

BSHS-MSY01

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



**PT BISNIS SEHAT
HARMONIS**

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.





PT. BISNIS SEHAT HARMONIS

01.

Ringkasan

Penawaran Sukuk

A. MENGAPA MEMILIH PT BISNIS SEHAT HARMONIS?**1. Bertumbuh dengan Pengalaman.**

PT Bisnis Sehat Harmonis (BSH) memulai usahanya pada tahun 2019. berfokus pada produk energi hijau, BSH berkomitmen untuk menyediakan solusi energi ramah lingkungan dan berkelanjutan dengan mengembangkan produk hemat energi seperti baterai motor listrik dan perakitan motor listrik. Hingga saat ini BSH sudah berhasil menjual lebih dari 20.000 unit motor & sepeda listrik untuk pasar Jabodetabek.

2. Proyek berbasis Surat Perintah Kerja dari bouwheer yang bonafid.

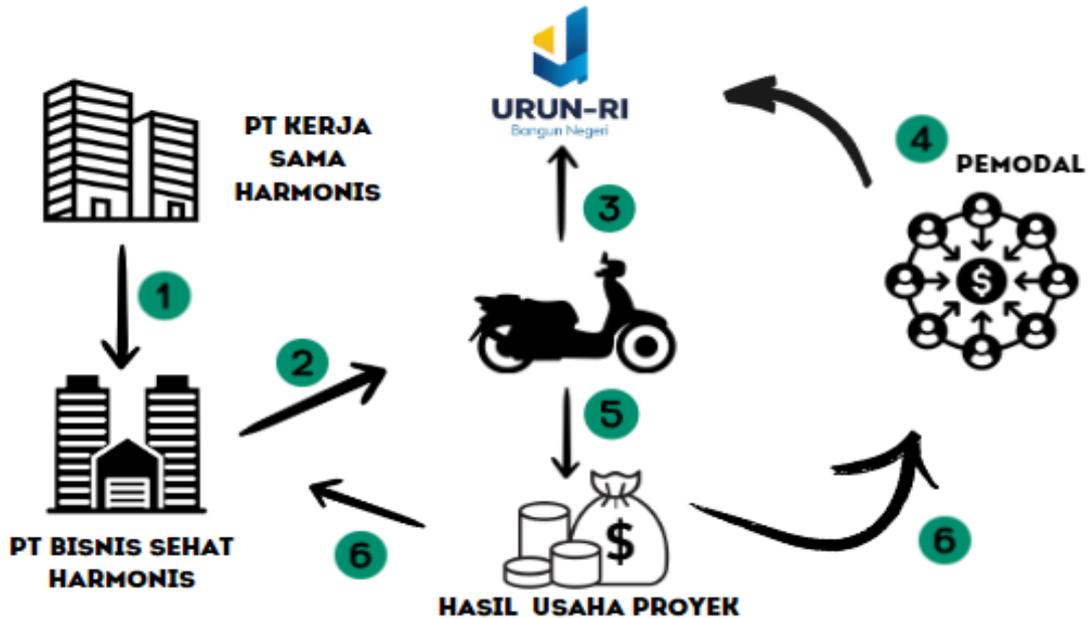
PT Bisnis Sehat Harmonis mendapatkan PO dari PT Kerja Sama Harmonis untuk pengadaan 155 unit motor listrik.

3. Pengembalian Investasi yang Cepat dan Terukur

Pada penawaran Investasi SUKUK Musyarakah – Pengadaan Motor Listrik untuk PT Kerja Sama Harmonis, atas PO No. 10.D/JKT/III/2024. Investor berpotensi mendapatkan tingkat keuntungan sebesar 4,1% dalam waktu 3 bulan atau setara dengan 16,39% setahun.



B. SKEMA SUKUK



No	Keterangan
1	PT Kerja Sama Harmonis mengeluarkan Purchase Order kepada PT Bisnis Sehat Harmonis selaku penerbit untuk projek pengadaan motor listrik
2	PT Bisnis Sehat Harmonis selaku Penerbit membutuhkan modal kerja untuk memenuhi PO dari PT Kerja Sama Harmonis
3	PT Bisnis Sehat Harmonis selaku Penerbit menerbitkan Sukuk proyek di Website Urun-RI
4	Pemodal Layanan Urun Dana Syariah menempatkan dananya di Website Urun-RI
5	Projek selesai terbayarkan dan memberikan hasil
6	Bagi hasil diberikan sesuai nisbah yang disepakati antara PT Bisnis Sehat Harmonis dengan Pemodal



PT. BISNIS SEHAT HARMONIS

02.

