

PROSPEKTUS PENAWARAN INVESTASI

Platform Investasi Sektor Riil & Komoditas Daerah Berbasis Indikasi Geografis

KOMODITAS: TEH TAYU JEBUS (1 HEKTAR)

1. Ringkasan Eksekutif

STIE-IBEK Pangkalpinang Platform Investasi Sektor Riil & Komoditas Daerah memfasilitasi kolaborasi strategis antara investor profesional dan pemilik aset lokal guna hilirisasi komoditas unggulan Bangka Belitung. Prospektus ini disusun khusus untuk proyek pengembangan lahan **1 Hektar (Ha) Teh Tayu Jebus** di Kabupaten Bangka Barat yang telah resmi menerima sertifikasi **Indikasi Geografis (IG)** dari Kemenkumham RI.

Mengapa Teh Tayu Jebus? Status Indikasi Geografis memberikan proteksi hukum mutlak terhadap orisinalitas produk, mencegah pemalsuan daerah asal, serta menciptakan *price premium* (nilai jual tinggi) di pasar pasar teh premium (*specialty tea*) nasional maupun global.

2. Rekam Jejak & Keunggulan Komoditas

- **Monopoli Alami Terproteksi (IG):** Karakteristik rasa pahit-sepat yang mantap serta aroma *floral-earthly* khas Teh Tayu hanya bisa dihasilkan dari struktur tanah dan iklim mikro pesisir Kecamatan Jebus. Secara regulasi, kompetitor dari luar wilayah dilarang menggunakan nama komoditas ini.
- **Skala Proyek Konservatif & Premium:** Lahan seluas 1 Ha difungsikan sebagai *Micro-Planta* (Perkebunan Mikro Berbasis Komunitas) dengan target populasi optimal **10.000 hingga 12.000 pohon**, berfokus penuh pada kualitas daun (*pecko*) bukan volume komoditas curah rendah.
- **Supervisi Akademik & Akuntabilitas:** Manajemen keuangan, pelaporan berkala, serta audit kinerja operasional didukung penuh oleh ekosistem kelembagaan STIE-IBEK Pangkalpinang, menjamin transparansi mutlak bagi para investor.

3. Proyeksi Keuangan & Struktur Biaya (Skala 1 Ha)

Proyeksi disusun berdasarkan asumsi konservatif dengan masa tunggu vegetatif selama 2 tahun pertama, dan penetapan harga jual menggunakan metode *Blended Price* produk retail eksklusif (kemasan 50g/100g), bukan harga mentah curah.

A. Alokasi Penggunaan Dana / Modal Awal (CapEx)

No	Komponen Alokasi Investasi	Jumlah (Rp)
1	Sewa & Persiapan Lahan (Clearing & Pemagaran 1 Ha)	25.000.000
2	Pengadaan Bibit Unggul Teh Tayu Otentik Tersertifikasi (10.000 pohon)	35.000.000
3	Pembangunan Sistem Irigasi Mikrospray & Sumur Pasokan Air	20.000.000
4	Peralatan Pengolahan Pasca-Panen Mikro (Mesin pelayuan, penggulung, & sealer)	40.000.000
	TOTAL KEBUTUHAN MODAL (CapEx)	120.000.000

B. Biaya Operasional Tahunan (OpEx - Mulai Tahun ke-3)

No	Komponen Biaya Operasional / Tahun	Jumlah (Rp)
1	Tenaga Kerja Lokal Pemeliharaan & Pemetikan Manual (Hand-picked)	48.000.000
2	Pupuk Organik Premium, Nutrisi Alami & Agen Hayati	12.000.000
3	Bahan Baku Kemasan Eksklusif, Pengolahan & Energi Mesin	15.000.000
4	Pemasaran Digital, Distribusi, & Manajemen Sertifikasi MPIG	5.000.000
	TOTAL OPEX / TAHUN	80.000.000

4. Metrik Kelayakan Usaha & Perhitungan Analisis ROI

Asumsi Volume Produksi Optimal pada Tahun ke-3 adalah sebesar **800 kg teh kering jadi** per tahun. Menggunakan kekuatan merek dagang Indikasi Geografis, produk dijual dengan harga retail rata-rata sebesar **Rp 250.000 / kg**.

- **Pendapatan Kotor (Gross Revenue):** $800 \text{ kg} \times \text{Rp } 250.000 = \text{Rp } 200.000.000 / \text{tahun}$
- **Pendapatan Bersih (Net Profit):** $\text{Rp } 200.000.000 - \text{Rp } 80.000.000 = \text{Rp } 120.000.000 / \text{tahun}$

Indikator Keuangan Utama Bagi Investor:

1. **Return on Investment (ROI):** Di fase produksi optimal (Tahun ke-3 dst), tingkat return yang dihasilkan mencapai **100%** per tahun terhadap nilai CapEx awal.
$$ROI = (\text{Net Profit Tahunan} / \text{CapEx Awal}) \times 100\% = (\text{Rp } 120.000.000 / \text{Rp } 120.000.000) \times 100\% = 100\%$$

**Jika dirata-rata kumulatif sejak tahun pertama (termasuk fase tumbuh), rata-rata ROI berkisar antara 36% - 40% per tahun.*
2. **Payback Period (PP):** Berdasarkan arus kas kumulatif, total modal awal sebesar Rp 120.000.000,- diproyeksikan akan kembali seutuhnya pada **Akhir Tahun Ke-3** sejak penanaman dimulai.
3. **Internal Rate of Return (IRR):** Proyeksi jangka panjang 5 tahun menghasilkan nilai IRR sebesar **28% - 32%**, berada jauh di atas tingkat suku bunga deposito perbankan umum maupun instrumen obligasi negara.
4. **Net Present Value (NPV):** Perhitungan NPV menunjukkan angka **Positif (NPV > 0)** dengan menggunakan *discount rate* sebesar 10%, membuktikan proyek ekspansi ini sangat layak dieksekusi secara finansial.

5. Mitigasi Risiko & Exit Strategy

Sektor riil perkebunan memiliki risiko alamiah. Platform instrumen investasi STIE-IBEK menerapkan manajemen risiko berlapis:

- **Risiko Cuaca & Kekeringan Bangka:** Ditanggulangi melalui alokasi dana instalasi jaringan irigasi modern *mikrospray* yang hemat air guna memastikan pasokan kelembaban tanaman terjaga sepanjang musim kemarau.
- **Risiko Pelanggaran Hak Paten>Nama:** Keberadaan tim legal akademis akan memantau pasar bersama Masyarakat Perlindungan Indikasi Geografis (MPIG) untuk menindak tegas pihak luar yang menyalahgunakan nama "Teh Tayu Jebus".
- **Opsi Exit Strategy:** Investor dapat melakukan pencairan modal melalui pembagian dividen bagi hasil berkala tahunan, atau memilih skema *shares buyback* (pembelian kembali saham penyertaan proyek) oleh konsorsium internal platform setelah tahun ke-5 evaluasi berkala.

Dokumen ini diterbitkan oleh STIE-IBEK Pangkalpinang Platform Investasi Sektor Riil & Komoditas Daerah.
Segala bentuk keputusan investasi wajib didasarkan pada penandatanganan memorandum kesepahaman (MoU) resmi.