



# **PENAWARAN EFEK BERSIFAT UTANG YANG DITAWARKAN MELALUI LAYANAN URUN PT UTAMA SUKSES ENJINIRING TAHUN 2024**



## **PROYEK PENGADAAN MATERIAL DAN INSTALASI PERALATAN MITRA10 GARUT TAHUN 2024**



# DISCLAIMER



## **PT FINTEK ANDALAN SOLUSI TEKNOLOGI (FULUSME)**

adalah penyelenggara layanan urun dana, berdasarkan Keputusan Anggota Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No.KEP-45/D.04/2022 tentang pemberian izin usaha Penyelenggara Penawaran Efek Melalui Layanan Urun Dana Berbasis Teknologi Informasi (*Securities Crowdfunding*), dengan ini menyatakan bahwa:

1. OTORITAS JASA KEUANGAN TIDAK MEMBERIKAN PERNYATAAN MENYETUJUI ATAU TIDAK MENYETUJUI EFEK INI, TIDAK JUGA MENYATAKAN KEBENARAN ATAU KECUKUPAN INFORMASI DALAM LAYANAN URUN DANA INI. SETIAP PERNYATAAN YANG BERTENTANGAN DENGAN HAL TERSEBUT ADALAH PERBUATAN MELANGGAR HUKUM.
2. INFORMASI DALAM LAYANAN URUN DANA INI PENTING DAN PERLU MENDAPAT PERHATIAN SEGERA. APABILA TERDAPAT KERAGUAN PADA TINDAKAN YANG AKAN DIAMBIL, SEBAIKNYA BERKONSULTASI DENGAN PENYELENGGARA.
3. PENERBIT DAN PENYELENGGARA, BAIK SENDIRI-SENDIRI MAUPUN BERSAMA-SAMA, BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI YANG TERCANTUM DALAM LAYANAN URUN DANA INI.



# DISCLAIMER

Sebelum melakukan investasi melalui PT Fintek Andalan Solusi Teknologi (Fulusme), calon Pemodal harus terlebih dahulu mempelajari, memahami dan memperhitungkan setiap investasi bisnis yang akan dilakukan dengan seksama. Untuk itu, calon Pemodal dapat meminta pendapat dari pihak-pihak yang berkompeten atas aspek bisnis, hukum, keuangan, pajak, maupun aspek lain yang relevan sehubungan dengan investasi ini.

Calon Pemodal harus menyadari bahwa terdapat kemungkinan akan menanggung risiko kerugian sebagian atau seluruhnya sehubungan dengan investasi ini.

Semua perhitungan atau analisis hanyalah perkiraan dan catatan historis, 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 potensi hasil investasi yang akan diperoleh.

Semua perkiraan yang ada dalam proposal akan dapat berubah sebagai akibat dari berbagai faktor, termasuk namun tidak terbatas pada faktor-faktor yang diungkapkan dalam proposal ini mengenai faktor-faktor risiko yang ada.



# **DEFINISI EFEK BERSIFAT UTANG**

Efek Bersifat Utang merupakan sebuah bentuk investasi berupa surat berharga yang mewakili kepemilikan atas aset yang menjadi dasar penerbitannya.





## SURAT PERNYATAAN DAN JAMINAN KEABSAHAN DATA DAN PROPOSAL

Bersama dengan Ini, Kami yang bertandatangan di bawah ini:

- 1) Nama : Budi Utomo  
Jabatan : Direktur  
Perusahaan : PT Utama Sukses Enjiniring  
Alamat Perusahaan : Jl. Boulevard Raya, Ruko Blok AA15, Nomor 1 , Grand Wisata, Kec. Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat.
  
- 2) Nama : Toto Suharto  
Jabatan : Komisaris  
Perusahaan : PT Utama Sukses Enjiniring  
Alamat Perusahaan : Jl. Boulevard Raya, Ruko Blok AA15, Nomor 1 , Grand Wisata, Kec. Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat.

Bertindak untuk dan atas nama **PT Utama Sukses Enjiniring**, dengan ini Menyatakan dan Menjamin hal-hal sebagai berikut.

1. Bahwa, Yang menandatangani surat ini adalah benar merupakan Pengurus PT Utama Sukses Enjiniring, dan dengan ini kami menyatakan **BENAR** dan **SETUJU** atas seluruh data dan informasi yang disajikan pada Dokumen Penawaran (Proposal) yang disajikan kepada Penyelenggara dan Pemodal.
2. Bahwa, Kami Menyatakan dan Menjamin serta bertanggung jawab penuh terhadap kualitas, ketepatan, dan kebenaran serta kelengkapan dari Informasi yang diserahkan, disampaikan dan/atau disediakan kepada PT Fintek Andalan Solusi Teknologi (Fulusme);
3. Bahwa, kami Menyatakan dan Menjamin telah membaca, memeriksa, menganalisa, mengevaluasi dan menyetujui Dokumen Penawaran (Proposal), data dan Informasi maupun kelengkapan dokumen yang dimuat dalam Proposal yang disusun oleh PT Fintek Andalan Solusi Teknologi (Fulusme) berdasarkan data dan Informasi yang disediakan oleh Yang Menyatakan dan Menjamin dan selanjutnya menjamin dan membebaskan PT Fintek Andalan Solusi Teknologi (Fulusme) dari segala klaim, tuntutan dan/atau gugatan dari pihak ketiga lainnya atas ketidak benaran, ketidak tepatan, ketidak cermatan dan kualitas serta kelengkapan dari Informasi yang disajikan dalam proposal tersebut.
4. Bahwa, kami Menyatakan dan Menjamin bertanggung atas sumber bukti dan transaksi yang dijadikan dasar untuk penyusunan dijadikan dasar penyusunan dan penyajian laporan keuangan, laporan keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik.



**TAMASEN**  
FOSTERING THE SYNERGIC SOLUTION

5. Apabila, terdapat ketidaksesuaian data yang disampaikan kepada PT Fintek Andalan Solusi Teknologi (Fulusme), maka kami bersedia menerima sanksi sesuai dengan Perjanjian dan ketentuan hukum yang berlaku, baik hukum pidana maupun hukum perdata.

Demikian Pernyataan dan Jaminan ini dibuat dan ditandatangani untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 04 November 2024

Kami Yang Menyatakan dan Menjamin,

**PT Utama Sukses Enjiniring**

METERAI  
TEMPEL  
BOFALX190393099

Budi Utomo  
DIREKTUR

Toto Suharto  
KOMISARIS

**HEAD OFFICE**

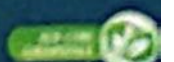
Ruko Blok AA 15 No. 1, Jl. Celebration Boulevard  
Grand Wisata - Bekasi 17510, Jawa Barat - Indonesia  
T + 62 21 826 247 29  
E info@tamaseen.co.id

**WORKSHOP**

Ruko Jl. PU No. 129 Kp. Patubaran RT 004 / RW 03, Cikemuning  
Mustika Jaya - Bekasi 17134, Jawa Barat - Indonesia

**OUR SOLUTIONS**

- Civil Engineering & Construction Solutions
- Electrical Product & Power Systems Solutions
- HVAC - Refrigeration & Eqp. Storage Solutions







## DAFTAR ISI

1. INFORMASI PENAWARAN UMUM EFEK BERSIFAT UTANG
2. PROFIL PERUSAHAAN PENERBIT
3. LEGALITAS PENERBIT
4. IKHTISARKEUANGAN PENERBIT
5. PROFIL PEMBERIKERJA
6. GAMBARAN INDUSTRI
7. SKEMA EFEK BERSIFAT UTANG
8. SKEMAPROJECT COST
9. SKEMA IMBAL HASIL EFEK BERSIFAT UTANG
10. ANALISIS DAN MITIGASI RESIKO BISNIS
11. CARA PEMBELIAN EFEK



# **01**

# **INFORMASI**

# **PENAWARAN UMUM**

# **EFEK BERSIFAT UTANG**





# INFORMASI PENAWARAN EFEK BERSIFAT UTANG

<b>Penerbit</b>	PT. UTAMA SUKSES ENJINIRING
<b>Kode Penerbit</b>	PUSE1
<b>Jenis Efek</b>	Efek Bersifat Utang
<b>Nama Efek</b>	EFEK BERSIFAT UTANG YANG DITAWARKAN MELALUI LAYANAN URUN DANA PT USAHA SUKSES ENJINIRING TAHUN 2024
<b>Nama Proyek</b>	PENGADAAN MATERIAL DAN INSTALASI PERALATAN MITRA10 GARUT
<b>Dasar Penerbitan</b>	WORK ORDER DARI MITRA10 (PT CATUR MITRA SEJATI SENTOSA) 1. WO.164/10/2024 2. WO.165/10/2024 3. WO.166/10/2024 4. WO.167/10/2024 5. WO.185/10/2024
<b>Nilai Proyek</b>	IDR 1.136.712.855,- (Satu Milyar Seratus Tiga Puluh Enam Juta Tujuh Ratus Dua Belas Ribu Delapan Ratus Lima Puluh Lima Rupiah)
<b>Nilai Modal</b>	IDR 931.834.366,- (Sembilan Ratus Tiga Puluh Satu Juta Delapan Ratus Tiga Puluh Empat Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Enam Rupiah)
<b>Nilai Pendanaan</b>	IDR 800.000.000,- (Delapan Ratus Juta Rupiah)
<b>Min. Pendanaan</b>	IDR 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah)
<b>Periode Penawaran Efek</b>	45 hari kalender
<b>Porsi Modal</b>	Pemodal = 85,85% / IDR 800.000.000,- Penerbit = 14,15% / IDR 131.834.366,-
<b>Tenor</b>	3 (Tiga) bulan / 90 hari



