



PT. GUSSAKKA SYARIAH INDONESIA

PROPOSAL PENAWARAN KERJA SAMA KAWASAN AGROBISNIS TERPADU SAMARANG GARUT



**“PERIZINAN yang Lengkap, Tepat dan Sesuai
serta Sinergi dengan Pemerintah Daerah adalah
Kunci Keberhasilan Proyek Properti Syariah Tanpa Bank”**



VISI

Menjadi **satu-satunya** Proyek Properti Syariah suatu kawasan **pertama & terbesar di Indonesia** yang memiliki perizinan **lengkap, tepat & sesuai** serta sinergi dengan **Pemerintah Daerah**



MISI

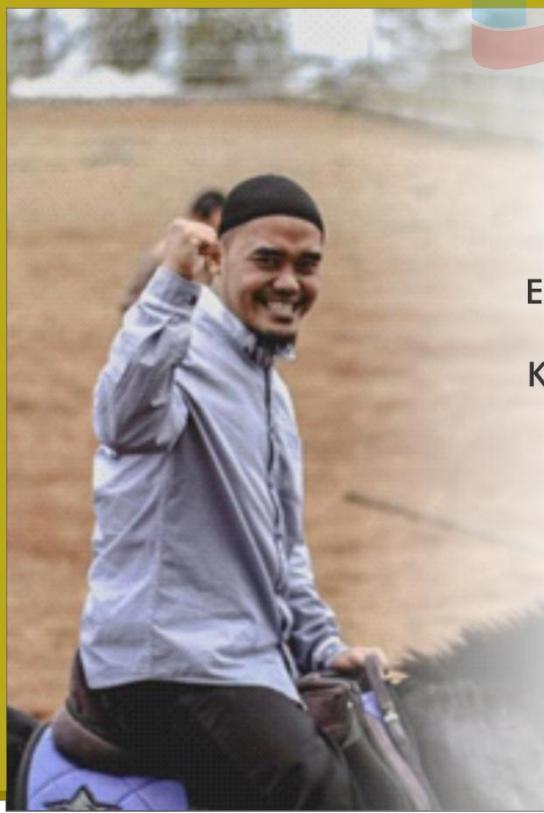
Misi kami adalah memberi solusi atas sistem ribawi kepemilikan hunian dan kavling perkebunan melalui Pemberdayaan Ekonomi Umat dengan Konsep Properti Syariah **Tanpa Riba – Tanpa Dzolim – Tanpa Ghoror**.

PROFIL KOMISARIS UTAMA & CEO

Penggagas Proyek adalah Wanda Winara, mantan advokat dan bankir Bank Syariah serta manusia biasa yang 'bertaubat'. Pengalamannya menjadi seorang advokat yang pemberani dan rendah hati, diterapkan pada sebuah proyek properti syariah yang beliau dirikan.

Sharia Kamojang Hills merupakan proyek properti syariah yang pertama dan terbesar yang memiliki perizinan terlengkap. Karena bagi beliau kunci utama berhasilnya sebuah proyek tanpa bank terletak pada perizinanannya yang lengkap dan tepat.

Jabatan terakhir di PT. Gussakka Syariah Indonesia adalah sebagai Komisaris Utama berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa pada bulan November 2019.



Nama Lengkap Ajat Sudrajat, S.Pd.I. Latar belakang Pendidikan Jurusan Pendidikan Agama Islam (PAI) dari Sekolah Tinggi Agama Islam Darul Arqam (STAIDA) Garut.

Merupakan salah satu lulusan terbaik Entrepreneur Sharia Camp (ESC) angkatan ke-3.

Kecintaannya terhadap Kab. Garut membuatnya untuk menetap disana. Hingga kini, beliau memegang sebuah proyek yang identik dengan keindahan Kota Garut.

Tahun 2018, beliau menjabat sebagai Direktur Marketing PT. Gussakka Syariah Indonesia. Dan sejak November 2019, diberi amanah sebagai Direktur Utama PT. Gussakka Syariah Indonesia.

MITRA KERJA PROYEK

KONSULTAN KAWASAN PROPERTI SYARIAH KAIZENLAND CONSULTING

Kaizenland Consulting berpengalaman sebagai praktisi syariah yakni: kontakor syariah, developer syariah dan auditor syariah, sehingga mampu melihat secara holistik dan efektif untuk menghindari kesalahan bisnis properti syariah. Konsultan ini memiliki keahlian spesifik antara lain; Perampingan Proses & Biaya, Resiko Kepatuhan & Operasional, Developer properti syariah, Pengembangan Produk Baru, Perencanaan Sistem Informasi, dan Perencanaan Prosedur Terintegrasi.



KONSULTAN PERENCANAAN KAWASAN ARCHIRECON CONSULTING

Archirecon Consulting merupakan konsultan arsitektur yang menjadikan value Dakwah dan Barakah sebagai ciri khasnya. Perusahaan ini memiliki konsep yang tepat yaitu mengedukasi market tentang berasitektur serta melakukan aktifitas bisnis dengan customer sesuai dengan hukum syara'.

