

WSIL-MSY01

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



**PT WISATA SEMESTA
INTERNASIONAL**

**PROPOSAL
BISNIS**

SUKUK MUSYARAKAH



Penerbitan Ini
Menggunakan Fasilitas
Layanan Urun Dana Urun-RI



Berizin dan Diawasi
OJK dan DSN MUI

DISCLAIMER / PERINGATAN

Investasi adalah kegiatan yang memiliki RISIKO, termasuk kehilangan modal dan likuiditas. Harap membaca Peringatan Risiko melalui <https://urun-ri.id/>, mempelajari dan memahami isi Proposal Bisnis ini sebelum berinvestasi.

Bank Kustodian adalah Bank Umum yang telah memperoleh persetujuan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) untuk melakukan kegiatan usaha sebagai kustodian yaitu pencatatan, penyimpanan dan penyelesaian transaksi dan Bank Kustodian tidak bertanggung jawab atas claim dan gugatan hukum yang ditimbulkan dari resiko investasi dan resiko-resiko lainnya diluar cakupan role Bank Kustodian yang telah disebutkan diatas, termasuk kerugian yang ditimbulkan oleh kelalaian pihak-pihak lainnya.

Proposal Bisnis ini bukanlah suatu saran atau masukan baik dari sisi bisnis, hukum, maupun pajak. Calon Pemodal harus menyadari bahwa terdapat kemungkinan akan menanggung risiko kerugian secara sebagian atau seluruhnya sehubungan dengan Investasi yang dipilihnya.

Seluruh Perhitungan baik analisis dan proyeksi data hanyalah analisa yang bersumber dari catatan historis (masa lalu), tidak ada jaminan bahwa Calon Pemodal akan memperoleh hasil investasi yang sama di masa yang akan datang, dan semua analisis bukan merupakan janji atau jaminan atas hasil investasi maupun potensi hasil investasi yang akan diperoleh oleh Calon Pemodal.

Seluruh perhitungan yang ada di dalam proposal bisnis akan dapat berubah sebagai akibat dari berbagai faktor, termasuk namun tidak terbatas pada faktor-faktor yang telah diungkapkan dalam proposal ini.



01.

Ringkasan

Penawaran Sukuk

A. MENGAPA BERINVESTASI DI PROYEK PT WISATA SEMESTA INTERNASIONAL?

1. Berpengalaman sebagai penyelenggara Tour & Travel

PT Wisata Semesta Internasional telah memiliki **pengalaman selama 10 tahun** di industri pariwisata yang telah bermitra dengan berbagai perusahaan nasional dan internasional.

2. Telah memiliki izin operasional sebagai penyelenggara pemberangkatan Umrah

Sebagai perusahaan travel dengan brand WSTour telah memiliki **izin operasional lengkap sebagai penyelenggara pemberangkatan umroh** dan telah berpartner dengan berbagai perusahaan travel sebagai penyelenggara pemberangkatan haji.

