

GRBR-MSY01

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



PT Graha Buana Raja

PROPOSAL  
BISNIS

SUKUK MUSYARAKAH  
TAHAP I



Penerbitan Ini  
Menggunakan Fasilitas  
Layanan Urun Dana Urun-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 BERINVESTASI DI PROYEK PT GRAHA BUANA RAJA?****1. CEO Telah Berpengalaman di Industri Properti**

**Fithor M. S.T., MBA.**  
Direktur Utama

Pak Fithor Muhammad selaku Direktur Utama telah memiliki pengalaman dalam menjalani bidang properti selama 10 tahun lebih. Pak Fithor juga telah memiliki berbagai prestasi dan sertifikasi dibidang terkait seperti Certified Property Analyst, Certified Master Grounded Bussines Coach dan lain-lain

**2. Telah Sukses Mengerjakan Banyak Proyek**

PT Graha Buana Raja sendiri telah memiliki berbagai proyek yang telah dijalankan sebagai portofolio diantaranya Permata Green Resort sebanyak 84 unit telah selesai dan terjual, Green Bali Resort 2 sebanyak 70 unit, 63 unit telah selesai dan terjual, dan Britania Green Resort yang masih berjalan

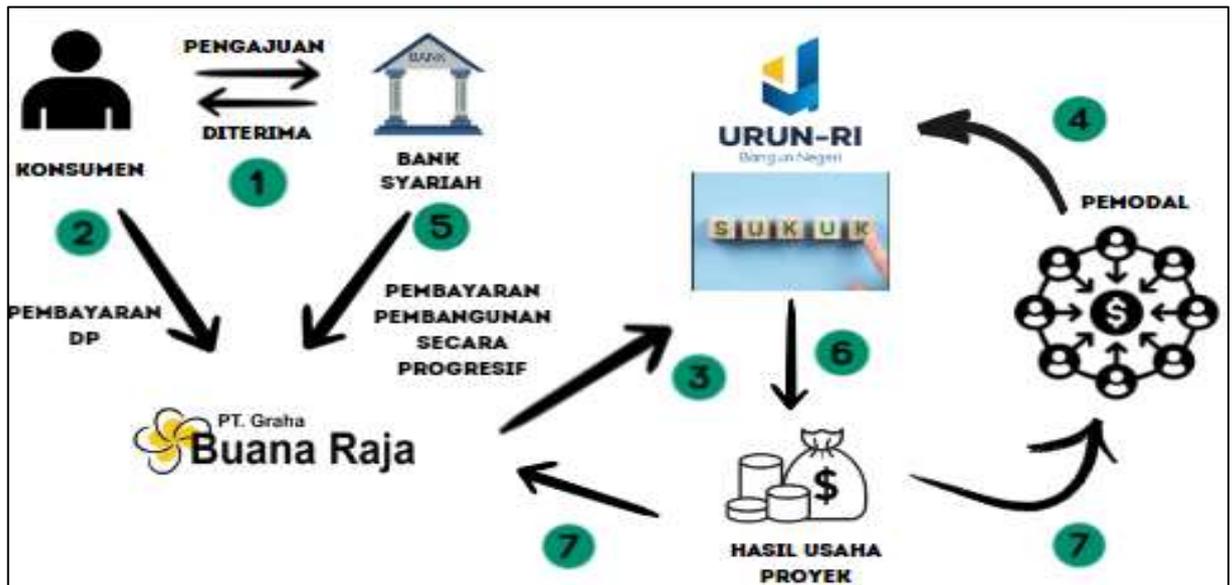
**3. Proyek Memiliki Agunan**

Proyek memiliki agunan berupa **piutang perusahaan** yang berfungsi sebagai penjamin ketika terjadi wanprestasi.

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

Pada penawaran Investasi Sukuk Musyarakah Tahap 1 – Proyek Pembangunan Konstruksi dan Infrastruktur Perumahan Britania Green Resort, investor berpotensi mendapatkan tingkat keuntungan dalam **waktu 3 Bulan sebesar 4,5%** atau setara **18,00%** per tahun.

