

PROPOSAL PENERBITAN SUKUK MAKI-MSY03



PROYEK TAHAP 3:

PENGADAAN MESIN SISTEM PALLETIZING

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



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-MSY03 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 Sistem Palletizing berdasarkan pesanan dari dua perusahaan Jepang (Bouwheer). Nilai total pesanan (Purchase Order/PO) untuk proyek ini adalah Rp1.776.900.000. Proyek ini direncanakan berjalan selama 4 (empat) bulan, dengan target penggalangan dana melalui Sukuk Musyarakah sebesar Rp830.200.000. Dana tersebut akan digunakan untuk membiayai kebutuhan pengadaan proyek dengan total kebutuhan modal (termasuk fee dan monitoring) sebesar Rp838.166.870.

Skema investasi ini menggunakan akad Musyarakah, yaitu bentuk kerja sama modal antara investor dan penerbit. Proporsi bagi hasil (nisbah) yang disepakati adalah 79% untuk penerbit dan 21% untuk investor dari laba bersih proyek. Berdasarkan simulasi terbaru, proyek diperkirakan menghasilkan keuntungan bersih sebesar Rp405.663.131, sehingga investor akan menerima bagi hasil sebesar Rp85.189.257. Dengan demikian, estimasi imbal hasil (ROI) yang ditawarkan adalah 10,26% untuk tenor 4 bulan, atau ekuivalen dengan $\pm 30,78\%$ per tahun.

Keamanan investasi didukung oleh agunan fisik berupa aset tetap milik PT Makitech Sistem Indonesia, serta keberadaan Purchase Order dari klien terpercaya. Seluruh transaksi dalam proyek ini insya Allah telah memenuhi prinsip-prinsip syariah.

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 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:

Parameter	Keterangan
Kode Efek	MAKI-MSY03
Nama Proyek	Proyek Pengadaan Mesin Sistem Palletizing
Jenis Efek	Sukuk Musyarakah
Nilai Target Penggalangan	Rp830.200.000
Harga per Lembar Sukuk	Rp100.000
Minimal Pembelian	Rp1.000.000 (10 lembar)
Tenor	4 bulan
ROI per bulan	2,57%
ROI sesuai tenor	10,26%
Imbal Hasil per Tahun	±30,78%
Masa Penawaran	45 hari

Perusahaan juga telah menyusun strategi mitigasi risiko menyeluruh terhadap tantangan operasional, keuangan, dan pasar. Dalam menghadapi ketidakpastian ekonomi tahun 2025, MAKITECH menegaskan fokus pada klien utama yang tetap stabil, serta penguatan rantai pasok lokal untuk menjaga efisiensi biaya dan keberlangsungan proyek.

Dengan legalitas yang lengkap, dasar proyek yang kredibel, struktur keuangan yang sehat, serta potensi pasar industri otomasi yang terus tumbuh, proyek MAKI-MSY03 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
- 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

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 Sistem Palletizing

2. Tujuan Pendanaan

Pendanaan ini bertujuan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dalam pelaksanaan Proyek Pengadaan Mesin Sistem Palletizing sesuai dengan pesanan dari Perusahaan Jepang.

3. RAB

Total kebutuhan modal untuk proyek ini adalah Rp1.329.757.000, dengan struktur penggalangan dan biaya sebagai berikut:

No	Item	QTY	Satuan	Harga	Sub Total
1	MECHANICAL TRANSFER	1	SET	Rp990.850.000	Rp990.850.000
2	ELECTRICAL DAN ROBOT	1	LOT	Rp239.040.000	Rp239.040.000
3	SAFETY FENCE	1	LOT	Rp51.107.000	Rp51.107.000
4	DESIGN	1	LOT	Rp12.285.000	Rp12.285.000
5	ASSEMBLY	1	LOT	Rp16.350.000	Rp16.350.000
6	INSTALLATION & COMMISIONING	1	LOT	Rp14.545.000	Rp14.545.000
7	DELIVERY	1	LOT	Rp5.580.000	Rp5.580.000
TOTAL					Rp1.329.757.000

