

PROSPEKTUS

PT CIGEDE GRIYA PERMAI



**#real
wealth
island**

DISCLAIMER

PT Ailand Global Investments, yang dikenal dengan nama AILand.id, adalah penyelenggara layanan urun dana berbasis teknologi informasi (*Securities Crowdfunding*). AILand.id telah memiliki izin resmi dan berada di bawah pengawasan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) berdasarkan Kep-88/D-04/2022 terkait pemberian izin usaha sebagai penyelenggara penawaran efek melalui layanan urun dana berbasis teknologi informasi.

Sebagai penyelenggara, AILand.id berperan sebagai perantara yang menghubungkan penerbit dengan pemodal, dan tidak terlibat langsung dalam operasional bisnis penerbit. OJK berperan sebagai regulator dan pemberi izin, tetapi tidak menjamin investasi yang dilakukan. Aktivitas investasi melalui platform urun dana memiliki risiko yang tinggi. Oleh karena itu, calon pemodal diharapkan untuk mempertimbangkan keputusan investasi mereka secara cermat dan mendalam, sesuai dengan pengetahuan, pengalaman, dan tujuan investasinya, baik dalam efek berbentuk ekuitas, efek utang, maupun instrumen lainnya yang tersedia melalui layanan ini.

Pemodal harus menyadari adanya risiko yang melekat pada setiap investasi yang dilakukan melalui layanan urun dana. Dengan berinvestasi melalui AILand.id, pemodal memahami dan menerima segala potensi risiko yang mungkin terjadi di masa mendatang. AILand.id tidak bertanggung jawab atas kerugian, kehilangan sebagian atau seluruh modal, tuntutan hukum, maupun risiko lain yang timbul di kemudian hari. AILand.id juga tidak pernah memaksa pengguna untuk membeli efek yang ditawarkan. Segala keputusan investasi sepenuhnya menjadi tanggung jawab masing-masing pengguna.

Sebelum berinvestasi melalui platform Ailand.id, pemodal diharuskan untuk mempertimbangkan dengan cermat setiap keputusan investasi bisnis yang akan dilakukan. Hal ini dapat dilakukan dengan melakukan analisis (*due diligence*), yang mencakup, namun tidak terbatas pada, analisis kondisi ekonomi makro, model bisnis, laporan keuangan, kompetitor dan industri, serta risiko bisnis lainnya.

SURAT KEPUTUSAN DEWAN KOMITE PERSETUJUAN PENERBIT

Dengan ini Dewan Komite Persetujuan Penerbit telah melakukan analisa terhadap proposal PT Cigede Griya Permai yang diajukan oleh **XXX** selaku Direktur perusahaan dengan nilai Pendanaan sebesar Rp. **xxx.xxx.xxx**

Dewan Komite Penerbitan telah melakukan hal-hal yang diperlukan yaitu:

1. Verifikasi terhadap manajemen perusahaan yang dilakukan dengan Jujur, Terpercaya dan Profesional.
2. Analisa terhadap perusahaan dan bisnis yang dijalankannya dan memiliki profitabilitas yang cukup baik.
3. Assesment skema investasi yang telah diverifikasi sesuai dengan ketentuan skema yang ditetapkan.

Memutuskan untuk menyetujui pendanaan didalam Prospektus ini dengan menggunakan skema:

- Pemegang saham biasa berhak atas dividen jika perusahaan menghasilkan laba dan jika dividen tersebut disetujui oleh RUPS.
- Pemegang saham biasa berhak atas bagian dari aset perusahaan jika perusahaan dilikuidasi (setelah kewajiban perusahaan dibayar).

Demikian surat keputusan Dewan Komite Penerbitan ini ditetapkan.

Cirebon, Desember 2024

Ketua Dewan Komite Persetujuan Penerbit
PT Ailand Global Investments

Gracia Josaphat Jobel Mambrasar S.T., B.Sc., MBA., EdM

SURAT PERNYATAAN PENERBIT

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama: -

Jabatan: Direktur

Nama Perusahaan: PT Cigede Griya Permai

Bertindak untuk dan atas nama PT Cigede Griya Permai sesuai dengan kewenangan yang tertulis dalam Akta Perusahaan terakhir, dengan ini menyatakan dan menjamin hal-hal sebagai berikut:

1. Kami menjamin dan bertanggung jawab penuh atas kebenaran seluruh informasi dan data-data yang disampaikan untuk kepentingan penerbitan efek sukuk/saham.
2. Kami bertanggung jawab penuh atas seluruh biaya cetak, distribusi, laporan keuangan yang disajikan dan dokumen pendukung lainnya yang menjadi dasar dalam penerbitan dan penjualan prospektus untuk penawaran efek sukuk/saham.
3. Seluruh dokumen yang menjadi dasar penerbitan efek sukuk/saham milik Perusahaan kami telah kami serahkan sepenuhnya kepada pihak penyusun efek sukuk/saham.
4. Kami akan mematuhi seluruh ketentuan dan peraturan yang ada untuk tujuan penerbitan efek sukuk/saham dalam prospektus ini.
5. Kami bertanggung jawab sepenuhnya atas seluruh laporan keuangan termasuk kewajiban lain seperti laporan tahunan yang dipersyaratkan oleh AILand.id (Platform Digital Crowdfunding) sesuai ketentuan yang berlaku di bawah OJK untuk memastikan keterbukaan informasi kepada semua pihak yang akan membeli efek sukuk/saham dari Perusahaan kami.

Kami memastikan kebenaran dan keabsahan pernyataan ini hanya merupakan milik Perusahaan kami dan menjadi tanggung jawab kami. Kami tidak memiliki hak untuk mereduksi informasi yang ada di prospektus ini.

Demikian surat pernyataan dan jaminan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Cirebon, **XX** Desember 2024

XXXXX

Direktur PT Cigede Griya Permai

Daftar Isi

Glossary

Highlight Industry

Profil Manajemen

Highlight Bisnis

Business Planning

Rencana Penggunaan Dana

Financial Highlight

Analisis SWOT

Risiko dan Mitigasi Bisnis

Legalitas

Struktur Kepemilikan Saham

Ikhtisar Investasi dan Kebijakan Dividen

Profil Ailand dan Cara Pembelian

Glossary

Penerbit

Adalah badan usaha Indonesia baik yang berbentuk badan hukum maupun badan usaha lainnya yang menerbitkan Efek melalui Layanan Urun Dana.

Pemodal

Adalah pihak yang melakukan pembelian Efek Penerbit melalui Layanan Urun Dana.

KSEI

PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) merupakan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian (LPP) di Pasar Modal Indonesia yang menyediakan layanan jasa Kustodian sentral dan penyelesaian transaksi efek yang teratur, wajar dan efisien, sesuai amanat Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.

RUPS

Berdasarkan UU Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) adalah Organ atau bagian Perseroan yang memiliki kewenangan yang tidak diberikan kepada Direksi maupun Dewan Komisaris dalam batas yang telah ditentukan oleh Undang-Undang dan/atau anggaran dasar.

Ekuitas

Nilai yang akan dikembalikan kepada pemegang saham jika seluruh aset perusahaan dilikuidasi dan utang dibayarkan. Ekuitas saham merupakan bagian dari kepemilikan perusahaan yang dimiliki oleh pemegang saham, seperti saham biasa, saham preferen, dan laba ditahan.

Saham

Tanda penyertaan modal seseorang atau pihak (badan usaha) pada suatu perusahaan atau Perseroan Terbatas. Dengan menyertakan modal tersebut, maka pihak tersebut memiliki klaim (hak) atas pendapatan perusahaan, aset perusahaan, dan berhak hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).

Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian

Adalah pihak yang menyelenggarakan kegiatan kustodian sentral bagi bank kustodian, perusahaan efek, dan pihak lain.

Bank Kustodian

Adalah bank umum yang telah memperoleh untuk persetujuan Otoritas Jasa Keuangan melakukan kegiatan usaha sebagai kustodian.

Akad Syariah

Adalah perjanjian atau kontrak tertulis antara para pihak yang memuat hak dan kewajiban masing-masing pihak yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal.

Dividen

Bagian suatu perusahaan yang besarnya telah ditetapkan direksi dan disahkan dalam rapat pemegang saham untuk dibagi-bagikan terhadap seluruh pemegang saham. Pembagian dividen dapat mengurangi laba yang ditahan serta kas yang tersedia bagi suatu perusahaan, namun distribusi pembagian dividen terhadap setiap pemilik merupakan tujuan utama dalam bisnis.

Dividen Payout Ratio

Merupakan rasio perbandingan antara jumlah dividen yang dibagikan oleh perusahaan kepada setiap investor dengan total keuntungan bersih yang diperoleh perusahaan tersebut.

Dividen Yield

Dividen yield adalah tingkat pengembalian dalam bentuk dividen tunai kepada pemegang saham. Biasanya dividen yield dinyatakan dalam persentase. Dividen yield menunjukkan berapa banyak perusahaan telah membayar dividen selama setahun terhadap harga sahamnya. Ini membuat pemegang saham lebih mudah melihat berapa banyak pengembalian per rupiah yang diinvestasikan dan diterima melalui dividen.

Per Annum

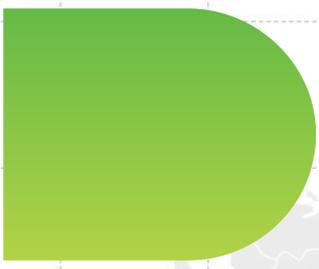
Disebut juga per tahun, merupakan jangka waktu yang dipakai sebagai dasar untuk menentukan tingkat pengembalian suatu investasi.

Retained Earnings

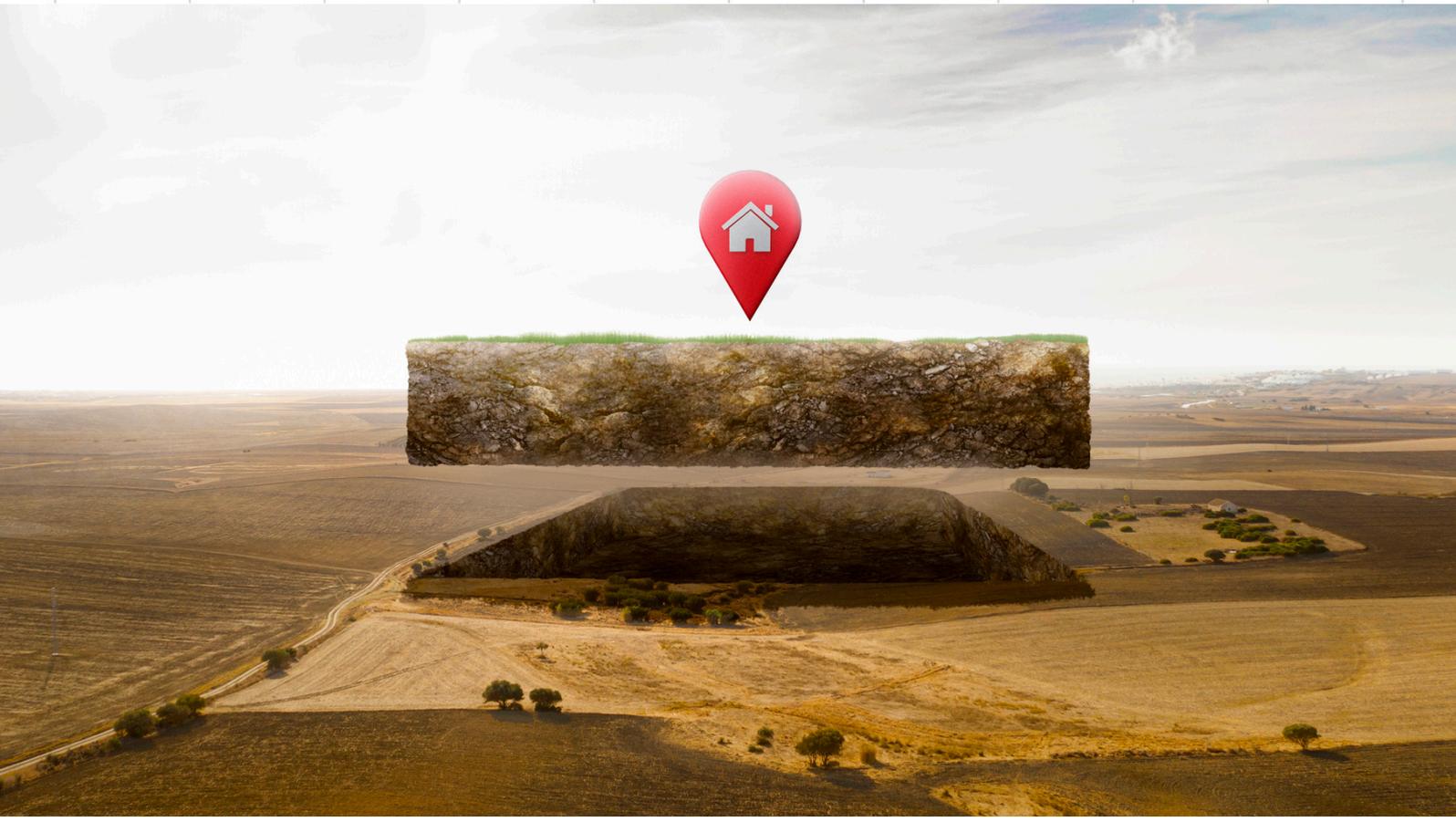
Adalah laba yang ditahan atau laba bersih perusahaan yang tidak dibagikan kepada para pemegang saham dalam bentuk dividen. Dengan begitu, laba ditahan dapat dikatakan sebagai sisa laba bersih yang telah dikurangi dividen. Pada umumnya, perusahaan akan menggunakan investasi seperti untuk membiayai proyek penelitian dan pengembangan, pembelian peralatan tambahan, atau dapat juga untuk melunasi sebagian utang perusahaan.

