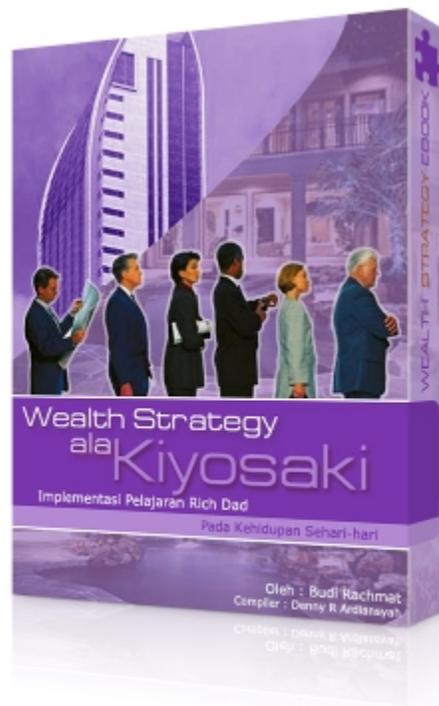


Wealth Strategy ala Kiyosaki

Implementasi Pelajaran Rich Dad Pada Kehidupan Sehari-hari



Wealth Strategy ala Kiyosaki

By : Budi Rachmat

Compiled by : Denny.R.Ardiansyah

Wealth Strategy ala Kiyosaki

By : Budi Rachmat

Usaha Kecil - BAKMI, Sendiri Vs Franchise

Tulisan #1

Rekan sekalian,

Kebetulan saya punya 4 waralaba dan 2 usaha sendiri (dan 2 properti sewaan).
Sebelumnya, selama 15 tahun, saya adalah profesional/karyawan (makan gaji).

Perubahan saya secara finansial mengikuti pandangan **Robert T.Kiyosaki**. saya menganggap beliau adalah mentor saya - secara langsung maupun tidak langsung.

Dari 12 buku Kiyosaki, 6-7 bukunya telah saya implementasikan, dapat disimpulkan visi, misi dan strategy 'cara/ala' Kiyosaki (sepanjang pemahaman saya), yang saya rangkum menjadi apa yang saya sebut '**Wealth Strategy ala Kiyosaki**'. Yaitu :

1. Memiliki 'tujuan' ber-investasi, yaitu $F/F = 3PI > Expenses$.
2. 'Melek Finansial'. Pemahaman 'yang benar' mengenai Asset dan Liabiliti dan pentingnya Cashflow (daripada capital gain).
3. 'Time and Risk Management', yaitu kuadran E,S,B,I dan Active dan Passive Income.
4. Strategy ber-investasi, yaitu 3 kendaraan ber-investasi.

Wealth Strategy ala Kiyosaki

Implementasi Pelajaran Rich Dad Pada Kehidupan Sehari-hari

Tulisan ini adalah bagaimana saya melihat suatu biz opportunity....

Saya coba sharing (menulis) ke-4 tsb di atas secara terpisah.... 1 email / tulisan untuk 1 topik.

Detail dari apa yang saya sedang/telah kerjakan dan bagaimana cara saya mengerjakannya bisa di baca di

www.richdad.com ==>> **Community** ==>> **Discussion Forums** ==>> **Asia Pacific** ==>> cari judul '**Jakarta: the implementation of Kiyosaki's**'.

STRATEGY #3 TIME AND RISK MANAGEMENT yaitu kuadran E,S,B,I dan Active dan Passive Income.

JADI, bagaimana 'saya' melihat BAKMI, sebagai **Usaha Sendiri** vs **Franchise**.

Dengan berpanduan pada '**Wealth Strategy ala Kiyosaki**', maka;

1. Mengacu pada kuadran E,S,B,I.



- E** = Employee
- S** = Self-employee
- B** = Biz Owner
- I** = Investor

E dan **S** = Active Income

B dan **I** = Passive Income

1.a. Dilihat dari WAKTU (Time management).

'Waktu' untuk setiap orang (mahluk hidup) adalah sama.... yaitu 24 jam dalam sehari.... tidak lebih.... dan tidak kurang.... Waktu ini sangat penting karena tidak 'tergantikan' (waktu yang sudah lewat tidak dapat di-ulang/dikembalikan lagi).

Masalahnya, bagaimana dengan waktu yang kita miliki itu kita bisa mendapatkan manfaat finansial yang paling efektif (maksimal)....???

Klo (BAKMI tsb) dijalankan sendiri (USAHA SENDIRI).... berarti berada di kuadran S.... karena harus ditungguin/dikelola/dijalankan....

ARTI-nya dari 24 jam waktu yang dimiliki kita harus menyisihkan sebagian untuk mengelola/menjalankan biz ini.... hasilnya 'diharapan' mendapatkan keuntungan/hasil-usaha.

Kuadran E, dari sudut 'waktu', sama dengan kuadran S.
Kerja 8 jam sehari, 40 jam sebulan.... hasilnya gaji yang 'pasti'.

Kuadran E dan S disebut juga 'Active Income'....

karena income/hasil-usaha/gaji diperoleh dengan 'menukar' waktu yang kita miliki. *Besarnya hasil finansial yang bisa didapat dari Active Income berbanding lurus dengan besarnya waktu yang bisa kita 'tukar'kan.* Semakin banyak waktu yang digunakan (ditukar), income-nya (seharusnya) semakin besar.

Bayangkan..... klo pagi kerja (8jam) lalu sore/malam berusaha Bakmi (4jam).... hasilnya 2 sumber income....satu yang 'pasti' (gaji) dan satu yang 'harapan' (hasil-usaha)..... tapi konsekuensi-nya kita harus 'menukar' 12jam dari waktu yang kita miliki (dari 24 jam waktu kita dalam sehari).... untuk mendapat hasil finansial dari ke-2 sumber income tsb.

Wealth Strategy ala Kiyosaki

Implementasi Pelajaran Rich Dad Pada Kehidupan Sehari-hari

LALU....., berapa waktu yang masih tersisa untuk.... kegiatan2 lain.... seperti istirahat, sosial, hiburan, ibadah, investasi dll.dll.dll....

Nah....

semakin cepat 'resep'nya diformulasikan....

semakin cepat systemnya dibuat....

semakin cepat pekerjaannya didelegasikan.....

adalah semakin baik.... karena waktu kita menjadi 'longgar' kembali.... dan dapat digunakan untuk kepentingan/mengerjakan yang lain..... mungkin cari bisnis baru....

Masalahnya.... klo kitalah kokinya / tukang-masaknya.... atau saking 'unik'nya pekerjaan tsb sehingga tidak bisa didelegasikan (seperti seniman, penyanyi).... maka mau tidak mau kita harus 'menukar' waktu kita untuk mendapatkan income (= *Active Income*).

Banyak WARALABA (franchise) yang ditawarkan.... banyak yang HANYA menawarkan system dan produknya.... jadi 'waktu' untuk mengerjakannya adalah 'waktu' kita sendiri.

Tapi ada juga waralaba yang '*full operated by master franchise*', atau semuanya (system, produk, karyawan, pembukuan, operasional, pemasaran dsb.dsb.dsb) dikerjakan oleh master franchise.... disini kita adalah investor.... dan 'waktu' kita yang tersita untuk pekerjaan/investasi ini relatif sedikit.

Sebagai investor.....income-nya didapat/diterima dan 'waktu' kita masih luang...

Ini bukan masalah bagus atau tidaknya....
bekerja DAN berbisnis....., atau
bekerja ATAU berbisnis.....
ini masalah 'time management'.

1.b. Dilihat dari 'risk management'.

Fokus dari tulisan2 Kiyosaki adalah income.

Menurut saya, mereka yang hanya punya 1 sumber income adalah mereka yang paling beresiko.... dari kuadran manapun (E,S,B,I) income itu diperoleh.

Klo sumber incomenya;

- hanya dari **kuadran E** (gaji)... klo di PHK gimana...???
- hanya dari **kuadran S** (bakmi)... klo kena isu formalin gimana...???
- hanya dari **kuadran B** (hasil-usaha)... klo resesi gimana...???
- hanya dari **kuadran I** (deposito/hasil sewa)... klo inflasi gimana...???

Oleh sebab itu dengan mendapatkan income dari BEBERAPA SUMBER.... dari beberapa kuadran..... adalah hal yang bijak..... paling tidak kita sudah meminimalkan resiko kehilangan income.

Kuadran B dan I disebut juga '*Passive Income*'....

karena income/hasil-usaha yang diperoleh dari sini tidak berhubungan langsung dengan 'waktu' yang kita miliki.

Wealth Strategy ala Kiyosaki

Implementasi Pelajaran Rich Dad Pada Kehidupan Sehari-hari

Waralaba yang 'full operated by master franchise' berada di kuadran B.
Jadi klo berinvestasi disini.... sementara masih di kuadran E.... maka;
Secara 'time management'.... ga masalah.
Secara 'risk management'.... resiko income sudah di 'bagi' (klo hilang satu, masih ada yang lain).