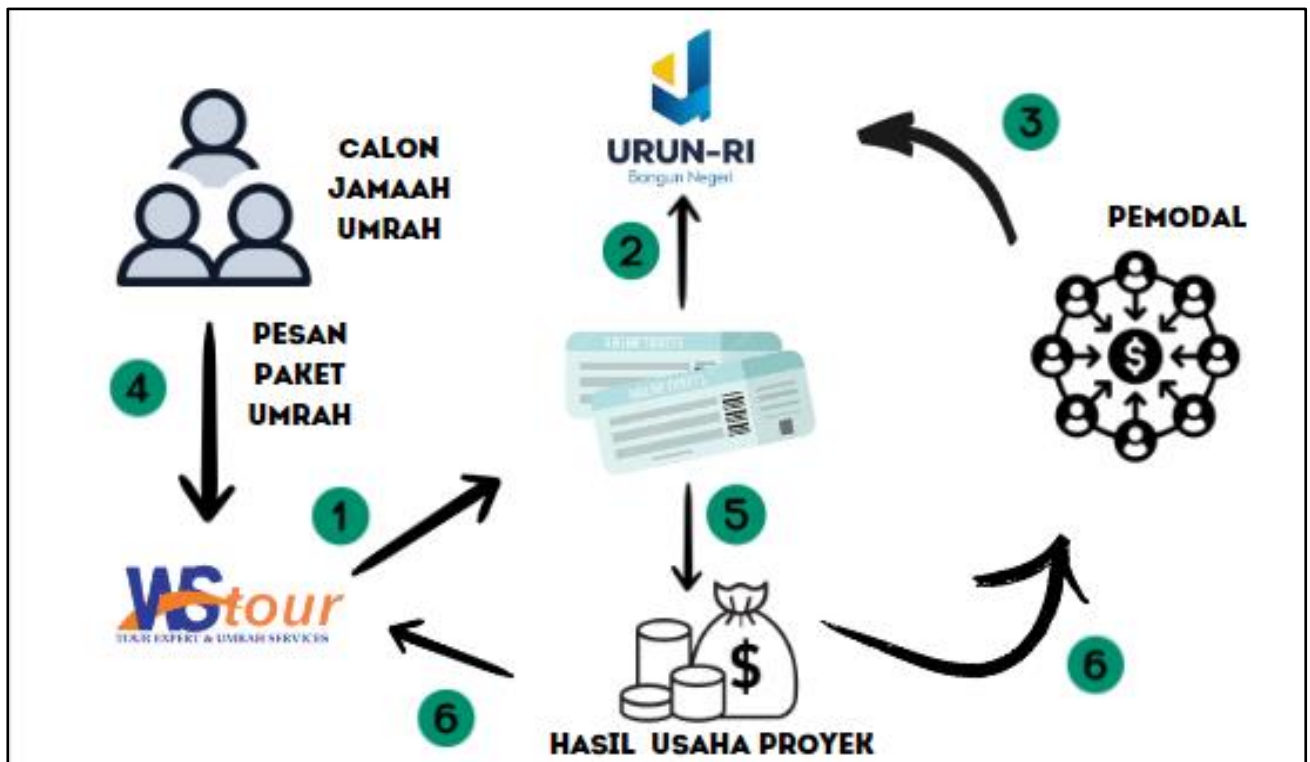
3. Proyek memiliki agunan

Proyek memiliki agunan berupa **fidusia atas piutang dan tanah** yang berlokasi di Subang sebagai penjamin ketika terjadi wanprestasi.

4. Pengembalian Investasi yang cepat dan terukur

Pada penawaran Investasi Sukuk Musyarakah – Pembelian Tiket Pesawat untuk Pemberangkatan Umrah Bulan Syawwal 1445 H, investor berpotensi mendapatkan tingkat keuntungan sebesar **2,57%** dalam **waktu 1 bulan** atau setara dengan **30,89%** dalam setahun.

B. SKEMA SUKUK



No	Keterangan
1	PT Wisata Semesta Internasional membutuhkan tiket pesawat untuk dijual ke calon konsumen/calon jamaah umrah
2	PT Wisata Semesta Internasional menerbitkan Sukuk Musyarakah di website Urun-Ri
3	Pemodal Layanan Urun Dana menempatkan dananya di proyek melalui website Urun-Ri
4	<ul style="list-style-type: none"> Setelah proses penawaran selesai, dan telah proses pencairan, PT Wisata Semesta Internasional melakukan pembelian tiket untuk booking / blocking seat ke maskapai. Calon Jamaah Umrah PT Wisata Semesta Internasional memesan Paket Umrah.

	<ul style="list-style-type: none">• PT Wisata Semesta Internasional melakukan register pada seat yang telah dibooking sesuai dengan nama jamaah yang mendaftar
5	Proyek selesai terbayarkan dan memberikan hasil setelah semua tiket terjual / terisi.
6	Pengembalian modal dan Bagi hasil diberikan sesuai nisbah yang disepakati antara PT Wisata Semesta Internasional dengan Pemodal



02.

Paparan Project

A. PROFILE PERUSAHAAN

Jenis Badan Hukum: **PT Perseroan**

	Legalitas Perusahaan	Link Dokumen
1.1	Nomor Induk Berusaha (NIB)	9120219010125
1.2	KTP, NPWP dan CV Manajemen	Ada
1.3	NPWP Perusahaan	66.090.079.6-015.000
1.4	Company Profile	Company Profile PT. Wisata Semesta Internasional
1.5	Lokasi Kantor	https://maps.app.goo.gl/WPKS6MG4kQj2AHS98

B. ASPEK SYARIAH

No	Parameter	Penilaian	Kriteria	Hasil Kesesuaian (Ya/Tidak)
1	Kegiatan Usaha	Agen Travel	Jenis usaha, produk barang, jasa yang diberikan dan akad serta cara pengelolaan perusahaan Calon Penerbit yang menerbitkan Efek Syariah tidak boleh bertentangan dengan Prinsip-prinsip Syariah	YA

