompleks atau *cluster*, ketahuilah juga biaya-biaya tersebut agar Anda tidak mengalami beban yang berat atas keputusan Anda.

Mengapa?

Sekali Anda memutuskan, properti tersebut akan “minta makan” kepada Anda selama properti itu Anda miliki atau hingga Anda sewakan.

Baiklah saya anggap saat ini Anda sudah menemukan jawaban atas apa yang saya pertanyakan di bab ini, lalu bagaimana bila saat ini saya sudah siap dengan cicilannya namun tidak siap dengan DP-nya?

Mari mulai menata strategi untuk setidaknya 5 tahun ke depan. Wah lama sekali? Tidak juga, Anda pilih cara yang bisa dilakukan semua orang atau Anda memilih agar saya memberikan jurus-jurus yang tidak semua orang bisa lakukan? 😊

Baiklah jurus standar yang dapat saya berikan adalah mempersiapkan DP atau tanda jadi atas properti yang Anda ingin miliki dalam 5 tahun ke depan.

Wah propertinya sudah keburu laku dong, dan lain sebagainya. Saya yakin Anda akan berpikir seperti itu, namun tolong Anda kembali membaca bab-bab awal mengenai cara saya memandang properti untuk Anda tinggali. Semua ada waktunya. Ya silakan berjudi dengan diri Anda, dan saya tidak ingin melakukan hal itu lagi, lho kok lagi? Sebab saya juga pernah melakukan hal-hal tersebut dan percayalah tidak selalu berjalan sesuai rencana ☺.

Oke! Katakanlah Anda memiliki kemampuan melakukan cicilan saat ini senilai Rp3 juta setiap bulannya, maka andaikan Anda mempunyai rencana untuk melakukan cicilan selama 10 tahun, maka dengan menggunakan tabel pada Excel Anda akan mendapatkan gambaran sebagai berikut:

Plafon	Bunga	Perkiraan Angsuran Per Bulan					
		60	Bulan	120	Bulan	180	Bulan
Rp. 250,000,000	9.5%	Rp. 5,250,465		Rp. 3,234,939		Rp. 2,610,562	

Artinya Anda mampu untuk membeli sebuah properti dengan nilai Rp250 juta yang dibayarkan oleh bank, dan bank akan membayarkannya 70%-nya, maka dengan matematis sederhana sebenarnya nilai properti yang akan Anda beli dan DP yang Anda siapkan adalah:

$$\text{Nilai properti} = \frac{\text{Rp}250.000.000}{0,7} = \text{Rp}357.000.000$$

Jadi nilai DP yang perlu Anda siapkan adalah sebesar Rp100 juta.

Masalahnya adalah DP sebesar itu tidak Anda miliki dan Anda perlu mempersiapkannya, bagaimana bila saya tawarkan kepada Anda 5 tahun? Tapi ingat harga selalu naik, artinya kita anggap kenaikan properti sebesar 15% per tahun.

Maka silakan Anda buka Excel yang saya sertakan pada buku ini pada tab Strategi DP maka Anda perlu melakukan investasi pada instrumen lain untuk menghimpun DP-nya.

Kenaikan Property tiap tahun	15%
Jangka waktu	5 tahun
Besar DP saat ini	100000000
Nilai Uang Masa Depan	Rp201,135,718.75
Target Dana yang diperlukan	201,135,719
Waktu (Bulan)	60
Bunga / Return (Tahun)	0.18
Dana Setiap bulan yang dibutuhkan	2,090,489

Tampaknya Anda membutuhkan setidaknya dana Rp2 juta untuk bisa mengumpulkan DP-nya selama 5 tahun, dengan beberapa catatan penting.

1. Kenaikan properti setiap tahun 15%.
2. Investasi pada instrumen dengan nilai *return* 18% per tahun rata-rata.

Bila Anda bertanya apakah nilai 15% itu masuk akal, maka saya katakan sejauh ini cukup masuk akal, meskipun memang benar banyak sekali area yang kenaikannya di atas 15% di Indonesia setiap tahunnya.

Bila Anda bertanya, instrumen apa yang bisa memberikan 18% per tahun? Maka bagi Anda yang asing mendengar kata-kata reksa dana, maka silakan Anda mengetahui bahwa reksa dana di Indonesia memiliki pertumbuhan yang cukup tinggi, dan nilai 18% cukup masuk akal untuk Anda temui di reksa dana pada rata-rata 5 tahun.

Saya tidak membahas lebih jauh mengenai instrumen reksa dana di buku ini, namun mengapa saya menulisnya reksa dana saham adalah karena reksa dana sendiri memiliki 4 varian yang salah satunya tertinggi *return historisnya* adalah reksa dana saham.

Reksa dana adalah sebuah instrumen turunan (*derivative*) dari instrumen pasar modal yang dikelola oleh manajer investasi (*fund manager*).

Silakan Anda mempelajari lebih detail mengenai reksa dana bila saat ini Anda belum memahaminya, Anda juga bisa membacanya melalui buku saya yang lain berjudul “Menjadi Kaya dan Terencana dengan Reksa Dana”.

Tapi bila pada saat ini Anda memiliki uang dengan kemampuan mencicil Rp3 juta. Oh ya, untuk mengetahui kemampuan Anda mencicil juga lebih baik Anda gunakan tabel pada Excel pada tab Analisis Kelayakan Konsumen untuk mendapatkan nilai kelayakan diri Anda yang dibuatkan oleh om Aryo Diponegoro seperti di bawah ini:

DATA PENJUALAN

Nama Perumahan	:	Rumah Ku Istana Ku	<i>isi nama perumahan</i>
Kavling	:	A1	<i>isi nomor kavling</i>
Harga Jual	:	Rp 350,000,000.00	<i>isi harga jual</i>
Uang Muka	:	Rp 100,000,000.00	<i>isi uang muka yang ditentukandi</i>
Nama Konsumen	:	Ryan	<i>isi nama konsumen</i>
Alamat Sekarang	:		<i>isi alamat konsumen (singkat)</i>
Telp / Hp	:		<i>isi nomor telepon yang bisa dihubungi</i>

Taksiran penghasilan per bulan dalam keluarga
kewajiban lain per bulan

Rp 10,000,000.00 *isi angka penghasilan bulanan*
Rp - *isi angka kewajiban bulanan*

Bunga pinjaman

9.50% *isi bunga sistem floating*

SIMULASI PERHITUNGAN NILAI ANGSURAN

Jangka waktu	Jangka waktu	Uang muka		Prinsip Pembiayaan
		29%	Rp	
12 bulan	1 tahun	Rp 21,920,877.94	tidak layak	
24 bulan	2 tahun	Rp 11,478,623.25	tidak layak	
36 bulan	3 tahun	Rp 8,008,237.44	tidak layak	
48 bulan	4 tahun	Rp 6,280,784.17	tidak layak	
60 bulan	5 tahun	Rp 5,250,465.33	tidak layak	
72 bulan	6 tahun	Rp 4,568,672.70	tidak layak	
84 bulan	7 tahun	Rp 4,085,995.42	tidak layak	
96 bulan	8 tahun	Rp 3,727,721.83	tidak layak	
108 bulan	9 tahun	Rp 3,452,340.20	tidak layak	
120 bulan	10 tahun	Rp 3,234,938.94	nilai OK!	
132 bulan	11 tahun	Rp 3,059,661.38	nilai OK!	
144 bulan	12 tahun	Rp 2,915,933.09	nilai OK!	
156 bulan	13 tahun	Rp 2,796,430.48	nilai OK!	
168 bulan	14 tahun	Rp 2,695,920.00	nilai OK!	

Strategi DP NILAI KELAYAKAN KONSUMEN ANALISA KELAYAKAN KONSUMEN +


Bila memang dari kalkulator Analisis Kelayakan juga sudah dapat Anda temukan gambarannya maka Anda sebenarnya sudah siap memiliki properti dalam 5 tahun ke depan!

