

DACM-MSY01

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



PT Dahara Cipta
Mandiri

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 Dahara Cipta Mandiri?

1. Owner berpengalaman di bidang Pertanian



Diana Fitria sebagai **owner Dahara Farm**, sejak tahun 2019 mampu memproduksi sayuran dan buah organik yang berkualitas tinggi untuk disuplai ke pasar global dan pasar lokal seperti restoran, supermarket, e-commerce dan pasar modern.

2. Perusahaan telah menerima penghargaan.

PT. Dahara Cipta Mandiri menerima penghargaan sebagai petani binaan dari PT. Industri Jamu Borobudur pada Bulan Juli 2023 dan dimuat dalam artikel BPOM Republik Indonesia.

3. Perusahaan telah berkolaborasi dengan beberapa Lembaga dan Perusahaan.

PT Dahara Cipta Mandiri telah melakukan kerja sama dengan beberapa Perusahaan atau Lembaga seperti Politeknik Pembangunan Pertanian (Polbangtan) Bogor, PT Kedai Pangan Sejahtera, Fu Jian Rong Ping Port Technology.CO., LTD dll.

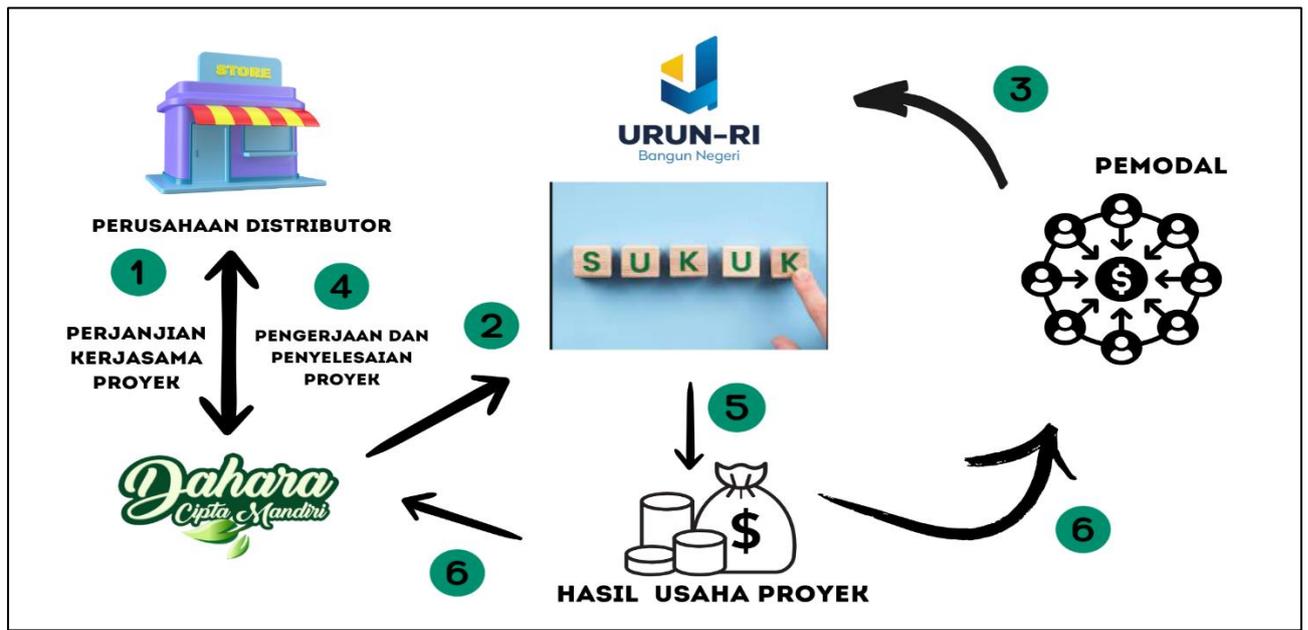
4. Proyek memiliki agunan

Proyek memiliki agunan berupa **SHM Tanah & Bangunan** yang berlokasi di Bandung sebagai penjamin ketika terjadi wanprestasi.

