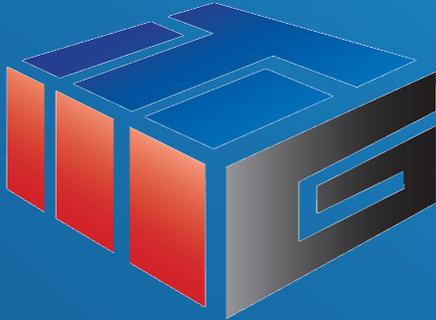


MTGG-MSY01

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



**PT MUSTIKA TEKNIK  
GEMILANG**

**PROPOSAL  
BISNIS**

**SUKUK MUSYARAKAH**



Penerbitan Ini  
Menggunakan Fasilitas  
Layanan Urun Dana Urun-RI



Berizin dan Diawasi  
OJK dan DSN MUI

# DISCLAIMER / PERINGATAN

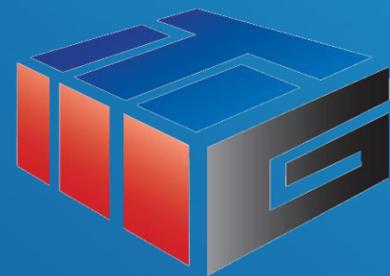
Investasi adalah kegiatan yang memiliki RISIKO, termasuk kehilangan modal dan likuiditas. Harap membaca Peringatan Risiko melalui <https://urun-ri.id/>, mempelajari dan memahami isi Proposal Bisnis ini sebelum berinvestasi.

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. MUSTIKA TEKNIK GEMILANG

# 01.

## Ringkasan

### Penawaran Sukuk

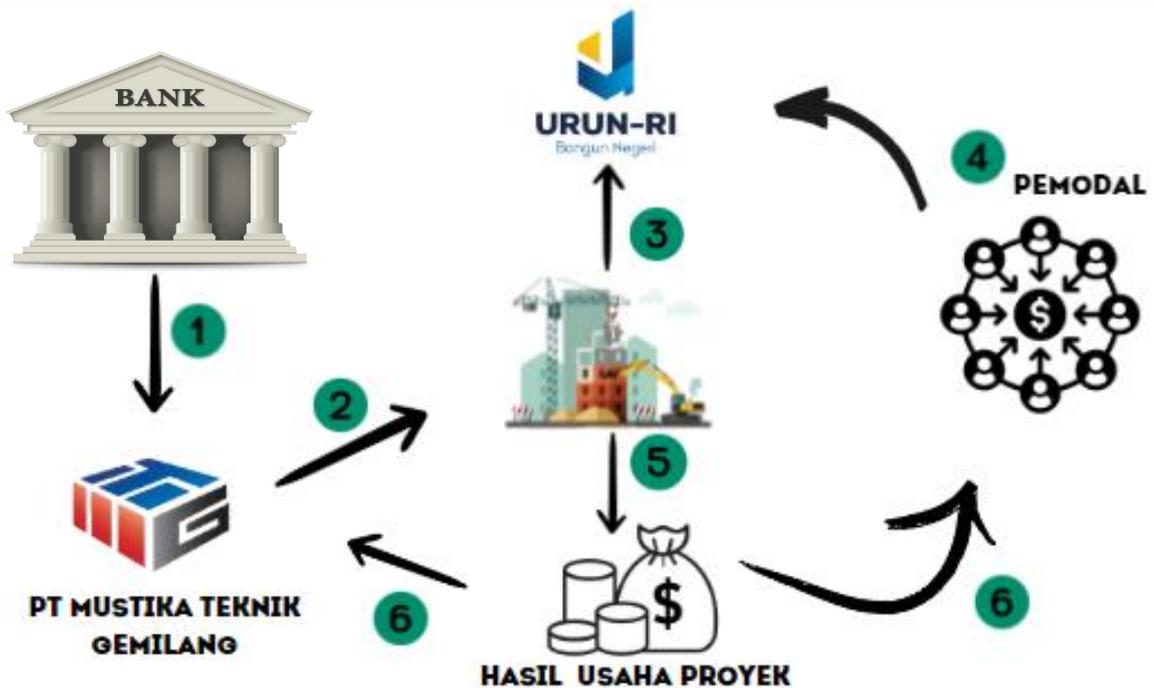
**A. MENGAPA MEMILIH PT MUSTIKA TEKNIK GEMILANG?****1. Bertumbuh dengan Pengalaman.**

PT Mustika Teknik Gemilang memulai usahanya pada tahun 2015. Sampai dengan saat ini, sudah lebih dari 15 Proyek, baik Instansi Pemerintahan maupun Swasta. Dan insyaAllah, PT Mustika Teknik Gemilang akan mendapatkan proyek dari Salah Satu Bank Syariah untuk renovasi dan relokasi beberapa Kantor Cabang.