2	Mekanisme Transaksi	Jual beli	Tidak menggunakan mekanisme baik cara atau alat atau fitur atau sistem pembayaran atau transaksi yang bertentangan dengan prinsip syariah	YA
3	Jenis Proyek (Sukuk)	Musyarakah	Kesesuaian proyek yang diajukan dengan aspek syariah tidak ada yang melanggar	YA

C. ASPEK KEUANGAN

1. Data keuangan yang disajikan adalah data keuangan historis PT. Wisata Semesta Internasional tahun 2021, 2022 dan 2023.
2. Laporan keuangan yang disajikan merupakan laporan keuangan audit untuk tahun 2021-2022 dan laporan keuangan inhouse untuk tahun 2023.
3. Pencatatan dilakukan secara manual.
4. Berikut adalah ikhtisar informasi data keuangan:

	2021	2022	2023
Neraca	Laporan Keuangan 21	Laporan Keuangan 22	Laporan keuangan 2023
Laba Rugi	Laba Rugi 21	Laba Rugi 22	Laba Rugi 23
Arus Kas	Arus Kas 21	Arus Kas 22	Arus Kas 23
Ratio-ratio		Rasio keuangan 2022	Rasio keuangan 2023

D. KAPASITAS

1. Perusahaan sudah beroperasi sejak tahun 2013 dan sudah mendapatkan akreditasi A dari Kriteria Penilaian Penyelenggara Perjalanan Ibadah Umrah pada 27 Januari 2024 dan saat ini sedang dalam proses akreditasi Penyelenggara Ibadah Haji Khusus.
2. Dalam kurun 3 (tiga) tahun terakhir PT Wisata Semesta Internasional sudah memberangkatkan lebih dari 1.000 (seribu) jamaah umrah dengan rata-rata keberangkatan lebih dari 27 jamaah per bulan.
3. PT Wisata Semesta Internasional sudah bergabung dalam asosiasi BERSATHU
4. Saat ini perusahaan memiliki 7 (tujuh) orang karyawan

E. PROYEK**1. Kondisi Pasar / Market Overview**

Beribadah di Tanah Suci merupakan impian semua kalangan kaum muslimin dari muda hingga tua. Karena itu setiap tahunnya tanah suci Mekah selalu dipenuhi dengan peziarah yang ingin beribadah baik umrah atau haji. Menurut studi yang dilakukan oleh Development of Economics and Finance (INDEF), tercatat adanya peningkatan dan permintaan di kalangan masyarakat untuk bisa melaksanakan ibadah umrah sejak tahun 2015 silam. Waktu tunggu umrah yang lebih cepat dibandingkan dengan haji menjadi salah satu faktor yang membuat aktivitas umrah terjadi. Jasa travel umrah dan haji juga merupakan salah satu bisnis yang cukup menjanjikan di tanah air. Mengingat setiap tahunnya, kuota jemaah haji

Indonesia merupakan terbanyak di dunia. Kuota haji Indonesia tahun 2023 sebesar 221.000 jemaah. Kuota itu terdiri atas 203.320 jemaah haji reguler, dan 17.680 jemaah haji khusus. Bila dilihat dari pertumbuhan pelaku usaha umrah, maka jumlah PPIU dan PIHK meningkat tajam dalam satu tahun terakhir. Jumlah jemaah umrah tahun 2023 juga meningkat pesat hingga mencapai 1,2 juta orang (data Siskopatuh Kemenag). (Bisnis.com)

2. Dasar Proyek

- Berdasarkan Hasil Berita Acara RUPS perihal target Perusahaan melakukan Penjualan Umrah per bulan 35 pack.
- Sudah ada sekitar 21 Jamaah yang terdaftar dan siap untuk mengikuti program Umrah ini yang direncanakan untuk keberangkatan di bulan Syawal menggunakan maskapai [Saudia Airlines](#).