Siapkan DP Anda mulai hari ini dengan berinvestasi di instrumen lain hingga 60 bulan ke depan!

Andaikan Rp3 juta yang Anda telah siapkan Anda masukkan ke instrumen reksa dana selama 5 tahun Anda akan mendapatkan dana sebesar:

Reksa Dana untuk DP Anda di masa depan	
	
PAJAK / Inflasi (%)?	7.00%
5. BERAPA UANG ANDA SEKARANG?	3,000,000
6. SETORAN/ BULAN?	3,000,000
UANG ANDA 5 TAHUN kemudian, ADALAH	289,509,623

Yang awalnya Anda hanya memerlukan Rp2 juta, namun Anda lakukan investasi sebesar Rp3 juta maka hasilnya cukup jauh berbeda!

Reksa Dana untuk DP Anda di masa depan	
	
PAJAK / Inflasi (%)?	7.00%
5. BERAPA UANG ANDA SEKARANG?	2,090,489
6. SETORAN/ BULAN?	2,090,489
UANG ANDA 5 TAHUN kemudian, ADALAH	201,738,942

Tapi nanti dulu, bila Anda melakukan investasi dengan nilai Rp3 juta, sebenarnya Anda bisa lebih cepat dalam mempersiapkan uang muka selama skenario *return* rata-rata 18% per tahun tercapai maka Anda lebih awal memiliki DP untuk cicilannya:

Anda setidaknya memerlukan waktu 38 bulan atau tidak sampai 4 tahun untuk bisa mulai mempersiapkannya mulai hari ini, namun mohon diingat bahwa biaya-biaya lain selain uang muka perlu Anda kalkulasikan juga karena pada contoh ini saya hanya berusaha memberikan gambaran terhadap uang muka yang belum diperhitungkan biaya-biaya yang dapat muncul atas transaksi.

Kenaikan Property tiap tahun	15%
Jangka waktu	3,2 tahun
Jumlah Pembayaran	0
Besar DP saat ini	100000000
Tipe Pembayaran	0
Nilai Uang Masa Depan	Rp156,398,682.10
Target Dana yang diperlukan	156,398,682
Waktu (Bulan)	38.4
Bunga / Return (Tahun)	0.18
Dana Setiap bulan yang dibutuhkan	3,041,530

Strategi Mempersiapkan DP dengan Reksa Dana Saham

	
PAJAK / Inflasi (%)?	7.00%
5. BERAPA UANG ANDA SEKARANG?	3,000,000
6. SETORAN/ BULAN?	3,000,000
UANG ANDA 3.2 TAHUN kemudian, ADALAH	145,939,492

Batu Lompatan Properti

Apakah Anda masih ingat, bahwa di awal bab ini saya sempat membahas apa jadinya bila ternyata kebutuhan properti tempat tinggal Anda tidak sesuai dengan kemampuan Anda?

Namun perlu kita akui bahwa kenaikan harga properti pada umumnya melebihi kenaikan inflasi, bila Anda memiliki 2 batang emas 10 tahun lalu dan uang untuk membeli 2 batang emas tersebut Anda belikan properti, di hari ini Anda jual properti tersebut nilainya tidak lagi setara dengan 2 batang emas, namun bisa 4–5 batang emas Anda terima dari hasil penjualan properti yang dijadikan emas batangan.

Maka tentu saja kita bisa menerapkan properti yang sudah ada untuk mendapatkan properti lainnya di masa depan, bagaimana caranya?

Katakanlah saat ini Anda belum mampu membeli sebuah properti untuk ditinggali karena ternyata dengan spesifikasi yang Anda perlukan, bila Anda beli terlalu kecil properti yang Anda dapat miliki atau terlalu jauh, maka mari kita bermain dengan ilustrasi sebagai berikut.

Anda melakukan sewa sebuah properti rumah tinggal dengan harga Rp30 juta. Artinya Anda mengeluarkan dana senilai Rp30 juta setiap tahunnya. Namun bila Anda menginginkan properti dengan nilai sewa tersebut Anda beli, Anda memerlukan uang yang jauh lebih besar misalnya nilai properti tersebut adalah Rp1.300.000.000.

Jelas dengan kalkulator KPR yang tersedia pada Excel, Anda tidak masuk pada kriteria cicilan pada properti tersebut.

Kalkulator KPR							
Angsuran KPR per bulan							
Plafon Kredit	Bunga KPR	Perkiraan Angsuran Per Bulan					
		60 Bulan	120 Bulan	180 Bulan	240 Bulan	300 Bulan	360 Bulan
Rp. 1,300,000,000	9.5%	Rp. 27,302,420	Rp. 16,821,682	Rp. 13,574,921			

Untuk membeli properti tersebut Anda setidaknya memerlukan DP juga sebesar 30% dan sisanya Anda KPR kan ke bank, Andaikan bank mau memberikan cicilan tanpa DP Anda memerlukan dana sebesar Rp17 juta per bulan untuk cicilan 10 tahun.

Apakah ada properti yang memiliki nilai sewa senilai Rp30 juta, tapi memiliki nilai properti yang lebih rendah? Ya ada! Contohnya adalah properti yang memiliki *yield* lebih tinggi misalnya 10%. Artinya properti bernilai Rp300 juta akan memberikan sewa sebesar Rp30 juta setiap tahunnya (*Yield*).

Andaikan Anda membeli properti dengan harga Rp300 juta dan disewa sebesar Rp30 juta maka Anda dalam kategori aman.

Mengapa aman?

Anda punya sewa setiap tahun yang perlu Anda tutupi sebesar Rp30 juta dan Anda mendapatkan sewa dari orang yang menyewa properti Anda sebesar Rp30 juta. Impas.

Lalu berapa besar Anda harus membayar? Ya, sebesar cicilan atas properti Rp300 juta yang Anda beli?

Kalkulator KPR							
Angsuran KPR per bulan							
Plafon Kredit	Bunga KPR	Perkiraan Angsuran Per Bulan					
		60	Bulan	120	Bulan	180	Bulan
Rp. 300,000,000	9.5%	Rp. 6,300,558		Rp. 3,881,927		Rp. 3,132,674	

Andaikan dibiayai 100% dengan pinjaman bank maka Anda perlu setidaknya tetap lebih mahal dari sewa yang Anda harus bayarkan, namun ada keistimewaan lain, Anda bisa membayarnya setiap bulan.

Ini adalah sebuah mekanisme yang bisa digunakan untuk menyiasati properti untuk Anda tinggal sekaligus Anda menghimpun aset sebagai batu lompatan.

Oleh karena itu sangat diperlukan pemahaman dan pengetahuan mengenai properti yang produktif, kelayakan sewa, pembiayaan bank, dan bukan hanya sekadar membeli saja.

Memang sepintas cara ini terlihat indah, namun dapat saya katakan strategi yang berhubungan lebih dari satu pihak bisa begitu banyak potensi perubahan yang tidak terduga. Oleh karena itu jangan gunakan strategi seperti ini bila Anda tidak paham, atau carilah batasan harga yang lebih aman, jangan terlalu pas seperti yang saya gunakan sewa Rp30 juta dan disewa Rp30 juta. Hal itu cukup berisiko.

Menghimpun aset seperti yang saya katakan artinya sebenarnya sama seperti Anda sedang bermain monopoli, apakah Anda ingat aturannya? Beberapa rumah merah yang dapat berubah menjadi satu rumah hijau?

Ya itulah strategi dasarnya yang menginspirasi untuk bisa menetapkan hal tersebut dalam kehidupan yang sebenarnya.