5. Pengembalian Investasi yang terukur

Pada penawaran Investasi Sukuk Musyarakah – Proyek Penanaman Sayur Segar untuk Perusahaan Distributor, investor berpotensi mendapatkan tingkat keuntungan sebesar **1,73%** per Bulan atau setara dengan **20,74%** dalam setahun.

B. SKEMA SUKUK



No	Keterangan
1	PT Dahara Cipta Mandiri mendapatkan proyek dari Perusahaan Distributor untuk menyuplai sayuran.
2	Untuk memenuhi proyek tersebut, PT Dahara Cipta Mandiri melakukan proses penerbitan Sukuk Musyarakah melalui Urun-RI.
3	Pemodal Layanan Urun Dana menempatkan dananya di proyek melalui website Urun-RI
4	Setelah proses penawaran selesai, PT Dahara Cipta Mandiri melakukan proses penanaman sayuran yang nantinya akan disuplai ke Perusahaan Distributor.
5	Ketika Proyek sudah selesai dan memberikan hasil usaha berupa pembayaran dari Pemberi Proyek senilai proyek.
6	Proses Pengembalian modal dan Bagi hasil diberikan sesuai nisbah yang disepakati.



02.

Paparan Project

A. PROFILE PERUSAHAAN

Jenis Badan Hukum: **PT Perseroan**

Legalitas Perusahaan		Link Dokumen
1.1	Nomor Induk Berusaha (NIB)	9120206711392
1.2	KTP, NPWP dan CV Manajemen	Ada
1.3	NPWP Perusahaan	91.041.996.9-416.000
1.4	Company Profile	Company Profile PT Dahara Cipta Mandiri
1.5	Lokasi Kantor	https://maps.app.goo.gl/NqUhszCQtJtv7WEk6
1.6	Lokasi Pertanian	https://maps.app.goo.gl/smcxOpJPd45BuZmf7

B. ASPEK SYARIAH

No	Parameter	Penilaian	Kriteria	Hasil Kesesuaian (Ya/Tidak)
1	Kegiatan Usaha	Perusahaan yang bergerak di bidang Pertanian hortikultura sayuran buah, Perdagangan hasil	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

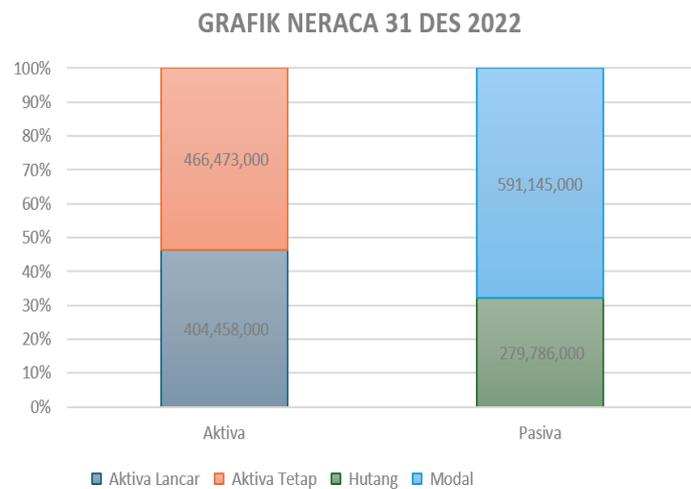
		pertanian juga perdagangan bahan makanan dan minuman.		
2	Mekanisme Transaksi	Jual beli	Tidak menggunakan mekanisme baik cara atau alat atau fitur atau sistem pembayaran atau transaksi yang bertentangan dengan prinsip syariah	YA
3	Jenis Proyek (Sukuk)	Musyarakah	Kesesuaian proyek yang diajukan dengan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

C. ASPEK KEUANGAN

1. Data keuangan yang disajikan adalah data keuangan historis tahun 2022 dan 2023
2. Laporan keuangan yang disajikan merupakan laporan keuangan inhouse
3. Pencatatan dilakukan secara manual
4. Berikut adalah informasi dan Ringkasan Data Keuangan:

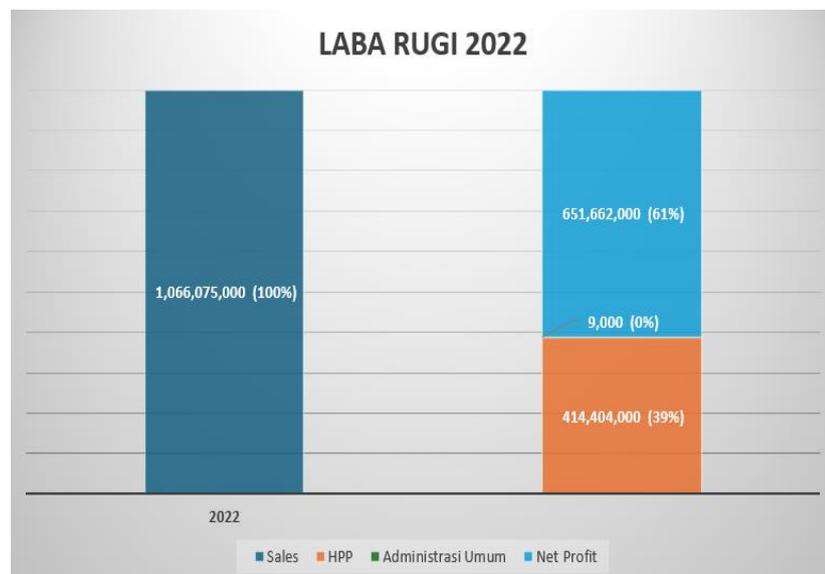
Laporan Keuangan 2022

Neraca

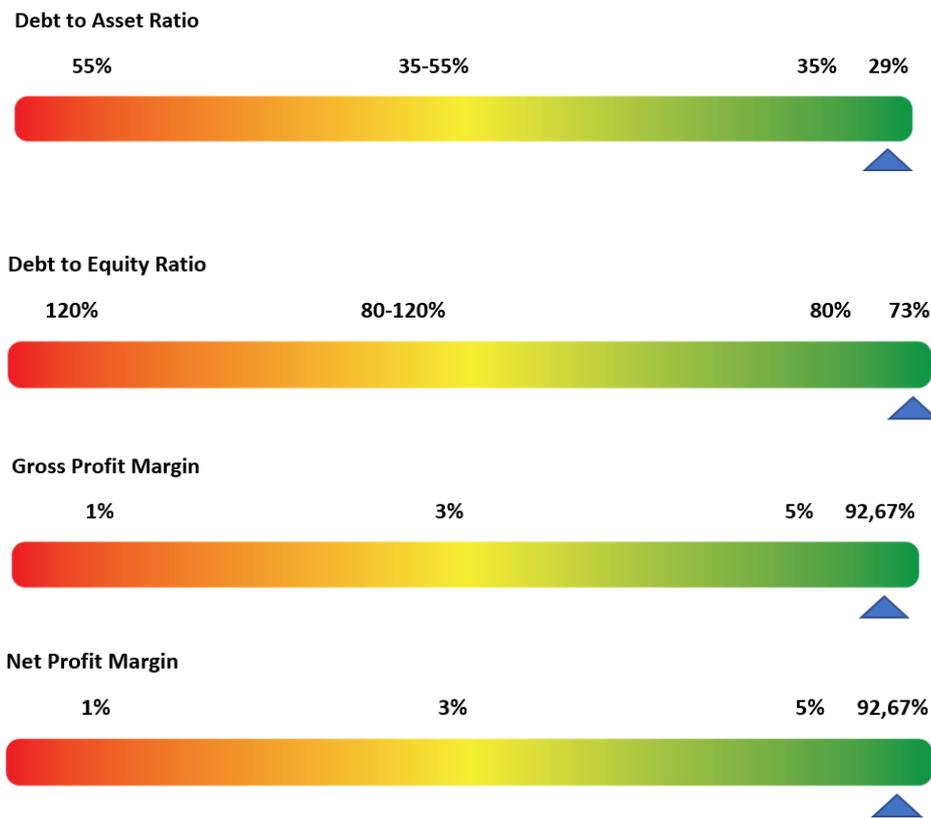


[Laporan keuangan 2022](#)