F. RAB, PROYEKSI KEUNTUNGAN DAN IMBAL HASIL

1. RAB PROYEK

No	Item	Angka	Keterangan
1	Kebutuhan Pembelian Tiket Saudi Airlines	Rp 16.400.000	Harga beli tiket merupakan harga taksiran tertinggi
2	Jumlah kebutuhan tiket	35 pcs	
3	Total Kebutuhan Modal Proyek	Rp574.000.000	Point No.1 x No.2

4	Biaya Layanan Urun Dana Urun-RI	Rp18.300.000	
5	Total Kebutuhan Modal	Rp592.300.000	Point No.3 + No.4

2. PORSI MODAL

Keterangan	Porsi	Nilai
Penerbit	8,44%	Rp 50.000.000
Investor	91.56%	Rp 542.300.000
TOTAL	100%	Rp 592.300.000

Sehingga Total Penggalangan Dana yang dibutuhkan sebesar **Rp 542.300.000**

3. Proyeksi Keuntungan dan Imbal hasil

Adapun nisbah bagi hasil yang diberikan adalah sebagai berikut:

No.	Item	Nominal	Keterangan
1	HPP Proyek	Rp 592.300.000	
2	Nilai Proyek	Rp644.000.000	
3	Proyeksi Net Profit	Rp51.660.000	Point No.2 – No.1
4	% Nisbah Bagi Hasil Investor	27%	
5	% Nisbah Bagi Hasil Penerbit	73%	
6	Proyeksi Bagi Hasil Investor	Rp13.959.000	Poin No. 03 x 04 (Setara 2,57% dalam 1 bulan atau 30,89% disetahunkan)
7	Proyeksi Bagi Hasil Penerbit	Rp37.741.000	Poin No. 03 x No. 05

G. Timeline Pelaksanaan Proyek

1. Minggu ke 1-2 setelah pencairan:
 - a. Proses pembelian (booking) tiket
 - b. Proses penjualan Paket Umrah ke Jamaah
2. Minggu ke 3-4 setelah pencairan:
 - a. Pelunasan dari jamaah
 - b. Proses pengembalian modal dan bagi hasil

H. AGUNAN

Penerbitan Sukuk pada proyek Pembelian Tiket Pesawat untuk Pemberangkatan Umrah Bulan Syawwal 1445 H, dengan ini PT. Wisata Semesta Internasional menjaminkan:

No	Jenis Agunan	QTY	Nilai Pasar / Proyek (Rp)	Nilai Pengikatan (Rp)	Nilai Likuidasi (Rp)	%Coverage Ratio
1	Fidusia atas Piutang	-	677.875.000	677.875.000 (100%)	677.875.000 (100%)	125%
2	Tanah (Tambahan)	1.755	877.500.000	438.750.000 (50%)	438.750.000 (50%)	80%
Total			1.555.375.000	1.116.625.000	1.116.625.000	205%

I. Analisis Risiko

Jenis Risiko	Sub Jenis Risiko	Mitigasi
Umum	Perubahan kondisi ekonomi, keamanan dan kebijakan politik	PT Wisata Semesta Internasional tergabung ke dalam komunitas pengusaha perjalanan umrah sehingga bisa memperoleh informasi yang berkaitan dengan kebijakan pemerintah untuk mengambil Keputusan yang terbaik bagi perusahaan
Bisnis/usaha	Risiko nilai tukar	Transaksi perusahaan perjalanan umrah menggunakan tiga mata uang berbeda yaitu Rupiah, Dollar Amerika serta Saudi Arabian Real dalam kegiatan operasionalnya, akan tetapi untuk pembelian tiket pesawat menggunakan nilai tukar rupiah sehingga nilai tukar mata uang tidak mempengaruhi harga tiket pesawat
	Tidak semua tiket terjual	PT Wisata tergabung dengan asosiasi BERSATHU dan jika perusahaan tidak mampu menjual keseluruhan tiketnya kepada para jamaah, maka tiket tersebut akan dijual secara B2B ke anggota asosiasi BERSATHU

	<p>Keterlambatan dan gagal bayar oleh jamaah</p>	<p>PT Wisata Semesta Internasional memastikan bahwa jamaah dapat melakukan pelunasan sesuai dengan perjanjian yang disepakati yaitu 1-2 minggu sebelum keberangkatan</p>
<p>Investasi</p>	<p>Potensi tidak adanya bagi hasil</p>	<ul style="list-style-type: none"> • PT Wisata Semesta Internasional melakukan penagihan pelunasan kepada para jamaah 1-2 minggu sebelum keberangkatan yang dananya akan digunakan untuk pengembalian modal dan bagi hasil kepada para investor • Kemudian dari sisi PT Wisata Semesta Internasional sendiri, sebagai bentuk komitmen dalam hal menghindari penyalahgunaan dana, atau adanya penundaan dan penggunaan dari pembayaran buyer, perusahaan melakukan pengikatan berupa agunan untuk mengantisipasi terjadinya WANPRESTASI. • Kemudian dari pihak penyelenggara yakni Urun-RI juga melakukan monitoring rutin dan pengawalan proses proyek mulai dari awal, proses penyelesaian, proses pembayaran dari buyer ke PT Wisata Semesta Internasional,

		dan proses pelunasan dari PT Wisata Semesta Internasional.
Kegagalan sistem elektronik	Gangguan sistem teknologi informasi	Melakukan pembaharuan, maintenance dan monitoring sistem secara berkala untuk mencegah dan meminimalisir terjadinya gangguan serta kegagalan sistem elektronik