4 Langkah Mudah Menguasai Investasi Bersama Ryan Filbert

In House Training

Ikuti seminar investasi Ryan Filbert seperti

- Saham
- Reksa Dana
- Global Investment
- Grwth Property
- dsb

Indicator Brief

Ryan Filbert memberikan trading metode dengan indikator terapan yang cukup membantu anda dalam melakukan transaksi dan investasi

Signal Information

Tambahkan informasi saham dan investasi yang terupdate langsung kepada anda sehingga mendapatkan peluang!

US Market Fund Management

Ryan Filbert bersama tim menerima layanan fund management untuk investasi pada market amerika dengan potensi 2% per bulan!

Daftarkan diri anda pada salah satu program kami dan untuk pertanyaan maupun pendaftaran hubungi info@treinamento.co.id atau 0812.116.000.95



Testimonial!

McAndrie Wangso | Motivator no 1 Indonesia

Dunia investasi penuh dengan ketidakpastian. Akan selalu ada perubahan yang tak terduga. Seorang investor profesional sah-sah saja pernah merasa dari kondisi tersebut. Karena itu, siapa pun yang terjun ke dunia investasi itu adalah orang-orang yang berani mengambil risiko. Jika berani untuk mengambil risiko itu pun disertai dengan rencana yang matang. Sama sekali ke dunia investasi. Bahkan saat pertama kali terjun sekitar sepuluh tahun lalu, dunia ini sama sekali baru baginya. Tapi meski begitu, ia sudah siap menghadapi segala risiko dan tantangan di dunia investasi ini. Itulah mengapa dunia investasi tak terkalahkan manapun yang memberikan kesempatan. Semua pengalaman dan pengetahuan yang dimiliki investor sejak awal hingga sekarang telah yang terungkap dalam buku Investasi Saham ala Wang Triandri Dunia ini. Karena itu, buku ini memang cocok jika harus dipersembahkan bagi kalangan investor pemula, terutama yang baru saja dipaparkan buku bertajuk pengalaman bagi kalangan investor yang sudah berpengalaman.

Salam Sukses Luar Biasa!!!



Ryan Filbert
National Best Seller Author,
Praktisi & Inspirator Investasi Indonesia
www.RyanFilbert.com | @RyanFilbert

Punya
tuk Me
Pr

Sebuah fenomena klasik yang selalu muncul. Pertanyaan yang paling mendasarnya adalah

“Apakah Anda benar-benar tidak punya uang?”

Mari kita melakukan rontgen awal dari keadaan kita saat ini.

1. Apakah Anda memiliki *gadget*?
2. Bila ya, apakah *gadget* Anda beli dengan tunai atau kredit?
3. Apakah Anda sering pergi ke tempat hiburan dan perbelanjaan?
4. Bila ya, apakah Anda juga sering berbelanja hal di luar kebutuhan primer yang berhubungan dengan sandang, pangan, dan papan?
5. Bila Anda membeli kebutuhan primer, apakah Anda membeli sesuai dengan kebutuhan atau Anda beli sesuai dengan keinginan Anda, contohnya Anda membeli makanan di restoran mahal, membeli baju atau pakaian *branded*, dan lainnya?
6. Apakah Anda memiliki tanggungan di luar diri Anda?
7. Apakah tanggungan di luar diri Anda dapat Anda kendalikan kebutuhan dan keperluannya atau justru Anda dikendalikan oleh kebutuhan dan keperluan atas tanggungan Anda?
8. Apakah Anda menggunakan kendaraan pribadi?
9. Bila ya, apakah kendaraan pribadi Anda sesuai dengan kebutuhan Anda?
10. Apakah Anda memiliki tabungan? Apakah Anda memiliki investasi?

Bila Anda sudah menjawabnya mari kita coba membahasnya secara sederhana.

Gadget di era yang sudah sedemikian maju pada prinsip dasarnya berubah menjadi kebutuhan dasar karena mempermudah dan mempercepat pekerjaan dan usaha kita. Bagaimana tidak, Anda bisa menerima email sepersekian detik dan bisa Anda membalasnya seketika dibandingkan Anda harus duduk di depan komputer.

Pertumbuhan dunia seluler atau *gadget* memang pada tahap yang sangat cepat (2014). Berdasarkan informasi rekan saya yang masih di dunia *gadget*, hampir setiap minggu akan muncul seri baru dari vendor yang ada, luar biasa, bukan?

Tipe produsen sebenarnya hanya dua, membuat produk yang lebih murah dari pesaingnya dengan spesifikasi sama atau membuat produk baru dengan spesifikasi baru (inovasi) dengan harga lebih mahal.

Dan bila kita ikuti terus-menerus pertumbuhan dunia *gadget* maka Anda akan masuk ke dalam sebuah roda berputar dan Anda berlari di dalamnya. Ya, Anda seperti hamster yang berlari di roda berputar.

Lebih parah lagi jika Anda membayar *gadget* dengan cicilan sekian bulan.

Anda menjadi mampu membeli sebuah barang yang sebenarnya Anda tidak mampu dan dihipnotis untuk mampu, di 1 tahun ke depan nilainya jatuh sangat jauh dari harga Anda membeli.

Baiklah mungkin Anda bukan penggila *gadget*, namun Anda punya hobi lain yaitu pergi ke *mal* dan berbelanja. Sebenarnya sah-sah saja, namun bila Anda mengeluarkan dana untuk keinginan (*want*) dan bukan berusaha sekadar mencukupi kebutuhan (*need*), maka kerangka kehidupan yang lebih besar akan sulit tercapai.

Apakah Anda tahu? Sebenarnya ada beberapa kerangka kebutuhan manusia yang besar, pertama adalah memiliki properti untuk Anda tinggal, yang ke-2 adalah memiliki anak dan memberikan pendidikan bagi anak Anda hingga tamat perguruan tinggi. Dan satu lagi yang terlepas dari kesadaran banyak orang, hidup Anda sebenarnya tidak lama, setidaknya usia 100 tahun atau 1 abad adalah sebuah usia yang tergolong panjang, namun setidaknya Anda perlu berhenti bekerja dan beristirahat atas pekerjaan-pekerjaan Anda di usia pertengahan dari 100 tahun tersebut, yang dikenal dengan masa pensiun.

Masa pensiun adalah masa Anda tidak bekerja namun biaya setiap hari tetap berjalan layaknya argo kendaraan umum yang Anda naiki! Tanpa Anda sadari lebih awal maka “bom waktu” dalam kehidupan Anda akan meledak ketika Anda terlambat menyadarinya.

Tanpa mengendalikan *need and want* maka Anda akan mengaktifkan bom waktu untuk Anda ledakan tepat di depan muka Anda, ironis bukan?

Hal lain yang membuat ‘ban’ Anda bocor sebenarnya bisa saja bukan diri Anda, namun orang sekitar Anda, misalnya,

pasangan Anda tergolong orang yang boros dan tidak bisa mengendalikan pengeluaran dan pemasukkan.

Hal ini akan menjadi jauh lebih sulit untuk dikendalikan, mengapa? Hal tersulit yang dikendalikan adalah diri sendiri sekaligus yang termudah dapat Anda kendalikan, karena selain diri Anda, Anda tidak memiliki kendali penuh terhadap kehidupan orang lain termasuk pasangan Anda hingga anggota keluarga Anda sekalipun.

Cara apa yang termudah untuk menyelesaikan permasalahan ini adalah Anda bisa memberikan kerangka yang Anda miliki, Anda memberikan 'frame', istilah para praktisi NLP saya pinjam di sini ☺.

Sederhananya dengan Anda mampu memberikan bingkai komunikasi yang baik maka Anda mampu memimpin. Karena *leading* sangat diperlukan untuk mengendalikan apa yang ingin kita pimpin.

Apakah Anda juga saat ini menggunakan kendaraan pribadi? Pada umumnya kita juga perlu mengetahui bahwa kendaraan pribadi bisa menjadi kebutuhan bisa jadi bukan menjadi kebutuhan.

