

itu, Anda akan menjadi investor aktif. Anda akan dilibatkan dalam menentukan lokasi proyek hingga memasarkannya.

Tapi, kalau uang di kantong tak cukup, Anda bisa menyetero minimal 40% dari nilai proyek. Hanya saja, Anda menjadi investor pasif atau tidak dilibatkan mengurus proyek. "Tawaran ini kami tujukan bagi developer tanpa modal besar, karena di sini kami kolektif dari sisi modal," kata Nurisman, pengurus Property Plus Bogor.

Property Plus tidak menetapkan waktu pembagian hasil investasi. Soalnya, pembagian hasil tergantung kondisi pasar. Imbal hasil proyek perumahan yang cepat terjual bisa lebih cepat. "Jadi tergantung dari seberapa cepat satuan rumah terjual," ujar Nurisman.

Faktor lain yang mempengaruhi keuntungan adalah harga pasar perumahan yang berbeda-beda di tiap daerah. "Yang jelas, imbal hasilnya bisa dua kali lipat dari modal," imbuhnya.

Tentu saja, besaran setoran modal ikut menentukan hasil. Misalnya, setiap investor menyetero Rp 10 juta, janji imbal hasilnya bisa Rp 20 juta atau dua kali lipat dari nilai investasi awal. "Tapi, investor harus sabar karena bergantung penjualan rumah," tuturnya.

Makanya, investor harus bertindak jeli, yakni bisa menganalisis kelayakan dan prospek sebuah proyek. Investor yang telah berpengalaman menangani bisnis serupa tentu paham likaliku dan risikonya. Bagi yang masih hijau, sebaiknya ikut terlibat saat proyek berlangsung.

Property Plus berjanji tak lepas tangan dan akan mendampingi para investornya. Pendampingan ini mencakup lima aspek. Yaitu, standar perencanaan proyek, promosi, sistem operasional developer, pengelolaan keuangan, serta pemberian pelatihan kepada sumber daya manusia (SDM).

Dus, cermati tiap tawaran. Jangan cuma silau janji laba. □

Mencermati Iming-Iming Cipaganti

Semua orang tentu ingin punya penghasilan tambahan tanpa harus capai bekerja. Alangkah nikmat, hanya ongkang-ongkang kaki di balik meja, duit tetap mampir ke saku. Begitulah yang dilakukan Bambang Harso, seorang mantan pegawai bank swasta yang menaruh uang pesangonnya ke PT Cipaganti Group.

Sejak 2002 silam, perusahaan ini melakukan bisnis bagi hasil di bidang transportasi sewaan kendaraan. "Saya menekan kontrak investasi dengan Cipaganti sejak 2004 silam," ujar Bambang.

Bambang mengaku tertarik dengan tingkat imbal hasil yang lumayan menggiurkan. "Selain itu saya juga melihat profil Cipaganti sebagai perusahaan besar," ujarnya.

Awalnya, dia hanya menyetero modal minimal Rp 100 juta

untuk kontrak kemitraan selama dua tahun. Kerjasama tersebut berjalan mulus. Cipaganti selalu tepat waktu mengembalikan modal dan profitnya.

Dari Rp 100 juta yang ditanam, dia menerima profit Rp 38,4 juta dalam kurun waktu dua tahun. Tentu hasil yang diterimanya ini jauh lebih besar ketimbang menaruh dananya di bank yang hanya memberi bunga maksimal 6% setahun.

Setelah kerjasama berjalan lancar, Bambang pun menjalin kontrak baru dengan Cipaganti. "Dan ini sudah beberapa kali saya perpanjang. Yang terakhir saya perpanjang sampai 2014 nanti," ujarnya.

Hingga kini, duit yang diinvestasikannya di Cipaganti sudah lebih dari Rp 600 juta. Menurut Bambang, investasi ala

Cipaganti ini cocok buat yang sudah pensiun seperti dirinya. "Karena kalau usaha sendiri sudah tidak gesit," tuturnya.

Meski begitu, Bambang mengaku belum sepenuhnya puas atas kerjasama ini. Soalnya, Cipaganti belum transparan kepada investor. Sampai sejauh ini, kata Bambang, Cipaganti belum pernah menyampaikan laporan bisnisnya. "Mestinya transparan agar kami tak khawatir terhadap uang yang telah diinvestasikan," katanya.

Gungun Anggana, Staf Administrasi Cipaganti Mitra Usaha, bilang, Cipaganti menjamin investasi ini berlangsung aman. Sebab, kontrak kerjasama telah diikat lewat perjanjian notaris. "Apalagi dalam pembayarannya kami menggunakan bilyet giro atas nama PT Cipaganti Citra Graha," ujarnya. □

Kiat Kocek

Sebulan Bersama Denny (1)



Ligwina Poerwo-Hananto
CEO Quantum Magna Financial
Independent Financial Planner
www.qmfinancial.com

Saya adalah orang paling beruntung di dunia. Saya punya tim produser radio yang paling andal di *Hard Rock FM*. Selama empat minggu, saya 'terpaksa' harus menerima 'pasien'. Tim produser saya merasa, semua teori sudah puas kami bahas dalam siaran radio selama 3,5 tahun terakhir. Sekarang saatnya untuk langsung membahas kasus. Bahan siaran radio pun jadi semakin segar karena kasus yang dibahas sangat nyata.

Pasien saya kali ini bernama Denny, bukan nama sebenarnya. Denny berusia 30 tahun. Muda, segar, penuh semangat. Tapi, waktu pertama kali bertemu Denny, saya seperti 'mencium' ada sesuatu yang salah. Denny ini ternyata tidak punya uang sama sekali! (lihat tabel: *Neraca Keuangan*).