KONSULTAN DOKUMEN AMDAL

Konsultan Dokumen AMDAL memiliki sertifikasi/lisensi kompetensi yang telah disetujui oleh Pemerintah Kabupaten Garut Dinas lingkungan Hidup untuk menyusun dokumen lingkungan hidup untuk dan atas nama PT. Gussakkka Syariah Indonesia. Salah satu kelebihan dari perusahaan ini yaitu pengalaman dari para ahlinya yang sangat banyak dalam menyusun dokumen tingkat nasional.

KONSULTAN ANDALALIN PT. TELUNA YUNA NADHIKARI

PT. Teluna Yuna Nadhikari merupakan konsultan Andalalin yang direkomendasikan oleh Pemerintah Kabupaten Garut Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) sebagai konsultan yang aktif dan diakuai di tingkat Kementerian PUPR RI.

KONTRAKTOR KAWASAN KHALIFA BAROKAH URACAFYA

Khalifa Barokah Uracafa merupakan Perusahaan General Contractor & General Perusahaan. Perusahaan ini memiliki basis pengetahuan dengan standar kelas nasional dengan empat divisi, yaitu; Divisi Proyek, Divisi Quary, Divisi Readymix, dan Divisi Kesehatan.

PROFIL PERUSAHAAN

PT. GUSSAKKA SYARIAH INDONESIA



Proyek Kawasan Agrobisnis Terpadu Samarang Garut dipelopori pada tahun 2017 dengan pertimbangan belum adanya model proyek kavling produktif yang disinergiskan dengan bidang usaha properti syariah dengan konsep nuansa wisata yang memprioritaskan aspek perizinan suatu proyek. Sebagian besar proyek kavling produktif hanya mengedepankan aspek penjualan dengan mengedepankan value syariah tanpa ditunjang dengan aspek perizinan yang lengkap, tepat dan sesuai dengan hukum positif yang berlaku secara nasional.

Dengan latar belakang tersebut, diharapkan Proyek Kawasan Agrobisnis Terpadu Samarang Garut bisa menjadi proyek percontohan di tingkat nasional yang berorientasi pada sektor pertanian/perkebunan, pariwisata dan hunian properti syariah serta kegiatan lainnya yang bersifat sebagai pengembangan asset untuk tempat dan tujuan liburan.

Susunan Pemilik dan Kepengurusan

No	Nama	Jabatan	Saham
1	Wanda Winara D.	Komisaris Utama	3.806
2	Ganjar Satyanagara	Komisaris	3.681
3	Ajat Sudrajat	Direktur Utama	1.197
4	Ervina S. Limi	Direktur Keuangan	838
5	Santosa	Direktur Litbang	478

Legalitas Perusahaan



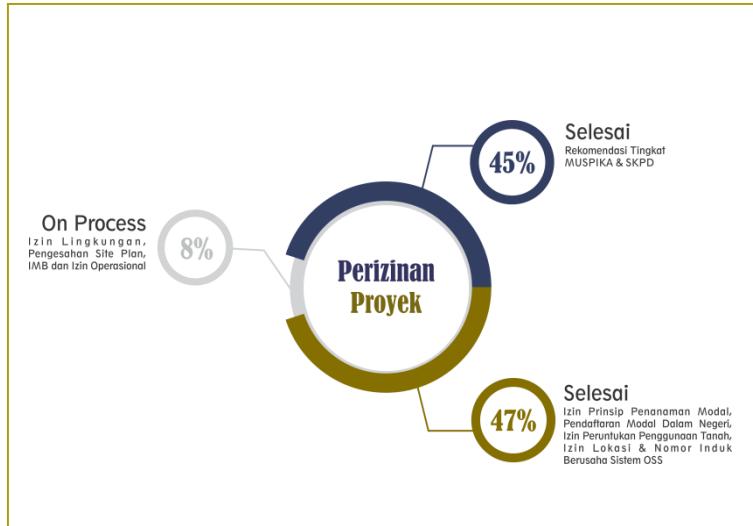
NOMOR INDUK BERUSAHA (NIB)
8120110182236

No.	Nama KBLI	Kode KBLI
1	PERTANIAN TANAMAN UNTUK BAHAN MINUMAN	01270
2	PEMBIBITAN DAN BUDIDAYA DOMBA	01441
3	INDUSTRI PENGOLAHAN KOPI	10761
4	PENYEDIAAN AKOMODASI JANGKA PENDEK LAINNYA	55199
5	REAL ESTAT YANG DIMILIKI SENDIRI ATAU DISEWA	68110
6	REAL ESTAT ATAS DASAR BALAS JASA (FEE) ATAU KONTRAK	68200
7	AKTIVITAS POLIKLINIK SWASTA	86104