Banyak orang membeli kendaraan bukan karena kebutuhan namun hanya semata-mata untuk menunjukkan status sosial, sehingga dengan meningkatnya status sosialnya maka tentunya kendaraannya akan naik kelas.

Bila Anda bukan seorang pedagang mobil, Anda kemungkinan besar akan rugi ketika menjual kembali mobil Anda, ya

karena kendaraan memiliki depresiasi penurunan nilai seiring dengan semakin tuanya kendaraan tersebut.

Ya memang benar, ada beberapa tipe kendaraan yang justru menjadi incaran kolektor dan harganya juga naik, dan bisa saja karena kondisi Indonesia menyebabkan harga kendaraan bekas bisa terjual lebih mahal dari harga beli, misalkan pada saat terjadinya krisis moneter di tahun 1998.

Artinya dengan Anda membeli kendaraan pribadi memang dikarenakan kebutuhan, pastikan bahwa Anda membelinya sesuai dengan kemampuan. Dan bila Anda membelinya dengan kredit sebenarnya artinya Anda juga mampu membeli properti hanya masalahnya mungkin lokasi yang tidak sesuai dan lain sebagainya.

Setidaknya bila Anda memang melakukan semua dengan tepat namun Anda tidak memiliki properti karena tidak mampu, poin memiliki tabungan dan investasi perlu dipertahankan. Karena hal terpenting adalah Anda bisa hidup layak dengan kebutuhan primer, meskipun pada bagian papan mungkin saat ini Anda masih sewa atau kontrak, namun perbesarlah porsi investasi yang Anda lakukan, dan jangan lupakan yang kelihatan kecil namun penting. Apakah Anda berinvestasi pada kesehatan? Milikilah asuransi kesehatan dan jiwa, asuransi jiwa terlebih lagi bila Anda memiliki tanggungan.

Seperti yang saya bahas pada paragraf sebelumnya, bila Anda memang tidak mampu memiliki properti karena Anda tidak punya uang namun Anda memiliki hal yang lain di atas bisa saja Anda salah dalam membuat prioritas keuangan.

Saya setuju bila Anda tidak memiliki uang yang cukup untuk membeli properti yang sesuai dengan kebutuhan Anda, karena masalahnya pertumbuhan properti begitu cepat namun tidak sejalan dengan pendapatan yang kita miliki.

Bila memang demikian, maka sebenarnya kembali pada skema awal yang telah saya tuliskan gunakan investasi sebagai pengungkit. Anda juga bisa berpikir untuk mulai mempelajari kemungkinan untuk membeli properti yang produktif yang tidak bisa Anda gunakan karena terkendala dengan jarak ataupun kebutuhan Anda, karena batu lompatan ini bisa Anda jadikan pijakan setelah investasi Anda tercukupi untuk membuat Anda memiliki properti yang sesuai dengan kebutuhan Anda.

Saya yakin bahwa berhemat Rp1 ribu jauh lebih mudah dari mencari Rp1 ribu karena uangnya sudah ada, namun kadang kita menyepelkan uang yang nilainya kecil.

Mari bagi kita yang saat ini dalam kondisi tidak memiliki uang karena alasan apa pun, mulailah dengan berhemat.

Setelah Anda berhemat janganlah Anda berpikir menabung tapi pahamiilah arti investasi dan investasilah di tempat yang tepat. Bagaimana agar bisa tepat? Pastikan Anda menginvestasikan waktu Anda untuk bisa mempelajari mengenai investasi lebih jauh.

Bicara soal uang kecil, meskipun pernah dibahas di buku saya yang lain, apakah Anda tahu bahwa uang Rp100 itu punya nilai yang besar akibat prinsip bunga berbunga?

Rp100 setiap bulan bila ditabungkan dengan bunga 25% setahun selama 50 tahun maka nilainya akan menjadi Rp1.179.977.681.

Cukup besar?

Mari kita ganti aturannya dengan diperberat sedikit Rp100 setiap bulan namun di tahun yang baru Anda menambahkan Rp100 lagi (tahun 1 Rp100/ bulan, tahun 2 Rp200/bulan, tahun 3 Rp300/bulan, dan seterusnya...) dengan aturan bunga 25% per tahun dan dilakukan 50 tahun maka nilainya akan menjadi Rp5.298.892.016.

Saya kira akan muncul banyak pernyataan ketika ada sebuah kalkulasi seperti ini:

1. Bunga 25% mana ada?
2. Kan belum dihitung inflasi.
3. 50 tahun lalu Rp100 itu besar.
4. Nilai uang sebesar itu tidak bernilai di 50 tahun ke depan.
5. Mana ada bank atau lainnya mau terima uang sekecil itu.
Dan masih banyak lagi.

Di sini apa yang saya fokuskan adalah bunga berbunganya, bahwa nilainya bila dihitung dengan matematika Anda hanya memerlukan uang Rp60 ribu ($Rp100 \times 50 \text{ tahun} \times 12 \text{ bulan}$) namun hasilnya jauh berbeda.

Bunga 25% tidak ada? Mari Anda menengok reksa dana dan saham di Indonesia ☺.

Bila dipertanyakan masalah inflasi, uang 100 perak kok di hitung inflasi ☺.

50 tahun lalu memang Rp100 besar, bila Anda memulainya hari ini untuk masa depan janganlah Anda mulai dengan Rp100 tapi mulailah dengan nilai yang Anda anggap besar saat ini sehingga efeknya sama di masa depan.

Bila Rp1 miliar Anda anggap tidak besar di 50 tahun ke depan hal itu ada benarnya, namun Anda pilih punya uang atau tidak punya uang lebih baik untuk Anda. Selain itu prinsipnya pun sama dengan sebelumnya, mulailah hari ini dengan nilai yang dianggap besar sehingga hasilnya di masa depan akan menjadi lebih bernilai tidak hanya Rp100.

Ilustrasi Batu Lompatan

Saya kira saya harus membuat sebuah ilustrasi sederhana atas apa yang dimaksud dengan batu lompatan di bab ini agar menjadi lebih jelas.

Bila ternyata Anda sebenarnya punya uang namun Anda belum mengalokasikan keuangan Anda dengan baik maka sebenarnya Anda punya uang.

Katakanlah Anda sekarang telah mengetahui bahwa Anda mampu membeli properti dengan cicilan maka kembalilah dengan fokus pada mengumpulkan tanda jadi seperti di bab sebelumnya.

Katakanlah kemampuan Anda adalah Rp750 ribu per bulan maka mulailah Anda berhitung properti berapa yang dapat Anda beli:


Kalkulator KPR							
Angsuran KPR per bulan							
Plafon Kredit	Bunga KPR	Perkiraan Angsuran Per Bulan					
		60 Bulan	120 Bulan	180 Bulan			
Rp. 60,000,000	9.5%	Rp. 1,260,112	Rp. 776,385	Rp. 626,535			

Artinya plafon bank yang Anda dapatkan adalah berkisar Rp60 juta saat ini. Dan untuk tanda jadi yang perlu Anda siapkan berkisar Rp25 juta–Rp30 juta.

Kenaikan Property tiap tahun	15%
Jangka waktu	5 tahun
Besar DP saat ini	30000000
Nilai Uang Masa Depan	Rp60,340,715.63
Target Dana yang diperlukan	60,340,716
Waktu (Bulan)	60
Bunga / Return (Tahun)	0.18
Dana Setiap bulan yang dibutuhkan	627,147

Maka Anda perlu mempersiapkan dana sebesar:

Dana Rp627 ribu setiap bulan pada instrumen investasi seperti reksa dana selama 5 tahun. Dan seperti yang saya informasikan di bab sebelumnya akan lebih baik nilai kemampuan Anda hari ini yaitu sebesar Rp750 ribu bisa Anda investasikan bukan hanya sebesar Rp627 ribu karena hasilnya bisa lebih optimal:

Reksa Dana untuk DP Anda di masa depan	
	
PAJAK / Inflasi (%)?	18.00%
5. BERAPA UANG ANDA SEKARANG?	750,000
6. SETORAN/ BULAN?	750,000
UANG ANDA 5 TAHUN kemudian, ADALAH	68,370,621

Maka di tahun ke-5 Anda sudah bisa merealisasikan sebuah properti dengan nilai sebesar Rp200 juta dengan tanda jadi 30% sebesar Rp60 juta.