Ketika bertemu dengan klien, saya biasanya selalu membutuhkan data keuangan yang akurat. Maka, saya juga meminta Denny untuk mengisi formulir yang mendata semua harta dan utang yang ia miliki.

Uang yang ada di tabungan habis di akhir bulan untuk semua keperluannya. Denny sudah memberanikan diri membeli sebuah apartemen seharga Rp 124 juta. Mobil yang ia miliki seharga Rp 85 juta adalah pem-

berian dari orangtua. Kekayaan bersihnya tidak terlalu buruk, ada sekitar Rp 105 juta.

Tapi, ternyata, Denny tidak punya tabungan sepeser pun. Penyebab kekacauan ada pada daftar utang. Ada empat utang kartu kredit, satu utang kredit yang tidak menggunakan agunan, dan utang apartemen. Wajar saja bila tabungan Denny bersaldo nol. Denny kehabisan napas untuk membayar utang (lihat tabel *Arus Kas Bulanan*, dan tabel *Arus Kas Tahunan*).

Sekarang kita lihat seperti apa arus kas yang dimiliki Denny. Denny sudah bekerja selama delapan tahun. Jadi, wajar kalau ia sudah menapaki kariernya dengan baik dan memiliki penghasilan sebesar Rp 12 juta per bulan. Tapi, gaji besar bukan jaminan. Denny tidak punya sisa sepeser pun, pantas saja tabungannya nol.

Denny menghabiskan Rp 1,8 juta untuk biaya kos dan makan, Rp 700.000 untuk transportasi, Rp 400.000 untuk tagihan telpon genggam, Rp 2,5 juta untuk nongkrong-nongkrong, nonton, dan makan di luar. Selain itu Denny membayarkan Rp 6,7 juta untuk cicilan utang-utangnya. Alhasil, arus kas Denny minus setiap bulan.

Minus ini harus ditutup dengan uang yang ada di tabungan, hingga ludes tak bersisa. Yang Denny rasakan adalah lebih besar pasak dari tiang. Denny hidup dari gaji ke gaji dan semakin 'sesak napas'.

Kas tahunan

Percaya atau tidak? Denny tidak bisa menjawab ketika saya menanyakan ke mana saja perginya penghasilan tahunannya selama ini.

Akhirnya, kami membuat perkiraan. Setiap tahun, Denny menerima paling tidak Rp 27,5 juta dalam bentuk tunjangan hari raya dan bonus. Setelah itu



KONTAN/stvgott

Denny menghabiskan Rp 21,2 juta untuk keperluan Idul Fitri, Idul Kurban, zakat, asuransi mobil, STNK. Pengeluaran tahunan terbesar adalah untuk liburan, yaitu sekitar Rp 10 juta. Seharusnya Denny masih me-

miliki sisa Rp 6,3 juta. Ini pun entah ke mana perginya.

Kondisi keuangan Denny betul-betul di ujung tanduk. Dengan penghasilan bulanan dan tahunan yang cukup besar, punya apartemen dan mobil, ternyata tidak membuat Denny merasa tenang. Ada sesuatu yang tidak beres dan harus segera berubah.

Apakah Anda bisa mengerti apa yang dirasakan Denny? Denny ini adalah bagian dari golongan menengah yang paling

sulit disadarkan tentang pentingnya merencanakan keuangan. Golongan menengah yang hidup tidak susah, penghasilan besar, namun memiliki keterbatasan untuk bisa mempertahankan gaya hidup yang sedang dinikmati sekarang. Sampai akhirnya mencapai titik terendah seperti Denny.

Saya tahu, Anda tidak mau hidup seperti Denny. Ayo, periksa keuangan Anda. Buat dokumen neraca keuangan dan arus kas seperti yang dokumen data keuangan Denny. Berikutnya saya akan membahas rekomendasi program penyehatan keuangan untuk Denny. *We are Part of the Stronger Middle-Class Indonesians*. □

(Bersambung)

Neraca Keuangan (Rp)	
Aset Lancar	
Tabungan	-
Total Aset Lancar	-
Aset Tidak Lancar	
Apartemen	124.000.000
Mobil	85.000.000
Total Aset Lancar	209.000.000
Total Aset	209.000.000
Utang Jangka Pendek	
Kartu Kredit 1	3.500.000
Kartu Kredit 2	5.800.000
Kartu Kredit 3	8.500.000
Kartu Kredit 4	350.000
Kredit Tanpa Agunan	15.400.000
Total Utang Jngk Pendek	33.550.000
Utang Jangka Panjang	
Utang Apartemen	70.000.000
Total Utang Jngk Panjang	70.000.000
Total Utang	103.550.000
Kekayaan Bersih (Aset - Utang)	105.450.000

Arus Kas Bulanan (Rp)	
Penghasilan/Bln	12.000.000
Pengeluaran/Bln	
- Kos + Makan	1.800.000
- Transportasi	700.000
- Pulsa Telepon Genggam	400.000
- Entertainment	2.000.000
- Zakat/Sedekah	500.000
- Cicilan Utang	6.700.000
Total Pengeluaran	12.100.000
Sisa Penghasilan	-100.000

Arus Kas Tahunan (Rp)		
		Bulan
Penghasilan Tahunan		
- THR	9.310.000	September
- Bonus	18.260.000	Maret
Total Penghasilan Tahunan	27.570.000	
Pengeluaran Tahunan (Perkiraan)		
- Asuransi Kendaraan	2.500.000	Juni
- Belanja Idul Fitri	4.000.000	September
- Kurban	1.500.000	Oktober
- Liburan	10.000.000	Desember
- STNK	2.500.000	Juni
- Zakat	700.000	Desember
Total Pengeluaran Tahunan	21.200.000	
Sisa Penghasilan Tahunan	6.370.000	