KPR

Fasilitas kredit yang diberikan perbankan kepada nasabah perorangan untuk membeli atau memperbaiki rumah



HIGHLIGHT INDUSTRI



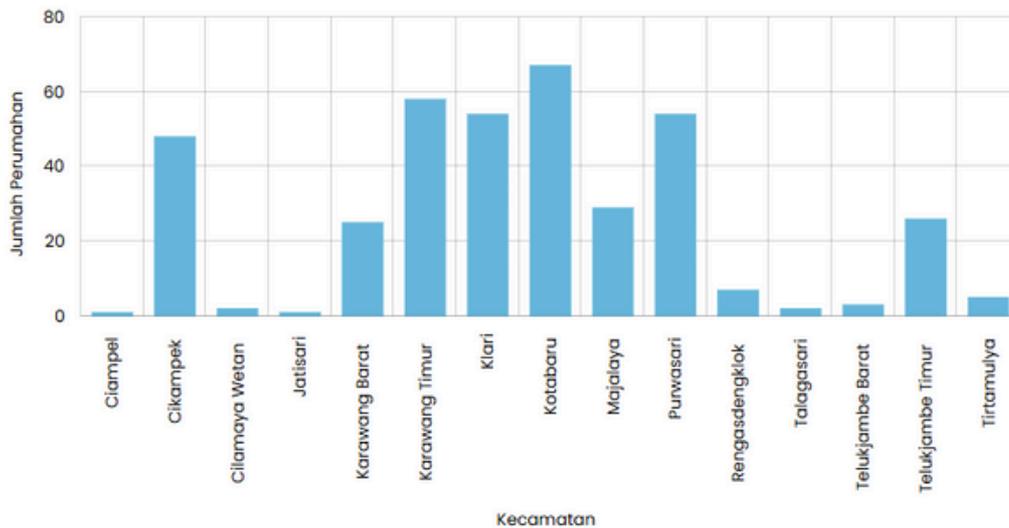
Pandangan Industri

Karawang merupakan salah satu kawasan industri strategis di Indonesia. Terletak di Provinsi Jawa Barat, Karawang memiliki posisi yang sangat menguntungkan baik dari segi geografis maupun infrastruktur. Kawasan ini dikenal sebagai pusat industri besar. Kabupaten ini memiliki luas wilayah sekitar 1.911,09 km² dan populasi lebih dari 2,5 juta jiwa pada pertengahan tahun 2023. Hal tersebut mengakibatkan meningkatnya kebutuhan akan pengembangan properti tanah untuk hunian, fasilitas komersial, dan area industri diproyeksikan terus meningkat.

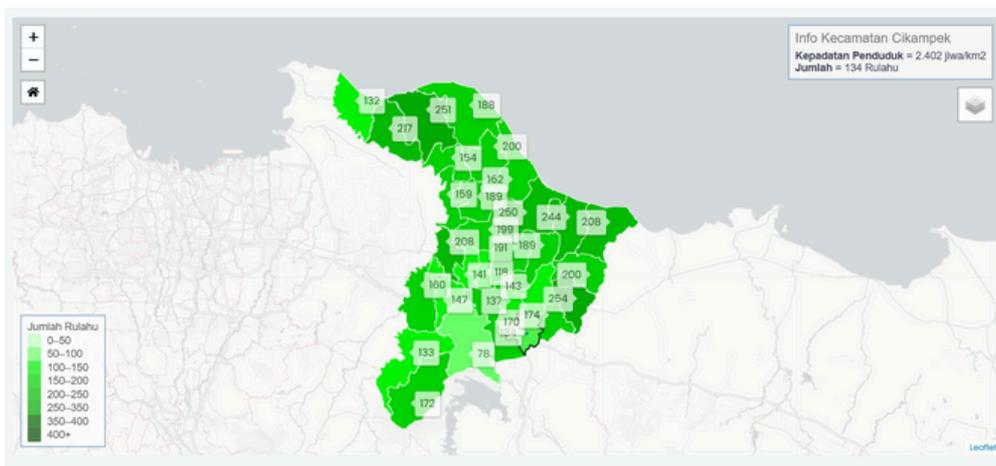
Badan Pusat Statistik (BPS) melaporkan bahwa ekonomi Kabupaten Karawang terus mengalami peningkatan, dengan laju pertumbuhan ekonomi pada tahun 2023 mencapai 5,40%. Angka ini lebih tinggi dibandingkan dengan rata-rata pertumbuhan ekonomi Jawa Barat yang sebesar 5% dan nasional yang mencapai 5,10%.

Berdasarkan salah satu riset menunjukkan bahwa salah satu faktor utama yang mendorong perkembangan properti di Karawang adalah kenaikan permintaan hunian pada tahun 2024, yang diperkirakan meningkat sebesar 19,44% dibandingkan tahun 2023. Hal ini berkaitan dengan pertumbuhan jumlah penduduk di daerah tersebut. Sebagai kota industri, banyak pekerja yang memilih tinggal di Karawang, yang turut memengaruhi peningkatan permintaan hunian.

Selain itu, kemajuan infrastruktur juga berperan dalam menarik minat para pengembang properti. Karawang memiliki akses langsung ke Jalan Tol Jakarta – Cikampek, Jalan Tol Layang MBZ, Tol Japek Selatan, dan Stasiun Kereta Cepat Jakarta – Bandung (Whoosh) yang telah beroperasi memperkuat konektivitas Karawang dengan kota-kota besar lainnya.



Data Perumahan Karawang 2023 Berdasarkan Kecamatan



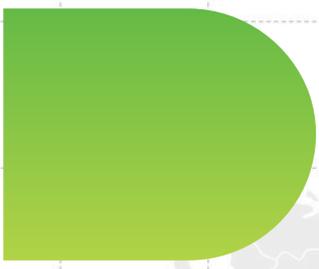
Data Rumah Layak Huni (RULAHU) Karawang 2023 Berdasarkan Kecamatan

Pada tahun 2024, total jumlah Rumah Layak Huni di Karawang sebanyak 326 unit, khususnya di Kecamatan Cikampek terdapat 134 unit Rumah Layak huni dengan 2.402 jiwa/km². Harga properti di Karawang diprediksi mengalami peningkatan, terutama untuk properti yang berada di dekat pusat industri dan kawasan komersial. Kenaikan ini didorong oleh tingginya permintaan serta terbatasnya ketersediaan lahan. Meski demikian, harga properti di Karawang masih relatif lebih terjangkau dibandingkan dengan Jakarta dan kota-kota penyangga lainnya, seperti Bekasi dan Tangerang.

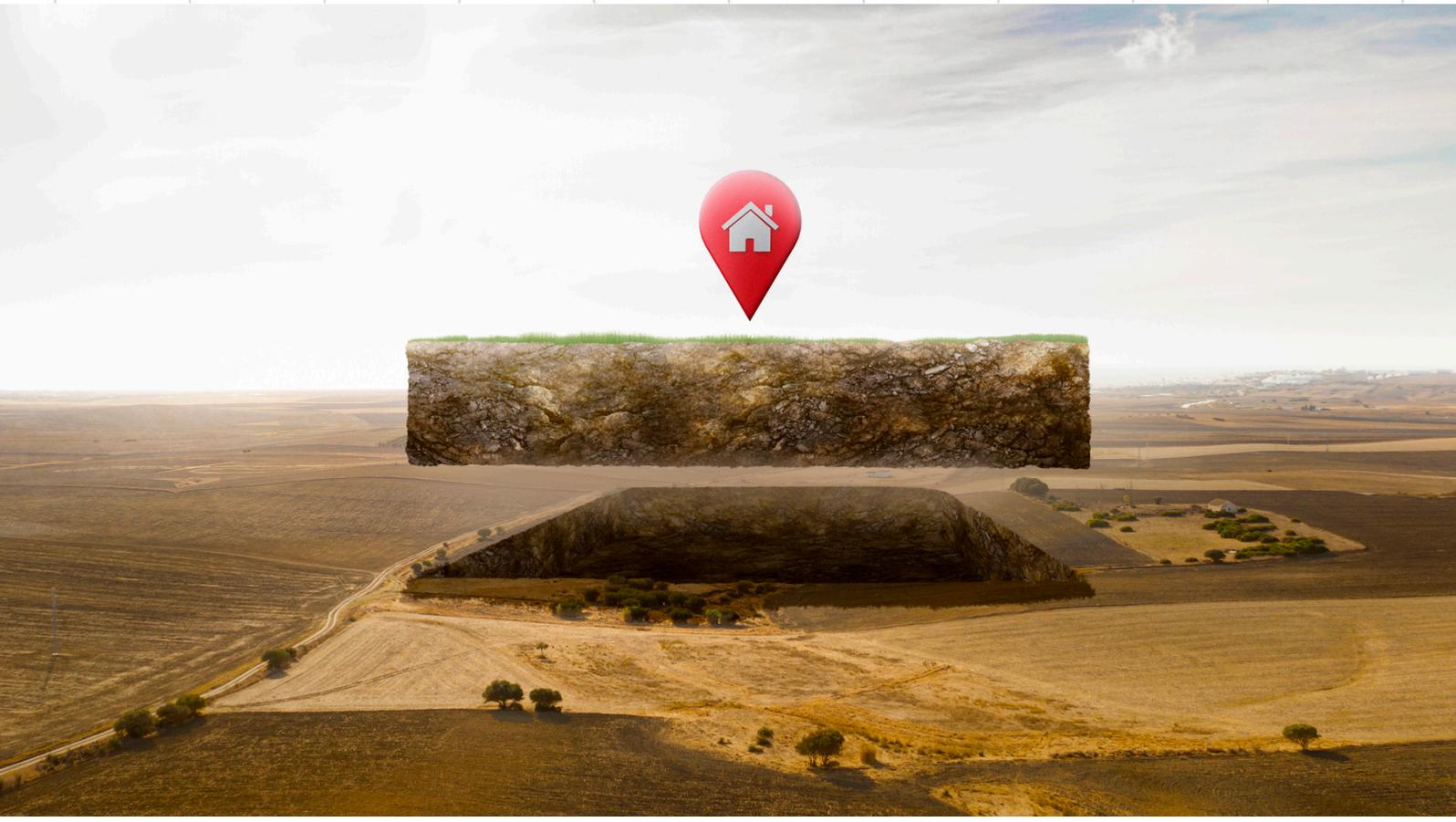
Perkembangan properti di Karawang pada tahun 2024 menunjukkan tren positif, yang didukung oleh berbagai faktor, seperti meningkatnya permintaan hunian, pembangunan infrastruktur, serta masuknya pengembang besar. Hal ini menjadikan Karawang sebagai salah satu wilayah yang menarik bagi para investor, baik asing maupun domestik.