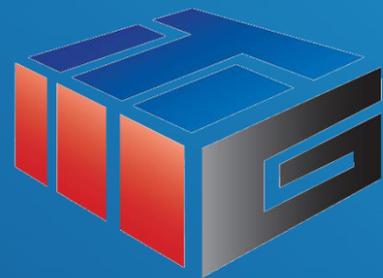
**2. Proyek berbasis Surat Perintah Kerja dari bouwheer yang bonafid.****3. Pengembalian Investasi yang Cepat dan Terukur**

Pada penawaran Investasi SUKUK Musyarakah – Pengadaan Tender Renovasi dan Relokasi Bank Syariah KCU Yogyakarta dan KCU Surabaya Mas Mansur, atas PO No. 160 Renovasi dan Relokasi Bank Syariah KCU Yogyakarta dan PO No. 161 KCU Surabaya Mas Mansur, investor berpotensi mendapatkan tingkat keuntungan sebesar 5,35% dalam waktu 3 bulan atau setara dengan 21,39% dalam setahun.

**SKEMA SUKUK**



No	Keterangan
1	Salah satu Bank Syariah selaku Bouwheer mengeluarkan PO kepada PT. Mustika Teknik Gemilang selaku penerbit untuk proyek renovasi dan relokasi yang menjadi dasar penerbitan Sukuk
2	PT. Mustika Teknik Gemilang selaku Penerbit membutuhkan modal kerja untuk pengerjaan proyek renovasi dan relokasi salah satu cabang Bank Syariah cabang Yogyakarta dan Surabaya
3	PT. Mustika Teknik Gemilang selaku Penerbit menerbitkan Sukuk di Website Urun-Ri
4	Pemodal Layanan Urun Dana Syariah menempatkan dananya di Website Urun-Ri
5	Proyek selesai terbayarkan dan memberikan hasil
6	Bagi hasil diberikan sesuai nisbah yang disepakati antara PT. Mustika Teknik Gemilang dengan Investor



**PT. MUSTIKA TEKNIK GEMILANG**

# 02.

## **Paparan Project**

**A. PROFILE PERUSAHAAN**

Jenis Badan Hukum: **PT Perseroan**

	<b>Legalitas Perusahaan</b>	<b>Link Dokumen</b>
1.1	Nomor Induk Berusaha (NIB)	0507220024638
1.2	KTP, NPWP dan CV Manajemen	Ada
1.3	NPWP Perusahaan	60.115.051.9-436.000
1.4	Izin Usaha Badan Konstruksi	<a href="#">SBU PT. MUSTIKA TEKNIK GEMILANG.pdf</a>
1.5	Company Profile	<a href="#">Company Profile PT. Mustika Teknik Gemilang.pdf</a>
1.6	Lokasi Kantor	<a href="https://maps.app.goo.gl/frejL5rsTkuzQUe76">https://maps.app.goo.gl/frejL5rsTkuzQUe76</a>

**B. ASPEK SYARIAH**

<b>No</b>	<b>Parameter</b>	<b>Penilaian</b>	<b>Keterangan</b>
1	<b>Kegiatan Usaha</b>	Konstruksi	Jenis usaha, produk barang, jasa yang diberikan dan akad serta cara pengelolaan perusahaan Calon Penerbit yang menerbitkan Efek Syariah tidak boleh bertentangan dengan <b>Prinsip-prinsip Syariah</b>
2	<b>Mekanisme Transaksi</b>	Jasa Konstruksi	Tidak menggunakan mekanisme baik cara atau alat atau fitur atau sistem pembayaran atau transaksi yang bertentangan dengan prinsip syariah

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

### **C. ASPEK KEUANGAN**

Data keuangan yang disajikan adalah data keuangan historis PT. Mustika Teknik Gemilang tahun 2021-2023. Laporan keuangan yang disajikan merupakan laporan keuangan inhouse. Pencatatan dilakukan secara manual.

