

Untuk informasi workshop Property Cash Machine terdekat dan **Download GRATIS** Video **KAYA** dari **Properti TANPA MODAL** dan Foto-foto property yang berhasil dibeli **TANPA MODAL** bahkan dapat **CASH-BACK** ratusan juta kunjungi website kami di <http://www.propertycashmachine.com/pdf>
Email : info@propertycashmachine.com

“Karya yang luar biasa dari seorang petarung dan di-nanti-nantikan oleh mereka yang mendambakan *passive income*. Kalau Anda pecinta bisnis, Anda wajib membacanya.”

—**Abu Syauqi**

Direktur Utama PT Citra Niaga Abadi,
pendiri Rumah Zakat Indonesia.

“Buku ini berbeda dan perlu Anda baca karena dua alasan. *Pertama*, buku ini sangat informatif dan mampu memberikan pemahaman yang jelas mengenai bagaimana seseorang bisa menghasilkan uang dari dunia properti. *Kedua*, dan ini yang jauh lebih penting, buku ini ditulis oleh seorang praktisi yang telah membuktikan dirinya sebagai pribadi yang berhasil serta telah mempraktikkan dan menjalani apa yang ia tulis.”

—**Adi W. Gunawan**

The Re-Educator & Mind Navigator, penulis buku laris
Hypnotherapy: The Art of Subconscious Restructuring dan
The Secret of Mindset

“Dalam buku ***Property Cash Machine*** ini, Joe Hartanto membagikan “teori sukses” yang TELAH DIPRAKTIKKAN DAN DIBUKTIKAN SENDIRI olehnya. Tentu ini bukan buku biasa! Baca, pelajari secara saksama, dan dapatkan kekuatannya untuk menciptakan sukses luar biasa di bidang properti!!!

—**Andrie Wongso**

Motivator No. 1 Indonesia

“Jangan pernah membeli properti sebelum Anda membaca buku ini dan mengikuti *workshop Property Cash Machine*! Buku ini BUKAN “buku teori biasa” yang banyak Anda temukan di toko buku, melainkan suatu buku yang ditulis oleh seseorang yang SUDAH SUKSES mempraktikkan apa yang dituliskannya. Buku ini akan mengubah hidup Anda!”

—**Alex Iskandar, MBA**

Penulis buku *bestseller Internet Cash Machine*

WWW.IMFreedom.com

“Inilah buku praktis yang diperlukan untuk sukses menghasilkan *cashflow* dalam transaksi properti di Indonesia. Saya salut dan kagum kepada Joe yang telah menerapkan lebih dulu semua yang dituliskannya dalam buku ini. Semua hal penting dituliskan dengan mendetail dan enak dibaca, sehingga mudah dimengerti dan dilaksanakan oleh siapa pun.”

—**Ariesandi S., Cht.**

Pendiri *AkademiHipnoterapi.com* dan

SekolahOrangtua.com, penulis buku laris *Hypnoparenting*.

“Buku ini telah lama saya nantikan kehadirannya. Sebuah manual praktis untuk menjadi kaya melalui properti. Terima kasih, Pak Joe. Saya akan mempraktikkan isinya.”

—**Badroni Yuzirman**

Owner Manet Busana Muslim, founder Komunitas

Tangan Di Atas. www.roniyuzirman.com

“Buku ini berisikan kiat-kiat cerdas dan praktis untuk sukses dalam berinvestasi di bidang properti. Dan merupakan hasil dari pengalaman di lapangan yang telah terbukti efektif! Menurut saya, bagian paling penting dari kiat-kiat itu adalah penekanan penulis bahwa investor harus selalu menjaga *track record* yang *excellent* dalam berhubungan dengan bank sehingga bisa menjadi *A+ customer* yang pasti akan selalu diinginkan dan diincar oleh setiap *account officer* bank. Kemampuan berinvestasi yang teruji dan di-*back up* oleh sumber pendanaan yang mantap tentu saja merupakan formula sukses investor di bidang apa pun. Buku ini akan menjadi sumber inspirasi yang sangat bagus bagi semua orang yang ingin menangkap peluang investasi dengan daya ungkit yang tinggi.

—**Djaman Sumadidjaja, MBA**

CEO DS Group, mantan *senior banker*

“Properti masih menjadi salah satu fokus pengembangan bisnis perbankan Indonesia. Dan, saya rasa, bank semakin sulit untuk tidak mengabulkan permohonan kredit Anda jika Anda memang mempraktikkan “rahasia” yang diungkapkan Bung Joe Hartanto dalam buku ini. Coba saja dan buktikan!”

—**Fajar S. Pramono**

Praktisi perbankan, kolumnis, dan penulis buku

Rahasia Sukses Ngutang di Bank

Buku ini secara realistis dan cerdas menuntun kita untuk mewujudkan aspirasi “uang bekerja untuk Anda, bukan

Anda bekerja untuk uang". Faktor untung-untungan dalam investasi ternyata bisa dinihalkan dengan kalkulasi yang jitu dan disiplin. *Be Happy!*"

—**Handaka Vijjananda**
Ehipassiko Foundation

"Luuuuuar biasaaa.... Setelah mengikuti *workshop JREI Property Cash Machine*, saya mendapatkan pencerahan dalam meningkatkan aset melalui properti...dan membeli properti tanpa modal. Saya sudah mempraktikkannya dan sudah menjadi juragan beberapa rumah sewaan eksklusif 'Baba Rafi Palace'. Terima kasih, Pak Joe."

—**Hendy Setiono**

President Director PT. Baba Rafi Indonesia, APEA Asia Pasific Entrepreneurship Award 2008, Juara I Wirausaha Muda Mandiri 2007 versi Mandiri Award, Best Achievement Young Entrepreneur Award 2007 versi *Bisnis Indonesia*

"Setelah membaca buku ini, saya langsung ikut menjalankannya juga. Sebab, berinvestasi properti dengan cara Joe sangat sederhana dan mudah."

—**Krishnamurti**
Mindset Motivator

"***Property Cash Machine*** sungguh dahsyat dan menggiurkan. Pasti dicari oleh hampir semua orang, apalagi di zaman sekarang di mana muncul banyak usaha dan strategi bisnis baru yang kreatif dan cerdas. Kreatif, karena ide yang

didapat cukup orisinil karena diciptakan sendiri atau secara tidak sengaja tercipta. Cerdas, karena hanya orang cerdas yang dapat menciptakan ide kreatif yang cemerlang. Buku ini pasti dapat menginspirasi Anda!”

—**Ir. Purwatjarka**

Musisi, pemilik waralaba lembaga pendidikan musik
Purwacaraka Music Studio

“Joe bukan hanya menulis buku ini, tetapi juga telah mempraktikkan apa yang ia tulis. Buku semacam ini sangat pantas Anda baca!”

—**Onggy Hianata**

Inspirator

“Buku ini SANGAT LUGAS, membuka misteri yang selama ini ingin diketahui oleh banyak orang. Misteri itu saya sebut “CARA GILA BELI PROPERTI—Dapat Properti tanpa Modal, dan Malah Dapat Modal”. Bacalah buku ini, dan Anda akan mendapat ilmu praktik yang sangat mahal nilainya.”

—**Purdi E Chandra, MBA**

Penulis buku *bestseller Cara Gila Jadi Pengusaha*,
pemilik dan pendiri PRIMAGAMA Group dan
Entrepreneur University

“Joe adalah salah satu sahabat terbaik saya dan telah saya kenal lebih dari 10 tahun. Sejak pertama kali mengenal Joe, saya tahu dan percaya, dia akan menjadi orang yang

luar biasa walaupun saat itu mengalami begitu banyak kesulitan. Buku ***Property Cash Machine*** adalah salah satu bukti kehebatan sahabat saya ini. Dia telah menjalankan dan mencapai apa yang dia jelaskan dalam buku ini: menjadi multimiliarder dengan membeli properti tanpa perlu mengeluarkan uang. Hebatnya lagi, sudah banyak orang yang dia bimbing dan berhasil membeli properti tanpa uang. Jadi, segera pelajari dan buktikan sendiri!

—**Sukarto**

Penulis buku laris *Sukses Membangun Bisnis Internet dalam 29 Hari*, pendiri BelajarBisnisInternet.com dan Sukarto.com

“Buku ini disusun dari hasil belajar, pemikiran yang mendalam, dan yang terpenting dari PENGALAMAN PRAKTIK! Sungguh bermanfaat!”

—**Tung Desem Waringin**

Pengarang buku terlaris versi MURI
(*Financial Revolution dan Marketing Revolution*)

Property Cash Machine merupakan buku panduan praktis bagi Anda yang ingin sukses dalam investasi properti. Jika Anda yakin (*believing*) bisa sukses dalam investasi properti, mau belajar sungguh-sungguh (*learning*), dan berani mengambil tindakan (*action*) dengan perhitungan matang dan logis (bukan emosi), sukses berinvestasi di properti akan menghampiri Anda!

—**Thomas Sugiarto**

Pemilik Thomas Mitra Property & Investment;

*entrepreneur, inspirator, praktisi pemasaran properti dan finansial, penulis buku bestseller
Your Great \$uccess Starts from Now!*

"Buku ini sangat cocok untuk mereka yang ingin mendapatkan *passive income* dari properti. Banyak orang ingin terjun ke properti, tetapi selalu merasa terkendala masalah modal uang. Namun, dengan mencoba strategi yang diajarkan di dalam buku ini, Anda akan mengetahui bahwa modal uang bukanlah yang utama, melainkan modal kreativitas. Jika sudah berhasil dengan satu transaksi dan terus mengulanginya lagi, kehidupan finansial Anda akan berubah drastis.

—Widjojo Sukanto

Developer, Direktur Utama
PT Graha Nandi Sampoerna.



TESTIMONI PARA ALUMNI WORKSHOP

“Untuk mengikuti pelatihan JREI *Property Cash Machine Workshop*, waktu itu saya terpaksa menjual handphone kesayangan istri saya. Namun, satu bulan setelah pelatihan, saya berhasil membeli sebuah toko handphone. Dan hanya dalam tempo kurang dari enam bulan, sekarang saya punya dua toko handphone. Terima kasih, Pak Joe. Anda sudah mengubah kehidupan keluarga kami.”

—**Agus Handayanto**, karyawan, Solo

“Alhamdulillah, saya telah membuktikan pada dunia bahwa saya telah berhasil membeli properti senilai lebih dari Rp 600 juta ndak pake duit, dan malah dapat duit lebih dari Rp 50 juta. Ini semua berkat bimbingan yang sabar dari pak Joe. Terima kasih dan sukses selalu, Pak Joe.”

—**Agus Pramono**,
pemilik Ayam Bakar “MasMono”, Jakarta

“JREI sangat menarik, memberi semangat baru, dan saya banyak mendapat ide dan tips baru untuk mengakuisisi properti berikutnya.”

—**Ahmad,**
pengusaha, alumnus seminar **Dolf De Roos**, Jakarta

“LUAR BIASA! *Workshop* ini betul-betul membuka pikiran, mengubah *mindset*, dan memberikan *know-how* yang jelas dan simpel. *Bravo JREI!!! SUCCESS.*”

—**Alwy Salim,**
developer perumahan, Bandung

“*YOU ARE WHAT YOU THINK ALL DAY. This premise is totally TRUE, convinced by the man called Joe Hartanto! He made me uplifting that through real estate investment you could be a MILLIONAIRE. Name it, the next millionaire is me! Thanks Joe for coaching me so far.*”

—**Asrul H Damanik, MBA,**
Corporate Planning Manager,
PT Tambang Batubara Bukit Asam, Tbk., Jakarta

“Sebuah ilmu yang sangat bermanfaat dan **POWERFUL**, *Two Thumbs Up* untuk Pak Joe dengan **Property Cash Machine Workshop**-nya.”