Paparan Project

A. PROFILE PERUSAHAAN

Jenis Badan Hukum: **PT Perseroan**

	Legalitas Perusahaan	Link Dokumen
1.1	Nomor Induk Berusaha (NIB)	2709210036705
1.2	KTP, NPWP dan CV Manajemen	Ada
1.3	NPWP Perusahaan	42.566.532.0-015.000
1.4	Company Profile	Company Profile PT. Bisnis Sehat Harmonis.pdf
1.5	Lokasi Kantor	https://maps.app.goo.gl/WfBU2Vd8MN3E2GBG8

B. ASPEK SYARIAH

No	Parameter	Penilaian	Keterangan
1	Kegiatan Usaha	Otomotif	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
2	Mekanisme Transaksi	Jual Beli	Tidak menggunakan mekanisme baik cara atau alat atau fitur atau sistem pembayaran atau transaksi yang bertentangan dengan prinsip syariah



3	Jenis Proyek (Sukuk)	Musyarakah	Kesesuaian proyek yang diajukan dengan aspek syariah tidak ada yang melanggar
----------	-----------------------------	------------	---

C. ASPEK KEUANGAN

Data keuangan yang disajikan adalah data keuangan historis PT. Bisnis Sehat Harmonis tahun 2022 dan 2023. Laporan keuangan yang disajikan merupakan laporan keuangan inhouse. Pencatatan dilakukan secara manual.

Berikut adalah ikhtisar informasi data keuangan:

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

D. KAPASITAS

1. Pak Indra Noviansyah selaku Founder/Pendiri perusahaan in Sya Allah memiliki pengalaman dalam bidang otomotif ini. Yang mana dapat dibuktikan dengan perkembangan bisnisnya saat ini yang sudah membuka beberapa cabang dealer motor listrik mulai di Tebet, Kp. Melayu, Depok dst.
2. Bahkan seiring berkembangnya bisnis, beliau sudah mulai mendirikan pabrik produksi sendiri di Cibinong dan membuat brand motor listrik sendiri yang dinamakan ZPT.



3. Bisnis harmonis secara rutin mengikuti kegiatan-kegiatan pameran otomotif dan yang terakhir pada 20 Februari 2024, membuka sampai 3 booth dengan nilai ikut serta pada pameran tersebut sebesar 1,2M.

E. PROYEK

1. Kondisi Pasar / Market Overview

Dalam beberapa tahun terakhir, Indonesia sudah menjadi negara yang masuk dalam kategori net importir minyak. Hal tersebut dikarenakan konsumsi minyak di dalam negeri dari waktu ke waktu terus mengalami peningkatan yang mengakibatkan konsumsi BBM dalam negeri tidak cukup jika hanya dipenuhi dari hasil produksi migas dalam negeri. Data Pertamina menunjukkan, dari total konsumsi BBM di Tanah Air sebanyak 1,6 juta barel per hari (bph) hanya 850 ribu bph yang dapat diproduksi di dalam negeri sehingga sisanya harus diimpor.

Sebagai negara importir minyak, harga BBM di Indonesia sangat dipengaruhi oleh kondisi geopolitik dunia diantaranya adalah perang Rusia-Ukraina yang menyebabkan harga minyak menguat. Karena Rusia termasuk sebagai produsen minyak terbesar di dunia menyebabkan pasokan minyak ke pasar global berkurang. Selain itu, sebesar 62% persediaan minyak dunia ada di Timur Tengah dan berpusat di lima negara, yaitu: Arab Saudi, Uni Emirat Arab, Qatar, Irak, dan Kuwait. Kondisi politik dan keamanan di Timur Tengah berdampak langsung terhadap peningkatan suplai minyak. Perbaikan sistem politik



negara tersebut dapat mendorong harga minyak turun, sebaliknya jika negara tersebut mengalami ketegangan maka harga minyak dunia dapat ikut naik.

Kecenderungan harga BBM yang terus meningkat membuat sebagian orang beralih untuk menggunakan kendaraan bermotor berbasis baterai karena konsumsi biaya yang digunakan untuk perjalanan lebih murah dibandingkan dengan motor dengan konsumsi BBM. Dilansir dari Kompas.com dengan biaya sekitar Rp2.000, motor listrik mampu melaju lebih dari 40 Km dan dengan kapasitas dua baterai motor listrik mampu menempuh setidaknya 80 Km dengan biaya cas tidak sampai Rp5.000. Pemerintah juga mendukung agar masyarakat beralih menggunakan kendaraan berbasis baterai melalui Peraturan Presiden Nomor 55 Tahun 2019 tentang Percepatan Program Kendaraan Bermotor Listrik Berbasis Baterai (Battery Electric Vehicle) untuk Transportasi Jalan. Berbagai insentif fiskal maupun nonfiskal telah diatur dalam Perpres tersebut agar mempercepat masyarakat untuk beralih menggunakan kendaraan bermotor listrik berbasis baterai.