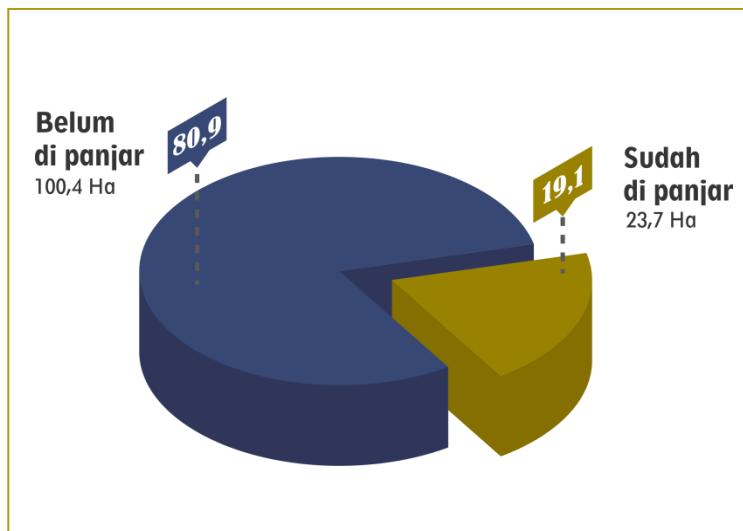
Dengan ketentuan bahwa NIB tersebut hanya berlaku untuk Nama KBLI dan Kode KBLI yang tercantum dalam lampiran ini