Kalkulator KPR						
Angsuran KPR per bulan						
Plafon Kredit	Bunga KPR	Perkiraan Angsuran Per Bulan				
		60 Bulan	120 Bulan	180 Bulan	240 Bulan	
Rp. 200,000,000	9.5%	Rp. 4,200,372	Rp. 2,587,951	Rp. 2,088,449		

Maka Anda melakukan cicilan di tahun ke-5 setiap bulan sebesar:

Sebesar Rp2.587.000 per bulan untuk cicilan selama 10 tahun dengan bunga KPR sebesar 9.5%.

Namun sampai di sini Anda akan bertanya apabila ternyata pendapatan Anda tidak cukup untuk membayar cicilannya. Pilihannya adalah dana yang telah Anda miliki dan Anda investasikan bisa digunakan untuk memperbesar tanda jadinya, atau Anda memperpanjang masa cicilannya atau Anda bisa juga dengan mencari properti yang lebih rendah dan sesuai kemampuan Anda.

Gunakanlah kalkulator kelayakan melakukan cicilan untuk mendapatkan harga properti yang sesuai:

Andaikan Anda ternyata tidak mampu dengan nilai properti Rp200 juta di tahun ke-5 dan dengan tanda jadi yang Anda telah kumpulkan selama ini dan setelah dilakukan analisis kelayakan Anda mampu untuk cicilan hanya sebesar Rp1.164.000 untuk 10 tahun maka dalam contoh ini saya akan mengambil opsi ini.

Saat ini Anda telah memiliki properti di tahun ke-5 dengan nilai properti adalah Rp150 juta, Anda melakukan cicilan sebesar Rp1.164.000 per bulan di mana properti tersebut adalah properti yang produktif bisa Anda sewakan.

Anda memilih properti ini untuk disewakan karena Anda tidak bisa menempati properti tersebut karena faktor jarak dan besaran ruangan yang tidak sesuai.

Nama Perumahan : : Rumah Ku Istana Ku *isi nama perumahan*
Kavling : : A1 *isi nomor kavling*
Harga Jual : : Rp 150,000,000.00 *isi harga jual*
Uang Muka : : Rp 60,000,000.00 *isi uang muka yang dikehendaki*

Nama Konsumen : : Ryan *isi nama konsumen*
Alamat Sekarang : : **123,456,789.00** *isi alamat konsumen (singkat)*
Telp / HP : : **5,000,000.00** *isi nomor telepon yang bisa dihubungi*

Taksiran penghasilan per bulan dalam keluarga
kewajiban lain per bulan

Rp *isi angka penghasilan bulanan*
 Rp *isi angka kewajiban bulanan*

Bunga pinjaman

9.50% *isi bunga sistem floating*

SIMULASI PERHITUNGAN NILAI ANGSURAN

Jangka waktu	Jangka waktu	Uang muka	40%	Rp	Rp	Prinsip Pembiayaan
12 bulan	1 tahun	Rp	7,891,516.06			tidak layak
24 bulan	2 tahun	Rp	4,132,304.37			tidak layak
36 bulan	3 tahun	Rp	2,882,965.48			tidak layak
48 bulan	4 tahun	Rp	2,261,082.30			tidak layak
60 bulan	5 tahun	Rp	1,890,167.52			tidak layak
72 bulan	6 tahun	Rp	1,644,722.17			nilai OK!
84 bulan	7 tahun	Rp	1,470,958.35			nilai OK!
96 bulan	8 tahun	Rp	1,341,979.86			nilai OK!
108 bulan	9 tahun	Rp	1,242,842.47			nilai OK!
120 bulan	10 tahun	Rp	1,164,578.02			nilai OK!
132 bulan	11 tahun	Rp	1,101,478.10			nilai OK!
144 bulan	12 tahun	Rp	1,049,735.91			nilai OK!
156 bulan	13 tahun	Rp	1,006,714.97			nilai OK!
168 bulan	14 tahun	Rp	970,531.20			nilai OK!
180 bulan	15 tahun	Rp	939,802.21			nilai OK!

Maka Anda menyewakan properti tersebut dengan nilai 3% dari nilai properti Rp4.500.000.

Mari kita lanjutkan selama 5 tahun ke depan.

Ternyata properti tersebut mengalami kenaikan harga pasar dengan nilai 15% per tahun. Maka properti tersebut telah memiliki nilai pasar Rp300 juta.

Di mana setiap tahun Anda mendapatkan sewa yang mengalami kenaikan juga maka di tahun ke-5 Anda telah memiliki dana dari sewa sebesar:

Harga	150,000,000	172,500,000	198,375,000	228,131,250	262,350,938	301,703,578
Kenaikan pertahun	15%					
Sewa	3%					
Tahun	1	2	3	4	5	
Uang sewa di dapat	4,500,000	5,175,000	5,951,250	6,843,938	7,870,528	30,340,716

Dengan nilai Rp30.340.000.

Jika Anda menjual properti tersebut maka Anda memiliki dana sebesar Rp300 juta dikurangi pelunasan KPR sebesar Rp54.725.000 (gunakan kalkulator pada Excel tab anuitas) dan biaya-biaya saya coba ambilkan 10% dari nilai jual atau senilai Rp30 juta (gunakan kalkulator pada Excel tab biaya awal jual beli properti)

Maka dana yang Anda miliki Rp215.275.000 ditambah Rp30.340.000 dari sewa yang telah Anda dapatkan.

Dana tersebut dapat Anda gunakan sebagai batu lompatan untuk memiliki properti yang sesuai dengan kebutuhan Anda.

Serial
uju Per

Tidak ada sesuatu yang pasti selain ketidakpastian itu sendiri. Namun memang tidak sedikit orang yang bertanya kepada saya perihal konsep properti yang ada menurut pemahaman saya.

Setidaknya saya telah melakukan transaksi properti dengan beraneka macam strategi pada kehidupan saya ini. Mulai dari jual beli hingga sewa. Apa yang saya sampaikan pada buku ini adalah sebuah kombinasi antara instrumen lain dengan instrumen properti.

Mungkin ada yang sebagian orang beranggapan bahwa angka proyeksi yang saya gunakan tidak masuk akal karena mengetahui bahwa contohnya instrumen reksa dana adalah sebuah instrumen yang fluktuatif terutama reksa dana saham, namun saya ingin memberikan sebuah data yang sudah selesai saya olah bahwa dengan investasi pada sebuah reksa dana saham yang cukup tua usianya (sebelum tahun 1998) dengan nilai investasi setiap bulan Rp1 juta maka Anda akan mendapatkan data menarik:

Dengan saya membuat asumsi 18% dalam waktu 1 tahun pada semua contoh yang saya buat sebenarnya potensi terjadi hal tersebut hanya 2x pada contoh reksa dana saham yang saya berikan yaitu *range* tahun 1998–2013 dan 2004–2009 selebihnya angka 18% boleh dibilang angka yang terlalu pesimis.

Saya pun berhasil mendapati nilai *return* di atas 100% per tahun pada beberapa tahun *range* waktu 2004–2010.

