

CPSA-MSY01

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



**PT CAM PROPERTY  
SEJAHTERA**

**PROPOSAL  
BISNIS**

**SUKUK MUSYARAKAH**



Penerbitan Ini  
Menggunakan Fasilitas  
Layanan Urus Dana Urus-RI



Berizin dan Diawasi  
OJK dan DSN MUI

# DISCLAIMER / PERINGATAN

Investasi adalah kegiatan yang memiliki RISIKO, termasuk kehilangan modal dan likuiditas. Harap membaca Peringatan Risiko melalui <https://urun-ri.id/>, mempelajari dan memahami isi Proposal Bisnis ini sebelum berinvestasi.

Bank Kustodian adalah Bank Umum yang telah memperoleh persetujuan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) untuk melakukan kegiatan usaha sebagai kustodian yaitu pencatatan, penyimpanan dan penyelesaian transaksi dan Bank Kustodian tidak bertanggung jawab atas claim dan gugatan hukum yang ditimbulkan dari resiko investasi dan resiko-resiko lainnya diluar cakupan role Bank Kustodian yang telah disebutkan diatas, termasuk kerugian yang ditimbulkan oleh kelalaian pihak-pihak lainnya.

Proposal Bisnis ini bukanlah suatu saran atau masukan baik dari sisi bisnis, hukum, maupun pajak. Calon Pemodal harus menyadari bahwa terdapat kemungkinan akan menanggung risiko kerugian secara sebagian atau seluruhnya sehubungan dengan Investasi yang dipilihnya.

Seluruh Perhitungan baik analisis dan proyeksi data hanyalah analisa yang bersumber dari catatan historis (masa lalu), tidak ada jaminan bahwa Calon Pemodal akan memperoleh hasil investasi yang sama di masa yang akan datang, dan semua analisis bukan merupakan janji atau jaminan atas hasil investasi maupun potensi hasil investasi yang akan diperoleh oleh Calon Pemodal.

Seluruh perhitungan yang ada di dalam proposal bisnis akan dapat berubah sebagai akibat dari berbagai faktor, termasuk namun tidak terbatas pada faktor-faktor yang telah diungkapkan dalam proposal ini.



# 01.

**Ringkasan**

Penawaran Sukuk

**A. MENGAPA MEMILIH PT CAM PROPERTY SEJAHTERA ?**

**1. Bertumbuh dengan Pengalaman**

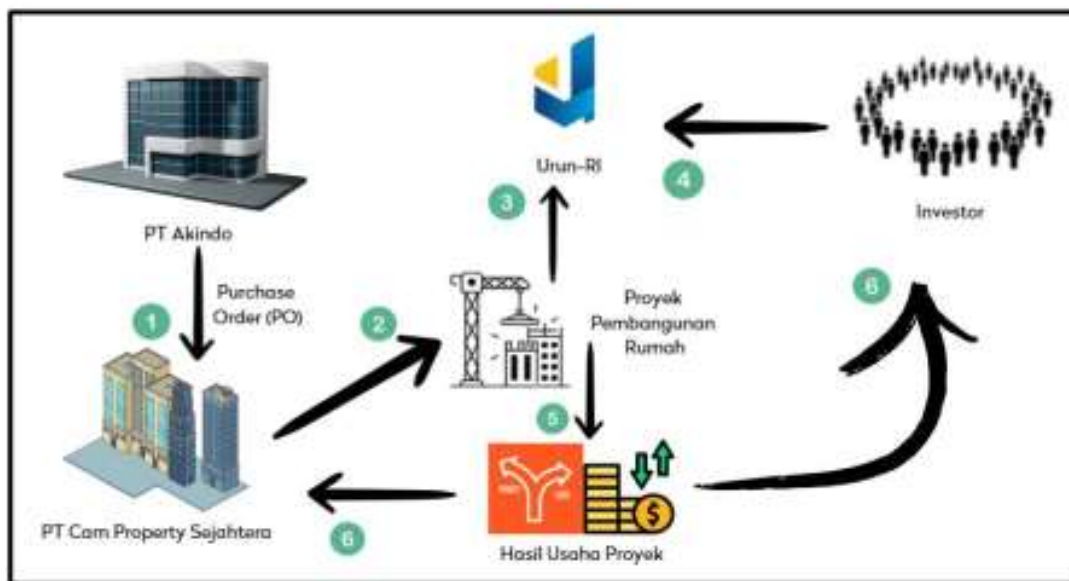
PT CAM PROPERTY SEJAHTERA memulai usahanya pada tahun 2019 disaat pandemi Covid-19 mulai melanda di ibukota, tetapi hal tersebut tidak menjadi halangan untuk terus bertumbuh. Sekarang ini sudah lebih dari 600 unit rumah terjual dan terus mengembangkan perumahan di daerah jonggol, bogor, Jawa Barat