PROJECT OVERVIEW

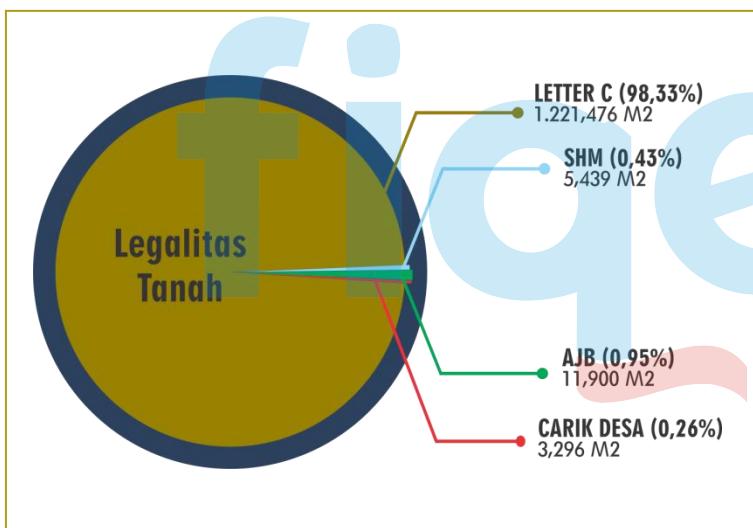
Perizinan Proyek



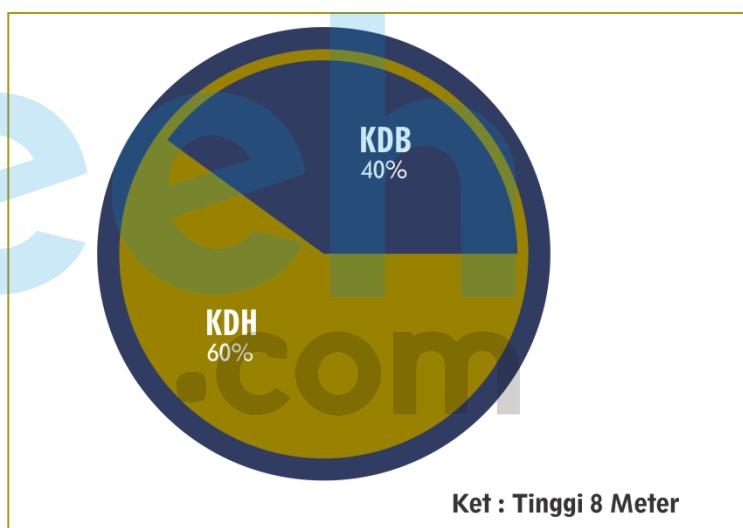
Progres Akuisisi Lahan



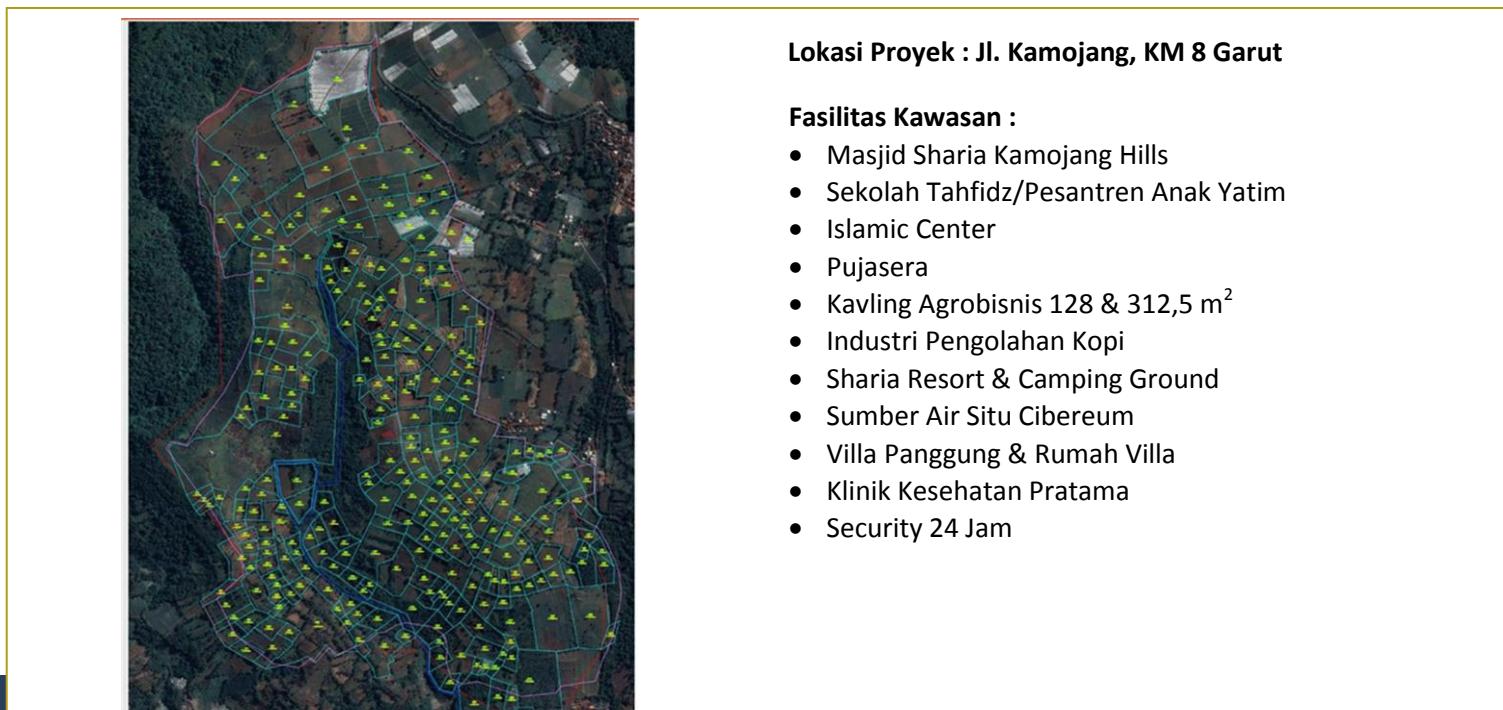
Legalitas Tanah ($\pm 124,11$ Ha)



