

# Prospektus

PT. Penta Dana Setiatama

## Disclaimer

PT Numex Teknologi Indonesia (“LandX” atau “Penyelenggara”) bertindak sebagai layanan urun dana bersama, dengan mempertemukan Pemilik Dana (“Pemodal”) dan pihak pemilik usaha (“Penerbit”). Pada layanan urun dana ini, timbulnya hubungan perdata terjadi apabila Pemodal sepakat untuk membeli saham yang ditawarkan oleh Penerbit, sehingga segala risiko yang timbul dari hubungan tersebut akan menjadi tanggung jawab masing-masing pihak.

Investasi saham merupakan aktivitas beresiko tinggi. Harap menggunakan pertimbangan ekstra dalam membuat keputusan untuk membeli saham. LandX tidak memaksa Pemodal untuk membeli saham sebagai investasi. Semua keputusan pembelian merupakan keputusan independen oleh pengguna.

Risiko yang timbul dari hak sebagai Pemilik Dana untuk menerima dividen dari Penerbit merupakan risiko yang wajib ditanggung oleh Pemilik Dana sesuai kebijakan dividen Penerbit. Lebih lanjut, LandX TIDAK BERTANGGUNG JAWAB terhadap risiko kerugian dan gugatan hukum serta segala bentuk risiko lain yang timbul, baik sekarang maupun dikemudian hari, atas segala kesepakatan dan keputusan jual beli saham yang telah disepakati antara sesama Pemodal dan antara Pemodal dengan Penerbit.

Otoritas Jasa Keuangan bertindak sebagai regulator dan pemberi izin, bukan sebagai penjamin investasi.

Semua data yang tersaji didalam prospektus ini diperoleh dari Penerbit dan data sekunder faktual penunjang. Keputusan pembelian saham, sepenuhnya merupakan hak dan tanggung jawab Pemodal (investor). Dengan membeli saham di LandX berarti Anda sudah menyetujui seluruh syarat dan ketentuan serta memahami semua risiko investasi termasuk resiko kehilangan sebagian atau seluruh modal.

Pemodal wajib mempelajari bisnis model dan seluruh potensi risiko dalam rangka pendanaan langsung melalui Platform LandX. Oleh karenanya bagi Pemodal yang belum memiliki pengetahuan atau berpengalaman pada investasi pasar saham, disarankan untuk terlebih dahulu mengerti proses bisnis dari layanan urunan dana.

## Highlight Industri

Properti adalah kelas aset terbesar di dunia. Layaknya industri lain, industri properti juga mengalami pasang surut, tetapi akan terus bertumbuh khususnya properti residensial karena merupakan kebutuhan dasar manusia, yaitu hunian.

Berdasarkan proyeksi Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (Bappenas), jumlah penduduk Indonesia pada 2018 mencapai 265 juta jiwa, dan terus bertambah setiap harinya. Pertumbuhan jumlah penduduk setiap harinya menyebabkan peningkatan kebutuhan terhadap tempat tinggal. Seiring dengan meningkatnya permintaan pasar, laju ekonomi, dan persediaan yang terbatas, permintaan terhadap properti sebagai instrumen investasi juga bertumbuh.

Bisnis properti juga bertumbuh seiring dengan meningkatnya permintaan pasar akan properti hunian maupun komersil. Akan tetapi pengusaha properti menanggung resiko bangkrut yang tidak kecil apabila kondisi pasar properti sedang surut, sehingga properti yang akan dibangun tidak terjual, dan menyebabkan pengusaha properti tidak mampu membayar utang (overleverage).

Resiko yang sama juga ditanggung oleh investor properti yang hanya mengandalkan kenaikan nilai dari propertinya (capital gain). Di mana harga properti cenderung stagnan sementara cicilan bank dan biaya-biaya dari properti tersebut terus berjalan.

Alternatif untuk mengurangi resiko adalah melakukan investasi ke properti yang sudah menghasilkan secara cashflow (penghasilan dari sewa, dan pemasukan lainnya) sehingga investor tidak perlu takut akan resiko dari surutnya pasar properti, sambil tetap dapat menikmati untung dari capital gain di masa depan.

## PT. Penta Dana Setiatama

PT. Penta Dana Setiatama (JKT04) adalah perusahaan yang bergerak di bidang properti sewaan kost-hotel yang beralamat di Jl. Prof. Dr. Latumenten No.27 Blok B9, RT.1/RW.7, Jemb. Besi, Kec. Tambora, Kota Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 11320.

Bekerjasama dengan perusahaan pengelola properti, Kamar Keluarga dalam menyediakan layanan Kamar Keluarga Latumenten 27 sebagai Penginapan dengan kamar-kamar modern yang dirancang untuk memberikan kenyamanan bagi wisatawan.

Tersedia fasilitas gratis di semua kamar seperti Wi-Fi, AC, TV Layar datar, perlengkapan mandi, air mineral, ruangan bebas rokok, dan layanan kebersihan.

Kamar Keluarga Latumenten berada di lokasi yang strategis, berada di area Jalan Raya Prof. Dr. Latumenten. Lokasi dekat dengan Pusat Belanja Season City, RPTRA Kalijodo, Stasiun Duri, dan Stasiun Angke.

Tersedia 27 Kamar yang semuanya sudah dilengkapi dengan kamar mandi dalam. Luas Tanah 60m<sup>2</sup>, Luas Bangunan 260m<sup>2</sup> (4.5 lantai), tingkat tersewa selama ini 79%\*.