Berikut adalah ikhtisar informasi data keuangan:

<b>2021-2023</b>	
Laporan keuangan 2021-2023 (Neraca, LR, Arus kas)	<a href="#">Laporan keuangan 21-23</a>

### **D. KAPASITAS**

1. Founder/Pendiri perusahaan memiliki pengalaman yang panjang dalam bisnis CCTV yang beliau rintis dari tahun 2012.
2. Sudah lebih dari 25 perusahaan besar / instansi pemerintah yang menjadi klien PT Mustika
3. Perusahaan sudah bekerjasama dengan perusahaan besar seperti Transmart Carrefour, Royal Dental Hospital, Telkom Indonesia, Petrokimia Gresik, Batam, Politeknik Penerbangan Indonesia, dll

### **E. PROYEK**

#### **1. Kondisi Pasar / Market Overview**

Terlepas dari tantangan global ini, pertumbuhan ekonomi Indonesia diproyeksikan akan meningkat, memosisikan dirinya di antara negara-negara G20 dan ASEAN. Tahun 2024 memiliki arti khusus karena

Pemilihan Legislatif dan Presiden Indonesia yang dijadwalkan, yang diperkirakan akan berdampak pada pertumbuhan ekonomi.

Proyek konstruksi yang sedang berlangsung terkait dengan ibu kota baru nusantara (IKN) berjalan sesuai jadwal, memberikan pengaruh penting pada pasar konstruksi.

Cahyono Siswanto, Manajer Riset Nasional BCI Central, mempresentasikan Indonesia Construction Market Outlook 2024, menunjukkan proyeksi pertumbuhan 4,68% di total pasar proyek konstruksi (proyek Bangunan dan Sipil, tidak termasuk Minyak dan Gas) dibandingkan tahun 2023.

Lebih lanjut Cahyo merinci, kegiatan sektor sipil, termasuk Infrastruktur, Transportasi, dan Utilitas diperkirakan akan meningkat sebesar 4,05% pada tahun 2024, mencapai Rp156 triliun. Proyek-proyek sipil utama yang mendorong pertumbuhan ini termasuk jalan dan jembatan, bendungan, pelabuhan dan pekerjaan sipil, dan pembangkit listrik. Sektor bangunan diperkirakan akan tumbuh sebesar 5,2% pada tahun 2024, mencapai Rp193,15 triliun. (<https://Ingrisk.co.id/seperti-apa-prospek-bisnis-konstruksi-indonesia-tahun-2024/>)

## **F. PROFILE BOUWHEER (SUKUK)**

<b>Legalitas</b>	<b>Link Dokumen</b>
<b>Company Profile</b>	<b>Sebuah Bank Syariah</b>
<b>Dokumentasi Surat Penunjukan (SPK)</b>	<b>PO No.160/XXX/CRP/III/2024 PO No.161/XXX/CRP/III/2024</b>

**G. DATA SUPPLIER**

PT. Mustika Teknik Gemilang menjalin kerja sama dengan beberapa Supplier CCTV, Alarm Kebakaran, Jaringan Data dan Toko Bangunan di sekitar tempat lokasi proyek.

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

**1. RAB PROYEK**

<b>RAB</b>		
<b>Keterangan</b>	<b>Yogyakarta</b>	<b>Surabaya</b>
<b>Renovasi LT 1</b>		
Preliminary Works	3.240.000	5.250.000
Interior Works	139.397.760	117.577.000
Mechanical & electrical	127.163.175	38.752.500
Furniture	13.716.000	4.250.000
Other	27.028.800	23.145.000
<b>Sub Total</b>	<b>310.545.735</b>	<b>188.974.500</b>
<b>Renovasi LT 2</b>		
Interior Works	29.415.755	85.850.000
Mechanical & electrical	9.315.180	23.755.000
Furniture	1.440.000	1.500.000
Other	12.499.200	2.875.000
<b>Sub Total</b>	<b>52.670.135</b>	<b>113.980.000</b>
<b>Renovasi LT Basement</b>		
Interior Works	30.658.176	-
Mechanical & electrical	26.992.780	-
Furniture	2.160.000	-
Other	8.513.004	-
<b>Sub Total</b>	<b>68.323.960</b>	<b>-</b>
<b>Grand Total</b>	<b>431.539.830</b>	<b>302.954.500</b>
<b>TOTAL</b>		<b>734.494.330</b>

No	Item	Angka	Keterangan
1	Total Kebutuhan Modal Proyek	Rp734.494.330	
2	Biaya Layanan Urun Dana Urun-RI	Rp25.000.000	
3	Total Kebutuhan Modal	Rp759.494.330	Point No.1 + No.2

Untuk rencana porsi modal antara penerbit dengan Investor dengan perkiraan sebagai berikut:

Keterangan	Porsi	Nilai
Penerbit	2,37%	Rp17.994.330
Investor	97,63%	Rp741.500.000

Sehingga Total Penggalangan Dana yang dibutuhkan sebesar **Rp741.500.000.**

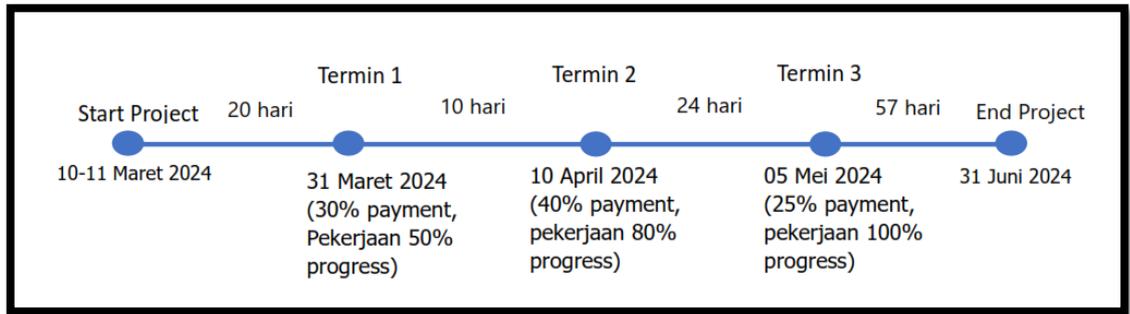
## 2. Proyeksi Keuntungan dan Imbal hasil

Adapun nisbah bagi hasil yang diberikan adalah sebagai berikut :

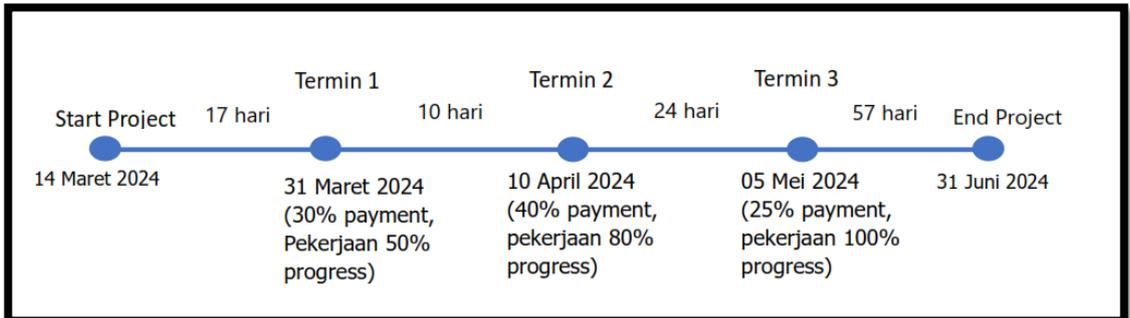
No	Item	Nominal	Keterangan
1	HPP Proyek	Rp734.494.330	
2	Fee Urun-RI	Rp25.000.000	
3	Nilai PO	Rp918.097.775	Cabang Yogyakarta Rp532.232.910  Cabang Surabaya Rp385.864.865
4	Proyeksi Net Profit	158.603.445	Point No.3 - (Point No.1 + Poin No.2)
5	% Nisbah Bagi Hasil Investor	25%	
6	% Nisbah Bagi Hasil Penerbit	75%	
7	Proyeksi Bagi Hasil Investor	Rp39.650.861	Point No.5 x No.4 (setara 5,35% dalam 3 bulan atau 21,39% disetahunkan)
8	Proyeksi Bagi Hasil Penerbit	Rp118.952.584	Point No.6 x No.4

### I. Timeline Pelaksanaan Proyek

1. Timeline Pelaksanaan KCU Yogyakarta



2. Timeline Pelaksanaan KCU Surabaya Mas Mansyur



J. AGUNAN

1. Penerbitan Sukuk pada proyek renovasi dan relokasi Bank Syariah, PT Mustika Teknik Gemilang menjaminkan:

No	Jenis Agunan	QTY	Nilai Pasar / Proyek	Nilai Pengikatan	Nilai Likuidasi	%Coverage Ratio
1	Pengikatan Fidusia Cessie Piutang	-	926.875.000	926.875.000 (100%)	926.875.000 (100%)	125%
<b>Total</b>			<b>926.875.000</b>	<b>926.875.000</b>	<b>926.875.000</b>	<b>125%</b>

2. Tambahkan **Cek Mundur** senilai **Rp926.875.000** dalam hal kebutuhan untuk eksekusi/pencairan jika adanya wanprestasi