## INFORMASI PENAWARAN EFEK BERSIFAT UTANG

<b>Bunga</b>	24,00% p.a
<b>Imbal Hasil (Aktual 365 hari)</b>	Pemodal = 23,43% Penerbit = 76,57%  **Perhitungan Imbal Hasil dari profit proyek setelah dikurangi dengan PPN dan PPH
<b>Skema Pembayaran</b>	<b>Modal:</b> Dibayarkan pada akhir periode / tenor <b>Imbal Hasil:</b> Dibayarkan pada akhir periode / tenor
<b>Pihak Terlibat</b>	1. Pemodal 2. PT. Utama Sukses Enjiniring 3. Fulusme (Penyelenggara Layanan Urun Dana) 4. KSEI dan Bank Kustodian
<b>Tanggal Penawaran Dimulai</b>	11 November 2024
<b>Tanggal Target Penawaran Ditutup</b>	29 November 2024
<b>Tanggal Target Fully Funded</b>	29 November 2024
<b>Tanggal Target Distribusi Efek</b>	13 Desember 2024
<b>Minimal Investasi</b>	IDR 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah)
<b>Jumlah Unit Yang Ditawarkan</b>	8.000 lembar unit
<b>Tanggal Target Jatuh Tempo</b>	30 Januari 2025
<b>Satuan Pemindah bukuan</b>	IDR 800.000.000,- (Delapan Ratus Juta Rupiah)



## INFORMASI PENAWARAN EFEK BERSIFAT UTANG

<b>Denda/Kompensasi Keterlambatan</b>	Tidak ada Denda / Kompensasi Keterlambatan
<b>Jaminan / Agunan</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Pengikatan berupa Fidusia Notarial senilai IDR.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) atau sebesar 125% dari nilai pokok utang.</li><li>2. Bilyet Giro senilai IDR 848.003.030,- (Delapan Ratus Empat Puluh Delapan Juta Tiga Ribu Tiga Puluh Rupiah)</li><li>3. Personal Guarantee dari Budi Utomo selaku Direktur Utama PT Utama Sukses Enjiniring</li><li>4. Satu unit Rumah di Cluster Limonia Blok L3 Nomor 10, Kelurahan Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, dengan SHM No.1911 atas nama Budi Utomo senilai IDR 300.960.000,- berdasarkan NJOP pada PBB Tahun 2024</li></ol>
<b>Monitoring Pembayaran</b>	Akses internet banking untuk inquiry rekening perusahaan yang digunakan untuk pembayaran yang menjadi dasar penerbitan efek bersifat utang.



# DASAR PENERBITAN EFEK BERSIFAT UTANG

WO.164/10/2024



## WORK ORDER (WO)

Nomor Surat Kerja	: WO.164/10/2024	Tanggal Penerbitan	: 08/10/2024
Nama Vendor	: UTAMA SUKSES ENJINIRING, PT.	Nama Persh Di Faktur	: PT CATUR MITRA SEJATI SENTOSA
Alamat Vendor	: JL. CELEBRATION BOULEVARD RAYA BLOK AA 15 NO.40	NPWP	: 0017898313038000
NPWP	: 86.926.137.0-435.000	Alamat Faktur	: Jl.Boulevard Gading Serpong Blok Mitra10
KPP Name	: KPP PRATAMA CIBITUNG		
Telepon / Fax	: 085710804359 /		
Contact Person	: BPK WAHYUDI		
Contact Mobile	:		
Email	: wahyujawara71@gmail.com		

WO.165/10/2024



## WORK ORDER (WO)

Nomor Surat Kerja	: WO.165/10/2024	Tanggal Penerbitan	: 08/10/2024
Nama Vendor	: UTAMA SUKSES ENJINIRING, PT.	Nama Persh Di Faktur	: PT CATUR MITRA SEJATI SENTOSA
Alamat Vendor	: JL. CELEBRATION BOULEVARD RAYA BLOK AA 15 NO.40	NPWP	: 0017898313038000
NPWP	: 86.926.137.0-435.000	Alamat Faktur	: Jl.Boulevard Gading Serpong Blok Mitra10
KPP Name	: KPP PRATAMA CIBITUNG		
Telepon / Fax	: 085710804359 /		
Contact Person	: BPK WAHYUDI		
Contact Mobile	:		
Email	: wahyujawara71@gmail.com		

WO.166/10/2024



## WORK ORDER (WO)

Nomor Surat Kerja	: WO.166/10/2024	Tanggal Penerbitan	: 08/10/2024
Nama Vendor	: UTAMA SUKSES ENJINIRING, PT.	Nama Persh Di Faktur	: PT CATUR MITRA SEJATI SENTOSA
Alamat Vendor	: JL. CELEBRATION BOULEVARD RAYA BLOK AA 15 NO.40	NPWP	: 0017898313038000
NPWP	: 86.926.137.0-435.000	Alamat Faktur	: Jl.Boulevard Gading Serpong Blok Mitra10
KPP Name	: KPP PRATAMA CIBITUNG		
Telepon / Fax	: 085710804359 /		
Contact Person	: BPK WAHYUDI		
Contact Mobile	:		
Email	: wahyujawara71@gmail.com		

# DASAR PENERBITAN EFEK BERSIFAT UTANG

WO.167/10/2024



## WORK ORDER (WO)

Nomor Surat Kerja	: WO.167/10/2024	Tanggal Penerbitan	: 08/10/2024
Nama Vendor	: UTAMA SUKSES ENJINIRING, PT.	Nama Persh Di Faktur	: PT CATUR MITRA SEJATI SENTOSA
Alamat Vendor	: JL. CELEBRATION BOULEVARD RAYA BLOK AA 15 NO.40	NPWP	: 0017898313038000
		Alamat Faktur	: Jl.Boulevard Gading Serpong Blok Mitra10
NPWP	: 86.926.137.0-435.000		
KPP Name	: KPP PRATAMA CIBITUNG		
Telepon / Fax	: 085710804359 /		
Contact Person	: BPK WAHYUDI		
Contact Mobile	:		
Email	: wahyujawara71@gmail.com		

WO.185/10/2024



## WORK ORDER (WO)

Nomor Surat Kerja	: WO.185/10/2024	Tanggal Penerbitan	: 11/10/2024
Nama Vendor	: UTAMA SUKSES ENJINIRING, PT.	Nama Persh Di Faktur	: PT CATUR MITRA SEJATI SENTOSA
Alamat Vendor	: JL. CELEBRATION BOULEVARD RAYA BLOK AA 15 NO.40	NPWP	: 0017898313038000
		Alamat Faktur	: Jl.Boulevard Gading Serpong Blok Mitra10
NPWP	: 86.926.137.0-435.000		
KPP Name	: KPP PRATAMA CIBITUNG		
Telepon / Fax	: 085710804359 /		
Contact Person	: BPK WAHYUDI		
Contact Mobile	:		
Email	: wahyujawara71@gmail.com		

## INFORMASI PENERBITAN EFEK BERSIFAT UTANG



Penerbitan Efek Bersifat Utang ini akan digunakan oleh PT UTAMA SUKSES ENJINIRING untuk penguatan modal kerja dalam rangka proyek “Pengadaan Material dan Instalasi Peralatan Pembukaan Outlet Baru Mitra10 Garut Jawa Barat”, berdasarkan Work Order dari MITRA10 (PT CATUR MITRA SEJATI SENTOSA) dengan nomor:

- WO.164/10/2024 untuk Pengadaan & Instalasi Sound System
- WO.165/10/2024 untuk Pengadaan & Instalasi IPPBX
- WO.166/10/2024 untuk Pengadaan & Instalasi CCTV
- WO.167/10/2024 untuk Pengadaan & Instalasi Alarm
- WO.185/10/2024 untuk Pengadaan & Instalasi Cabling Data