## B. SKEMA SUKUK



No	Keterangan
1	Konsumen mengajukan pendanaan KPR Syariah ke Bank Syariah. Bank Syariah menyetujui permohonan pengajuan perumahan secara kredit syariah oleh Konsumen dan selanjutnya dilakukan akad
2	Selanjutnya, Konsumen melakukan pembayaran DP langsung ke Developer dalam hal ini PT Graha Buana Raja
3	Untuk menjalankan Proyek tersebut PT Graha Buana Raja mengajukan pendanaan Sukuk Musyarakah ke Urun-RI
4	Pemodal menempatkan dananya di Proyek melalui website Urun-RI
5	Bank melakukan pembayaran ke PT Graha Buana Raja berdasarkan progress pembangunan
6	Proyek selesai dan memberikan hasil usaha berupa pembayaran dari Bank Syariah
7	Proses Pengembalian Modal dan Bagi Hasil diberikan sesuai dengan nisbah yang disepakati



# 02.

## Paparan Project

## A. PROFILE PERUSAHAAN

Jenis Badan Hukum: **PT Perseroan**

Legalitas Perusahaan		Link Dokumen
1	Nomor Induk Berusaha (NIB)	9120207852026
2	KTP, NPWP dan CV Manajemen	Ada
3	NPWP Perusahaan	91.397.084.4-412.000
4	Company Profile	<a href="#">Company Profile PT Graha Buana Raja</a>
5	Lokasi Kantor	<a href="#">Graha Harmony, Jl. Keadilan Raya No.13B, Bakti Jaya, Kec. Sukmajaya, Kota Depok, Jawa Barat 16417</a>

## B. ASPEK SYARIAH

No	Parameter	Penilaian	Kriteria	Hasil Kesesuaian (Ya/Tidak)
1	<b>Kegiatan Usaha</b>	Properti	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>	YA
2	<b>Mekanisme Transaksi</b>	a. <b>Dengan Supplier:</b> Pembayaran dengan menggunakan cash dan terdapat termin selama satu bulan	Tidak menggunakan mekanisme baik cara atau alat atau fitur atau sistem pembayaran atau transaksi yang bertentangan dengan prinsip syariah	YA

		<b>b. Dengan Buyer:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pembayaran DP secara cash dari konsumen sebesar 5%</li> <li>Pembayaran bertahap sesuai progress pembangunan dari pihak bank syariah</li> </ul>		
3	<b>Jenis Proyek (Sukuk)</b>	Musyarakah Tahap 1- Proyek Pembangunan Konstruksi dan Infrastruktur Perumahan Britania Green Resort	Kesesuaian proyek yang diajukan dengan aspek syariah tidak ada yang melanggar	YA

### C. ASPEK KEUANGAN

- Data Keuangan yang disajikan adalah data keuangan historis tahun 2022, 2023 dan 2024 per Juni
- Laporan keuangan yang disajikan merupakan laporan keuangan in house
- Pencatatan dilakukan secara manual
- Berikut adalah informasi dan ringkasan data keuangan:

Laporan Keuangan Tahun 2022 - 2024				
	AKUN	31 Des 2022	31 Des 2023	30 Juni 2024
Neraca	<b>ASSET</b>			
	Kas dan Setara Kas	193.040.661	59.117.136	286.180.709
	Biaya Dibayar Dimuka			
	Piutang	4.485.208.199	7.368.882.649	5.950.114.373
	Piutang Lainnya			
	Persediaan	10.673.904.645	14.331.918.241	39.627.245.801
	Aset Lancar Lainnya			
	Aset Tetap			
	<b>TOTAL ASSET</b>	<b>15.352.153.505</b>	<b>21.759.918.026</b>	<b>45.863.540.883</b>
	<b>EKUITAS DAN KEWAJIBAN</b>			
Hutang Lancar	13.417.467.888	18.266.286.170	27.829.103.036	

