

No.	TIPE	LT	LB	Alamat Kavling	TUNAI	KPR	Tahap	
		(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )					KPR Express DP 5% (1x)
1	Tsubaki	119	145	Jl Paradiso 1 Blok	C - 01	3,668,888,888	3,853,888,888	4,036,888,888
2	Tsubaki	119	145	Jl Paradiso 1 Blok	C - 03,05,07,09	3,598,888,888	3,779,888,888	3,959,888,888
3	Tsubaki	119	145	Jl Paradiso 1 Blok	C - 11	4,638,888,888	4,871,888,888	5,103,888,888
4	Ajisai	153	180	Jl Paradiso 1 Blok	B - 02	4,738,888,888	4,976,888,888	5,213,888,888
5	Ajisai	153	180	Jl Paradiso 1 Blok	B - 06,08	4,298,888,888	4,514,888,888	4,729,888,888
6	Ajisai	154	180	Jl Paradiso 1 Blok	B - 10	4,318,888,888	4,535,888,888	4,751,888,888
7	Ajisai	161	180	Jl Paradiso 1 Blok	B - 12	4,478,888,888	4,703,888,888	4,927,888,888
8	Himawari	343	231	Jl Paradiso 1 Blok	C - 31	8,458,888,888	8,882,888,888	9,305,888,888

**CARA PEMBAYARAN:**

**TUNAI KERAS (1 BULAN)**

- Uang Tanda Jadi (UTJ) : Rp. 50.000.000,- (pada saat transaksi)

- Pelunasan : Hari ke 15 setelah UTJ

**KPR Express DP 5% - 1x**

- Uang Tanda Jadi (UTJ) : Rp. 50.000.000,- (pada saat transaksi)

- Pembayaran DP 1 : Hari ke 15 setelah UTJ

- Akad Kredit : Hari ke 30 setelah pembayaran DP terakhir

**KPR DP 10% - 6x (6 bulan)**

- Uang Tanda Jadi (UTJ) : Rp. 50.000.000,- (pada saat transaksi)

- Pembayaran DP 1 : Hari ke 15 setelah UTJ

- Pembayaran DP2 s/d 6 : Hari ke 30 setelah jatuh tempo DP sebelumnya

- Akad Kredit : Hari ke 30 setelah pembayaran DP terakhir

**KETERANGAN:**

- Unit yang sudah dibeli tidak dapat ditukar dengan unit lainnya
- Uang Tanda Jadi harus disetor ke Kasir *Developer* (tidak menerima *reserve* & *tipan booking*)
- Uang Tanda Jadi tidak dikembalikan jika terjadi pembatalan pembelian dan/atau penolakan kredit
- *Developer* tidak menjamin disetujuinya permohonan KPR oleh Bank pemberi kredit
- Suku bunga kredit sepenuhnya ditentukan oleh bank pada saat persetujuan atau akad kredit
- Perubahan bangunan hanya diperkenankan setelah proses serah terima unit selesai dilakukan
- Untuk mengetahui stok unit yang masih tersedia silakan menghubungi Kantor Pemasaran
- Harga dan ketentuan dapat berubah sewaktu-waktu tanpa pemberitahuan terlebih dahulu
- Pembayaran dapat dilakukan lewat *Transfer* ke Rekening **Bank Mandiri 1560014470019 a/n PT Jababeka Keihan Nice**

**TUNAI BERTAHAP 24x (24 bulan)**

- Uang Tanda Jadi (UTJ) : Rp. 50.000.000,- (pada saat transaksi)

- Angsuran 1 : Hari ke 15 setelah UTJ

- Angsuran 2 s/d 24 : Hari ke 30 setelah jatuh tempo angsuran sebelum

**HARGA SUDAH TERMASI**

1. IMB (Izin Mendirikan Bangunan)

2. Biaya Penyambungan Daya Listrik

3. PPN Tanah & Bangunan

**HARGA BELUM TERMASUK:**

1. BPHTB (Biaya Perolehan Hak atas Tanah & Bangunan)

2. Biaya Penyambungan Telepon

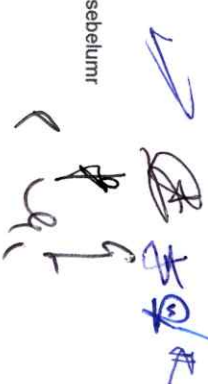
3. Biaya AJB (Akta Jual Beli) & Balik Nama Sertifikat HGB

