WSIL-MSY02





PT WISATA SEMESTA INTERNASIONAL

SUKUK MUSYARAKAH TAHAP I





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 Wisata Semesta Internasional?

1. Berpengalaman sebagai penyelenggara Tour & Travel

PT Wisata Semesta Internasional telah memiliki **pengalaman selama 10 tahun** di industri pariwisata yang telah bermitra dengan berbagai perusahaan nasional dan internasional.

2. Telah memiliki izin operasional sebagai penyelenggara pemberangkatan Umrah

Sebagai perusahaan travel dengan brand WSTour telah memiliki izin operasional lengkap sebagai penyelenggara pemberangkatan umroh dan telah berpartner dengan berbagai perusahaan travel sebagai penyelenggara pemberangkatan haji.

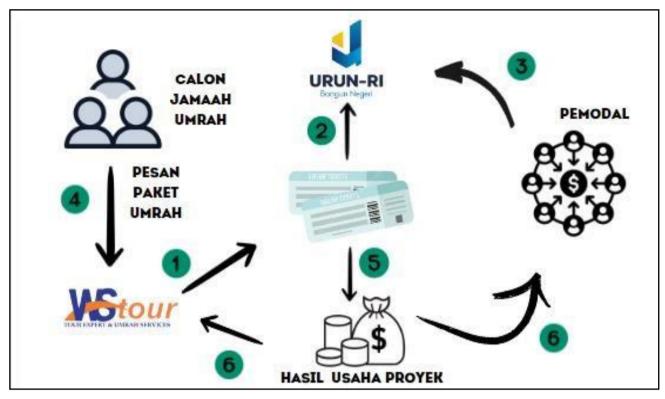
3. Proyek memiliki agunan

Proyek memiliki agunan berupa **fidusia atas proyek dan tanah** yang berlokasi di Subang sebagai penjamin ketika terjadi wanprestasi.

4. Pengembalian Investasi yang cepat dan terukur

Pada penawaran Investasi Sukuk Musyarakah Bertahap – Proyek Tahap I - Pembelian Tiket Pesawat Qatar Airways untuk Pemberangkatan Umrah Bulan September 2024, investor berpotensi mendapatkan tingkat keuntungan dalam **waktu 3 Bulan** dengan setara **16,13%** per tahun.

B. SKEMA SUKUK



No	Keterangan						
1	PT Wisata Semesta Internasional membutuhkan tiket						
	pesawat untuk dijual ke calon konsumen/calon jamaah						
	umrah						
2	PT Wisata Semesta Internasional menerbitkan Sukuk						
	Musyarakah di website Urun-RI						
3	Pemodal Layanan Urun Dana menempatkan dananya di						
	proyek melalui website Urun-RI						
4	Calon Jamaah Umrah PT Wisata Semesta Internasional						
	memesan Paket Umrah.						
5	Proyek selesai terbayarkan dan memberikan hasil.						
6	Bagi hasil diberikan sesuai nisbah yang disepakati antara PT						
	Wisata Semesta Internasional dengan Penerbit.						



02.

Paparan Project

A. PROFILE PERUSAHAAN

Jenis Badan Hukum: PT Perseroan

	Legalitas Perusahaan	Link Dokumen
1	Nomor Induk Berusaha (NIB)	9120219010125
2	KTP, NPWP dan CV Manajemen	Ada
3	NPWP Perusahaan	66.090.079.6-015.000
4	Company Profile	Company Profile PT. Wisata Semesta Internasional
5	Lokasi Kantor	https://maps.app.goo.gl/WP KS6MG4kQj2AHS98

B. ASPEK SYARIAH

No	Parameter	Penilaian	Kriteria	Hasil Kesesuaian (Ya/Tidak)
1	Kegiatan Usaha	Agen Travel	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

2	Mekanisme Transaksi	Jual beli dengan sistem blok tiket menggunakan DP Jama'ah	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 tahap 1 - pengadaan tiket Pesawat Qatar Airways untuk keberangkatan Umrah September 2024	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. Wisata Semesta Internasional tahun 2022 dan 2023.
- 2. Laporan keuangan yang disajikan merupakan laporan keuangan audit untuk tahun 2022 dan laporan keuangan inhouse untuk tahun 2023.
- 3. Pencatatan dilakukan secara manual.
- 4. Berikut adalah ikhtisar informasi data keuangan:

	2022	2023
Neraca, Laba Rugi, Dan Arus Kas	<u>Laporan Keuangan 22</u>	<u>Laporan keuangan 23</u>
Ratio-ratio	Rasio keuangan 22	Rasio keuangan 23

D. KAPASITAS

- Perusahaan sudah beroperasi sejak tahun 2011 dan sudah mendapatkan akreditasi A dari Kriteria Penilaian Penyelenggara Perjalanan Ibadah Umrah pada 27 Januari 2024 dan saat ini sedang dalam proses akreditasi Penyelenggara Ibadah Haji Khusus.
- 2. Dalam kurun 3 (tiga) tahun terakhir PT Wisata Semesta Internasional sudah memberangkatkan lebih dari 1.000 (seribu) jamaah umrah dengan rata-rata keberangkatan lebih dari 27 jamaah per bulan.
- 3. PT Wisata Semesta Internasional sudah bergabung dalam asosiasi BERSATHU
- 4. Saat ini perusahaan memiliki 7 (tujuh) orang karyawan
- 5. PT Wisata Semesta Internasional telah menyelesaikan proyek pengadaan di tiket Saudi Airlines untuk keberangkatan umrah bulan syawal 1445 H/2024 M melalui Urun-RI dengan baik.

E. PROYEK

1. Kondisi Pasar / Market Overview

Beribadah di Tanah Suci merupakan impian semua kalangan kaum muslimin dari muda hingga tua. Karena itu setiap tahunnya tanah suci Mekah selalu dipenuhi dengan peziarah yang ingin beribadah baik umrah atau haji. Menurut studi yang dilakukan oleh Development of Economics and Finance (INDEF), tercatat adanya peningkatan dan permintaan di kalangan masyarakat untuk bisa melaksanakan ibadah umrah sejak tahun 2015 silam. Waktu tunggu umrah yang lebih cepat dibandingkan dengan haji menjadi salah satu faktor yang membuat aktivitas umrah terjadi. Jasa travel umrah dan haji juga merupakan salah satu bisnis yang cukup menjanjikan di tanah air. Mengingat setiap tahunnya, kuota jemaah haji Indonesia merupakan terbanyak di dunia. Kuota haji Indonesia tahun 2023 sebesar 221.000 jemaah. Kuota itu terdiri atas 203.320 jemaah haji reguler, dan 17.680 jemaah haji khusus. Bila dilihat dari pertumbuhan pelaku usaha umrah, maka jumlah PPIU dan PIHK meningkat tajam dalam satu tahun terakhir. Jumlah jemaah umrah tahun 2023 juga meningkat pesat hingga mencapai 1,2 juta orang (data Siskopatuh Kemenag). (Bisnis.com)

WSIL-MSY02

F. RAB, PROYEKSI KEUNTUNGAN DAN IMBAL HASIL

1. RAB PROYEK

No	Item	Angka	Keterangan
	Kebutuhan		Harga beli tiket
1	Pembelian Tiket	Rp 13.500.000	merupakan harga
	Saudi Airlines		taksiran tertinggi
2	Jumlah kebutuhan tiket	45 pcs	
3	Total Kebutuhan Modal Proyek	Rp607.500.000	Point No.1 x No.2
4	Biaya Layanan Urun Dana Urun-RI	Rp19.500.000	
5	Total Kebutuhan Modal	Rp627.000.000	Point No.3 + No.4

2. PORSI MODAL

Keterangan	Porsi	Nilai
Penerbit	7,97%	Rp50.000.000
Investor	92,03%	Rp577.000.000
TOTAL	100%	Rp627.000.000

Sehingga Total Penggalangan Dana yang dibutuhkan sebesar **Rp 577.000.000**

3. Proyeksi Keuntungan dan Imbal hasil

Adapun nisbah bagi hasil yang diberikan adalah sebagai berikut:

No.	Item	Nominal	Keterangan
1	HPP Proyek	Rp 627.000.000	
2	Nilai Proyek	Rp697.500.000	
3	Proyeksi Net Profit	Rp70.500.000	Point No.2 – No.1
4	% Nisbah Bagi Hasil Investor	33%	
5	% Nisbah Bagi Hasil Penerbit	67%	
6	Bagi Hasil Investor (33%)	Rp23.625.000	Poin No. 03 x No.4 (Setara 4,03% dalam 3 bulan atau 16,13% disetahunkan)
7	Bagi Hasil Penerbit (67%)	Rp47.235.000	Poin No. 03 x No.5

G. Timeline Pelaksanaan Proyek

	Masa Penawaran	Pencairan		Bul	an 1			Bula	an 2			Bula	an 3	
Masa Penawaran			W1	W2	W3	W4	W1	W2	W3	W4	W1	W2	W3	W4
Pencairan														
Pemasaran														
Pembelian Tiket Pesawat														
Pembayaran DP dari Calon Jamaah														
Pelunasan Pembayaran dari Jamaah														
Proses Pengembalian Modal dan Bagi Hasil ke KSEI														
Proses Pengembalian Modal dari KSEI ke Pemodal melalui BK														

1. Bulan ke-I setelah pencairan:

- a. Perusahaan melakukan pemasaran atau penjualan paket keberangkatan Umrah untuk bulan September.
- b. Perusahaan melakukan pembelian tiket pesawat.
- c. Calon Jamaah yang ingin membeli paket keberangkatan Umrah membayar DP.

2. Bulan ke-II setelah pencairan:

- a. Perusahaan melakukan pemasaran atau penjualan paket keberangkatan Umrah untuk bulan September. Proses pengembalian modal dan bagi hasil.
- b. Perusahaan melakukan pembelian tiket pesawat.
- c. Calon Jamaah yang ingin membeli paket keberangkatan Umrah membayar DP dan pelunasan pembayaran paket umrah.
- 3. Bulan ke-III setelah pencairan :
 - a. Perusahaan melakukan pengembalian modal dan bagi hasil ke KSEI setelah pelunasan dari para Jama'ah.

b. Proses pengembalian modal dari KSEI ke Pemodal melalui Bank Kustodian.

H. Rencana Jadwal Pembayaran

Waktu Pembayaran	Dana Sukuk	Proyeksi Pendapatan Bagi Hasil	Total Pembayaran	o/s
Pencairan				577.000.000
Bulan 1	-	-	-	577.000.000
Bulan 2	-	-	-	577.000.000
Bulan 3	577.000.000	23.265.000	600.265.000	-
Total	577.000.000	23.265.000	600.265.000	