Permintaan properti, khususnya di sektor perumahan, diperkirakan akan terus meningkat seiring dengan pemulihan ekonomi Indonesia dan kebutuhan dasar akan hunian. Menurut Johann Boyke Nurtanio, Country Director Ray White (Infobanknews), kebutuhan akan lahan meningkat seiring dengan tingginya permintaan untuk ruang perkantoran akibat konsolidasi perusahaan dan perpindahan ke gedung yang lebih baik. Sementara itu, pasar kondominium diperkirakan akan menerima tambahan pasokan sebanyak 20 ribu unit dari proyek-proyek yang akan datang.

Tantangan utama di bisnis properti meliputi keterbatasan lahan dengan harga terjangkau, tingginya harga tanah, lamanya proses jual beli, hingga minimnya keuntungan bagi pemilik tanah. Menjawab hal ini, hadir **Alland.id** dengan konsep socio-business model bertajuk “Sustainable Prosperity for All.” platform ini menawarkan solusi gotong royong online untuk investasi tanah, bisnis, dan keuntungan berkelanjutan bagi masyarakat Indonesia.



PROFIL PERUSAHAAN



ABOUT US

PT. Cigede Griya Permai, dikenal juga sebagai Cigede Group, adalah perusahaan pengembang properti yang telah membangun beberapa perumahan di Bogor, seperti Green Alexandria Sentul dan Grand Sentul.

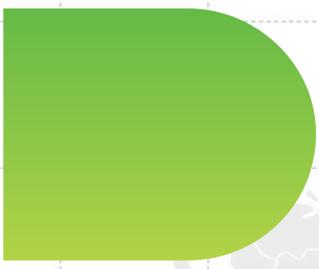
Perusahaan ini memiliki reputasi nasional dan merupakan salah satu pengembang terbesar di Indonesia.

Didirikan pada tahun 1993 dengan nama PT Santika, perusahaan ini langsung memperoleh izin lahan pada tahun yang sama, menandai langkah awalnya dalam industri properti. Selama lebih dari tiga dekade, Cigede Group telah membuktikan komitmennya dalam menghadirkan hunian berkualitas tinggi, mengedepankan inovasi, dan menjaga kepuasan pelanggan sebagai prioritas utama.

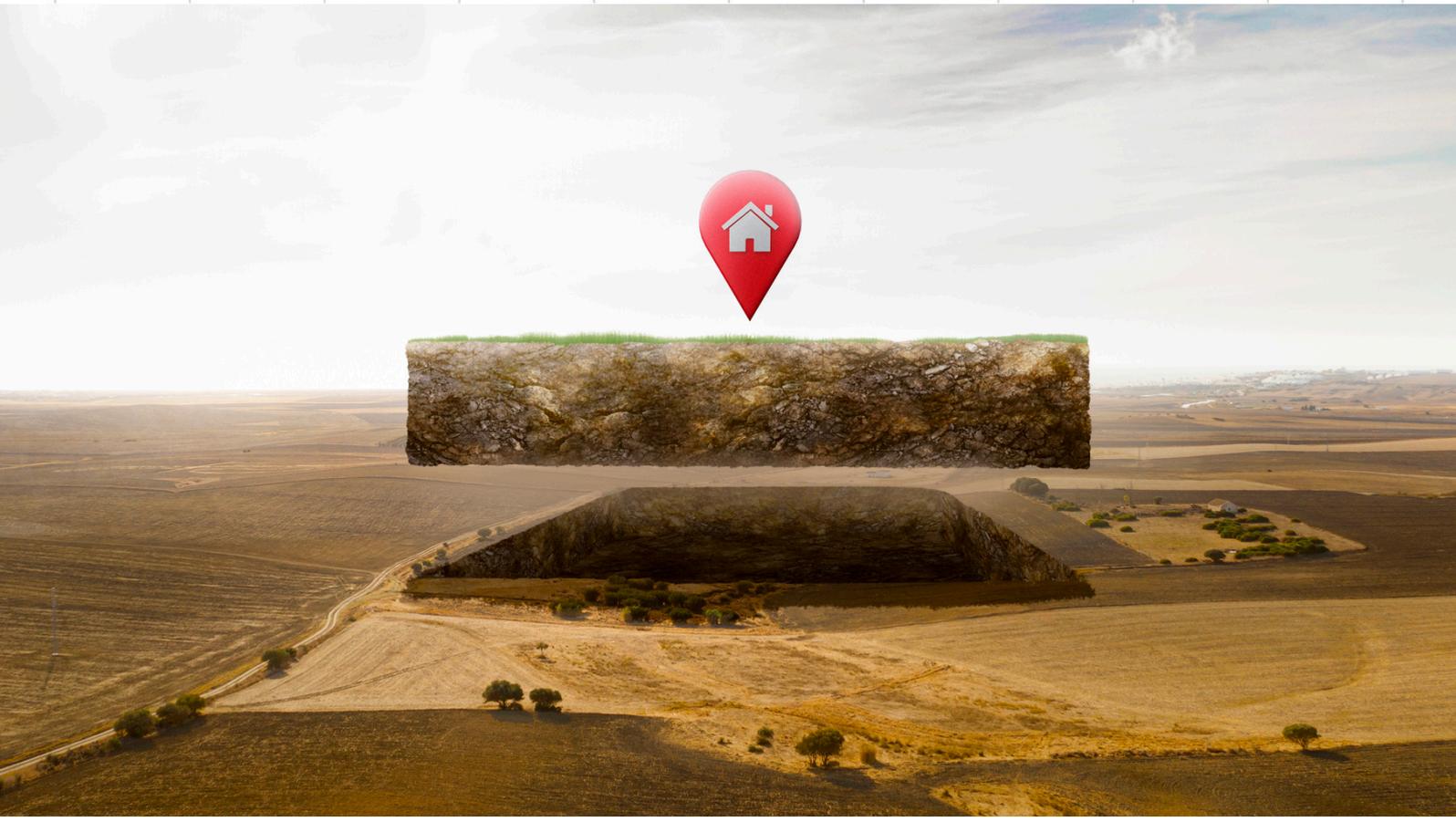
Sejak itu, Cigede Group telah berpengalaman dalam mengembangkan proyek-proyek perumahan dan konstruksi, dengan fokus pada kualitas dan kepuasan pelanggan.

