

**PROPOSAL PENERBITAN SUKUK  
MAKI-MSY02**



**PROYEK TAHAP 2:**

**PENGADAAN MESIN SCRAP CONVEYOR DAN SPAREPART  
MESIN**

**PT Makitech Sistem Indonesia** Kawasan Industri Jababeka Phase 5 Jl.  
Science Timur I Blok B3F No.10, Sertajaya Cikarang Timur, Bekasi, Jawa  
Barat 17530

[www.makitech.id](http://www.makitech.id)



Berizin dan diawasi oleh **OTORITAS JASA KEUANGAN**

## **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 klaim dan gugatan hukum yang ditimbulkan dari risiko 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.

## **Ringkasan Eksekutif**

Proyek Sukuk Produktif MAKI-MSY02 adalah inisiatif pendanaan syariah dari PT Makitech Sistem Indonesia, sebuah perusahaan manufaktur otomasi industri dengan standar Jepang yang berlokasi di kawasan industri Jababeka. Sejak beroperasi pada tahun 2020, perusahaan telah melayani lebih dari 200 klien industri nasional dan internasional.

Pendanaan ini bertujuan untuk mendanai Proyek Pengadaan Mesin Scrap Conveyor dan Sparepart Mesin berdasarkan pesanan dari dua perusahaan Jepang (Bouwheer). Nilai total pesanan (Purchase Order/PO) untuk proyek ini adalah Rp210.453.000. Proyek ini direncanakan berjalan selama 2 (dua) bulan, dengan target penggalangan dana melalui Sukuk Musyarakah sebesar Rp164.900.000. Dana tersebut akan digunakan untuk membiayai kebutuhan pengadaan proyek dengan total kebutuhan modal (termasuk fee dan monitoring) sebesar Rp195.915.675.

Skema investasi ini menggunakan akad Musyarakah, yaitu bentuk kerja sama modal antara investor dan penerbit. Proporsi bagi hasil (nisbah) yang disepakati adalah 67% untuk penerbit dan 33% untuk investor dari laba bersih proyek. Berdasarkan simulasi terbaru, keuntungan bersih proyek sebesar Rp14.537.325, sehingga investor diproyeksikan akan menerima bagi hasil sebesar Rp4.797.318. Dengan demikian, estimasi imbal hasil (ROI) yang ditawarkan adalah 2,91% untuk tenor 2 bulan, atau ekuivalen dengan  $\pm 17,5\%$  per tahun.

Keamanan investasi didukung oleh agunan berupa 1 set mesin produksi Mini-Belt Conveyor milik PT Makitech Sistem Indonesia dengan nilai pasar Rp879.096.000 dan nilai likuidasi Rp439.548.000, yang memberikan coverage ratio 125% terhadap nilai penggalangan.

Kinerja keuangan perusahaan pada tahun 2024 menunjukkan pemulihan yang kuat. Pendapatan naik menjadi Rp14,05 miliar, dengan laba bersih meningkat sebesar 73% menjadi Rp290 juta. Ekuitas perusahaan yang semula

negatif telah berubah menjadi positif sebesar Rp646 juta, dan total aset meningkat signifikan menjadi Rp10,07 miliar. Rasio Current Ratio sebesar 1,07x menandakan likuiditas yang sehat, sementara Return on Equity (ROE) melonjak hingga 44,96%. Berikut adalah ringkasan parameter utama penawaran sukuk:

<b>Parameter</b>	<b>Keterangan</b>
Nama Proyek	Proyek Pengadaan Mesin Scrap Conveyor dan Sparepart Mesin
Jenis Efek	Sukuk Musyarakah
Nilai Target Penggalangan	Rp164.900.000
Harga per Lembar Sukuk	Rp100.000
Minimal Pembelian	Rp1.000.000 (10 lembar)
Tenor	2 bulan
ROI per bulan	1,46%
ROI sesuai tenor	2,91%
Imbal Hasil per Tahun	±17,5%
Masa Penawaran	45 hari

Perusahaan juga telah menyusun strategi mitigasi risiko secara menyeluruh terhadap tantangan operasional, keuangan, dan SDM. Dalam menghadapi kondisi makroekonomi tahun 2025 yang penuh ketidakpastian, MAKITECH menegaskan fokus pada klien utama yang tetap stabil, serta penguatan rantai pasok lokal guna menjaga efisiensi biaya dan stabilitas proyek.

Dengan legalitas yang lengkap, dasar proyek yang konkret, struktur keuangan yang pulih, serta potensi pasar industri otomasi yang terus bertumbuh, proyek MAKI-MSY02 layak menjadi pilihan investasi syariah jangka pendek yang amanah dan produktif.