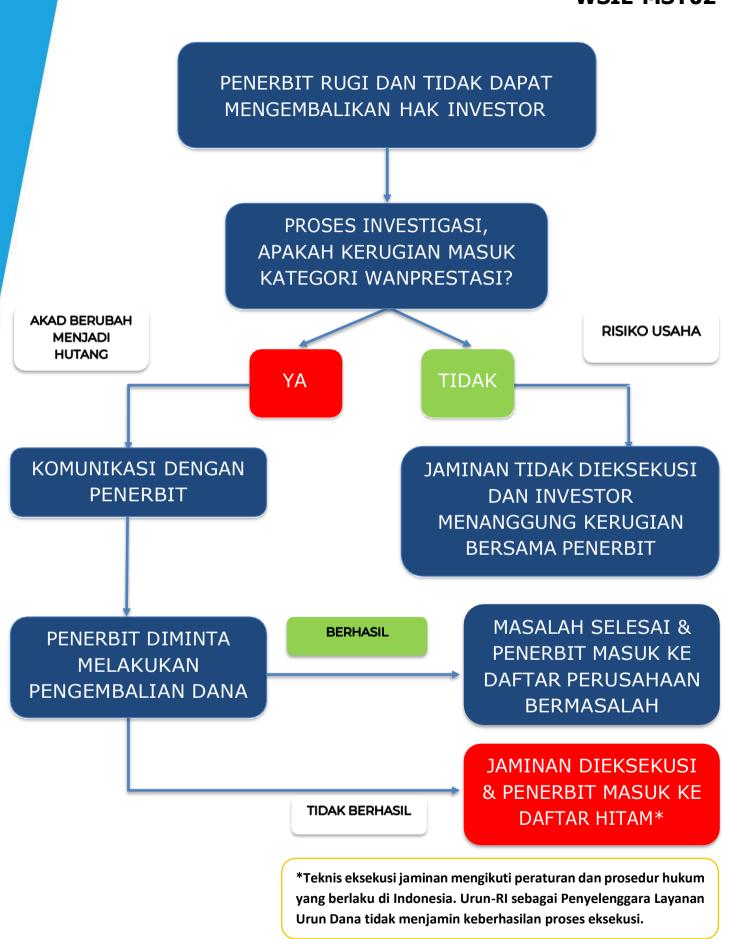
I. Agunan

a. Penerbitan Sukuk pada proyek Pembelian Tiket Pesawat, dengan ini PT Wisata Semesta Internasional menjaminkan:

No	Jenis Agunan	QTY	Nilai Pasar / Proyek (Rp)	Nilai Pengikatan (Rp)	%Coverage Ratio
1	SHM Tanah di Subang	1.755 m2	887.500.000	665.875.000 (100%)	115,36%
2	Fidusia Proyek	1	55.625.000	55.625.000 (100%)	9,64%
	Total		943.125.000	721.250.000	125%
Nilai Modal				577.000.000	

b. Agunan pada penerbitan efek ini tidak menjamin Risiko bisnis yang ada pada PT Wisata Semesta Internasional.

- c. Dalam kondisi tertentu, agunan dapat dieksekusi, diantaranya apabila :
 - i. Penerbit menggunakan dana hasil penerbitan efek di Urun-RI tidak sesuai dengan RAB yang tercantum.
 - ii. Penerbit menggunakan dana hasil penggalangan dana untuk tujuan yang haram/bertentangan dengan prinsip syariah.
 - iii. Penerbit melakukan Aktivitas yang haram bertentangan dengan prinsip Syariah dalam menjalankan proyek yang dibiayai melalui penerbitan efek di platform Urun-RI.
 - iv. 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 menandatanganinya sehingga akad /dokumen tersebut menjadi tidak sah.
 - v. Penerbit tidak mendistribusikan keuntungan bersih usahanya (jika ada) sebagai bagi hasil kepada Investor.
- d. Dalam hal terjadi WANPRESTASI maka Sukuk berubah statusnya menjadi utang yang wajib dibayarkan oleh Penerbit kepada para Pemegang Sukuk
- e. Adapun skema pembayaran utang sebagaimana yang dimaksud pada poin 4 dilakukan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Sukuk.



J. Analisis Risiko

Jenis Risiko	Sub Jenis Risiko	Mitigasi
Umum	Perubahan kondisi ekonomi, keamanan dan kebijakan politik	PT Wisata Semesta Internasional tergabung ke dalam komunitas pengusaha perjalanan umrah sehingga bisa memperoleh informasi yang berkaitan dengan kebijakan pemerintah untuk mengambil Keputusan yang terbaik bagi perusahaan
Risiko nilai tukar		Transaksi perusahaan perjalanan umrah menggunakan tiga mata uang berbeda yaitu Rupiah, Dollar Amerika serta Saudi Arabian Real dalam kegiatan operasionalnya, akan tetapi untuk pembelian tiket pesawat menggunakan nilai tukar rupiah sehingga nilai tukar mata uang tidak mempengaruhi harga tiket pesawat
	Tidak semua tiket terjual	PT Wisata tergabung dengan asosiasi BERSATHU dan jika perusahaan tidak mampu menjual keseluruhan tiketnya kepada para

		jamaah, maka tiket tersebut akan dijual secara B2B ke anggota asosiasi BERSATHU
	Keterlamb atan dan gagal bayar oleh jamaah	PT Wisata Semesta Internasional memastikan bahwa jamaah dapat melakukan pelunasan sesuai dengan perjanjian yang disepakati yaitu 1-2 minggu sebelum keberangkatan
Investasi	Potensi tidak adanya bagi hasil	 PT Wisata Semesta Internasional melakukan penagihan pelunasan kepada para jamaah 1-2 minggu sebelum keberangkatan yang dananya akan digunakan untuk pengembalian modal dan bagi hasil kepada para investor Kemudian dari sisi PT Wisata Semesta Internasional sendiri, sebagai bentuk komitmen dalam hal menghindari penyalahan penggunaan dana, atau adanya penundaan dan penggunaan dari pembayaran buyer, perusahaan melakukan