VISI & MISI CIGEDE GROUP





TRACK RECORD CIGEDE GROUP



TRACK RECORD



TAMAN KENARI JAGORAWI

- 12 Ha
- 1350 Unit
- Completed



TAMAN KENARI NUSANTARA

- 12 Ha
- 633 Unit
- Completed



THE GRAND SENTUL CITY

- 50 Ha
- 1526 Unit
- Completed



GRIYA ASRI PUNCAK

- 12 Ha
- 756 Unit
- On Going



BUKIT AZ-ZIKRA

- 40 Ha
- 485 Unit
- Completed



GRIYA ALAM SENTUL

- 30 Ha
- 1826 Unit
- Completed



GRIYA ALAM PECATU

- 10 Ha
- 650 Unit
- Completed



GRIYA ALAM PUNCAK

- 12 Ha
- 818 Unit
- Completed



CIBUBUR CITY

- 12 Ha
- 977 Unit
- On Going



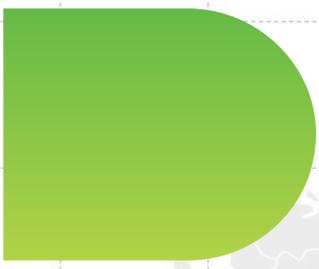
CITRA PERMATA REGENCY

- 10 Ha
- 695 Unit
- On Going

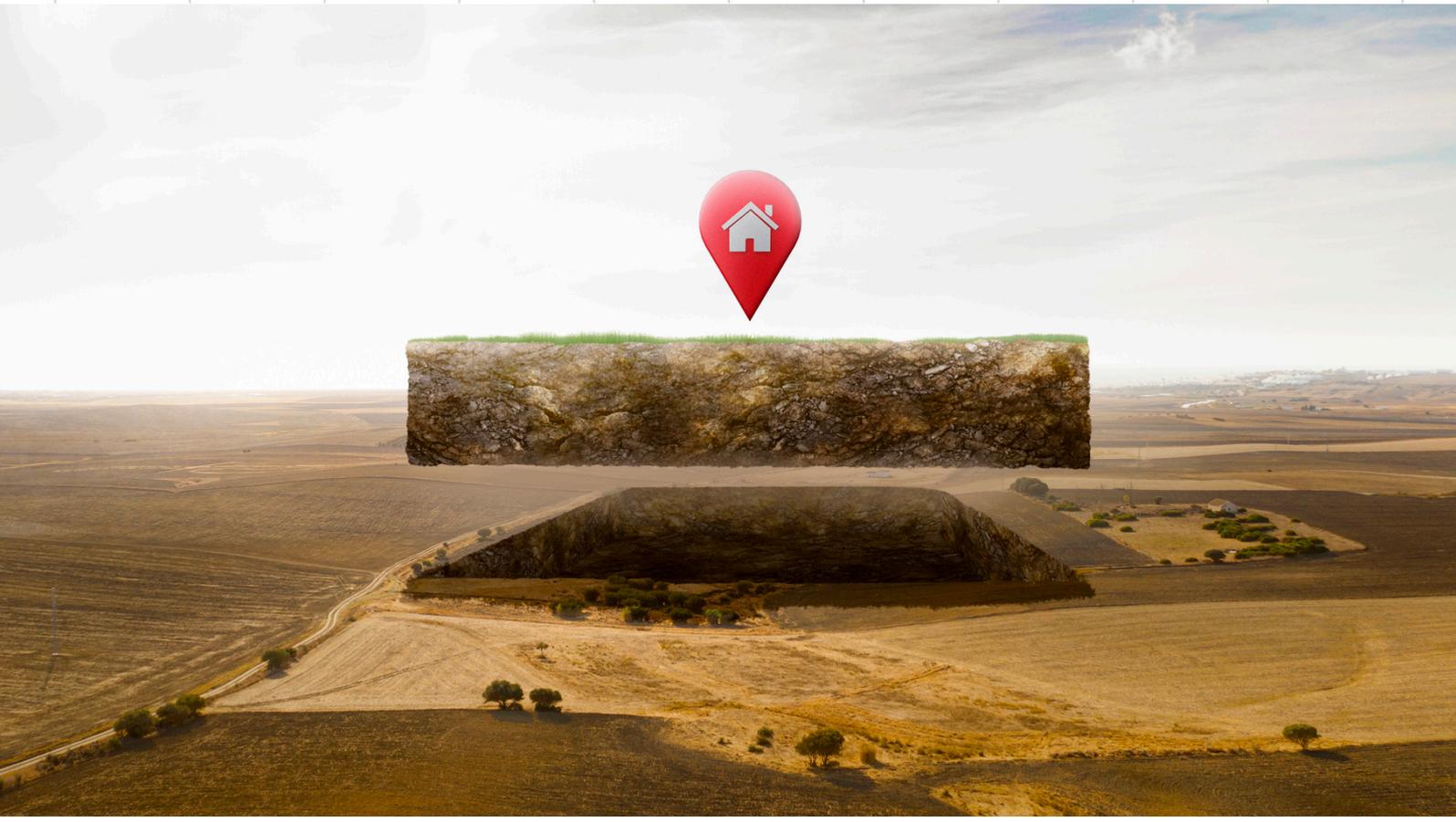


BUKIT RAMAYANA RESIDENCE

- 30 Ha
- 1526 Unit
- On Going

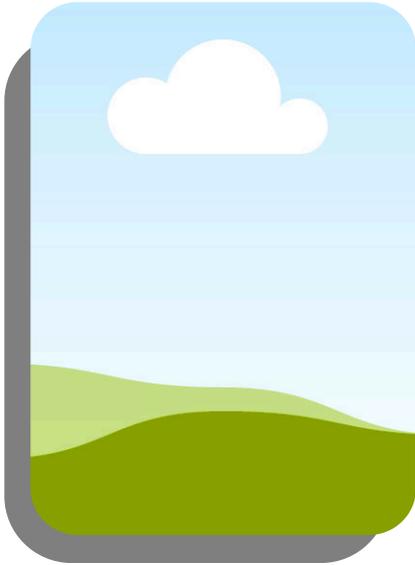


PROFIL MANAJEMEN



Dr. Jimmy Budi Haryanto, SH, MH, MBA, DBA

Direktur Utama **Cigede Group**

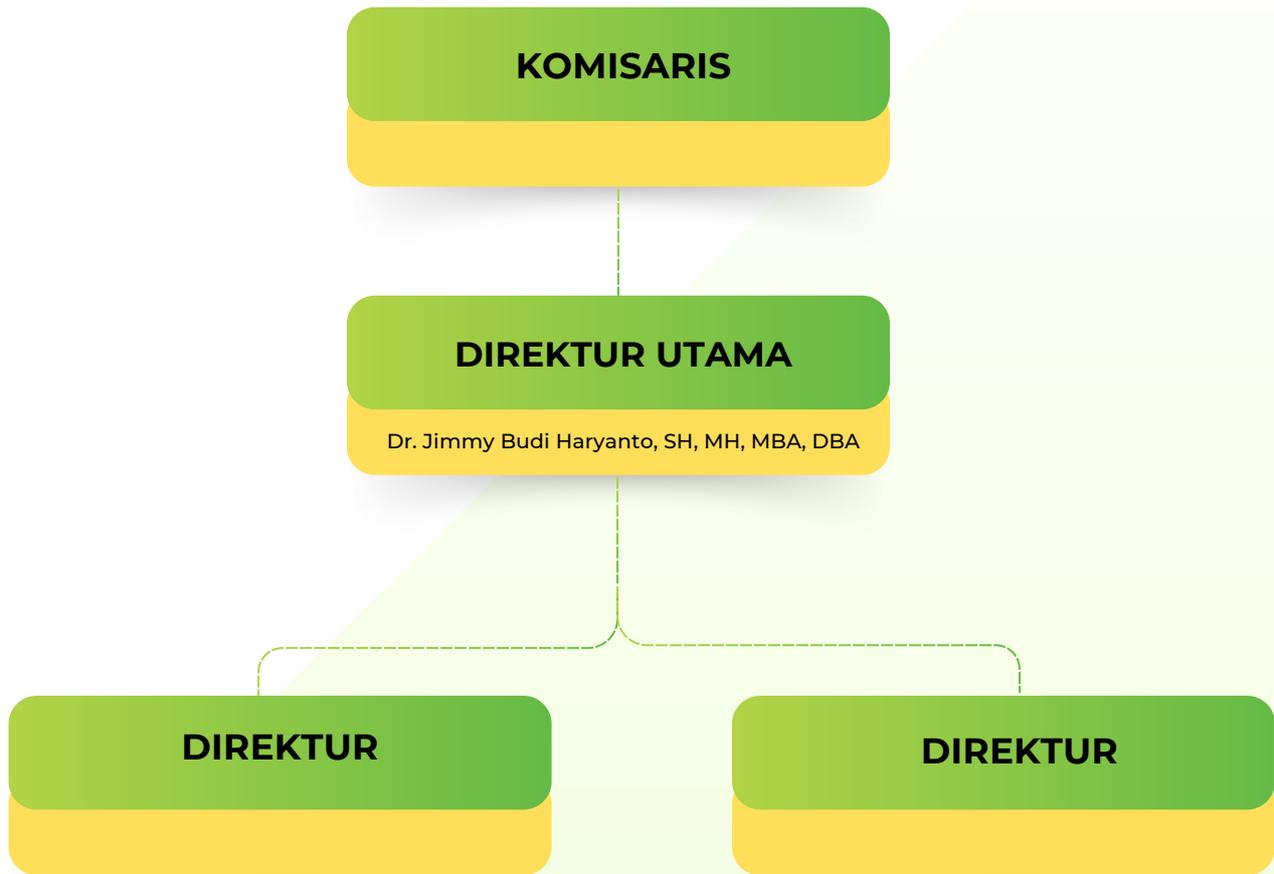


Dr. Jimmy Budi Haryanto, SH, MH, MBA, DBA, adalah seorang profesional hukum yang menjabat sebagai Ketua Majelis Tinggi Ikatan Penasihat Hukum Indonesia (IPHI) untuk periode 2018–2023.

Beliau memiliki latar belakang pendidikan yang luas di bidang hukum dan manajemen, termasuk gelar Sarjana Hukum (SH), Magister Hukum (MH), Master of Business Administration (MBA), dan Doctor of Business Administration (DBA).

Selain kiprahnya di IPHI, Dr. Jimmy Budi Haryanto juga dikenal sebagai Presiden Direktur PT. Cigede Griya Permai (Cigede Group), sebuah perusahaan pengembang properti yang berbasis di Bogor, Jawa Barat. Di bawah kepemimpinannya, perusahaan ini telah mengembangkan berbagai proyek perumahan, termasuk Green Alexandria Sentul dan Grand Sentul.

STRUKTUR ORGANISASI





HIGHLIGHT BISNIS



DESKRIPSI LOKASI

PERUMAHAN CITRA PERMATA REGENCY

Lokasi lahan proyek strategis terletak di Jl. Raya Parakan, Cikampek Utara, Kec. Kota Baru, Karawang, Jawa Barat 41373 dengan karakteristik sebagai berikut:

1. Luas Lahan

Lahan tersedia dengan kavling matang seluas kurang lebih 2 hektar (20.000 m²), yang merupakan area dengan potensi pengembangan yang signifikan.

2. Harga Tanah

- Harga pasaran saat ini berkisar antara Rp 2.500.000 hingga Rp 3.000.000 per meter persegi
- Penawaran take over seluruh lahan dengan harga spesial Rp 1.000.000 per meter persegi
- Total estimasi harga lahan: Rp 20.000.000.000 (dua puluh miliar rupiah)

3. Kondisi Lingkungan

- Pertumbuhan Ekonomi: Karawang adalah salah satu daerah dengan pertumbuhan ekonomi pesat karena lokasinya yang berada di koridor industri. Hal ini meningkatkan permintaan terhadap hunian bagi pekerja dan pengusaha di sekitar kawasan industri.
- Kebutuhan Hunian: Dengan banyaknya pendatang yang bekerja di sekitar kawasan industri, permintaan hunian terjangkau dengan fasilitas lengkap terus meningkat.

4. Peluang.

- Investasi Properti: Harga tanah yang masih meningkat, properti di Cikampek memiliki potensi keuntungan yang tinggi bagi investor.
- Tren Urbanisasi: Peningkatan jumlah penduduk perkotaan mendorong pengembangan perumahan di pinggiran kota.

ANALISA MIKRO LOKASI PERUMAHAN CITRA PERMATA REGENCY

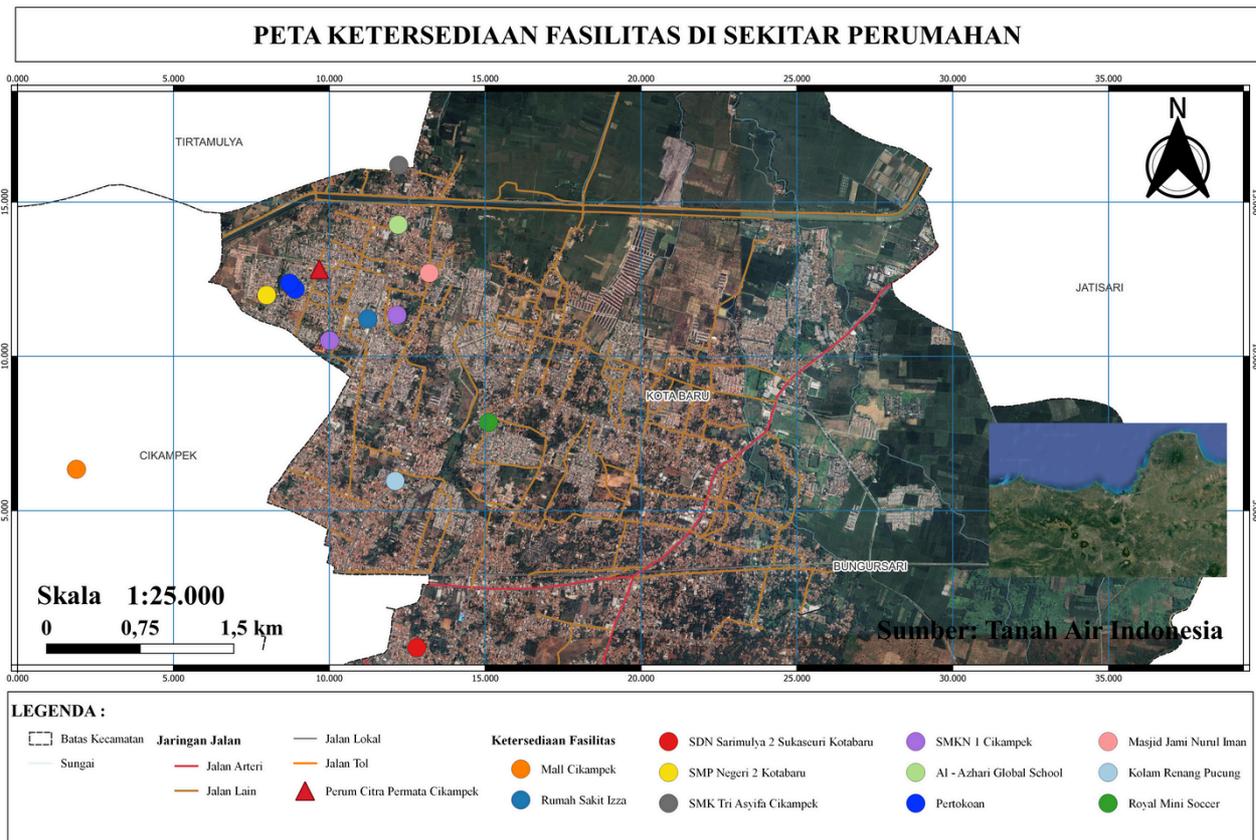


Kabupaten Karawang adalah kabupaten yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Indonesia. Luas wilayah Kabupaten Karawang sebesar 1.753,27 km² yang terdiri dari 30 kecamatan. Kabupaten Karawang juga dilewati oleh berbagai jenis jaringan jalan sesuai hierarki fungsionalnya seperti :

- Jalan Arteri (berwarna merah): berfungsi menghubungkan antarwilayah.
- Jalan Kolektor (berwarna kuning): penghubung antara jalan lokal dan jalan arteri.
- Jalan Lokal (berwarna abu-abu): berfungsi melayani akses wilayah kecil.
- Jalan Tol (berwarna orange): jalan bebas hambatan untuk transportasi cepat.

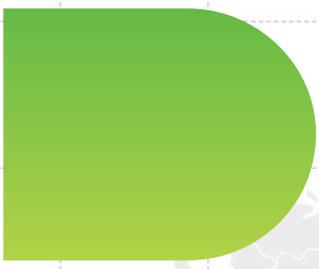
Kecamatan Cikampek merupakan salah satu kecamatan yang berada di Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat. Kecamatan ini dikenal sebagai kawasan strategis karena memiliki posisi geografis yang mendukung berbagai aktivitas ekonomi, industri, dan transportasi.