4. Biaya Proses Kredit Bank

**Persyaratan Dokumen KPR:**

No	Jenis Dokumen	Karyawan	Pengusaha	Profesional
1	Fotokopi KTP Perumahan	✓	✓	✓
2	Fotokopi KTP - Sumatri / Istri	✓	✓	✓
3	Fotokopi Kartu Keluarga	✓	✓	✓
4	Fotokopi Akta Nikah / Akta Cerai / Akta Pisah	✓	✓	✓
5	Fotokopi NPWP / SPT PPh21	✓	✓	✓
6	Rekening Koran Tabungan 3 bulan terakhir	✓	✓	✓
7	Slip Gaji (3 bulan terakhir) dan Surat Keterangan Kerja Asli dari Perusahaan	✓	-	-
8	Fotokopi NPWP Perusahaan	✓	✓	-
9	Fotokopi Rekening Koran Perusahaan 6 (enam) bulan terakhir	✓	✓	-
10	Fotokopi Laporan Keuangan Usaha 2 (Dua) Tahun Terakhir	✓	✓	-
11	Fotokopi Slip dan TDP / Akta Perusahaan & perubahannya / Domisili	-	✓	-
12	Fotokopi Laporan Izin Praktek dan/ atau Surat Pengangkatan	-	-	✓

11 Oktober 2023/Rev.00



RECEIVED  
 26 OCT 2023  
 BY: \_\_\_\_\_

o/ci

KONTRAK / unit	KPR Express DP 5%		BP	m2		PRODUK
	Harga/unit (incl. VAT)	Harga/unit (Excl. VAT)	Harga/unit (Excl. VAT)	LB	LT	
C-01	3.305.305,305	3.668.888,888	3.498.625,766	145,00	119,00	C-01
C-03,05,07,09	3.242.242,241	3.598.888,888	3.498.625,766	145,00	119,00	C-03,05,07,09
C-11	4.179.179,178	4.638.888,888	3.498.625,766	145,00	119,00	C-11
B-02	4.269.269,268	4.738.888,888	4.300,040,347	180,00	153,00	B-02
B-06,08	3.872.872,872	4.298.888,888	4.300,040,347	180,00	153,00	B-06,08
B-10	3.890.890,890	4.318.888,888	4.319,119,997	180,00	154,00	B-10
B-12	4.035.035,034	4.478.888,888	4.441.240,347	180,00	161,00	B-12
C-31	7.620.620,620	8.458.888,888	8.303.811,328,0	231,00	343,00	C-31

- Review ini menggunakan BP update per 15/10/2022 (Nett Profit=18%, terlampir).
- Apabila nilai terendah pada PL (KPR Express) di bandingkan terhadap BP terdapat penurunan harga sebesar 0.7%-10%, terkecuali untuk C11 harga naik 20%.
- PL ini berdasarkan Update Bottom Price per 11/10/23 dari Busdev (terlampir) karena adanya pemberian komisi 8% atas 12 unit rumah.

To: Pak Hadi

PARADISO 16/10/2023

PARADISO	
Land Size (m <sup>2</sup> )	27,965
Land Acq Cost /m <sup>2</sup>	139,825,000.000
Net Saleable Land (m <sup>2</sup> )	16,795
Efficiency %	60.06%
Total Unit	101
GFA (m <sup>2</sup> )	17,102
Total Revenue	455,113,276.013
Cost of Good Sold	146,816,250.000
Land Related Cost	32.26%
Micro Infrastructure Cost (incl. Contingency)	5.76%
Building Construction Cost	128,941,667.290
Macro Infrastructure Cost	1.02%
Interior for Model House	0.99%
Gross Profit	32.24%
Operating Cost	8,095,828.896
Development Cost	1.78%
Marketing & Promotion	6.85%
Overhead Cost	3.12%
Final Tax	2.50%
Net Profit	18.00%
IRR	10.41%
ROI	24.99%

PRODUCT PRICE & COMPOSITION

Product	Total Unit	Building (m <sup>2</sup> )	Land (m <sup>2</sup> )	House Number	BP BOTTOM PRICE (EXCL. GIMMICK, EXCL. VAT)	RESCOMM PRICE LIST (INCL. GIMMICK, INCL. VAT)	15th of Oct. 2022
---------	------------	----------------------------	------------------------	--------------	--	---	-------------------