## BAB 1 – INFORMASI UMUM PENERBIT

### 1. Informasi Penerbit

- 1.1. Nama Perusahaan: PT Makitech Sistem Indonesia
- 1.2. Brand: MAKITECH
- 1.3. Website: [www.makitech.id](http://www.makitech.id)
- 1.4. Instagram: [@makitech.id](https://www.instagram.com/makitech.id)
- 1.5. Alamat Kantor & Produksi: Kawasan Industri Jababeka Phase 5  
Jl. Science Timur I Blok B3F No.10, Sertajaya, Cikarang Timur,  
Bekasi, Jawa Barat 17530
- 1.6. Telp: (021) 2851-8211
- 1.7. WA: +62811-1810-190
- 1.8. Email: [support@makitech.id](mailto:support@makitech.id)

### 2. Legalitas Badan Usaha

- 2.1. Bentuk Hukum: Perseroan Terbatas (PT)
- 2.2. Tanggal Pendirian: Juli 2020
- 2.3. NPWP: 94.990.983.2-413.000
- 2.4. NIB: 0220104631804 – Terbit pada 10 Juni 2020, update terakhir  
25 Oktober 2022
- 2.5. Alamat Produksi: Sama dengan alamat kantor
- 2.6. Skala Usaha: Kecil
- 2.7. KBLI Utama:  
- 28240 – Industri Mesin Penambangan dan Konstruksi

- 33200 – Instalasi Mesin dan Peralatan Industri
- 46591 – Perdagangan Besar Mesin Kantor dan Industri

### 3. **Struktur Manajemen & Tim Inti**

- 3.1. Achmad Chamdani Eka – Direktur
- 3.2. Jumlah Karyawan: 28 Orang
  - 3.2.1. 4 Desainer
  - 3.2.2. 5 Teknik Elektro, 6 Mekanik, 2 IT Engineer
  - 3.2.3. Sisanya: Tim produksi dan manajemen umum

### 4. **Deskripsi Usaha**

- 4.1. PT Makitech Sistem Indonesia (MAKITECH) adalah perusahaan manufaktur otomasi industri yang fokus pada solusi material handling, integrasi sistem pabrik, dan warehouse automation berbasis IoT dan standar Jepang.
- 4.2. Produk utama: Conveyor Systems, Table Lifters, Pallet Rack, Palletizing Robot, Otomatisasi Gudang, dan Smart Handling.
- 4.3. MAKITECH beroperasi dengan prinsip: Quality – Flexibility – Price, serta berorientasi pada pasar Jepang dan Indonesia.

### 5. **Dokumentasi Fasilitas & Operasional**

- 5.1. Luas Lahan Pabrik:  $\pm 1.090 \text{ m}^2$
- 5.2. Bangunan:  $1.085,5 \text{ m}^2$
- 5.3. Fasilitas Produksi: Mesin pemotong, perakitan, pengecatan, pengelasan
- 5.4. Aktivitas: Produksi conveyor, rak logistik, warehouse automation, perakitan sistem integrasi robot

## 6. **Keunggulan Kompetitif**

- 6.1. Produk dirakit lokal dengan standar Jepang
- 6.2. Digunakan oleh lebih dari 200 perusahaan nasional dan Jepang
- 6.3. Kombinasi engineering, kustomisasi, dan efisiensi harga
- 6.4. Didukung Makitech Jepang
- 6.5. Tidak ada minimum order, fleksibel sesuai spesifikasi teknis
- 6.6. Jangkauan nasional dan potensi ekspor tinggi

**BAB 2 - DETAIL PROYEK INVESTASI**

**1. Nama Proyek**

Proyek Pengadaan Mesin Scrap Conveyor dan Sparepart Mesin

**2. Tujuan Pendanaan**

Pendanaan ini bertujuan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dalam pengerjaan Proyek Pengadaan Mesin Scrap Conveyor dan Sparepart Mesin sesuai dengan pesanan yang telah diterima dari 2 perusahaan (Bouwheer).

**3. RAB**

Total kebutuhan modal untuk proyek ini adalah Rp187.120.000 dengan rincian sebagai berikut:

No	Item	QTY	Satuan	Harga	Sub Total
<b>PO BOUWHEER 1</b>					
1	PTS INSTALLATION CHARGE LINE PISTON 2	1	Set	6.240.000	6.240.000
2	PTS SIDE GUIDE W 30XH30XT3XL6000 MM	8	PCS	1.182.750	9.462.000
2	PTS SIDE GUIDE W 40XH40XT4XL6000 MM	7	PCS	1.475.429	10.328.000
4	PTS MAKITECH WHEEL CONVEYOR WM-25bs-2000-30P	24	PCS	1.745.000	41.880.000
<b>SUB TOTAL</b>				<b>10.643.179</b>	<b>67.910.000</b>
<b>PO BOUWHEER 2</b>					
1	Scrap Conveyor type SPZ-Custom-300W-8200:-800H	1	UNIT	116.550.000	108.360.000
<b>SUB TOTAL</b>				<b>116.550.000</b>	<b>108.360.000</b>
<b>Biaya Lain-Lain</b>					
1	Biaya Impor & Pengiriman			10.850.000	10.850.000
<b>TOTAL</b>					<b>187.120.000</b>

No	Item	Angka	Keterangan
1	Nilai Pengadaan	Rp187.120.000	
2	Fee Urun-RI	Rp7.795.675	
3	Biaya Monitoring	Rp1.000.000	
4	Total Kebutuhan Modal	Rp196.465.675	No. 1 + No. 2 + No. 3
5	Porsi Modal Penerbit	Rp20.165.675	10,84% dari poin 4
6	Nilai Penggalangan di Urun RI	Rp176.300.000	No. 4 - No. 5

#### 4. Keuntungan dan Imbal Hasil

No.	Item	Nominal	Keterangan
1	Nilai Proyek	Rp210.453.000	
2	HPP Proyek	Rp195.915.675	
3	Proyeksi Net Profit	Rp14.537.325	No. 1 - No. 2
4	% Nisbah Bagi Hasil Investor	33,00%	
5	% Nisbah Bagi Hasil Penerbit	67,00%	
6	Proyeksi Bagi Hasil Investor	Rp4.797.318	No. 3 x No. 4
7	Proyeksi Bagi Hasil Penerbit	Rp9.740.007	No. 3 x No. 5

#### 5. Dasar Proyek

Proyek ini didasarkan pada Purchase Order (PO) No. CIBP2503-0855 dan PO No. PO24-708-1 dengan nilai total pemesanan sebesar Rp210.453.000.