	Hutang Jangka Panjang	503.364.000	1.000.000.000	13.200.000.000
	Modal Disetor	125.000.000	125.000.000	125.000.000
	Laba Ditahan	492.894.890	1.306.321.616	2.368.631.856
	Laba/Rugi Berjalan	813.426.726	1.062.310.240	2.340.805.992
	<b>Total EKUITAS DAN KEWAJIBAN</b>	<b>15.352.153.504</b>	<b>21.759.918.026</b>	<b>45.863.540.884</b>
Laba Rugi	<b>Dalam Rupiah</b>	<b>Desember</b>		<b>Juni</b>
	<b>Akun</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
	Sales/ Pendapatan	4.743.332.000	5.547.290.000	9.034.978.395
	HPP	(2.807.049.480)	(3.726.605.804)	(5.998.188.766)
	<b>Gross Profit / Laba Kotor</b>	<b>1.936.282.520</b>	<b>1.820.684.196</b>	<b>3.036.789.629</b>
	Operating Expenses / Biaya Umum Adm / Beban	(1.122.855.794)	(758.373.956)	(695.983.637)
	<b>Lab a Operasi</b>	<b>813.426.726</b>	<b>1.062.310.240</b>	<b>2.340.805.992</b>
	Pendapatan Lainnya			
	Pengeluaran Lainnya			
	<b>Lab a Bersih</b>	<b>813.426.726</b>	<b>1.062.310.240</b>	<b>2.340.805.992</b>
Arus Kas		<b>Desember 2023</b>	<b>Juni 2024</b>	
	<b>OPERASIONAL</b>			
	Laba tahun berjalan	1.062.310.240	2.340.805.992	
	(Tambah) kurang biaya dibayar dimuka	-	-	
	(Tambah) kurang piutang	(2.883.674.450)	1.418.768.276	
	(Tambah) kurang piutang lainnya	-	-	
	(Tambah) kurang persediaan	(3.658.013.596)	(25.295.327.560)	
	(Tambah) aset lancar lainnya	-	-	
	Tambah (kurang) utang usaha	4.848.818.282	9.562.816.866	
	<b>ARUS KAS BERSIH OPERASIONAL</b>	<b>(630.559.524)</b>	<b>(11.972.936.426)</b>	
	<b>INVESTASI</b>			
	Kas masuk penjualan aktiva tetap	-	-	
	<b>ARUS KAS BERSIH INVESTASI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
	<b>PENDANAAN</b>			
	Penambahan utang jangka panjang	496.636.000	12.200.000.000	
	Penambahan modal	-	-	
	<b>ARUS KAS BERSIH PENDANAAN</b>	<b>496.636.000</b>	<b>12.200.000.000</b>	
<b>PENAMBAHAN KAS</b>	<b>(133.923.524)</b>	<b>227.063.574</b>		
<b>SALDO KAS AKHIR 2022</b>	<b>193.040.661</b>	<b>59.117.136</b>		
<b>SALDO KAS AKHIR 2023</b>	<b>59.117.137</b>	<b>286.180.710</b>		

Rasio Keuangan	Desember		Juni
	2022	2023	2024
<b>LIKUIDITAS</b>			
Current Ratio	1,14	1,19	1,65
Quick Ratio	0,35	0,41	0,22
<b>SOLVABILITAS</b>			
Debt to Asset Ratio	0,91	0,89	0,89
Debt to Equity Ratio	9,73	7,73	8,49
<b>PROFITABILITY RATIO</b>			
Gross Profit Margin	40,82%	32,82%	32,82%
Operating Profit Margin	17,15%	19,15%	19,15%
Net Profit Margin	17,15%	19,15%	19,15%
Return on Equity (ROE)	56,83%	42,60%	48,42%
Return on Asset (ROA)	5,30%	4,88%	5,10%
<b>AKTIVITAS</b>			
Account Receivable Turnover	1,06	0,39	0,23
Account Receivable Collection Period	345,14	943,01	1.600,88
Account Payable Turnover	2,93	3,47	4,54
Account Payable Days	124,37	105,09	80,38
<b>GROWTH</b>			
Pertumbuhan Penjualan	-	16,95%	62,87%
Pertumbuhan Laba	-	30,60%	120,35%