No	Item	Angka	Keterangan
1	Nilai Pengadaan	Rp1.329.757.000	Termasuk seluruh komponen dan sistem palletizing
2	Down Payment (DP)	Rp533.070.000	Sudah dibayarkan oleh klien (Bouwheer)
3	Modal Proyek	Rp796.687.000	No.1-No.2
4	Porsi Dana Penerbit	Rp7.966.870	
5	Fee Urun-RI (5%)	Rp39.479.870	
6	Biaya Monitoring	Rp2.000.000	
7	Nilai Penggalangan Dana	Rp830.200.000	(Poin 3 - poin 4) + Poin 5 + poin 6

4. Komposisi Modal

Sumber	Nominal	Persentase
Penerbit	Rp7.966.870	0,95%
Pemodal	Rp830.200.000	99,05%
	Rp838.166.870	100%

5. Keuntungan dan Imbal Hasil

No.	Item	Nominal	Keterangan
1	Nilai Proyek	Rp1.776.900.000	
2	HPP Proyek	Rp1.371.236.870	
3	Proyeksi Net Profit	Rp405.663.131	No. 1 - No. 2

4	% Nisbah Bagi Hasil Investor	21,00%	
5	% Nisbah Bagi Hasil Penerbit	79,00%	
6	Proyeksi Bagi Hasil Investor	Rp85.189.257	No. 3 x No. 4
7	Proyeksi Bagi Hasil Penerbit	Rp320.473.873	No. 3 x No. 5
8	Proyeksi Imbal Hasil (ROI Investor)	<ul style="list-style-type: none">✓ ROI 4 bulan: 10,26%✓ ROI per bulan: 2,57%✓ ROI tahunan (estimasi): ±30,78%	

6. Dasar Proyek

Proyek ini didasarkan pada Purchase Order (PO) No. PO202504-0631 dengan nilai total pemesanan sebesar Rp1.776.900.00 (Exc Ppn).

7. Durasi Proyek

4 bulan (terhitung sejak tanggal pencairan dana sukuk).

8. Timeline Proyek

	Masa Penawaran	Pencairan	Bulan 1				Bulan 2			
Masa Penawaran			W1	W2	W3	W4	W1	W2	W3	W4
Pencairan										
Pembelian dan Pengiriman Material dan Bahan Baku										
Perakitan										
Trial dan Factory Acceptance Test (FAT)										
Pengiriman										
Instalasi & Site Acceptance Test (SAT)										
Invoicing										
Pembayaran dari Bouwheer										
Proses Pengembalian Modal dan Bagi Hasi ke KSEI										
Proses Pengembalian Modal dari KSEI ke Pemodal melalui BK										

	Bulan 3				Bulan 4			
Masa Penawaran	W1	W2	W3	W4	W1	W2	W3	W4
Pencairan								
Pembelian dan Pengiriman Material dan Bahan Baku								
Perakitan								
Trial dan Factory Acceptance Test (FAT)								
Pengiriman								
Instalasi & Site Acceptance Test (SAT)								
Invoicing								
Pembayaran dari Bouwheer								
Proses Pengembalian Modal dan Bagi Hasi ke KSEI								
Proses Pengembalian Modal dari KSEI ke Pemodal melalui BK								

9. Jadwal Pembayaran

Bulan	Pokok	Imbal Hasil
1		
2		
3		
4	Rp830.200.000	Rp85.189.257
	Rp830.200.000	Rp85.189.257

10. Jenis Akad

Akad Musyarakah – Akad Kerja Sama Untuk Modal Kerja Pengadaan Mesin Sistem Palletizing

11. Informasi Proyek Bertahap

No	Tahap Ke	Proyek	Kebutuhan Modal	Nilai Proyek	Jangka Waktu	Akad	Status
1	Satu	Proyek Pengadaan Mesin Coil Flipper	Rp303.885.000	Rp324.626.250	2 Bulan	Musyarakah	Proyek Berjalan
2	Dua	Proyek Pengadaan Mesin Scrap Conveyor dan Sparepart Mesin	Rp187.120.000	Rp210.453.000	2 Bulan	Musyarakah	Proyek Berjalan
3	Tiga	Proyek Pengadaan Mesin Sistem Palletizing	Rp1.329.757.000	Rp1.776.900.000	4 Bulan	Musyarakah	Penggalangan Dana
4	Empat	Proyek Pengadaan Mesin Coil Flipper	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			Rp3.644.072.000	Rp4.259.736.750			

