

PARK-MSY01

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



P A R K A S A

**PT PARKASA
WAJENDRA KARYA**

PROPOSAL BISNIS

SUKUK MUSYARAKAH

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.



P A R K A S A

01.

Ringkasan

Penawaran Sukuk

A. MENGAPA BERINVESTASI DI PROYEK PT PARKASA WAJENDRA KARYA?

1. Berpengalaman sebagai Kontraktor

PT Parkasa Wajendra Karya telah memiliki **pengalaman selama 4 tahun** di industri yang telah bermitra dengan berbagai perusahaan nasional dan internasional.

2. Telah memiliki izin operasional sebagai Kontraktor Umum, Perdagangan, Jasa, dan Supplier

Sebagai perusahaan kontraktor, PT Parkasa Wajendra Karya telah memiliki **izin operasional lengkap sebagai Perusahaan Konstruksi** dan telah mengerjakan puluhan proyek, baik dari pihak Swasta maupun pihak Pemerintah.

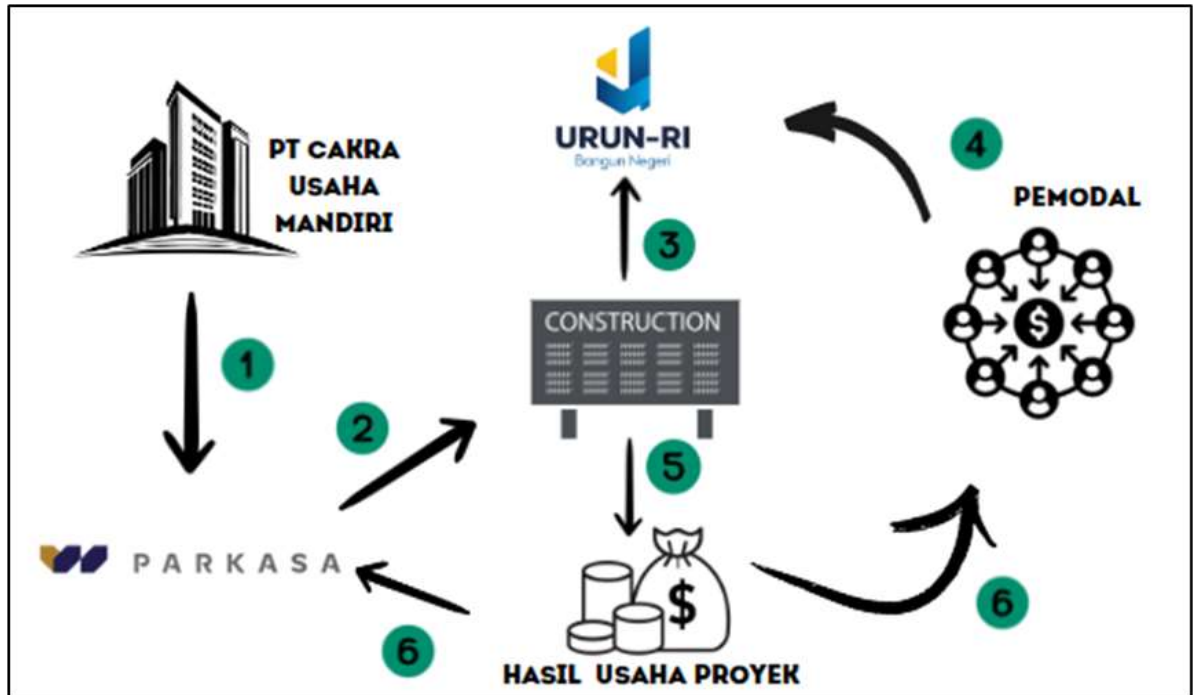
3. Proyek memiliki agunan

Proyek memiliki agunan berupa **fidusia atas piutang** sebagai penjamin ketika terjadi wanprestasi.