		pengikatan berupa agunan untuk mengantisipasi terjadinya WANPRESTASI. • Kemudian dari pihak penyelenggara yakni Urun-RI juga melakukan monitoring rutin dan pengawalan proses proyek mulai dari awal, proses penyelesaian, proses pembayaran dari buyer ke PT Wisata Semesta Internasional, dan proses pelunasan dari PT Wisata Semesta Internasional.
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. Wisata Semesta Internasional

Berbagai aktivitas kegiatan pemberangkatan jamaah dan wisatawan yang telah selesai dikerjakan dapat dilihat pada link berikut :

• Portofolio PT. Wisata Semesta Internasional

L. STRUKTUR PENAWARAN EFEK

NO	ITEM	DESKRIPSI	KETERANGAN
1	Penerbit	PT Wisata Semesta Internasional	
2	Kode Efek	WSIL-MSY02	
3	Jenis Efek	Sukuk Bertahap	
4	Skema Akad	Musyarakah	
5	Obyek Dasar Penawaran Efek	Berita Acara RUPS PT Wisata Semesta Internasional tanggal 29 Desember 2023	
6	Tujuan Penawaran Efek	Proyek Tahap 1 Pembelian tiket pesawat Qatar Airways untuk pemberangkatan umrah bulan September 2024	
7	Nilai Proyek	Rp697.500.000	
8	Kebutuhan Modal	Penerbit: Rp50.000.000 Pemodal: Rp577.000.000 Total: Rp627.000.000	
9	Kebutuhan	-	

WSIL-MSY02

	Modal Minimum		
10	Porsi Modal	Penerbit: 7,97% Investor: 92,03%	
11	Nisbah Bagi Hasil	Penerbit: 67% Investor: 33%	
12	Proyeksi ROI Investor	Eq. 16,13% p.a	
13	Jangka Waktu / Tenor	3 Bulan	
14	Rencana Pengembalian Modal dan Pembagian Imbal Hasil	Modal: Bulan 3: Rp577.000.000 Imbal Hasil: Bulan 3: Rp23.625.000	
15	Lembar Sukuk Diterbitkan	5.770 Lembar	
16	Harga Per Lembar Sukuk	Rp100.000/Lembar	
17	Minimal Pembelian	Rp100.000	
18	Minimal Pembelian	1 Lembar	

WSIL-MSY02

	(Dalam Lembar)		
19	Masa Penawaran	45	Hari
20	Agunan	 SHM Tanah di Subang seluas 1.755 m² Fidusia Proyek 	
21	Periode Perhitungan	Aktual/Aktual	

Melalui proposal bisnis ini, manajemen PT. Wisata Semesta Internasional ingin mengajak pemodal untuk berinvestasi di PT. Wisata Semesta Internasional untuk Proyek Tahap 1 Pembelian Tiket Pesawat Qatar Airways untuk Pemberangkatan Umrah Bulan September 2024.

Hormat Kami,

PT. Wisata Semesta Internasional

Widiantoro Baroto

Komisaris Utama

Melakukan registrasi sebagai Pemodal melalui website URUN-RI di https://urun-ri.id 01

02

06

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

Membaca proposal bisnis dan memahami risiko investasi dengan benar

03

Tentukan jumlah efek yang ingin dibeli

Transfer dana sejumlah yang tertera di menu pembayaran 05

Mendapatkan bukti pembelian efek di website URUN-RI

Mengupload bukti pembelian efek di website URUN-RI

07

Anda Seorang investor.
Alhamdulillah!





Reach us.

PT Wisata Semesta Internasional

Office : Jl. Siaga Raya No.87 Blok B Pejaten Barat, Pasar

Minggu, Jakarta Selatan

Phone : 021-27533216

Email : vacation@wstour.co.id

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:



Tergabung di:

Terintegrasi dengan:









TERIMA KASIH