Reksa Dana X		Tiap tanggal 1	
Awal	Akhir	Hasil	Compounding Rate
1998	2003	85,015,105	12.30%
1999	2004	113,156,336	22.15%
2000	2005	126,065,234	25.70%
2001	2006	137,657,458	28.70%
2002	2007	183,849,349	37.70%
2003	2008	174,938,352	36.10%
2004	2009	83,002,426	11.40%
2005	2010	134,751,642	27.80%
2006	2011	199,137,145	40.20%
2007	2012	161,605,437	33.70%
2008	2013	141,518,614	29.50%
2009	2014	103,746,942	19.25%
			27.04%
			Average

Namun memang perlu diakui bahwa kinerja masa lalu tidak ada jaminan masa depan, namun apalagi yang dapat Anda yakini selain masa lalu? Karena masa depan belum pernah seorang pun melewatinya. Benar?

Buku ini ingin memberikan pandangan di tengah banyaknya strategi yang terlalu kompleks dengan membuka sebuah bahaya dengan berutang di awal.

Buku ini justru membawanya terbalik dengan mengumpulkan dana terlebih dahulu sebelum melangkah, memang pada akhirnya Anda juga akan berutang bila Anda hanya memiliki

tanda jadinya, namun rasio keuangan pribadi juga telah saya coba sampaikan di buku ini.

Jangan pernah berpikir bagaimana nanti dalam hidup karena seharusnya berpikir nanti bagaimana, karena target memang sudah Anda buat namun realisasinya banyak faktor X yang Anda tidak sangka.

Seandainya metode pengumpulan dana yang saya gunakan tidak berjalan untuk 5 tahun dan *return* 18% pun rugi Anda apa? Ya rugi waktu, tapi tidak membuat Anda menjadi seorang penjudi yang berjudi untuk masa depan Anda. Bagaimana?

Semakin saya mengenal dunia *trading* dalam instrumen pasar modal dan investasi pada berbagai macam instrumen saya semakin berpikir perlahan tapi terprediksi, saya tidak pernah mengatakan perlahan tapi pasti, karena semua juga tidak ada yang pasti kecuali pasti kita akan mati.

Anda perlu yakin terlebih dahulu, apakah kebutuhan Anda sebenarnya? properti untuk Anda tinggal memang kebutuhan primer, dan seperti main monopoli ketika Anda punya rumah, Anda akan lebih aman dari goncangan finansial, namun dimiliki dengan cara yang salah (berutang dan berspekulasi) membuka peluang baru yang membahayakan diri Anda dan keluarga Anda.

Semoga buku ini memberikan pandangan baru bagi kita semua.

Buku-Buku Ryan Filbert

Halo! Terima kasih atas perhatian Anda telah membaca buku ini sampai habis! Bagi Anda yang belum mengenal saya, saya perkenalkan buku-buku investasi saya sebelumnya.

1. Investasi Saham ala *Swing Trader* Dunia

Buku ini adalah buku dasar ilmu *trading* dan investasi saya. Konsep dasarnya adalah mampu membaca *chart* grafik harga. Buku ini sangat tepat bagi Anda yang ingin mempelajari dunia investasi maupun *trading* dengan konsentrasi dasar analisis teknikal.



"Temukan langkah pasti dalam membeli saham dengan harga murah dan jual pada harga mahal, membeli dengan harga mahal dan jual lebih mahal dan berinvestasi pada saham berkembang yang bisa diwariskan"


2. Menjadi Kaya dan Terencana dengan Reksa Dana



The 2nd book of Ryan Filbert "Menjadi Kaya dan Terencana Dengan Reksa Dana"

Buku ke-2 saya muncul dengan pembahasan mengenai reksa dana. Sebuah produk turunan dari produk investasi utama, seperti saham, obligasi, dan lain sebagainya. Buku ini juga memberikan pandangan tentang bagaimana memulai investasi bagi orang awam dan orang yang sibuk. Cukup dengan reksa dana, investasi dapat bertumbuh dan berkembang. Buku ini menjadi semakin lengkap karena ditambahkan metode serta strategi dalam membeli reksa dana yang tidak pernah ada dalam buku lainnya.

3. Kejahatan dan Penyimpangan dalam Dunia Investasi



NEGATIVE INVESTMENT
19 Fakta Dunia Investasi di Indonesia yang wajib diketahui sebelum Anda memulainya!
Pelajari, pahami, dan nikmati keuntungannya!

Ketika Anda pergi ke toko buku atau mencari informasi mengenai dunia investasi, buku yang ada umumnya berisi informasi mengenai nikmatnya berinvestasi, strategi, teknik untung, analisis investasi, dan rangkaian kata provokatif yang membuat kita terbuai pada keuntungan semata.

Namun jangan pernah lupaikan di mana ada keuntungan pasti akan hadir lawan katanya yaitu kerugian dan risiko. Ingat! Risiko dan risiko adalah 2 hal berbeda. Semua memang ada risikonya, namun berisiko bergantung apakah Anda telah membekali diri dengan pemahaman, pengetahuan, dan pengaturan.

Buku ini membahas hal yang tidak dibahas pada buku lainnya, mengenai segala jenis penyimpangan dan kejahatan yang pernah terjadi dan berkembangnya di Indonesia bahkan dunia. Buku ini bukan untuk membuat Anda takut berinvestasi, namun justru sebaliknya, kita semua menjadi semakin terasah dan memahami kemungkinan di balik investasi yang sebenarnya.

Apa kata orang mengenai buku ini?

"Buku Negative Investment ini adalah sebuah buku dengan sudut pandang yang berbeda! Di mana semua buku dan informasi menyajikan berita baik dan mengunggulkan dalam bidang investasi, buku ini justru mengabdikan cerita hitam dan putih dalam dunia investasi. Inilah yang harus diketahui oleh semua orang sebelum mengangkah lebih jauh dalam investasi! Bukan hanya dari segi keuntungan, investasi mengandung risiko, namun bukan berarti investasi harus dihindari!"

Pahami risikonya, nikmati hasilnya, inilah inti dasar dari investasi. Buku ini akan menjadi sebuah pegangan bagi seluruh anggota maupun tenaga pemasar dari perusahaan saya yang selalu satunya bergerak dalam dunia investasi dan tentunya buku ini akan menjadi pegangan seluruh masyarakat Indonesia!


Salam sukses untuk Ryan Filbert dan maju terus investasi di Indonesia!"

H.Wira Pradana, ST,
Direktur PT Global Media Nusantara

gramediana
INVESTASI
DIBERIKAN 02 53658110

Ryan Filbert
Wijaya, S.Sn,ME

Penerbit PT Elex Media Komputindo
Kompas Gramedia Building
Jl Pahlawan Barat 23-37 Jakarta 10270
Telp. (021) 53650110, 53658111 ext. 3214
Web Page: <http://www.elexmedia.co.id>



NEGATIVE INVESTMENT
KIAT MENGHINDARI KEJAHATAN DALAM DUNIA INVESTASI

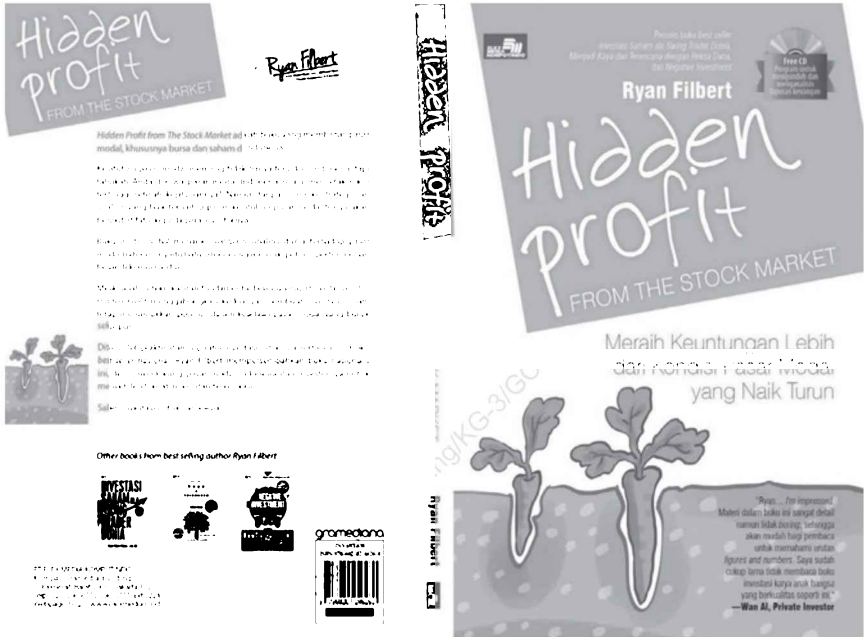
FREE SEMINAR
Memilih Investasi Seharga Rp.499.000,-
www.ryanfilbert.com