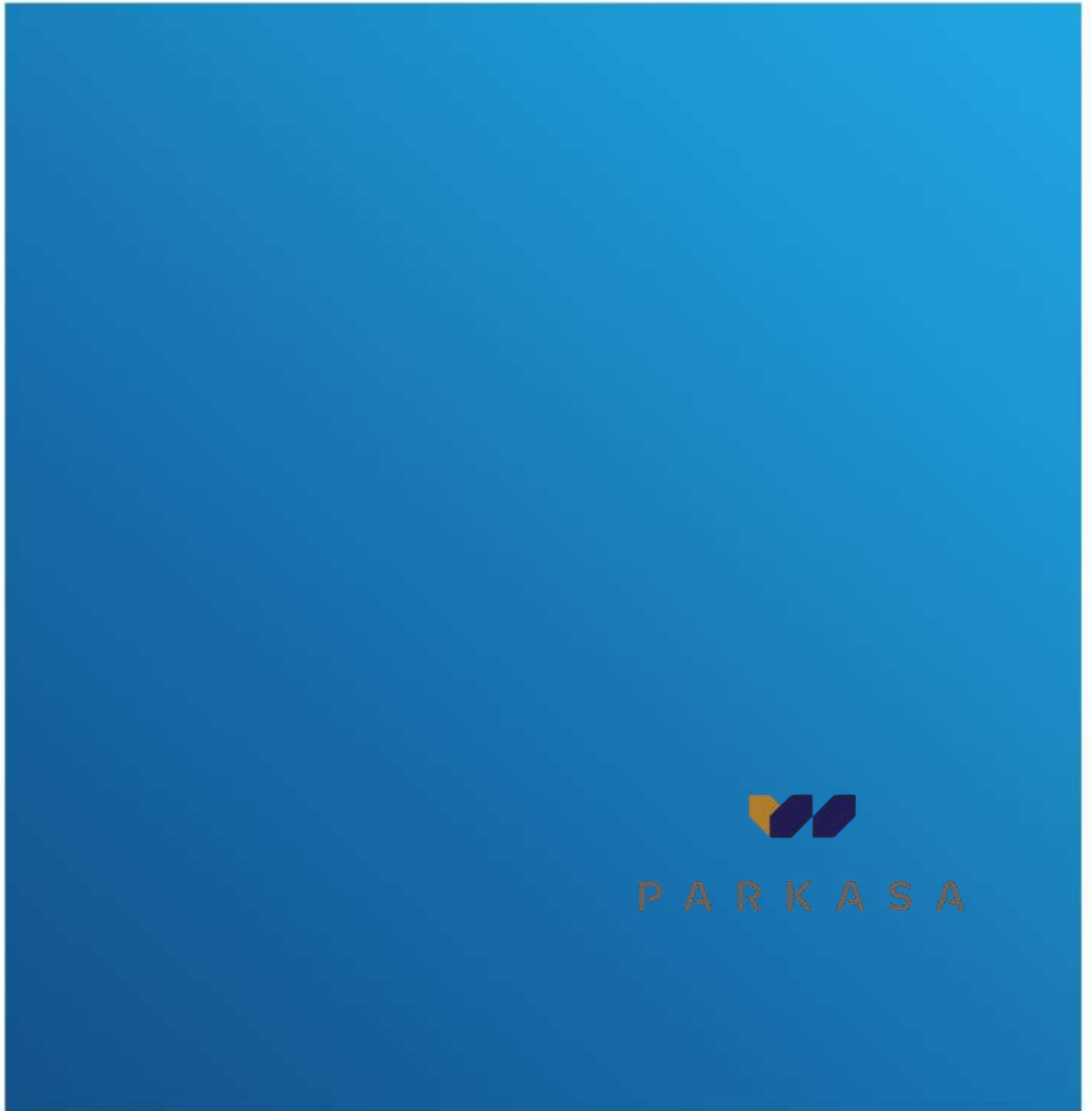
4. Pengembalian Investasi yang cepat dan terukur

Pada penawaran Investasi Sukuk Musyarakah – Kitchen Set dan Kabinet Wastafel, investor berpotensi mendapatkan tingkat keuntungan sebesar **7,72%** dalam **waktu 4 bulan** atau setara dengan **23,16%** dalam setahun.

B. SKEMA SUKUK



No	Keterangan
1	PT Cakra selaku Bouwheer mengeluarkan Purchase Order kepada PT Parkasa Wajendra Karya selaku penerbit untuk proyek pengadaan serta pemasangan Kitchen Set dan Kabinet Wastafel di Perumahan Dharmawangsa Bintaro
2	PT Parkasa Wajendra Karya selaku Penerbit membutuhkan modal kerja untuk pengerjaan proyek tersebut
3	PT Parkasa Wajendra Karya selaku Penerbit menerbitkan Sukuk proyek di Website Urun-RI
4	Pemodal Layanan Urun Dana Syariah menempatkan dananya di Platorm Urun-RI
5	Proyek selesai terbayarkan dan memberikan hasil
6	Bagi hasil diberikan sesuai nisbah yang disepakati antara PT Parkasa Wajendra Karya dengan Pemodal



02.