Laba Rugi



[Laba Rugi 2022](#)



D. KAPASITAS

1. Ibu Diana Fitria selaku key person telah memiliki pengalaman dalam menjalani bidang pertanian selama 5 tahun lebih.
2. PT Dahara Cipta Mandiri mampu memproduksi sayuran dan buah organik yang berkualitas tinggi untuk disuplai ke pasar global dan pasar lokal seperti restoran, supermarket, e-commerce dan pasar modern. PT Dahara Cipta Mandiri juga merupakan eksportir yang telah memasok ke negara-negara Timur Tengah.
3. PT Dahara Cipta Mandiri telah melakukan kerja sama dengan beberapa Perusahaan atau Lembaga seperti Politeknik Pembangunan Pertanian Bogor, PT Kedai Pangan Sejahtera dll.
4. Untuk memastikan hasil pertanian yang baik, PT Dahara Cipta Mandiri memiliki Rumah Produk Pupuk sendiri untuk mensupply kebutuhan di pertaniannya.

E. PROYEK

1. Kondisi Pasar / Market Overview

Korea Selatan mencapai rekor tertinggi ekspor kimchi pada paruh pertama tahun ini, didorong oleh meningkatnya popularitas masakan Korea secara global, khususnya di Amerika Utara dan Eropa. Kantor berita Yonhap pada Minggu, 4 Agustus 2024, mewartakan pengiriman kimchi mencapai 23.900 ton selama enam bulan pertama tahun ini atau naik 4,8 persen dari tahun sebelumnya, berdasarkan data yang dikumpulkan oleh Layanan Bea Cukai Korea dan Korea Agro-Fisheries & Food Trade Corp.

Angka setengah tahunan tersebut terus meningkat selama 10 tahun terakhir, naik dari 11.500 ton pada 2015 dan 11.900 ton pada 2016 menjadi 20.300 ton pada tahun 2020 dan 22.200 ton pada 2022. Dari segi nilai, ekspor kimchi mencapai US\$ 83,8 juta untuk paruh pertama, menandakan jumlah tertinggi kedua setelah US\$ 86,7 juta (Rp1.402 milyar) pada 2021 (Sumber: <https://dunia.tempo.co/read/1899780/ekspor-kimchi-korea-selatan-tembus-rekor-tertinggi-pada-awal-2024>).

Semakin populernya budaya pop Korea (K-pop) dan drama (K-drama) di Indonesia menyebabkan meningkatnya minat pada semua hal tentang Korea, termasuk masakan negara tersebut.

2. Dasar Proyek

Berdasarkan Kontrak Payung dengan No kontrak **PK 06112023** antara PT Dahara Cipta Mandiri dengan Perusahaan Distributor.

F. RAB, PROYEKSI KEUNTUNGAN DAN IMBAL HASIL

1. RAB PROYEK

No	Item	Angka	Keterangan
1	Kebutuhan Biaya Produksi	Rp327.873.000	
2	Biaya Layanan Urun Dana Urun-RI	Rp15.500.000	
3	Biaya Monitoring	Rp2.500.000	
4	Total Kebutuhan Modal	Rp345.873.000	Point No.1 + No.2 + No.3
5	Self-Financing	Rp16.473.000	
8	Total Kebutuhan Modal Proyek	Rp329.400.000	Point No.4 - No.5

2. PORSI MODAL

Keterangan	Porsi	Nilai
Penerbit	4,76%	Rp16.473.000
Investor	95,24%	Rp329.400.000
TOTAL	100%	Rp345.873.000