TEORI di atas.... kemungkinan besar sudah banyak yang tahu.... apalagi bagi mereka yang ikut networking.... Tapi biasa dech.... 'teori is teori'.... mungkin ilmu tsb sudah banyak yang tau.... tapi untuk mengimplementasikannya (ACTION)..... gimana ya...????

Saya jadi inget tulisan pak *Roni Manetvision.com*

'**APPLIED Knowledge Is Power**' <http://roniyuzirman.blogspot.com/> (APPLIED dengan huruf besar) beberapa saat yg lalu.

Inti dari tulisan ini, menurut saya, adalah.....

apapun ilmunya....

apapun teorinya....

apapun impiannya....

apapun alasannya....

apapun tujuannya....

berapapun modalnya....

.....klo ga ACTION ya ga jadi apa2nya....

Memang anda tidak akan pernah gagal klo ga pernah action....

(wong action aja enggak koq gagal.... he...he...he...)

Wealth Strategy ala Kiyosaki

Implementasi Pelajaran Rich Dad Pada Kehidupan Sehari-hari

Nah.... BAGAIMANA profile income (usaha) saya dilihat dari kuadran E,S,B,I...???

Dari kuadran :



- **E**, saya tidak punya... alias 'no!'
- **S**, saya punya 2 waralaba Yogen Crepes (dan 2 toko).
- **B**, saya punya 2 waralaba Alfamart minimarket.
- **I**, saya punya 2 properti sewaan di Apartemen Taman Rasuna.

Catatan:

a. 2 toko di kuadran S saya beri tanda 'kurung' karena belum menghasilkan income/hasil-usaha. Yaitu dari *toko grosir Jaket dan Kaos di METRO Tanah Abang*, lantai 4, blok A, no.149 (baru dibuka bulan Maret 2006) dan dari *counter voucher dan hp di ITC Mangga Dua*, lantai dasar, blok D, kios no.9 (dibelakang McD, menghadap Ruko Textile) - (baru buka bulan April 2006).

b. *Yogen Crepes, saya masukan dalam kuadran S...*

karena saya harus meluangkan waktu untuk datang ke counter/gerai untuk ambil omset, briefing dsb.dsb.dsb. Saya harus meluangkan waktu untuk menghitung dan membayar gaji karyawan setiap akhir bulan.

WALAUPUN..... walaupun waktu yang saya luangkan (alokasikan) HANYA +- 10jam dalam SEBULAN (bukan 1 hari lho....).

c. *Alfamart* adalah contoh dari waralaba 'full operated by master franchise'.... didiemin 5 tahun-pun.... incomenya akan tetap saya terima setiap 3 bulan (karena pembagian hasil-usaha dilakukan 3 bulan 1x). Oleh sebab itu impian saya adalah memiliki 3 Alfamart. Dengan pembagian hasil-usaha pada bulan yang berbeda.... jadi setiap bulan akan terima hasil-usaha.... tanpa meluangkan 'waktu' saya.

d. Hasil sewa properti (Taman Rasuna) adalah contoh *Passive Income* yang paling jelas. Saya meluangkan waktu +- 3 bulan (pada tahun 2002) untuk mencari properti yang siap untuk disewakan. Sampai sekarang alhamdulillah, sudah hampir 4 tahun properti tsb masih tersewa. Kerja 3 bulan, hasil-sewa diterima selama 4 tahun (48 bulan). (ke-2 properti tsb saya 'leverage'... jaminkan ke bank untuk beli/ambil/invest Alfamart saya yang ke-2).

Active Income saya dari kuadran S... menghasilkan 20% dari total income.

Passive Income saya dari kuadran B dan I... menghasilkan 80%.

Dilihat dari sudut 'time management'.... waktu luang saya banyak.

Dilihat dari sudut 'risk management'.... sumber income saya ada 6.

Wealth Strategy ala Kiyosaki

Implementasi Pelajaran Rich Dad Pada Kehidupan Sehari-hari

PENUTUP....

(ga 'pembukaan'nya koq ada 'penutup'nya.... he...he...he...)

Saya akan sharing pandangan saya dari sudut/point lainnya (dari point 1,2 dan 4 'Wealth Strategy ala Kiyosaki') pada tulisan/kesempatan yang lain.

1. memiliki 'tujuan' ber-investasi, yaitu $F/F = 3PI > Expenses$.
2. 'Melek Finansial'. Pemahaman 'yang benar' mengenai Asset dan Liabiliti dan pentingnya Cashflow (daripada capital gain).
4. Strategy ber-investasi, yaitu 3 kendaraan ber-investasi.

Oooo.... ya.... klo ada yang nanya.... koq keterangannya ga urut dari nomer 1 ke 2,3 dan 4..... tapi langsung 'melompat' ke no 3 '*Time and Risk Management*'.

Jawaban saya.... saya lagi APPLIED saran dari pak Purdie Enterprise University <http://www.purdiechandra.com/jm/>. Kata beliau, pengusaha/wiraswasta pikirannya tuch ga runut (urut).... jadi 'lompat2'.... jadi kebetulan yang terpikir yang nomer 3.... jadi saya tulis aja..... (biar jadi pengusaha/wiraswasta.... he...he...he...)

Demikianlah, semoga tulisan ini menambah wawasan....dan mohon koreksinya.

Salam,

budi_rachmat@yahoo.com

Wealth Strategy ala Kiyosaki' (tulisan #2)

Usaha Kecil - BAKMI, Sendiri Vs Franchise

Rekan sekalian,

'Wealth Strategy ala Kiyosaki' adalah rangkuman saya terhadap isi buku2 Kiyosaki (tentunya sesuai dengan pemahaman saya), yaitu:

1. memiliki 'tujuan' ber-investasi, yaitu $F/F = 3PI > Expenses$.
2. 'Melek Finansial'. Pemahaman 'yang benar' mengenai Asset dan Liabiliti dan pentingnya Cashflow (daripada capital gain).
3. 'Time and Risk Management', yaitu kuadran E,S,B,I dan Active dan Passive Income.
4. Strategy ber-investasi, yaitu 3 kendaraan ber-investasi.

Point no.3 'Time and Risk Management' sudah saya bahas pada tulisan yll.....

Pada kesempatan ini yang saya mau bahas/sharing adalah ...

STRATEGY #2 'MELEK FINANSIAL'

Pemahaman 'yang benar mengenai Asset dan Liabiliti
dan Pentingnya Cashflow (daripada capital gain)

2.a. Apa itu ASSET... dan apa itu LIABILITY...

Bagaimana 'saya' melihat BAKMI, sebagai Usaha Sendiri vs Franchise.... dari sudut Finansial saya.....

Atau saya rubah sedikit pertanyaannya, menjadi;

Bagaimana 'saya' melihat suatu bisnis (BAKMI), baik sebagai Usaha Sendiri ataupun Franchise.... dan apa pengaruhnya terhadap kondisi/posisi/laporan Finansial saya.....

Apakah suatu bisnis (BAKMI)..... adalah ASSET.....???? atau

Apakah suatu bisnis (BAKMI)..... adalah LIABILITY....????

Dengan memahami 'konsep' ini kita akan dengan SEGERA TAHU/MENGERTI manfaat dari suatu penawaran bisnis.

Sedangkan keputusan untuk.... (akhirnya) mengambil/menerima suatu penawaran bisnis tsb.... atau menolaknya... adalah soal lain. Tapi minimal kita tau.... klo keputusan 'ini' saya ambil.... hasilnya (secara finansial) adalah 'ini'.

Wealth Strategy ala Kiyosaki

Implementasi Pelajaran Rich Dad Pada Kehidupan Sehari-hari

Sekarang.... lupakan apa kata buku.... mengenai 'description'/arti/keterangan mengenai....

apa itu ASSET... dan

apa itu LIABILITY.....

(kebetulan saya bukan berlatar-belakang Finansial.... jadi saya memang tidak tau apa 'description'/arti/keterangan itu menurut buku.... he...he...he...)

Menurut Kiyosaki;

- **ASSET** adalah apapun (harta, pekerjaan, usaha dsb) yang MEMASUKAN UANG kedalam dompet/pundi kita.
- **LIABILITY** adalah apapun (harta, pekerjaan, usaha dsb) yang MENGELUARKAN UANG dari dalam dompet/pundi kita.
- **Asset dan/atau Liability** akan mempengaruhi langsung Income dan/atau Expenses (Cashflow = Arus-Kas) kita.