Paparan Project

A. PROFILE PERUSAHAAN

Jenis Badan Hukum: **PT Perseroan**

	Legalitas Perusahaan	Keterangan
1	Nomor Induk Berusaha (NIB)	0297011042227
2	CV Manajemen	KTP, NPWP dan CV Manajemen
3	NPWP Perusahaan	96.309.618.5-012.000
4	Company Profile	Company Profile
5	Sertifikat Badan Usaha Konstruksi	0-3171-06-127-1-09-9236591
6	Akta pendirian perusahaan	No.12, Tanggal 20 Oktober 2020 oleh Notaris Muhammad Indra Sentosa Notaris di Kabupaten Tangerang
7	Pengesahan pendirian akta perusahaan	AHU-0054599.AH.01.01.TAHUN 2020
8	Akta perubahan perusahaan dan pengesahannya	No.74, Tanggal 20 November 2023 oleh Notaris Mahendra Adinegara Notaris di Jakarta Selatan
9	Pengesahan perubahan akta perusahaan	AHU-0072452.AH.01.02.TAHUN 2023

B. ASPEK SYARIAH

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

			bertentangan dengan Prinsip-prinsip Syariah	
2	Mekanisme Transaksi	Jasa Konstruksi	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 Parkasa Wajendra Karya tahun 2022 dan 2023
2. Laporan keuangan yang disajikan merupakan laporan keuangan inhouse
3. Pencatatan dilakukan menggunakan aplikasi
4. Berikut adalah ikhtisar informasi data keuangan:

I. Neraca

Akun	31 Des 2022	31 Des 2023
ASSET		
Kas dan setara kas	8,880,259	439,637,955
Piutang	507,500	165,639,750
Piutang lainnya	-	
Persediaan	-	
Asset Lancar Lainnya	1,157,449,610	1,215,929,130
Asset Tidak Lancar	-	2,349,000
TOTAL ASSET	1,166,837,369	1,823,555,835
EKUITAS DAN KEWAJIBAN		
Hutang Lancar	51,025,994	24,826,037
Hutang Jangka Panjang	-	-
Modal Disetor	1,190,000,000	1,467,275,000
Laba Ditahan	(37,022,367)	(74,188,625)
Laba/Rugi Berjalan	(37,166,258)	405,643,423
TOTAL EKUITAS DAN KEWAJIBAN	1,166,837,369	1,823,555,835

II. Laba Rugi

<i>Dalam Rupiah</i>	DESEMBER			
Akun	2022	%	2023	%
Sales / Pendapatan	319,700,000	100.00%	1,956,859,950	100.00%
HPP	(251,014,650)	-78.52%	(1,234,170,905)	-386.04%
Gross Profit / Laba Kotor	68,685,350	21.48%	722,689,045	226.05%
Operating Expenses / Biaya Umum Adm / Beban	(100,411,096)	-31.41%	(318,462,169)	-99.61%
Biaya atau beban lainnya		0.00%		0.00%
Laba Operasi	(31,725,746)	-9.92%	404,226,876	126.44%
Pendapatan atau Pengeluaran Lainnya	(5,440,512)	-1.70%	1,416,546	0.44%
Pajak		0.00%		0.00%
Laba Bersih	(37,166,258)	-11.63%	405,643,423	126.88%

III. Rasio Keuangan

RATIO	2022	2023
	Desember	Desember
LIKUIDITAS		
Current Ratio (x) / Rasio Lancar	-	532,36
Quick Ratio (Acid Test) / Rasio Cepat	-	532,36
SOLVABILITAS		
Debt to Asset Ratio	0,00%	0,19%
Debt-to-Equity Ratio	4,43%	1,31%
PROFITABILITY RATIOS		
Gross Profit Margin	21,48%	36,93%
Operating Profit Margin	-9,92%	20,66%
Net Profit Margin	-11,63%	20,73%
Return on Equity (ROE)	-3,22%	21,38%
Return on Assets (ROA)	-3,19%	22,24%
AKTIVITAS		
Accounts Receivable Turnover	630	12
Account Receivable Collection Period	0,58	30,90
Account Payable Turnover (APT)	-	360,76
Accounts Payable Days	-	1,01
GROWTH		
Pertumbuhan Penjualan (%)	-	512,09%
Pertumbuhan Laba (%)	-	1191,43%