Sehingga Total Penggalangan Dana yang dibutuhkan sebesar **Rp 329.400.000**

3. Proyeksi Keuntungan dan Imbal hasil

Adapun nisbah bagi hasil yang diberikan adalah sebagai berikut:

No.	Item	Nominal	Keterangan
1	Nilai Proyek	Rp528.052.000	
2	HPP Proyek	Rp345.873.000	
3	Proyeksi Net Profit	Rp182.179.000	Point No.1 – No.2
4	% Nisbah Bagi Hasil Investor	25,00%	
5	% Nisbah Bagi Hasil Penerbit	75,00%	
6	Proyeksi Bagi Hasil Investor	Rp45.544.750	Poin No. 03 x 04 (Setara 1,73% dalam 1 bulan atau 20,74% disetahunkan)
7	Proyeksi Bagi Hasil Penerbit	Rp136.634.250	Poin No. 03 x No. 05

G. Timeline Pelaksanaan Proyek

	Masa Penawaran	Pencairan	Bulan 1				Bulan 2				Bulan 3				Bulan 4				
			W1	W2	W3	W4	W1	W2	W3	W4	W1	W2	W3	W4	W1	W2	W3	W4	
Pencairan																			
Pengolahan Tanah																			
Siklus 1							SEMAY I	TANAM I			PERAWATAN						PANEN I		
Siklus 2								SEMAY II	TANAM II			PERAWATAN						PANEN II	
Siklus 3									SEMAY III	TANAM III			PERAWATAN					PANEN III	
Siklus 4										SEMAY IV	TANAM IV			PERAWATAN				PANEN IV	
Siklus 5											SEMAY V	TANAM V			PERAWATAN			PANEN V	
Siklus 6												SEMAY VI	TANAM VI			PERAWATAN		PANEN VI	
Siklus 7													SEMAY VII	TANAM VII				PANEN VII	
Siklus 8														SEMAY VIII	TANAM VIII				PANEN VIII
Siklus 9															SEMAY IX	TANAM IX			PANEN IX
Siklus 10																SEMAY X	TANAM X		PANEN X
Siklus 11																	SEMAY XI	TANAM XI	PANEN XI
Siklus 12																		SEMAY XII	PANEN XII
Siklus 13																			SEMAY XIII
Siklus 14																			SEMAY XIV

	Bulan 5				Bulan 6				Bulan 7				Bulan 8			
	W1	W2	W3	W4	W1	W2	W3	W4	W1	W2	W3	W4	W1	W2	W3	W4
Pencairan																
Pengolahan Tanah																
Siklus 1			Bayar I													
Siklus 2				Bayar II												
Siklus 3	PANEN III			Bayar III												
Siklus 4		PANEN IV			Bayar IV											
Siklus 5			PANEN V			Bayar V										
Siklus 6				PANEN VI			Bayar VI									
Siklus 7					PANEN VII			Bayar VII								
Siklus 8						PANEN VIII			Bayar VIII							
Siklus 9							PANEN IX			Bayar IX						
Siklus 10								PANEN X			Bayar X					
Siklus 11									PANEN XI			Bayar XI				
Siklus 12										PANEN XII			Bayar XII			
Siklus 13											PANEN XIII				XIII	
Siklus 14												PANEN XIV				XIV