F. PROFILE BOUWHEER (SUKUK)

Legalitas	Link Dokumen
Company Profile	<u>PT Kerja Sama Harmonis</u>
Dokumentasi Purchase Order (PO)	PO No.10.D/JKT/III/2024



G. DATA SUPPLIER

PT. Bisnis Sehat Harmonis menjalin kerja sama dengan beberapa pabrik baterai listrik, pabrik perakitan & distributor motor listrik baik pasar Indonesia maupun internasional.

H. RAB, PROYEKSI KEUNTUNGAN DAN IMBAL HASIL**1. RAB PROYEK**

RAB Pengadaan Motor Listrik			
Item	Jumlah	Harga	Total
Harga Beli Motor Listrik	155	Rp 10.500.000	Rp 1.627.500.000
Biaya Pengurusan STNK	155	Rp 2.000.000	Rp 310.000.000
TOTAL			Rp 1.937.500.000

No.	Item	Angka	Keterangan
1	Total Kebutuhan Modal Proyek	Rp 1.937.500.000	
2	Biaya Layanan Urun Dana Urun-RI	Rp 66.900.000	
3	Total Kebutuhan Modal	Rp 2.004.400.000	Point No.1 + No.2

2. PORSI MODAL

Keterangan	Porsi	Nilai
Penerbit	1,25%	Rp 25.000.000
Investor	98.75%	Rp 1.979.400.000
TOTAL	100%	Rp 2.004.400.000

Sehingga Total Penggalangan Dana yang dibutuhkan sebesar **Rp 1.979.400.000.**



3. Proyeksi Keuntungan dan Imbal hasil

Adapun nisbah bagi hasil yang diberikan adalah sebagai berikut:

No.	Item	Nominal	Keterangan
1	HPP Proyek	Rp 1.979.400.000	
2	Fee Urun-RI	Rp66.900.000	
3	Nilai PO	Rp2.294.000.000	
4	Proyeksi Net Profit	Rp289.600.000	
5	% Nisbah Bagi Hasil Investor	28%	
6	% Nisbah Bagi Hasil Penerbit	72%	
7	Proyeksi Bagi Hasil Investor	Rp81.088.000	Poin No. 05 x 04 (Setara 4,10% dalam 3 bulan atau 16,39% disetahunkan)
8	Proyeksi Bagi Hasil Penerbit	Rp208.512.000	Poin No. 06 x 04

I. Timeline Pelaksanaan Proyek

- 
April 2024
 Setelah Pencairan akan dilakukan pemesanan kepada Supplier, perkiraan pengiriman 1-3 minggu setelah pemesanan ke PT Bisnis Sehat Harmonis.
- 
Mei - Juni 2024
 Setelah Unit diterima oleh PT BSH, maka akan langsung dikirim ke PT Kerja Sama Harmonis dengan *Term of Payment* (TOP) selama 1 bulan.
- 
Juni - Juli 2024
 - Proses Pembayaran dari PT KSH kepada PT BSH
 - Proses Pengembalian Modal & Pembayaran Bagi Hasil kepada Investor



J. AGUNAN

Penerbitan Sukuk pada proyek Pengadaan Motor Listrik untuk PT

Kerja Sama Harmonis, dengan ini PT Bisnis Sehat Harmonis menjaminkan:

No	Jenis Agunan	QT Y	Nilai Pasar / Proyek	Nilai Pengikatan	Nilai Likuidasi	%Coverage Ratio
1	Fidusia atas Piutang	-	2.474.250.000	2.474.250.000 (100%)	2.474.250.000 (100%)	125%
Total			2.474.250.000	2.474.250.000	2.474.250.000	125%

K. Analisis Risiko

Jenis Risiko	Sub Jenis Risiko	Mitigasi
Umum	Perubahan Kebijakan Pemerintah	Melibatkan perwakilan industri dalam proses pengambilan keputusan, dan membangun hubungan yang kuat dengan pemerintah untuk memahami perubahan kebijakan yang mungkin terjadi agar dapat selalu memantau perkembangan regulasi.
Bisnis/usaha	Kenaikan Harga Bahan Baku	Menjalin kemitraan jangka panjang dengan pemasok bahan baku untuk menstabilkan harga. Selain itu melakukan diversifikasi sumber pasokan untuk mengurangi dampak fluktuasi harga
	Persaingan dari Produk Non Subsidi	<ul style="list-style-type: none"> Menyediakan nilai tambah pada motor listrik subsidi, seperti fitur keamanan dan kenyamanan yang unggul. Strategi pemasaran yang efektif untuk menekankan manfaat lingkungan dan insentif ekonomi bagi konsumen.