Jadi.... 'apapun'(harta, pekerjaan, usaha dsb).....

bisa aja suatu saat sebagai Liability....

pada saat yang lain menjadi Asset.....

tergantung.... tergantung dari.... mengeluarkan atau memasukan uang.... dari/ke dalam dompet/pundi kita pada saat itu..... mempengaruhi Cashflow kita.

Wealth Strategy ala Kiyosaki

Implementasi Pelajaran Rich Dad Pada Kehidupan Sehari-hari

Banyak WARALABA (franchise) yang ditawarkan.... banyak yang HANYA menawarkan system dan produknya saja.... sedangkan lokasinya, anda sendiri yang cari.... (walaupun nanti akan 'di-approved' oleh si master franchise ' pemilik waralaba').... pegawainya, anda sendiri yang cari.... (walapun nantinya akan ditraining/dididik oleh si master franchise)....
dsb.dsb.dsb....

Investasi seperti ini, pada awalnya, (hampir bisa dipastikan akan) berada di Liability....

Sudah berinvestasi....eee...

bukannya mendapatkan income (menjadi Asset)....

malahan mengeluarkan biaya (menjadi Liability)...

Investasi ini AKAN BERUBAH dari Liability menjadi Asset.....

Klo... ternyata lokasinya memang strategis....

Klo... ternyata pegawainya memang piawai.....

Klo... ternyata dagangannya memang disukai....

Klo... ternyata pelanggan/pembelinya banyak...

Klo....klo...klo...klo...

LALU,

Jika 'klo' tsb di atas tidak terpenuhi.... gimana...???

Jika hanya 1 'klo' yang terpenuhi sedangkan yang lain tidak.... gimana...???

Pasti ada yang berkilah... bahwa semua usaha pada awalnya memerlukan pengorbanan.... boleh2 aja.... sah2 aja... asal kita, sebagai investor, sadar akan

hal itu..... inilah point saya yang sebenarnya...!!!

JADI, pengertian 'Melek Finansial' yang pertama adalah;

- ✓ Mengetahui dengan jelas apakah harta, pekerjaan, usaha kita itu adalah ASSET (menghasilkan pemasukan) atau LIABILITY (menghasilkan pengeluaran/beban).
- ✓ Mengetahui dengan jelas apa pengaruh harta, pekerjaan, usaha kita itu terhadap Cashflow kita.... apakah menyebabkan Income kita naik.... atau (malah) Expensesnya yang naik.

2.b. Cashflow (= Arus Kas), lebih penting/utama daripada capital gain.

Banyak orang yang memiliki konsep 'pemasukan' dan 'pengeluaran' pribadi (dan keluarga)....

Pemasukan (Income), bisanya dari gaji, bunga bank, danareksa, ngobyek dsb.dsb.dsb.

Pengeluaran (Expenses), bisanya untuk sandang, pangan, pendidikan, transportasi, listrik, telepon, kebersihan, keamanan, arisan, zakat, kewajiban dsb.dsb.dsb.

Ada yang membuat catatannya (tercatat).... tapi kebanyakan hanya membuat catatan 'pengeluaran' expenses aja.... (biasanya, karena incomenya adalah 'fixed income'/'gaji' karena setiap bulan jumlahnya sama besar, jadi buat apa dicatat lagi.... kaya kurang kerjaan aja dech.... he...he...he...).

Catatan pengeluaran ini ada yang :

- Memang dicatat / ditulis....., atau
- Sistem amplop.... amplop untuk belanjaan... amplop untuk arisan... untuk pendidikan,..... dsb.dsb.dsb.
- Sistem rekening bank.... BNI, untuk cicilan rumah.... Mandiri, cicilan mobil... BCA, belanja,.... dsb.dsb.dsb.
- Dll.dll.dll.

Catatan Keuangan seperti ini....

- ▶ Lebih tepat disebut sebagai 'catatan pengeluaran'....
- ▶ 'susah'untuk di-analisa....
- ▶ lebih cocok untuk mengontrol pengeluaran....
- ▶ tidak mudah untuk melihat potensi untuk meningkatkan income....

Oleh sebab itu agar *Catatan Keuangan* kita lebih mudah dianalisa, kita harus memiliki;

1. catatan ASSET dan LIABILITY (Neraca).... dan
2. catatan INCOME dan EXPENSES (CASHFLOW / Arus-Kas).

Wealth Strategy ala Kiyosaki

Implementasi Pelajaran Rich Dad Pada Kehidupan Sehari-hari

Dengan memiliki *catatan Asset dan Liability* dan *catatan Cashflow*... maka akan terlihat dengan jelas;

- ✓ Darimana saja income kita diperoleh....(dari ASSET, hasilnya Income).
- ✓ Kemana dan untuk apa saja pengeluaran kita....(untuk Liability, hasilnya Pengeluaran/kewajiban).
- ✓ Apa saja HARTA kita yang menghasilkan (= ASSET)..... dan yang membebankan (= LIABILITY)....
- ✓ Apa saja harta kita yang merupakan 'potensi modal'....
- ✓ Apa saja Liability kita yang dapat dipindahkan menjadi Asset....
- ✓ Dsb.dsb.dsb....

JADI, pengertian '*Melek Finansial*' yang kedua adalah memiliki catatan Keuangan yang lengkap dan benar.... yaitu memiliki *catatan Asset dan Liability* dan catatan *Cashflow (Income dan Expenses)*.

Catatan tsb tidak harus 'bagus' (kelihatannya)..... yang penting 'terlihat' dengan jelas posisi Asset, posisi Liability dan hubungan posisi tsb dengan catatan Income dan catatan Expenses/Pengeluaran.

Balik ke persoalan BAKMI.....

Dimana posisi bisnis BAKMI ini menurut anda.... di Asset atau di Liability....

Dimanapun posisinya.... keputusan ada di tangan anda sendiri....!!!

Nah.... BAGAIMANA catatan Keuangan saya sesuai dengan tulisan/keterangan tsb di atas....???

Wealth Strategy ala Kiyosaki

Implementasi Pelajaran Rich Dad Pada Kehidupan Sehari-hari

Catatan Keuangan ketika masih bekerja (makan gaji tahun 2002);

ASSET	LIABILITY
a. Pekerjaan	a. Properti-1
b. Deposito/Reksadana	b. Properti-2
	c. Mobil-1
	d. Mobil-2
	e. Keluarga
	f. Dst, dst, dst

CASHFLOW:

INCOME	EXPENSES
a. Gaji	a. Service-charge, listrik, air
b. Interest	b. Penjaga, listrik, air, kebersihan
	c. BBM, maintenance
	d. BBM, maintenance, supir
	e. Sandang, pangan, pendidikan, dll
	f. Dst. dst. dst

Sumber income saya terdiri dari kuadran;

- **E**, saya bekerja, menerima gaji.
- **S**, tidak ada.... alias 'nol'.
- **B**, tidak ada.... alias 'nol'.
- **I**, saya punya deposito/reksana, menerima 'interest'.

Wealth Strategy ala Kiyosaki

Implementasi Pelajaran Rich Dad Pada Kehidupan Sehari-hari

Catatan:

a. Ternyata sumber income saya hanya 2 yaitu dari pekerjaan (hasilnya gaji) dan dari deposito/reksadana (hasilnya interest). HANYA INILAH ASSET SAYA (yang menghasilkan income/cashflow). Walaupun sebelum saya buat catatan ini saya tidak pernah memperhitungkan 'interest' sebagai sumber income.

b. Properti, mobil, dsb, yang sebelumnya saya anggap Harta..... ternyata memang harta.... tapi harta yang membebani.... harta yang menyebabkan saya harus mengeluarkan uang..... untuk service-charge, listrik, air, penjaga, kebersihan, BBM, maintenance dll.....

INI ADALAH HARTA YANG POSISINYA SEBAGAI LIABILITY.

c. Income per bulan hanya 1x.... setelah itu out...out...out...out... harus dijaga nich.... klo ga bisa 'knock-out'...he...he...he...

d. Ternyata modal saya tidak 'nol'.... karena saya memiliki 'potensi modal'.... yaitu harta saya.... baik yang diposisi Asset maupun (apalagi) yang diposisi Liability... baik yang 'liquid' maupun yang tidak 'liquid'....

Sebelum memiliki catatan tsb di atas.... klo mikir modal rasanya susah sekali... rasanya dunia ini 'ga fair', 'ga adil' kenapa saya ga dikasih modal.... kenapa cari modal susah sekali.... 'ga fair', 'ga adil'...

Karena dulu modal bagi saya adalah 'selisih Income dengan Expenses'..... klo Incomenya 10jt, Expensesnya 9jt, jadi selisihnya 1jt (yang bisa dijadikan modal).... untuk ngumpul modal 100jt.... berapa lama waktu yang

Wealth Strategy ala Kiyosaki

Implementasi Pelajaran Rich Dad Pada Kehidupan Sehari-hari

diperlukan.... 'ga fair'.... 'ga adil'.... dunia ini kejam..... ini yang Kiyosaki sebut 'rat race'..... he...he...he...