IV. Detail Lampiran Laporan Keuangan

	2022	2023
Neraca	Neraca 2022	Neraca 2023
Laba Rugi	Laba Rugi 2022	Laba Rugi 2023
Arus Kas	Arus Kas 2022	Arus Kas 2023

D. KAPASITAS

1. Founder/pendiri sudah memiliki pengalaman sejak tahun 2018
2. Pengurus Perusahaan merupakan anggota HIPMI
3. Perusahaan sudah bekerjasama dengan lembaga serta perusahaan besar di Indonesia diantaranya, yaitu: DPR-RI, KEMENKOP, BPJS Ketenagakerjaan, Jaya Property, XL Axiata d.l.l.

E. PROYEK

1. Kondisi Pasar / Market Overview

Di tahun 2024 industri konstruksi Indonesia berada di persimpangan penting. Tidak hanya sebagai barometer ekonomi, sektor ini juga menjadi cerminan langsung dari kebijakan politik yang diambil.

Pemilu bukan sekadar pertarungan politik, melainkan juga penentu arah dan kecepatan pertumbuhan industri konstruksi. Berdasarkan tren tiga Pemilu terakhir, terlihat bahwa industri konstruksi Indonesia mengalami pertumbuhan yang cukup signifikan.

Pada Pemilu 2009 terjadi peningkatan pendapatan keseluruhan sektor konstruksi sebesar 9 persen. Di 2014, industri konstruksi juga mengalami peningkatan signifikan sebesar 12,8 persen dibandingkan tahun sebelumnya. Tren serupa juga terjadi pada Pemilu 2019, dimana pendapatan dari perusahaan konstruksi di Indonesia meningkat 17,39 persen dibanding tahun sebelumnya. Sektor konstruksi meraih pertumbuhan sebesar 5,23 persen secara year-on-year (yoy) pada triwulan II-2023 dan memberikan kontribusi Produk Domestik Bruto (PDB) sebesar 9,43 persen.

Di 2024, prospek pembangunan area perumahan dan industri diproyeksi akan mengalami peningkatan sejalan dengan naiknya daya beli dan konsumsi masyarakat. Tidak hanya itu, proyek-proyek infrastruktur pun akan diakselerasi untuk memastikan penyelesaian tepat waktu. (medcom.id)

2. Dasar Proyek

Dokumen Purchase Order (PO)

- i. [PO Kitchen Set](#)
- ii. [PO Kabinet Wastafel](#)

F. RAB, PROYEKSI KEUNTUNGAN DAN IMBAL HASIL

1. RAB PROYEK

RAB Kitchen Set							
No	Deskripsi	Dimensi & Spek	Volume	Satuan	Harga Satuan	Unit	Jumlah Harga
1	Kitchen set tipe 10	Blok E No.25	1000	unit	18.500.000	1	18.500.000
2	Kitchen set tipe 12	Blok B No.18; Blok C No.15	2000	unit	18.500.000	2	37.000.000
TOTAL							55.500.000

RAB Kabinet Wastafel							
No	Deskripsi	Dimensi & Spek	Volume	Satuan	Harga satuan	Unit	Jumlah Harga
1	Kabinet wastafel tipe 10	Blok E No.25	3000	unit	1.000.000	3	3.000.000
2	Kabinet wastafel tipe 12	Blok B No.18; Blok C No.15	4000	unit	400.000	4	1.600.000
3	Kabinet wastafel tipe 12	Blok B No.18; Blok C No.15	4000	unit	1.000.000	4	4.000.000
TOTAL							8.600.000

No	Item	Angka	Keterangan
1	Total Kebutuhan Modal Proyek	Rp64.100.000	
2	Biaya Layanan Urun Dana Urun-RI	Rp1.300.000	
3	Total Kebutuhan Modal	Rp65.400.000	Point No.1 + No.2

