No. :

Kepada Yth

**Bp. Haji**

Bandung

Jawa Barat

**PERIHAL : PROPOSAL PENAWARAN KERJASAMA PROYEK PERUMAHAN SYARIAH**

Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh,

Perkenalkan kami dari XXXX, menawarkan kerjasama pengelolaan lahan dalam calon Proyek XXXX menggunakan “Perjanjian Syirkah”

Metode kerjasama yang kami tawarkan ini, memberikan manfaat ke Pemilik Tanah sebagai berikut :

* Menerima keuntungan lebih tinggi dibanding hanya pembayaran atas tanah saja.
* Mendapat kesempatan untuk memiliki rumah di proyek
* Mendapat peluang menjadi pengelola proyek sehingga berikutnya bisa menjadi Developer mandiri

Berikut ini kami sampaikan penjelasan disertai contoh perhitungannya sebagai berikut :

**I. DETAIL CALON PROYEK**

* Harga tanah Rp. 800.000/m2 , Luas tanah : 3.180 m2
* Harga jual tunai Rp. 2.544.000.000
* Rasio fasum : lahan efektif = 40% : 60% atau 1272 m2 : 1908 m2
* Jumlah yang dibangun adalah 22 unit untuk tipe 45/84
* Foto pendukung :

**II. DETAIL “PERJANJIAN SYIRKAH”**

**1. Skema Perjanjian Syirkah Mudharabah**

Syirkah Mudharabah adalah syirkah antara dua pihak atau lebih dimana satu pihak memberikan modal dan pihak lainnya menyediakan keahlian untuk mengelola proyek.

**2. Skema pembagian**

Kami menawarkan bagi hasil untuk calon Pemilik Tanah dan kami sebagai calon Developer adalah 40%:60%.

**3. Rincian perhitungan**

* Luas lahan efektif : 1.908 m2
* Total harga tanah : Rp. 2.544.000.000🡪 maka modal Pemilik Tanah sebesar Rp.2.544.000.000
* Asumsi penjualan :
* 1 unit cash keras seharga Rp.350.000.000
* 4 unit cash 6 bulan normal seharga total Rp.1.400.000.000
* 17 unit kredit 120 bulan seharga total Rp. 10.115.000.000
* Estimasi penerimaan selama 120 bulan:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Penjualan 1 unit cash keras |  | Rp. 350.000.000 |
| Penjualan 4 unit cash normal |  | Rp.1.400.000.000 |
| Penjualan 17 unit kredit: |  |  |
| DP 30% dari (Rp.350.000.000 X 17) | Rp.1.785.000.000 |  |
| Total angsuran bulanan (margin 10%/tahun atau 100% selama 10 tahun) | Rp.8.330.000.000 |  |
|  |  | Rp.10.115.000.000 |
|  |  | **Rp.11.865.000.000** |

* Estimasi pengeluaran selama 120 bulan:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **A. Biaya Perolehan Lahan** |  | **2.560.954.000** |
| A.1. Pembelian lahan | 2.544.000.000 |  |
| A.2. Legal Pembelian Lahan | 10.560.000 |  |
| A.3. Sertifikasi Lahan | 4.180.000 |  |
| A.4. Pajak Pajak | 2.214.000 |  |
| **B. Biaya Perijinan** |  | **15.500.000** |
| **C. Biaya Pematangan Lahan** |  | **610.417.500** |
| C.1. Infrastruktur | 478.217.500 |  |
| C.2. Utilitas | 30.000.000 |  |
| C.3. Fasilitas Sosial / Umum | 35.000.000 |  |
| C.4. Pemeliharaan dan Pembinaan Lingkungan | 67.200.000 |  |
| **D. Biaya Overhead** |  | **696.000.000** |
| D.1. Persiapan Kantor dan Inventaris | 85.000.000 |  |
| D.2. Operasional Kantor | 432.000.000 |  |
| D.3. Gaji Karyawan | 96.000.000 |  |
| D.4. Promosi | 56.000.000 |  |
| D.5. Kesejahteraan | 27.000.000 |  |
| **E. Biaya Konstruksi Rumah** |  | **2.475.000.000** |
| **F. Biaya Pembebanan/Unit Rumah** |  | **17.650.000** |
| **G. Biaya PPH & PPn** |  | **283.800.000** |
| **TOTAL CASH OUT** |  | **6.659.321.500** |

* Estimasi keuntungan selama 120 bulan:

Rp11.865.000.000 – Rp.6.659.321.500 = Rp.5.205.678.500

* Skema pengembalian modal pemilik tanah

Nilai tanah **Rp.2.544.000.000** dibayar bertahap mengikuti ketersediaan dana operasional sehingga kami mengajukan termin pembayaran sebagai berikut yang aman bagi keberlangsungan proyek

* Tahap 1 sebesar Rp.636.000.000 dibayarkan bulan ke 12
* Tahap 2 sebesar Rp.636.000.000 dibayarkan bulan ke 24
* Tahap 3 sebesar Rp.636.000.000 dibayarkan bulan ke 36
* Tahap 4 sebesar Rp.636.000.000 dibayarkan bulan ke 48
* Porsi bagi hasil

Nilai keuntungan adalah Rp.5.205.678.500 yang akan dibagi dengan rencana sebagai berikut

* Pemilik tanah : 40% X Rp.5.205.678.500 = **Rp.2.082.271.400**
* Developer : 60% X Rp.5.205.678.500 = **Rp.3.123.407.100**

Demikian proposal dan informasi penawaran kerjasama dari kami

Wassalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh

Team Proyek

**Member Fiqeeh**