**2. Proyek berbasis properti yang berfungsi sebagai agunan ketika terjadi wanprestasi**

**3. Pengembalian Investasi yang Cepat dan Terukur**

Pada penawaran Investasi SUKUK Musyarakah – Pembangunan 1 Unit Rumah atas PO PT AJI KIRANA INDONESIA, investor berpotensi mendapatkan tingkat keuntungan sebesar 4,56% dalam waktu 3 bulan atau setara dengan 18,24% dalam setahun.

**B. SKEMA SUKUK PT CAM PROPERTY SEJAHTERA**



No	Keterangan
1	PT Akindo selaku Bouwheer mengeluarkan Purchase Order kepada PT Cam Property Sejahtera selaku penerbit untuk proyek pembangunan rumah yang menjadi dasar penerbitan Sukuk

2	PT Cam Property Sejahtera selaku Penerbit membutuhkan modal kerja untuk pengerjaan proyek pembangunan Rumah
3	PT Cam Property Sejahtera selaku Penerbit menerbitkan Sukuk proyek di Website Urun-RI
4	Investor Layanan Urun Dana Syariah menempatkan dananya di Website Urun-RI
5	Proyek selesai terbayarkan dan memberikan hasil
6	Bagi hasil diberikan sesuai nisbah yang disepakati antara PT Cam Property Sejahtera dengan Investor



# 02.

## Paparan Project

## A. PROFILE PERUSAHAAN

Jenis Badan Hukum: **PT Perorangan**

	Legalitas Perusahaan	Keterangan
1	Nomor Induk Berusaha (NIB)	0507220024638
2	KTP, NPWP dan CV Manajemen	Ada
3	NPWP Perusahaan	60.115.051.9-436.000
4	Pernyataan Mandiri K3L	<a href="#">K3L PT CAM PROPERTY SEJAHTERA.pdf</a>
5	Company Profile	<a href="#">Company Profile PT Cam Property Sejahtera.pdf</a>
6	Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan Dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL)	<a href="#">SPPL PT CAM PROPERTY SEJAHTERA.pdf</a>
7	Lokasi Kantor	<a href="https://maps.app.goo.gl/3b6RqbFuHjc2nTLZ8">https://maps.app.goo.gl/3b6RqbFuHjc2nTLZ8</a>

**Lokasi Kantor:****B. ASPEK SYARIAH**

No	Parameter	Penilaian	Keterangan
1	<b>Kegiatan Usaha</b>	Property	Jenis usaha, produk barang, jasa yang diberikan dan akad serta cara pengelolaan perusahaan Calon Penerbit yang menerbitkan Efek Syariah tidak boleh bertentangan dengan <b>Prinsip-prinsip Syariah</b>
2	<b>Mekanisme Transaksi</b>	Jual beli	Tidak menggunakan mekanisme baik cara atau alat atau fitur atau sistem pembayaran atau transaksi



			yang bertentangan dengan prinsip syariah
<b>3</b>	<b>Jenis Proyek (Sukuk)</b>	Musyarakah	Kesesuaian proyek yang diajukan dengan aspek syariah tidak ada yang melanggar

**C. ASPEK KEUANGAN**

Data keuangan yang disajikan adalah data keuangan historis PT Cam Property Sejahtera tahun 2022 dan 2023. Laporan keuangan yang disajikan merupakan laporan keuangan inhouse Pencatatan dilakukan secara manual