**6. Durasi Proyek**

2 bulan (terhitung sejak tanggal pencairan dana sukuk).

**7. Timeline Proyek**

	Masa Penawaran	Pencairan	Bulan 1				Bulan 2			
Masa Penawaran			W1	W2	W3	W4	W1	W2	W3	W4
Pencairan										
<b>TIMELINE BOUWHEER 1</b>										
Produksi										
Pengiriman										
Instalasi										
Invoicing										
Pembayaran dari Bouwheer										
<b>TIMELINE BOUWHEER 2</b>										
Produksi										
Pengiriman										
Instalasi										
Invoicing										
Pembayaran dari Bouwheer										
<b>Proses Pengembalian Modal dan Bagi Hasil ke KSEI</b>										
<b>Proses Pengembalian Modal dari KSEI ke Pemodal melalui BK</b>										

## 8. Jadwal Pembayaran

Bulan	Pokok	Imbal Hasil
1		
2	164.900.000	4.797.317
	<b>164.900.000</b>	<b>4.797.317</b>

## 9. Jenis Akad

Akad Musyarakah – Akad Kerja Sama Untuk Modal Kerja Pengadaan Mesin Scrap Conveyor dan Sparepart Mesin

## 10. Informasi Proyek Bertahap

No	Tahap Ke	Proyek	Kebutuhan Modal	Nilai Proyek	Jangka Waktu	Akad	Status
1	Satu	Proyek Pengadaan Mesin <i>Coil Flipper</i>	Rp303.885.000	Rp324.626.250	2 Bulan	Musyarakah	Proyek Berjalan
2	Dua	Proyek Pengadaan Mesin <i>Scrap Conveyor</i> dan <i>Sparepart Mesin</i>	Rp187.120.000	Rp210.453.000	2 Bulan	Musyarakah	Penggalangan Dana
3	Tiga	Proyek Pengadaan Mesin <i>Coil Flipper</i>	Rp303.885.000	Rp324.626.250	2 Bulan	Musyarakah	Proyek direncanakan
4	Empat	Proyek Pengadaan Mesin <i>Coil Flipper</i>	Rp303.885.000	Rp324.626.250	2 Bulan	Musyarakah	Proyek direncanakan
5	Lima	Proyek Pengadaan Mesin <i>Coil Flipper</i>	Rp303.885.000	Rp324.626.250	2 Bulan	Musyarakah	Proyek direncanakan

6	Enam	Proyek Pengadaan Mesin <i>Coil Flipper</i>	Rp303.885.000	Rp324.626.250	2 Bulan	Musyarakah	Proyek direncanakan
7	Tujuh	Proyek Pengadaan Mesin <i>Coil Flipper</i>	Rp303.885.000	Rp324.626.250	2 Bulan	Musyarakah	Proyek direncanakan
8	Delapan	Proyek Pengadaan Mesin <i>Coil Flipper</i>	Rp303.885.000	Rp324.626.250	2 Bulan	Musyarakah	Proyek direncanakan
9	Sembilan	Proyek Pengadaan Mesin <i>Coil Flipper</i>	Rp303.885.000	Rp324.626.250	2 Bulan	Musyarakah	Proyek direncanakan
10	Sepuluh	Proyek Pengadaan Mesin <i>Coil Flipper</i>	Rp303.885.000	Rp324.626.250	2 Bulan	Musyarakah	Proyek direncanakan
Total			Rp2.922.085.000	Rp3.132.089.250			

**\*Penerbitan tahapan lanjutan dilaksanakan atas dasar keputusan penelaahan dari Penyelenggara dan realisasi pengajuan dari Penerbit.**

## **BAB 3 - ASPEK SYARIAH**

### **1. Opini Syariah**

Seluruh proses bisnis dalam proyek ini, mulai dari akad yang digunakan, objek pendanaan, hingga skema transaksi, akan ditinjau dan diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah Penyelenggara untuk memastikan kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip syariah Islam. Penyelenggara akan mengeluarkan Opini Syariah setelah proses tinjauan selesai.

### **2. Jenis Akad yang Digunakan**

#### ***2.1. Akad Musyarakah***

Akad yang digunakan dalam proyek pendanaan ini adalah Akad Musyarakah. Musyarakah adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih (dalam hal ini Pemodal dan Penerbit) untuk suatu usaha tertentu, di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (ra's al-mal) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai kesepakatan (nisbah).