***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

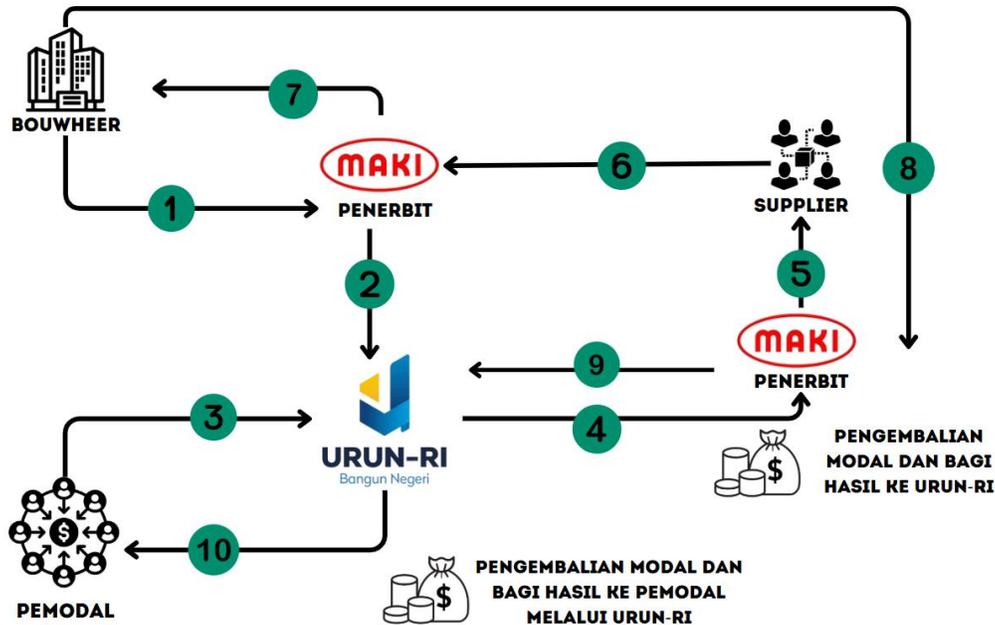
Akad Musyarakah ini mengacu pada Fatwa Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah.

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 Sistem Palletizing. Pembagian keuntungan didasarkan pada proporsi bagi hasil (nisbah) yang telah disepakati di awal, yaitu 21,00% untuk Pemodal dan 79,00% 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 Sistem Palletizing
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 Sistem Palletizing 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%
TOTAL ASET	5,665,314,830	100.00%	10,070,800,165	100.00%	-4,405,485,335	-77.78%
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%
TOTAL LIABILITAS	6,009,742,398	106.06%	9,424,775,041	93.59%	-3,415,032,643	-56.81%
TOTAL EKUITAS	(344,427,568)	-6.08%	646,025,124	6.41%	+990,452,692	+287.54%
TOTAL LIABILITAS & EKUITAS	5,665,314,830	100.00%	10,070,800,165	100.00%	-4,405,485,335	-77.78%

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	+73.36%

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 menandakan 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	kompas.id
PMI Manufaktur	47,4 (Mei 2025) – kontraksi selama dua bulan	Risiko penurunan permintaan baru, mitigasi melalui relasi dengan klien tetap	kabarbursa.com
Indeks Kepercayaan Industri (IKI)	52,11 – menunjukkan optimisme sektor industri	Peluang tetap terbuka bagi MAKITECH melalui proyek strategis	pajak.com
Nilai Tukar Rupiah	Rp16.200–Rp16.500/USD	Biaya impor meningkat, MAKITECH sudah memiliki alternatif supplier lokal.	kompas.id
Inflasi & Biaya Produksi	Inflasi tetap tinggi (3,3–3,6%)	Tekanan biaya produksi, perlu pengendalian HPP secara ketat	bi.go.id