Berikut adalah ikhtisar informasi data keuangan:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Neraca	<a href="#">Laporan keuangan signed.pdf</a>	<a href="#">Laporan keuangan signed.pdf</a>
Laba Rugi	<a href="#">Laporan keuangan signed.pdf</a>	<a href="#">Laporan keuangan signed.pdf</a>
Arus Kas	<a href="#">Arus kas.png</a>	<a href="#">Arus kas.png</a>
Ratio-ratio	<a href="#">Ratio keuangan.png</a>	<a href="#">Ratio keuangan.png</a>

**D. KAPASITAS**

1. Founder/Pendiri perusahaan memiliki pengalaman yang panjang dalam industri properti +/- 11 tahun.
2. Sudah merenovasi dan menjual lebih dari 600 unit rumah di lokasi yang sama dengan lokasi proyek Sukuk yaitu Perumahan Citra Indah Jonggol.

3. Pendiri Perusahaan tinggal di lokasi perumahan Citra Indah Jonggol sehingga memudahkan proses pengawasan proyek.

## **E. PROYEK**

### **1. Kondisi Pasar / Market Overview**

Secara umum, perkembangan properti di Indonesia selama 2023 masih sangat dipengaruhi oleh kondisi perekonomian domestik dan intervensi kebijakan dari otoritas. Mencermati bahwa sektor properti memberikan dampak multiplier yang besar bagi perekonomian, pemerintah dan otoritas terkait seperti Bank Indonesia (BI) pun memberikan perhatian besar terhadap keberlanjutan pertumbuhan sektor properti. Pada 2021, misalnya, pemerintah mengeluarkan insentif fiskal berupa Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN-DTP) bagi pembelian rumah pertama untuk harga rumah sampai Rp2 miliar. Kebijakan ini berakhir pada September 2022. Kemudian, BI juga menerbitkan kebijakan makroprudensial berupa pelonggaran loan to value (LTV) hingga 100%. Kebijakan pelonggaran LTV ini masih berlaku hingga sekarang.

Sejak November 2023 lalu, pemerintah kembali mengeluarkan insentif fiskal serupa. Bahkan, cakupan insentifnya diperluas, yaitu terhadap pembelian rumah pertama seharga sampai dengan Rp5M, namun PPN yang ditanggung pemerintah adalah untuk nilai pembelian maksimal sebesar Rp2 miliar per unit (cnbcindonesia.com)

Peluang Indonesia menggenjot industri properti masih terbuka lebar. Apa lagi, angka backlog perumahan di Indonesia diperkirakan akan terus bertambah. Hal tersebut terakumulasi oleh tingginya angka kelahiran, besarnya demografi penduduk Indonesia dan kemungkinan penduduk yang tinggal di perkotaan yang akan mencapai 66,6% di tahun 2035. Hal itu jadi bukti masih akan terus bertumbuhnya kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal. (detik.com)

Gap kebutuhan rumah di Jawa Barat (Jabar) hingga 2023 mencapai 733.030 unit, dan membutuhkan lahan seluas 7.330,3 hektare. Pemerintah Provinsi Jabar pun menempuh sejumlah strategi guna memenuhi kebutuhan hunian masyarakat tersebut. Berdasarkan data Dinas Permukiman dan Perumahan Jabar, diproyeksikan jumlah rumah tangga sampai 2023 adalah sebanyak 13.641.094. Sementara jumlah rumah sebanyak 12.908.064 unit, sehingga gap kebutuhan rumah sebanyak 733.030 unit.

Dengan asumsi bahwa 733.030 unit dikalikan dengan luas kavling minimum rumah 60m<sup>2</sup> dan luas lahan rumah sebesar 60 persen dari luas perumahan, baik rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU), maka kebutuhan luas lahannya adalah 7.330,30 hektar. (pikiran-rakyat.com)

## 2. Profile Bouwheer (Sukuk)

Legalitas	Link Dokumen
<b>Company Profile</b>	<a href="#">COMPANY PROFILE AKINDO (JUNI 2022).pdf</a>
<b>Dokumentasi Purchase Order (PO)</b>	<a href="#">PO PT Aji Kirana.pdf</a>

## 3. Data Supplier

PT Cam Property Sejahtera menjalin kerja sama dengan beberapa Supplier dan Toko Bangunan di sekitar tempat lokasi proyek.