Catatan Keuangan Saat Ini;

ASSET	LIABILITY
a.Yogen-1	a.xxxxxxxxxxx
b.Yogen-2	b.xxxxxxxxxxx
c. Alfamart-1	c.Mobil-1
d. Alfamart-2	d. Mobil-2
e. Rasuna-1	e. Keluarga
d. Rasuna-2	f. Toko Grosir Jacket di MTA
	g. Counter voucher n hp di ITC M2
	h. Konsultan KEU dan Pajak
	h. dst.dst.dst

CASHFLOW:

INCOME	EXPENSES
a. Hasil-usaha Yogen-1	a. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
b. Hasil-usaha Yogen-2	b. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
c. Hasil-usaha Alfa-1	c. BBM,maintenance
d. Hasil-usaha Alfa-2	d. BBM,maintenance,supir
e. Hasil-sewa Rasuna-1	e. Sandang,pangan,pendidikan,dll
d. Hasil-sewa Rasuna-2	g. Pegawai Counter voucher n hp di ITC M2
	h. Cicilan kredit modal kerja (Alfa-2)
	i. Fee konsultan KEU dan Pajak

Wealth Strategy ala Kiyosaki

Implementasi Pelajaran Rich Dad Pada Kehidupan Sehari-hari

	i. Dst.dst.dst
--	----------------

Sumber income saya terdiri dari kuadran;

- **E**, saya tidak punya... alias 'no'.
- **S**, saya punya 2 waralaba Yogen Crepes (dan 2 toko).
- **B**, saya punya 2 waralaba Alfamart minimarket.
- **I**, saya punya 2 properti sewaan di Apartemen Taman Rasuna.

Catatan:

a. Properti yang dulu *Liability*, saya 'pindahkan' menjadi *Asset*.... yang dulu membebani..... sekarang jadi memasukan uang ke dompet/pundi saya... yaitu dari hasil-sewa. Kedua properti tsb kemudian saya 'leverage'.... hasilnya 'hasil-usaha Alfa-2'.... yang lebih besar daripada kewajiban saya yaitu 'cicilan kredit modal kerja (Alfa-2)'.... jadi Alfa-2 tetap *Asset* bagi saya bukan *Liability*.

b. Deposito/reksadana.... yang memang sudah sebagai *Asset*.... saya 'pindahkan' menjadi *Alfa-1*.... yang memberikan cashflow lebih baik (masih tetap di posisi *Asset*).... dan lebih 'afdol'dari hasil-usaha khan (daripada 'interest).... tu ga...!!!

c. 2 unit usaha baru saya, yaitu toko di MTA dan ITC M2 masih sebagai *Liability*.... karena memang belum memberikan hasil-usaha. Saya berani 'ambil' ini karena total cashflow yang saya terima SETIAP BULAN..... masih sanggup membiayai beban usaha ini.

bayangkan klo kita belum mempunyai cashflow yang baik.... cuma punya 1 sumber income lagi..... lalu kita invest pada sesuatu yang masih Liability sifatnya..... atau sesuatu yang sifatnya masih 'harapan'.... (hope you all get the point)....

d. sumber income yang dulunya hanya 2.... sekarang ada 6..... Income saat ini - + 4 s/d 5x lebih baik dari 3 tahun yll.

MANFAAT LAIN dengan memiliki catatan Keuangan tsb adalah:

- Saya dapat menganalisa dengan jelas.... hubungan langsung antara Asset =>> Income, dan Liability =>> Expenses'.

+ Asset, hasilnya Income...

beli/invest di Asset, hasilnya Incomenya naik....

beli/invest di Asset lagi, hasilnya Incomenya naik.....

beli/invest di Asset lagi, hasilnya Incomenya tambah naik.....

beli/invest di Asset lagi, hasilnya Incomenya tambah naik lagi.....

+ Liability, hasilnya Expenses...

Menghilangkan Liability, hasilnya Expenses turun.... cashflow lebih baik.... tul ga...!!! Memindahkan Liability ke Asset, hasilnya tidak saja Expenses turun tapi

juga Incomenya naik... cashflow-nya jaaaa lebih baik khan.... tul ga...!!!

Pernah denger/baca iklan;

'dijual properti... (buruan).... tinggal 20 unit..... harga akan naik 12pct dalam 3 hari lagi..... serah-terima bulan Juli 2008.... harga properti pasti naik.... ini adalah investasi yang paling menguntungkan.... tanpa DP.... cicilan 'flat'.... dsb.dsb.dsb'.....????

Klo saya beli properti tsb sekarang..... sudah pasti akan menjadi Liability (= Expenses/cash-out untuk membayar cicilan)..... minimal sampai dengan bulan Juli 2008.... iya klo ga mundur.... (you get the point...!!!).

Kata Kiyosaki bahwa 'MIND-SET':

- Orang kaya adalah membangun Asset. Hasilnya, Incomenya naik.
- Orang menengah adalah membangun Liability, yang dia kira (sebut) adalah Asset. Hasilnya, Expensesnya yang naik.
- Orang miskin adalah mengontrol Expenses/Pengeluaran secara ketat agar tidak lebih besar daripada Income. ('Rat race')

Karena 'terlihat' dengan jelas 'potret' Keuangan saya..... maka fokus saya sekarang adalah di Cashflow....

Fokus saya, bagaimana caranya agar investasi saya menjadi Asset, yang berakibat Income saya naik.....???

Wealth Strategy ala Kiyosaki

Implementasi Pelajaran Rich Dad Pada Kehidupan Sehari-hari

Yang dimaksud dengan Income adalah pendapatan yang 'sustainable'.... bulan ini, dapet.... bulan depan, dapet.... 2 bulan lagi, dapet.... 3 bulan lagi, dapet..... dst,dst,dst....

- + Apartemen Taman Rasuna adalah 'sustainable' income.... selama tidak dijual....sepanjang ada penyewanya...
- + Alfamart, kerjasama selama 5 tahun..... ya 'sustainable' selama 5 tahun....
- + Yogen Crepes, kerjasama selama 3 tahun.... ya 'sustainable' selama 3 tahun...

Karena itu saya tidak terlalu berfokus (tidak 'ngoyo') pada suatu 'job'/'obyekan'.... yang sekali dapet langsung 'gede'.... klo dapet ga papa.... sich.... he...he...he...

OLEH SEBAB itu, dengan memiliki catatan tsb di atas.....

Saya, bukan hanya ingin memiliki catatan Keuangan yang 'bagus' kelihatannya....

Saya, bukan hanya tau berapa banyak (potensi) modal yang dimiliki....

Saya, bukan hanya tau kemana/dari mana uang keluar/masuk....

Tapi MERUBAH MIND-SET saya dalam melihat dan merencanakan

'potret' Keuangan saya secara 'menyeluruh' dan jangka panjang.....

Ada yang tau..... kenapa ya..... 'badan usaha resmi' (PT, CV, Firma,

dsb, dsb, dsb).... WAJIB memiliki kedua catatan tsb....????

Wealth Strategy ala Kiyosaki

Implementasi Pelajaran Rich Dad Pada Kehidupan Sehari-hari

PENUTUP....

Saya akan sharing pandangan saya dari sudut/point lainnya (dari point 1 dan 4 'Wealth Strategy ala Kiyosaki') pada tulisan/kesempatan yang lain.

1. memiliki 'tujuan' ber-investasi, yaitu $F/F = 3PI > Expenses$.
4. Strategy ber-investasi, yaitu 3 kendaraan ber-investasi.

Oooo.... ya..... klo ada yang nanya....

klo saya harus menyewakan rumah saya trus harus sewa rumah yang lebih murah (agar menjadi Asset =>> Income).... klo saya harus menjual mobil saya (karena ini adalah Liability) trus pulang-balik kantor naik bis....
..... susah dong hidup saya.... ga happy.... ga enjoy....

Jawaban saya....

Ini bukan masalah 'perasaan' (susah, senang, sedih, bahagia, gembira, dsb.dsb.dsb).... Ini adalah 'potret'Keuangan kita..... 'potret' finansial kita.... Jadi klo kita bisa melihat 'potret' Keuangan kita.... tapi MIND-SET-nya tidak berubah.... maka 'potret' ini tidak banyak manfaatnya.

KLO ada yang berkilah.....

Koq 'Keluarga' diletakan sebagai Liability.....

Keluarga khan Asset kita yang tidak ternilai.....

Wealth Strategy ala Kiyosaki

Implementasi Pelajaran Rich Dad Pada Kehidupan Sehari-hari

Jawaban saya....

Jangan 'rancu' antara masalah finansial dengan masalah sosial, agama, politik, dsb,dsb,dsb,...