- a. Bulan ke I setelah pencairan:
 - 1) Proses pengolahan tanah.
- b. Bulan ke II:
 - 1) Proses Semai I dan Tanam I.
 - 2) Proses Semai II dan Tanam II.
 - 3) Proses Semai III dan IV
- c. Bulan ke III:
 - 1) Proses Tanam II, III, IV dan V
 - 2) Proses Perawatan I, II, III dan IV
 - 3) Proses Semai IV, V, VI, VII dan VIII
- d. Bulan ke IV:
 - 1) Proses Panen I dan II
 - 2) Proses Tanam VI, VII, VIII dan IX
 - 3) Proses Perawatan I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII
 - 4) Proses Semai VIII, IX, X, XI dan XII
 - 5) Proses Panen I dan II
- e. Bulan ke V:
 - 1) Proses Bayar I dan II
 - 2) Proses Panen III, IV, V dan VI
 - 3) Proses Tanam X, XI, XII, XIII dan XIV
 - 4) Proses Perawatan IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI dan XII
 - 5) Proses Semai XII, XIII dan XIV
- f. Bulan ke VI:
 - 1) Proses Bayar III, IV, V dan VI
 - 2) Proses Panen VII, VIII, IX dan X
 - 3) Proses Tanam XIV
 - 4) Proses Perawatan VIII, IX, X, XI, XII, XIII dan XIV
- g. Bulan ke VII:
 - 1) Proses Bayar VII, VIII, IX dan X
 - 2) Proses Panen XI, XII, XIII dan XIV
 - 3) Proses Perawatan XII, XIII dan XIV
- h. Bulan ke VIII:
 - 1) Proses Bayar XI, XII, XIII dan XIV

H. PROYEKSI JADWAL PEMBAYARAN

Tanggal Pembayaran	Dana Sukuk	Proyeksi Pendapatan Bagi Hasil	Total Pembayaran	O/S
Pencairan	329.400.000			329.400.000
Bulan 1	-	-	-	329.400.000
Bulan 2	-	-	-	329.400.000
Bulan 3	-	-	-	329.400.000
Bulan 4	-	-	-	329.400.000
Bulan 5	71.843.186	-	71.843.186	257.556.814
Bulan 6	143.686.373	-	143.686.373	113.870.441
Bulan 7	56.935.220	22.772.375	79.707.595	56.935.220
Bulan 8	56.935.220	22.772.375	79.707.595	-
Total	329.400.000	45.544.750	374.944.750	

I. AGUNAN

Penerbitan Sukuk pada proyek ini, PT Dahara Cipta Mandiri menjaminkan:

No	Jenis Agunan	QTY	Nilai Pasar (Rp)	Nilai Pengikatan (Rp)	Nilai Likuidasi (Rp)	%Coverage Ratio
1	SHM Tanah dan Bangunan di Bandung Barat. Tanah dan Bangunan dengan Luas Tanah : 327 m ² dan Luas Bangunan : 150 m ²	1	552.000.000	383.250.000 (75%)	383.250.000 (75%)	116%
Total			552.000.000	383.250.000	383.250.000	116%



*Teknis eksekusi jaminan mengikuti peraturan dan prosedur hukum yang berlaku di Indonesia. Urun-RI sebagai Penyelenggara Layanan Urun Dana tidak menjamin keberhasilan proses eksekusi.

J. Analisis Risiko

Jenis Risiko	Sub Jenis Risiko	Mitigasi
	Gagal Panen	Untuk mengantisipasi hal tersebut, Kami memiliki beberapa point untuk memastikan agar panen berhasil seperti; melakukan pengecekan PH lahan sebelum penanaman benih, mempunyai rumah produksi pupuk sendiri yang mempunyai kualitas baik dan menggunakan pestisida nabati untuk menangani hama.
Bisnis/usaha	Jika terjadi kelangkaan atau ketersediaan stock di supplier.	Kami memiliki beberapa supplier selain 2 supplier utama sebagai backup jika di 2 supplier utama terjadi keterbatasan stock yang dibutuhkan.
	Hasil kualitas produksi tidak sesuai dengan ketentuan dari buyer.	Setiap bahan yang masuk, sebelum digunakan proses produksi dilakukan QC terlebih dahulu oleh tim, jika terdapat ketidaksesuaian maka dilakukan retur atau pengembalian ke pihak supplier. Untuk pengiriman sayur selama ini selalu melebihkan jumlah kuantitas sayur yang dikirimkan, sehingga jika terjadi ada sayur yang tidak sesuai spesifikasi sudah tercover dengan

		jumlah sayur berlebih yang dikirimkan.
	Adanya Potensi keterlambatan produksi dan pengiriman.	Untuk mencegah hal tersebut, kami selalu mengukur dan menyesuaikan dengan kapasitas produksi kami dan jika terjadi adanya pemesanan yang melebihi perkiraan kapasitas produksi kami, kami memiliki partner produksi yang dapat membackup proses tersebut yang In Syaa Allah secara kualitas telah kami verifikasi.
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

K. Foto-foto Aktivitas Bisnis PT Dahara Cipta Mandiri

1. Tim Urun-RI melakukan site visit ke penerbit di Sukabumi.
2. Disana kami didampingi oleh Ibu Diana Fitria selaku Direktur PT Dahara Cipta Mandiri.