#### ***2.2. Landasan Syariah***

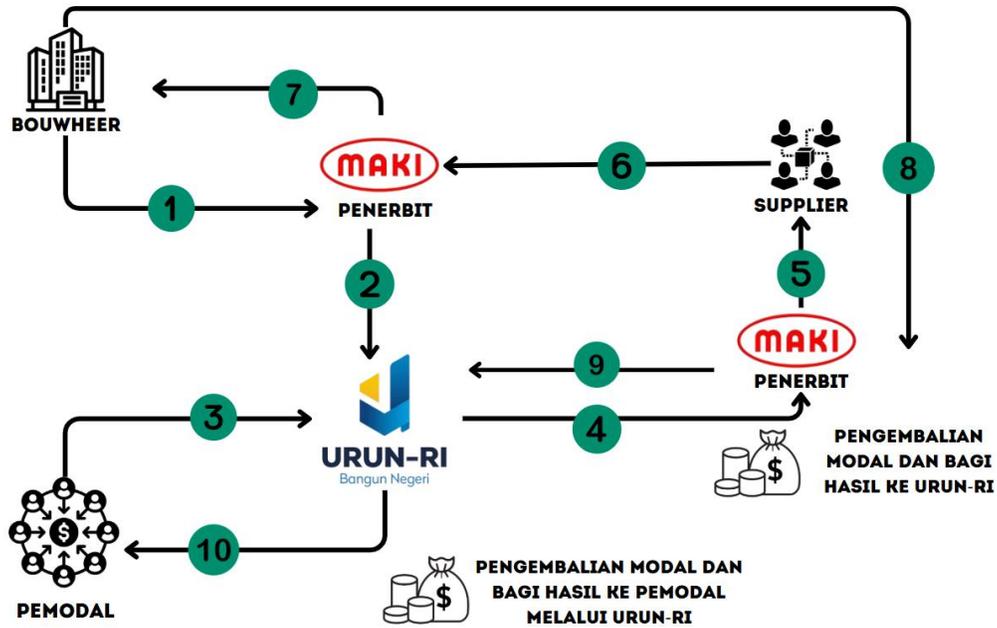
Akad Musyarakah ini mengacu pada Fatwa Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah.

#### ***2.3. Skema Musyarakah***

Dalam skema ini, para Pemodal (investor) melalui Penyelenggara bersama dengan Penerbit (PT Makitech Sistem Indonesia) akan bekerja sama untuk menyediakan modal kerja yang dibutuhkan untuk menyelesaikan proyek Pengadaan Mesin Scrap Conveyor dan Sparepart Mesin. Pembagian keuntungan didasarkan pada proporsi bagi hasil (nisbah) yang telah disepakati di awal, yaitu 33,00% untuk Pemodal dan 67,00% untuk Penerbit, yang akan dihitung dari laba bersih proyek

2.4. Skema Akad

Berikut adalah alur skema Akad Musyarakah untuk proyek ini:



No	Keterangan
1	PT Makitech Sistem Indonesia mendapatkan proyek dari salah satu perusahaan Jepang (Bouwheer) untuk Pengadaan Mesin Scrap Conveyor dan Sparepart Mesin.
2	Untuk memenuhi proyek tersebut, PT Makitech Sistem Indonesia 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, Urun-Ri melakukan pencairan dana ke PT Makitech Sistem Indonesia
5	PT Makitech Sistem Indonesia memesan mesin tersebut ke Supplier.
6	Supplier mengirim mesin tersebut ke workshop PT Makitech Sistem Indonesia untuk dilakukan proses <i>Quality Control</i>

7	PT Makitech Sistem Indonesia mengirimkan mesin tersebut ke Bouwheer dan melakukan instalasi. Setelah instalasi selesai, dilakukan proses serah terima antara Bouwheer dan PT Makitech Sistem Indonesia, kemudian dilanjutkan dengan invoicing kepada Bouwheer
8	Bouwheer melakukan pembayaran kepada PT Makitech Sistem Indonesia
9	PT Makitech Sistem Indonesiamelakukan pengembalian modal dan bagi hasil sesuai nisbah yang disepakati ke Urun-RI.
10	Urun-RI mengembalikan pengembalian modal dan bagi hasil sesuai nisbah ke Pemodal.

### **3. Objek Pendanaan**

Objek pendanaan adalah pengadaan mesin dan pemasangan Scrap Conveyor dan Sparepart Mesin untuk salah satu perusahaan Jepang. Kegiatan usaha ini bergerak di bidang otomasi industri, yang merupakan kegiatan halal, produktif, dan memiliki nilai manfaat. Seluruh transaksi yang digunakan pada proyek ini insya Allah telah memperhatikan dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