ANALISA MIKRO LOKASI PERUMAHAN CITRA PERMATA REGENCY



Perumahan Citra Permata Regency terletak di Jl. Raya Parakan, Cikampek Utara, Kec. Kota Baru, Karawang, Jawa Barat 41373. Berdasarkan peta hasil analisis menggunakan aplikasi QGIS diatas, lokasi perumahan ini sangat strategis serta dekat dengan berbagai fasilitas publik sebagai berikut :

- Terdapat pusat perbelanjaan berupa mall dan pertokoan
- Terdapat 1 rumah sakit yakni Rumah Sakit Izza
- Dekat dengan fasilitas pendidikan yakni SDN Sarimulya 2 Sukareuri Kotabaru, SMPN 2 Kotabaru, SMK Tri Asyifa Cikampek, SMKN 1 Ckampek, dan Al-Azhar Global School Cikampek
- Terdapat fasilitas peribadatan berupa masjid
- Terdapat fasilitas rekreasi berupa Kolam Renang dan Mini Soccer



BUSINESS PLANNING



TAHAP AKUISISI LAHAN PERUMAHAN CITRA PERMATA REGENCY

Identifikasi Lokasi Strategis

Lahan proyek diidentifikasi di Jalan Raya Cikampek-Parakan, Kecamatan Cikampek Utara, Kabupaten Karawang. Pemilihan lokasi didasarkan pada aksesibilitas, kedekatan dengan fasilitas publik, dan potensi pasar.

Negosiasi Harga dan Pembelian

- Harga pasar lahan sekitar Rp2.500.000 – Rp3.000.000 per meter persegi.
- Akuisisi dilakukan dengan harga spesial Rp1.000.000 per meter persegi, memberikan penghematan besar bagi proyek.
- Total luas lahan: 20.000 m² (2 hektar).
- Total biaya akuisisi: Rp20 miliar.

Proses Administrasi dan Hukum

- Pemeriksaan sertifikat tanah (legalitas dan kepemilikan).
- Penyelesaian pembayaran dan balik nama sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- Penjaminan bahwa tanah bebas dari sengketa atau hak tanggungan.

Hasil:

XXXX

TAHAP PERIZINAN PERUMAHAN CITRA PERMATA REGENCY

Persyaratan Perizinan yang Dipenuhi

- IMB (Izin Mendirikan Bangunan): Mendapatkan izin pembangunan dari pemerintah daerah setempat.
- Amdal (Analisis Mengenai Dampak Lingkungan): Studi dampak lingkungan dilakukan untuk memastikan proyek ramah lingkungan dan memenuhi peraturan daerah.
- PBG (Persetujuan Bangunan Gedung): Menggantikan IMB berdasarkan aturan baru pemerintah.
- Izin Tata Ruang dan Zonasi: Memastikan penggunaan lahan sesuai rencana tata ruang wilayah.
- SIPPT (Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah): Surat ini diperlukan untuk menjamin lahan digunakan sesuai peruntukan.

Hasil:

XXX

TAHAP PERSIAPAN LAHAN PERUMAHAN CITRA PERMATA REGENCY

Land Clearing

- Membersihkan lahan dari vegetasi, batuan, dan puing-puing untuk memastikan area siap digunakan.
- Pengerjaan dilakukan dengan menggunakan alat berat seperti excavator.

Pemadatan Tanah

- Proses pemadatan dilakukan untuk memastikan tanah memiliki daya dukung yang cukup untuk konstruksi bangunan.
- Pemadatan dilakukan dengan metode compacting dan grading.

Penggalian Saluran Air dan Drainase

- Pembangunan saluran drainase untuk mencegah banjir dan memastikan sistem pengairan yang baik.

Pembagian Kavling:

- Lahan dibagi menjadi kavling-kavling sesuai dengan master plan, termasuk penyiapan jalan akses internal.

Pembangunan Infrastruktur Awal:

- Penyediaan jalan sementara, pengadaan listrik, dan air bersih untuk kebutuhan konstruksi.

Hasil:

xxx

DESKRIPSI PROJECT

PERUMAHAN CITRA PERMATA REGENCY

Citra Permata Regency adalah salah satu proyek perumahan yang dikembangkan oleh PT. Cigede Griya Permai (Cigede Group). Proyek ini mencerminkan visi perusahaan untuk menyediakan hunian berkualitas yang menggabungkan desain modern, kenyamanan, dan lokasi strategis.

Lokasi

Citra Permata Regency berlokasi di kawasan Cikampek yang strategis, memudahkan akses ke fasilitas umum seperti sekolah, rumah sakit, pusat perbelanjaan, dan transportasi umum. Lokasi ini dirancang untuk memenuhi kebutuhan keluarga urban yang mencari hunian nyaman di tengah perkembangan infrastruktur kota.

Konsep

- **Desain Modern dan Minimalis:** Setiap unit dirancang dengan gaya arsitektur modern yang menonjolkan estetika dan fungsionalitas.
- **Ramah Lingkungan:** Proyek ini mengutamakan ruang terbuka hijau, memberikan suasana asri dan sejuk bagi penghuni.
- **Keamanan:** Perumahan dilengkapi dengan sistem keamanan 24 jam untuk kenyamanan dan keselamatan penghuni.

Fasilitas

- **Fasilitas Umum:** Taman bermain anak, jogging track, dan area olahraga untuk mendukung gaya hidup sehat.
- **Aksesibilitas:** Jalan perumahan yang lebar dan rapi, memastikan kenyamanan bagi penghuni dalam berkendara dan berjalan kaki.
- **Clubhouse:** Area komunitas untuk pertemuan warga dan berbagai acara sosial.

Target Pasar

Proyek ini ditujukan untuk kelas menengah yang mencari hunian dengan harga terjangkau tanpa mengorbankan kualitas dan kenyamanan.

SPEKIFIKASI UNIT PERUMAHAN CITRA PERMATA REGENCY



Konsep Hunian

Tipe Ruby 36/120 merupakan pilihan hunian yang dirancang untuk memenuhi kebutuhan keluarga modern yang menginginkan rumah praktis namun nyaman. Dengan kombinasi luas bangunan 36 m² yang efisien dan lahan seluas 120 m², tipe ini menawarkan keseimbangan optimal antara ruang terbangun dan area terbuka.

Keunggulan Konsep

- Hemat biaya konstruksi
- Biaya pemeliharaan rendah
- Konsep hunian berkelanjutan
- Fleksibilitas desain interior

Target Penghuni

- Keluarga muda
- Pasangan baru menikah
- Profesional muda
- Investor properti yang mencari unit hunian efisien

SPEKIFIKASI UNIT PERUMAHAN CITRA PERMATA REGENCY



Detail Spesifikasi Teknis:

1. Pondasi: Pasangan batu belah & beton bertulang
2. Dinding: Bata ringan dengan plester dan dicat
3. Lantai: Keramik berukuran 40x40 cm
4. Struktur Atap: Baja Ringan
5. Plafond: Gypsum
6. Kusen: Aluminium
7. Pintu Utama: Pintu Panel
8. Sanitair: Closet duduk merek HCG atau setara
9. Sistem Air: Menggunakan Jet Pump
10. Instalasi Listrik: PLN 1300 Watt

Rumah tipe ini cocok untuk keluarga kecil atau pasangan muda yang mencari hunian dengan spesifikasi menengah dan desain fungsional.

STRATEGI MARKETING & PENJUALAN PERUMAHAN CITRA PERMATA REGENCY

Strategi Pemasaran

- Digital Marketing:
 - Kampanye melalui media sosial (Instagram, Facebook, dan YouTube).
 - Kerja sama dengan platform properti seperti Lamudi, Rumah.com, dan Ailand.id.
 - Iklan digital berbayar menggunakan Google Ads dan Facebook Ads untuk menjangkau target pasar.
- Offline Marketing:
 - Pameran properti di kota besar seperti Jakarta, Bandung, dan Karawang.
 - Distribusi brosur dan spanduk di lokasi strategis.
 - Roadshow ke komunitas perumahan dan pekerja industri.
- Promosi:
 - Diskon harga untuk pembelian awal (pre-sale).
 - Cicilan uang muka dengan bunga rendah.
 - Cashback atau hadiah langsung (furniture, AC, atau voucher belanja).

Proses Penjualan

- Soft Launching: Dibuka untuk pemesanan awal (NUP).
- Grand Launching: Resmi memasarkan unit dengan promo khusus.
- Penjualan Reguler: Penjualan sisa unit dengan penawaran harga normal

Timeline Marketing & Penjualan

Waktu	Kegiatan	Target	Output
0-3 Bulan	Soft launching dan kampanye digital.	Pemesanan awal 20% unit (xxx unit).	Database peminat dan NUP (Nomor Urut Pemesanan).
3-6 Bulan	Grand launching.	50% unit terjual (xxx unit).	Penjualan meningkat melalui promo agresif.
6-12 Bulan	Promosi intensif, roadshow ke komunitas lokal dan pekerja industri.	75% unit terjual (xxx unit).	Memanfaatkan momentum kenaikan demand.
12-18 Bulan	Penjualan reguler.	90% unit terjual (xxx unit).	Sisa unit dijual dengan harga normal.
18-24 Bulan	Penjualan tahap akhir, fokus ke unit spesial (hook/kavling besar).	100% unit terjual (xxx unit).	Penyelesaian seluruh penjualan proyek.

PROYEKSI KEUANGAN PENJUALAN UNIT PERUMAHAN CITRA PERMATA REGENCY

Aspek Keuangan	Total (Rp)
Pendapatan	
• Penjualan Unit (15 unit/tahun)	6,300,000,000
Total Pendapatan	6,300,000,000
Biaya Operasional	
• Biaya Konstruksi (Rp200 juta/unit)	3,000,000,000
• Biaya Marketing	500,000,000
• Biaya Administrasi	250,000,000
• Biaya Operasional Lainnya	150,000,000
Total Biaya Operasional	3,900,000,000
Laba Kotor	2,400,000,000
Pajak (20% dari Laba Kotor)	480,000,000
Laba Bersih Setelah Pajak	1,920,000,000

Penjelasan Perhitungan

1. Pendapatan:

- Total penjualan adalah **15 unit**.
- Harga jual per unit adalah **Rp420 juta**.
- Total pendapatan dari penjualan unit: **Rp6,3 miliar**.

2. Biaya Operasional:

- Biaya Konstruksi: **Rp200 juta** (total Rp3 miliar untuk 15 unit)
- Biaya marketing, administrasi, dan operasional lainnya dihitung secara proporsional untuk skala penjualan ini.

3. Laba Bersih Setelah Pajak:

- Laba bersih setelah pajak untuk penjualan 15 unit adalah **Rp1,92 miliar**.

DESKRIPSI BIAYA

PERUMAHAN CITRA PERMATA REGENCY

Perkiraan Pendapatan (Tahun Stabil)

Pendapatan	Rp 420.000.000 per unit
Penjualan Pro Rata	15 Unit

Estimasi Pengeluaran Operasional (Tahun Stabil)

Biaya Konstruksi	48,7% dari Total Pendapatan
Biaya Marketing	7% dari Total Pendapatan
Biaya Administrasi	3,5% dari Total Penjualan
Boiaya Operasional Lain	2,38% dari Total Penjualan
Biaya Platform AILand.id	xxxx
Pajak	20% dari Laba Kotor

ANALISA KEUANGAN

PERUMAHAN CITRA PERMATA REGENCY

Komponen Keuangan	Jumlah (Rp)
1. Biaya Proyek	
• Biaya Tanah (20.000 m ² x Rp1 juta)	20.000.000.000
• Biaya Konstruksi (15 unit x Rp200 juta)	3.000.000.000
• Biaya Marketing dan Administrasi	750.000.000
Total Biaya Proyek	23.750.000.000
2. Pendapatan	
• Penjualan Unit (15 unit x Rp420 juta)	6.300.000.000
Total Pendapatan	6.300.000.000
3. Laba/Rugi	
• Total Pendapatan	6.300.000.000
• Total Biaya Proyek	23.750.000.000
Laba/Rugi Proyek	(17.450.000.000) (Kerugian)
4. ROI (Return on Investment)	
• Perhitungan	-73.47%
ROI	-73.47%
5. Break-Even Point (BEP)	
• Formula BEP (unit)	Total Biaya Proyek ÷ Harga Jual/Unit
• BEP (unit)	23.750.000.000 ÷ 420.000.000 = 56,55 unit
• BEP (dibulatkan)	57 unit
• Pendapatan Minimum untuk BEP	57 unit x Rp420 juta = 23.940.000.000

Catatan Penting

1. BEP (Unit): Dibutuhkan penjualan 57 unit untuk mencapai titik impas.
2. BEP (Pendapatan): Pendapatan minimum yang harus dicapai adalah Rp23,94 miliar.
3. Proyek Saat Ini: Dengan hanya 15 unit yang direncanakan, proyek masih memiliki kerugian sebesar Rp17,45 miliar.