#### D. KAPASITAS

1. Pak Fithor Muhammad selaku key person telah memiliki pengalaman dalam menjalani bidang properti selama 10 tahun lebih. Pak Fithor juga telah memiliki berbagai prestasi dan sertifikasi dibidang terkait seperti Certified Property Analyst, Certified Master Grounded Bussines Coach dan lain-lain
2. PT Graha Buana Raja sendiri telah memiliki berbagai proyek yang telah dijalankan sebagai portofolio diantaranya Permata Green Resort sebanyak 84 unit telah selesai dan terjual, Green Bali Resort 2 sebanyak 70 unit, 63 unit telah selesai dan terjual, dan Britania Green Resort yang masih berjalan
3. Atas pencapaiannya tersebut, Graha telah mendapat kepercayaan dari berbagai mitra bank seperti Bank Syariah Indonesia (BSI), BTN Syariah, BJB Syariah, Muamalat dan lainnya

4. PT Graha Buana Raja juga mendapatkan penghargaan sebagai developer terbaik dari salah satu BPD Syariah pada tahun 2023.

## E. INFORMASI RENCANA PROYEK BERTAHAP

NO	TAHAP KE	PROYEK	KEBUTUHAN MODAL	NILAI PROYEK	JANGKA WAKTU	AKAD
1	SATU	Proyek Pembangunan Konstruksi dan Infrastruktur GBR	573.000.000	789.918.500	3 Bulan	Musyarakah
2	DUA	Proyek Pembangunan Konstruksi dan Infrastruktur GBR	502.400.000	690.190.324	3 Bulan	Musyarakah
3	TIGA	Proyek Pembangunan Konstruksi dan Infrastruktur GBR	557.200.000	722.300.000	3 Bulan	Musyarakah
4	EMPAT	Proyek Pembangunan Konstruksi dan Infrastruktur GBR	2.500.000.000	3.250.000.000	12 Bulan	Musyarakah
5	LIMA	Proyek Pembangunan Konstruksi dan Infrastruktur GBR	2.500.000.000	3.250.000.000	12 Bulan	Musyarakah
6	ENAM	Proyek Pembangunan Konstruksi dan Infrastruktur GBR	3.500.000.000	4.550.000.000	12 Bulan	Musyarakah
<b>TOTAL</b>			<b>10.132.600.000</b>	<b>13.252.408.824</b>		

## F. PROYEK TAHAP 1

### 1. Kondisi Pasar / Market Overview

Permintaan pasar rumah tapak di tahun 2024 diproyeksikan meningkat sekitar 2,8 persen secara tahunan (year on year). Konsultan properti Cushman and Wakefield Indonesia menyebutkan bahwa insentif Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) dapat mendorong

permintaan kumulatif perumahan tapak di sepanjang tahun 2024.

"Insentif PPN DTP diperkirakan akan menjadi pendorong utama terhadap permintaan kumulatif perumahan tapak di sepanjang tahun 2024," ujar Director of Strategic Consulting of Cushman & Wakefield, Arief Rahardjo dalam keterangannya, Kamis (7/12).

Kemudian dari sisi pasokan kumulatif untuk perumahan tapak hingga akhir tahun ini tetap relatif stabil sekitar 400.000 unit dengan pertumbuhan sekitar 2,6 persen secara tahunan. Permintaan secara kumulatif juga meningkat sekitar 2,8 persen.

Sementara itu, dari pertumbuhan harga dengan adanya inflasi yang mempengaruhi bahan bangunan serta perkembangan infrastruktur di Jabodetabek seperti MRT, LRT dan akses jalan tol yang menyebabkan kenaikan harga tanah sehingga harga jual rumah secara keseluruhan diperkirakan meningkat di tahun 2024. Cushman & Wakefield mencatat pertumbuhan harga tanah di Jabodetabek pada tahun 2023 hampir mencapai Rp12,5 juta per meter persegi, sementara di 2024 diperkirakan sekitar Rp13 juta per meter persegi.

"Apabila kondisi ekonomi makro membaik sebagaimana diharapkan dan sentimen politik tetap positif, harga perumahan tapak diperkirakan akan meningkat, terutama apabila Pemilu 2024 diselesaikan dengan baik dan mulus," jelas Arief.