[Foto Kegiatan Usaha](#)

[Foto Visit Pertanian](#)

L. STRUKTUR PENAWARAN EFEK

NO	ITEM	DESKRIPSI	KETERANGAN
1	Penerbit	PT Dahara Cipta Mandiri	
2	Kode Efek	DACM-MSY01	
3	Jenis Efek	Sukuk	
4	Skema Akad	Musyarakah	
5	Obyek Dasar Penawaran Efek	Perjanjian Kerjasama antara PT Dahara Cipta Mandiri dengan Perusahaan Distributor PK 06112023	
6	Tujuan Penawaran Efek	Proyek Penanaman Sayuran Segar untuk Perusahaan Distributor	
7	Nilai Proyek	Rp 528.052.000	
8	Kebutuhan Modal	Penerbit: Rp16.473.000 Pemodal: Rp329.400.000 Total : Rp345.873.000	
9	Target Penggalangan Dana	Rp329.400.000	
9	Kebutuhan Modal Minimum	-	
10	Porsi Modal	Penerbit: 4.76% Pemodal: 95.24%	
11	Nisbah Bagi Hasil	Penerbit: 75.00% Pemodal: 25.00%	
12	Proyeksi ROI Investor	Eq. 20.74%p.a	

13	Jangka Waktu / Tenor	8 bulan	
14	Rencana Pengembalian Modal dan Pembagian Imbal Hasil	<p>Modal: Bulan 5 : Rp71.843.186 Bulan 6 : Rp143.686.373 Bulan 7 : Rp56.935.220 Bulan 8 : Rp56.935.220</p> <p>Proyeksi Imbal hasil: Bulan 7 : Rp22.772.375 Bulan 8 : Rp22.772.375</p>	
15	Lembar Sukuk Diterbitkan	3.294 Lembar	
16	Harga Per Lembar Sukuk	Rp100.000/Lembar	
17	Minimal Pembelian	Rp100.000	
18	Minimal Pembelian (Dalam Lembar)	1 Lembar	
19	Masa Penawaran	45	Hari
20	Agunan	SHM Tanah dan Bangunan Luas 327 m ² di Rancapanggung, Cililin, Bandung Barat	
21	Periode Perhitungan	Aktual/Aktual	

Melalui proposal bisnis ini, manajemen PT Dahara Cipta Mandiri ingin mengajak pemodal untuk berinvestasi di PT Dahara Cipta Mandiri untuk modal kerja yang digunakan untuk penambahan modal kerja atas proyek penanaman sayuran segar untuk Perusahaan Distributor

Hormat Kami,
PT Dahara Cipta Mandiri

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Diana Fitria', written in a cursive style.

Diana Fitria
Direktur Utama

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 Dahara Cipta Mandiri (Dahara Farm)

Office : Bukit Cimanggu City Blok C1 No. 10 Tanah Sereal
Bogor Indonesia

Phone : 0251 8203067

Email : adm@daharaciptamandiri.com

Kontak Penyelenggara



PT. URUN BANGUN NEGERI

Office: The Manhattan Square Lt. 7 Blok C-D
Jl. TB. Simatupang kav. 1S, RT 003 RW 003, Cilandak Timur,
Pasar Minggu, Jakarta Selatan, 12560

+62 821 4797 7721

info@urun-ri.co.id

@urun_ri

Berizin dan diawasi oleh:



Didukung oleh:



Tergabung di:



Terintegrasi dengan:



TERIMA
KASIH