—**Badroni Yuzirman,**
pemilik MANET busana muslim
(www.manetvision.com), founder komunitas TDA, Jakarta

x

“*Workshop* ini sungguh luar biasa. Saya telah mendapat peluru untuk bisa terjun ke dunia properti. Benar-benar lengkap, mulai dari *mindset* yang dijelaskan secara gamblang, trik dan ilmu hitungan, sampai bisnis propertinya. Saya mendapat semua. *Alhamdulillah*, puji syukur atas rahmat-Mu ya Allah, semoga lewat seminar ini, Kau berikan hamba tanggung jawab untuk membantu sesama. Sebab, saat ini, saya telah merasakan kebebasan finansial dalam sanubari saya. Dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pak Joe, atas pembagian ilmunya. Semoga Allah selalu merahmati kita semua. Amin.”

—**Bambang Sigit Cahyanto**,
kontraktor, CV. Falih Jaya, Denpasar

“Mengikuti JREI ***Property Cash Machine Workshop*** adalah titik balik dalam hidup saya. Dari pelatihan ini, saya mengetahui rahasia terbesar mengenai investasi properti. Sekarang, saya bisa melihat dan mulai memasuki dunia yang kelebihan uang, bukan yang kekurangan uang. Saya telah berhasil membeli dua rumah senilai Rp 1,3 miliar tanpa keluar uang dan malah dapat uang hampir Rp 300 juta. Ini adalah solusi untuk bergabung dalam kelompok 5 persen orang sukses! Thx, Pak Joe!”

—**Cien Wan**,
25 tahun, distributor MLM, Medan

“*Workshop* ini merupakan sebuah pelatihan yang sangat LUAR BIASA, dapat membawa kita mewujudkan

impian kita untuk mendapat *passive income*. Pelatihan yang sangat riil dengan kondisi di lapangan, plus trik yang sangat berguna untuk diterapkan secara langsung. Dengan pelatihan ini, saya YAKIN akan menjadi *real estate investor* dan memperoleh *passive income* dalam waktu dekat.”

—**Diah Chandra,**
Managing Director PT Bali Focus Consulting, Denpasar

“***Property Cash Machine*** adalah praktik NYATA di Indonesia, dari ilmu di buku-buku Robert T. Kiyosaki dan Dolf De Roos. Dan selama dua hari *workshop*, saya mendapat hitung-hitungan “rahasia” yang hanya diketahui sedikit orang dalam investasi properti.”

—**Dion,**
pedagang buku, Jogjakarta

“Terima kasih, Pak Joe. Berkat bimbingan dan nasihat Bapak, saya berhasil memiliki keberanian membeli rumah tinggal saya yang pertama senilai Rp 110 juta, hanya dengan harga Rp 60 juta.”

—**Dwi,**
karyawan swasta, Tangerang

“Awalnya saya merasa belum saatnya menjadi investor di usia saya yang amat muda, 23 tahun. Namun, setelah mengikuti *workshop* ini, pikiran saya menjadi terbuka. Menjadi investor itu tidak ditentukan oleh faktor umur. Tidak

ada kata terlalu muda untuk memulai. Thanks, Pak Joe, atas *workshop*-nya.”

—**Ginanjari Satria M,**
Bandung

“*Workshop* dua hari ini memberikan pencerahan yang LUAR BIASA. Saya mendapat cara menghitung dan menganalisis real estat yang akan kita beli secara akurat. Ilmu yang diajarkan mulai dari ilmu tingkat pemula sampai yang *advanced*!”

—**Handy Kertaraharja,**
forex trader, investor property, Bandung

“DAHSYAT! LUAR BIASA! *Workshop* ini telah membuat *mindset* saya berubah banyak. Saya jadi bisa melihat banyak peluang. Saya yakin, dalam waktu dekat, *PASSIVE INCOME* bakal saya alami. Terima kasih, Pak Joe. Anda banyak menginspirasi saya.”

—**Harry Maksum,**
wartawan, Bandung

“Menarik sekali mengikuti JREI ***Property Cash Machine Workshop***. Terima kasih. Mas Joe sudah mengajari saya untuk mendapatkan properti yang menghasilkan cash flow positif, bahkan juga bisa membeli properti tanpa modal!”

—**Hendy Setiono,**
pemilik KEBAB TURKI BABA RAFI
(www.babarafi.com), Surabaya

xiii

“Dari JREI **Property Cash Machine**, saya mendapatkan keyakinan baru bahwa apa yang selama ini saya inginkan untuk investasi di real estat dengan sistem “*Nothing Down*” tidak hanya bisa diterapkan di dunia Barat, tetapi juga bisa diaplikasikan di Indonesia dengan filosofi “*When there is a will, there is a way.*”

—**H.M Yusuf Rahat**,
Denpasar

“Begitu banyak yang saya dapat dari JREI **Property Cash Machine Workshop**. Ilmu terapannya sangat berguna dan mahal nilainya. Tipsnya begitu mengena dan tidak pernah terpikirkan sebelumnya. Terima kasih banyak, Pak Joe. Semoga apa yang Anda berikan dalam bentuk *sharing knowledge* membuat Anda menjadi lebih kaya lagi, karena saya percaya bahwa orang yang banyak memberi akan mendapatkan kemudahan jalan dan rejeki dari-Nya. Amin.”

—**I Made Indrawan**,
agen properti ERA Titan, Denpasar

“Sebelum ini, saya sudah memiliki impian untuk memiliki aset properti senilai Rp 10 miliar pada 25 Desember 2010, pada saat ulang tahun saya yang ke-25. Saya sangat bersyukur menemukan sebuah pelatihan, yaitu JREI **Property Cash Machine Workshop**, yang dapat mengantarkan saya untuk mendapatkan impian saya itu. Saya yakin, ini adalah awal dari proses saya mendapatkan *DREAM* saya. Terima kasih,

xiv

Pak Joe. Anda adalah inspirasi saya. Saya sekarang yakin, *MY DREAM WILL COME TRUE!*"

—**I Made Yusa Darmady**, Denpasar

"Setelah mengikuti *workshop*, saya merasakan perbedaan yang LUAR BIASA bahwa ilmu yang selama ini saya pelajari dari Robert T. Kiyosaki saya dapatkan praktik nyatanya di JREI **Property Cash Machine** dan saya bertemu langsung dengan orang-orang yang telah mempraktikkannya."

—**I Nengah Wirta**,

Amarta Salon, Batu Bulan, Bali

"*Workshop* ini memang DAHSYAT. Ilmu yang diberikan sangat praktis dan terbukti dapat dilakukan di Indonesia. Banyak trik dan strategi baru dalam dunia properti yang saya dapat. Ini adalah sebuah *workshop* kelas bintang lima. *This workshop is very recommended!*"

—**KRHT Tedjodiningrat Brotoasmoro, SE, MM**,

pengusaha, Ketua Komite HIPMI Jaya,

Ketua Jakarta Entrepreneur Club

"*THE EVIL IS IN THE DETAIL*. Orang mengatakan bahwa 'setannya' ada di detail. Saya sangat senang bahwa *workshop* ini membahas detail, bahkan dengan sangat mendetail. Saya sudah banyak membaca buku dan *e-book* mengenai properti. Namun, itu baru sebatas ide dan teori, yang sangat jauh untuk bisa saya praktikkan. Pak Joe, melalui *workshop*

XV

ini, telah menjawab semuanya, mengusir 'setannya'. Thanks, Pak Joe."

—**Made Artana**, Denpasar

"DAHSYAT!!! JREI **Property Cash Machine Workshop** disajikan dalam paket yang sangat lengkap, mulai dari *mindset, how to*, sampai simulasi."

—**Messayu SM**,
ibu rumah tangga

"*Workshop* ini sangat mencerahkan saya. Selama ini, saya asal membeli properti, rumah, dan tanah. Saya tidak mengerti tentang *cash flow* dan *capital gain*. Sekarang, saya menyadari pentingnya hal itu."

—**Noor Ipansyah**,
pengusaha, Kota Baru, Kalimantan Selatan

"Awalnya saya berpikir, apakah uang yang saya keluarkan untuk mengikuti workshop Pak Joe sebanding dengan apa yang bisa saya dapatkan? Ternyata, setelah mengikutinya, saya merasa sangat, sangat, sangat layak. Sebab, dengan ilmu yang saya dapatkan, saya bisa mendapatkan keuntungan yang berjuta-juta kali lipat. Terima kasih, Pak Joe."

—**Ramly**, Medan

"LUAR BIASA!!! JREI **Property Cash Machine Workshop** adalah *magic moment* bagi saya di bidang real estat. Selama empat tahun (sejak usia 19 tahun), saya membaca buku-

xvi

buku Robert T. Kiyosaki. Namun, setelah *workshop* ini, saya baru memahami maksud Kiyosaki tentang perbedaan antara properti sebagai aset dan sebagai *liabilities*. DAHSYAT!! Ditambah STRATEGI BELI TANPA MODAL DAN MALAH DAPAT MODAL+BISNIS. THANKS, Pak Joe, GBU!"

—**Ricky Anggriawan**,
pengusaha, Medan

"Bagi saya, Pak Joe telah memberikan filosofi dan konsep hidup yang harus dibangun. Seminar ini sangat *perfect*. Saya berharap, Pak Joe dibalas oleh Tuhan dengan ilmu yang banyak agar bisa lebih banyak berbagi. Sebagai anak muda, saya sangat bangga berguru pada Pak Joe di usia sedini ini."

—**Rendy Saputra**,
mahasiswa dan pengusaha pendidikan, Bandung

"LUAR BIASA.... Pak Joe memberikan sesuatu yang selama ini saya perlukan. *Workshop* ini mengajarkan *HOW TO*, bukan sekadar motivasi."

—**Sonson**,
agen asuransi, Bandung

"JREI ***Property Cash Machine Workshop*** sangat bagus, memberikan banyak pencerahan kepada saya, serta membuang ketakutan dan keraguan saya akan kekuatan bisnis real estat selama ini."

—**Wingky W**,
pengusaha, "Pemburu Franchise" versi majalah Swa,
mentor Entrepreneur University, Jakarta

xvii

“Luar biasa, bisa bertemu dan menjadi murid Pak Joe. Saya tidak hanya mendapatkan teori dan hal-hal yang bersifat umum. Saya memperoleh penjelasan yang mendetail dan langsung dibimbing untuk mengambil *action*. Pak Joe berhasil mengubah pola pikir saya. Apa yang tadinya menurut saya tidak mungkin sekarang menjadi mungkin. Ada satu kalimat yang sampai saat ini selalu terngiang di pikiran dan hati saya, yaitu apa yang dikatakan Pak Joe ketika saya hampir putus asa dengan suatu proses transaksi yang sangat kompleks dan menantang: “Selama garis finish belum tercapai, belum ada pemenang yang sesungguhnya. Jadilah pemenang (champion). Nothing is impossible.” Saya diajak untuk mempraktikkan ilmu *The Secret* yang juga saya peroleh dari Pak Joe. Di bawah bimbingannya, saya berhasil membeli properti hampir senilai Rp 9 miliar tanpa keluar uang dan malah mendapat uang lebih hampir Rp 400 juta. Sukses selalu untuk Pak Joe.”