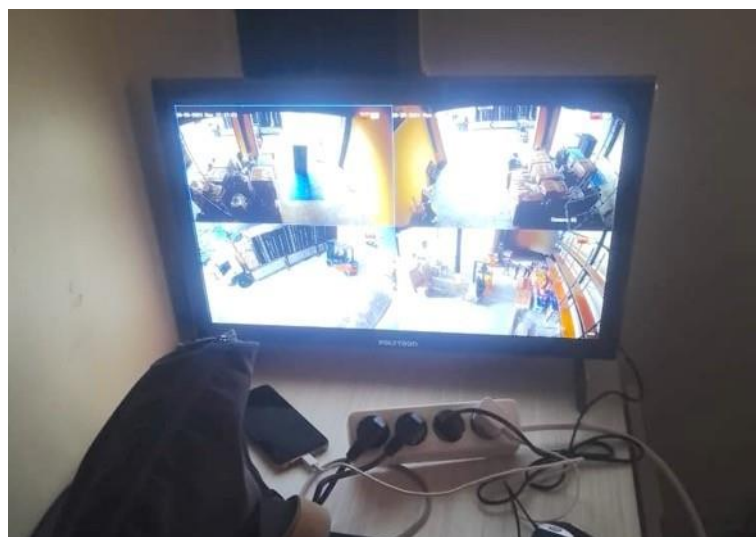
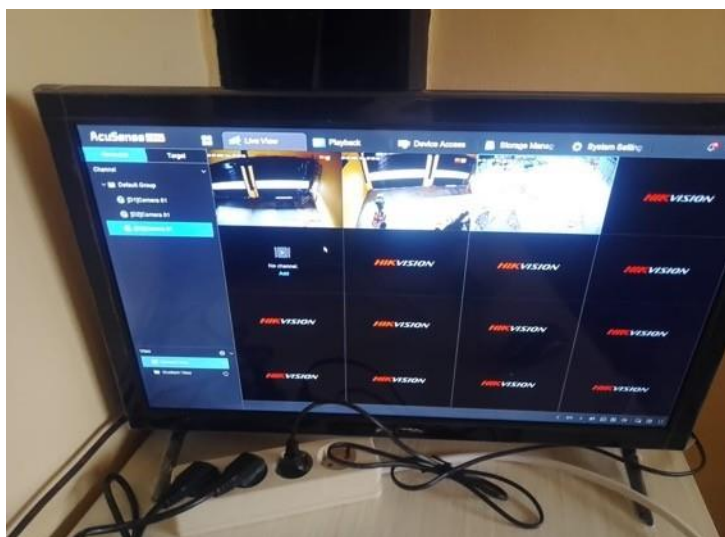
Lokasi proyek adalah sebagai berikut:

### **Mitra10 Garut Supermarket Bahan Bangunan**

Jl. Ahmad Yani Timur No.429-433, Suci, Karangpawitan, Kabupaten Garut, Jawa Barat 44182 <https://maps.app.goo.gl/gi6kg8udN33ZmQHm9>



# FOTO PROYEK BERLANGSUNG





## 02

# PROFIL PENERBIT



# PROFILE

## PT UTAMA SUKSES ENJINIRING



**OFFICE**



**WORKSHOP**

**PT UTAMA SUKSES ENJINIRING (TAMASEN)** PT Utama Sukses Enjiniring berdiri pada Desember 2018. TAMASEN bergerak di bidang kontraktor sipil, mekanikal, dan elektrik untuk kebutuhan industry. TAMASEN memiliki sumber daya manusia dengan reputasi yang sangat baik dalam hal teknis dan manajerial, dan tenaga ahli yang memiliki kualifikasi di setiap tahap yang dibutuhkan oleh industri.

Adapun jasa dan produk yang ditawarkan **PT UTAMA SUSKES ENJINIRING** yaitu:

### **CIVIL ENGINEERING & CONSTRUCTION**

1. Civil Construction
2. Facilities & Utilities
3. Commercial & Residential
4. Building Furnishing

### **ELECTRICAL PRODUCT & POWER SYSTEM**

1. Electrical Power System
2. Electrical Distribution
3. Electrical Instrument
4. Automation & Control

### **HVAC – REFRIGERATION & COLD STORAGE**

1. HVAC System
2. Cool & Cold Storage
3. Refrigeration System

### **ALAMAT**

Ruko Blok AA 15 No.1  
Jl. Celebration Boulevard Grand  
Wisata Bekasi 17510 Jawa Barat



# PROFILE PT UTAMA SUKSES ENJINIRING



## AKTE PERUSAHAAN

<b>TANGGAL PENDIRIAN</b>	Tanggal 18 Desember 2018 berdasarkan Akta Nomor 100 yang dibuat oleh dan dihadapan AGUS PRATOMO BUDI SANTOSO, S.H, M.Kn, Notaris di Jakarta.
<b>SK PENGESAHAN PERUSAHAAN</b>	Telah disahkan oleh Menteri Hukum dan HAM RI sesuai dengan SK Menkumham Nomor AHU-0061166.AH.01.01.Tahun 2018 Tanggal 20 Desember 2018
<b>AKTE PERUBAHAN TERAKHIR &amp; PENGESAHAN PERUSAHAAN</b>	Akta Nomor 04 Tanggal 19 Juni 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan HARIA FITRI SUCIPTO, S.H, M.Kn, yang telah mendapatkan persetujuan Menteri Hukum dan HAM RI sesuai dengan SK Nomor AHU-0035857.AH.01.02.TAHUN 2024 Tanggal 19 Juni 2024.

## VISI PERUSAHAAN:

- Menjadi Perusahaan EPC yang unggul dalam memberikan solusi yang sinergis

## MISI PERUSAHAAN:

1. Memberikan peluang & dukungan sumber daya untuk inovasi yang ada
2. Mengembangkan manajemen yang baik untuk mempertahankan pertumbuhan yang berkelanjutan.
3. Mengejar kinerja prima untuk memenuhi kepuasan pelanggan secara optimal
4. Terus berkembang dalam memberikan nilai tambah bagi seluruh pemangku kepentingan
5. Membina setiap divisi untuk tumbuh menjadi perusahaan anak perusahaan yang fokus dan menguntungkan.

# PROFILE MANAJEMEN

## PT UTAMA SUKSES ENJINIRING



**TOTO SUHARTO**  
Komisaris

Tanggal Lahir: Rembang, 7 September 1965

### PENDIDIKAN

S1 - Fakultas FISIP, Universitas 17 Agustus 1945, Semarang

### PENGALAMAN

1. 2020 - Now : Commissioner, PT Utama Sukses Enjiniring
2. 2016 - 2019 : Humas, PT Waskita Karya
3. 2013 - 2015 : Assistance Team Leader, Land Conservation Programmed (PLKSDA)
4. 2008 - 2013 : Country Manager, CPI JAPAN in Indonesia
5. 2005 - 2008 : Operational Manager, NGO PPKIJ
6. 2001 - 2005 : Team Leader, Upper Semarang Land Conservation & Poverty Program



**BUDI UTOMO**  
Direktur Utama

Tanggal Lahir: Rembang, 14 May 1973

### PENDIDIKAN

- S2 - University of Mercu Buana – Jakarta - (Master Degree of Industrial Engineering)
- S1 - University of Mercu Buana – Jakarta - (Bachelor Degree of Electrical Engineering)

### PENGALAMAN

1. 2019 - Now : President Director, PT Utama Sukses Enjiniring
2. 2016 - 2018 : Director, PT. Eastern Bangun Persada
3. 2011 - 2015 : Senior Engineering Manager, PT. Fresh Food Indonesia
4. 2010 - 2011 : Project Engineering Manager Asia Pasific, PT DANONE Dairy Indonesia
5. 2007 - 2010 : Engineering Project Manager, PT. Johnson Home Hygiene Products