Phase 1							
Type 7 - 119 / 145 A Phase 1	10	145.4	119.0	D8, D10, D12, D16, D18, D20, D26, D28, D30, D32	3,498,625,766	5,088,888,888	
Type 7 - 123 B / 145 A Phase 1	1	145.4	123.8	D6	3,580,465,766	5,288,888,888	
Type 7 - 128 C / 145 A Phase 1	1	145.4	128.5	D2	3,660,600,766	5,388,888,888	
Type 9 - 153 / 180 Phase 1	2	180.0	153.0	D36, D38	4,300,040,347	6,388,888,888	
Type 9 - 166 F / 180 Phase 1	12	180.0	166.5	E1, E3, E5, E7, E9, E11, E15, E17, E19, E21, E23, E25	4,538,315,347	6,588,888,888	
Type 12 - 268 G / 231 A Phase 1	2	231.4	268.9	D52, E29	6,977,731,328	10,388,888,888	
Type 12 - 342 I / 231 A Phase 1	1	231.4	342.3	D50	8,293,059,328	11,888,888,888	
Type 12 - 363 J / 231 A Phase 1	1	231.4	363.5	E27	8,672,963,328	12,888,888,888	
Phase 2							
Type 9 - 153 / 180 Phase 2	2	180.0	153.0	D21, D23, D25	3,498,625,766		
Type 9 - 169 / 180 Phase 2	1	180.0	169.0	C36	4,582,440,347		
Type 9 - 182 B / 180 Phase 2	1	180.0	182.3	A1	4,817,185,347		
Type 9 - 192 C / 180 Phase 2	1	180.0	192.5	A2	4,997,215,347		
Type 9 - 198 D / 180 Phase 2	1	180.0	198.0	A8	5,094,290,347		
Type 9 - 204 E / 180 Phase 2	1	180.0	204.7	A7	5,212,545,347		
Type 9 - 207 F / 180 Phase 2	1	180.0	207.5	A3	5,261,965,347		
Type 9 - 211 G / 180 Phase 2	1	180.0	211.4	A9	5,330,800,347		
Type 9 - 212 H / 180 Phase 2	1	180.0	212.2	A6	5,344,920,347		
Type 9 - 222 I / 180 Phase 2	1	180.0	222.3	A5	5,523,185,347		
Type 9 - 236 J / 180 Phase 2	1	180.0	236.5	A4	5,773,550,347		
Type 9 - 243 K / 180 Phase 2	1	180.0	243.5	A10	5,897,365,347		
Type 9 - 249 L / 180 Phase 2	1	180.0	249.9	A12	6,010,325,347		
Type 9 - 254 M / 180 Phase 2	1	180.0	255.4	A11	6,107,400,347		
Type 12 - 264 N / 231 A Phase 2	2	231.4	264.0	C50, D33	6,889,923,328		
Type 12 - 301 O / 231 A Phase 2	1	231.4	301.6	D31	7,569,715,328		
Type 12 - 305 P / 231 A Phase 2	1	231.4	305.0	C38	7,624,643,328		
Phase 3							
Type 7 - 119 / 145 A Phase 3	11	145.4	119.0	C1, C3, C5, C7, C9, C11, C15, C17, C19, C21, C23	3,498,625,766		
Type 9 - 153 / 180 Phase 3	3	180.0	153.0	B2, B6, B8	4,300,040,347		
Type 9 - 160 Q / 180 Phase 3	1	180.0	160.9	B10	4,439,475,347		
Type 9 - 161 R / 180 Phase 3	1	180.0	161.0	B12	4,441,240,347		
Type 9 - 168 S / 180 Phase 3	1	180.0	168.8	B18	4,578,910,347		
Type 9 - 179 T / 180 Phase 3	1	180.0	179.8	B16	4,773,060,347		
Type 9 - 192 U / 180 Phase 3	1	180.0	192.5	B18	4,997,215,347		
Type 9 - 205 V / 180 Phase 3	1	180.0	205.1	B20	5,219,605,347		
Type 9 - 217 W / 180 Phase 3	1	180.0	217.9	B26	5,445,525,347		
Type 9 - 219 X / 180 Phase 3	1	180.0	219.2	B30	5,468,470,347		
Type 9 - 224 Y / 180 Phase 3	1	180.0	222.4	B28	5,524,950,347		
Type 9 - 227 Z / 180 Phase 3	1	180.0	227.4	B32	5,613,200,347		
Type 9 - 236 AA / 180 Phase 3	1	180.0	236.1	B36	5,766,755,347		
Type 12 - 238 AB / 231 A Phase 3	1	231.4	238.0	C29	6,244,803,328		
Type 12 - 342 AC / 231 A Phase 3	1	231.4	342.9	C31	8,303,811,328		
Total Unit / Type							
Type 7	46	Phase 1					
Type 9	45	Phase 2					
Type 12	10	Phase 3					
TOTAL	101	TOTAL					