RENCANA PASCA-PROJECT

Penggunaan Dana

A. 50% Akuisisi Tanah Baru

- Tujuan: Melanjutkan pengembangan proyek properti dengan memilih lokasi strategis.
- Fokus Lokasi:
 - Dekat kawasan berkembang atau industri untuk memaksimalkan ROI.
 - Pertimbangan aksesibilitas dan potensi pertumbuhan penduduk.

B. 30% Diversifikasi Usaha atau Fasilitas Komersial

- Strategi:
 - Membuka peluang usaha baru seperti pusat perbelanjaan mini, coworking space, atau fasilitas olahraga.
 - Menambahkan nilai bagi penghuni dan meningkatkan penghasilan berulang (recurring income).
- Lokasi Implementasi: Pada lokasi proyek eksisting untuk menarik penghuni dan meningkatkan nilai tanah.

C. 20% Pembagian Dividen kepada Investor

- Tujuan:
 - Memberikan imbal hasil kepada pemegang saham sebagai bentuk komitmen bisnis.
 - Dividen ini direncanakan untuk mendukung kepercayaan investor dalam proyek masa depan.

PELUANG PASAR SEKUNDER

6 Bulan Setelah Proyek Dimulai

- Kenaikan Harga Properti: Harga tanah di Karawang cenderung meningkat seiring pembangunan kawasan industri dan perumahan.
- Aktivitas Pasar Sekunder:
 - Investor awal berpeluang menjual unit kepada pembeli yang terlambat membeli saat peluncuran proyek.
 - Pemilik unit dapat menawarkan harga dengan markup 10-15%.

12 Bulan Setelah Proyek Dimulai

- Permintaan dari Penyewa: Lokasi ini ideal untuk pasar sewa karena banyak pekerja industri yang membutuhkan hunian sementara.
- Peningkatan Minat Investor: Setelah proyek mulai dihuni, kepercayaan pembeli akan meningkat, memperluas pasar sekunder.

PEMBAGIAN DIVIDEN

Pilihan Skema Dividen

- Skema Termin: Dividen dibayarkan setiap 6 bulan, disesuaikan dengan progres penjualan.
- Dividen Pasca Proyek: Dividen dibayarkan secara penuh setelah proyek selesai dan semua unit terjual.
- Rekomendasi: Skema termin lebih menarik untuk investor, dengan porsi dividen awal kecil (10%-20% laba) selama tahap awal dan dividen penuh di akhir proyek.



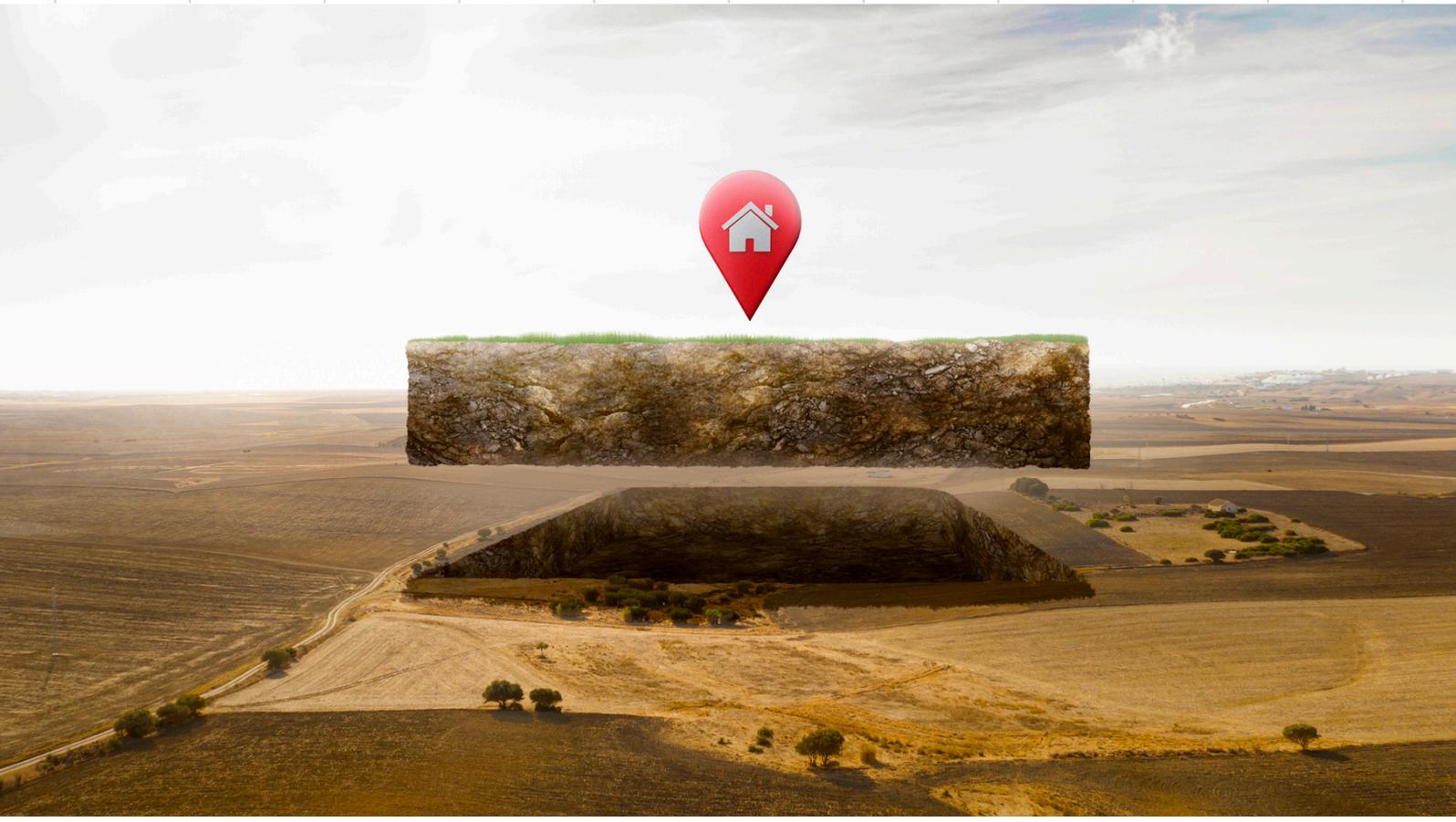
RENCANA PENGUNAAN DANA



Alokasi Dana



FINANCIAL HIGHLIGHT



Neraca Keuangan

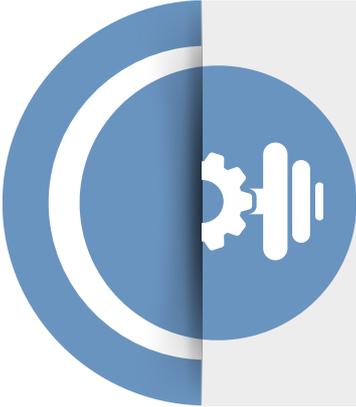
Laba Rugi

Rasio Keuangan



ANALISIS SWOT





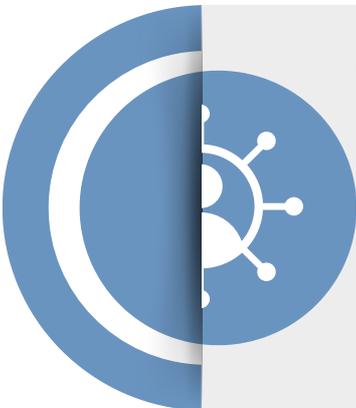
STRENGTHS

- Konsep gotong royong memungkinkan investasi tanah dengan modal lebih terjangkau
- Platform digital yang memudahkan akses investasi tanah
- Sistem berbasis komunitas yang membangun kepercayaan
- Model bisnis yang menghasilkan keuntungan berkelanjutan



WEAKNESS

- Kemungkinan proses pengambilan keputusan yang lebih lama karena melibatkan banyak pihak
- Risiko konflik kepentingan antar investor
- Ketergantungan pada koneksi internet dan literasi digital
- Memerlukan kepercayaan tinggi dari investor karena sistem online
- Potensi kompleksitas dalam pembagian keuntungan



OPPORTUNITIES

- Meningkatnya minat investasi properti di kalangan milenial
- Pertumbuhan pasar digital dan fintech di Indonesia
- Potensi ekspansi ke daerah-daerah berkembang
- Kolaborasi dengan developer atau pelaku bisnis properti
- Pemanfaatan teknologi blockchain untuk transparansi

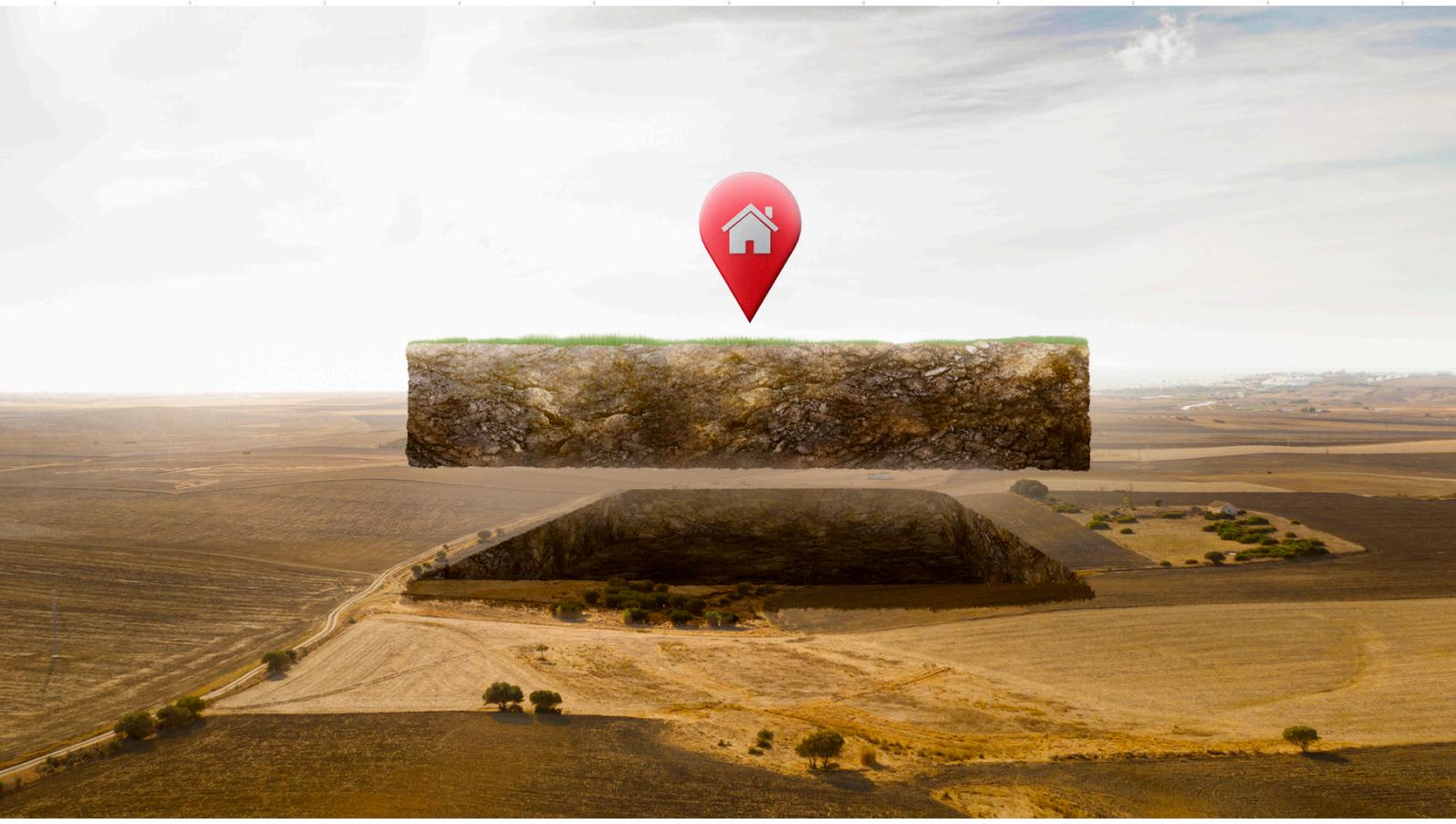


THREATS

- Kompetitor dengan modal lebih besar
- Regulasi pemerintah yang dapat berubah
- Fluktuasi harga tanah dan properti
- Risiko keamanan data dan cyber security
- Potensi penipuan atau penyalahgunaan platform