# LIST PEKERJAAAN

## PT UTAMA SUKSES ENJINIRING

PT Suzuki Indomobil Motor	Pekerjaan Normalisasi Saluran Air CBU Tambun II
PT Suzuki Indomobil Motor	Penggantian Atap Injection Tambun II PT SIM
PT Suzuki Indomobil Motor	Modifikasi pintu dan jendela ruang training Head Office Pulogadung
PT Suzuki Indomobil Motor	Penutupan Pit Welding Cikarang PT SIM
PT Suzuki Indomobil Motor	Normalisasi Waduk Tambun I PT SIM
PT Suzuki Indomobil Motor	Pekerjaan perbaikan gorong-gorong painting metal tambun 1
PT Suzuki Indomobil Motor	Penggantian Atap Transparan Area Tambun 2
PT Suzuki Indomobil Motor	Perbaikan Gerbang Utama Tambun I
PT Suzuki Indomobil Motor	Pekerjaan Perbaikan Dinding Turap CBU & Lapangan Tennis Tambun 2
PT Suzuki Indomobil Motor	Pekerjaan modifikasi atap dan cat walk area ex painting mechining 2W Tambun 1
PT Prima Top Boga	Perbaikan Ice Flake Machine
PT Prima Top Boga	Penambahan Sistem Ventilasi Udara R. Baking PTB 2
PT Sarimelati Kencana	Penggantian Plafon Gypsum PVC
PT Sarimelati Kencana	Fabrikasi Cimney Smoke House
PT Sarimelati Kencana	Penggantian OLC Compressor Racking Medium Temp
Kaldu Sari Nabati, PT	Trafo OLTC 2500 KVA
Kaldu Sari Nabati, PT	Instalasi Penangkal Petir & Grounding
Samudera Logistic Services, PT	Sensor Hydraulic Dock Leveler
PT. Dua Tepian Sungai (Bebek Kaleyo Group)	Pekerjaan Perbaikan Dan Modifikasi Trolley
PT. Akibat Bebek Muda (Bebek Kaleyo Group)	Pekerjaan instalasi AC partisi kaca & sipil ABM 3 Sedayu
PT. Payung Teduh Berdua (Bebek Kaleyo Group)	Pekerjaan pembuatan canopy gudang kaleyo tmii
PT. Global Dairi Alami	Instalasi Ups 120Kva Line Cream
PT. Yummy Food Utama	Penggantian Compressor Copeland ZXL21K 7,5 HP
PT. Biro Klasifikasi Indonesia	Pembelian dextrite solar untuk genset
PT. Mitra Alumindo Selaras	Radiator Size Coil
PT. Mitra Alumindo Selaras	Instalasi Compressor Danfoss
PT. Nett One Asia	Penarikan Kabel
PT. Nett One Asia	Survey Kabel
PT. Prima Top Boga	Ice Flake Machine 5 Ton/Day PTB 3
PT. Prima Top Boga	Chiller Storage Sistem PTB 3
PT. Prima Top Boga	Chiler Produksi PTB 3
PT. Prima Top Boga	Instalasi Cold Storage PTB 3
PT. Prima Top Boga	Supply & Instalasi UPS 100 kVA
PT. Suzuki Indomobil Motor	Pekerjaan Pengecatan Struktur Baja File Center
PT. Suzuki Indomobil Motor	Pekerjaan Perluasan File Centre Tambun 2
PT. Suzuki Indomobil Motor	Pekerjaan Perbaikan Area Workshop dan Test Course DQA Cikarang
PT. Suzuki Indomobil Motor	Pekerjaan Relayout Pipa Output Banjir di Area Parkir Service Head Office
PT. Suzuki Indomobil Motor	Pekerjaan Renovasi Workshop QA Tambun 2
PT. Suzuki Indomobil Motor	Perbaikan Gerbang Waduk Lama Tambun 1
PT. ABC Kogen	Repair Tanki Silo
PT. ABC Kogen	Additional Repair Tank Repair Shell
PT. Catur Mitra Sejati Sentosa	Instalasi IT - Sawangan
PT. Catur Mitra Sejati Sentosa	Instalasi IT - Jababeka
PT. Global Dairi Alami	Instalasi Elektrical CAI
PT. Global Dairi Alami	UPS Borri 250 kVA Caps
PT. Global Dairi Alami	Perbaikan Resistensi Penangkal Petir
PT. Global Dairi Alami	Emergency Lamp
PT. Kaldusari Nabati Indonesia	Overhaul Preventive Maintenance Trafo Distribusi 7UN
PT. Kaldusari Nabati Indonesia	Overhaul Preventive Maintenance 6UN MDPU
PT. Kereta Api Indonesia	Pekerjaan Pembuatan Tanki BBM



## PENGALAMAN PEKERJAAN

Selama perjalanan bisnisnya **PT UTAMA SUKSES ENJINIRING** telah menjalankan berbagai macam pekerjaan, beberapa diantaranya adalah pekerjaan dari:





**03**

# **LEGALITAS PENERBIT**



**NOTARIS**

**AGUS PRATOMO BUDI SANTOSO, S.H., M.Kn**

**Notaris di Kabupaten Bekasi**

## SALINAN

**Akta : AKTA PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS  
PT. UTAMA SUKSES ENJINIRING.**

**Tanggal : 18 DESEMBER 2018.**

**Nomor : 100,-**

SK Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia  
NO AHU-00269.AH.02.01 TAHUN 2014  
TANGGAL 12 FEBRUARI 2014

Ruko pasadena Blok RA 02, Villa Mutiara, Cikarang Selatan-Kabupaten Bekasi  
Telp: (021) 29619048, 0811873709 Fax: (021) 29619049  
Email: aguspratomo67@gmail.com



**KEPUTUSAN MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR AHU-0062479.AH.01.02.TAHUN 2022  
TENTANG  
PERSETUJUAN PERUBAHAN ANGGARAN DASAR PERSEROAN TERBATAS  
PT UTAMA SUKSES ENJINIRING**

**Menimbang** : a Bahwa berdasarkan Permohonan Notaris BENNY NUR CHANIAGO S.H., M.KN. sesuai salinan akta nomor 31 Tanggal 31 Agustus 2022 tentang Perubahan Anggaran Dasar PT UTAMA SUKSES ENJINIRING disingkat PT TAMASEN tanggal 01 September 2022 dengan Nomor Pendaftaran 4022090132240005 telah sesuai dengan persyaratan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan;  
b Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar PT UTAMA SUKSES ENJINIRING disingkat PT TAMASEN;

**MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan** :  
**KESATU** : Menyetujui Perubahan Anggaran Dasar - PT UTAMA SUKSES ENJINIRING disingkat PT TAMASEN - dengan NPWP 869261370435000 yang berkedudukan di KABUPATEN BEKASI karena telah sesuai dengan Data Format Isian Perubahan yang disimpan di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum sebagaimana salinan akta nomor 31 Tanggal 31 Agustus 2022 yang dibuat oleh Notaris BENNY NUR CHANIAGO S.H., M.KN. yang berkedudukan di KABUPATEN CIREBON.  
**KEDUA** : Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan.  
Apabila ternyata dikemudian hari terdapat kekeliruan maka akan diperbaiki sebagaimana mestinya dan/atau apabila terjadi kesalahan, keputusan ini akan dibatalkan atau dicabut.

Ditetapkan di Jakarta, Tanggal 01 September 2022.

a.n. MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA  
DIREKTUR JENDERAL ADMINISTRASI HUKUM UMUM,

**Cahyo Rahadian Muzhar, S.H., LL.M.**  
19690918 199403 1 001



DICETAK PADA TANGGAL 01 September 2022  
**DAFTAR PERSEROAN NOMOR AHU-0172506.AH.01.11.TAHUN 2022 TANGGAL 01 September 2022**



**PEREMINTAH REPUBLIK INDONESIA**

**PERIZINAN BERUSAHA BERBASIS RISIKO  
NOMOR INDUK BERUSAHA: 9120002130454**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang, Pemerintah Republik Indonesia menerbitkan Nomor Induk Berusaha (NIB) kepada:

1. Nama Pelaku Usaha	: PT UTAMA SUKSES ENJINIRING
2. Alamat Kantor	: JL. BOULEVARD RAYA, RUKO BLOK AA15, NOMOR 1, GRAND WISATA KEC. TAMBUN SELATAN, KABUPATEN BEKASI, Desa/Kelurahan Lambangsari, Kec. Tambun Selatan, Kab. Bekasi, Provinsi Jawa Barat, Kode Pos: 17514
No. Telepon	: 081218307171
Email	: tamasen.adm@gmail.com
3. Status Penanaman Modal	: PMDN
4. Kode Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLU)	: Lihat Lampiran

NIB ini berlaku di seluruh wilayah Republik Indonesia selama menjalankan kegiatan usaha dan berlaku sebagai Angka Pengenal Import (API-U), hak akses kepastian, pendaftaran kepastian jaminan sosial kesehatan dan jaminan sosial ketenagakerjaan, serta bukti pemenuhan laporan pertama Wajib Laport Ketenagakerjaan di Perusahaan (WLKP).

Pelaku Usaha dengan NIB tersebut di atas dapat melaksanakan kegiatan perusahaan sebagaimana terlampir dengan tetap memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Diterbitkan di Jakarta, tanggal: 5 Januari 2019

**Menteri Investasi/  
Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal,**



Ditandatangani secara elektronik

**npwp.**

KPP PRATAMA CIBITUNG

**86.926.137.0-435.000**

**UTAMA SUKSES ENJINIRING**

NPWP16 : 0869 2613 7043 5000



JL BOULEVARD RAYA GRAND WISATA, BLOK AA 15, 01,  
LAMBANGSARI, TAMBUN SELATAN, KAB. BEKASI,  
JAWA BARAT, 17513

Tanggal Terdaftar 20/12/2018





# LEGALITAS



HARIA FITRI SUCIPTO, S.H., M.Kn.  
NOTARIS KABUPATEN BEKASI

**PERNYATAAN KEPUTUSAN PARA PEMEGANG SAHAM  
PT. UTAMA SUKSES ENJINIRING  
Nomor : 04.-**

Pada hari ini, Rabu, Tanggal 19-06-2024 (sembilan---  
belas Juni dua ribu dua puluh empat).-----  
Pukul 09.00 WIB (Sembilan Nol-nol Waktu Indonesia---  
Barat).-----  
Berhadapan dengan saya, **HARIA FITRI SUCIPTO, Sarjana--  
Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten---**  
Bekasi, para penghadap yang akan disebut berikut ini,  
dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang namanya akan---  
disebut dalam akhir akta ini.-----  
Tuan **BUDI UTOMO**, lahir di Rembang, pada tanggal---  
14-05-1973 (empat belas Mei seribu sembilan ratus---  
tujuh puluh tiga), Warga Negara Indonesia, Karyawan---  
Swasta, bertempat tinggal di Bekasi Regensi I Blok I4-  
Nomor 5, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 007,-----  
Kelurahan Wanasari, Kecamatan Cibitung, Kabupaten---  
Bekasi, Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor---  
Induk Kependudukan : 3216071405730007.-----  
Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam---  
kedudukannya selaku Direktur yang mewakili Direksi dan  
berdasarkan kuasa yang telah diberikan kepadanya oleh  
seluruh pemegang saham sebagaimana termuat dalam-----  
"KEPUTUSAN Sirkuler Para Pemegang Saham" Perseroan---  
Terbatas **PT UTAMA SUKSES ENJINIRING**, yang akan disebut  
di bawah ini.-----  
Penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris.-----  
Penghadap dengan bertindak seperti tersebut di atas---  
menerangkan terlebih dahulu sebagai berikut :-----  
1. Bahwa, berdasarkan **KEPUTUSAN Sirkuler Pemegang Saham**  
**PT UTAMA SUKSES ENJINIRING**, tertanggal 14-06-2024 ---



**PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA**

**PERIZINAN BERUSAHA UNTUK MENUNJANG KEGIATAN USAHA  
SERTIFIKAT BADAN USAHA  
(SBU) KONSTRUKSI  
PB-UMKU: 912000213045400220030**

Pemerintah Republik Indonesia menerbitkan Perizinan Berusaha Untuk Menunjang Kegiatan Usaha (PB-UMKU), yang merupakan Sertifikat Badan Usaha (SBU) konstruksi kepada Pelaku Usaha berikut ini:

- |  |   |
|--|---|
| 1. Nama Pelaku Usaha                                       | : PT UTAMA SUKSES ENJINIRING  |
| 2. Nomor Induk Berusaha (NIB)                              | : 9120002130454   |
| 3. Alamat Kantor   | : JL. BOULEVARD RAYA, RUKO BLOK AA15, NOMOR 1, GRAND WISATA KEC. TAMBUN SELATAN, KABUPATEN BEKASI, Desa/Kelurahan Lambangsari, Kec. Tambun Selatan, Kab. Bekasi, Provinsi Jawa Barat<br>Kode Pos: 17514 |
| 4. Status Penanaman Modal                                  | : Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN)   |
| 5. Kode Klasifikasi Baku Lapangan Usaha : Indonesia (KBLI) | : 41013 - Konstruksi Gedung Industri  |
| 6. Lokasi Usaha  | : Jl. Boulevard Raya Grand Wisata blok AA15, NO.01 Desa/Kelurahan Lambangsari, Kec. Tambun Selatan, Kab. Bekasi, Provinsi Jawa Barat<br>Kode Pos: 17514   |

**Telah Memenuhi Persyaratan:**

- Standar Penetapan Kemampuan Badan Usaha Jasa Konstruksi (Pekerjaan Konstruksi dan/atau Pekerjaan Konstruksi Terintegrasi)
- Standar Penetapan Kemampuan Badan Usaha Jasa Konstruksi (Jasa Konsultansi Konstruksi)

Lampiran Perizinan Berusaha Untuk Menunjang Kegiatan Usaha ini memuat data teknis yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari dokumen ini. Pelaku Usaha tersebut di atas wajib menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Diterbitkan tanggal: 23 Desember 2022  
Perubahan ke-2, tanggal: 20 Agustus 2024

s.n. Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat  
Menteri Investasi/  
Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal,



Ditandatangani secara elektronik

Dicetak tanggal: 02 Oktober 2024



**KEPUTUSAN MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR AHU-0035857.AH.01.02.TAHUN 2024  
TENTANG  
PERSETUJUAN PERUBAHAN ANGGARAN DASAR PERSEROAN TERBATAS  
PT UTAMA SUKSES ENJINIRING**

- Menimbang : a. Bahwa berdasarkan Permohonan Notaris HARIA FITRI SUCIPTO S.H., M.KN. sesuai salinan akta nomor 04 Tanggal 19 Juni 2024 tentang Perubahan Anggaran Dasar PT UTAMA SUKSES ENJINIRING disingkat PT TAMASEN tanggal 19 Juni 2024 dengan Nomor Pendaftaran 4024061932201270 telah sesuai dengan persyaratan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan;
- b. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar PT UTAMA SUKSES ENJINIRING disingkat PT TAMASEN;

**MEMUTUSKAN :**

- Menetapkan :  
KESATU : Menyetujui Perubahan Anggaran Dasar - PT UTAMA SUKSES ENJINIRING disingkat PT TAMASEN - dengan NPWP 869261370435000 yang berkedudukan di KABUPATEN BEKASI karena telah sesuai dengan Data Format Isian Perubahan yang disimpan di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum sebagaimana salinan akta nomor 04 Tanggal 19 Juni 2024 yang dibuat oleh Notaris HARIA FITRI SUCIPTO S.H., M.KN. yang berkedudukan di KABUPATEN BEKASI.
- KEDUA : Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan. Apabila ternyata dikemudian hari terdapat kekeliruan maka akan diperbaiki sebagaimana mestinya dan/atau apabila terjadi kesalahan, keputusan ini akan dibatalkan atau dicabut.

Ditetapkan di Jakarta, Tanggal 19 Juni 2024.

a.n. MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA  
DIREKTUR JENDERAL ADMINISTRASI HUKUM UMUM,

Cahyo Rahadian Muzhar, S.H., LL.M.  
19690918 199403 1 001



DICETAK PADA TANGGAL 19 Juni 2024

DAFTAR PERSEROAN NOMOR AHU-0119755.AH.01.11.TAHUN 2024 TANGGAL 19 Juni 2024



**LAMPIRAN KEPUTUSAN MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR AHU-0035857.AH.01.02.TAHUN 2024  
TENTANG  
PERSETUJUAN PERUBAHAN ANGGARAN DASAR PERSEROAN TERBATAS  
PT UTAMA SUKSES ENJINIRING**

- Modal Dasar : Rp. 2.500.000.000
- Modal Ditempatkan : Rp. 2.500.000.000
- Susunan Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi

Nama	Jabatan	Klasifikasi Saham	Jumlah Lembar Saham	Total
BUDI UTOMO	DIREKTUR	-	2.475	Rp. 2.475.000.000
TOTO SUHARTO	KOMISARIS	-	25	Rp. 25.000.000

Ditetapkan di Jakarta, Tanggal 19 Juni 2024.

a.n. MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA  
DIREKTUR JENDERAL ADMINISTRASI HUKUM UMUM,

Cahyo Rahadian Muzhar, S.H., LL.M.  
19690918 199403 1 001



DICETAK PADA TANGGAL 19 Juni 2024

DAFTAR PERSEROAN NOMOR AHU-0119755.AH.01.11.TAHUN 2024 TANGGAL 19 Juni 2024



**04**

# **IKHTISAR KEUANGAN PENERBIT**

# IKHTISAR KEUANGAN

<b>PT UTAMA SUKSES ENJINERING</b>		
<b>NERACA</b>		
(Dalam Jutaan Rupiah)		
<b>ASSET</b>	<b>30 Sep 2024</b>	<b>31 Dec 2023</b>
Kas dan Bank	1.311	2.543
Piutang Usaha	1.062	4.550
Piutang Lain-lain	762	1.584
Persediaan		801
Biaya Dibayar Dimuka	91	705
Project On Progress	3.372	-
Aset Lancar Lainnya	160	-
Aset Tetap Tanah & Bangunan	1.464	-
Aset Tetap Selain Tanah & Bangun	<b>1.478</b>	1.454
Depresiasi Aset Tetap	<u>- 883 -</u>	<u>623</u>
<b>TOTAL ASSET</b>	<b>8.817</b>	<b>11.012</b>
<b>KEWAJIBAN DAN EKUITAS</b>		
Hutang Lancar	2.144	808
Hutang Jangka Panjang	1.147	5.698
Modal Saham	2.500	2.500
Laba Ditahan	2.006	1.296
Laba (Rugi) Tahun Berjalan	<u>1.021</u>	<u>709</u>
<b>TOTAL KEWAJIBAN DAN EKUITAS</b>	<b>8.817</b>	<b>11.012</b>

<b>FINANCIAL RATIO</b>	<b>30 Sep 2024</b>	<b>31 Dec 2023</b>
DEBT TO EQUITY RATIO (DER)	59,54%	144,41%
RETURN OF EQUITY (ROE)	18,47%	15,75%
RETURN OF ASSET (ROA)	11,58%	6,44%
NET PROFIT MARGIN (NPM)	8,25%	3,43%
NET WEALTH (KEKAYAAN BERSIH)	4.062	4.506



# IKHTISAR KEUANGAN

<b>PT UTAMA SUKSES ENJINERING</b>		
<b>LABA RUGI</b>		
(Dalam Jutaan Rupiah)		
	<b>30 Sep 2024</b>	<b>31 Dec 2023</b>
Pendapatan Bersih	12.367	20.687
Harga Pokok Produksi	8.419	16.759
<b>Laba (Rugi) Kotor</b>	<b>3.948</b>	<b>3.928</b>
Beban Operational	2.685	2.896
<b>EBIT</b>	<b>1.262</b>	<b>1.032</b>
Pendapatan (Beban) Lainnya	12	41
<b>EBT</b>	<b>1.275</b>	<b>1.073</b>
Pajak	254	364
<b>EAT</b>	<b>1.021</b>	<b>709</b>

<b>AVERAGE PERFORMANCE</b>		
NET SALES / MONTH	1.031	1.724
HPP / MONTH	702	1.397
NET PROFIT / MONTH	85	59



**05**

# **PROFIL PEMBERI KERJA**

# PROFILE MITRA10 SUPERMARKET BAHAN BANGUNAN



## TENTANG MITRA10

PT Catur Mitra Sejati Sentosa (CMSS) adalah perusahaan yang bergerak di bidang distributor bahan bangunan yang melahirkan konsep belanja bahan bangunan dalam satu atap pertama di Indonesia dengan nama **MITRA10**.