## 4. RAB, Proyeksi Keuntungan dan Imbal Hasil

### a. RAB Proyek

No	Item	Angka	Keterangan
1	Kebutuhan akuisisi tanah dan bangunan awal	Rp280.000.000	
2	Luas Bangunan	100 m <sup>2</sup>	
3	Biaya bangunan per	Rp2.200.000	

	m <sup>2</sup>		
4	Kebutuhan Pembangunan	Rp220.000.000	Point No.2 x No.3
5	Total Kebutuhan Modal Proyek	Rp500.000.000	Point No.1 + No.4
6	Biaya Layanan Urun Dana Urun-RI	Rp17.000.000	
7	Total Penggalangan Dana	Rp517.000.000	Point No.5 + No.6

Untuk rencana porsi modal antara penerbit dengan Investor dengan perkiraan sebagai berikut:

Keterangan	Porsi	Nilai
Penerbit	2,5%	Rp12.500.000
Investor	97,5%	Rp504.500.000

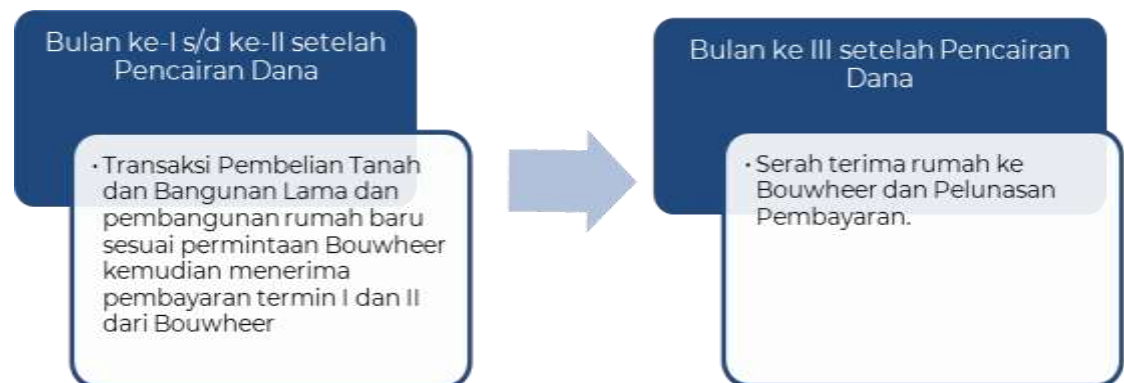
**b. Proyeksi Keuntungan dan Imbal hasil**

Adapun nisbah bagi hasil yang diberikan adalah sebagai berikut :

No	Item	Nominal	Keterangan
1	HPP Proyek	Rp517.000.000	
2	Nilai PO	Rp576.000.000	
3	Proyeksi Net Profit	Rp59.000.000	Point No.2 - Point No.1
4	% Nisbah Bagi Hasil Investor	39%	
5	% Nisbah Bagi	61%	

	Hasil Penerbit		
6	Proyeksi Bagi Hasil Investor	Rp23.010.000	Point No.3 x No.4 (setara 4,56% dalam 3 bulan atau 18,24% disetahunkan)
7	Proyeksi Bagi Hasil Penerbit	Rp35.990.000	Point No.3 x No.5

**c. Timeline Pelaksanaan Proyek**



**d. Agunan**

Penerbitan Sukuk pada proyek Pembangunan Rumah, PT Cam Property Sejahtera menjaminkan:

No	Jenis Agunan	QTY	Nilai Pasar / Proyek	Nilai Pengikatan	Nilai Likuidasi	%Coverage Ratio
1	Cessie Piutang	1	630.625.000	630.625.000 (100%)	630.625.000 (100%)	125%
2	Aset persediaan berupa tanah dan bangunan yang ditransaksikan	1	280.000.000	280.000.000 (100%)	196.000.000 (70%)	38%
<b>Total</b>			<b>910.625.000</b>	<b>910.625.000</b>	<b>826.625.000</b>	<b>164%</b>