*Disclaimer: Kinerja masa lalu bukan merupakan indikasi kinerja masa depan.*

## Profil Penerbit

Direktur

\*insert profil direktur here\*

Komisaris

\*insert profil komisaris here\*

## Highlight Keuangan

\*insert laporan keuangan here\*

## Mekanisme Penawaran Saham

**Kode Saham : JKT04**

**Total Saham yang Ditawarkan:** 100.000 lembar

**Harga Penawaran Saham:** Rp. 2.520.000/lot\*

**Estimasi Dividen per Tahun:** 7-12%

**Periode Pembagian Dividen:** 3 (tiga) bulan

\*1 lot mewakili 100 lembar saham.

Susunan pemegang saham dan permodalan Perseroan berdasarkan Akta No. x tanggal dd month yyyy pada saat Prospektus diterbitkan adalah sebagai berikut: [table is example, need actual data]

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- setiap saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>920.000.000</b>	<b>92.000.000.000</b>	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. PT Agung Inova Teknologi Indonesia	159.850.000	15.985.000.000	69,50
2. PT Prima Jaringan Distribusi	70.150.000	7.015.000.000	30,50
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>230.000.000</b>	<b>23.000.000.000</b>	<b>100,00</b>
Jumlah Saham Dalam Portepel	690.000.000	69.000.000.000	

Dengan terjualnya seluruh Saham yang Ditawarkan dalam Penawaran Layanan Urun Dana ini, maka struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan secara proforma akan menjadi sebagai berikut: [table is example, need actual data]

Keterangan	Sebelum Penawaran Umum			Setelah Penawaran Umum		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp100,-)	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp100,-)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>920.000.000</b>	<b>92.000.000.000</b>		<b>920.000.000</b>	<b>92.000.000.000</b>	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:						
1. PT Agung Inova Teknologi Indonesia	159.850.000	15.985.000.000	69,50	159.850.000	15.985.000.000	42,07
2. PT Prima Jaringan Distribusi	70.150.000	7.015.000.000	30,50	70.150.000	7.015.000.000	18,46
3. PT Digital Indonesia Raya	-	-		20.000.000	2.000.000.000	5,26
4. Masyarakat	-	-		130.000.000	13.000.000.000	34,21
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>230.000.000</b>	<b>23.000.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>380.000.000</b>	<b>38.000.000.000</b>	<b>100,00</b>
Jumlah Saham Dalam Portepel	690.000.000	69.000.000.000		540.000.000	54.000.000.000	

Saham bisa diperjual-belikan di pasar sekunder setelah 1 (satu) tahun setelah masa penawaran perdana ditutup. Pasar sekunder akan dibuka 2 (dua) kali setiap tahun.

## Kebijakan Dividen

Seluruh saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam penawaran saham ini mempunyai hak yang sama dan sederajat termasuk hak atas pembagian dividen. Sesuai dengan peraturan perundang-undangan Indonesia, khususnya UUPT, keputusan pembayaran dividen mengacu pada ketentuan yang terdapat pada Anggaran Dasar Perseroan pada Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).

Setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini, perseroan bermaksud membayarkan dividen saham setelah melakukan pencadangan laba bersih sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Apabila keputusan telah dibuat untuk melakukan pembayaran dividen, dividen tersebut akan dibayar dalam mata uang Rupiah.

## Rencana Penggunaan Dana

Dana yang terkumpul akan digunakan untuk mengakuisisi tanah baru yang kemudian akan dibangun properti produktif seperti kos-kosan.

## Risiko dan Mitigasinya

- Risiko Rendahnya Permintaan  
Untuk menghadapi rendahnya permintaan, penerbit telah bekerjasama dengan beberapa perusahaan properti manajemen seperti OYO dan Kamar Keluarga yang sangat berpengalaman dalam melakukan pemasaran properti via online.

- Risiko Kegagalan Struktur pada Properti  
Kerusakan terparah dalam sebuah bangunan adalah kegagalan struktur bangunan. Oleh sebab itu, dari awal dibangunnya properti Penerbit menggunakan jasa konsultan dan kontraktor yang sangat berpengalaman dalam membangun properti kos-kosan. Selain itu, tujuan penggunaan bangunan juga sama dengan tujuan perancangan bangunan awal sehingga menghindari kegagalan struktur bangunan.  
Penerbit juga telah bekerjasama dengan kontraktor yang berpengalaman dalam perawatan dan peremejaan bangunan.
  
- Risiko Kerusakan Peralatan pada Properti  
Menyadari bahwa peralatan dalam properti mudah rusak, penerbit menggunakan bahan dan peralatan yang harganya terjangkau dan aksesibel. Sehingga jika terjadi kerusakan, pengelola properti akan mudah untuk menggantikan yang baru.  
Selain itu, penyewa properti akan diminta deposit dengan jumlah tertentu sebagai jaminan, dimana uang jaminan ini akan dikembalikan apabila penyewa properti tersebut tidak merusak peralatan pada properti.
  
- Risiko Kerusakan Properti akibat *Force Majeure*  
Penerbit telah mengasuransikan properti nya sehingga apabila terjadi *force majeure* seperti kebakaran atau gempa bumi, pemodal tidak perlu menambahkan modal lagi untuk membangun properti tersebut karena telah ditanggung oleh pihak asuransi.