RISIKO DAN MITIGASI BISNIS TANAH





Analisa Risiko Bisnis

Risiko Pasar

Faktor risiko pasar muncul akibat adanya risiko modal, suku bunga, mata uang dan komoditas.

Risiko Lokasi

Pihak yang membutuhkan tanah ataupun menyewa tanah khususnya untuk pelaku bisnis akan memikirkan analisis lokasi yang strategis dan geografis (tidak rawan terkena bencana alam).

Risiko Kerusakan

Setiap bangunan memiliki masa pemakaian, membutuhkan renovasi dan sebagainya.

Risiko Likuiditas

Butuh waktu untuk adanya interaksi menjual ataupun sewa properti dengan harga yang sesuai.

Risiko Regulasi

Peraturan pemerintah dapat mengalami perubahan yang disebabkan oleh banyak hal berupa (Undang-Undang, Peraturan Presiden, Peraturan Daerah dan lainnya).

Risiko Hukum

Adanya gugatan akibat kelemahan aspek yuridis, Dimana pihak yang bersangkutan memenuhi syarat-syarat dan akad yang sah ataupun pengikatan hipotek yang tidak sempurna.

Mitigasi Bisnis

Mitigasi Pasar

AiLand.id melakukan riset mendalam sebelum menawarkan tanah yang akan dijual pada website.

Mitigasi Lokasi

AiLand.id memastikan Lokasi yang ditawarkan aman dari bencana alam untuk menjaga kualitas penawaran property yang dimiliki.

Mitigasi Kerusakan

AiLand.id melakukan riset geografi sebelum menawarkan tanah kepada stakeholder. Apakah lokasi tanah tersebut sering mengalami bencana alam ataupun karakteristik tanah di daerah setempat.

Mitigasi Likuiditas

AiLand.id memberikan adanya margin value tanah, para pemilik tanah memiliki penambahan nilai berupa margin keuntungan.

Mitigasi Regulasi

AiLand.id menjalin komunikasi yang baik dengan relasi seluruh lapisan untuk mendapatkan informasi.

Mitigasi Hukum

AiLand.id memastikan legalitas kontrak dengan notaris terpercaya guna menghindari wanprestasi.



STRUKTUR KEPEMILIKAN SAHAM



Kepemilikan Saham Cigede Group

Total Dana:

Rp 6.300.000.000

*Minimum Dana Yang
Dibutuhkan:*

Minimal Investasi

% Saham Dilepas:

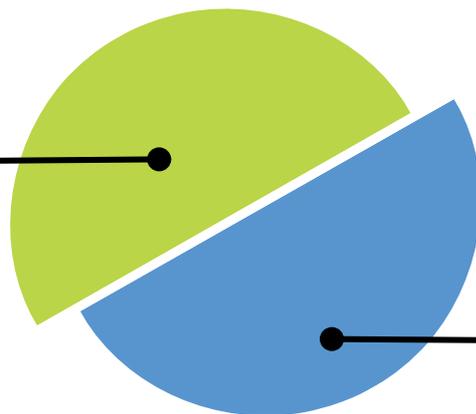
XXX

Minimal Investasi:

XXXX

XX%

Pemodal



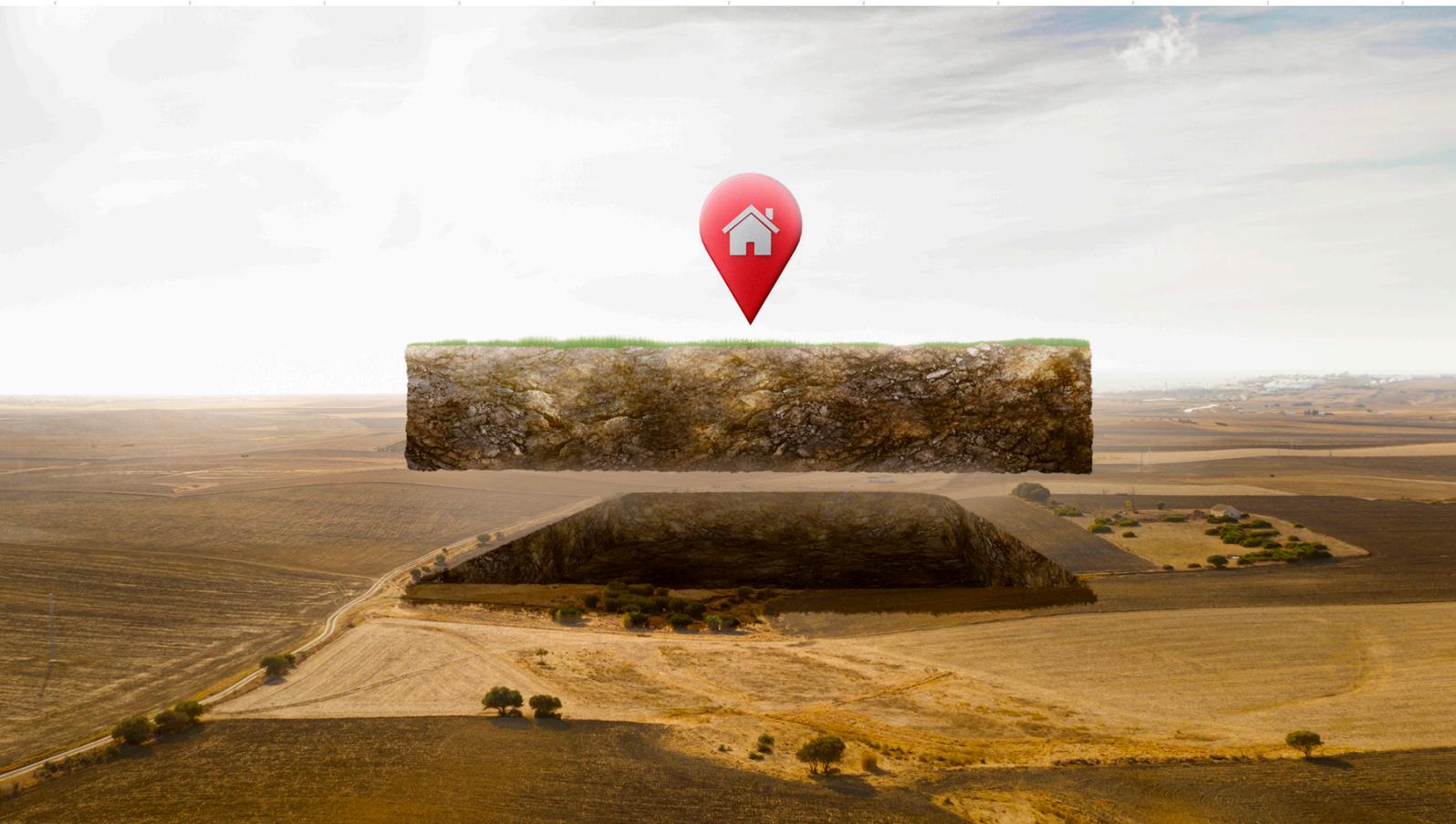
XX%

PT Cigede

**Alland.id tidak menjamin bahwa dividen akan dibagikan sepenuhnya dan tidak menjamin akan dibagikan setiap 3 bulan sekali. Dividen akan dibagikan dengan memperhatikan Laporan Keuangan Tahun dan hasil RUPS Penerbit.*



IKHTISAR INVESTASI DAN KEBIJAKAN DIVIDEN



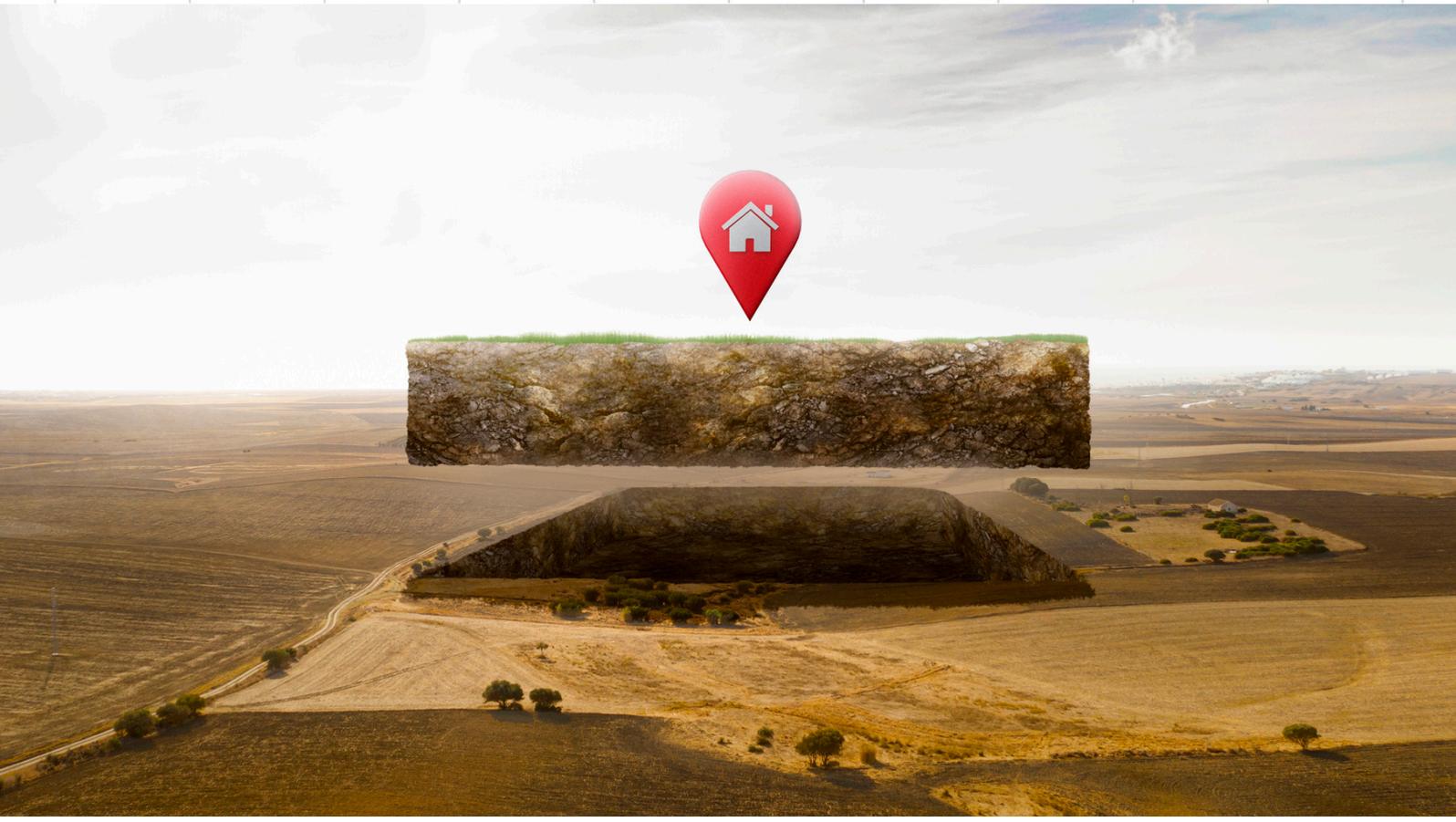
Kepemilikan Saham

Total Penerbitan (Crowdfunding)	
% Saham yang Ditawarkan	
Lembar Saham yang Ditawarkan	
Harga per Lembar Saham	
Minimum	
Waktu Kerjasama	
Dividen Payout Ratio	
Indikasi Dividen Yield Tahun 2025	
Pembayaran Dividen	
Masa Penawaran	