## BAB 4 - DATA KEUANGAN

### 1. Laporan keuangan - Neraca & Laba Rugi

Kategori	2023 (Rp)	Common Size Ratio	2024 (Rp)	Common Size Ratio	Perubahan (Rp)	% Perubahan
Aset Lancar	5,268,445,856	93.00%	9,379,462,191	93.17%	+4,111,016,335	+78.05%
Aset Tidak Lancar	396,868,973	7.00%	691,337,973	6.87%	-294,469,000	-74.17%
<b>TOTAL ASET</b>	<b>5,665,314,830</b>	<b>100.00%</b>	<b>10,070,800,165</b>	<b>100.00%</b>	<b>-4,405,485,335</b>	<b>-77.78%</b>
Liabilitas Jangka Pendek	1,790,715,440	31.61%	5,205,748,083	51.69%	-3,415,032,643	-190.74%
Liabilitas Jangka Panjang	4,219,026,958	74.47%	4,219,026,958	41.88%	0	0.00%
<b>TOTAL LIABILITAS</b>	<b>6,009,742,398</b>	<b>106.06%</b>	<b>9,424,775,041</b>	<b>93.59%</b>	<b>-3,415,032,643</b>	<b>-56.81%</b>
<b>TOTAL EKUITAS</b>	<b>(344,427,568)</b>	<b>-6.08%</b>	<b>646,025,124</b>	<b>6.41%</b>	<b>+990,452,692</b>	<b>+287.54%</b>
<b>TOTAL LIABILITAS &amp; EKUITAS</b>	<b>5,665,314,830</b>	<b>100.00%</b>	<b>10,070,800,165</b>	<b>100.00%</b>	<b>-4,405,485,335</b>	<b>-77.78%</b>

Kategori	2023 (Rp)	Common Size Ratio	2024 (Rp)	Common Size Ratio	Perubahan (Rp)	% Perubahan
Pendapatan	13,431,979,701	100.00 %	14,049,697,000	100.00%	+617,717,299	+4.60%
Harga Pokok Penjualan (HPP)	(9,945,394,911)	-74.03%	(10,949,131,000)	-77.93%	-1,003,736,089	+10.09%

Laba Kotor	3,486,584,790	25.97%	3,100,565,881	22.07%	-386,018,909	-11.07%
Beban Umum & Administrasi	(3,249,765,470)	-24.20%	(2,658,916,189)	-18.93%	+590,849,281	-18.18%
Beban Pajak Penghasilan	(69,276,302)	-0.52%	(151,197,000)	-1.08%	-81,920,698	+118.25%
Laba Bersih Tahun Berjalan	167,543,108	1.25%	290,452,692	2.07%	+122,909,584	+73.33%

## 2. Rangkuman Analisis Keuangan Komprehensif

### 2.1. Profitabilitas

- ✓ Pendapatan meningkat dari Rp13,43 miliar (2023) menjadi Rp14,05 miliar (2024), menunjukkan pertumbuhan sebesar 4,6%.
- ✓ Laba bersih meningkat dari Rp167 juta menjadi Rp290 juta (naik 73,3%), walaupun laba kotor justru menurun karena kenaikan HPP.
- ✓ Net Profit Margin meningkat dari 1,25% ke 2,07%, mencerminkan efisiensi dalam pengelolaan beban operasional dan pajak.
- ✓ Return on Equity (ROE) melonjak dari -48,6% (ekuitas negatif) menjadi +44,96%, menandakan perbaikan signifikan dalam struktur modal.

### 2.2. Struktur Neraca

- ✓ Total Aset naik 78%, dari Rp5,66 miliar ke Rp10,07 miliar.
- ✓ Ekuitas negatif (2023) sebesar Rp-344 juta berbalik menjadi positif Rp646 juta pada 2024.

- ✓ Komposisi aset tetap tetap kecil (kurang dari 10%), artinya bisnis masih banyak bersandar pada aset lancar dan kas.
- ✓ Liabilitas Jangka Pendek meningkat drastis, menunjukkan peningkatan utang usaha atau pinjaman jangka pendek.

## 2.3. Rasio Keuangan

Rasio	2023	2024	Analisis
Current Ratio	0.94×	1.07×	Membaik – kini dapat menutupi kewajiban lancar
Quick Ratio	0.64×	0.42×	Menurun – ketergantungan tinggi pada persediaan
Debt to Equity Ratio	-17.48×	14.59×	Ekuitas negatif berubah menjadi positif besar
Net Profit Margin	1.25%	2.07%	Naik – efisiensi operasional membaik
ROA	2.96%	2.88%	Stabil – peningkatan aset sejalan laba
ROE	-48.6%	44.96%	Lonjakan besar – sinyal pemulihan ekuitas
Perputaran Piutang	11.84×	17.31×	Piutang tertagih lebih cepat di 2024
Perputaran Persediaan	7.52×	2.28×	Persediaan menumpuk – efisiensi menurun

## 2.4. Arus Kas

Komponen	2023 (Rp)	2024 (Rp)	Analisis
Arus Kas dari Operasi	+167 juta	-336 juta	Tertekan oleh kenaikan persediaan
Arus Kas dari Investasi	0	-294 juta	Ekspansi aset tetap
Arus Kas dari Pendanaan	0	+990 juta	Tambahan modal atau laba ditahan
Total Arus Kas Bersih	+167 juta	+359 juta	Didukung oleh suntikan dana dari ekuitas

## 2.5. Rekening Koran

### 2.5.1. Ringkasan dan Pola Arus Kas (Cash Flow)

Analisis arus kas selama 6 bulan terakhir menunjukkan aktivitas bisnis yang sangat dinamis dan sehat, dengan satu anomali yang dapat dijelaskan.

