



YAYASAN CITRA TERANG BUANA

EMPOWERMENT • DISCIPLESHIP • KINGDOM
MARKETPLACE

DOKUMEN RESMI
INVESTASI

PROPOSAL INVESTASI KERAJAAN • KINGDOM IMPACT INVESTMENT

Ekosistem Agribisnis Pemuridan Jawa Barat & Rumah Hub Jakarta

Pemberdayaan Petani Petobat Baru Jawa Barat Terintegrasi Menjangkau Pasar
Sehat Jemaat Metropolitan DKI Jakarta & Menopang Pembangunan GKAI Pos
PI Citra Allah

1. FINANCIAL RETURN

Imbal hasil sehat SHU Koperasi
terproyeksi **8.0% – 10.5% /
tahun** dengan pengembalian
pokok dalam 3,5 tahun.

2. SOCIAL & SPIRITUAL

Transformasi total petani desa
melalui **6 Pilar Pemuridan
Alkitabiah** & pertanian organik
mandiri.

3. KINGDOM IMPACT

Aliran dana rutin berkelanjutan
untuk percepatan pembangunan
fisik **GKAI Pos PI Citra Allah**.

BADAN PELAKSANA &
USAHA

Koperasi Citra
Buana

TARGET PASAR & DISTRIBUSI MODAL

Jaringan Gereja DKI Jakarta
Hub)

TOTAL KEBUTUHAN

(3Rp 480.000.000,- (48
Lot)

TAHUN

ANGGARAN

2026 – 2029

01.

Ringkasan Eksekutif & Peluang Pasar

DKI Jakarta merupakan pusat konsentrasi jemaat perkotaan dengan kesadaran gaya hidup sehat dan daya beli produk organik tertinggi di Indonesia. Di sisi lain, wilayah Jawa Barat (Cianjur, Sukabumi, Garut, Lembang) adalah sentra pertanian subur yang sangat dekat secara geografis, namun petaninya kerap terjerat sistem ijon tengkulak dan belum memiliki pembinaan rohani yang konsisten.

Melalui inisiatif ini, **Yayasan Citra Terang Buana** bersama **Koperasi Citra Terang Buana** membangun rantai pasok terintegrasi dari hulu ke hilir:



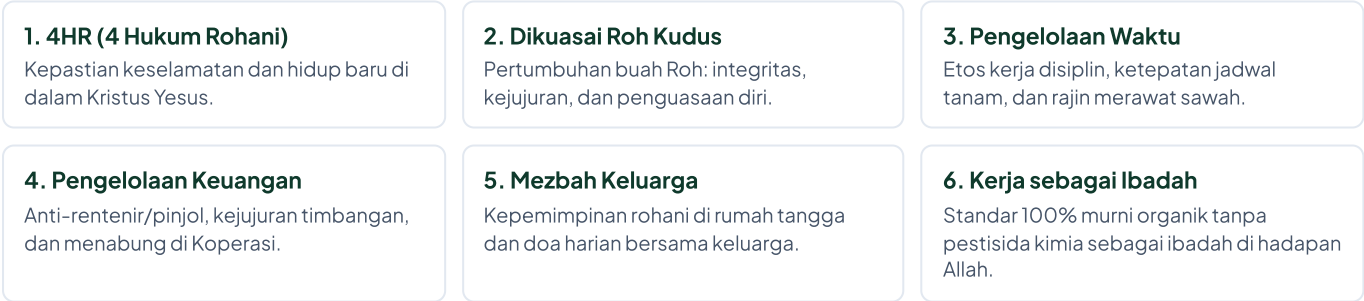
Nilai Strategis bagi Jemaat Jakarta:

Jemaat mendapatkan **Beras Organik Murni Pandan Wangi** berkualitas prima seharga **Rp 120.000 / sak 5 kg (Rp 24.000/kg)**. Ini menghemat **20% – 30%** dibanding supermarket premium Jakarta (Rp 30.000 – Rp 35.000/kg), sekaligus menopang pemuridan petobat baru dan pembangunan rumah Tuhan.

02.