J. Foto-foto Aktivitas Bisnis PT. Wisata Semesta Internasional

Berbagai aktivitas kegiatan pemberangkatan jamaah dan wisatawan yang telah selesai dikerjakan dapat dilihat pada link berikut :

- [Portofolio PT. Wisata Semesta Internasional](#)

K. STRUKTUR PENAWARAN EFEK

NO	ITEM	DESKRIPSI	KETERANGAN
1	Penerbit	PT Wisata Semesta Internasional	
2	Kode Efek	WSIL-MSY01	
3	Jenis Efek	Sukuk	
4	Skema Akad	Musarakah	
5	Obyek Dasar Penawaran Efek	Target Bisnis Penjualan Paket Umrah PT Wisata Semesta Internasional merujuk Berita Acara	

		RUPS tanggal 29 Desember 2023	
6	Tujuan Penawaran Efek	Pembelian tiket pesawat Saudi Airlines untuk pemberangkatan umrah bulan syawal	
7	Nilai Proyek	Rp644.000.000	
8	Kebutuhan Modal	Penerbit : Rp50.000.000 Pemodal : Rp542.300.000 Total : Rp592.300.000	
9	Kebutuhan Modal Minimum	Rp200.000.000	
9	Porsi Modal	Penerbit : 8,44% Investor : 91,56%	
10	Nisbah Bagi Hasil	Penerbit : 73% Investor : 27%	
11	Proyeksi ROI Investor	Eq. 30,89% p.a	
12	Jangka Waktu / Tenor	1 bulan	
13	Rencana Pengembalian Modal dan Pembagian Imbal Hasil	Pengembalian pokok dan pembagian imbal hasil dilakukan pada bulan ke-2 setelah pencairan penggalangan dana	
14	Lembar Sukuk Diterbitkan	5.423 Lembar	
15	Harga Per Lembar Sukuk	Rp100.000/Lembar	
16	Minimal	Rp100.000	

	Pembelian		
17	Minimal Pembelian (Dalam Lembar)	1 Lembar	
18	Masa Penawaran	8	Hari
19	Agunan	1. Fidusia pada piutang 2. SHM Tanah seluas 1.755 m ²	

Melalui proposal bisnis ini, manajemen PT. Wisata Semesta Internasional ingin mengajak pemodal untuk berinvestasi di PT. Wisata Semesta Internasional untuk Pembelian Tiket Pesawat untuk Pemberangkatan Umrah Bulan Syawal 1445 H.

Hormat Kami,
Manajemen PT. Wisata Semesta Internasional



Widiatoro Baroto

Panduan Pembelian Efek

Melakukan registrasi sebagai Pemodal melalui website URUN-RI di <https://urun-ri.id>

01

Membaca proposal bisnis dan memahami risiko investasi dengan benar

03

Transfer dana sejumlah yang tertera di menu pembayaran

05

Mengupload bukti pembelian efek di website URUN-RI

07

Memilih penawaran bisnis yang sedang berlangsung, pastikan sesuai dengan Profil Resiko Anda

02

Tentukan jumlah efek yang ingin dibeli

04

Mendapatkan bukti pembelian efek di website URUN-RI

06

**Anda Seorang investor.
Alhamdulillah!**

08



Reach us.

Kontak Penerbit

PT Wisata Semesta Internasional

Office : Jl. Siaga Raya No.87 Blok B Pejaten Barat, Pasar Minggu, Jakarta Selatan

Phone : 021-27533216

Email : vacation@wstour.co.id

Kontak Penyelenggara



PT. URUN BANGUN NEGERI

Office: Ruko URUN-RI
Jalan Rawajati, No. B8
Krukut, Limo, Depok 16512

+62 821 4797 7721

info@urun-ri.co.id

@urun_ri

Berizin dan diawasi oleh:



Didukung oleh:



Tergabung di:



Terintegrasi dengan:



TERIMA
KASIH