PROPOSAL KERJA SAMA · INV-AMS/2026/001

Mini Cluster Rumah 2 Lantai, Jakarta Utara

Kerja sama dengan ALLMAR · Jakarta Utara, DKI Jakarta · Dibuka

Disusun oleh PT ALL MAR SEMESTA · Pembaruan terakhir: 2026-11-22

Daftar isi

1. Ringkasan eksekutif
2. Latar belakang & peluang
3. Lokasi & objek
4. Rencana proyek
5. Pasar & pembanding (setelah masuk)
6. Struktur kerja sama & peran ALLMAR (setelah masuk)
7. Kebutuhan modal & penggunaan dana (setelah masuk)
8. Jadwal & tahapan (setelah masuk)
9. Risiko & mitigasi (setelah masuk)
10. Legalitas & kepatuhan (setelah masuk)
11. Rencana keluar (exit) (setelah masuk)
12. Langkah berikutnya & kontak

1 Ringkasan eksekutif

ALLMAR mengajak mitra modal untuk mengembangkan mini cluster ±7 rumah 2 lantai di Jakarta Utara, di atas lahan ±300 m² bekas bangunan tua dengan akses mobil dan motor. Proyek dijalankan lewat PT proyek (SPV) yang memegang lahan dan seluruh aset proyek; bila ada investor asing, PT proyek berbentuk PT PMA.

Investor menyediakan modal proyek melalui rekening khusus atas nama PT proyek. ALLMAR tidak menyetor modal tunai; kontribusi ALLMAR berupa pekerjaan pelaksana (pembelian lahan, perizinan, pembangunan, pemasaran, dan pelaporan) yang dikonversi menjadi saham PT proyek, atau menjadi bagian hasil bila memakai KSO. Pendanaan dibagi dua tahap: lahan dan perizinan, lalu pembangunan. Rencana keluar adalah penjualan unit rumah.

Tidak ada imbal hasil tetap yang dijanjikan. Hasil bergantung pada biaya aktual dan hasil penjualan; RAB, proyeksi, dan dokumen rinci dibagikan di ruang data setelah NDA.

Kode: INV-AMS/2026/001

Kategori: Kerja sama dengan ALLMAR

Lokasi: Jakarta Utara, DKI Jakarta

Sektor: Properti › Rumah tapak / mini cluster

Investor: Lokal, Asing (PMA)

2 Latar belakang & peluang

Jakarta Utara memiliki permintaan hunian tapak yang terus ada dari keluarga muda dan pekerja di kawasan industri, pelabuhan, dan perdagangan sekitarnya, sementara lahan kosong untuk rumah tapak di dalam kota makin terbatas. Rumah tapak berukuran ringkas menjadi pilihan bagi pembeli yang ingin tinggal dekat tempat kerja tanpa harus pindah ke pinggiran kota.

Lahan bekas bangunan tua berukuran ±300 m² dapat dimanfaatkan ulang menjadi beberapa rumah 2 lantai dengan akses kendaraan. Peluang ini mengajak mitra modal untuk bersama-sama mengembangkan lahan tersebut, dengan ALLMAR sebagai pelaksana yang menangani seluruh pekerjaan dari pembelian lahan sampai serah terima.

3 Lokasi & objek

Lokasi di Jakarta Utara, DKI Jakarta, pada lahan ±300 m² bekas bangunan tua dengan akses mobil dan motor. Lahan belum dimiliki dan akan dibeli atas nama PT proyek pada Tahap 1, setelah uji tuntas status sertifikat, tata ruang, dan akses jalan.

Kajian tata ruang, KDB, dan rencana pemecahan sertifikat per unit sudah dilakukan; dokumennya, bersama alamat persis dan foto lahan, dibagikan di ruang data setelah NDA. Kunjungan lokasi bersama tim ALLMAR dapat diatur bagi calon mitra yang sudah menandatangani NDA.

Alamat lengkap, data pemilik, dan dokumen dibagikan setelah NDA.

4 Rencana proyek

Produk: rumah 2 lantai di kavling 4,3 × 7 m (±30 m² tanah, ±60 m² bangunan), ±7 unit (8 bila tata letak efisien), dengan jalan lingkungan yang dapat dilalui mobil dan motor.

Lingkup ALLMAR sebagai pelaksana: uji tuntas dan pembelian lahan atas nama PT proyek, pengurusan PBG dan siteplan, pemecahan sertifikat per unit, pembongkaran bangunan lama, pembangunan, pemasaran dan penjualan unit, serah terima kepada pembeli, serta laporan bulanan kepada semua mitra.

Denah, gambar kerja, spesifikasi bahan, dan RAB dibagikan di ruang data setelah NDA.

5 Pasar & pembanding

Bab ini dibuka setelah Anda masuk sebagai investor (gratis, dengan kode email).
https://investment.allmar.co.id/opportunities/?p=INV-AMS%2F2026%2F001

6 Struktur kerja sama & peran ALLMAR

Bab ini dibuka setelah Anda masuk sebagai investor (gratis, dengan kode email).
https://investment.allmar.co.id/opportunities/?p=INV-AMS%2F2026%2F001

7 Kebutuhan modal & penggunaan dana

Bab ini dibuka setelah Anda masuk sebagai investor (gratis, dengan kode email).
https://investment.allmar.co.id/opportunities/?p=INV-AMS%2F2026%2F001

8 Jadwal & tahapan

Bab ini dibuka setelah Anda masuk sebagai investor (gratis, dengan kode email).
https://investment.allmar.co.id/opportunities/?p=INV-AMS%2F2026%2F001

9 Risiko & mitigasi

Bab ini dibuka setelah Anda masuk sebagai investor (gratis, dengan kode email).
https://investment.allmar.co.id/opportunities/?p=INV-AMS%2F2026%2F001

10 Legalitas & kepatuhan

Bab ini dibuka setelah Anda masuk sebagai investor (gratis, dengan kode email).
https://investment.allmar.co.id/opportunities/?p=INV-AMS%2F2026%2F001

11 Rencana keluar (exit)

Bab ini dibuka setelah Anda masuk sebagai investor (gratis, dengan kode email).
https://investment.allmar.co.id/opportunities/?p=INV-AMS%2F2026%2F001

12 Langkah berikutnya & kontak

Dokumen di ruang data meliputi sertifikat dan dokumen lahan, kajian tata ruang, siteplan, denah, RAB, proyeksi, profil dan rekam jejak ALLMAR, draf NDA, draf perjanjian PT proyek atau KSO, dan draf kontrak pelaksanaan. Pertanyaan dapat dikirim ke info@allmar.co.id; kunjungan lokasi dapat diatur setelah NDA.

1) Masuk / daftar akun investor. 2) Unggah identitas untuk verifikasi. 3) Isi "Saya tertarik". 4) Tanda tangani NDA, lalu ruang data dibuka. 5) Pertemuan & negosiasi bersama tim ALLMAR.

Email: info@allmar.co.id

Web: https://investment.allmar.co.id/opportunities/?p=INV-AMS%2F2026%2F001