NEGATIVE INVESTMENT
KIAT MENGHINDARI KEJAHATAN DALAM DUNIA INVESTASI

19 FAKTA DUNIA INVESTASI DI INDONESIA YANG WAJIB DIKETAHUI SEBELUM ANDA MEMULAINYA!

Sebuah buku yang berisi catatan kejahatan, penyimpangan, serta kemungkinan yang akan Anda temui dalam dunia investasi. Sebuah buku yang unik karena membahas dari berbagai sisi dunia investasi atau produk yang biasa dijadikan investasi oleh banyak orang. Buku ini adalah buku wajib bagi pemula yang ingin mengetahui dan ‘mencium’ potensi penipuan dalam dunia investasi yang ditawarkan. Sebab tidak berbeda dengan tren dunia, bentuk dasar penipuan memiliki pola yang tidak jauh berbeda.

4. Hidden Profit from The Stock Market



Sebuah buku nasionalis mengenai investasi saham di Indonesia. Berbeda dengan buku lainnya, Ryan Filbert membawa buku ini dimulai dengan cerita menarik mengenai dunia dan apa respons dunia terhadap jatuhnya pasar modal dunia. Ditambah strategi dalam menyikapi harga saham yang meroket turun membuat buku ini layak dibaca untuk memiliki saham yang menguntungkan dan mendapatkan *passive income* dari saham.

7. *Passive Income Strategy*

PASSIVE INCOME STRATEGY

Apa yang Anda bayangkan bila mendengar pernyataan, "Iriinya pendapatan namun tidak bekerja"? Terasa sangat nikmat bukan? Tidak perlu bekerja tapi tetap memiliki uang dan selalu memiliki uang. Banyak yang mengatakan, "Hal itu tidak mungkin!" "Mimpi!" "Mana ada yang layak begitu?"

Namun dengan tegas saya katakan, HAL ITU ADA DAN HARUS ADA! Mengapa? Baiklah, sampai kapan Anda akan terus bekerja? selamanya? Tentu tidak bukan! Jika suatu hari Anda berhenti bekerja dan pendapatan Anda berhenti, bagaimana Anda akan melanjutkan hidup Anda? Tentu hidup Anda selanjutnya masih memerlukan uang!

Banyak orang yang mengatakan bahwa memiliki pendapatan ketika tidak lagi bekerja adalah sebuah hal mustahil. Namun, kita juga tidak bisa mengkhendaki fakta bahwa suatu hari nanti kita semua tidak lagi bisa bekerja karena masa kerja yang sudah habis.

Buku ini membahas strategi apa saja yang harus dipersiapkan, instrumen yang bisa menjadi pilihan, lengkap dengan berapa besar uang yang Anda perlukan dalam hidup agar Anda tidak perlu lagi bekerja dan mencapai kebebasan waktu dan finansial. Selain itu, buku ini juga membuka potensi untuk Anda memiliki uang secara cepat di usia yang Anda inginkan tanpa perlu lagi bekerja.

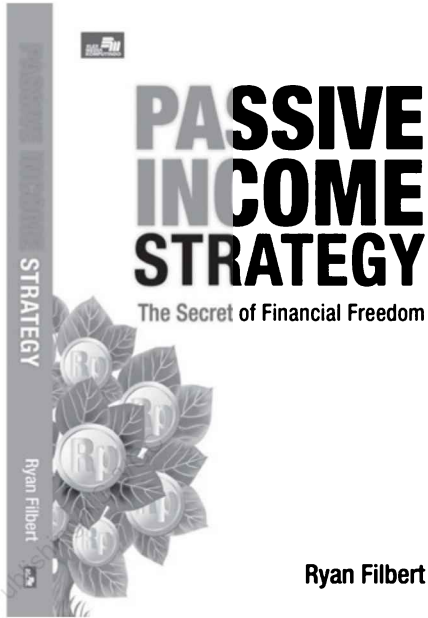
Man mempersiapkan kehidupan kita mulai dari hari ini. Masa depan adalah tanggung jawab Anda hari ini, dan masa kini adalah tanggung jawab kita hari ini juga.

Salam investasi untuk Indonesia!



© 2015 Ryan Filbert
All rights reserved.
No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without the prior written permission of the publisher.

gramedia.com



Ryan Filbert

Angka 7 memberikan sebuah makna tersendiri bagi saya, oleh karena itu naskah ke-7 ini saya persembahkan sebagai buku yang menjadi muara pemikiran saya menjadi seorang investor.

Saya tidak tahu bagaimana pandangan Anda dalam hidup, namun dari saya, keinginan saya simpel, bisa menikmati hidup tanpa perlu memikirkan masalah uang. Dalam istilah saya adalah menjalani hidup yang nikmat, sehat, bahagia di mana uang bukan masalah bagi saya, apa mungkin?

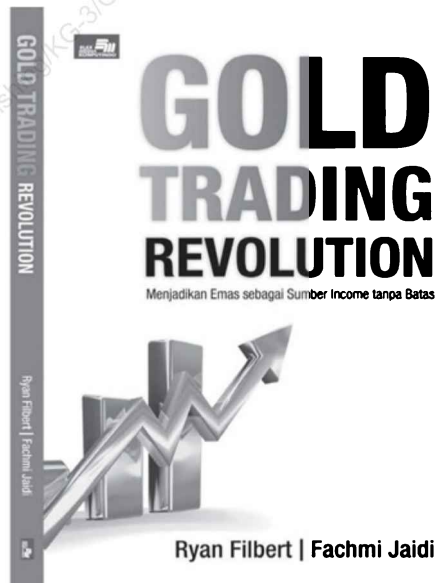
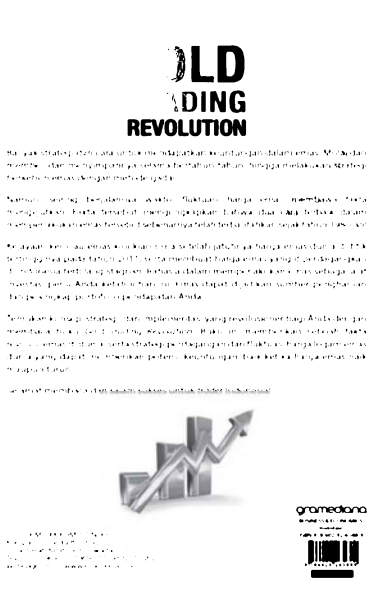
Jawabannya adalah *Passive Income Soon!* Biarkan uang bekerja jauh lebih keras dari Anda!

Hal ini bukannya tidak mungkin justru wajib bagi semua orang karena nantinya semua orang tidak lagi bekerja misalnya memasuki masa pensiun.

Masalahnya adalah Anda pensiun setelah memasuki usianya, atau Anda sendiri memutuskan untuk pensiun, coba bayangkan Anda bisa pensiun lebih muda dan bisa menikmati hidup.