Selain itu, kebijakan baru terkait kemudahan warga negara asing (WNA) dalam membeli properti di Indonesia dengan paspor juga diprediksi dapat menjadi pendorong permintaan meskipun tidak signifikan. Arief menjelaskan,

adanya kebijakan dari pemerintah terkait ekspatriat membeli properti termasuk rumah tapak di Jakarta tidak terlalu berpengaruh, hal ini karena pembeli di Jakarta masih domestik dan berbeda dengan di Bali.

Perumahan tapak kelas menengah dan menengah atas juga akan masih sangat tinggi pertumbuhannya pada tahun-tahun mendatang. Terutama sejak tahun sebelumnya berbagai developer mulai berani mengembangkan perumahan dengan tipe yang lebih besar dan harga Rp1 miliar ke atas.

"Kita lihat beberapa waktu lalu pada masa pandemi, pengembang berfokus untuk mengembangkan rumah dengan tipe yang lebih kecil. Tapi sejak tahun lalu developer sudah mulai membangun tipe-tipe perumahan yang lebih besar," ungkap Arief.

Lanjutnya, dengan kondisi yang sudah membaik ini diharapkan pasar perumahan di kelas menengah dan menengah ke atas juga semakin positif. Pada November 2023 Bank Indonesia (BI) memutuskan untuk menahan level suku bunga acuan di 6 persen untuk mengendalikan inflasi di tahun 2024, namun KPR masih akan kompetitif atau tidak berpengaruh.

"Pengembang juga perlu menyiasati dengan memberi promosi menarik seperti penerapan suku bunga KPR self subsidi dan keringanan down payment," katanya.

Pemerintah juga telah memberikan insentif untuk pembelian rumah tapak baru di bawah Rp5 miliar dan membebaskan PPN hingga 100 persen untuk rumah dengan nilai jual objek pajak maksimal Rp2 miliar yang berlaku hingga Juni 2024.

Untuk periode Juli hingga Desember 2024 akan diberikan diskon PPN sebesar 50 persen. Walaupun insentif ini hanya untuk rumah jadi (ready stock), pengembang perumahan diperkirakan tetap aktif meluncurkan produk baru karena adanya permintaan yang berkelanjutan. (propertiindonesia.id)

## 2. Informasi Dasar Proyek

No	Deskripsi	Keterangan
1	Dasar Penerbitan	Data Konsumen yang telah memesan rumah ke PT Graha Buana Raja, telah mendapatkan SP3 dari salah satu Bank Syariah dan telah dilakukan akad antara Konsumen dengan Bank Syariah tersebut
2	Lokasi Pengerjaan Proyek	Britania Green Resort, Harapan Jaya, Cibinong, Bogor, Jawa Barat. Lokasi: <a href="#">Britania Green Resort</a>

## G. RAB, PROYEKSI KEUNTUNGAN DAN IMBAL HASIL

### 1. RAB Proyek

No	Item	Angka
1	HPP Bangunan	Rp247.000.000
2	HPP Kavling	Rp286.000.000
3	Expenses	Rp40.000.000
<b>Jumlah</b>		<b>Rp573.000.000</b>

No	Item	Angka	Keterangan
1	Kebutuhan Pengerjaan Proyek	Rp573.000.000	
2	DP Masuk dari Nilai Proyek	Rp0	

3	Total Sisa Kebutuhan Biaya Proyek	Rp573.000.000	Point No.1-No.2
4	Biaya Layanan Urun Dana Urun-RI	Rp25.000.000	
5	Biaya Monitoring	Rp0	
6	Total Kebutuhan Modal	Rp598.000.000	Point No.3+No.4+No.5
7	Self Financing	Rp73.000.000	
8	Total Kebutuhan Modal Proyek	Rp525.000.000	Point No.6-No.7

## 2. Porsi Modal

Keterangan	Porsi	Nilai
Penerbit	12,21%	Rp73.000.000
Investor	87,79%	Rp525.000.000
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>Rp598.000.000</b>

Sehingga Total Penggalangan Dana yang dibutuhkan sebesar **Rp525.000.000**

## 3. Proyeksi Keuntungan dan Imbal hasil

Adapun nisbah bagi hasil yang diberikan adalah sebagai berikut:

No.	Item	Nominal	Keterangan
1	Nilai Proyek	Rp789.918.500	

2	HPP Proyek	Rp598.000.000	
3	Proyeksi Net Profit	Rp191.918.500	Point No.2 – No.1
4	% Nisbah Bagi Hasil Investor	12,31%	
5	% Nisbah Bagi Hasil Penerbit	87,69%	
6	Bagi Hasil Investor	Rp23.625.000	Poin No. 03 x No.4 (Setara 4,50% dalam 3 bulan atau 18,00% disetahunkan)
7	Bagi Hasil Penerbit	Rp168.293.500	Poin No. 03 x No.5

**H. TIMELINE PELAKSANAAN PROYEK**

	Masa Penawaran	Pencairan	Bulan 1				Bulan 2				Bulan 3			
Masa Penawaran			W1	W2	W3	W4	W1	W2	W3	W4	W1	W2	W3	W4
Pencairan														
Proses Penyelesaian infrastruktur dan konstruksi														
Proses pengecekan oleh bank														
Pembayaran Masuk														
Proses Pengembalian Modal dari KSEI ke Pemodal melalui BK														
Proses Pengembalian Bagi Hasil ke Pemodal														

1. Bulan ke I-II:
  - a. Proses Penyelesaian Infrastruktur dan Konstruksi
  
2. Bulan ke III:
  - a. Proses Penyelesaian Infrastruktur dan Konstruksi

- b. Proses pengecekan oleh Bank
- c. Pembayaran masuk dari Bank
- d. Pengembalian modal dari KSEI ke Pemodal melalui Bank Kustodian (BK)
- e. Pengembalian Bagi Hasil ke Pemodal

## I. RENCANA JADWAL PEMBAYARAN

Waktu Pembayaran	Dana Sukuk	Proyeksi Pendapatan Bagi Hasil	Total Pembayaran	O/S
<b>Pencairan</b>				<b>525.000.000</b>
Bulan 1	-	-	-	525.000.000
Bulan 2	-	-	-	525.000.000
Bulan 3	525.000.000	23.625.000	548.625.000	-
<b>Total</b>	<b>525.000.000</b>	<b>23.625.000</b>	<b>548.625.000</b>	