—**Yan Rian,**

26 tahun, pengusaha, Jakarta



UCAPAN TERIMA KASIH

Meluangkan waktu untuk diam di tempat, mengumpulkan informasi dan pengalaman, serta merangkainya menjadi sebuah buku adalah pengalaman yang sungguh menantang dan penuh perjuangan bagi saya sebagai seorang pengusaha, investor properti, *trainer*, dan pembelajar. Terkadang orang mengira, menulis buku adalah pekerjaan individual. Namun, jika Anda ingin agar buku Anda dibaca dan bermanfaat bagi kehidupan orang banyak, ternyata diperlukan kerja tim yang luar biasa dan dukungan dari banyak pihak.

Oleh karena itu, pertama-tama saya ingin mengucapkan rasa terima kasih saya kepada Mami Lenny dan Papi Aries Hartanto (alm.) atas jasa dan cinta kasih mereka berdua yang tidak mungkin dibalas dengan apa pun.

Kepada dua orang terpenting dalam hidup saya, Wei Wei dan 'Gabriella' Nadya, terima kasih atas seluruh cinta, kesetiaan, inspirasi, dan dukungan yang diberikan kepada saya selama ini.

Begitu pula kepada saudara–saudara saya, Dessy, Sylvie, dan Daniel yang selalu mendukung saya.

Terima kasih juga kepada:

xix

Seluruh peserta JREI **Property Cash Machine Workshop**. Berkat dukungan, kepercayaan, dan testimoni mereka, buku ini bisa terwujud. Semoga buku ini dapat menjadi “lilin kecil” yang akan tetap menerangi dan menemani perjalanan mencapai *financial freedom* atau kebebasan finansial.

Agus Handayanto, Agus Pramono “Mas Mono”, Cien Wan, Dwi, Oky, dan Rian (urut abjad) yang telah mengizinkan transaksi mereka untuk dianalisis dalam buku ini.

Para guru pengembangan diri sekaligus inspirator hidup saya selama ini (urut abjad): Adi W. Gunawan, Andrie Wongso, Ariessandi Setyono, Haji ‘Alay’ Nuzli Arismal, Haji Ndung Soetrisno, Krishnamurti, Miming Pangarah, Onggy S. Hianata, Purdi E. Chandra, Tommy Siawira, Tung Desem Waringin, Y.M. Uttamo Mahathera, serta semua guru dan inspirator lain yang tidak bisa saya sebutkan satu per satu.

Sukarto Sudjono dan Widjojo Sukamto, “teman baru” yang kami kenal pada 1999 di saat kami sedang ‘terpuruk di dasar jurang’. Mereka berdua menggandeng tangan kami dengan *unconditional love* sehingga kami berani bermimpi dan bangkit kembali. Mereka mengenalkan saya dengan konsep kebebasan finansial, dan mau repot-repot membelikan buku *Rich Dad Poor Dad* dari Australia, sehingga saya mulai mengenal konsep tentang investasi properti lengkap dengan konsep *passive income*-nya. Mereka sungguh sahabat baik kami hingga sekarang.

Dodi Mawardi yang telah membantu menerjemahkan pemikiran dan ucapan saya serta materi JREI **Property Cash Machine Workshop** ke dalam bentuk awal tulisan.

XX

Dwi Helly Purnomo dari Gramedia Pustaka Utama yang telah memberikan kesempatan kepada saya untuk menyampaikan konsep buku ini dan menyetujui penerbitannya. Andry Kristiawan yang telah meluangkan banyak waktu untuk mengedit buku ini.

Badroni Yuzirman yang telah “memaksa” dan mendorong saya untuk membangkitkan potensi menulis saya dengan mulai menulis artikel di *blog* pribadi saya pada 2007. Tanpa dorongan *founder* Komunitas TDA ini, ide dan pemikiran yang saya tuliskan dalam buku ini pasti masih terkubur entah di mana.

Para sahabat yang memberikan *endorsement* dan dukungan yang sangat berarti kepada saya (urut abjad): Abu Syauqi, Alex Iskandar, MBA, Djaman Sumadidjaja, MBA, Fajar Pramono, Jetro Jiang, Handaka Vijjananda, Ir. Purwacaraka, Thomas Sugiarto, MBA, Sjahsjam Susilo, C. Ht. Juga Santos yang membantu desain awal buku ini.

Robert Chiang (Philadelphia, USA) yang telah bersedia membaca konsep dan *draft* buku ini, dan menyumbangkan banyak sekali ide dan saran.

Daniel Aries SH, tim konsultan hukum, yang telah banyak memberikan bantuan dan nasihat dalam banyak hal, terutama dalam aspek hukum dan perundang-undangan.

Oyong Sukiattno, SE, AK, tim konsultan pajak pribadi yang telah menyumbangkan ide dan saran berkenaan dengan seluruh aspek perpajakan properti.

Seluruh staf bisnis yang telah membantu selama ini
Seluruh teman dan sahabat dari komunitas Entre-

preneur University yang berada di 57 kota di Indonesia.

Seluruh teman dan sahabat dari komunitas TDA (Tangan Di Atas)

Seluruh teman dan sahabat dari komunitas Faithnet Global, yang saat ini bergandengan tangan dengan kami untuk mewujudkan impian yang lebih besar.

Seluruh teman dan sahabat dari komunitas Indonesia Entrepreneur Community (Internity).

Semua pihak yang turut mendukung dan selalu membantu saya dalam berbagai bentuk.

Akhirnya, saya berharap, buku ini dapat memberikan manfaat yang besar kepada seluruh pembaca dalam memahami dunia investasi properti dan kebebasan finansial yang dapat dicapai melalui prinsip dan strategi yang dijabarkan di dalamnya.

Joe Hartanto

www.joehartanto.com

www.propertycashmachine.com

Sanksi Pelanggaran Pasal 72
Undang-undang Nomor 19 Tahun 2002
Tentang Hak Cipta

1. Barangsiapa dengan sengaja melanggar dan tanpa hak melakukan perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Ayat (1) atau Pasal 49 Ayat (1) dan Ayat (2) dipidana dengan pidana penjara masing-masing paling singkat 1 (satu) bulan dan/ atau denda paling sedikit Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah), atau pidana penjara paling lama 7 (tujuh) tahun dan/atau denda paling banyak Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).
2. Barangsiapa dengan sengaja menyiarkan, memamerkan, mengedarkan, atau menjual kepada umum suatu ciptaan atau barang hasil pelanggaran hak cipta atau hak terkait sebagai dimaksud pada Ayat (1) dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

Telah terbukti di Indonesia, lengkap dengan analisis
transaksi senilai puluhan miliar

PROPERTY CASH MACHINE

Langkah Cerdas Membangun
Kekayaan Melalui Properti

JOE HARTANTO



Penerbit PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta



PROPERTY CASH MACHINE
Langkah Cerdas Membangun Kekayaan Melalui Properti

JOE HARTANTO

Copyright © 2009 oleh PT Gramedia Pustaka Utama
Kompas Gramedia Building
Blok I Lantai 4–5
Jl. Palmerah Barat 29–37
Jakarta 10270

GM 208 01 09 0038

Editor : Andry Kristiawan S
Desain sampul: www.paragondesign.web.id
Ilustrasi & Layout Isi : Zaenal Arifin

Cetakan pertama: Mei 2009
Cetakan kedua: Juli 2009
Cetakan ketiga: September 2009

Diterbitkan pertama kali dalam bahasa Indonesia
oleh Penerbit PT Gramedia Pustaka Utama
Anggota IKAPI, Jakarta, 2009

Hak cipta dilindungi oleh undang-undang.
Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh
isi buku ini tanpa izin tertulis dari Penerbit.

ISBN : 978 - 979 - 22 - 4625 - 4

Dicetak oleh Percetakan PT Gramedia, Jakarta
Isi di luar tanggung jawab Percetakan



Endorsement	i
Testimoni Alumni	ix
Ucapan Terimakasih	xix
PENGANTAR PURDI E CHANDRA	xxix
Pendahuluan	xxxiii
PENGANTAR PENULIS	xlix
BAGIAN I : KENAPA HARUS PROPERTI?	1
BAB 1 : Pentingnya Investasi	3
BAB 2 : Leverage = sahabat Anda di Properti	23
BAGIAN II : MILIKI MINDSET INVESTOR PROPERTI	29
BAB 3 : Penghambat Mental Anda	31
BAB 4 : Miliki Keyakinan Baru!	45

BAGIAN III: JADILAH INVESTOR PROPERTI, BUKAN SPEKULAN	53
BAB 5 : Anda Termasuk Tipe Apa?	55
BAB 6 : Jangan Pancing Buaya!	67
BAB 7 : CAHATI LOKODOK: 6 Kriteria Properti Layak Investasi	73
BAB 8 : Kunci Sukses Berburu <i>Hot Deal!</i>	89
BAB 9 : 5 Macam Harga Properti	101
BAB 10 : 11 Langkah Sukses Negosiasi dan Memenangi Transaksi.....	109
BAGIAN IV: GUNAKAN PENGUNGKIT (LEVERAGE)!	117
BAB 11 : 6 Sumber Pendanaan	119
BAB 12 : 7 Strategi Transaksi Tanpa Modal	127
BAB 13 : 9 Alasan Mengapa Anda Meminjam ke Bank ...	135
BAB 14 : 8 Strategi agar Pengajuan Kredit Anda 99 Persen Disetujui Bank	145
BAB 15 : Kenali Cara Berpikir Bank!	135
BAGIAN V : SUKSES SEBAGAI INVESTOR PROPERTI!	161
BAB 16 : Dapat Uang tanpa Menjual Properti	163
BAB 17 : 9 Strategi Sukses Menjual Properti	169
BAB 18 : 7 Tips Menjadi Investor Properti Sukses	173
Kesimpulan	179
Daftar Referensi	183



PENGANTAR DARI PURDI E CHANDRA, MBA SANG MENTOR

Perjalanan Joe dalam mencapai kesuksesannya saat ini sebagai seorang *entrepreneur* sekaligus investor properti tidaklah mudah. Ia mengalami jatuh bangun dan bahkan kebangkrutan berkali-kali. Saya sangat salut dengan semangatnya yang tinggi untuk terus maju, belajar dari kegagalan, dan terus mencari. Ia mengambil tindakan untuk sukses!

Usahnya ini akhirnya mempertemukan dirinya dengan saya dan Entrepreneur University pada 2004. Dan karena keberhasilannya, sejak 2006, saya memberi kepercayaan kepada Joe untuk menjadi salah seorang mentor di Entrepreneur University. Ia membantu saya untuk meneruskan dan menyebarkan virus *entrepreneur* ke seluruh Indonesia, memotivasi masyarakat menjadi pengusaha yang tangguh, kreatif, dan amanah. Bahkan saat ini ia juga

xxix

sudah menjadi seorang *trainer* dan berhasil memiliki murid sendiri dalam bidang investasi properti melalui *workshop* yang digelarnya.

Saya sungguh bangga dengan murid saya ini. Joe telah berhasil membuktikan betapa nikmat, indah, dan mulianya kehidupan seorang *entrepreneur* dan investor properti. Ia adalah bukti nyata bahwa dengan semangat, motivasi, dan keinginan untuk maju yang kuat, siapa pun bisa berhasil mencapai apa pun yang diimpikannya.