Tahun awal berdirinya, 1997-1998, Mitra10 membuka 10 supermarket di Jabodetabek. Dalam perkembangannya dan dalam upaya memenuhi kebutuhan masyarakat, Mitra10 memperluas jaringannya dengan membuka toko di sejumlah tempat dan kota lainnya.

Kini, total toko Mitra10 mencapai 54 cabang. Ekspansi bisnis Mitra10 tidak hanya sampai di situ. Dalam waktu dekat akan segera dibuka toko baru Mitra10 di sejumlah tempat strategis lainnya.



# PROFILE MITRA10 SUPERMARKET BAHAN BANGUNAN



## PRODUK MITRA10

Berawal dari hanya memasarkan 10 ribu jenis produk, kini Mitra10 telah berkembang menjadi distributor yang menjual lebih dari 65 ribu jenis produk berkualitas untuk memenuhi keperluan bahan bangunan dan perlengkapan rumah tangga pelanggan. Kepercayaan pelanggan akan produk Mitra10 membuat Mitra10 yang memiliki 600-an sumber pemasok.

Dengan konsep “One Stop Shopping Solution”, Mitra10 menawarkan lebih dari 65.00 SKU yang terdiri dari 12 kategori produk:

- Lantai & Dinding
- Perlengkapan Kamar Mandi
- Cat & Perlengkapan
- Pipa & Aksesoris
- Bahan Bangunan
- Pintu & Jendela
- Peralatan Listrik & Lampu
- Perlengkapan Rumah Tangga & Hobi
- Perkakas
- Kunci & Perlengkapan
- Elektronik Rumah Tangga
- Perlengkapan Dapur.



**06**

# **GAMBARAN INDUSTRI**

# GAMBARAN INDUSTRI



## PERKEMBANGAN INDUSTRI PERALATAN RUMAH TANGGA DAN DAN INDUSTRI PERALATAN DAPUR 2024 (HOME & KITCHEN APPLIANCES)

Saat ini industri pasar peralatan rumah tangga global bernilai USD 708,15 miliar pada tahun 2023 dan diproyeksikan tumbuh dari USD 743,56 miliar pada tahun 2024 menjadi USD 1,203,11 miliar pada tahun 2032, menunjukkan CAGR sebesar 6,20% selama periode perkiraan. Amerika Utara mendominasi pasar peralatan rumah tangga dengan pangsa pasar 32,51% pada tahun 2023. (<https://www.fortunebusinessinsights.com/home-appliances-market-107020>)

Kementerian Perindustrian mendorong pengembangan industri peralatan dapur berbasis logam guna memberikan nilai perekonomian lebih dan efek berkelanjutan (multiplier effect) bagi peningkatan daya saing ekonomi bangsa. Pemerintah juga berkomitmen untuk terus mendukung industri melalui berbagai kebijakan termasuk industri bahan bangunan dan keramik. Mengingat industri tersebut penting untuk pengembangan infrastruktur dan pembangunan berkelanjutan. (<https://www.antaranews.com/berita/4039548/kemenperin-dorong-pengembangan-industri-peralatan-dapur-berbasis-logam>)

### ANALISIS TREN PENGEMBANGAN PASAR UNTUK INDUSTRI PERALATAN DAPUR

Menurut laporan riset "2024-2029 Laporan Konsultasi Pemeringkatan IPO Pertumbuhan Perusahaan Peralatan Dapur" oleh China Research & Intelligence (CRI), pangsa pasar industri peralatan dapur telah menunjukkan tren pertumbuhan yang stabil dalam beberapa tahun terakhir. Pengembangan masa depan industri peralatan dapur akan terus berkembang pesat dikarenakan beberapa faktor berikut:

- **Akselerasi Tren Pintar:** Dengan perkembangan pesat teknologi seperti Internet of Things dan kecerdasan buatan, produk peralatan dapur pintar akan menjadi tren penting di pasar masa depan.
- **Pertumbuhan Permintaan Kustomisasi:** Saat permintaan konsumen terhadap personalisasi meningkat, produk peralatan dapur yang disesuaikan secara khusus berdasarkan kebutuhan dan preferensi konsumen akan secara bertahap mendapatkan keunggulan di pasar.
- **Hijau dan Ramah Lingkungan Menjadi Arus Utama:** Di masa depan, industri peralatan dapur akan aktif mengadopsi bahan dan proses produksi ramah lingkungan, mempromosikan transformasi hijau dan rendah karbon dari produk peralatan dapur, untuk beradaptasi dengan tren lingkungan global dan permintaan konsumen. ([https://insights.made-in-china.com/id/2024-Kitchenware-Industry-Market-Development-Status-and-Future-Development-Prospect-Trend-Analysis\\_xGftUPMYWmlc.html](https://insights.made-in-china.com/id/2024-Kitchenware-Industry-Market-Development-Status-and-Future-Development-Prospect-Trend-Analysis_xGftUPMYWmlc.html))



# GAMBARAN INDUSTRI



## PERKEMBANGAN INDUSTRI BAHAN BANGUNAN & KONSTRUKSI

Perkembangan kebutuhan bahan bangunan terus meningkat seiring dengan perbaikan sektor properti dan konstruksi masa pemulihan pandemi covid 19. Berdasarkan data Direktorat Jenderal Industri Kecil Menengah dan Aneka (Dirjen IKMA) Kemenperin, sektor real estate dan konstruksi sebagai pengguna produksi bahan bangunan tumbuh tahun 2022 masing-masing 2,78% dan 2,81% secara tahunan atau year on year (YoY).

Berdasarkan kajian yang dilakukan oleh Dirjen IKMA tahun 2022, diperoleh data 5 material yang paling dominan yang digunakan diproyek infrastruktur. Material tersebut yaitu semen, krikil, batu bata, keramik, termasuk di dalamnya produk turunan bahan bangunan seperti readymix dan tulangan beton.

<https://industri.kontan.co.id/news/industri-konstruksi-tumbuh-ini-dampaknya-terhadap-ikm-bahan-bangunan>

Sektor konstruksi memberikan kontribusi cukup besar dalam pertumbuhan perekonomian Indonesia. Hal ini terlihat dari Produk Domestik Bruto (PDB) Indonesia sebesar 9,92% pada tahun 2023. Sektor Konstruksi menjadi sektor ke-5 terbesar setelah Industri Pengolahan (18,67%), Perdagangan (12,94%), Pertanian (12,53%), dan Pertambangan (10,52%).

Industri konstruksi tengah mengalami pertumbuhan yang dinamis dengan perkiraan pertumbuhan sebesar 4,5% pada 2024. Dengan pertumbuhan tahunan yang signifikan pada triwulan III-2023 dan kontribusinya terhadap PDB terlihat era baru bagi industri konstruksi. (<https://ekbis.sindonews.com/read/1370033/34/masuki-era-baru-industri-konstruksi-diprediksi-tumbuh-dinamis-di-2024-1714658756>)