Ketentuan Tata Ruang Dinas PURP Kab. Garut



Topografi Kawasan

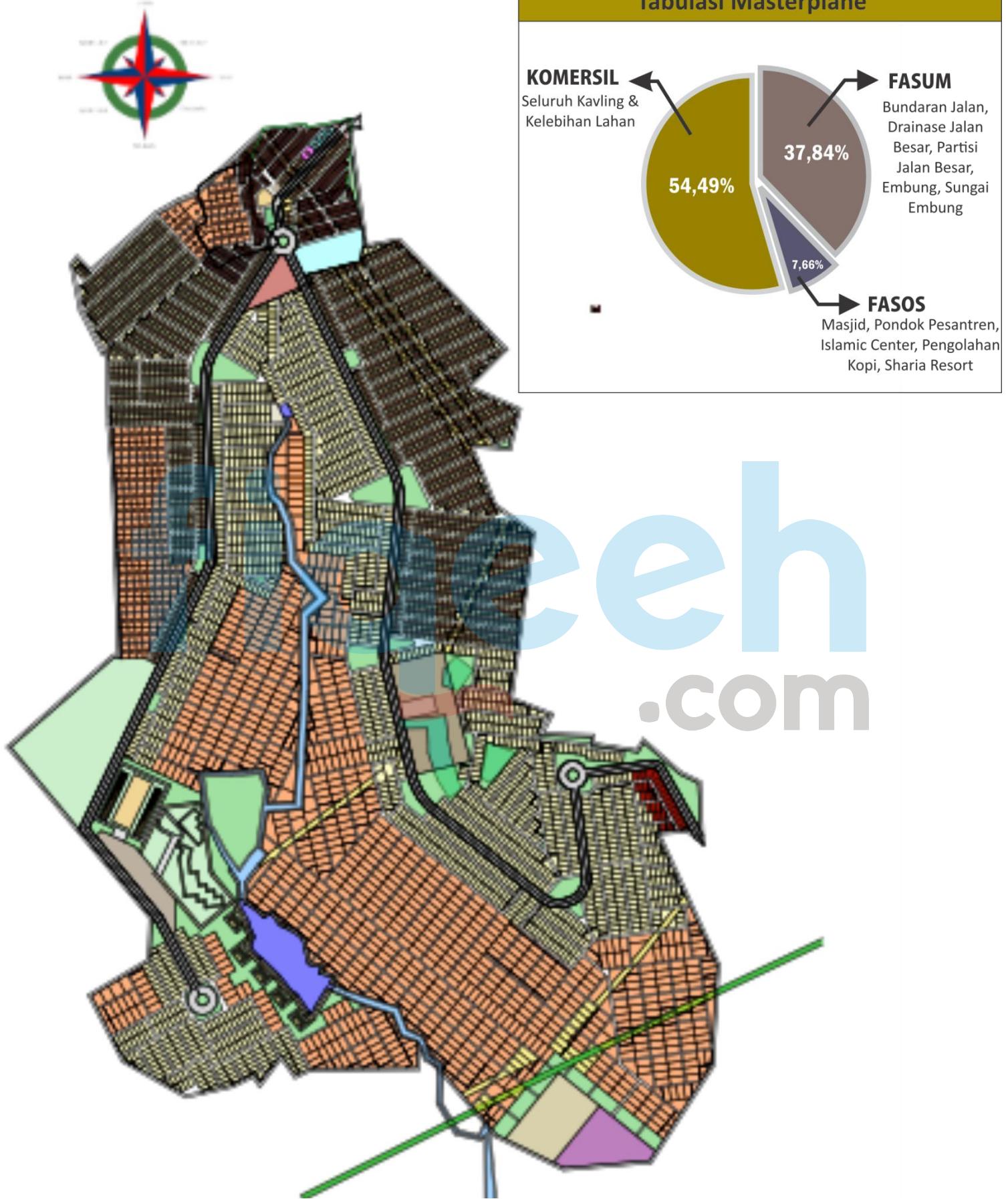


Lokasi Proyek : Jl. Kamojang, KM 8 Garut

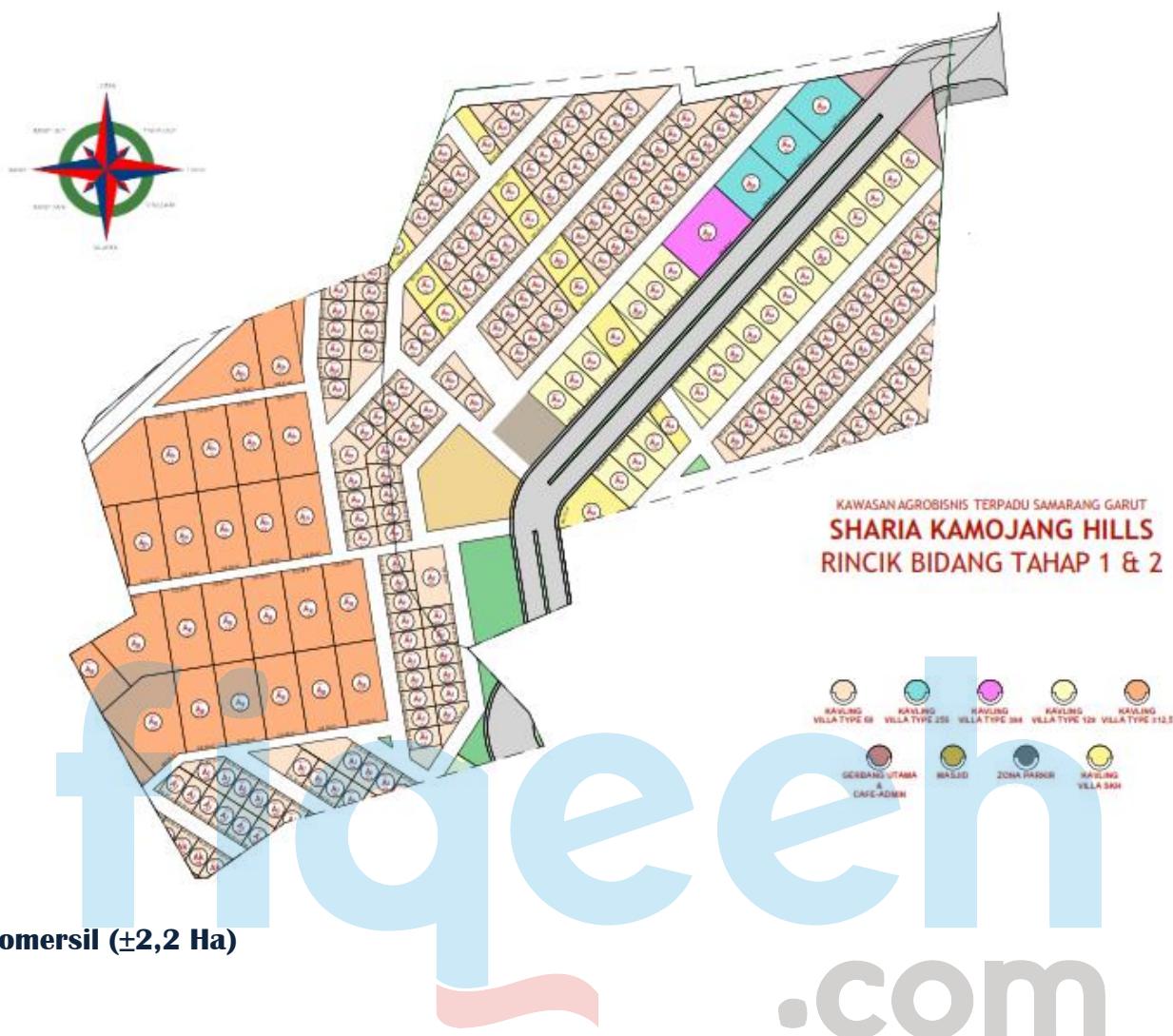
Fasilitas Kawasan :

- Masjid Sharia Kamojang Hills
- Sekolah Tahfidz/Pesantren Anak Yatim
- Islamic Center
- Pujasera
- Kavling Agrobisnis 128 & 312,5 m²
- Industri Pengolahan Kopi
- Sharia Resort & Camping Ground
- Sumber Air Situ Cibereum
- Villa Panggung & Rumah Villa
- Klinik Kesehatan Pratama
- Security 24 Jam