Sekarang rasa bangga saya itu semakin bertambah karena Joe telah melangkah lebih jauh dengan membagikan pengetahuan dan pengalamannya dalam dunia investasi properti melalui buku ini. Apalagi, sepengetahuan saya sejauh ini, buku ini adalah buku pertama tentang berinvestasi dalam bidang properti, yang ditulis oleh seorang *entrepreneur* dan investor properti Indonesia. Saya berharap, dengan terbitnya buku ini, masyarakat Indonesia akan lebih paham mengenai investasi properti dan hubungan eratnya dengan dunia bisnis sebagaimana telah saya alami dalam perjalanan karier bisnis saya selama ini.

Buku ini sangat lugas dan membuka misteri yang selama ini ingin diketahui oleh orang banyak. Misteri itu saya sebut “CARA GILA MEMBELI PROPERTI—Dapat Properti tanpa Modal, dan Malah Dapat Modal”. Bacalah buku ini, dan Anda akan mendapat ilmu praktik yang sangat mahal nilainya. Dan praktikkan segera!

XXX

Saya berdoa dan berharap Joe terus mengembangkan dan membagikan ilmunya kepada orang banyak.

Salam *Entrepreneur*,

Purdi E Chandra, MBA

Pemilik dan pendiri waralaba bimbingan belajar terbesar di Indonesia, PRIMAGAMA

Pemilik dan pendiri pendidikan wirausaha pertama di Indonesia, Entrepreneur University



PENDAHULUAN

"Broke is a temporary condition. Poor is a state of mind."
—Hollis Norton—

Cukup semalam. Ya, hanya dalam satu malam, hidup saya berubah total. Hari itu usia perkawinan kami belum genap satu tahun. Kami tinggal di sebuah apartemen seluas 168 meter persegi dengan tiga kamar tidur. Di depan terhampar lapangan golf berumput hijau segar. Setiap pagi, entah kami sedang di ruang makan saat sarapan, di ruang keluarga, atau bahkan di atas tempat tidur yang nyaman, pemandangan itu selalu menyegarkan kami. Ke mana-mana kami pun naik mobil sedan keluaran terbaru. Namun, tiba-tiba, di keesokan harinya, kami harus menumpang tidur di rumah salah satu teman! Ke mana-mana terpaksa naik kendaraan umum. Dan yang lebih parah lagi, selama lebih dari 90 hari, hampir tiap hari kami hanya makan mi instan.

Saat itu, saya adalah seorang karyawan di sebuah perusahaan dan punya bisnis sendiri. Penghasilan dari bisnis berpuluh-puluh kali lipat dari apa yang saya dapat sebagai

xxxiii

kepala cabang sebuah perusahaan *trading* yang memberikan fasilitas tempat tinggal dan mobil bagus. Namun, Anda tahu, terlalu percaya kepada teman terkadang bisa berbahaya. Dan itulah yang menghancurkan bukan hanya bisnis, tetapi juga karier dan kehidupan pribadi saya. Sejak saat itu, saya harus berpisah dengan semua fasilitas tersebut.

Sudah pasti saya mengalami stres berat, depresi, paranoid, dan bahkan sempat terlintas keinginan untuk mengakhiri hidup. Untungnya, saya memiliki istri yang selalu setia mendampingi dan teman-teman baru yang bersedia mengulurkan tangan sementara semua teman lama menjauh sejak peristiwa tersebut terjadi. Mereka dengan sabar dan penuh kasih mendorong saya untuk perlahan bangkit kembali.

Di masa sulit itulah, saya mulai mengenal buku-buku positif, seperti *Berpikir dan Berjiwa Besar* (David Schwartz), *Bagaimana Mencari Kawan dan Mempengaruhi Orang Lain* (Dale Carnegie), *Rich Dad Poor Dad* dan *Cash Flow Quadrant* (Robert T. Kiyosaki), *Creating Wealth* (Robert G. Allen), dan lain-lain. Walaupun pada 1999 buku-buku Robert T. Kiyosaki belum ada di Indonesia, saya cukup beruntung karena seorang teman baru, yang menjadi salah seorang sahabat terbaik kami sampai hari ini, mereferensikan dan membelikan buku tersebut sewaktu pergi ke Australia. Dari penulis buku-buku laris itu, saya mulai mengenal apa yang disebut dengan *passive income* dan investasi properti. Walaupun keadaan keuangan saya saat itu minus, bangkrut, untuk urusan membeli buku dan *audio book*, saya berani

xxxiv

mengeluarkan uang, karena bagi saya itu adalah investasi dan sarana pengembangan diri.

Setelah mencoba berbagai bisnis, mulai dari jual-beli mobil, kerajinan tangan, menjadi pemborong taman dan pemasangan batu hias, serta MLM (*multilevel marketing*), saya tidak hanya bisa mulai melupakan “pengalaman buruk” kebangkrutan total, tetapi juga menjadi berani BERMIMPI kembali. Pada tahun 2000, saya memulai babak baru. Hanya dalam tempo satu bulan, ada tiga peristiwa penting dalam hidup saya.

Pertama, dari hasil tabungan usaha serabutan dan hasil kerja istri, kami memberanikan diri membeli rumah tinggal di pinggiran Jakarta, yaitu di Serpong yang belum seramai sekarang. *Kedua*, istri saya melahirkan putri kami tercinta. *Ketiga*, saya membangun bisnis baru bersama beberapa teman yang dalam waktu singkat membuat saya bangkrut lagi. Kali ini saya hanya memerlukan enam bulan untuk kembali ke titik minus.

730 Hari Lebih Berpisah dengan Anak dan Istri

“As I became more mature, I realized that failure is part of success. A very important part. If you develop a positive mental attitude about failure, you can learn a great deal from it. When you fail for a time to obtain something you really want, you join the ranks of some pretty important people... like Abraham Lincoln and Thomas Alfa Edison.”

—Robert G Allen—

XXXV

Kebangkrutan kedua ini membuat saya memutuskan pergi ke Amerika untuk bekerja sambil memperluas wawasan. Walaupun harus meninggalkan anak dan istri, tekad saya bulat: mencari modal untuk keperluan bisnis sendiri di Indonesia. Waktu itu, saya berpikir bahwa mencari modal tidaklah gampang dan saya harus tahu persis di mana modal itu berada. Dalam benak saya, modal terbesar di dunia ada di Amerika.

Kondisi tersebut memaksa saya untuk menggeluti tiga pekerjaan sekaligus. Saya bekerja fisik selama 16-18 jam setiap hari tanpa libur. Dari Senin sampai Minggu, saya bekerja di minimarket 7 Eleven mulai dari pukul 11 malam sampai 8 pagi. Saya memilih *shift* malam karena bayarannya lebih tinggi dan bisa bekerja di tempat lain pada siang harinya. Kemudian dari pukul 9 pagi sampai pukul 3 sore, saya bekerja di Deli, semacam kafe di Jakarta. Di samping tugas lain, seperti menyiapkan *sandwich*, mengepel lantai, membuang sampah, dan lain-lain, mengantar makanan (*delivery*) adalah pekerjaan favorit saya karena saya bisa mendapat uang tip.

Anda jangan membayangkan pekerjaan itu seperti yang dilakukan *deliveryman* di sekitar kita sekarang yang menggunakan sepeda motor. Waktu itu, saya mengantar makanan dengan berlari. Kenapa begitu? Pertama, tidak ada kendaraan bermotor. Kedua, jam makan siang pendek. Agar bisa mengantar ke beberapa tempat demi uang tip, saya harus berlari cepat. Bahkan terkadang harus tetap berlari di tengah timbunan salju setinggi lutut. Karena itu, setiba

xxxvi

di kamar apartemen setelah bekerja, saya nyaris kehabisan energi dan langsung tertidur untuk bangun dan bekerja lagi pada malam hari.

Deli tempat saya bekerja tutup setiap Sabtu dan Minggu. Maka, setiap Sabtu siang sepulang dari 7 Eleven, saya menggeluti pekerjaan ketiga, yaitu membersihkan apartemen. Honorinya lumayan. Bekerja beberapa jam saja dibayar hampir 50 dolar. Sebenarnya saya masih ingin bekerja di hari Minggu. Namun, keperluan pribadi juga harus tetap diurus. Siapa yang mengurus kalau bukan saya sendiri, bujangan di negeri orang, sementara pada hari biasa sudah larut dalam pekerjaan.

Setiap Minggu siang saya pergi ke tempat *laundry* untuk mencuci baju kotor yang sudah menumpuk selama seminggu. Saya juga ke supermarket untuk belanja bahan makanan dan keperluan pribadi lain. Saya pun harus memasak sendiri karena tidak ada yang memasak. Memasak sendiri juga jauh lebih hemat daripada membeli masakan jadi. Tidak tanggung-tanggung, sekali memasak, saya membuat satu menu makanan untuk satu minggu. Saya masukkan makanan itu ke dalam 14 toples kecil. Setiap hari saya mengambil dua toples dan tinggal memanaskannya.

Rutinitas ini saya jalani terus tanpa libur satu hari pun selama lebih dari 730 hari atau sekitar dua tahun. "Pak Joe, apa Anda tidak pernah jenuh, capek, atau kangen dengan anak dan istri?" tanya seorang peserta pelatihan JREI **Property Cash Machine** suatu kali. Saya hanya tertawa. Tentu saja semua perasaan itu sesekali muncul. Saya bukan dewa atau

xxxvii

malaikat. Saya manusia biasa. Saya hanya berusaha fokus pada tujuan akhir dan menikmati prosesnya. Setiap hari ketika menuju ke tempat kerja, sambil mengayuh sepeda, saya mendengarkan *audio book*. Kapan pun ada kesempatan, saya pasti singgah di perpustakaan untuk membaca buku. Dan untuk melonggarkan pikiran, setiap hari saya meluangkan waktu minimal 30 menit untuk melakukan meditasi.

Kembali ke Indonesia, Mulai Berbisnis Lagi

Betapapun saya menikmati kehidupan saya di Amerika, meninggalkan istri menjadi *single parent* terlalu lama tidaklah baik. Lagi pula, hidup terpisah sedemikian jauh bukanlah impian kami. Pada 2003, saya memutuskan pulang ke Jakarta, berkumpul kembali bersama anak dan istri. *Another new journey is started*. Seperti tekad semula, saya sudah tidak mau bekerja untuk orang lain. Dengan bekal tabungan selama di Amerika, saya ingin berbisnis sendiri. Tekad sudah bulat.

Namun, mencari bisnis yang tepat tidaklah mudah. Hampir satu setengah tahun saya mencari dan mencari. Selama itu, saya mungkin terlihat seperti seorang penganggur. Pekerjaan saya hanya membaca buku, mengikuti seminar dan pelatihan, sambil terus mencari peluang bisnis. Peluang memang banyak sekali, tetapi saya tidak ingin uang hasil kerja lebih dari 16 jam sehari, tujuh hari seminggu, selama lebih dari 730 hari jauh dari anak dan istri, ludes gara-gara saya tidak berpikir panjang.

xxxviii

Dalam proses pencarian itu, saya beruntung bertemu dengan salah satu guru bisnis saya yang luar biasa, **Purdi E. Chandra**. Berkat pendiri komunitas **Entrepreneur University** inilah, saya berani mengambil sebuah bisnis *franchise* pendidikan musik. Saya sungguh berterima kasih kepadanya. Jika tidak ada dorongan darinya, mungkin saya masih mencari bisnis “sempurna” tanpa risiko. Ia mengajari saya untuk berani melangkah dulu dan berikhtiar saat menemui kesulitan.