Kebijakan Dividen Sesuai dengan peraturan perundang-undangan Indonesia, khususnya UU PT, keputusan pembayaran dividen mengacu pada ketentuan yang terdapat pada Anggaran Dasar Perseroan, yaitu melalui mekanisme RUPS berdasarkan rekomendasi Direksi Perusahaan. Setelah penawaran umum saham ini, perseroan bermaksud membayarkan dividen tunai kepada investor. Besaran dividen yang diberikan kepada investor sebesar 90% (proyeksi) dari laba bersih perusahaan untuk kinerja tahun 2025 yang akan dibayarkan pertama kali pada bulan April 2026 dan kemudian akan dibayarkan pada bulan Agustus dan Maret untuk periode-periode berikutnya. Perseroan dapat membagikan dividen interim sebelum tahun buku Perseroan berakhir berdasarkan keputusan Direksi. Ketentuan Dividen lainnya mengikuti UU PT. Dividen tersebut di atas akan dibayar dalam mata uang Rupiah.



PROFIL AILAND.ID



Platform investasi tanah yang cerdas & aman

Berinvestasi Tanah Untuk Masa Depan

Memulai

9k+ **2k+** **20%**
Anggota Investor Average Profit Upto



Admin AiLand
Selamat Datang di Website AiLand

Dibangun untuk membantu investor cerdas berinvestasi dengan lebih cerdas

Profil **AI**Land.id

AiLand.id merupakan *platform* yang memudahkan Anda untuk berinvestasi tanah secara gotong royong dalam jaringan, membangun kelompok investasi, dan tim kami menjalankan bisnis di atasnya sehingga para stakeholder mendapatkan keuntungan secara berkelanjutan.

Business Model AiLand.id

Model bisnis yang diterapkan adalah sistem investasi berbasis ekuitas melalui penawaran prospektus, dengan fokus pada investasi tanah sebagai underlying asset.

**“MEMPERTEMUKAN ANTARA
PENERBIT DENGAN PEMODAL”**



Contact Us!

	Telepon	<u>+62 821-1178-0074</u>
	Email	ailandpersada@gmail.com
	Website	https://ailand.id/
	Facebook	-
	Instagram	Ailand_id
	Tiktok	-
	YouTube	-



CARA PEMBELIAN



CARA PEMBELIAN

1



MELAKUKAN REGISTRASI DI WEBSITE AILAND.ID

2



MEMILIH PENAWARAN INVESTASI BISNIS YANG SEDANG BERLANGSUNG

3



LAKUKAN ANALISA TERHADAP PROPOSAL INVESTASI YANG DITAWARKAN

4



TENTUKAN JUMLAH DANA SESUAI HARGA SUKUK/SAHAM YANG DIBELI

5



MELAKUKAN PEMBAYARAN PEMESANAN SESUAI DENGAN JUMLAH YANG DIBAYARKAN

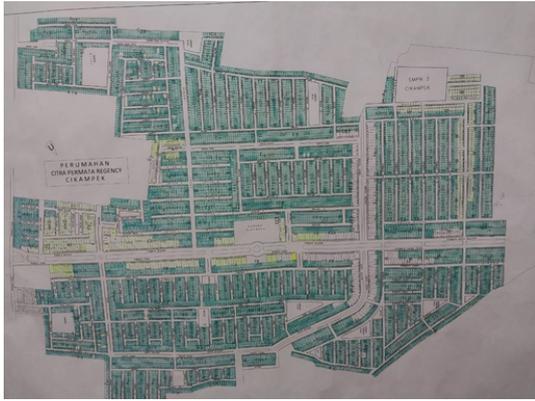
Miliki Aset dan
penghasilan pasif dari
ALand.id!



Draft

Brainstorming pak Bambang

1. PT akan diambil alih dengan nilai transaksi sebesar Rp 20 miliar. Tidak diperlukan pendirian PT baru untuk akuisisi ini. Apakah izin-izin yang diperlukan sudah lengkap?
2. Siapa pengurus PT yang ada saat ini? Siapa pengurus yang akan menangani pengembangan? Apakah pemilik tanah dan pengelola perumahan adalah PT yang sama? Apakah PT yang memiliki tanah merupakan anak perusahaan dari Cigede Grup? Apakah pengelola perumahan adalah PT yang bernaung di bawah Cigede Grup?
3. Apakah kelengkapan data PT sudah tersedia, seperti akta-akta PT, informasi mengenai saham, pengurus, dan bidang usaha yang dijalankan?
4. Apakah memungkinkan untuk melepaskan sebagian saham? Apa program bisnis yang dijalankan, serta visi dan misi perusahaan? Siapa yang menjadi pemimpin, manajer, dan admin dalam perusahaan ini?
5. Bagaimana spesifikasi properti yang dimiliki oleh PT?
6. Langkah-langkah masuk investor Ailand:
 - o Ailand akan masuk dengan modal inisiasi dan bergabung dalam PT.
 - o Surat keputusan jual dan surat perjanjian akan disusun.
 - o Dari nilai Rp 20 miliar, berapa persen saham yang akan dijual kepada investor Ailand? Saham yang akan dijual bisa bersifat mayoritas atau minoritas, dengan 95% aset yang diakui berupa tanah dan properti. Pengambilalihan juga dapat dilakukan secara bertahap.



DAFTAR HARGA JUAL RUMAH
CITRA PERMATA REGENCY

KPR RUMAH KOMERSIAL

TYPE	LURAS	TANPA JUAL	KPR		PANGSAUAN FUNDUS BUNGA 80% S/TAMBAH			
			Rp	5%	10	15	20	
1. RUMAH	30 x 30	420.000.000	21.000.000	200.000.000	2.077.000	3.204.000	2.207.000	2.810.000
2. NEW RUBY	25 x 25	300.000.000	15.000.000	140.000.000	1.504.000	2.040.000	1.770.000	2.270.000
3. MESTAL	28 x 28	270.000.000	13.500.000	207.500.000	1.507.000	2.016.000	1.980.000	1.740.000

Per: 05 Februari 2024

DAFTAR PERHATIAN:

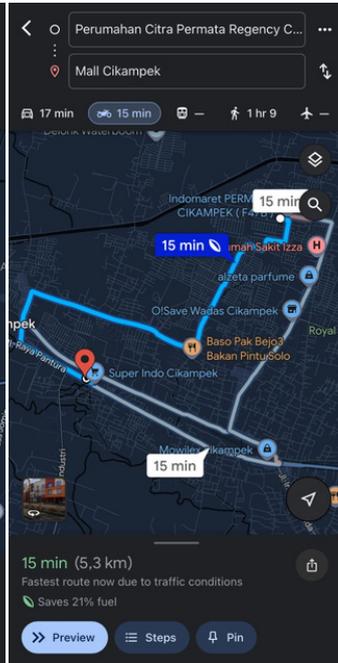
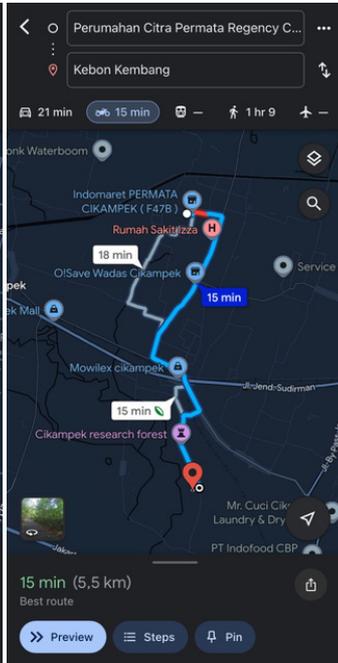
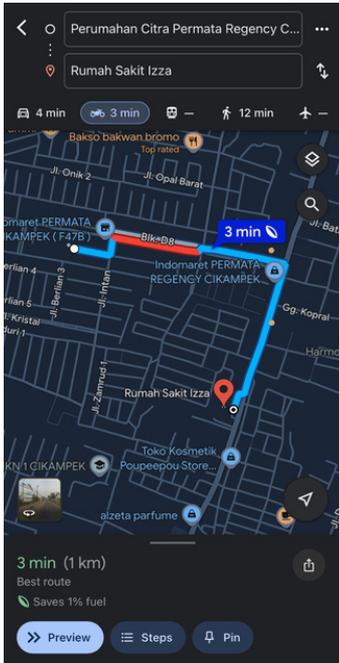
1. Berdasar Per No. 1/2016 (Batas Komersial)
2. Berdasar Per No. 1/2016 (Batas RUMAH)
3. Berdasar Per No. 1/2016 (Batas RUMAH)
4. Berdasar Per No. 1/2016 (Batas RUMAH)
5. Berdasar Per No. 1/2016 (Batas RUMAH)
6. Berdasar Per No. 1/2016 (Batas RUMAH)
7. Berdasar Per No. 1/2016 (Batas RUMAH)
8. Berdasar Per No. 1/2016 (Batas RUMAH)
9. Berdasar Per No. 1/2016 (Batas RUMAH)
10. Berdasar Per No. 1/2016 (Batas RUMAH)

PERHATIAN KPR:

1. KPR KPR (KPR, KPR, dan KPR KPR)
2. Berdasar Per No. 1/2016 (Batas RUMAH)
3. Berdasar Per No. 1/2016 (Batas RUMAH)
4. Berdasar Per No. 1/2016 (Batas RUMAH)
5. Berdasar Per No. 1/2016 (Batas RUMAH)
6. Berdasar Per No. 1/2016 (Batas RUMAH)
7. Berdasar Per No. 1/2016 (Batas RUMAH)
8. Berdasar Per No. 1/2016 (Batas RUMAH)
9. Berdasar Per No. 1/2016 (Batas RUMAH)
10. Berdasar Per No. 1/2016 (Batas RUMAH)

PERHATIAN KPR (KPR):

1. Berdasar Per No. 1/2016 (Batas RUMAH)
2. Berdasar Per No. 1/2016 (Batas RUMAH)
3. Berdasar Per No. 1/2016 (Batas RUMAH)
4. Berdasar Per No. 1/2016 (Batas RUMAH)
5. Berdasar Per No. 1/2016 (Batas RUMAH)
6. Berdasar Per No. 1/2016 (Batas RUMAH)
7. Berdasar Per No. 1/2016 (Batas RUMAH)
8. Berdasar Per No. 1/2016 (Batas RUMAH)
9. Berdasar Per No. 1/2016 (Batas RUMAH)
10. Berdasar Per No. 1/2016 (Batas RUMAH)



Sumber :

<https://imah.inkubator.id/perumahan>

<https://kfmap.asia/blog/potensi-pertumbuhan-sektor-properti-residensial-di-karawang/3262>

<https://www.karawangkab.go.id/dokumen/statistik-sektoral-dinas-perumahan-rakyat-dan-kawasan-pemukiman-2023>