Master Plan Kawasan



Site Plan Tahap 1 & 2



Produk Proyek

VILLA PANGGUNG

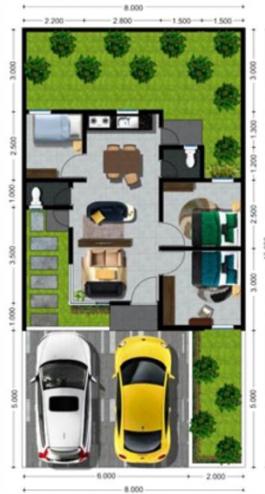
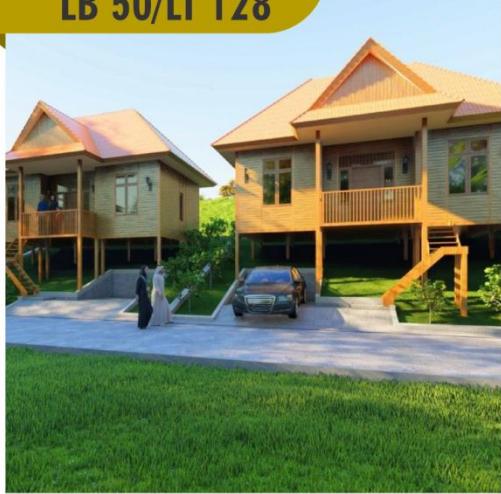
LB 21/LT 128



LB 36/LT 128



LB 50/LT 128



RUMAH VILLA

LB 50/LT 128



LB 90/LT 128



KAVLING AGROBISNIS



KEUNTUNGAN BAGI INVESTOR

Keuntungan Finansial

EXECUTIVE SUMMARY KAWASAN AGROBISNIS TERPADU SAMARANG GARUT			
A. PENJUALAN ± 3.343 KAVLING AGROBISNIS 128 m ² & 312,5 m ²	:	Rp 424.310.000.000	100,00%
B. BIAYA PROYEK	:	Rp 258.557.453.070	60,94%
1. Akuisisi Tanah, Perizinan, Pajak & Legalitas Tanah		Rp 116.329.218.625	27,42%
2. Konstruksi & Infrastruktur		Rp 142.228.234.445	33,52%
Gross Profit		Rp 165.752.546.930	39,06%
C. BIAYA LAIN	:	Rp 40.971.930.000	9,66%
1. Biaya Marketing		Rp 1.200.000.000	0,28%
2. Over Head		Rp 2.400.000.000	0,57%
3. Honor Konsultan		Rp 1.027.130.000	0,24%
4. Fee Agency		Rp 33.944.800.000	8,00%
5. Biaya Taktis		Rp 2.400.000.000	0,57%
D. PROFIT SEBELUM PAJAK	:	Rp 124.780.616.930	29,41%
E. PAJAK 2,5%	:	Rp 3.119.515.423	0,74%
F. PROFIT SETELAH PAJAK	:	Rp 121.661.101.507	28,67%
G. BEP (PENGEMBALIAN MODAL)		Rp 3.090.600.000	0,73%
H. NET PROFIT		Rp 118.570.501.507	27,94%
G. PROFIT INVESTOR - 15% dari Net Profit	:	Rp 17.785.575.226	4,19%
Kebutuhan Modal Kerja	:	Rp 6.465.600.000	1,52%
Sudah masuk modal kerja	:	Rp 3.375.000.000	0,80%
Kebutuhan Modal Kerja saat ini :	:	Rp 3.090.600.000	0,73%
- RAB Perijinan (Pengesahan Site Plan, IMB)		Rp 500.000.000	
- Pembayaran Termin Tanah + 3,7 Ha		Rp 500.000.000	
- Pelunasan Konsultan AMDAL		Rp 123.405.000	
- Pelunasan Konsultan ANDALALIN		Rp 52.500.000	
- Pembayaran Termin Konsultan Arsitek		Rp 50.000.000	
- RAB Marketing		Rp 300.000.000	
- RAB Operasional		Rp 200.000.000	
- RAB Penataan/Pematangan Tanah		Rp 1.000.000.000	
- RAB Main Gate		Rp 364.695.000	
PENDANAAN	:	Rp 6.465.600.000	
- Modal		Rp 6.465.600.000	
JAMINAN	:	Rp 26.381.075.226	
- 3 SHM (1 SHM di DEPOK & 2 SHM di GARUT)		Rp 5.504.900.000	
- Bilyet CEK PT. GUSSAKKA SYARIAH INDONESIA		Rp 20.876.175.226	
RASIO JAMINAN TERHADAP MODAL	:		854%
- Jaminan		Rp 26.381.075.226	
- Kebutuhan Modal Kerja Tambahan		Rp 3.090.600.000	
BREAK EVENT POINT (BEP)	:		
- Pengembalian Investasi	:	Bulan Ke-24	
(Target penjualan Cash Keras Kavling Al Aqsha 128 m ²)	:	51	4,22%
- Pembayaran Bagi Hasil 15%	:	Mulai Bulan Ke-25 s/d 36	