Tulisan ini adalah masalah finansial semata..... masalah uang masuk darimana,..... uang keluar kemana..... dan bagaimana mengatur dan merencanakannya.

Demikianlah, semoga tulisan ini menambah wawasan.... dan mohon koreksinya.

Salam,

budi_rachmat@yahoo.com

Wealth Strategy ala Kiyosaki' (tulisan #3)

Usaha Kecil - BAKMI, Sendiri Vs Franchise

Rekan sekalian,

"Wealth Strategy ala Kiyosaki" adalah rangkuman saya terhadap isi buku2 Kiyosaki (tentunya sesuai dengan pemahaman saya), yaitu:

1. memiliki "tujuan" ber-investasi, yaitu $F/F = 3PI > Expenses$.
2. "Melek Finansial". Pemahaman "yang benar" mengenai Asset dan Liabiliti dan pentingnya Cashflow (daripada capital gain).
3. "Time and Risk Management", yaitu kuadran E,S,B,I dan Active dan Passive Income.
4. Strategy ber-investasi, yaitu 3 kendaraan ber-investasi.

Point no.3 'Time and Risk Management' dan no.2 'Melek Finansial'..... sudah saya bahas pada tulisan yll.....

Sekarang saya mau bahas point no.1.....:

STRATEGY #1 MEMILIKI TUJUAN BERINVESTASI Yaitu $F/F = 3PI > Expenses$

1. Memiliki "tujuan" ber-investasi, yaitu $F/F = 3PI > Expenses$.

Bagaimana "saya" melihat BAKMI, sebagai Usaha Sendiri vs Franchise....
dari sudut 'tujuan saya berinvestasi'.

Atau saya rubah sedikit pertanyaannya, menjadi;

Bagaimana "saya" melihat suatu bisnis (BAKMI), baik sebagai Usaha Sendiri
ataupun Franchise.... sebagai bagian/rangkaian aksi (action/usaha) saya untuk
mencapai TUJUAN ('impian') saya.....

Apakah suatu bisnis (BAKMI)..... ini akan menDEKATkan saya pada 'impian'
saya.....? atau

Apakah suatu bisnis (BAKMI)..... ini akan menJAUHi saya pada 'impian'
saya.....?

Berbisnis/berusaha tanpa 'tujuan yang jelas'....
sama seperti orang jalan2.....
dia ga pernah nyasar.....
dia ga pernah salah jalan.....
karena dia memang 'mau'nya hanya jalan2.....

Wealth Strategy ala Kiyosaki

Implementasi Pelajaran Rich Dad Pada Kehidupan Sehari-hari

(walaupun merugi secara finansial)..... karena beliau punya 'gambaran/impian' (Visi) seperti apa *Primagama* nantinya. Sekarang udah 300-an unit ya, pak???....

..... atau dengan kata lain karena Visi itulah..... *Primagama* ada seperti sekarang ini.

saya ga tau.... apakah **pak Purdie**....
punya **Visi** dulu baru **Action**,... atau
Action dulu baru menetapkan **Visi**-nya.

Atau..... seperti **Walt Disney**....

Disney Land jadi ketika beliau sudah wafat.... ada yang bilang 'kasihan ya pak Disney ga liat hasil kerjanya'..... tapi istrinya bilang mas Disney 'sudah melihatnya' sebelum *Disney Land* jadi..... yaitu

'gambaran/impian' *Disney Land* yang ada di 'kepala' beliau (Visi).... bahkan ketika proyek itu belum dimulai.....

..... atau dengan kata lain karena Visi itulah..... *Disney Land* dibuat/diciptakan.

Saya pikir, **Walt Disney**....
menetapkan dulu **Visinya**,.... baru **Action**.

Atau..... pak **Roni Manetvision.com** <http://roniyuzirman.blogspot.com/> juga

Wealth Strategy ala Kiyosaki

Implementasi Pelajaran Rich Dad Pada Kehidupan Sehari-hari

memiliki Visi untuk milis/kelompok '*Tangan Di Atas*'. Karena dorongan dan support beliau sekarang sudah terbentuk/berdiri beberapa unit bisnis, seperti;

- 17 toko garment (13 di ITC M2 dan 4 di METRO Tanah Abang " saya ikutan di METRO Tanah Abang.
- 9 counter voucher dan hp di ITC M2 (saya juga ikutan di sini).
- 25 toko IT/Computer di Mangga Dua Square (coming very very soon).
- dan beberapa unit bisnis lainnya yang sedang 'digodok' seperti TDA 'Goes to Franchise',
- TDA-Makanan, TDA-EO, TDA-Sayur-mayur dsb.dsb.dsb.

Pak Roni, telah menetapkan Visi/target ('impian') beliau untuk kelompok garment (17 toko garment),

yaitu;

- Mulai Februari 2007..... setiap toko HARUS untung 20jt per bulan.
- Bulan Juni 2007..... kita akan meeting di Singapore, atau Malaysia, atau Bangkok, atau Guang Zhou....

Menurut saya, **pak Roni**.....

Action dulu,..... baru tetapkan Visi.

Saya jadi inget kata2nya **Nelson Mandela**....

Action without Vision.....

Buang2 waktu aje.....

Vision without Action.....

Percuma.... OM™DO (ngomong doang)...

Wealth Strategy ala Kiyosaki

Implementasi Pelajaran Rich Dad Pada Kehidupan Sehari-hari

Action with Vision.....

You can change the world.....

(ANDA BISA MERUBAH KEHIDUPAN ANDA...!!!)

POINT dari tulisan di atas adalah.... apapun yang dikerjakan maka tentukan / tetapkan-lah 'tujuan / target'nya, entah....

Mau ACTION dulu baru tetapkan TARGET/TUJUAN-nya.....,

atau

Tetapkan TARGET/TUJUAN-nya dulu, lalu segera ACTION.....

SARAN saya sich.....

agar ACTION dulu.....

lalu tetapkan TARGETnya.....

inilah yang saya lakukan...!!!

KIYOSAKI juga menetapkan 'tujuan/target' bagi para pembacanya....

Yaitu..... menjadi KAYA (secara finansial).... INILAH TUJUANNYA...!!!

Tapi 'kaya' yang bagaimana.... ?

KAYA adalah

memiliki INCOME yang besar.....

bukan memiliki banyak uang.....

memiliki Income yang besar.....

artinya membangun Asset.....

Wealth Strategy ala Kiyosaki

Implementasi Pelajaran Rich Dad Pada Kehidupan Sehari-hari

ingat tulisan #2 yaitu 'Melek Finansial', bahwa.....

ASSET = 'apapun' yang menghasilkan INCOME/pemasukan.....

LIABILITY = 'apapun' yang menghasilkan EXPENSES/beban...

RUMUSAN 'Kaya' dari Kiyosaki adalah

'F/F = 3PI > EXPENSES'.

Artinya:

Orang KAYA = orang yang 'bebas secara finansial'...

adalah orang yang memiliki **PASSIVE INCOME minimal 3x LEBIH BESAR daripada EXPENSES-nya.**

'terjemahan bebas'nya adalah:

Orang kaya adalah orang yang punya Income tanpa bekerja (passive income), yang besarnya minimal 3x lebih besar daripada Pengeluarannya.

That simple....!!!!

Nah.... BAGAIMANA atau apa yang saya kerjakan sesuai dengan tulisan/keterangan tsb di atas....

Oke... jadi.....,

saya MAU 'kaya'....

saya MAU membangun Asset.... (Asset menghasilkan Income).....

Wealth Strategy ala Kiyosaki

Implementasi Pelajaran Rich Dad Pada Kehidupan Sehari-hari

saya MAU mempunyai Income minimal 3x lebih besar daripada Expenses saya..
saya MAU, secara berkala, memindahkan ACTIVE INCOME saya menjadi PASSIVE INCOME.

Ketika **Passive Income** saya mencapai 3x lebih besar daripada Expenses saya....

Maka saya adalah orang 'kaya'....

Terserah si A.... punya income lebih besar dari saya....

Terserah si B.... punya income 10x lebih besar dari saya....

Terserah si C.... punya income 100x lebih besar dari saya.....

ga usah 'nyontek' sebelah....

ga usah 'membandingkan' dengan si A, si B atau si C....

Target saya..... adalah target saya.....

Tujuan saya..... adalah tujuan saya.....

Itulah yang saya 'kejar'....!!!

KARENA saya sudah tahu berapa EXPENSES saya...!!!

JADI saya tau berapa yang harus saya capai....

JADI saya tahu apa TUJUAN/TARGET saya.....

Lalu saya tentukan waktunya..... yaitu;

- **Bulan Mei 2005**.... Active + Passive Income saya 3x lebih besar daripada Expenses saya

Wealth Strategy ala Kiyosaki

Implementasi Pelajaran Rich Dad Pada Kehidupan Sehari-hari

- Bulan Mei 2008.... Passive Income saya 3x lebih besar daripada Expenses saya.
- Bulan Mei 2010.... Passive Income saya 'sustainable' 3x lebih besar daripada Expenses saya.

