

# PERINGATAN



Layaknya memulai bisnis sendiri, investasi ke bisnis-bisnis melalui platform LandX memiliki risiko kerugian yang dapat menyebabkan kehilangan sebagian maupun seluruh modal yang diinvestasikan.

Anda tidak boleh membeli saham melalui platform LandX kecuali Anda siap menanggung kerugian dari uang yang telah Anda investasikan seandainya perusahaan yang anda investasikan mengalami kerugian.



**PROSPEKTUS**

**PT. Penta Dana Setiatama**



# 01 | DISCLAIMER



Investasi Properti Semudah **Belanja Online**

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.

## 02 | PROFIL PERUSAHAAN



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.

### FASILITAS TERSEDIA GRATIS :

- Wi-Fi
- Perlengkapan mandi
- Air mineral
- Ruangan bebas rokok
- AC
- TV Layar datar
- Layanan kebersihan.
- Layanan kebersihan.

### LOKASI STRATEGIS :

- 📍 Jalan Raya Prof. Dr. Latumenten
- 📍 Lokasi dekat dengan Pusat Belanja Season City
- 📍 RPTRA Kalijodo
- 📍 Stasiun Duri
- 📍 Stasiun Angke

#### Kamar Keluarga Latumenten 27

**60m<sup>2</sup>**

Luas Tanah

**79%\***

Tingkat Tersewa

**27 Kamar**

Sudah dilengkapi Kamar Mandi Dalam

**260m<sup>2</sup> (4.5 lantai)**

Luas Bangunan

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

<b>Harga Properti</b>	<b>Biaya Akuisisi Properti</b>
Rp. 4.710.000.000	Rp. 330.000.000
	Biaya akuisisi properti termasuk biaya pajak, fee legal & profesional, fee agen, dll.
<b>Total Harga Perolehan</b>	<b>Penghasilan Sewa</b>
Rp. 5.040.000.000	Rp. 1.100.000 - 1.200.000/bulan per kamar Rp. 135,000 - 145,000/malam per kamar