Tren Ekspor Manufaktur	Pertumbuhan hanya 2,5% (2024) dari target 5%	Pasar ekspor stagnan, MAKITECH perlu diversifikasi dan perkuat pasar domestik	bursanusantara.com
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 SHM berupa hamparan tanah kosong seluas 1.335 Msq yang berlokasi di Kec. Cikarang Pusat, Kab. Bekasi, Jawa Barat.	Rp2.109.300.000	Rp1.687.440.000	80%
2	Total Nilai Agunan	Rp2.109.300.000	Rp1.687.440.000	
3	Total Nilai Penggalangan	Rp830.200.000		
4	Nilai Pengikatan Hak Tanggungan	Rp1.037.750.000		
5	Coverage Ratio	125,00%		

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 pembelian material hampir selesai mencapai 90%, sehingga risiko keterlambatan akibat material sangat minim.
2	Finansial	Keterlambatan pembayaran klien & fluktuasi biaya dapat menekan likuiditas	Bouwheer telah memiliki riwayat proyek selesai berulang dengan 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, dan proyek yang dikerjakan tidak masuk ke kategori proyek berat (Heavy Duty).

Bab 8 – STRUKTUR PENAWARAN EFEK

Berikut adalah struktur dari penawaran sukuk MAKI-MSY03:

No	Item	Deskripsi
1	Penerbit	PT Makitech Sistem Indonesia
2	Kode Efek	MAKI-MSY03
3	Jenis Efek	Sukuk
4	Skema Akad	Musarakah
5	Obyek Dasar Penawaran	Purchase Order (PO) dari perusahaan Jepang untuk Proyek Pengadaan Mesin Sistem Palletizing
6	Tujuan Penawaran Efek	Proyek Pengadaan Mesin Sistem Palletizing
7	Nilai Proyek	Rp1.776.900.000
8	Kebutuhan Modal	Rp838.166.870
9	Target Penggalangan Dana	Rp830.200.000
10	Target Minimum Penggalangan Dana	Rp300.000.000
11	Porsi Modal	Penerbit: Rp7.966.870 (0,95%) Investor: Rp830.200.000 (99,05%)

12	Nisbah Bagi Hasil	Penerbit : 79% Investor : 21%
13	Jangka Waktu / Tenor	4 bulan
14	Proyeksi ROI Investasi	Per Tahun: $\pm 30,78\%$ Sesuai tenor: 10,26% Per bulan: 2,57%
15	Lembar Sukuk Diterbitkan	8.302 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 SHM berupa hamparan tanah kosong seluas 1.335 Msq yang berlokasi di Kec. Cikarang Pusat, Kab. Bekasi, Jawa Barat.

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 perusahaan Jepang (Bouwheer) senilai Rp1.776.900.000.

Proyek ini didukung oleh legalitas usaha lengkap, opini syariah dari DPS, rekam jejak keuangan yang menunjukkan pemulihan dan pertumbuhan, serta agunan berupa 1 SHM berupa hamparan tanah kosong seluas 1.335 Msq yang berlokasi di Kec. Cikarang Pusat, Kab. Bekasi, Jawa Barat senilai Rp2.109.300.000 memberikan coverage ratio 125% dari nilai penggalangan investor.

Dengan total kebutuhan modal sebesar Rp838.166.870, proyek ini akan dibiayai dari kontribusi penerbit sebesar Rp7.966.870 dan penggalangan dana investor melalui platform Urun-RI sebesar Rp830.200.000. Berdasarkan hasil simulasi, proyek ini diperkirakan menghasilkan keuntungan bersih sebesar Rp405.663.131, dengan nisbah pembagian hasil 79% untuk penerbit dan 21% untuk investor. Imbal hasil yang ditawarkan kepada investor adalah 10,26% untuk tenor 4 bulan, yang ekuivalen dengan $\pm 30,78\%$ per tahun.

Informasi lebih lanjut dan pemesanan efek: Kunjungi www.urun-ri.id atau hubungi tim Urun-RI melalui WhatsApp di +62822 6000 4904

PT Makitech Sistem Indonesia

Achmad Chamdani Eka. P

Direktur