Targetnya sudah ditetapkan....!!!

Waktunya sudah ditetapkan.....!!!

Saya sudah tau apa KEMAUAN saya dan KAPAN mau-ya.....!!!

Jadi apapun yang saya kerjakan (secara finansial)....

akan mengarah ke TUJUAN saya.....

akan mengarah ke KEMAUAN saya....

Menetapkan/menentukan TUJUAN/TARGET/IMPIAN saya...

memang begitu simpel....!!!

Pada saat menetapkan TUJUAN/TARGET/IMPIAN.... jangan dipikirkan bagaimana cara mencapainya....,

Tapi 'dirasakan'..... 'dirasakan' bahwa inilah KEMAUAN saya.... bahwa memang inilah KEMAUAN saya titik...!!!

Untuk menentukan/menetapkan 'angka' berapa yang harus saya kejar/capai.... sangat mudah....

Saya sudah punya catatan 'Asset dan Liability'....., dan

Saya sudah punya catatan 'Income dan Expenses'....

(lihat tulisan #2 'Melek Finansial')

Jadi saya sudah tau berapa Expenses saya setiap bulan....
Tinggal dikali 3..... itulah 'angka' yang saya kejar.....
yang harus saya terima (capai) pada bulan Mei tahun yad.

Catatan:

Setiap bulan Mei saya analisa catatan Keuangan saya.....
Berapa sich Expenses saya.... saat ini.....
Apakah perlu dinaikan/disesuaikan.....
Lalu saya tetapkan akhir Mei tahun depan....
saya HARUS mempunyai income 3x lebih besar daripada Expenses saya saat ini.

Kenapa bulan Mei.... karena saya keluar dari kerjaan/kantor di bulan April....

Yang menarik, menurut saya, adalah.....

1. Target '3x lebih besar dari Expenses' adalah target yang 'relatif mudah'...

HANYA 3x lebih besar dari 'yang sekarang udah saya terima'.....

Agak 'stretching'..... tapi kan....

ga 'seperti pelanduk merindukan bulan'...

ga 'seperti income/penghasilan 10jt.... maunya punya mobil Hammer yang harganya 3M'...

karena 'hanya sedikit stretching'.....

Jadinya 'kreatif'.... karena masih dalam 'jangkauan'....

Klo 'terlalu jauuuuhhh'..... antara kenyataan dengan tujuan....

Akibatnya impian.... akan tetap menjadi impian yang tidak terpikir untuk diupayakan...

(hope you get the point...)

2. Targetnya adalah 'angka yang bulat'..... sangat jelas.

Klo sekarang incomenya 10jt..... maka targetnya adalah 30jt.... TIGA PULUH JUTA RUPIAH....

Dengan demikian setiap berinvestasi saya langsung tau....

Investasi ini menambah.... atau.... mengurangi 10jt tsb...

Klo 'menambah' maka..... investasi ini..... menDEKATi tujuan saya...

Klo 'mengurangi' maka.... investasi ini..... menJAUHi tujuan saya....

3. Perubahan MIND-SET.... yaitu keinginan untuk selalu berinvestasi (menjadi INVESTOR)....

Karena sadar/paham/mengerti.... bahwa;

klo invest di Liability.... maka Expensenya akan naik.....

klo invest di Asset..... maka Incomenya yang akan naik...

Ketika Income sudah lebih besar dari Expenses, maka kelebihan cashflow tsb cenderung digunakan untuk berinvestasi di Asset.... karena klo digunakan untuk sesuatu yang Liability.... maka Expensenya yang naik.... akibatnya akan

Wealth Strategy ala Kiyosaki

Implementasi Pelajaran Rich Dad Pada Kehidupan Sehari-hari

menJAUHi target/tujuan/impian saya....

4. Targetnya adalah Income/cashflow....

Income adalah pendapatan yang rutin atau 'sustainable'.... bulan ini, dapet....
bulan depan, dapet.... bulan selanjutnya, dapet... dst.dst.dst.dst.....

Klo invest sekarang..... kapan Income saya akan naik..

Klo pada saat (waktu) yang ditetapkan belum naik juga.....

saya bisa segera mengambil keputusan.... diteruskan.... atau tidak.

Di bawah saya lampirkan kembali catatan Keuangan saya
sebagai referensi.

Catatan Keuangan ketika masih bekerja ('makan gaji" tahun 2002);

ASSET	LIABILITY
a. Pekerjaan	a. Properti-1
b. Deposito/reksadana	b. Properti-2
	c. Mobil-1
	d. Mobil-2
	e. Keluarga
	e. dst.dst.ds

CASHFLOW:

INCOME	EXPENSES
a.gaji	a.service-charge,listrik,air
b.interest	b.penjaga,listrik,air,kebersihan

Wealth Strategy ala Kiyosaki

Implementasi Pelajaran Rich Dad Pada Kehidupan Sehari-hari

	c. BBM, maintenance
	d. BBM, maintenance, supir
	e. sandang, pangan, pendidikan, dll
	f. dst. dst. dst

Sumber income saya terdiri dari kuadran;

- **E**, saya bekerja, menerima gaji.
- **S**, tidak ada.... alias 'nol'.
- **B**, tidak ada.... alias 'nol'.
- **I**, saya punya deposito/reksana, menerima 'interest'.

Catatan profile investasi saya (investasi yang menghasilkan cashflow/income),
sbb;

a. Investasi (properti) Taman Rasuna.

Saya bayar/beli/invest sekarang.... 1 bulan kemudian saya terima hasil-
sewanya....

Artinya.... bulan ini saya invest.... BULAN DEPAN PASSIVE INCOME SAYA NAIK....

Dan kenaikan ini adalah kenaikan yang 'pasti' selama 12 bulan...., atau income
yang 'sustainable' minimal untuk 12 bulan (masa sewa).... ya, ga...!!!

Padahal sampe sekarang sudah hampir 4 tahun tersewa.... 'sustainable'...ga...!!!

TAPI target Incomenya 3x lebih besar daripada Expenses.....

.... belum tercapai..... investasi lagi di Alfamart.....

b. Alfamart.

Saya ambil Alfamart dengan sistem 'take-over'.... artinya saya ambil Alfamart yang sudah jalan.... sudah punya 'track-record'nya....

saya invest sekarang..... pada bulan ke-4 saya akan terima cashflow-nya..... dan saya tau berapa yang akan saya terima..... khan udah ada 'track-record'nya. artinya.... bulan ini saya invest.... BULAN KE-4 INCOME SAYA NAIK..... dan Income yang saya terima adalah akumulasi hasil-usaha selama 3 bulan.... Karena di Alfamart, pembagian hasil-usaha dilakukan setiap 3 bulan....

Saat ini saya punya 2 Alfa.... dengan pembagian hasil-usaha pada bulan yang berbeda....

Maka dari 3 bulan..... hanya 1 bulan saya tidak terima Income dari Alfamart....

Oleh sebab itu.... impian saya untuk punya 3 Alfa.... agar menerima INCOME setiap bulan.... dan menerima Income TANPA BEKERJA (= PASSIVE INCOME)...
khan Alfamart adalah waralaba 'full operated by master franchise'....

(ingat tulisan #1 mengenai kuadran E,S,B,I).

Walaupun saat ini Income sudah lebih sedikit daripada Expensesnya....

TAPI target Incomenya 3x lebih besar daripada Expenses.....

.... masih belum tercapai..... investasi lagi di Yogen Crepes.....

c. Yogen Crepes.

Saya ambil Yogen Crepes dengan sistem 'take-over'....

Saya invest sekarang.... besoknya 'serah-terima' counter.... lusa-nya saya 'terima Omsetnya'... dan

omset ini saya terima setiap hari....

Artinya SAYA PUNYA CASHFLOW SETIAP HARI.... yaitu omset itu....

Pada akhir bulan saya baru 'settle' kewajiban saya ke si master franchise.

ingat tulisan #1 mengenai kuadran E,S,B,I....

dulu Income-nya 1x sebulan.... kemudian out...out...out.... hati2 bisa 'knock-out'....

sekarang setiap hari IN-OUT.....IN-OUT....IN-OUT....

enakan mana ya.... he...he...he...eee...

Walaupun saat ini Income sudah lebih besar daripada Expensesnya....

TAPI target Incomenya 3x lebih besar daripada Expenses.....

Disamping itu setiap bulan ada 'kelebihan' cashflow.....

di-apa-in ya..... atau di-investasikan dimana ya.....

agar.....Incomenya naik lagi..... naik lagi.... naik lagi....

hingga satu saat nanti menjadi 3x lebih besar daripada Expenses.