2. PORSI MODAL

Keterangan	Porsi	Nilai
Penerbit	39,14%	Rp25.600.000
Investor	60,86%	Rp39.800.000

TOTAL	100%	Rp65.400.000
--------------	-------------	---------------------

Sehingga Total Penggalangan Dana yang dibutuhkan sebesar **Rp65.400.000**

3. PROYEKSI KEUNTUNGAN DAN IMBAL HASIL

Adapun nisbah bagi hasil yang diberikan adalah sebagai berikut:

No.	Item	Nominal	Keterangan
1	HPP Proyek	Rp 64.100.000	
2	Nilai PO	Rp 109.350.000	Pengadaan dan pemasangan kabinet : Rp 21.600.000 Pengadaan dan pemasangan Kitchen Set ; Rp 87.750.000
3	Proyeksi Net Profit	Rp 43.950.000	Point No.3 - (Point No.1 + Poin No.2)
4	% Nisbah Bagi Hasil Investor	7%	
5	% Nisbah Bagi Hasil Penerbit	93%	
6	Proyeksi Bagi Hasil Investor	Rp 3.073.058	Point No.3 x No.4 (setara 7,72 % dalam 5 bulan atau 23,16% disetahunkan)
7	Proyeksi Bagi Hasil Penerbit	Rp40.876.942	Point No.3 x No.5

G. TIMELINE PELAKSANAAN PROYEK

1. Bulan ke I (April-2024) setelah pencairan dana :
 - i. Proses pengadaan barang dan Fabrikasi Tahap 1

- ii. Pengajuan invoice termin 1 sebesar 50% dari nilai PO (Pembayaran 2 bulan setelah invoice diterima oleh PT Cakra)
- 2. Bulan ke II (Mei-2024) setelah pencairan dana :
 - i. Progres pengerjaan tahap 1 selesai dengan penyelesaian sebesar 75% dan dilakukan pengecekan oleh tim PT Cakra
 - ii. Setelah dinyatakan sesuai, dilakukan Pengajuan invoice termin 2 sebesar 50% dari nilai PO (Pembayaran 2 bulan setelah invoice diterima oleh PT Cakra).
 - iii. Proses penyelesaian akhir pengerjaan proyek
- 3. Bulan ke III (Juni-2024) setelah pencairan dana :
 - i. Pembayaran Tahap 1 diterima dan dilakukan pengembalian modal dan bagi hasil bertahap ke Pemodal.
 - ii. Progres pengerjaan akhir selesai dengan penyelesaian sebesar 100% dan dilakukan pengecekan oleh tim PT Cakra
- 4. Bulan ke IV (Juli-2024) setelah pencairan penggalangan dana :
 - i. Pembayaran Tahap 2 (akhir) diterima dan dilakukan pengembalian modal dan bagi hasil bertahap ke Pemodal.

H. AGUNAN

Penerbitan Sukuk pada proyek pemasangan Kitchen Set dan Kabinet Wastafel Perumahan Dharmawagsa Bintaro, PT Parkasa Wajendra Karya menjaminkan:

No	Jenis Agunan	QTY	Nilai Pasar / Proyek (Rp)	Nilai Pengikatan (Rp)	Nilai Likuidasi (Rp)	%Coverage Ratio
1	Pengikatan Fidusia atas piutang	1	49.750.000	49.750.000 (100%)	49.750.000 (100%)	125%
2	Personal Guarantee	1	-	-	-	-
Total			49.750.000	49.750.000	49.750.000	125%

I. ANALISIS RISIKO

Jenis Risiko	Sub Jenis Risiko	Mitigasi
Umum	Perubahan kondisi ekonomi, keamanan dan kebijakan politik	PT Parkasa Wajendra Karya selalu melakukan pengkinian informasi yang berkaitan dengan kondisi ekonomi, keamanan usaha serta kebijakan politik untuk menentukan keputusan terbaik yang akan diambil perusahaan
Bisnis /Usaha	Material	Menggunakan material di wilayah terdekat dengan lokasi proyek dan membeli melalui toko grosir
	Keterlambatan dan gagal bayar oleh jamaah	PT Parkasa Wajendra Karya memastikan bahwa bouwheer dapat melakukan pembayaran sesuai dengan perjanjian yang disepakati dan membuat perjanjian yang jelas dan detail
Investasi	Potensi tidak adanya bagi hasil	1. PT Parkasa Wajendra Karya secara berkala melakukan monitoring progress dan penagihan pembayaran ke bouwheer dan membuat laporannya ke pemodal mulai dari penggunaan dana, perkembangan proyek, serta laporan pembayarannya. 2. Kemudian dari sisi PT Parkasa Wajendra Karya sendiri, sebagai bentuk komitmen dalam hal menghindari penyalahgunaan dana, atau adanya penundaan dan penggunaan dari pembayaran buyer, PT Parkasa Wajendra Karya melakukan pengikatan berupa agunan untuk mengantisipasi terjadinya WANPRESTASI.