1. Agunan pada penerbitan efek ini tidak menjamin risiko bisnis yang ada pada PT Cam Property Sejahtera.
2. Dalam kondisi tertentu agunan dapat dieksekusi, diantaranya apabila:
  - a. Penerbit menggunakan dana hasil penerbitan efek di Urun-RI tidak sesuai dengan RAB yang tercantum
  - b. Penerbit menggunakan dana hasil penggalangan dana untuk tujuan yang haram/bertentangan dengan prinsip syariah
  - c. Penerbit melakukan aktivitas yang haram bertentangan dengan prinsip syariah dalam menjalankan proyek yang dibiayai melalui penerbitan efek di platform Urun-RI
  - d. Penerbit/Penjamin memberi keterangan, baik lisan atau tertulis yang tidak benar dalam arti materiil tentang keadaan atau kekayaannya, penghasilan, barang agunan serta segala keterangan atau dokumen yang diberikan kepada Penyelenggara sehubungan dengan kewajiban Penerbit kepada Penyelenggara atau jika akad ini beserta dokumen-dokumen turunannya termasuk akad pengikatan agunan ditandatangani oleh pihak-pihak yang tidak berwenang untuk menandatangani sehingga akad /dokumen tersebut menjadi tidak sah.
  - e. Penerbit tidak mendistribusikan keuntungan bersih usahanya (jika ada) sebagai bagi hasil kepada Investor
3. Dalam hal terjadi WANPRESTASI maka Sukuk berubah statusnya menjadi utang yang wajib dibayarkan oleh Penerbit kepada para Pemegang Sukuk

4. Adapun skema pembayaran utang sebagaimana yang dimaksud pada poin d dilakukan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Sukuk.

**e. Analisis Risiko**

<b>Jenis Risiko</b>	<b>Sub Jenis Risiko</b>	<b>Mitigasi</b>
Umum	Perubahan kondisi ekonomi, keamanan dan kebijakan politik	PT Cam Property Sejahtera (CPS) selalu melakukan pengkinian informasi yang berkaitan dengan kondisi ekonomi, keamanan usaha serta kebijakan politik untuk menentukan Keputusan terbaik yang akan diambil perusahaan
	Bencana	Perusahaan tunduk dan patuh terhadap ketentuan yang disepakati antara perusahaan dengan pelanggan dan pihak ketiga lainnya
Bisnis/usaha	Fluktuasi Harga Properti	PT CPS diwajibkan menjual unit property dalam waktu 3 (tiga) bulan sesuai dengan timeline proyek untuk menghindari atau meminimalisir terjadinya fluktuasi harga jual
	Adanya pembengkakan biaya	PT CPS wajib mencari dan menggunakan dana talangan

	selama masa proyek	dari luar bila terjadi pembengkakan biaya
	Keterlambatan penyelesaian pengerjaan proyek	PT CPS memastikan menggunakan sumber daya manusia yang berpengalaman dan mempunyai rekam jejak yang bagus serta menggunakan alat bantu, keuangan dan metode kerja yang baik
	Keterlambatan dan gagal bayar oleh bouwheer	PT CPS memastikan bahwa bouwheer dapat melakukan pembayaran sesuai dengan perjanjian yang disepakati dan membuat perjanjian yang jelas dan detail
Investasi	Tidak adanya bagi hasil	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PT CPS secara berkala melakukan monitoring progress dan penagihan pembayaran dari buyer dan membuat laporannya ke pemodal mulai dari penggunaan dana, perkembangan proyek, serta laporan pembayarannya.</li> <li>• Kemudian dari sisi PT CPS sendiri, sebagai bentuk komitmen dalam hal menghindari penyalahan penggunaan dana, atau adanya penundaan dan penggunaan</li> </ul>



		<p>dari pembayaran buyer, PT CPS melakukan pengikatan berupa agunan untuk mengantisipasi terjadinya WANPRESTASI.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kemudian dari pihak penyelenggara yakni Urun-RI juga melakukan monitoring rutin dan pengawalan proses proyek mulai dari awal, proses penyelesaian, proses pembayaran dari buyer ke PT CPS, dan proses pelunasan dari PT CPS.</li></ul>
Kegagalan sistem elektronik	Gangguan sistem teknologi informasi	Melakukan pembaharuan, maintenance dan monitoring sistem secara berkala untuk mencegah dan meminimalisir terjadinya gangguan serta kegagalan sistem elektronik