Wealth Strategy ala Kiyosaki

Implementasi Pelajaran Rich Dad Pada Kehidupan Sehari-hari

Catatan Keuangan tahun 2006 (saat ini);

ASSET	LIABILITY
a. Yogen-1	a. xxxxxxxxxxx
b. Yogen-2	b. xxxxxxxxxxx
c. Alfamart-1	c. Mobil-1
d. Alfamart-2	d. Mobil-2
e. Rasuna-1	e. Keluarga
d. Rasuna-2	f. Toko Grosir Jaket di MTA
	g. Counter voucher n hp di ITC M2
	h. Konsultan KEU dan Pajak
	h. Dst.dst.dst

CASHFLOW:

INCOME	EXPENSES
a. Hasil-usaha Yogen-1	a. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
b. Hasil-usaha Yogen-2	b. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
c. Hasil-usaha Alfa-1	c. BBM,maintenance
d. Hasil-usaha Alfa-2	d. BBM,maintenance,supir
e. Hasil-sewa Rasuna-1	e. Sandang,pangan,pendidikan,dll
d. Hasil-sewa Rasuna-2	f. Pegawai toko Grosir Jaket di MTA
	g. Pegawai Counter voucher n hp di ITC M2
	h. Cicilan kredit modal kerja (Alfa-2)
	i. Fee konsultan KEU dan Pajak

Wealth Strategy ala Kiyosaki

Implementasi Pelajaran Rich Dad Pada Kehidupan Sehari-hari

	i. Dst.dst.dst
--	----------------

Sumber income saya terdiri dari kuadran;

- **E**, saya tidak punya... alias "nol".
- **S**, saya punya 2 waralaba Yogen Crepes (dan 2 toko).
- **B**, saya punya 2 waralaba Alfamart minimarket.
- **I**, saya punya 2 properti sewaan di Apartemen Taman Rasuna.

Dengan mengikuti pandangan/rumusan Kiyosaki, menurut saya, menjadi 'lebih mudah' untuk menjadi KAYA.

Karena targetnya jelas....

Karena targetnya adalah Income....

Maka akan segera 'terasa' hasil dari investasi yang dilakukan....

Maka fokusnya ke Cashflow..... (bukan capital gain)....

Wealth Strategy ala Kiyosaki

Implementasi Pelajaran Rich Dad Pada Kehidupan Sehari-hari

PENUTUP....

Saya akan sharing pandangan saya dari sudut/point lainnya (dari point 4 "Wealth Strategy ala Kiyosaki") pada tulisan/kesempatan yang lain.

4. Strategy ber-investasi, yaitu 3 kendaraan ber-investasi.

Demikianlah, semoga tulisan ini menambah wawasan....
dan mohon koreksinya.

Salam,

budi_rachmat@yahoo.com

Wealth Strategy ala Kiyosaki' (tulisan #4)

Usaha Kecil - BAKMI, Sendiri Vs Franchise

Rekan sekalian,

"Wealth Strategy ala Kiyosaki", yaitu:

1. Memiliki "tujuan" ber-investasi, yaitu $F/F = 3PI > Expenses$.
2. "Melek Finansial". Pemahaman "yang benar" mengenai Asset dan Liabiliti dan pentingnya Cashflow (daripada capital gain).
3. "Time and Risk Management", yaitu kuadran E,S,B,I dan Active dan Passive Income.
4. Strategy ber-investasi, yaitu 3 kendaraan ber-investasi.

Point no.3 'Time and Risk Management', no.2 'Melek Finansial' dan no.1 'Tujuan ber-investasi' sudah saya bahas pada tulisan yll.....

Sekarang saya mau bahas point no.4.....:

STRATEGY #4 STRATEGI BER-INVESTASI Yaitu 3 Kendaraan Ber-Investasi

Strategy ber-investasi atau step-step ber-investasi agar mencapai kesuksesan secara finansial, dibagi menjadi 3 bagian atau 3 step atau apa yang disebut dengan '3 kendaraan ber-investasi', yang terdiri dari;

- a. membangun BISNIS
- b. berinvestasi di PROPERTI
- c. berinvestasi di PAPER ASSET

Target dari '3 kendaraan ber-investasi' tersebut, adalah;

- a. BISNIS..... targetnya CASHFLOW.
- b. PROPERTI..... targetnya CASHFLOW.
- c. PAPER ASSET.... targetnya CAPITAL GAIN.

Keterangan ringkasnya, adalah sbb;

Gunakanlah seluruh modal yang ada untuk membangun Asset.....

Yaitu membangun BISNIS yang menghasilkan Income/CASHFLOW.

Yaitu invest di PROPERTI.. yang menghasilkan Income/CASHFLOW.

INGAT...!!!:

- 'Asset' adalah yang menghasilkan 'Income'.
- 'Income' adalah penghasilan yang 'sustainable'.
- Targetnya adalah '3PI > Expenses' (menjadi 'Kaya').

Wealth Strategy ala Kiyosaki

Implementasi Pelajaran Rich Dad Pada Kehidupan Sehari-hari

FOKUS saya....

melakukan investasi yang menghasilkan Income/Cashflow....

bukan investasi yang menghasilkan 'bisnis oportunitas'/harapan...

Hasilnya.... Income/cashflow-nya tinggi.... lebih tinggi daripada Expenses.

Dilain pihak.... modalnya 'habis'.... 'habis' di-investasi-kan di Asset....

nah... karena Incomenya sudah lebih tinggi dari Expenses. Maka selisih antara Income dan Expenses ini' atau 'kelebihan cashflow ini' dapat disimpan / diakumulasikan hingga cukup untuk menjadi modal usaha (cara 'lambat'),

atau ... di-investasi-kan ke Paper Asset..... (cara 'cepat', yang dianjurkan Kiyosaki - high risk high return).

TARGET dari Paper Asset adalah mendapatkan Capital Gain....

Ketika 'Capital Gain' telah cukup besar.....

diambil.... di-investasi-kan kembali ke...

... BISNIS.... yang menghasilkan Income/Cashflow, atau....

... PROPERTI.. yang menghasilkan Income/Cashflow.

Dengan demikian....

INCOME kita secara bertahap akan NAIK....

Sedangkan modal 'dicari' melalui investasi di Paper Asset...

Lakukan ber-ulang2.... hingga (target) '**3PI > Expenses**' tercapai.... ter-

Wealth Strategy ala Kiyosaki

Implementasi Pelajaran Rich Dad Pada Kehidupan Sehari-hari

realisir...

Jika 'target' tsb telah tercapai.... maka untuk menjadi 'ULTRA RICH' ('Kaya Raya') hanyalah masalah waktu.

Untuk itu besar kemungkinan kita akan memiliki banyak BISNIS dan banyak PROPERTI dan banyak investasi di PAPER ASSET....

Untuk meng-'handle' bisnis, properti dan paper asset.... yang banyaaaakkkk itu.... diperlukan pemahaman konsep E,S,B,I yang baik..... dengan demikian kita akan selalu punya 'waktu' untuk berpikir..... untuk ber-investasi, salah satunya dengan cara mendelegasikan ('leverage') pekerjaan (dan waktu) kita orang yang paling ahli untuk melakukan hal tersebut, yaitu kepada para profesional yang memang ahli dibidang tersebut.

Dengan demikian kita sudah melakukan 'time and risk management'.

Untuk mengetahui....

apakah kita tambah kaya atau tambah miskin....

apakah kita mendekati atau menjauhi impian/tujuan/target kita....

apakah kita berinvestasi di 'bisnis' atau di 'bisnis oportunitas'.....

Semuanya dapat segera diketahui.... bisa segera dilihat di catatan Keuangan kita ('Melek Finansial').... apakah kolom Income tambah besar atau ga naik2.... atau (malah) kolom Expenses-nya yang tambah naik....

Wealth Strategy ala Kiyosaki

Implementasi Pelajaran Rich Dad Pada Kehidupan Sehari-hari

apakah kita berinvestasi di 'capital gain'.... dimana biasanya investasi ini penuh dengan 'MUNGKIN, KEMUNGKINAN BESAR, DIHARAPKAN' akan menghasilkan 'gain' 100x.... atau 1000x.... atau 10.000x.... tapi baru 'harapan' sedangkan yang pasti biasanya yang naik malah Expenses-nya....

(you get the point...!!!)

TAPI.....tapi usaha2/upaya2/effort tersebut tidak akan dilakukan klo kita tidak memiliki target yang jelas dan memberdayakan ('stretching'), yaitu **F/F = 3PI > Expenses.**

Dengan memahami '**Wealth Strategy ala Kiyosaki**'...

Saya menjadi sadar/mengerti/paham bahwa untuk menjadi kaya (secara finansial) ternyata 'mudah' karena semua CONTROL sebenarnya berada di tangan saya sendiri....