PHASE 1 GIMMICK:  
 - Commission for Agent = 4%  
 - Coordinator Fee = 1%  
 - Rental Guarantee = 6%  
 - Trip to Japan @50Million for Up to 30 pax  
 - Membership Golf 150Million /Unit House for Up to 30 Unit  
 - Free IPT for 1 Year



**PAĀDISO PRICE LIST**  
**UPDATED BOTTOM PRICE PER 11TH OF OCT 2023**

Unit Type	Lot Number	Building (m2)	Land (m2)	Bottom Price (Excl. VAT, Include Komisi 3%, Gimmick 45jt)	Bottom Price (Incl. VAT, Komisi 3%, Gimmick 45jt)	Updated Price (Incl. VAT, Komisi 8%, Gimmick 45jt)	Published Starting Price (Incl. VAT, Komisi 8%, Gimmick 45jt)
Tsubaki	C1	145	119	3,236,825,766	3,592,876,600	3,664,734,132	3,668,888,888
Tsubaki	C3, C5, C7, C9	145	119	3,236,825,766	3,592,876,600	3,592,876,600	3,598,888,888
Tsubaki	C11	145	119	3,236,825,766	3,592,876,600	3,628,805,366	4,638,888,888
Ajisai	B2	180	153	3,871,640,347	4,297,520,785	4,731,666,666	4,738,888,888
Ajisai	B6, B8	180	153	3,871,640,347	4,297,520,785	4,297,520,785	4,298,888,888
Ajisai	B10	180	154	3,887,693,197	4,315,339,449	4,315,339,449	4,318,888,888
Ajisai	B12	180	161	3,990,440,347	4,429,388,785	4,473,682,673	4,478,888,888
Himawari	C31	231	343	7,251,108,328	8,048,730,244	8,451,166,756	8,458,888,888

**\*Notes:**

- 1) Kerugian (selisih harga) akibat pemberian komisi 8% atas 12 unit rumah = IDR 1,775,743,237
- 2) Unit Nomor C31 adalah special request di luar block plan area penjualan fase 1
- 3) Harga ini berlaku terbatas hanya untuk 12 unit pada tabel di atas yang dijual di fase 1. Harga jual di luar 12 unit yang disebutkan di atas, akan ditinjau kembali

Ft. Busdev



# Paradiso

GOLF VILLAS

Blok	No	LT	LB	Boottom Price	Naik	TUNAI	Harga KPR		Tahap	
		(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	11-Oct-23		KPR Expres DP 5% (1x)	5%	DP15%(6x)	10%	Cash Tahap 24x
C	01	119	145	3,668,888,888		3,668,888,888		3,852,333,332.40		4,035,777,777
C	03,05,07,09	119	145	3,598,888,888		3,598,888,888		3,778,833,332		3,958,777,777
C	11	119	145	4,638,888,888		4,638,888,888		4,870,833,332		5,102,777,777
B	02	153	180	4,738,888,888	0.00%	4,738,888,888		4,975,833,332		5,212,777,777
B	06,08	153	180	4,298,888,888		4,298,888,888		4,513,833,332		4,728,777,777
B	10	154	180	4,318,888,888		4,318,888,888		4,534,833,332		4,750,777,777
B	12	161	180	4,478,888,888		4,478,888,888		4,702,833,332		4,926,777,777
C	31	343	231	8,458,888,888		8,458,888,888		8,881,833,332		9,304,777,777

11 Oktober 2023/Rev.00