Bisnis *franchise* pendidikan musik itu kemudian memang menjadi bisnis pertama saya yang berhasil seputang dari Amerika. Yang menarik adalah bahwa modal utama bisnis pertama itu bukan berasal dari tabungan hasil kerja saya di Amerika. Sebagian besar dari modal tersebut justru didapatkan dari menjaminkan rumah tinggal yang kami beli di Serpong pada tahun 2000. Waktu itu, kami membelinya dengan harga Rp 140 juta. Namun, dengan jaminan rumah itu, pada 2004 kami ternyata mendapat pinjaman modal usaha senilai Rp 300 juta! Itu berarti, hanya dalam lima tahun, nilai rumah tersebut melonjak hampir tiga kali lipat. Sebagian besar dari pinjaman itu jugalah yang membuat kami bisa membiayai bisnis *franchise* pendidikan musik itu.

Properti Mengubah Hidup Saya

“Don’t wait to buy real estate. Buy real estate and wait.”

—Robert G. Allen—

xxxix

Setelah itu, proses saya dari satu bisnis ke bisnis berikutnya menjadi jauh lebih mudah dan lebih lancar. Saya mulai teringat lagi dengan impian-impian saya dulu. Bukan hanya membangun bisnis, saya juga ingin mendapatkan *passive income* dari properti yang bisa langsung menjadi mesin uang. Maka, sejak itu, saya kembali mencari dan membaca buku-buku tentang investasi properti. Tidak cukup hanya yang berbahasa Indonesia, saya kadang membeli buku impor berbahasa Inggris yang harganya mahal.

Saat itu, ada satu buku yang memperjelas apa yang diajarkan Robert Kiyosaki mengenai *passive income* dari properti, yaitu buku *Real Estate Riches* karangan **Dolf De Roos**. Berkat buku ini, saya kembali fokus pada impian untuk memiliki banyak investasi properti. Namun, kemudian muncul sederet pertanyaan: Bagaimana caranya dan dari mana harus memulai? Seandainya saya sudah mendapat properti yang akan dibeli, dari mana uang mukanya? Dari mana uang cicilannya? Kalau cicilan diambil dari penghasilan bisnis, tentu akan mengurangi keuntungan yang bisa dinikmati? Kalau nanti tidak bisa menyicil, gimana? Semakin banyak pertanyaan yang berkecamuk dalam pikiran saya waktu itu.

Saya teringat pada salah satu properti yang pernah kami beli dengan sangat murah, hanya Rp 90 juta. Walaupun kecil dengan luas hanya 54 meter persegi, *town house* dua kamar itu setiap tahun selalu memberi kami penghasilan tambahan. Persentasenya pun lumayan besar, bisa 10-12 persen per tahun, padahal rata-rata harga sewa properti di Indonesia hanya 5 persen. Selain itu, rumah tersebut bisa kami jaminkan

xl

di bank untuk mendapatkan tambahan modal.

Lalu, saya berpikir, kalau begitu, investasi perlu saya fokuskan untuk mencari jenis properti yang penghasilan sewanya lumayan besar seperti *town house* tersebut atau lebih besar lagi supaya bisa memberikan pendapatan pasif yang cukup besar. Nah, sebagian dari Anda mungkin sudah mengetahui rumus yang diajarkan oleh **Dolf De Roos**, yaitu rumus 100:10:3:1. Saat itu, saya mulai mempraktikkannya. Semua iklan rumah dijual saya baca. Saya mulai sering keluar-masuk kantor broker untuk melihat-lihat foto rumah dijual. Alhasil, saya juga punya hobi baru, yakni berjalan-jalan keliling kompleks perumahan sambil melihat ke kiri ke kanan untuk mencari rumah yang dipasang tanda 'Dijual'.

Istri saya sempat menegur, "Apa kamu *nggak* punya kerjaan lain? Tiap pagi kerjaanmu cuma baca iklan koran. Keluar-masuk kompleks perumahan, keluar-masuk rumah yang dijual, padahal uang buat DP-nya saja kamu belum punya. Buang-buang waktu saja!" Harap maklum, istri saya berkata demikian karena sebelumnya kami sempat berhenti berlangganan koran untuk waktu yang cukup lama, lebih dari dua tahun.

Terkadang saya sendiri merasa sangat frustrasi dan putus asa. Lelah membaca iklan yang hurufnya kecil-kecil dan membikin sakit mata, keluar-masuk rumah yang dijual, naik-turun tangga, berpanas-panasan, bersimbah keringat, kehujanan, terkena macet, menghamburkan pulsa telepon, bahkan terkadang menghadapi pemilik yang kurang bersahabat. Dan hasilnya masih nihil!

Saya sempat berpikir, "Ah, berhenti sajalah. Kayaknya sulit sekali menemukan properti yang sesuai kriteria." Bahkan istri saya berkata, "*Nggak* mungkin beli properti dengan *nggak pake* duit, apalagi *dibayarin* orang lain. Mana ada? *Ngimpi* kali yee."

Perjuangan Panjang Berbuah Manis

Waktu itu, untungnya, saya memutuskan untuk tetap bertahan. Suatu hari, di akhir 2006, saya melihat sebuah iklan yang menarik: "Dijual sebuah rumah kos..." Lokasinya dekat dengan sekolah anak saya. Saya menelepon pemiliknya, dan ternyata rumah kos itu mendekati kriteria yang sudah saya tetapkan.

Saya segera pergi untuk melihat rumah kos tersebut pada siang hari. Namun, karena seumur-umur baru sekali ke daerah itu, saya sempat kesasar dan berkali-kali bertanya. Akhirnya saya menemukannya. Posisinya agak ke dalam melewati jalan kecil, tertutup oleh rumah di depannya. Meskipun mendekati kriteria, kondisinya sedikit tidak terurus dan berdebu. Sampah berserakan dan sarang laba-laba ada di mana-mana.

Walaupun sempat ragu dan takut menemui pemiliknya, saya memberanikan diri datang ke rumah pemilik yang terletak tidak jauh dari rumah kos itu untuk menanyakan kelengkapan dokumen dan harganya. Saya masih ingat, sewaktu pertama kali bertemu, si pemilik bertanya, "Bapak mencari kamar kos? Kebetulan ada kamar kosong. Harganya Rp 520 ribu per bulan."

Saya segera menjawab, “Tidak, Pak. Saya tidak sedang mencari kamar kos. Tadi pagi saya melihat iklan di koran bahwa Bapak mau menjual rumah kos itu. Dijual berapa ya, Pak?”

“Oh maaf, Pak. Saya kira, Bapak mencari kamar kos,” jawabnya. Saya tersenyum saja, sedikit geli dengan kesalahpahaman itu. Setelah mengetahui harga jualnya, yakni Rp 600 juta, serta data dan dokumen yang lengkap, saya tidak langsung menawar. Saya meminta waktu dua hari kepada pemilik untuk berunding dengan istri saya dulu. Saya pun berpamitan setelah meninggalkan nomor telepon.

Keesokan malamnya, saya kembali meninjau rumah kos itu bersama istri, adik, dan salah seorang staf saya. Saya ingin memastikan bahwa rumah kos itu memang terisi. Pagi berikutnya, saya meluangkan waktu untuk melakukan survei di sekitar rumah tersebut. Saya ingin memastikan bahwa lingkungannya cukup baik dan aman.

Ternyata, walaupun sudah melakukan survei hingga tiga kali dan bahkan membawa orang lain untuk dimintai pendapat, saya masih saja takut dan ragu untuk menawar. Oleh karena itu, di rumah, istri dan saya berdiskusi dan menghitung ulang segala hal, termasuk pendapatan dan pengeluaran dari rumah kos tersebut. Kesimpulannya, rumah tersebut hanya boleh kami beli dengan harga maksimal Rp 500 juta. Jika lebih, kami tidak akan membelinya.

Keesokan harinya, si pemilik menelepon saya, “Pak Joe, bagaimana penawarannya?” Nah, di sinilah saya melakukan salah satu kesalahan saya. Karena sedikit grogi dan gugup,

saya langsung menawar, “Bagaimana kalau Rp 500 juta, Pak?” Tanpa berpanjang lebar, si pemilik ternyata langsung menyepakatinya. Meskipun gembira karena penawaran saya disetujui, saya agak menyesal: “Kenapa saya tidak menawarkan angka Rp 400 juta dulu? *Kan* lumayan kalau jadinya di angka Rp 450 juta.” Namun, apa mau dikata, sudah telanjur. Yang penting harga masih sesuai dengan target.

Singkat cerita, saya berhasil mendapat pembiayaan dari bank sebesar Rp 600 juta. Dengan demikian, saya mendapat *cash back* (uang lebih). Saya benar-benar gembira dan bersyukur karena berhasil membuktikan ajaran **Robert Kiyosaki, Robert Allen, Dolf De Roos**, dan guru-guru properti lain. Dan yang tidak boleh saya lupakan adalah jasa **Miming Pangarah** salah satu mentor bisnis saya. Berkat praktik, ajaran dan banyak diskusi dengannya, saya berhasil menemukan *missing link* antara teori di buku-buku properti yang saya baca dan kondisi lapangan sehingga saya bisa mempraktikkan ilmu properti itu di Indonesia.

Setelah transaksi tersebut, kepercayaan diri saya makin besar. Dan tidak sampai setahun kemudian, saya berhasil melakukan transaksi properti tanpa modal dengan nilai di atas Rp 2,5 miliar. Beberapa bulan berikutnya, saya kembali bertransaksi lagi, bahkan mendapat *cash back* lumayan besar yang dapat saya gunakan untuk modal mengembangkan usaha. Transaksi selanjutnya pun terasa makin mudah dan makin cepat. Semua perjuangan saya tidak sia-sia dan berbuah sangat manis.

xliv

Memulai Langkah Pertama

"A thousand miles journey begin with a single step," demikian kata sebuah pepatah. Segalanya dimulai dengan langkah pertama. Dan langkah ini memang sulit dan penuh tantangan, tetapi langkah selanjutnya akan jadi jauh lebih mudah.

Pada kenyataannya, tantangan terberat untuk memulai langkah pertama adalah diri sendiri. Kita takut gagal. Oleh karena itu, berdasarkan pengalaman, langkah pertama yang harus dilakukan dalam hal apa pun sesungguhnya adalah MENGALAHKAN DIRI SENDIRI atau menghancurkan *mental block*.

Jika Anda ingin menjadi seorang investor properti, langkah pertama itu jugalah yang harus Anda lakukan. Dalam *workshop* JREI **Property Cash Machine**, ada sesi khusus di mana saya memandu langsung seluruh peserta untuk membayangkan, mencari, dan menemukan *mental block* mereka masing-masing dan kemudian menghancurkannya dengan berbagai simulasi dan permainan yang dirancang dengan metode *experiential and active learning*.

JREI Property Cash Machine Workshop

"The greatest gifts of wealth building is the ability to share the wealth you've built."

—Garry Keller—

Anda sudah bisa memperkirakan apa yang terjadi pada diri saya sejak berhasil melakukan berbagai transaksi properti. Yang utama adalah KEPERCAYAAN DIRI yang tumbuh dengan begitu pesat. Hal ini membuat berbagai transaksi lainnya datang silih berganti dan karenanya saya mampu mewujudkan beberapa impian saya. Misalnya, impian memiliki bisnis sendiri, impian memiliki *franchise* minimarket seperti 7 Eleven tempat saya bekerja di Amerika, dan impian lain yang sudah menjadi kenyataan berkat investasi properti.