Temukan strategi realistis yang saya kemukakan dalam buku ini, dan tentunya saya jalankan!

8. *Gold Trading Revolution*



Emas adalah benda paling revolusioner sepanjang sejarah kehidupan manusia, bahkan ada pendapat bahwa emas adalah “Safe Heaven” apa benar?

Apa strategi terbaik untuk bisa mendapatkan keuntungan dari emas?

Dengan menyimpannya 10 tahun? Dengan melakukan pembelian secara berkala pada emas batangan?

Anda akan terkejut membaca buku ini bahwa faktanya emas tidak bergerak kemanapun harganya selama 20 tahun terakhir (2015)!

Dan beberapa orang kaya kelas dunia mengatakan bahwa emas bukanlah suatu hal yang menarik bila Anda beli, simpan, dan memilikinya seumur hidup!

Ada cara lain dalam menghasilkan keuntungan dari pergerakan harga emas, dan kami (saya dan Fachm Jaidi) menyebutnya sebagai *Gold Trading Revolution Strategy!*

Satrio Utomo @RencanaTrading · Feb 21

Buku bagus. Tapi menurut saya.. harusnya judulnya: Trading Saham ala Swing Trading Dunia. Twitternya Ryan apa ye?

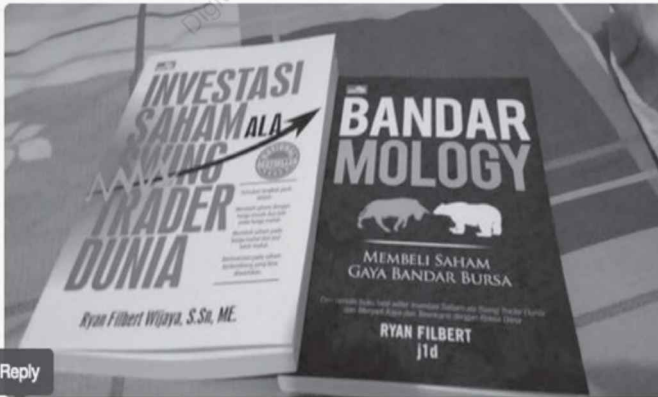


[View more photos and videos](#)

rahmat maulana @rahmatmaulana · Feb 25

[View translation](#)

Abis beli buku RD nya mas @ryanfilbert lanjut beli yg 2 ini..bagus mas bukunya,thx ya



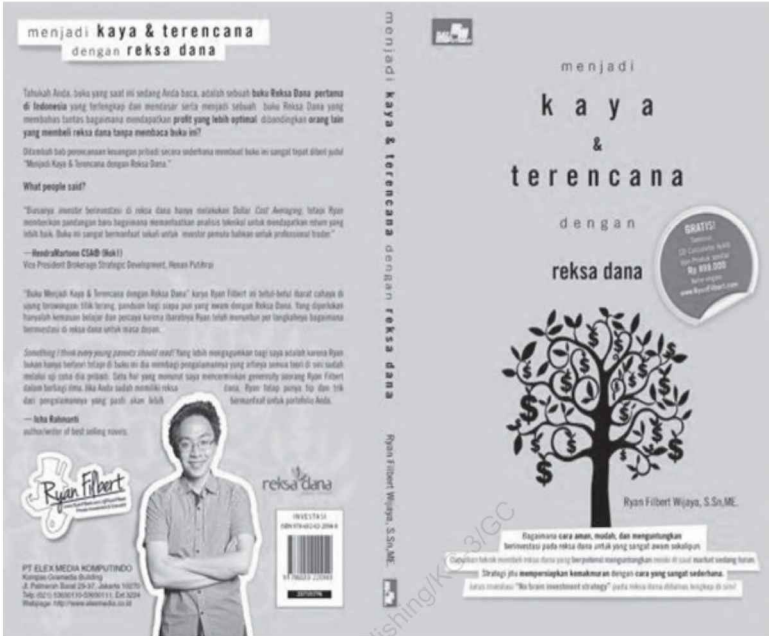
[Reply](#)



Vicky Laurentina @vicky_laurentina · Feb 21

@ryanfilbert @RencanaTrading @felice128 Saya sudah baca buku ini berkali-kali, padahal baru beli tahun lalu.

[View conversation](#)



Kafe Investor - KafeInvestor - 2 Dec 2013

Buku BAGUS yg mengupas ttg "REKSADANA" dari mulai pembukaan hingga trade beli-jual,serta dibekali TRIK oleh penulis

Investorindo.com - KafeInvestor - 26 Nov 2013

Buat yg baru belajar invest di saham, dianjurkan baca buku @ryanfilbert "Investasi Saham ala Swing Trader Dunia". Ada di @Gramedia

Papahlauren - @papahlauren - 04 Nov 2013

@ryanfilbert dari semua org yg gue kenal terbitin buku cuma buku luh yg gue beli, simple to the point tanpa basa basih

View conversation



BANGUN KEKAYAAN, INVESTASI PROPERTI

Bila diibaratkan pada sebuah permainan, memiliki properti adalah sebuah level permainan yang tergolong sulit dan tidak semua "pemain" berhasil melaluinya. Ketika Anda bermain permainan monopoli, dibutuhkan strategi, pengaturan keuangan, dan kesabaran untuk bisa memiliki sebuah "rumah merah" hingga dapat memiliki 4 "rumah merah" dan dijadikan 1 "rumah hijau" yang jauh lebih menguntungkan.

Banyak strategi keliru yang diajarkan mengenai properti di dunia sehingga menyebabkan properti menjadi sebuah sarana jual-beli dan transaksi spekulasi alias berjudi. Padahal semua orang yang sukses dan berhasil memiliki kehidupan yang lebih baik bila berhasil "menjinakkan" properti dengan memilikinya hingga berinvestasi padanya. Buku ini mengajarkan orang bagaimana setiap orang PASTI BERHASIL untuk MEMILIKI PROPERTI, BAGAIMANAPUN KONDISINYA hari ini, tanpa unsur spekulasi, tanpa unsur mencoba-coba, dan tanpa unsur menjerumuskan pada risiko yang besar.

Buku ini dibuat secara muda dan jenaka namun begitu memotivasi semua orang bahwa setiap orang wajib memiliki properti di kala banyak orang berpikir memiliki properti hanya sebuah mimpi. Dengan menggabungkan strategi bunga berbunga pada instrumen lainnya seperti reksa dana membuat tidak ada yang mustahil rupanya bagi semua orang di Indonesia untuk mampu memiliki properti!

"Beli rumah adalah salah satu keputusan terbesar dalam hidup Anda, selain menikah (tentunya). Nah buku ini mengajarkan Anda strategi agar tidak terjebak dalam utang yang melilit Anda dalam membeli rumah. Hati-hati, jangan nekat. Baca dulu buku ini."

—**Aryo Diponegoro**, Founder YukBisnisProperti.org

"Wow, buku ini akan menohok para penjudi dan spekulan yang masih bersarang di dunia properti karena buku karangan sahabat saya, Ryan Filbert ini benar-benar menggambarkan kondisi real dari dunia properti yang ada saat ini. Baca dan terapkan isi buku ini, saya yakin keputusan investasi properti Anda akan lebih aman dan menghasilkan."

—**Yehezkiel Zebua**, Rocket Sales & Marketing Coach
Penulis buku best seller "Rocket Marketing" dan Praktisi Properti

PT ELEX MEDIA KOMPUTINDO
Kompas Gramedia Building
Jl. Palmerah Barat 29-37, Jakarta 10270
Telp. (021) 53650110-53650111, Ext 3201, 3202
Webpage: <http://www.elexmedia.co.id>

gramediana

BUSINESS & ECONOMICS

Investasi

ISBN 978-602-02-7060-9



9 786020 270609

715061576