K. Analisis Risiko

<b>Jenis Risiko</b>	<b>Sub Jenis Risiko</b>	<b>Mitigasi</b>
Umum	Perubahan kondisi ekonomi, keamanan dan kebijakan politik	PT Mustika Teknik Gemilang selalu melakukan pengkinian informasi yang berkaitan dengan kondisi ekonomi, keamanan usaha serta kebijakan politik untuk menentukan keputusan terbaik yang akan diambil perusahaan
	Bencana	Perusahaan tunduk dan patuh terhadap ketentuan yang disepakati antara perusahaan dengan pelanggan dan pihak ketiga lainnya
Bisnis/usaha	Manpower	Sudah ada source dan komunitas sehingga bisa memberdayakan source yang ada
	Material	Menggunakan material di wilayah terdekat dengan lokasi proyek dan jika terdapat barang yang langka dipasaran maka perusahaan akan mencarinya di berbagai daerah lalu mengirimnya ke daerah pengerjaan proyek
	Keterlambatan dan gagal bayar oleh bouwheer	PT Mustika Teknik Gemilang memastikan bahwa bouwheer dapat melakukan pembayaran sesuai dengan perjanjian yang disepakati dan membuat perjanjian yang jelas dan detail
Investasi	Potensi tidak adanya bagi hasil	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PT Mustika Teknik Gemilang secara berkala melakukan monitoring progress dan penagihan pembayaran dari bouwheer dan membuat laporannya ke pemodal mulai dari penggunaan dana, perkembangan proyek, serta laporan pembayarannya.</li> <li>• Kemudian dari sisi PT Mustika Teknik</li> </ul>

		<p>Gemilang sendiri, sebagai bentuk komitmen dalam hal menghindari penyalahgunaan dana, atau adanya penundaan dan penggunaan dari pembayaran bouwheer, PT Mustika Teknik Gemilang melakukan pengikatan berupa agunan untuk mengantisipasi terjadinya WANPRESTASI.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kemudian dari pihak penyelenggara yakni Urun-RI juga melakukan monitoring rutin dan pengawalan proses proyek mulai dari awal, proses penyelesaian, proses pembayaran dari bouwheer ke PT Mustika Teknik Gemilang, dan proses pelunasan dari PT Mustika Teknik Gemilang.</li> </ul>
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. Mustika Teknik Gemilang

Berbagai aktivitas kegiatan renovasi dan instalasi yang telah selesai dikerjakan dapat dilihat pada link berikut :

- [Portofolio Pekerjaan PT Mustika Teknik Gemilang](#)

## M. STRUKTUR PENAWARAN EFEK

NO	ITEM	DESKRIPSI	KETERANGAN
1	Penerbit	PT Mustika Teknik Gemilang	
2	Kode Efek	MTGG-MSY01	

3	Jenis Efek	Sukuk	
4	Skema Akad	Musarakah	
5	Obyek Dasar Penawaran Efek	1. Purchase Order No.160/BMI/CRP/III/2024 2. Purchase Order No.161/BMI/CRP/III/2024	
6	Tujuan Penawaran Efek	1. Modal kerja renovasi dan relokasi salah satu Bank Syariah di Yogyakarta 2. Modal kerja renovasi dan relokasi salah satu Bank Syariah di Surabaya.	
7	Nilai Proyek	Rp 918.097.775	
8	Kebutuhan Modal	Penerbit : Rp17.994.330 Pemodal : <b>Rp741.500.000</b>  Total : Rp759.494.330	
9	Kebutuhan Modal Minimum	-	
9	Porsi Modal	Penerbit: 2,37% Investor: 97,63%	
10	Nisbah Bagi Hasil	Penerbit: 75% Investor: 25%	
11	Proyeksi ROI Investor	Eq. 21,39% p.a	
12	Jangka Waktu / Tenor	3 bulan	
13	Rencana Pengembalian Modal dan Pembagian Imbal Hasil	Pengembalian pokok dan pembagian imbal hasil dilakukan pada bulan ke-3 setelah pencairan penggalangan dana	
14	Lembar Sukuk Diterbitkan	7.415 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	Pengikatan Fidusia Cessie Piutang	

Melalui proposal bisnis ini, manajemen PT. Mustika Teknik Gemilang ingin mengajak pemodal untuk berinvestasi di PT. Mustika Teknik Gemilang untuk proyek renovasi dan relokasi kantor cabang salah satu Bank Syariah area Yogyakarta dan Surabaya.

Hormat kami,

Manajemen PT. Mustika Teknik Gemilang



Medy Yanuar Irawan

# 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.



PT. MUSTIKA TEKNIK GEMILANG

Kontak Penerbit

## PT Mustika Teknik Gemilang

Office : Boss CCTV  
Jl. MH. Thamrin No.88b, RT.003/RW.002,Cikokol,  
Kec. Pinang, Kota Tangerang, Banten 15117

Phone : 0812-8556-6620

Email : medy.yanuar@teknikgemilang.com

Instagram : @bossctvofficial  
@doktercctv

## 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