		3. 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 Parkasa Wajendra Karya, dan proses pelunasan dari PT Parkasa Wajendra Karya.
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 PARKASA WAJENDRA KARYA

Berbagai aktivitas kegiatan Pemasangan Kitchen Set dan Kabinet Wastafel perumahan Dharmawangsa Bintaro dapat dilihat pada link berikut:

[PT Parkasa Wajendra Karya](#)

K. STRUKTUR PENAWARAN EFEK

NO	ITEM	DESKRIPSI	KETERANGAN
1	Penerbit	PT Parkasa Wajendra Karya	
2	Kode Efek	PARK-MSY01	
3	Jenis Efek	Sukuk	
4	Skema Akad	Musarakah	
5	Obyek Dasar Penawaran Efek	- Purchase Order No.224R/CUM-DW/III/2024 - Purchase Order No. No.xxx/CUM-DW/III/2024	

6	Tujuan Penawaran Efek	Modal kerja Pengadaan Serta Pemasangan Kitchen Set dan Kabinet Wastafel perumahan Dharmawangsa Bintaro	
7	Nilai PO	Rp109.350.000	
8	Kebutuhan Modal	Penerbit : Rp25.600.000 Pemodal : Rp39.800.000 Total : Rp 65.400.000	
9	Target Penggalangan Dana	Rp39.800.000	
10	Kebutuhan Modal Minimum	-	
11	Porsi Modal	Penerbit : 39,14% Investor : 60,86%	
12	Nisbah Bagi Hasil	Penerbit : 93% Investor : 7%	
13	Proyeksi ROI Investor	Eq. 23,16% p.a	
14	Jangka Waktu / Tenor	4 bulan	
15	Rencana Pengembalian Modal dan Pembagian Imbal Hasil	1. Pengembalian pokok dilakukan pada bulan ke-2 sebesar 50% setelah pencairan penggalangan dana 2. Pengembalian pokok sebesar 50% dan bagi hasil pada bulan ke-5 setelah pencairan dana	
16	Lembar Sukuk Diterbitkan	398 Lembar	
17	Harga Per Lembar	Rp100.000/Lembar	

	Sukuk		
18	Minimal Pembelian	Rp100.000	
19	Minimal Pembelian (Dalam Lembar)	1 Lembar	
20	Masa Penawaran	45	Hari
21	Agunan	1. Pengikatan Fidusia Cessie Piutang 2. Personal Guarante Tn Muhammad Fiqri Selaku Direktur	

Melalui proposal bisnis ini, manajemen PT Parkasa Wajendra Karya ingin mengajak pemodal untuk berinvestasi di Proyek PT. Parkasa Wajendra Karya untuk Pengadaan Serta Pemasangan Kitchen Set dan Kabinet Wastafel perumahan Dharmawangsa Bintaro

Hormat Kami,
Manajemen PT. Parkasa Wajendra Karya

Muhammad Fiqri

Panduan Pembelian Efek

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

01

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

02

Membaca proposal bisnis dan memahami risiko investasi dengan benar

03

Tentukan jumlah efek yang ingin dibeli

04

Transfer dana sejumlah yang tertera di menu pembayaran

05

Mendapatkan bukti pembelian efek di website URUN-RI

06

Mengupload bukti pembelian efek di website URUN-RI

07

**Anda Seorang investor.
Alhamdulillah!**

08

Reach **us.**



P A R K A S A

Kontak Penerbit

PT Parkasa Wajendra Karya

Office : Equity Tower, Lantai 49,
Jl. Jenderal Sudirman, Kav. 52-53 (SCBD), Jakarta
12190

Phone : 0818808683

Email : pakarsacorp@gmail.com

Kontak Penyelenggara



PT. URUN BANGUN NEGERI

Office : Rawajati Office Park
Ruko B-8, 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