Kurikulum 6 Pilar Pemuridan Petani

Keberlanjutan mutu produk organik bersumber dari integritas hati petani. Setiap anggota kelompok tani dibina intensif melalui 6 pilar:



03.

Analisis HPP & Penetapan Harga Jual Jakarta

Berikut adalah rincian kalkulasi Harga Pokok Penjualan (HPP) lengkap beras organik kemasan vakum 5 kg dari sentra tani Jawa Barat hingga ke Rumah Hub Jakarta:

KOMPONEN BIAYA RIIL	BIAYA / KG	BIAYA / 5 KG	KETERANGAN OPERASIONAL
1. Pembelian Beras Petani Pemuridan Jabar	Rp 16.000	Rp 80.000	Harga beli adil (*Fair Trade*) kualitas Pandan Wangi/Sintanur Super
2. Kemasan Vakum Nylon Tebal & Label QR	Rp 700	Rp 3.500	Pouch food-grade anti-bocor + QR Code Traceability & Kisah Petani
3. Logistik Kereta Api (KALOG) & Handling	Rp 1.500	Rp 7.500	Pickup kebun + KAI Logistik St. Garut/Cianjur ke St. Jakarta + Hub
4. Operasional 3 Rumah Hub Jakarta	Rp 1.200	Rp 6.000	Sewa hub ber-AC/dehumidifier, listrik showcase, upah staf packing
5. Buffer Susut, IT WA Gateway & Pemuridan	Rp 600	Rp 3.000	Garansi retur kutu 1.5%, server cloud, notifikasi WA, modul 4HR
TOTAL HPP MURNI DI RUMAH HUB JAKARTA	Rp 20.000	Rp 100.000	Titik Impas (BEP) Produk Siap Distribusi

Struktur Alokasi Nilai Tambah ke Harga Jual Jemaat (Rp 120.000 / 5 kg):

PENERIMA ALOKASI	NILAI / 5 KG	PORSI %	TUJUAN & DAMPAK NYATA
HPP Murni Produk	Rp 100.000	83.3%	Menutup seluruh biaya produksi hulu, kemasan, logistik KA & hub
Cadangan Koperasi & SHU Investor	Rp 9.000	7.5%	Sumber pembagian dividen investor (yield 8–10%) & modal pupuk
Alokasi Pembangunan GKAI Pos PI Citra Allah	Rp 5.000	4.2%	Dana stimulus pembelian semen, pasir, dan material bangunan
Insentif Komisi Duta Komsel / Gereja	Rp 6.000	5.0%	Kas diakonia komsel / insentif koordinator jemaat gereja lokal
HARGA JUAL KE JEMAAT JAKARTA (5 KG)	Rp 120.000	100.0%	Rp 24.000 / kg (Sangat Kompetitif & Penuh Berkat)

Pola Kemitraan Gotong Royong Pembangunan Pos PI Citra Allah:

Alokasi **Rp 1.000 / kg (4.2%)** adalah angka yang sangat proporsional. Jemaat lokal GKAI Pos PI Citra Allah tetap memegang kepemilikan (*ownership*) melalui kerja bakti dan persembahan mandiri, sementara ekosistem Rumah Hub menjadi sayap penopang material utama.

04.

Anggaran Modal Awal (CAPEX & OPEX)

Total kebutuhan modal awal untuk mengaktifkan sentra hulu Jawa Barat dan 3 Rumah Hub Jakarta adalah **Rp 480.000.000,-** dengan rincian:

POS ANGGARAN INVESTASI	SPESIFIKASI & RINCIAN ITEM	ALOKASI DANA
A. Sentra Hulu Jawa Barat	Kandang terpadu 50 domba/kambing pupuk, Mesin Mini Rice Mill & Polisher organik, drum fermentasi POC, modal stimulus 5 Ha	Rp 145.000.000
B. 3 Rumah Hub Jakarta	Renovasi & branding 3 Hub (Jakbar, Jaksel, Jaktim), 3 Showcase Chiller, rak display, timbangan tera, 3 Tablet POS & scanner	Rp 110.000.000
C. Kemasan & Logistik KA	2 Unit Heavy Duty Continuous Vacuum Band Sealer, silinder cetak & 8.000 pouch sablon pertama, deposit billing KAI Logistik	Rp 45.000.000
D. Digital & Legalitas	Aplikasi Web PWA Multi-Hub & Discipleship, Akta Koperasi, Izin Edar PSAT-PD, sertifikasi uji lab residu organik, cloud server	Rp 50.000.000
E. Modal Kerja Awal (3 Bulan)	Dana talangan penyerapan panen raya petani (Buffer 8 Ton), cadangan operasional listrik & staf hub fase awal	Rp 130.000.000
TOTAL KEBUTUHAN INVESTASI AWAL (48 LOT)		Rp 480.000.000

05.

Pilihan Paket Partisipasi Investor

Paket Barnabas 1 Lot Penyertaan Rp 10.000.000 ✓ Bagi Hasil SHU 8-10% / thn ✓ Laporan dampak rohani kuartalan ✓ Sertifikat Mitra Misi	Paket Nehemia 3 Lot Penyertaan Rp 30.000.000 ✓ Bagi Hasil SHU 8-10% / thn ✓ Free Beras Organik 10 kg/bln ✓ Undangan Kunjungan Sentra Tani	Paket Yusuf 5 Lot Penyertaan Rp 50.000.000 ✓ Bagi Hasil SHU 8.5-10.5% / thn ✓ Free Beras 15 kg + Sayur/bln ✓ Akses VIP Laporan Keuangan	Cornerstone Angel 10 Lot Penyertaan Rp 100.000.000 ✓ Bagi Hasil Maksimal ✓ Dewan Pengawas Kehormatan ✓ Prasasti Batu Penjuru Pos PI
---	--	--	--

06.

Proyeksi Finansial & Pengembalian Modal (3 Tahun)

Target konservatif penjualan beras organik di jaringan gereja Jakarta: 10 Ton/bulan di Tahun 1, meningkat menjadi 20 Ton/bulan di Tahun 2, dan 30 Ton/bulan di Tahun 3.

INDIKATOR KEUANGAN (TAHUNAN)	TAHUN 1 (2026–2027)	TAHUN 2 (2027–2028)	TAHUN 3 (2028–2029)
Volume Beras Terjual	120 Ton (24.000 Sak)	240 Ton (48.000 Sak)	360 Ton (72.000 Sak)
Total Pendapatan (Omset)	Rp 2.880.000.000	Rp 5.760.000.000	Rp 8.640.000.000
HPP Lengkap & Beban Operasional Hub	(Rp 2.400.000.000)	(Rp 4.752.000.000)	(Rp 7.056.000.000)
Alokasi Pembangunan GKAI Pos PI Citra Allah	Rp 120.000.000	Rp 240.000.000	Rp 360.000.000
Insentif Duta Komsel / Gereja Lokal	Rp 144.000.000	Rp 288.000.000	Rp 432.000.000
Laba Bersih Koperasi (SHU Usaha)	Rp 216.000.000	Rp 480.000.000	Rp 792.000.000
• Dividen Imbal Hasil Investor (9%)	Rp 43.200.000	Rp 48.000.000	Rp 50.400.000
• Cadangan Pengembalian Pokok Modal	Rp 120.000.000	Rp 180.000.000	Rp 180.000.000

*Pengembalian Modal Pokok (Payback Period) tuntas dalam **3,5 Tahun**, sementara dividen tahunan dan dana misi Pos PI terus bergulir berkelanjutan.

07.

Komitmen Integritas & Lembar Pengesahan

Kiranya Tuhan Yesus Kristus yang empunya tuaian memberkati setiap benih iman yang kita tabur bersama untuk memulihkan martabat petani desa, memelihara kesehatan jemaat kota, dan mendirikan rumah doa bagi bangsa-bangsa.

Disiapkan Oleh:

PENGURUS YAYASAN CITRA TERANG
BUANA

Mengetahui & Didukung Oleh:

BADAN PENGURUS GKAI POS PI CITRA
ALLAH