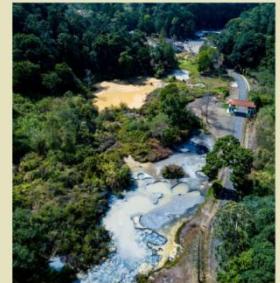
Keuntungan Non Finansial

- Proyek aman karena sistem perizinan yang lengkap dan tepat sesuai dengan prosedur Pemerintah Daerah serta terintegrasi Online Single Submission (OSS)
- Bagian dari upaya gerakan penyelamatan dan optimalisasi untuk mengalirkan air Situ Cibeureum ke lokasi proyek berjarak 1,4 KM ke lahan seluas ±124,11 HA, agar tanah memperoleh pengairan secara memadai.
- Bagian dari upaya dan fungsionalitas lahan yang sudah terbuka dan cukup kritis dengan kegiatan agrobisnis/penghijauan sebagai upaya pencegahan pemanasan global, ancaman bencana alam banjir dan tanah longsor.

KAWASAN WISATA SEKITAR PROYEK

KAWAH KAMOJANG

Kawah ini merupakan salah satu kawah gunung berapai yang masih aktif di Kota Garut. Kawah kmaojang berada di ketinggian 1.730 M DPL. Kawah ini di kelola oleh PLTU Kamojang, Pertamina dan Indonesia Power sebagai Pembangkit Listrik Tenaga Panas Bumi (PLTP). Selain Kawah Kamojang terdapat kawah-kawah yang cukup menarik diantaranya; Kawah Manuk, Kawah Kereta, dan Kawah Hujan. Selain itu juga terdapat air terjun Curug Madi dan Danau Ciharus.



PUSAT KONSERVASI ELANG KAMOJANG

Tidak jauh dari lokasi proyek, terdapat sebuah penangkaran Elang, yang mana kita dapat memperoleh informasi terkait Elang tersebut secara lengkap. Sebagai pusat konservasi, Pusat Konservasi Elang Kamojang (PKEK) telah dilengkapi dengan fasilitas kandang memadai, diantaranya; kandang display, kandang karantina, kandang observasi, kandang rehabilitasi, dll.

KAMOJANG GREEN HOTEL DAN RESORT

Resort sekaligus hotel ini menawarkan konsep bergaya perkampungan sunda modern. Dengan berlatar belakang pemandangan pegunungan dan udara yang sejuk Kamojang Green Hotel & Resort sangat cocok untuk tempat menenangkan pikiran dan memanjakan mata dari hiruk pikuk kehidupan di Kota.



SITU CIBEUREUM

Daya tarik dari Kawasan Situ Cibeureum ini adalah adanya Camping Ground, Trek Downhill Mountain Bike, dan Pemandangan Alamnya yang asri. Selain itu, di sini juga bisa dibangun sebuah ekowisata yang edukatif tentang proses sadapan getah pinus, proses pemanenan tanaman kopi, dan pembuatan persemianan kayu.

KAMOJANG ECOPARK

Daya tarik utama dari Kamojang Ecopark ini adalah area hutan pinus yang luas yang lumayan cukup tertata dengan rapi sehingga terlihat unik. Jika diperhatikan terlihat semacam venue terbuka di tengah area hutan pinus, dan area tebing dengan beberapa spot untuk berfoto. Memiliki udara yang sejuk membuat tempat ini cocok untuk menyepi.



KAMODJAN FILLAGE

Tidak hanya mengandalkan keindahan panorama alam, Kamodjan Fillage memiliki spot-spot unik yang sebelumnya belum ada di tempat wisata di Kota Garut, sehingga menjadi lokasi favorit para wisatawan untuk mengambil swafoto/selfie hingga lokasi foto prewedding. Spot unik tersebut seperti Floor Dock Sky yang menghadap pada panorama hutan kamojang yang lebat, Becak on the sky, Bamboo House yang memiliki keunikan seperti ilusi optik, serta spot-spot unik lainnya.

POTENSI & WISATA KABUPATEN GARUT

TENTANG KABUPATEN GARUT

- 4 jam 36 menit / 216 km ke Jakarta, Ibu Kota Indonesia
- 2 jam 24 menit/ 73,6 km ke Bandung, Ibu Kota Jawa Barat
- 4 jam 44 menit/ 222 km ke pelabuhan terdekat, Tj. Priok, Jakarta
- 1 jam 48 menit/ 83,7 km ke bandara terdekat, Husein, Bandung
- 3 jam 42 menit/ 183 km ke Kawasan Industri, Cikarang, Bekasi
- 3 jam 10 menit/ 105 km ke bandara terbesar kedua di Indonesia, Kertajati, Majalengka

INFRASTRUKTUR PENUNJANG



TOP 10 OBYEK DAYA TARIK WISATA GARUT

1. Situ Cangkuang
2. Kawasan Wisata Kamojang
3. Kawasan Wisata Darajat
4. TWA Gunung Papandayan
5. TWA Kawah Talaga Bodas
6. Pantai Santolo
7. Pantai Ranca Buaya
8. Geowisata Leuwi Tonjong
9. Karacak Valley
10. Pantai Karang Paranje

KEUNGGULAN PROYEK

Perizinan yang Lengkap

1-nya yang Sulit Dilakukan oleh Kompetitor Proyek Properti Syariah Suatu Kawasan

Proyek Properti Syariah suatu Kawasan PERTAMA & TERBESAR di INDONESIA yang memiliki PERIZINAN yang LENGKAP, TEPAT & SESUAI sehingga Pemerintah Kabupaten Garut mendukung proyek Kawasan Agrobisnis Terpadu ini dengan Izin Lokasi 124,11 Ha yang telah sesuai dengan Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kabupaten Garut Tahun 2011-2031.