Artinya.... untuk menjadi kaya (secara finansial);

- saya tidak mengharapkan dapet 'durian runtuh'....
- saya tidak mengharapkan 'kawin dengan wanita/janda kaya'....
- saya tidak mengharapkan 'dapet lotere/undian-harapan'....
- saya tidak mengharapkan 'Nigerian scheme'....
- saya tidak mengharapkan 'proyek raksasa/besar'....
- saya tidak mengharapkan 'mudah2an si A lupa sama tagihan ke saya'....

POINT-nya, untuk menjadi 'kaya' semua **CONTROL** ada di tangan saya..... tinggal mo **ACTION**, apa enggak...!!!

Wealth Strategy ala Kiyosaki

Implementasi Pelajaran Rich Dad Pada Kehidupan Sehari-hari

Nah.... **BAGAIMANA** atau apa yang saya kerjakan sesuai dengan tulisan / keterangan tsb di atas....

Lihat Catatan Keuangan tahun 2006 (saat ini);

ASSET	LIABILITY
a. Yogen-1	a. xxxxxxxxxxxx
b. Yogen-2	b. xxxxxxxxxxxx
c. Alfamart-1	c . Mobil-1
d. Alfamart-2	d. Mobil-2
e. Rasuna-1	e. Keluarga
f. Rasuna-2	f. Toko Grosir Jaket di MTA
	g. Counter voucher n hp di ITC M2
	h. konsultan KEU dan Pajak
	h. dst.dst.dst

CASHFLOW:

INCOME	EXPENSES
a. Hasil-usaha Yogen-1	a. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
b. Hasil-usaha Yogen-2	b. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
c. Hasil-usaha Alfa-1	c. BBM,maintenance
d. Hasil-usaha Alfa-2	d. BBM,maintenance,supir
e. Hasil-sewa Rasuna-1	e. Sandang,pangan,pendidikan,dll

Wealth Strategy ala Kiyosaki

Implementasi Pelajaran Rich Dad Pada Kehidupan Sehari-hari

d. Hasil-sewa Rasuna-2	f. Pegawai toko Grosir Jaket di MTA
	g. Pegawai Counter voucher n hp di ITC M2
	h. Cicilan kredit modal kerja (Alfa-2)
	i. Fee konsultan KEU dan Pajak
	i. Dst.dst.dst

Sumber income saya terdiri dari kuadran;

- **E**, saya tidak punya... alias "nol".
- **S**, saya punya 2 waralaba Yogen Crepes (dan 2 toko).
- **B**, saya punya 2 waralaba Alfamart minimarket.
- **I**, saya punya 2 properti sewaan di Apartemen Taman Rasuna

Keterangan:

BISNIS (Asset) a,b,c,d di atas menghasilkan INCOME/CASHFLOW... yaitu INCOME a,b,c,d.

PROPERTI (Asset) e,f di atas menghasilkan INCOME/CASHFLOW..... yaitu INCOME e,f.

Akhirnya 'modal' saya 'habis'....

'habis' di-investasi-kan di Bisnis dan Properti.

Hasilnya..... Income/Cashflow yang tinggi....

Untuk mengumpulkan/mencari modal lagi..... maka 'selisih Income dengan Expenses', saya investasikan di Paper Asset, yaitu;

- Di Index Future (HangSeng, Kospi, Nikkei), dan

- Di Option Trading di internet broker www.optionsxpress.com

'selisih Income dengan Expenses', juga saya investasikan di;

- o Toko Grosir Jaket dan Kaos di Pusat Grosir METRO Tanah Abang, lt.4, blk.1, no.149, dan
- o Counter voucher dan hp di ITC Mangga Dua, blk.D (belakang McD, menghadap ke ruko Textile).

Target saya di Mei 2005.... sudah tercapai...!!!

Sampai dengan Mei 2005 saya belum 'masuk' ke Paper Asset....

Baru 'utak-atik'.... catatan Keuangan aja.... dan hasilnya....

saya punya BISNIS (4 unit) dan PROPERTI (2 unit) yang menghasilkan INCOME

Nah....

sekarang, saat ini, saya sudah masuk/ber-investasi ke Paper Asset dengan tujuan/target 'Capital Gain'....

Klo berhasil, maka besar harapan saya target Mei 2008 akan tercapai...!!!

Apakah akan berhasil...

'well, times will tell....'... insya Allah...

HARAPAN saya.....,

Hasil dari investasi di Paper Asset dan ke-2 toko tsb diatas.... akan saya gunakan/investasikan kembali untuk Bisnis dan/atau Properti.... (yaitu investasi

di Asset, yang menyebabkan Income/Cashflow naik)....

hingga..... target bulan Mei 2008 dapat tercapai (yaitu Passive Income saya 3x lebih besar daripada Expenses saya).

Catatan:

Investasi di Paper Asset (Index Future dan Option trading).

Index Future.

Saya mulai study/sourcing sejak bulan Februari 2005 dan baru masuk/investasi di bulan Juni/Juli 2005...

Saat ini, saya punya account di 4 perusahaan (pialang) yang berbeda....

- 3 pialang, belum menunjukkan 'performance' yang 'selalu positif' (kadang2 positif margin, kadang2 negatif)... namun demikian sampai saat ini 'equity'/modal-nya masih ada/'terjaga'.
- 1 pialang, 'performance'-nya sangat ruar biaaassaaaa.... klo ngak positif, yang 'impas/zero'.... ga pernah negatif... dan relatif 'sustainable'.... gain per bulannya bisa 20-30%.

Over all, investasi saya di Index Future per bulan-nya masih positif 10-15%....

Trading Option di www.optionsxpress.com

Saya mulai belajar di bulan Juli 2005 dan mulai ber-investasi di bulan Oktober 2005...

Wealth Strategy ala Kiyosaki

Implementasi Pelajaran Rich Dad Pada Kehidupan Sehari-hari

Berinvestasi secara berkelompok melalui www.optionsxpress.com...

'Performance'-nya, memang belum 'sustainable'....

masih perlu meluangkan waktu untuk belajar...

Kami bertemu untuk 'trading' (bersama dengan sang mentor).... minimal 1x dalam sebulan...

Wealth Strategy ala Kiyosaki

Implementasi Pelajaran Rich Dad Pada Kehidupan Sehari-hari

PENUTUP....

"Wealth Strategy ala Kiyosaki" atau '4 prinsip dasar pemikiran Kiyosaki untuk menjadi Kaya (Raya)', telah saya tulis (sharing) dalam 4 tulisan yang terpisah..... mudah2an bermanfaat.

Dalam setiap tulisan.... saya juga 'memperlihatkan' investasi yang saya lakukan.... maksudnya untuk 'memperlihatkan' bahwa 'pemikiran Kiyosaki' dapat diterapkan/dilakukan di Indonesia.... (apa yang saya tulis, adalah apa yang saya kerjakan, what you read is what i am doing)..... dengan cara/pendekatan yang berbeda.... dengan cara/pendekatan yang sesuai dengan 'kemampuan/situasi/kondisi' saya.

Saya menggunakan cara ATM (pak TDW).... yaitu **Amati, Tiru, Modifikasi**.

Agar dapat lebih mudah dipahami.... proses/tahapan2-nya.... khususnya, bagaimana saya ber-investasi ala Kiyosaki..... Saya akan lanjutkan pada tulisan berikutnya.... yaitu 'THE IMPLEMENTATION OF KIYOSAKI'S' atau.... step-step investasi yang saya lakukan... dan resiko yang saya 'ambil'.... karena disini akan terlihat bagaimana proses atau 'urutan investasi' yang saya lakukan... dan kenapa (apa alasannya).

Klo saya pikir2.... harta saya saat ini.... dengan harta saya 3 tahun yll (kurang-lebih) masih sama besar/nilai-nya.... tapi Income saya saat ini dengan 3 tahun

Wealth Strategy ala Kiyosaki

Implementasi Pelajaran Rich Dad Pada Kehidupan Sehari-hari

yll.... jauuuuhhhh berbeda....!!!

Dan yang lebih penting 'mind-set' saya saat ini sangaaaat berbeda dengan 3 tahun yll.

Eeecccchhh.... target Mei 2008 tinggal sebentar lagi nich.... ada yang mo bantu saya agar target saya tercapai.... ter-realisasi... your are welcome..... and thx in advance....!!!

Demikianlah, semoga tulisan ini menambah wawasan.... dan mohon koreksinya.

Salam,

budi_rachmat@yahoo.com

Wealth Strategy ala Kiyosaki

Implementasi Pelajaran Rich Dad Pada Kehidupan Sehari-hari

AUTHOR :

Budi Rachmat

budi_rachmat@yahoo.com

Edited and Compiled By :

Denny R Ardiansyah

1samu.contact@gmail.com