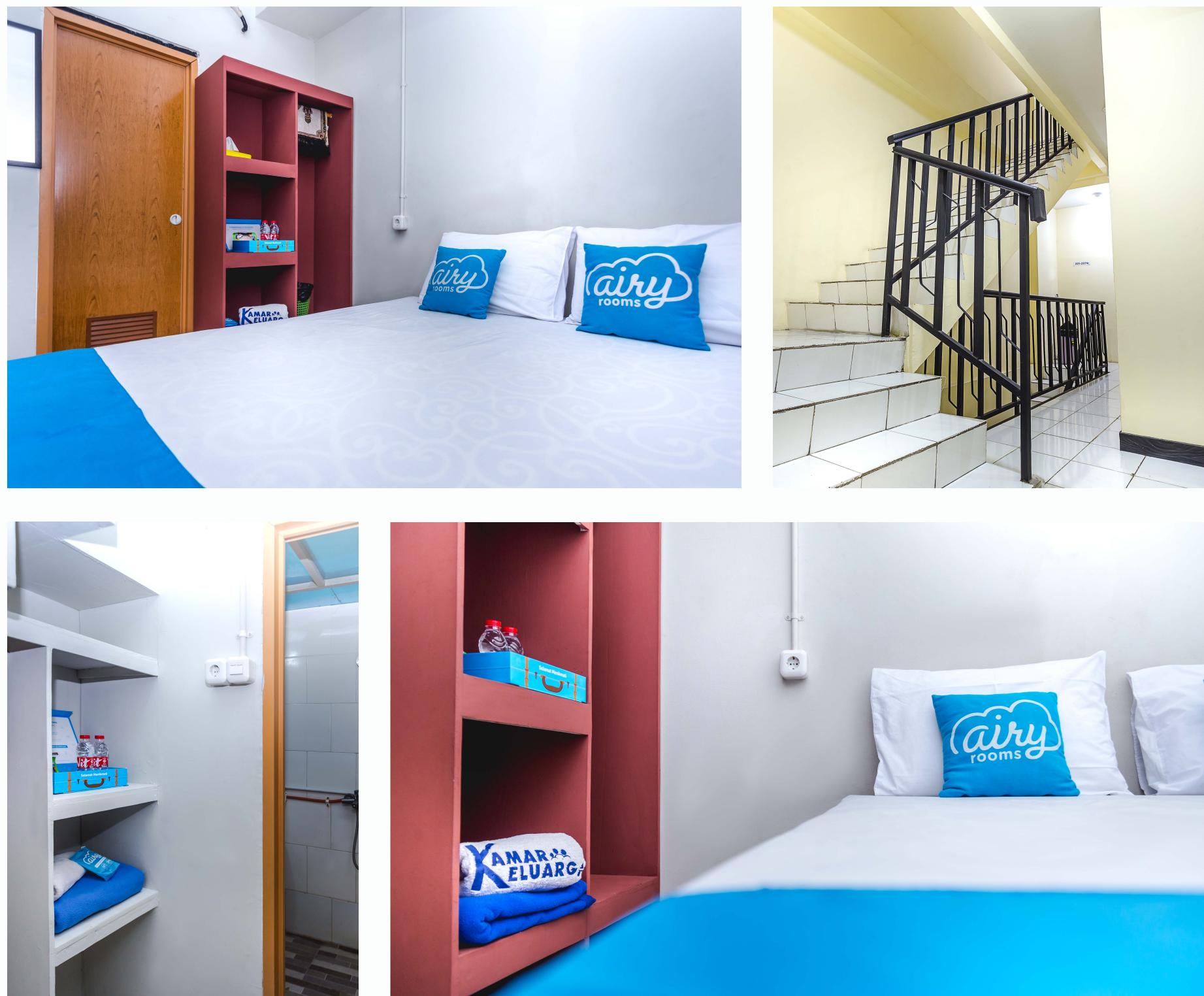
### Estimasi Imbal Hasil per Tahun

7%\*

\*estimasi imbal hasil berdasarkan penghasilan sewa dengan tingkat okupansi saat ini ditambah perkiraan capital gain secara data historis.

<b>Total Lot</b>	<b>Harga Awal per Lot</b>	<b>Tanggal Penyelesaian</b>
300	Rp. 16.800.000	16 September 2019