**f. Foto-foto Aktivitas Bisnis PT Cam Property Sejahtera**

Berbagai aktivitas kegiatan renovasi, penjualan serta property lain yang dalam Pembangunan dapat dilihat pada link berikut :

- [Foto Rumah Project](#)
- [Portofolio Pekerjaan PT Cam](#)
- [Rumah lain Non Project dalam proses Renovasi PT Cam](#)

## g. Struktur Penawaran Efek

NO	ITEM	DESKRIPSI	KETERANGAN
1	Penerbit	PT Cam Property Sejahtera	
2	Kode Efek	CPSA-MSY01	
3	Jenis Efek	Sukuk	
4	Skema Akad	Musyarakah	
5	Obyek Dasar Penawaran Efek	Purchase Order dari PT Aji Kirana Indonesia (PT Akindo)	
6	Tujuan Penawaran Efek	Modal Kerja Pembangunan 1 Unit Rumah atas PO dari PT AJI KIRANA INDONESIA	
7	Nilai Proyek	Rp576.000.000	
8	Kebutuhan Modal	Penerbit : Rp12.500.000 <b>Pemodal :</b> <b>Rp504.500.000</b>  Total : Rp517.000.000	
9	Kebutuhan Modal Minimum	-	
9	Porsi Modal	Penerbit : 2,42% Investor : 97,58%	
10	Nisbah Bagi Hasil	Penerbit : 61% Investor : 39%	
11	Proyeksi ROI Investor	Eq. 18,24% p.a	
12	Jangka Waktu / Tenor	3 bulan	
13	Rencana Pengembalian Modal dan	Bertahap: Bulan 1 : Rp10.000.000 Bulan 2 : Rp10.000.000	

	Pembagian Imbal Hasil	Bulan 3 : Rp484.500.000	
14	Lembar Sukuk Diterbitkan	5.045 Lembar	
15	Harga Per Lembar Sukuk	Rp100.000/Lembar	
16	Minimal Pembelian	Rp100.000	
17	Minimal Pembelian (Dalam Lembar)	1 Lembar	
18	Masa Penawaran	45	Hari
19	Agunan	1. Cessie Piutang 2. Aset persediaan berupa tanah dan bangunan yang ditransaksikan	

Melalui proposal bisnis ini, manajemen PT Cam Property Sejahtera ingin mengajak pemodal untuk berinvestasi di PT Cam Property Sejahtera untuk Proyek Pembangunan 1 Unit Rumah atas PO dari PT AJI KIRANA INDONESIA .

Hormat manajemen  
PT Cam Property Sejahtera



Priskila Hanita Pangestu

# Panduan Pembelian Efek

Melakukan registrasi sebagai Pemodal melalui website URUN-RI di <https://urun-ri.id>

01

Membaca proposal bisnis dan memahami risiko investasi dengan benar

03

Transfer dana sejumlah yang tertera di menu pembayaran

05

Mengupload bukti pembelian efek di website URUN-RI

07

Memilih penawaran bisnis yang sedang berlangsung, pastikan sesuai dengan Profil Resiko Anda

02

Tentukan jumlah efek yang ingin dibeli

04

Mendapatkan bukti pembelian efek di website URUN-RI

06

**Anda Seorang investor.  
Alhamdulillah!**

08

# Reach us.



Kontak Penerbit

## PT CAM Property Sejahtera

Office : Perumahan Citra Indah City, Cluster Bukit Rosella, Blok AW 17 No.15, Cileungsi, Jonggol Jawa Barat, 16832

Phone : +6281223222276

Email : campropertysejahtera@hotmail.com


Instagram : @haniephang.campro

## Kontak Penyelenggara



## PT. URUN BANGUN NEGERI

Office: Ruko URUN-RI  
Jalan Rawajati, No. B8  
Krukut, Limo, Depok 16512

 +62 821 4797 7721

 info@urun-ri.co.id

 @urun\_ri

Berizin dan diawasi oleh:



Didukung oleh:



Tergabung di:



Terintegrasi dengan:



TERIMA  
KASIH