**Tabel 1: Ringkasan Arus Kas Bulanan**

	Total Debit	Total Kredit	Net Cashflow	Saldo Akhir
Nov 2024	Rp 2.515.835.000	Rp 2.849.482.000	Rp +333.647.042	Rp 544.477.689
Des 2024	Rp 2.064.247.000	Rp 1.634.702.000	Rp -429.544.911	Rp 100.979.668
Jan 2025	Rp 1.482.231.000	Rp 1.463.177.000	Rp -19.054.395	Rp 75.130.824
Feb 2025	Rp 2.203.868.000	Rp 2.213.858.000	Rp +9.990.049	Rp 165.479.484

Mar 2025	Rp 2.294.234.000	Rp 2.387.122.000	Rp +92.887.462	Rp 176.054.486
Apr 2025	Rp 782.761.800	Rp 719.401.800	Rp -63.360.016	Rp 36.590.307

## 2.5.2. Interpretasi Arus Kas:

- ✓ **Operasional Tertekan:** Perusahaan mencatat arus kas bersih negatif pada 3 dari 6 bulan terakhir, menunjukkan bahwa dalam sebagian periode, pengeluaran operasional lebih tinggi daripada pemasukan. Hal ini dapat menandakan tekanan pada likuiditas jangka pendek.
- ✓ **Tren Penurunan Likuiditas:** Teridentifikasi penurunan saldo kas secara signifikan dari Rp544 juta (Nov 2024) menjadi hanya Rp36 juta (Apr 2025). Meskipun terdapat pemasukan stabil dari proyek dan klien, tingginya pengeluaran rutin mempersempit ruang kas operasional.
- ✓ **Anomali Teridentifikasi:** Saldo akhir yang menurun tajam di bulan Desember 2024 dan April 2025 disebabkan oleh pembayaran musiman, seperti pembayaran gaji tahunan, bonus, atau penyesuaian biaya operasional akhir tahun dan menjelang Idul Fitri. Selain itu, pembelian persediaan dini akibat pelaksanaan proyek yang mundur juga menjadi salah satu faktor penurunan kas. Namun secara keseluruhan merupakan pengeluaran terencana, bukan indikasi gagal bayar atau kerugian usaha.

## 2.5.3. Analisis Saldo dan Tingkat Likuiditas.

- ✓ **Saldo Minimum:** Saldo akhir terendah tercatat pada April 2025 dengan nominal sebesar Rp 36,59 juta.
- ✓ **Potensi Overdraft:** Tidak ditemukan saldo negatif (tidak terjadi overdraft), namun saldo turun drastis dari Rp 544 juta (Nov) menjadi Rp 36 juta (Apr), yang menandakan tekanan likuiditas.

- ✓ **Kesimpulan Likuiditas:** Arus kas cenderung defisit jika diakumulasikan selama 6 bulan (Total Debit > Total Kredit), yang mengindikasikan penggunaan kas lebih besar dari pemasukan.
- ✓ Penurunan saldo tajam antara Nov–Des dan Mar–Apr menandakan potensi risiko kekurangan kas operasional bila tren berlanjut.

#### 2.5.4. Klasifikasi Transaksi dan Validasi Pihak Ketiga

Transaksi telah dikelompokkan menjadi beberapa kategori utama:

- ✓ **Transaksi Operasional Rutin;**
  - Gaji karyawan (dengan pola “salary” dan kode payroll): tercatat konsisten tiap bulan.
  - Biaya administrasi bank (e.g. pemindahbukuan, fee bulanan): frekuensi tinggi dan nominal stabil.
- ✓ **Transfer kepada Pihak Internal (Direksi & Afiliasi);**
  - Achmad Chamdani Eka Prijono dan Sri Wartini tercatat sebagai penerima dana pribadi sebesar total ±Rp 490 juta.
  - Terdapat juga transaksi ke rekening atas nama Makitech Sistem lain, total melebihi Rp 1 miliar.
- ✓ **Transfer ke/ dari Pihak Eksternal;**
  - Beberapa nama individu dan perusahaan muncul berulang sebagai penerima dana, namun tanpa keterangan spesifik (mis. nomor rekening BCA tanpa label).
  - Dana masuk dari perusahaan-perusahaan mengindikasikan pendapatan dari klien korporat.

#### 2.5.5. Proyeksi Kas Sederhana

- ✓ Jika tren April (rata-rata pengeluaran Rp 26 juta/hari) berlanjut dan tidak ada tambahan kas masuk: Saldo akan habis dalam 1–2 bulan.

- ✓ Proyeksi konservatif: dibutuhkan pemasukan tambahan Rp 150–200 juta/bulan untuk menjaga saldo aman di atas Rp 100 juta.

## 2.6. Pernyataan Rekomendasi

- ✓ Berdasarkan analisis kinerja keuangan yang komprehensif, pembiayaan dengan **Akad Musyarakah** berbasis Purchase Order (PO) untuk nasabah ini **DIREKOMENDASIKAN** karena sumber pembayaran berasal dari Bouwheer yang sudah sering bekerjasama dan memiliki riwayat pembayaran yang baik dengan PT Makitech Sistem Indonesia.