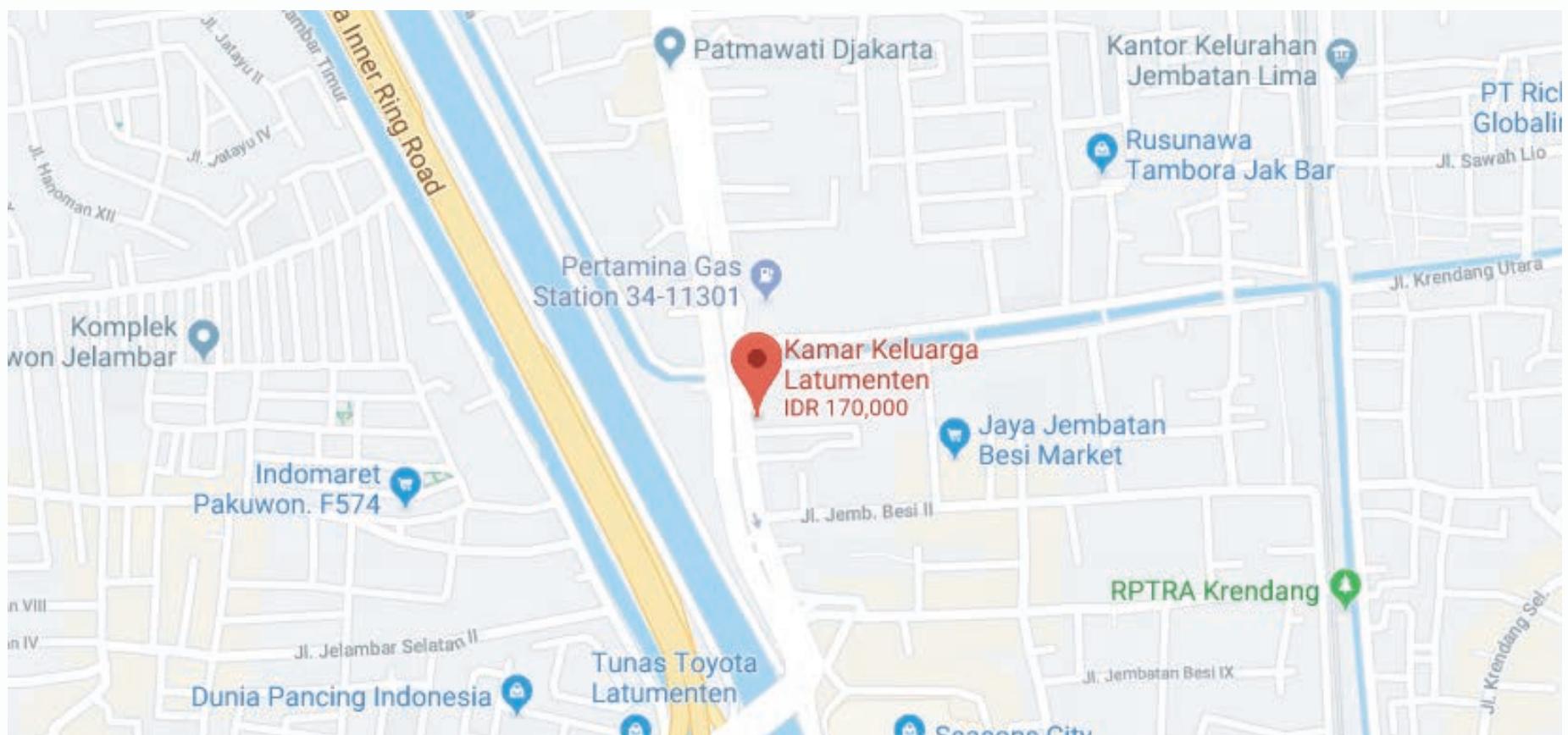
### Foto Properti



## Foto Properti



## Peta Lokasi



<https://goo.gl/maps/M4zH1hSGhrfvhHRJ7>

## PT. Penta Dana Setiatama

Jl. Prof. Dr. Latumenten No.27 Blok B9, RT.1/RW.7, Jemb. Besi, Kec. Tambora, Kota Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 11320.

## 03 | PROFIL PENERBIT



**Charles, S.T  
Direksi**

Berpengalaman di dunia kontraktor sejak tahun 2004. Pak Charles memiliki keahlian di bidang konstruksi bangunan. Sejak tahun 2009, pak Charles mulai terjun ke dunia properti dan mulai membangun properti kos-kosan.



**Ferry Lukas  
Komisaris**

Awal Memulai bisnis di Tanah Abang 15 tahun lalu. Sejak tahun 2009, pak Ferry mulai merambah ke dunia properti dan mulai membangun properti kos-kosan dan hingga sekarang mampu menghasilkan passive income dari bisnis kos-kosan setiap tahunnya.

## 04 | HIGHLIGHT KEUANGAN

### PT. PENTA DANA SETIATAMA LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN Tanggal 31 Desember 2019

31 Desember 2019		
<b>PENDAPATAN USAHA</b>		
Sewa Kamar	Rp.	234.500.000
	Rp.	234.500.000
BEBAN POKOK PENJUALAN		
<b>LABA KOTOR</b>	<b>Rp. 234.500.000</b>	
BEBAN USAHA		
Beban Pemeliharaan	Rp.	17.382.000
Beban Telepon	Rp.	1.231.000
Beban Gaji Karyawan	Rp.	44.000.000
Beban Internet	Rp.	10.386.000
Beban Listrik	Rp.	22.734.000
Beban PAM	Rp.	3.013.732
Beban Lain-lain	Rp.	12.440.000
	Rp.	<b>111.186.732</b>
<b>LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN</b>	<b>Rp. 123.313.268</b>	
<b>MANFAAT (BEBAN) PAJAK</b>	<b>Rp. -</b>	
<b>LABA TAHUN BERJALAN</b>	<b>Rp. 123.313.268</b>	

**PT. PENTA DANA SETIATAMA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Tanggal 31 Desember 2019**

<i>31 Desember 2019</i>		
<b>ASET</b>		
<b>ASET LANCAR</b>		Rp.
Kas dan setara kas	Rp.	89.453.000
Kas di Bank	Rp.	122.372.000
Piutang Usaha	Rp.	-
Persediaan	Rp.	38.752.000
Perlengkapan	Rp.	99.423.000
Uang Muka Pembelian Properti	Rp.	250.000.000
Biaya Dibayar Dimuka	Rp.	-
Piutang Lain-lain	Rp.	-
Jumlah Aset Lancar	Rp.	600.000.000
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>		
Aset tetap	Rp.	-
(-) Akumulasi Penyusutan-Aset Tetap	Rp.	-
Aset Lain-lain	Rp.	-
Jumlah Aset Tidak Lancar	Rp.	-
<b>ASET TIDAK BERWUJUD</b>		
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>Rp. 600.000.000</b>	
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>		
Hutang	Rp.	-
Hutang Pajak	Rp.	-
Biaya yang Masih Harus Dibayar	Rp.	-
Pendapatan Diterima Dimuka	Rp.	-
Hutang Jangka Pendek Lainnya	Rp.	-
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	Rp.	-
<b>EKUITAS</b>		
Modal	Rp.	600.000.000
Saldo Laba	Rp.	-
Jumlah Ekuitas	Rp.	600.000.000
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>Rp. 600.000.000</b>	

## 05 | MEKANISME PENAWARAN SAHAM

| Kode Saham : JKT04

Lembar Total Saham yang Ditawarkan

**30.000  
lembar**

Maksimal Investor

**300 investor**

Harga Penawaran Saham

**Rp. 16.800.000/lot\***

\*1 lot mewakili 100 lembar saham.

Estimasi Dividen per Tahun

**7%**

Periode Pembagian Dividen

**3 (Tiga )Bulan**

## 06 | 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.

## 07 | RENCANA PENGGUNAAN DANA



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 Perusahaan 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.

# 08 | 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 peremajaan 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 Rendahnya Permintaan

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.

**THANK YOU FOR VIEWING US**

**PT. PENTA DANA SETIATAMA**

COPYRIGHT 2020 LANDX INDONESIA