Mempunyai Banyak Manfaat dalam Menjadi Wasilah Kebaikan

Manfaat Berbisnis di Dalam Kawasan Agrobisnis Terpadu Samarang Garut

1

Memiliki kavling agrobisnis sebagai asset yang bisa dikelola sendiri atau dikerjasamakan dengan ahli/ profesional di bidang agrobisnis.

2

Bentuk amalan melakukan muamalah murni jual-beli, menyuburkan sedekah dan wakaf serta menghindari transaksi ribawi.

3

Sebagai perencanaan hari tua dengan asset yang berkembang di dalam suatu Kawasan.

Konsep yang Unik

10 Alasan Penawaran Unit Proyek Kawasan Agrobisnis Terpadu Samarang Garut

1

Konsep Bisnis TANPA RIBA, TANPA DZOLIM DAN TANPA GHOROR.

2

Proyek dengan perizinan yang lengkap, tepat dan sesuai dengan Peraturan Daerah No : 29 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kabupaten Garut Tahun 2011 –2031.

3

Menjadi bagian dari upaya optimalisasi dan fungsionalisasi lahan yang sudah terbuka dan cukup kritis dengan kegiatan agrobisnis/penghijauan atau penanaman bibit kopi arabica, lengkeng/leci, kapulaga atau tanaman lain sehingga diharapkan memberikan manfaat dalam upaya pencegahan masalah pemanasan global, ancaman bencana alam seperti banjir bandang yang berdampak ke wilayah dataran yang lebih rendah.

4

Menjadi bagian dari upaya gerakan penyelamatan dan optimalisasi untuk mengalirkan air Situ Cibeureum yang berada di Kawasan Hutan Perhutani dan berjarak ± 1,4 KM ke lahan seluas ± 124,11 Ha agar tanah atau kegiatan agrobisnis memperoleh pengairan air secara memadai.

5

Riwayat tanah jelas milik adat masyarakat yang sudah dilakukan pemeriksaan oleh Balai Pemantapan Kawasan Hutan (BPKH) dan Perhutani serta tidak termasuk sebagai Kawasan Hutan atau Cadangan Hutan sehingga bisa diproses menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM).

6

Kontur tanah yang berbukit dan udara sejuk yang berada di 1.100 – 1.500 MDPL sehingga bisa ditanami dengan jenis bibit kopi arabica, lengkeng/leci, kapulaga atau tanaman lain yang fungsinya diharapkan bisa lebih bermanfaat baik dari aspek bisnis sekaligus sebagai upaya penguatan struktur tanah sehingga dapat memperbaiki dan lebih memperkuat sifat alami suatu Kawasan Agrobisnis.

7

Kavling Agrobisnis bisa dibangun Villa Panggung dengan KDB 40 %, KDH 60% dan Tinggi 8 Meter sesuai Surat Rekomendasi Tata Ruang Pemerintah Kabupaten Garut Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR).

8

Proyek Kawasan Agrobisnis Terpadu memberikan kesempatan dan peluang dalam konteks untuk kepentingan di akhirat dengan cara berwakaf kepada Yayasan atau Pesantren Yatim yang bekerja sama dengan developer yang kemudian tanah atau hasil kebunnya diserahkan untuk kebutuhan anak-anak yatim sehingga mampu mandiri dan tidak tergantung pada program donasi.

9

Lokasi proyek yang strategis berbatasan dengan Kabupaten Bandung sebagai jalur alternatif tujuan ke Bandung atau Jabodetabek.

10

Lokasi proyek termasuk Kawasan Wisata Kamojang yang berdekatan dengan Konservasi Elang Kamojang, TWA Kawah Kamojang, Kampung Sampireun & Resort, Green Hotel Kamojang & Resort, Kebun Mawar Situhapa sehingga cocok dan tepat sebagai tempat dan tujuan liburan keluarga serta memiliki manfaat dari pengembangan asset untuk anak dan cucu.

PROGRES PROYEK TERKINI



HUBUNGI KAMI :



KANTOR PUSAT

Jl. Tenjolaya No. 11 RT 002 / RW 007
Kelurahan Jayawaras, Kecamatan Tarogong Kidul, Kab. Garut
Provinsi Jawa Barat - 44151 Tlp. (0262) 2801431

KANTOR CABANG

Jl. Taman Margasatwa Raya No. 27 RT 009/ RW 005
Kelurahan Jatipadang, Kecamatan Pasar Minggu (12540) (Samping Sate ibu Tri)
Jati Padang, Pasar Minggu, Jakarta



0813-9480-7724



www.shariakamojanghills.co.id



Sharia Kamojang Hills



sharia_kamojang_hills