Beberapa kawan kemudian meniru setelah melihat berbagai keberhasilan tersebut. Saya membantu mereka dan memberikan cara-cara yang pernah saya jalankan. Ternyata, cara saya itu bisa diduplikasi dan mereka juga berhasil!

Setelah merenung, saya mengerti bahwa ilmu properti yang saya pelajari dan praktikkan juga bisa dipelajari dan dipraktikkan oleh orang lain. Berdasarkan pemahaman itulah, sejak awal 2008, diawali dengan niatan dan hati yang tulus untuk berbagi, saya menyelenggarakan pelatihan khusus, JREI ***Property Cash Machine Workshop***. *Workshop* dua hari penuh ini secara khusus dan mendetail membahas apa saja langkah yang perlu dilakukan jika seseorang sungguh-sungguh ingin menjadi investor properti sejati, bukan pedagang atau spekulan.

7 Bulan, 10 *Workshop*, 10 Angkatan*

Sampai akhir 2008, *workshop* JREI ***Property Cash Machine***

*Sampai Juni 2009, sudah 13 Angkatan

xlvi

sudah diselenggarakan 10 kali. *Workshop* ini diikuti oleh berbagai kalangan, mulai dari anak SMA, mahasiswa, ibu rumah tangga, karyawan, pengusaha, sampai developer. Dan *workshop* ini tidak hanya diadakan di Jakarta, tetapi juga di kota-kota lain, seperti Bandung, Jogja, Solo, Denpasar, dan Medan. Banyak dari alumni *workshop* ini yang sudah berhasil mempraktikkan apa yang diajarkan dan sekarang mereka memiliki aset properti yang berfungsi sebagai mesin uang mereka.

Seluruh materi yang diajarkan dalam *workshop* JREI ***Property Cash Machine*** adalah hasil dari pengalaman yang sudah saya praktikkan selama ini ditambah oleh bukti kesuksesan para alumninya. Pengalaman itu dibungkus dengan berbagai macam pengetahuan dan pengalaman para guru investasi properti dari Amerika Serikat, Eropa, dan Australia, seperti **Robert T. Kiyosaki, Robert G. Allen, Dolf De Roos, Tyler G. Hicks, Steven Molnar, Russ Whitney, Brad Sugars**, dan masih banyak lagi. Saya meramu ilmu mereka sehingga bisa diterapkan dalam konteks Indonesia dan ramuan itu terbukti berhasil dipraktikkan.

Saat ini, misi saya adalah membagikan ilmu dan pengalaman yang sudah saya dapat dari berinvestasi properti kepada banyak orang, termasuk Anda yang sedang membaca buku ini. Semboyan utama kami adalah ***Share you the light to financial freedom through property investment***. Kami berharap semakin banyak orang yang paham tentang investasi properti serta mencapai kebebasan finansial dan memperoleh *passive income* melalui properti.

AHA!

Anda bisa memilih untuk menginvestasikan uang Anda untuk mengikuti seminar, *workshop*, atau membeli dan membaca buku yang mengajarkan ilmu dan strategi yang Anda perlukan untuk sukses. Atau, mengalami kerugian dan kehilangan uang dalam sebuah transaksi atau bisnis hanya karena Anda belum memiliki ilmu dan strateginya. Pilihan ada di tangan Anda!



PENGANTAR PENULIS

Buku yang sedang Anda pegang dan baca saat ini adalah hasil dari pemikiran, impian dan harapan, serta pengalaman jatuh bangun dan pembelajaran yang saya peroleh dari banyak sumber. Saya memerlukan waktu bertahun-tahun sebelum dapat menerapkan ilmu properti yang saya pelajari dari sejumlah guru, baik di dalam maupun di luar negeri. Dan ini pula yang mendasari saya menulis buku dan menyelenggarakan *workshop* untuk berbagi supaya Anda tidak lagi perlu mengeluarkan waktu, tetesan keringat dan air mata sebanyak yang saya alami.

Diawali dari sebuah keterpurukan pada 1999, saya dipertemukan dengan buku yang memberikan pandangan baru kepada saya tentang kebebasan finansial dan *passive income* yang bisa didapat dari investasi properti. Buku itu berjudul *Rich Dad Poor Dad*, karangan Robert T. Kiyosaki,

xlix

yang kemudian dilengkapi juga dengan berbagai buku *self-help* lain, seperti *Creating Wealth* dan *Nothing Down* karangan Robert G. Allen.

Setelah mengenal kedua konsep tersebut, saya sangat termotivasi untuk mewujudkannya dalam kehidupan saya pribadi. Namun, kondisi saya waktu itu sangat tidak memungkinkan. Ditambah lagi dengan adanya keraguan yang sempat terbersit dalam pikiran, “Ah, ini *kan* hanya bisa dipraktikkan di Amerika atau Australia. Ini tidak bisa dipraktikkan di Indonesia.” Untungnya, keyakinan saya ternyata lebih besar sehingga saya mencari cara untuk mempraktikkan ilmu properti itu di Indonesia. Dan, sekarang, saya boleh berbangga karena telah berhasil membuktikan bahwa membeli properti tanpa modal dan malah mendapat modal itu mungkin. Begitu pula halnya dengan *passive income* dan kebebasan finansial melalui properti. Semuanya sangat mungkin dipraktikkan di Indonesia.

Namun, jangan mudah percaya dengan apa yang saya bagikan dalam buku ini, karena ini adalah hasil dari praktik dan pengalaman saya pribadi dengan beberapa teman. Pertanyakan, uji, buktikan, dan praktikkanlah, sehingga nantinya Anda akan mendapat pengalaman sendiri. Jika itu yang Anda lakukan, di situlah terjadi proses pembelajaran yang sesungguhnya. Anda akan mendapat manfaat yang sebenarnya dari buku ini.

Ada sebuah pepatah kuno yang mengatakan, **“Jika murid siap, guru akan datang.”** Saya semakin menyadari kebenaran dari pepatah ini terutama ketika saya sering

I

menghadiri seminar dan *training* yang sama atau membaca buku yang sama lebih dari sekali. Biasanya, pada kali kedua, saya akan mendapat *insight* atau 'pencerahan baru', padahal materi yang dibicarakan sama persis, tidak berubah. Yang memberikan sesuatu yang berbeda ternyata tak lain adalah perubahan sudut pandang saya. Itulah arti dari pepatah kuno tersebut. Dan kuncinya adalah **membuka pintu hati dan pikiran Anda.**

Saya berharap, Anda akan tergugah, mendapat 'pencerahan baru' tentang dunia investasi properti, dan tentunya akan mampu mengubah kehidupan Anda menjadi lebih baik setelah mempraktikkan isi buku ini. Selamat membaca dan memulai sebuah perjalanan baru!

Salam Sukses,

Joe Hartanto

Entrepreneur, Investor, Trainer

www.joehartanto.com

www.propertycashmachine.com

KENAPA HARUS PROPERTI?

- **Pentingnya Investasi**
- **Leverage = Sahabat Anda di Properti**



BAGIAN 1



"Investing ultimately begins and ends with taking control of yourself."

—Robert T. Kiyosaki—

Pentingnya Investasi

Saya yakin, Anda sudah tahu kenapa investasi penting bagi Anda. Saya juga yakin, Anda sudah banyak mendengar tentang apa akibat di masa mendatang jika Anda tidak memulai investasi dari sekarang. Namun, tahu atau mendengar saja ternyata tidak cukup menggugah kita untuk segera berinvestasi saat ini juga. Kita cenderung menunda investasi tanpa tahu persis kapan akan memulainya. Nah, dalam bab ini, saya ingin menggugah kembali kesadaran Anda betapa pentingnya investasi sejak dini agar tidak menyesal di masa mendatang.

Sebuah survei di negara maju menunjukkan bahwa hanya ada 1 persen orang berumur di atas 65 tahun yang termasuk kategori kaya. Bagaimana nasib yang lainnya?



Piramida kekayaan di negara maju

Dari piramida tersebut, terlihat bahwa hanya 4 persen yang bisa hidup dengan nyaman. Meski tidak termasuk kaya, mereka bisa hidup layak dan tidak menjadi beban bagi orang lain. Lima persen lagi harus bekerja keras untuk memenuhi kebutuhan di sisa hidupnya. Dan yang menyedihkan, lebih dari 60 persen harus hidup dari santunan orang lain. Orang tua semacam ini menjadi beban bagi orang-orang di sekitarnya, mulai dari anak-anaknya, famili, sampai pemerintah.

Itu terjadi di negara maju yang secara kasat mata bisa dibayangkan jauh lebih baik daripada negara berkembang. Pertanyaannya, bagaimana kondisinya di negara berkembang seperti negeri kita? Saya yakin, kita semua sesungguhnya ingin menjadi orang yang mandiri dan bebas secara finansial. Setidaknya kita pasti ingin seperti mereka yang 5 persen di negara maju itu. Namun, sayangnya, sebagian dari kita tidak menyadari bahwa kondisi kita kelak di usia 65 tahun ditentukan sejak sekarang.

Gagal Merencanakan Masa Tua

Berapa usia Anda saat ini? Apakah 20, 30, 40, atau malah sudah 50 tahun? Sudahkah Anda merencanakan masa tua Anda? Di masa tua, semua yang Anda miliki sudah menurun kualitasnya. Tenaga tinggal separuh atau kurang. Otomatis produktivitas pun sudah menurun drastis. Daya tahan otak sudah pasti menurun. Menurut para ahli, kreativitas malah hanya tersisa 5 persen. Apakah Anda masih bersedia naik-turun angkutan umum seperti di Jakarta ketika usia sudah di atas 60 hanya untuk mempertahankan hidup?

Sebenarnya kegagalan hidup di masa tua murni akibat kegagalan merencanakan sejak saat ini. Maka tidak ada cara lain kecuali berinvestasi sejak sekarang juga. Jangan tunda-tunda lagi! Dengan berinvestasi, kita sesungguhnya sedang merencanakan dan mempersiapkan masa depan yang kaya, makmur, dan nyaman. Apa yang dikatakan **Donald Trump** berikut ini mungkin bisa menggugah kita:

*"If you born poor, it's not your mistake.
If you die poor, it's really your mistake."*

Keajaiban Dunia Kedelapan

*"You'll become far richer if you learn to be an investor,
regardless of what you do to earn the money along the way."*
—“Rich Dad”—

Delaying gratification (menunda kesenangan). Mungkin Anda sering mendengar frase ini dalam pembicaraan tentang investasi. Apa artinya? Apakah itu berarti kita dilarang bersenang-senang? Bukan. Investasi memang sering dianggap sebagai upaya yang harus diikuti dengan penundaan kesenangan pada saat ini agar hasilnya bisa dinikmati di masa mendatang. Namun, menunda kesenangan sesungguhnya bukan berarti harus menderita. Kita harus mencari strategi agar kita bisa tetap berinvestasi untuk masa depan tanpa harus menderita pada saat ini, bahkan tetap bisa bersenang-senang.

Strategi membeli properti tanpa modal dan malah mendapat modal yang saya jalani dan ajarkan dalam buku ini akan memberikan kesenangan kepada Anda sejak pertama kali bertransaksi. Bukan hanya kesenangan materi, melainkan juga kesenangan batin. Keberhasilan saya yang pertama, bertransaksi properti tanpa modal pada 2006, membuat hidup saya jauh berubah. Saya mendapat energi dan semangat luar biasa untuk melakukan transaksi berikutnya sambil menikmati hasilnya.