## 2.7. Justifikasi Rekomendasi

- ✓ **Dasar Proyek yang Kredibel**
  - Terdapat rekam jejak pembayaran yang lancar dan kerjasama berulang antara penerbit dan Bouwheer, menurunkan risiko gagal bayar.
- ✓ **Model Usaha Penerbit**
  - Berdasarkan rekening koran, penerbit aktif menjalankan proyek-proyek B2B berbasis kontrak/PO dari korporasi besar.
  - Terdapat beberapa pembayaran dari investor dan klien yang menunjukkan pengalaman mengelola proyek berbasis Musyarakah atau serupa.
- ✓ **Kondisi Arus Kas**
  - Saldo kas saat ini relatif rendah (Rp36 juta per April 2025) dan arus kas bulanan fluktuatif.
  - Namun pembiayaan ini tidak bergantung pada dana internal, melainkan pada cash inflow dari pembayaran Bouwheer, sehingga tetap layak secara cashflow.
- ✓ **Risiko dan Mitigasi**
  - Risiko likuiditas internal dapat diatasi karena pembayaran proyek bersumber dari Bouwheer.
  - Risiko moral hazard ditekan dengan:
    - Verifikasi PO dan kontrak
    - Monitoring penggunaan dana dan progres kerja

## BAB 5 – ANALISIS DAMPAK MAKROEKONOMI TERHADAP BISNIS PENERBIT

Aspek Ekonomi	Kondisi Terkini	Dampak terhadap Bisnis	Sumber / Catatan
Pertumbuhan Ekonomi Nasional	4,87% (y-on-y Q1 2025), menurun dari 5,02% Q4 2024	Perlambatan ekonomi dapat menekan belanja industri, namun proyek berbasis PO tetap stabil	<a href="https://kompas.id">kompas.id</a>
PMI Manufaktur	47,4 (Mei 2025) – kontraksi selama dua bulan	Risiko penurunan permintaan baru, mitigasi melalui relasi dengan klien tetap	<a href="https://kabarbursa.com">kabarbursa.com</a>
Indeks Kepercayaan Industri (IKI)	52,11 – menunjukkan optimisme sektor industri	Peluang tetap terbuka bagi MAKITECH melalui proyek strategis	<a href="https://pajak.com">pajak.com</a>
Nilai Tukar Rupiah	Rp16.200–Rp16.500/USD	Biaya impor meningkat, MAKITECH sudah memiliki alternatif supplier lokal.	<a href="https://kompas.id">kompas.id</a>
Inflasi & Biaya Produksi	Inflasi tetap tinggi (3,3–3,6%)	Tekanan biaya produksi, perlu pengendalian HPP secara ketat	<a href="https://bi.go.id">bi.go.id</a>

Tren Ekspor Manufaktur	Pertumbuhan hanya 2,5% (2024) dari target 5%	Pasar ekspor stagnan, MAKITECH perlu diversifikasi dan perkuat pasar domestik	<a href="https://bursanusantara.com">bursanusantara.com</a>
Ketidakpastian Global	Ketegangan geopolitik dan konflik internasional meningkat	Mengurangi daya beli global, MAKITECH fokus pada klien domestik untuk stabilisasi pendapatan	WEF Global Risk Report 2025

## BAB 6 – AGUNAN

1. Penerbitan Sukuk pada proyek ini, PT Makitech Sistem Indonesia menjaminkan :

No	Jenis Agunan	Nilai Pasar/NJOP (Pilih salah satu)	Nilai Likuidasi	% Nilai Likuidasi
1	1 Set Mesin Mini-belt conveyor production equipment	Rp879.096.000	Rp439.548.000	50%
2	<b>Total Nilai Agunan</b>	<b>Rp879.096.000</b>	<b>Rp439.548.000</b>	
3	<b>Nilai Pengikatan Hak Tanggungan Tahap 1</b>	<b>Rp364.875.000</b>		
4	<b>Sisa Nilai Agunan</b>	<b>Rp514.221.000</b>	<b>Rp257.110.500</b>	
5	<b>Total Nilai Penggalangan</b>	<b>Rp164.900.000</b>		
6	<b>Nilai Pengikatan Hak Tanggungan Tahap 2</b>	<b>Rp206.125.000</b>		
7	<b>Coverage Ratio</b>	<b>125%</b>		

\*Nilai agunan di atas belum dilakukan appraisal

2. Agunan pada penerbitan efek ini tidak menjamin risiko bisnis yang ada
3. Dalam kondisi tertentu agunan dapat dieksekusi, diantaranya apabila:
  - a) Penerbit menggunakan dana hasil penerbitan efek di Urun-RI tidak sesuai dengan RAB yang tercantum
  - b) Penerbit menggunakan dana hasil penggalangan dana untuk tujuan yang haram/bertentangan dengan prinsip syariah
  - c) Penerbit melakukan aktivitas haram yang bertentangan dengan prinsip syariah dalam menjalankan proyek yang dibiayai melalui penerbitan efek di platform Urun-RI
  - d) Penerbit/Penjamin memberi keterangan, baik lisan atau tertulis, yang tidak benar dalam arti materiil tentang keadaan atau kekayaannya, penghasilan, barang agunan serta segala keterangan atau dokumen yang diberikan kepada Penyelenggara sehubungan dengan kewajiban Penerbit kepada Penyelenggara atau jika akad ini beserta dokumen-dokumen turunannya termasuk akad pengikatan agunan ditandatangani oleh pihak-pihak yang tidak berwenang untuk menandatangani sehingga akad/dokumen tersebut menjadi tidak sah.
  - e) Penerbit tidak memenuhi dokumen yang diminta oleh Penyelenggara dalam hal memenuhi kewajiban pelaporan proyek
  - f) Penerbit tidak mendistribusikan keuntungan bersih usahanya (jika ada) sebagai bagi hasil kepada Investor
4. Dalam hal terjadi WANPRESTASI maka Sukuk berubah statusnya menjadi utang yang wajib dibayarkan oleh Penerbit kepada para Pemegang Sukuk
5. Adapun skema pembayaran utang sebagaimana yang dimaksud pada poin 4 dilakukan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Sukuk.