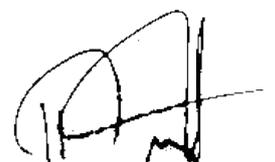
	Teknologi dan kualitas	Melakukan uji kualitas produk secara menyeluruh sebelum dilakukan distribusi.
	Permintaan Pasar	<ul style="list-style-type: none"> • Melakukan riset pasar secara terus-menerus untuk memahami tren dan kebutuhan konsumen. • Fleksibilitas dalam kapasitas produksi untuk menyesuaikan dengan perubahan permintaan
	Ketidakpatuhan Konsumen terhadap Syarat dan Ketentuan	<ul style="list-style-type: none"> • Edukasi konsumen tentang syarat dan ketentuan program secara jelas. • Penyediaan layanan pelanggan yang efisien untuk menangani pertanyaan dan kekhawatiran konsumen.
	Ketergantungan pada infrastruktur pengisian daya	<ul style="list-style-type: none"> • Investasi dalam pengembangan infrastruktur pengisian daya, termasuk kerjasama dengan pihak swasta. • Mendorong inovasi teknologi pengisian daya yang lebih cepat dan efisien.
Investasi	Potensi tidak adanya bagi hasil	<ul style="list-style-type: none"> • PT BSH secara berkala melakukan monitoring progress dan penagihan pembayaran dari buyer dan membuat laporannya ke pemodal mulai dari penggunaan dana, perkembangan proyek, serta laporan pembayarannya. • Kemudian dari sisi PT BSH sendiri, sebagai bentuk komitmen dalam hal menghindari penyalahgunaan dana, atau adanya penundaan dan penggunaan dari pembayaran buyer, PT BSH melakukan pengikatan berupa

		<p>agunan untuk mengantisipasi terjadinya WANPRESTASI.</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 BSH, dan proses pelunasan dari PT BSH.
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

L. Foto-foto Aktivitas Bisnis PT. BISNIS SEHAT HARMONIS

Berbagai aktivitas kegiatan Penjualan pada Outlet ataupun Pameran yang telah selesai dikerjakan dapat dilihat pada link berikut :

- [Portofolio Pekerjaan PT Bisnis Sehat Harmonis](#)



M. STRUKTUR PENAWARAN EFEK

NO	ITEM	DESKRIPSI	KETERANGAN
1	Penerbit	PT Bisnis Sehat Harmonis	
2	Kode Efek	BSHS-MSY01	
3	Jenis Efek	Sukuk	
4	Skema Akad	Musarakah	
5	Obyek Dasar Penawaran Efek	Purchase Order No.10.D/JKT/III/2024	
6	Tujuan Penawaran Efek	Modal pengadaan 155 unit motor listrik untuk memenuhi pesanan dari PT Kerja Sama Harmonis	
7	Nilai Proyek	Rp 2.294.000.000	
8	Kebutuhan Modal	Penerbit : Rp25.000.000 Pemodal : Rp1.979.400.000 Total : Rp2.004.400.000	
9	Kebutuhan Modal Minimum	-	
9	Porsi Modal	Penerbit: 1,25% Investor: 98,75%	
10	Nisbah Bagi Hasil	Penerbit: 72% Investor: 28%	
11	Proyeksi ROI Investor	Eq. 16,39% p.a	
12	Jangka Waktu / Tenor	3 bulan	
13	Rencana Pengembalian Modal dan Pembagian Imbal Hasil	Pengembalian modal dan pembagian imbal hasil dilakukan pada bulan ke-3 (akhir periode)	
14	Lembar Sukuk Diterbitkan	19.794 Lembar	

15	Harga Per Lembar Sukuk	Rp100.000/Lembar	
16	Minimal Pembelian	Rp100.000	
17	Minimal Pembelian (Dalam Lembar)	1 Lembar	
18	Masa Penawaran	45	Hari
19	Agunan	Fidusia atas piutang	

Melalui proposal bisnis ini, manajemen PT. Bisnis Sehat Harmonis ingin mengajak pemodal untuk berinvestasi di PT. Bisnis Sehat Harmonis untuk proyek Pengadaan Motor Listrik untuk PT Kerja Sama Harmonis.

Hormat Kami,
Manajemen PT Bisnis Sehat Harmonis



Indra Noviansyah

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 Bisnis Sehat Harmonis

Office : Jl. Asem Baris Raya No.145 Rt.03/Rw.011, Kebon Baru, Tebet, Jakarta Selatan

Phone : 0811-9170-399

Email : ptbisenissehatharmonis@gmail.com

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