Jadi, frase “menunda kesenangan” dalam konteks berinvestasi di properti dengan strategi yang saya jalankan agaknya perlu sedikit disesuaikan. Sebab, pada dasarnya, saya tidak perlu menyisihkan sebagian penghasilan saya untuk membayar cicilan investasi properti saya. Saya bisa menggunakan uang, tenaga, dan waktu orang lain untuk membayarnya. Dalam ungkapan lain, BIARKAN ORANG LAIN BERINVESTASI UNTUK KITA, SEDANGKAN KITA TETAP “BERSENGANG SENANG”, apalagi jika kita memperhitungkan

kekuatan hukum *compounding* (pelipatgandaan) yang juga berlaku dalam pertumbuhan nilai properti.

Apa itu hukum *compounding*? Untuk mudahnya, kita gunakan ilustrasi berikut ini. Katakanlah Anda menyimpan Rp 1 pada hari pertama dan berlipat dua setiap hari, maka pada hari kedua uang itu menjadi Rp 2. Pada hari ketiga, menjadi Rp 4. Pada hari keempat, menjadi Rp 8. Begitu seterusnya sampai Anda mungkin tidak akan menduga bahwa hukum ini membuat uang Anda menjadi lebih dari Rp 1 miliar pada hari ke-31. Ya, hanya dalam tempo 31 hari! Percaya atau tidak, silakan lihat tabel di bawah ini.

HARI KE 0	Rp. 0	HARI KE 16	Rp. 32.768
HARI KE 1	Rp. 1	HARI KE 17	Rp. 65.536
HARI KE 2	Rp. 2	HARI KE 18	Rp. 131.072
HARI KE 3	Rp. 4	HARI KE 19	Rp. 262.144
HARI KE 4	Rp. 8	HARI KE 20	Rp. 524.288
HARI KE 5	Rp. 16	HARI KE 21	Rp. 1.048.576
HARI KE 6	Rp. 32	HARI KE 22	Rp. 2.097.152
HARI KE 7	Rp. 64	HARI KE 23	Rp. 4.194.304
HARI KE 8	Rp. 128	HARI KE 24	Rp. 8.388.608
HARI KE 9	Rp. 256	HARI KE 25	Rp. 16.777.216
HARI KE 10	Rp. 512	HARI KE 26	Rp. 33.554.432
HARI KE 11	Rp. 1.024	HARI KE 27	Rp. 67.108.864
HARI KE 12	Rp. 2.048	HARI KE 28	Rp. 134.217.728
HARI KE 13	Rp. 4.096	HARI KE 29	Rp. 268.435.456
HARI KE 14	Rp. 8.192	HARI KE 30	Rp. 536.870.912
HARI KE 15	Rp. 16.384	HARI KE 31	Rp. •

Tabel hukum compounding (pelipatgandaan)

Ajaib, bukan? Itulah sebabnya mengapa fisikawan kawakan, **Albert Einstein**, sampai menyebutnya sebagai keajaiban dunia kedelapan.

Hukum *compounding* ini juga berlaku dalam pertumbuhan investasi properti. Misalnya, pada 2009 ini, Anda membeli sebuah properti seharga Rp 1 miliar dan anggap kenaikan rata-rata properti hanya 10%, maka pada 2010, nilai properti itu menjadi Rp 1,1 miliar. Pada 2011, menjadi Rp 1,21 miliar.



Pada 2012, menjadi Rp 1,331 miliar. Begitu seterusnya.

Silakan Anda hitung berapa nilai properti tersebut pada akhir tahun ke-15 atau ke-20?



AHA!

Semakin cepat kita mulai berinvestasi properti, semakin baik. Sebab, keajaiban dunia kedelapan, hukum *compounding*, akan cepat bekerja membantu kita.

13 Alasan Mengapa Berinvestasi Properti

“The real attraction of owning an investment property lies in the fact that the tenant will be paying off your investment, which, as time goes by, will be increasing in value.”

—Bradley J. Sugars—

Berlakunya hukum *compounding* dalam pertumbuhan investasi properti barulah salah satu daya tarik investasi di bidang ini. Setidaknya masih ada 13 alasan mengapa kita perlu berinvestasi di properti. Para alumni *workshop* dan saya sendiri telah membuktikan betapa dahsyatnya investasi tersebut. Berikut adalah ketiga belas alasan itu:

1. **“They are not making anymore land”**

Demikian ungkapan sederhana Mark Twain ketika menggambarkan keterbatasan lahan properti. Diterjemahkan secara bebas, ungkapan itu dalam bahasa Indonesia bisa berbunyi: “Tuhan tidak menciptakan bumi yang kedua.”

Properti adalah produk yang sangat terbatas. Saya pernah secara iseng melihat dalam *Buku Pintar* bahwa luas daratan bumi adalah 148.940.540 kilometer persegi. Kapan pun luas itu tentu tidak akan pernah bertambah. Maka tidak aneh bahwa lahan menjadi rebutan banyak pihak dan nilai properti terus meningkat mengikuti hukum ekonomi.



2. ***Kontrol ada di tangan Anda***

Mari kita lihat instrumen investasi lain terlebih dulu. Jika Anda berinvestasi di pasar saham, bisakah Anda mengontrol pasar? Tidak. Harga saham sepenuhnya tergantung pada kemauan pasar. Bagaimana dengan emas? Kata orang, emas merupakan salah satu portofolio investasi yang sangat aman dan menjanjikan. Har-



ganya setiap tahun selalu meningkat. Benar, tetapi pertanyaannya adalah apakah Anda bisa mengontrol harganya? Tentu tidak. Harga emas tergantung pada pergerakan pasar. Lagi pula, untuk mendapatkan uang darinya, Anda harus melepas kepemilikan Anda. Tidak bisa tidak.

Sekarang bandingkan dengan investasi properti. Sebagian besar kontrol ada di tangan Anda! Harga jual bisa Anda atur. Bisa dinaikkan dengan tindakan tertentu, atau bisa diturunkan pada kondisi lainnya. Properti juga dapat menghasilkan uang tanpa harus dijual. Anda bisa menyewakannya atau melakukan *refinancing* terhadapnya.

3. ***Terlindung dari inflasi***

Berdasarkan pengalaman sejak dulu kala, nilai investasi properti tidak pernah turun. Paling tidak, selalu lebih tinggi daripada inflasi. Bahkan pada saat krisis ekonomi mendera Indonesia beberapa tahun silam, nilai properti melonjak tajam setelah krisis mereda. Pada 2008, ketika inflasi bergerak di atas 12 persen, rata-rata kenaikan harga properti lebih tinggi daripada angka inflasi itu.

Bandingkan dengan deposito, misalnya. Bunga deposito sering kali lebih rendah daripada inflasi. Nilai uang di deposito bukannya bertambah, tetapi malah berkurang. Tepat apa yang dikatakan **Robert T. Kiyosaki** bahwa orang yang paling banyak memiliki

- KENAPA HARUS PROPERTI

deposito sebenarnya adalah orang yang miskin, karena setiap saat nilai uang yang didepositokannya bisa semakin berkurang.



4. **Properti senilai 10 bisa dibeli dengan bayaran senilai 1 saja**

Ketika membeli aset properti, Anda bisa menggunakan pengungkit (*leverage*). Anda tidak perlu punya uang sebanyak harga properti itu. Misalnya, ada aset yang harga jualnya Rp 1 miliar. Apakah Anda harus punya uang Rp 1 miliar untuk membelinya? Tidak. Kita bisa membayar DP-nya saja untuk menguasai aset itu. Sisanya dibiayai oleh pihak lain dan yang membayar cicilannya bukan kita, melainkan aset itu sendiri. Dengan demikian, kita hanya perlu membayar Rp 100

juta. Bahkan, dengan strategi tertentu, Anda tidak perlu mengeluarkan uang sama sekali dan malah mendapat *cash back*.



5. ***Mendapat untung saat membeli***

Ini merupakan salah satu alasan favorit saya ketika mulai berinvestasi di properti. Padahal, hukum investasi lain mengatakan bahwa hasil investasi baru bisa didapat dalam beberapa waktu ke depan, bukan pada saat memulai.

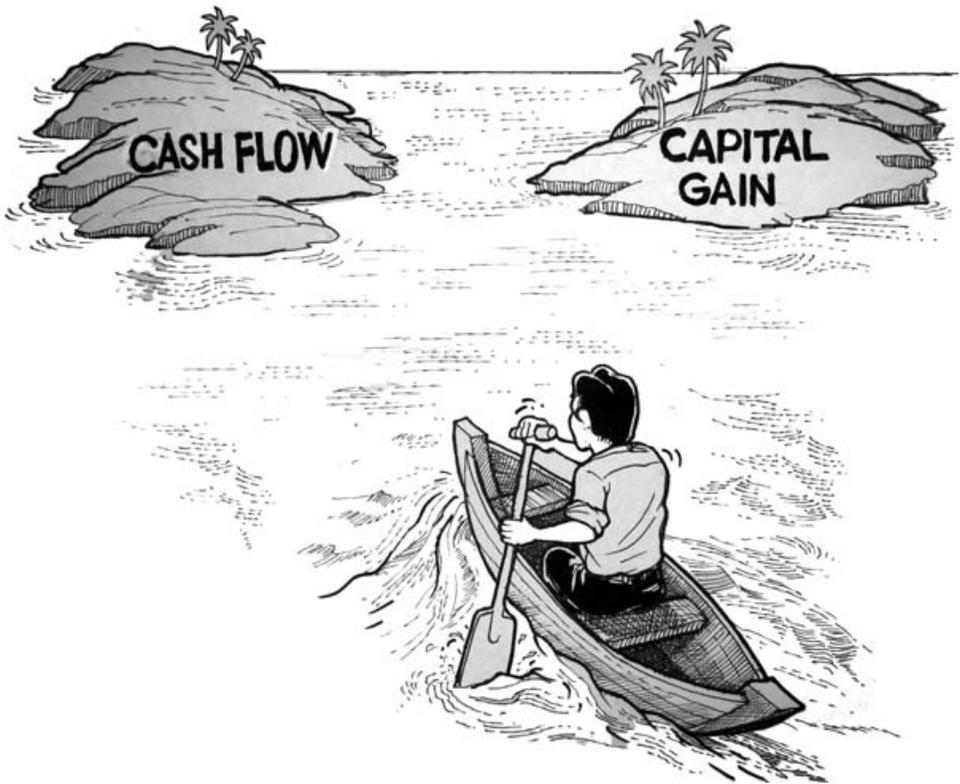
Sebagai contoh, pada 2004, saya melakukan transaksi pembelian sebuah *town house* di Karawaci. Saat itu, harga pasar properti tersebut adalah sekitar Rp 120 juta dan harga NJOP-nya Rp 115 jutaan. Namun, saya berhasil membelinya hanya dengan harga Rp 90 juta. Itu berarti pada saat membeli saya langsung untung Rp 30 juta. Angka itulah yang akan saya dapat jika saat itu saya langsung menjualnya lagi dengan harga pasar.

6. Nilai aset bisa ditingkatkan dengan modal kecil

Hanya properti yang bisa ditingkatkan nilainya dengan tindakan sangat sederhana dan biaya rendah. Misalnya, Anda cukup mengecat ulang, mengubah pagar, atau menambah kanopi untuk mendongkrak nilai aset Anda.