**BAB 7 – ANALISIS RISIKO DAN MITIGASINYA**

No	Jenis Risiko	Deskripsi Risiko	Strategi Mitigasi
1	Operasional	Gangguan produksi karena keterlambatan bahan baku, kerusakan mesin, atau overload kapasitas produksi.	Proses pengadaan bahan baku telah dilakukan dan perakitan mesin hampir selesai, sehingga risiko keterlambatan akibat material atau SDM sangat minim. Potensi risiko yang mungkin terjadi adalah penyesuaian jadwal instalasi oleh pihak klien (Bouwheer), yang dapat memengaruhi waktu penagihan dan pembayaran. Namun hingga saat ini, belum ada permintaan resmi terkait perubahan jadwal tersebut.
2	Finansial	Keterlambatan pembayaran klien & fluktuasi biaya dapat menekan likuiditas	Bouwheer telah menjadi client tetap PT Makitech Sistem Indonesia. Tim Urun-RI telah melakukan pengecekan terhadap tempo pembayaran dari Bouwheer.
3	Keselamatan Kerja (K3)	Kecelakaan kerja dapat menimbulkan cedera, downtime produksi, dan keterlambatan pengerjaan	PT Makitech Sistem Indonesia telah memenuhi standar keselamatan kerja (HSE) yang diminta Bouwheer, termasuk penggunaan APD.

## Bab 8 – STRUKTUR PENAWARAN EFEK

Berikut adalah struktur dari penawaran sukuk MAKI-MSY02 :

No	Item	Deskripsi
1	Penerbit	PT Makitech Sistem Indonesia
2	Kode Efek	MAKI-MSY02
3	Jenis Efek	Sukuk
4	Skema Akad	Musyarakah
5	Obyek Dasar Penawaran	Purchase Order (PO) No. CIBP2503-0855 dan PO No. PO24-708-1
6	Tujuan Penawaran Efek	Proyek Pengadaan Mesin Scrap Conveyor dan Sparepart Mesin
7	Nilai Proyek	Rp210.453.000
8	Kebutuhan Modal	Rp195.915.675
9	Target Penggalangan Dana	Rp164.900.000
10	Target Minimum Penggalangan Dana	Rp100.000.000
11	Porsi Modal	Penerbit: Rp31.015.675 (15,82%) Investor: Rp164.900.000 (84,18%)
12	Nisbah Bagi Hasil	Penerbit : 67,00% Investor : 33,00%

13	Jangka Waktu / Tenor	2 bulan
14	Proyeksi ROI Investasi	Per Tahun: $\pm 17,5\%$ Sesuai tenor: 2,91% Per bulan: 1,46%
15	Lembar Sukuk Diterbitkan	1.649 Lembar
16	Harga Per Lembar Sukuk	Rp100.000
17	Nilai Minimal Pembelian	Rp1.000.000 / 10 lembar
18	Masa Penawaran	45 hari
19	Agunan	1 set mesin milik PT Makitech Sistem Indonesia

## BAB 9 – PENUTUP

PT Makitech Sistem Indonesia menghadirkan proyek pembiayaan syariah berbasis akad Musyarakah, dengan skema produksi nyata dan dasar proyek yang jelas berupa Purchase Order dari dua perusahaan Jepang (Bouwheer) senilai Rp210.453.000. Proyek ini didukung oleh legalitas usaha lengkap, opini syariah dari DPS, rekam jejak keuangan yang menunjukkan pemulihan dan pertumbuhan, serta agunan berupa 1 set mesin Mini-Belt Conveyor milik PT Makitech Sistem Indonesia dengan nilai pasar Rp879.096.000 dan nilai likuidasi Rp439.548.000, memberikan coverage ratio 125% dari nilai penggalangan investor.

Dengan total kebutuhan modal sebesar Rp195.915.675, proyek ini akan dibiayai dari kontribusi penerbit sebesar Rp31.015.675 dan penggalangan dana investor melalui platform Urun-RI sebesar Rp164.900.000. Berdasarkan hasil simulasi, proyek ini diperkirakan menghasilkan keuntungan bersih sebesar Rp14.537.325, dengan nisbah pembagian hasil 67% untuk penerbit dan 33% untuk investor. Imbal hasil yang ditawarkan kepada investor adalah 2,91% untuk tenor 2 bulan, yang ekuivalen dengan  $\pm 17,5\%$  per tahun. PT Makitech Sistem Indonesia mengundang Anda untuk menjadi bagian dari pertumbuhan proyek ini dan mendukung industrialisasi berbasis nilai dan keberkahan. Informasi lebih lanjut dan pemesanan efek: Kunjungi [www.urun-ri.id](http://www.urun-ri.id) atau hubungi tim Urun-RI melalui WhatsApp di +62822 6000 4904

**PT Makitech Sistem Indonesia**



PT. MAKITECH SISTEM  
INDONESIA

Achmad Chamdani Eka. P

**Direktur**