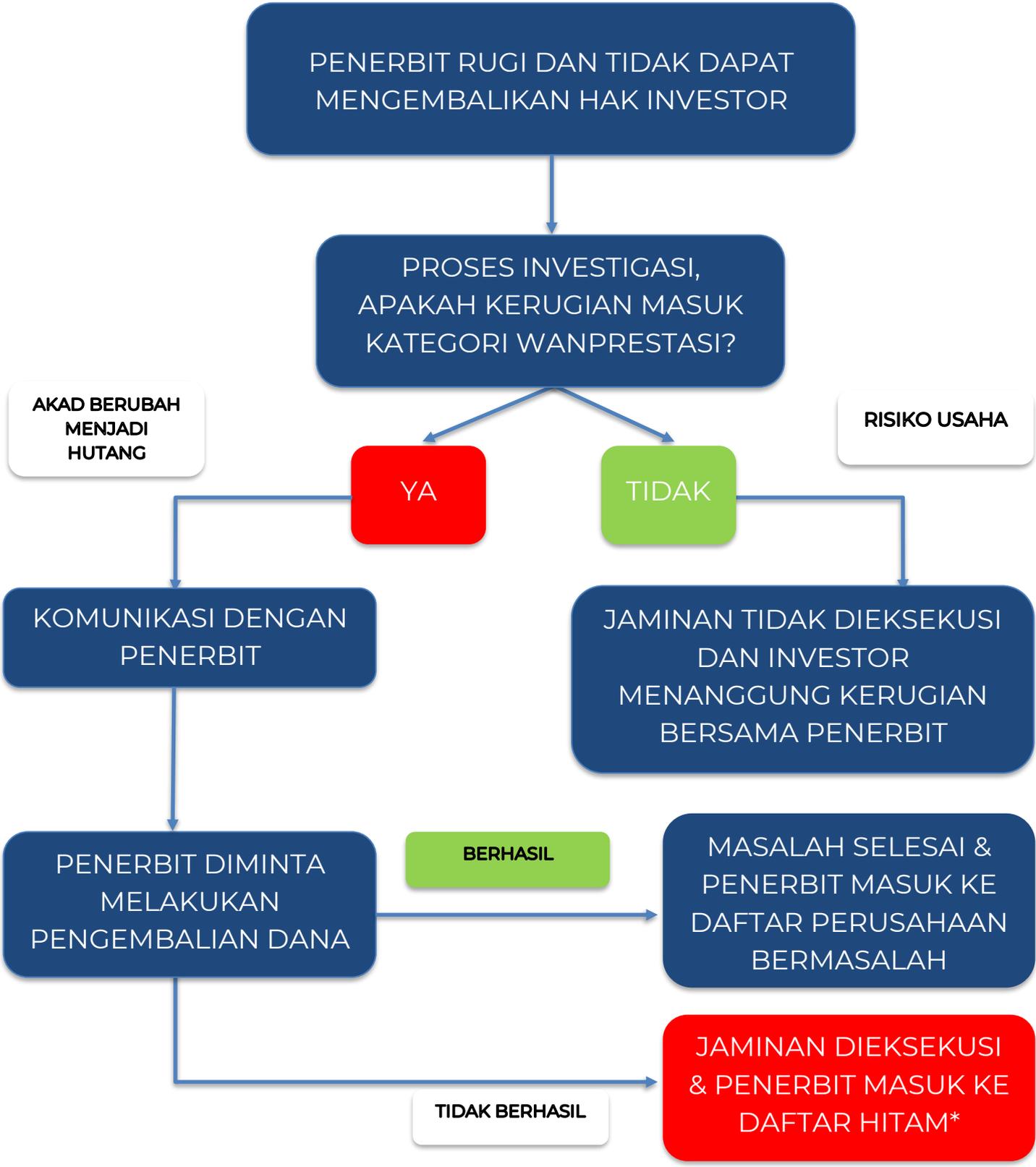
## J. AGUNAN

1. Penerbitan Sukuk pada proyek ini, penerbit menjaminkan:

No	Jenis Agunan	QTY	Nilai	Nilai Likuidasi	% Nilai Likuidasi
1	Piutang Perusahaan	1	Rp656.250.000	Rp656.250.000	100%
2	Total Nilai Agunan		Rp656.250.000	Rp656.250.000	
3	Total Nilai Penggalangan		Rp525.000.000		
4	Coverage Ratio		125%		

2. Agunan pada penerbitan efek ini tidak menjamin Risiko bisnis yang ada
3. 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-R1.
  - 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.
4. Dalam hal terjadi WANPRESTASI maka Sukuk berubah statusnya menjadi utang yang wajib dibayarkan oleh Penerbit kepada para Pemegang Sukuk
  5. Adapun skema pembayaran utang sebagaimana yang dimaksud pada poin no. 4 dilakukan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Sukuk.



\*Teknis eksekusi jaminan mengikuti peraturan dan prosedur hukum yang berlaku di Indonesia. Urun-RI sebagai Penyelenggara Layanan Urun Dana tidak menjamin keberhasilan proses eksekusi.

## K. ANALISIS RISIKO

Jenis Risiko	Sub Jenis Risiko	Mitigasi
Bisnis/usaha	Adanya sengketa tanah dalam proses pengerjaan proyek dan ketika proyek selesai	In Syaa Allah tidak ada, karena proyek yang diajukan ini sudah mendapat perjanjian dengan bank, artinya sudah lolos persyaratan dan screening dari bank atas tanah dan legalitas yang sudah dinyatakan clean and clear
	Adanya potensi kenaikan biaya-biaya pada saat proyek berjalan	Kenaikan biaya atas tanah dan proses perizinan tidak ada karena proses ini sudah selesai. Perihal potensi kenaikan pada material infrastruktur dan konstruksi rata-rata 10% mengikuti perkiraan inflasi, akan tetapi impact potensi tersebut sudah masuk dalam pertimbangan serta perhitungan
	Potensi unit tidak terjual	In Syaa Allah tidak ada, karena pada proyek ini proses yang diajukan adalah unit-unit rumah yang sudah ada konsumennya
Investasi	Keterlambatan pembayaran dari perbankan	Perusahaan selalu berkomitmen menjaga pemenuhan kewajiban penyelesaian tahapan proyek pembangunan dengan tepat waktu, sehingga proses pengajuan pencairan dari bank tetap terjaga sesuai jadwal dan perusahaan memiliki tim <i>collection</i> yang memantau dan melakukan follow-up secara berkala ke pihak bank. Sejauh ini Alhamdulillah belum pernah terjadi keterlambatan pembayaran dari bank melewati ketentuan yang disepakati bersama.