7. Mendapat dua keuntungan sekaligus: capital gain dan cash flow

Lagi-lagi hanya properti yang bisa begini. Sekali mengayuh dayung, dua-tiga pulau terlampaui.



Capital gain atau juga disebut keuntungan investasi adalah selisih antara harga saat ini dan harga saat membeli. Sedangkan *cash flow* adalah penghasilan yang diberikan oleh aset itu. Aset itu bekerja untuk membiayai dirinya sendiri, entah dari uang sewa atau bisnis di atasnya. Pendek kata, makin produktif sebuah aset, makin besar *cash flow* yang Anda dapatkan.

Khusus untuk *cash flow*, ada dua macam, yaitu positif dan negatif. *Cash flow* positif Anda peroleh jika setelah dikurangi biaya operasional, biaya perawatan, dan cicilan ke bank, aset Anda masih menyisakan dana. Misalnya, rumah kos yang setiap bulan menghasilkan Rp 20 juta. Setelah dikurangi biaya operasional Rp 5 juta, biaya perawatan Rp 2 juta, dan cicilan ke bank Rp 11 juta, masih ada sisa Rp 2 juta. Itu berarti *cash flow* aset Anda positif. Sebaliknya, *cash flow* negatif tidak menyisakan dana, bahkan Anda harus mengeluarkan uang setiap bulan untuk menutup berbagai biaya tersebut.

8. Mendapat uang tanpa menjual

Hanya sedikit jenis investasi yang bisa seperti ini. Selain dengan menyewakan atau menjadikannya sebagai tempat usaha, Anda bisa menikmati hal ini dengan cukup melakukan *refinancing*. *Refinancing* atau pendanaan ulang pernah saya lakukan atas rumah tinggal saya untuk mendapatkan modal tambahan membuka sebuah bisnis. Dan dari bisnis itu, saya berhasil menciptakan *cash flow* positif.

9. Tidak menyita waktu

Suatu hari teman saya panik. Saya bingung melihatnya. Ternyata, nilai indeks saham di Amerika semalam anjlok. Hal itu jelas mempengaruhi saham yang ia miliki. Ia kemudian terbenam dalam utak-atik saham bersama pialangnya seharian. Katanya, hal itu tidak hanya terjadi pada hari itu saja, tetapi sudah berkali-kali. Akibatnya, setiap ada informasi negatif, ia harus siap-siap.



Selama ini, investasi di surat berharga, seperti saham, dianggap tidak menyita waktu. Namun, bukti di atas berkata lain. Ini berbeda dengan investasi di properti. Kita sebagai pemilik properti tidak perlu panik seperti teman saya itu. Dalam melaksanakan kegiatan rutin, kita bisa mempekerjakan orang lain.

Nilai properti tidak pernah anjlok dalam hitungan detik sehingga kita bisa lebih tenang menjalani hidup.

Saya punya beberapa rumah sewaan, tetapi jarang menengoknya. Yang paling sering saya tengok justru rekening di bank, tempat para penyewa mentransfer biaya sewa. Otomatis investasi properti tidak menyita waktu.

10. Nilainya naik terus secara konsisten

Anda tidak perlu khawatir bahwa nilai properti Anda tiba-tiba dalam hitungan hari atau bulan menyusut sangat jauh, sampai tinggal 25 persen atau bahkan 10 persen dari nilai saat Anda membelinya. Seandainya properti yang Anda beli Anda diamkan saja, tidak Anda renovasi, atau tidak Anda tambahi apa pun, nilainya pada 10 tahun kemudian pasti tetap naik berlipat-lipat.

11. Sarana penghematan pajak yang legal dan menguntungkan

Secara pembukuan, nilai bangunan sebuah properti bisa “disusutkan” setiap tahun. Di sini, yang disusutkan hanyalah nilai bukunya, tetapi nilai sesungguhnya tidak pernah susut, kecuali bangunan itu tidak terawat dan mau roboh. Nilai penyusutan tersebut bisa dimasukkan sebagai biaya yang akan mengurangi tingkat keuntungan usaha Anda sebelum terkena pajak.

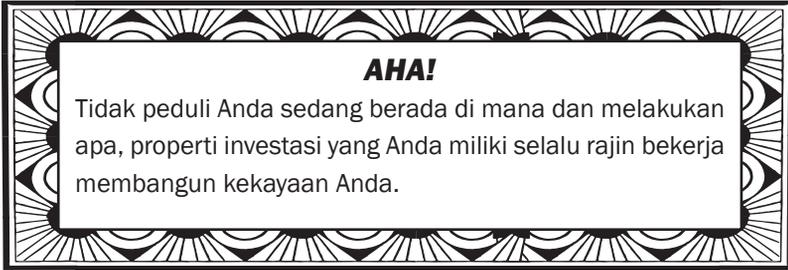
12. Bank sangat suka dengan pinjaman investasi properti

Bank tahu persis bahwa risiko investasi properti jauh lebih rendah daripada jenis investasi lainnya. Ini terbukti dengan lebih rendahnya bunga kredit properti dibandingkan dengan kredit lainnya. Jangka waktu pinjamannya pun jauh lebih panjang.

13. Orang kaya berinvestasi di properti

Selain berbisnis di bidang usahanya, mereka juga berinvestasi di sektor properti. Bahkan mereka yang dikenal sebagai pengusaha di bidang non-properti ternyata bidang usaha sesungguhnya adalah investasi properti. Salah satu contohnya adalah **Ray Kroc**, pemilik McDonald. Jaringan *franchise* asal Amerika ini memang menjajakan makanan cepat saji. Namun, di balik itu, ternyata perusahaan itu justru berinvestasi di properti.

Dalam bukunya, Ray Kroc menyebutkan bahwa perusahaannya bukanlah penjual hamburger, melainkan perusahaan investasi real estat. Perusahaannya tidak hanya mendapatkan uang dari *franchise fee* dan royalti, melainkan juga dari menyewakan aset properti kepada para *franchisee*-nya. Dari ribuan outlet McDonald, sebagian adalah aset milik perusahaan *franchise* itu sendiri, dan dari sejumlah outlet itu uang sewa mengalir ke kas setiap bulan. Belum lagi *capital gain* atau kenaikan nilai propertinya

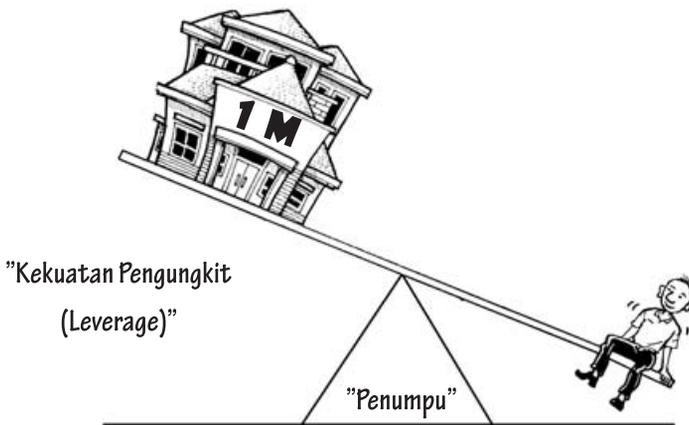




"If I don't have it, I can get it!"

—Robert G Allen—

Leverage: Sahabat Anda di Properti



Ini adalah dahsyatnya investasi properti sehingga saya bisa menerapkan strategi membeli properti tanpa modal dan malah mendapat modal. Dengan *leverage* ini, Anda

bisa melakukan atau mendapatkan sesuatu dengan usaha atau sumber daya yang seminimal mungkin. Seperti sudah disinggung sebelumnya, hanya dengan modal Rp 100 juta, Anda bisa membeli properti yang nilainya Rp 1 miliar, bahkan lebih.

Salah satu alasan kenapa properti memiliki *leverage* terbesar adalah karena properti bisa dijadikan agunan untuk meminjam uang ke bank. Mengapa bank mau meminjamkan uangnya? Sebab, bank dapat menyimpan dan menjadikan sertifikat properti yang kita beli sebagai agunan. Dengan aset properti, kita bisa melakukan banyak hal dari uang pinjaman bank tersebut. Bisa memiliki atau menambah aset lagi dan bisa membeli atau mengembangkan bisnis. Tidak ada portofolio investasi lain yang bisa menandingi kekuatan *leverage* dalam investasi properti!

Suatu bisnis, jika berjalan dengan baik, memang akan memberikan hasil atau *cash flow* yang jauh lebih besar daripada investasi properti. Namun, masalahnya, apakah bisnis itu bisa dijadikan agunan? Tidak bisa. Bank akan tetap meminta sertifikat properti untuk dijadikan sebagai agunan.

Oleh karena itu, agar bisa mendapatkan hasil yang maksimal, Anda harus **menggabungkan** bisnis dengan investasi properti. Jika bisnis kita berkembang dan memerlukan modal untuk ekspansi usaha, Anda bisa mendapatkan pinjaman, karena memiliki sertifikat properti yang dapat dijadikan sebagai agunan.

AHA!

Untuk mendapatkan keuntungan optimal, bisnis apa pun harus digabungkan dengan investasi properti. Sisihkan keuntungan yang diperoleh untuk investasi di properti.

Rumus 72

“Rich people constantly learn and grow.

Poor people think they already know.”

—T. Harv Eker—

Saya ingin mengajak Anda untuk mengenal sebuah rumus yang berlaku dalam investasi properti. Meskipun sederhana, rumus yang dikenal sebagai Rumus 72 ini sangat bermanfaat dan berlaku secara universal.

Rumus 72 merupakan cara perhitungan sederhana untuk mengetahui tingkat pertumbuhan nilai sebuah aset properti. Rumus ini berguna untuk mengetahui kapan nilai properti Anda akan naik dua kali lipat. Saya mempelajari rumus ini dari seorang investor asal Australia sekaligus pemilik sebuah perusahaan pelatihan bisnis, **Bradley J. Sugars**, dalam program *workshop*-nya, *The Property Coach*.

RUMUS 72

72 : tingkat suku bunga = tahun saat nilai properti berlipat dua

Misalnya, saat ini Anda membeli aset properti seharga Rp 1 miliar. Dan dalam beberapa tahun, tingkat suku bunga bergerak antara 10-15 persen sehingga rata-ratanya adalah 12 persen. Maka perhitungannya menjadi:

$$72 : 12 = 6$$

Itu berarti, nilai properti Anda akan meningkat dua kali lipat pada tahun keenam setelah pembelian.

Rumus 72 berlaku karena nilai properti dipengaruhi oleh dua faktor utama, yaitu waktu dan tingkat suku bunga. Kabar baiknya, tingkat inflasi di Indonesia yang tinggi sangat mempengaruhi kenaikan harga properti. Dengan demikian, waktu peningkatan harga properti sebesar dua kali lipat dari harga awalnya terkadang lebih cepat dari yang diperkirakan dengan rumus ini.

Jika Anda ingin membaca secara lengkap buku ini, dapatkan di toko buku terkemuka di kota Anda.

Untuk informasi workshop Property Cash Machine terdekat dan **Download GRATIS** Video **KAYA dari Properti TANPA MODAL** dan Foto-foto property yang berhasil dibeli TANPA MODAL bahkan dapat CASH-BACK ratusan juta

kunjungi website kami di

<http://www.propertycashmachine.com/pdf>

Email : info@propertycashmachine.com