Kegagalan sistem elektronik	Gangguan sistem teknologi informasi	Melakukan pembaruan, maintenance dan monitoring sistem secara berkala untuk mencegah dan meminimalisir terjadinya gangguan serta kegagalan sistem elektronik
-----------------------------	-------------------------------------	--

**L. DOKUMENTASI AKTIVITAS BISNIS PT GRAHA BUANA RAJA**

Berbagai aktivitas kegiatan Pembangunan Konstruksi dan Infrastruktur Proyek Perumahan Britania Green Resort dapat dilihat pada link berikut :

[Dokumentasi](#)

**M. STRUKTUR PENAWARAN EFEK**

NO	ITEM	DESKRIPSI	KETERANGAN
1	Penerbit	PT Graha Buana Raja	
2	Kode Efek	GRBR-MSY01	
3	Jenis Efek	Sukuk Bertahap	
4	Skema Akad	Musarakah	
5	Obyek Dasar Penawaran Efek	Data Konsumen yang telah memesan rumah ke PT Graha Buana Raja, telah mendapatkan SP3 dari salah satu Bank Syariah dan telah dilakukan akad antara Konsumen dengan Bank Syariah tersebut	
6	Tujuan Penawaran Efek	Pembangunan Konstruksi dan Infrastruktur Proyek Perumahan Britania Green Resort	
7	Nilai Proyek	Rp525.000.000	
8	Kebutuhan Modal	Penerbit : Rp73.000.000 Pemodal : Rp525.000.000	

		Total : Rp598.00.000	
9	Kebutuhan Modal Minimum	-	
10	Porsi Modal	Penerbit: 12,21% Investor : 87,79%	
11	Nisbah Bagi Hasil	Penerbit : 87,69% Investor : 12,31%	
12	Proyeksi ROI Investor	Eq. 18,00% p.a	
13	Jangka Waktu / Tenor	3 Bulan	
14	Rencana Pengembalian Modal dan Pembagian Imbal Hasil	<b>Modal:</b> Bulan 3: Rp525.000.000  <b>Potensi Imbal hasil:</b> Bulan 3: Rp23.625.000	
15	Lembar Sukuk Diterbitkan	5.250 Lembar	
16	Harga Per Lembar Sukuk	Rp100.000/Lembar	
17	Minimal Pembelian	Rp100.000	
18	Minimal Pembelian (Dalam Lembar)	1 Lembar	
19	Masa Penawaran	45	Hari
20	Agunan	Piutang Perusahaan	
21	Periode Perhitungan	Aktual/Aktual	

Melalui proposal bisnis ini, manajemen PT Graha Buana Raja ingin mengajak pemodal untuk berinvestasi di PT Graha Buana Raja untuk Proyek Tahap 1 Pembangunan Konstruksi dan Infrastruktur Proyek Perumahan Britania Green Resort

Hormat Kami,  
PT Graha Buana Raja

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fithor Muhammad', written in a cursive style.

Fithor Muhammad  
Direktur Utama

# 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 GRAHA BUANA RAJA

Office : Graha Harmony, Jl. Keadilan Raya No. 13B, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, Kode Pos 16418

Phone : 021-7712838

Email : -

## Kontak Penyelenggara



Office: The Manhattan Square Lt. 7 Blok C-D  
Jl. TB. Simatupang kav. 1S, RT 003 RW 003, Cilandak Timur,  
Pasar Minggu, Jakarta Selatan, 12560

 +62 821 4797 7721

 [info@urun-ri.co.id](mailto:info@urun-ri.co.id)

 @urun\_ri

Berizin dan diawasi oleh:



Didukung oleh:



Tergabung di:



Terintegrasi dengan:



TERIMA  
KASIH