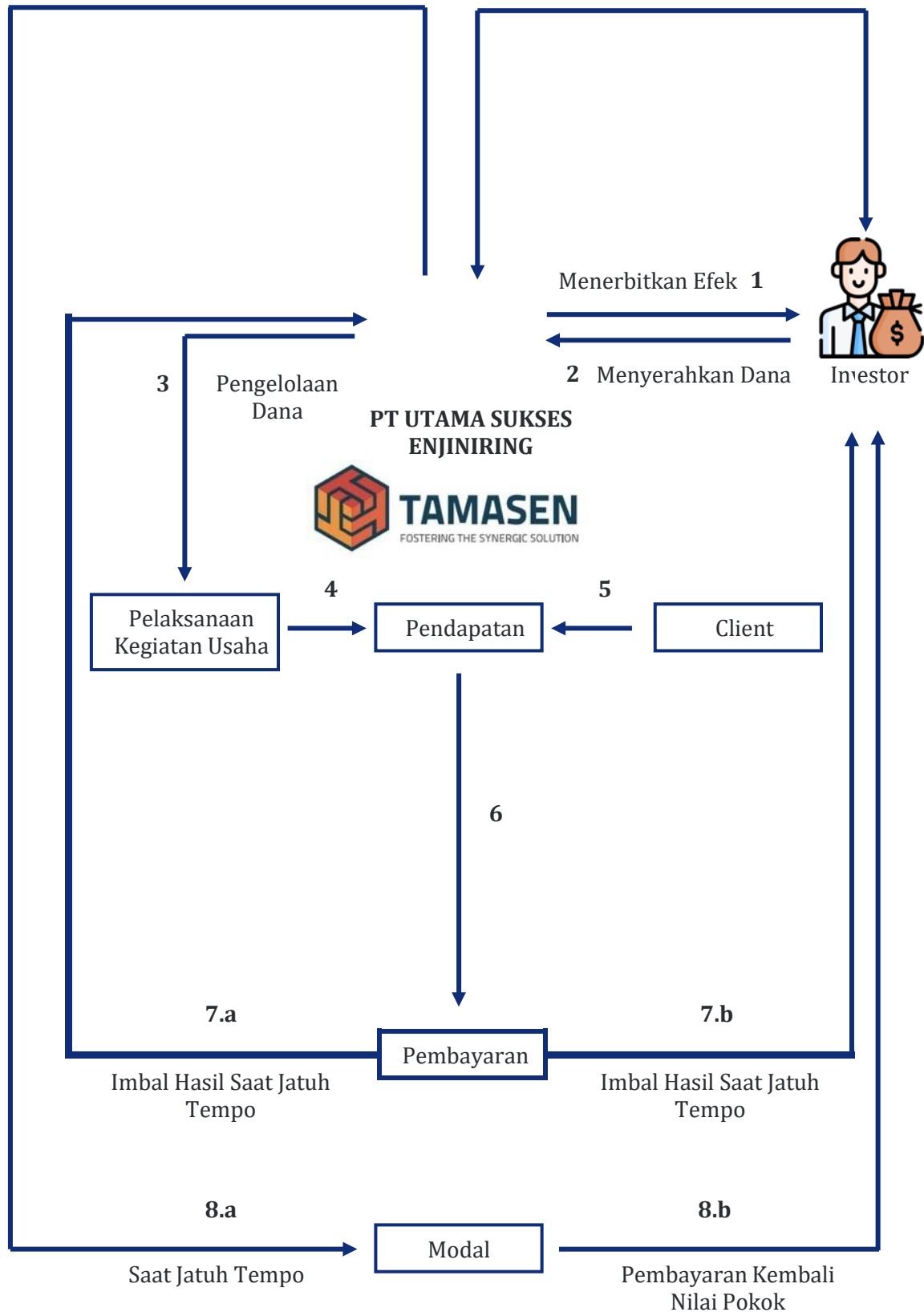
Direktorat Jenderal Bina Konstruksi juga mempersiapkan seluruh komponen rantai pasok industri konstruksi seperti Badan Usaha Jasa Konstruksi (BUJK), tenaga kerja konstruksi, material, peralatan sampai teknologi. Rantai pasok menjadi komponen vital dalam pembangunan infrastruktur yang tidak hanya mempengaruhi efisiensi dan produktivitas proyek, tetapi juga kualitas, keberlanjutan, dan pengelolaan risiko. Dengan mengadopsi teknologi dan praktik terbaik dalam manajemen rantai pasok, proyek-proyek infrastruktur dapat diselesaikan dengan biaya yang lebih rendah, dalam waktu yang lebih singkat, dan dengan kualitas yang lebih tinggi.

Sebagai informasi pada TA 2023 Kementerian PUPR berdasarkan data bigbox dari LKPP sebesar Rp 123,27 Triliun atau 104,45%. Sementara pada TA 2024 dari total pagu belanja barang dan modal sebesar Rp 156,4 Triliun dengan status capaian penggunaan PDN PUPR per 11 juni 2024 ialah sebanyak Rp 36,53 Triliun atau 23,3%. <https://binakonstruksi.pu.go.id/informasi-terkini/sekretariat-direktorat-jenderal/seluruh-pelaku-industri-konstruksi-harus-bersinergi-dalam-menjawab-tantangan-jasa-konstruksi/>



# 07 SKEMA EFEK BERSIFAT UTANG

# SKEMA EFEK BERSIFAT UTANG







## PENJELASAN SKEMA EFEK BERSIFAT UTANG

1. Penerbit menerbitkan efek bersifat utang yang ditawarkan kepada Calon Pemodal dengan melalui penghimpunan dana (crowdfunding) pada platform FULUSME dimana aset yang menjadi dasar penerbitannya adalah modal kerja untuk usaha penerbit.
2. Calon Pemodal setelah mempelajari Proposal Efek Bersifat Utang yang ditawarkan, dapat melakukan pembelian unit Efek melalui platform FULUSME. Apabila pendanaan sudah terpenuhi maka dana akan diserahkan ke Penerbit.
3. Setelah menerima Penerbit akan menggunakan dana tersebut untuk penguatan modal kerja untuk kegiatan usaha berdasarkan proyek yang menjadi asset dasar penerbitan efek bersifat utang.
4. Apabila pekerjaan yang dikerjakan oleh Penerbit sudah selesai dan sudah jatuh tempo penagihan, maka Penerbit akan menerbitkan invoicetagihan kepada Payor/Bowheer atas proyek yang sudah dilaksanakan.
5. Atas proyek yang sudah selesai dilaksanakan Penerbit akan menerima pembayaran dari Payor/Bowheer, dimana pembayaran tersebut akan menjadi pendapatan untuk penerbit.
6. Pendapatan yang diterima dari Payor/Bowhee, maka terdapat juga pendapatan atau hak untuk Pemodal.
7. Pada saat periode imbal hasil, Penerbit akan membayarkan HakPemodal sesuai porsi masing-masing Pemodal.
8. Pada saat jatuh tempo Penerbit akan membayarkan Dana atau mengembalikan Pokok Efek Bersifat Utang kepada Pemodal.



**08**

# **SKEMA PROJECT COST**

# RENCANA PENGGUNAAN MODAL



Dana yang diperoleh dari hasil penawaran umum penerbitan Efek Bersifat Utang PT UTAMA SUSKES ENJINIRING akan digunakan seluruhnya untuk “Pengadaan Material dan Instalasi Peralatan Pembukaan Outlet Baru Mitra10 Garut Jawa Barat”, berdasarkan Work Order dari MITRA10 (PT CATUR MITRA SEJATI SENTOSA) dengan spesifikasi pekerjaan sebagai berikut:

## **WORK ORDER NO: WO.164/10/2024**

- Jasa Instalasi Sound System
- Material Instalasi Sound System

## **WORK ORDER NO: WO.165/10/2024**

- Jasa Instalasi IPPBX
- Material Instalasi IPPBX

## **WORK ORDER NO: WO.166/10/2024**

- Jasa Pekerjaan CCTV
- Material dan Peralatan CCTV

## **WORK ORDER NO: WO.167/10/2024**

- Jasa Pekerjaan Alarm
- Material dan Peralatan Alarm

## **WORK ORDER NO: WO.185/10/2024**

- Jasa Instalasi Cabling Data
- Material Pekerjaan Cabling Data



# RENCANA ANGGARAN BIAYA PROYEK

Rencana Anggaran Biaya (RAB) untuk penerbitan Efek Bersifat Utang ini yaitu **IDR 931.834.366,-** (Sembilan Ratus Tiga Puluh Satu Juta Delapan Ratus Tiga Puluh Empat Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Enam Rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

DESCRIPTION	PCT %	BREAKDOWN COST	
<b>BUDGET</b>			
Jasa Instalasi & Material Sound System	10,46%	IDR	97.501.085
Jasa Instalasi & Material IPPBX	7,93%	IDR	73.867.300
Jasa Instalasi & Material CCTV	37,49%	IDR	349.382.400
Jasa Instalasi & Material Alarm	2,78%	IDR	25.908.175
Jasa Instalasi & Material Cabling Data	41,34%	IDR	385.175.406
<b>TOTAL</b>		<b>IDR</b>	<b>931.834.366</b>

Rencana pemenuhan modal kerja untuk memenuhi Rencana Anggaran Biaya (RAB) tersebut adalah sebagai berikut :

NO	MODAL KERJA	%	JUMLAH MODAL
1	Pemodal	85,85%	IDR 800.000.000
2	Penerbit	14,15%	IDR 131.834.366
	<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>IDR 931.834.366</b>



# CASHFLOW ANGGARAN PROYEK

Adapun Estimasi Cashflow yang akan dikeluarkan dari dana yang diperoleh dari hasil penawaran umum penerbitan Efek Bersifat Utang PT UTAMA. SUKSES ENJINIRING sesuai Rencana Anggaran Biaya (RAB) adalah sebagai berikut:

CASHFLOW PROJECTION			MONTHLY CASHFLOW				BALANCE
I CASH-IN			MONTH 1	MONTH 2	MONTH 3	MONTH 4	
NO	DESCRIPTION	AMOUNT	Oct-24	Nov-24	Dec-24	Jan-25	
I	Jasa Instalasi & Material Sound System	118.904.220					
	Jasa Instalasi & Material IPPBX	90.198.760					
	Jasa Instalasi & Material CCTV	426.076.410					
	Jasa Instalasi & Material Alarm	31.595.335					
	Jasa Instalasi & Material Cabling Data	469.938.130					
		-					
		<b>1.136.712.855</b>					
II CASH-OUT							
A	PENGADAAN BARANG	398.778.544					
B	PRODUCTION & SITE WORKING	387.418.873					
C	INSTALLATION	129.736.950					
D	OVER EHAD	15.900.000					
	<b>GRAND TOTAL</b>	<b>931.834.367</b>					
III PENDAPATAN							
A	Dana Investor		800.000.000				
B	Dana Penerbit		131.834.366				
C	Pembayaran					1.136.712.855	
D	Pengembalian Modal					(931.834.366)	-
			519.174.061	1.589.999	(1)	204.878.488	<b>204.878.488</b>







**09**

# **SKEMA IMBAL HASIL**



## PROYEKSI KEUNTUNGAN DAN PORSI IMBAL HASIL

Adapun proyeksi keuntungan proyek dan porsi imbal hasil atas dasar penerbitan Efek Bersifat Utang ini adalah sebagai berikut:

SUMMARY PROYEK		
NILAI PROYEK	IDR	1.136.712.855
NILAI MODAL	IDR	931.834.366
<b>NILAI MARGIN</b>	<b>IDR</b>	<b>204.878.489</b>

PORSI IMBAL HASIL			
<b>PEMODAL</b>	<b>IDR</b>	<b>48.003.030</b>	<b>23,43%</b>
<b>PENERBIT</b>	<b>IDR</b>	<b>156.875.459</b>	<b>76,57%</b>
<b>NILAI MARGIN</b>	<b>IDR</b>	<b>204.878.489</b>	

### KETERANGAN:

1. Proyeksi keuntungan dari proyek yang menjadi dasar penerbitan Efek Bersifat Utang adalah senilai **IDR 204.878.489,-**
2. Estimasi Imbal Hasil yang akan diterima oleh Pemodal adalah senilai **IDR.48.003.030,-**
3. Laporan progress dan pembayaran akan disampaikan kepada para Pemodal secara berkala atau pada saat realisasi pembayaran dari Payor/Pemberi Proyek.
4. Realisasi laba/rugi proyek akan disampaikan pada laporan akhir proyek.
5. Laporan yang disampaikan secara berkala mencakup antara lain:
  - Realisasi penggunaan dana
  - Realisasi progress proyek
  - Realisasi pendapatan proyek



# **10**

# **ANALISIS DAN MITIGASI**

# **RESIKO BISNIS**



## **ANALISIS DAN MITIGASI RISIKO PEKERJAAN PENERBIT**

### **RISIKO PELAKSANAAN PEKERJAAN**

- Risiko pekerjaan tidak selesai tepat waktu
- Risiko terjadi kegagalan pekerjaan

### **MITIGASI**

- Identifikasi risiko, kenali dan catat semua potensi resiko yang dapat mempengaruhi pekerjaan.
- Pastikan tim memiliki keterampilan dan pengetahuan yang diperlukan untuk menghadapi tantangan yang mungkin muncul
- Menyediakan cadangan dana untuk mengatasi kemungkinan biaya ekstra
- Selalu pantau pekerjaan secara berkala untuk mengidentifikasi potensi resiko baru dan pastikan langkah mitigasi berjalan efektif
- Jaga komunikasi dengan seluruh anggota tim dan pemangku kepentingan.
- Evaluasi pekerjaan secara menyeluruh setelah selesai.





# **ANALISIS DAN MITIGASI RISIKO INTERNAL PENERBIT**

## **RISIKO INDUSTRI**

- Meningkatnya persaingan usaha dan terdapat fluktuasi permintaan serta kondisi ekonomi yang mempengaruhi pertumbuhan industri

## **MITIGASI**

- Memilih pekerjaan sesuai dengan bidang dan kemampuan
- Upgrade skill pekerja lapangan dan karyawan untuk mendapatkan pekerjaan yang lebih besar

## **RISIKO SUMBER DAYA MANUSIA**

- Karyawan melakukan mogok kerja atau kesalahan fatal.

## **MITIGASI**

- Memastikan agar komunikasi antara manajemen dan karyawan selalu terjaga untuk mencegah kesenjangan
- Adanya pelatihan keterampilan yang selalu dilakukan secara berkala
- Apabila terdapat kesalahan yang fatal penerbit akan mengambil tindakan untuk mendisiplinkan karyawan agar tidak terjadi lagi kesalahan yang serupa

## **RISIKO FINANSIAL**

- Adanya kekurangan dalam pendanaan untuk keberlangsungan pekerjaan
- Terdapat biaya yang tinggi untuk pelaksanaan pekerjaan

## **MITIGASI**

- Fokus pada manajemen keuangan yang sehat.
- Mempersiapkan dana cadangan jika terjadi permasalahan yang membutuhkan dana untuk menyelesaikannya.
- Pemilihan bahan baku sesuai dengan anggaran kerja



## **ANALISIS DAN MITIGASI RISIKO EXTERNAL PENERBIT**

### **RISIKO PERMINTAAN PASAR**

- Risiko ketidakcocokan ekspektasi client
- Risiko perubahan harga bahan baku

### **MITIGASI**

- Secara pengalaman Penerbit sudah berpengalaman dalam pelaksanaan pekerjaan serupa
- Berdasarkan pengalaman tersebut, dari sisi bahan baku yang digunakan, penerbit punya pilihan yang banyak apabila terjadi perubahan baku agar perubahan tersebut tidak mengganggu keadaan keuangan perusahaan

### **RISIKO KERJASAMA**

- Kerja sama dengan rekanan dibatalkan.

### **MITIGASI**

- Adanya seleksi yang ketat untuk rekan bisnis.

### **RISIKO LEGALITAS / PERIZINAN**

- Izin kadaluarsa/tidak memiliki izin.

### **MITIGASI**

- Pembaharuan izin sebelum habis masa berlakunya.



## **ANALISIS DAN MITIGASI RISIKO PEMODAL**

### **RISIKO KERUGIAN INVESTASI**

- Imbal hasil tidak seperti yang diharapkan.

### **MITIGASI**

- Berdasarkan data historis, FULUSME melakukan analisis yang ketat atas usaha yang dijalankan oleh Penerbit dengan metode skoring yang merujuk pada PEFINDO dan melakukan review yang obyektif atas Rencana Anggaran Biaya, payor dan pekerjaan (SPK) yang menjadi landasan kerja dari Penerbit sehingga proyeksi yang diharapkan dapat tercapai.

### **RISIKO KEGAGALAN PEMBAYARAN NILAI POKOK**

- Investor tidak mendapatkan pembayaran nilai dana atau pokok dari Penerbit

### **MITIGASI**

- FULUSME akan memfasilitasi pertemuan dengan Penerbit untuk semaksimal mungkin mengembalikan nilai dana atau pokok.
- FULUSME akan mengamankan aset jaminan (jika ada).

### **RISIKO KEGAGALAN PEMBAYARAN IMBAL HASIL**

- Pemodal tidak mendapatkan pembayaran imbal hasil pada waktu yang telah ditentukan dari Penerbit.

### **MITIGASI**

- Penerbit melalui FULUSME akan membantu memastikan bahwa imbal hasil yang dibagikan ke Pemodal akan selalu lancar dan tepat waktu dengan pemantauan kelangsungan usaha Penerbit dan akan memantau perkembangan usaha yang sedang berjalan dan secara rutin sehingga imbal hasil dapat dibagikan ke para Pemodal sesuai jadwal pembagian yang telah disepakati.



## **ANALISIS DAN MITIGASI RISIKO PEMODAL**

### **RISIKO KEGAGALAN SISTEM ELEKTRONIK**

- Terjadi gangguan koneksi di aplikasi FULUSME

### **MITIGASI**

- FULUSME menggunakan multi-server untuk meminimalisir risiko kegagalan sistem elektronik. Multi-server berfungsi sebagai antarmuka antara Pengguna dengan database/sistem.

### **RISIKO HUKUM DAN PERATURAN**

- Terdapat penggunaan underlying aset yang belum terakomodir dalam ketentuan hukum yang berlaku

### **MITIGASI**

- Penerbit bekerjasama dengan FULUSME selalu proaktif untuk sejalan dari regulator yang berwenang demi kepastian hukum.
- Apabila terdapat hal-hal yang meragukan, maka FULUSME tidak akan menjalankan proses penawaran efek demi kenyamanan Pemodal.





## MEKANISME MITIGASI RISIKO

Apabila terjadi Penerbit tidak bisa memenuhi Hak Pemegang Efek Bersifat Utang atau Pemodal, maka FULUSME selaku penyelenggara dan selaku kuasa dari pemegang Efek Bersifat Utang atau Pemodal akan mengambil tindakan yang diperlukan sehubungan dengan pengembalian dana Efek Bersifat Utang terutama dalam mengidentifikasi apakah penyebab dari ketidakmampuan Penerbit dalam memenuhi hak Pemegang Efek Bersifat Utang atau Pemodal.

Apabila penyebabnya adalah kelalaian dan/atau wanprestasi, maka FULUSME selaku penyelenggara akan memfasilitasi Rapat Umum Pemegang Efek dan membahas rencana penyelesaian kewajiban-kewajiban kepada Pemodal.

FULUSME selaku penyelenggara dan kuasa pemegang Pemodal dapat melakukan eksekusi terhadap jaminan sesuai perjanjian dan ketentuan hukum yang berlaku dengan catatan dikatakan wanprestasi adalah ketika:

- a) Melakukan sesuatu yang tidak boleh atau tidak semestinya dilakukan yang berkaitan dengan dasar penerbitan Efek Bersifat Utang
- b) Tidak melakukan apa yang seharusnya dilakukan yang berkaitan dengan dasar penerbitan Efek Bersifat Utang
- c) Menyalahi apa yang telah disepakati pada perjanjian yang berkaitan dengan dasar penerbitan Efek Bersifat Utang



# 11

## CARA PEMBELIAN EFEK



## **CARA PEMBELIAN EFEK**

1. Melakukan registrasi pada website FULUSME (<https://fulusme.id/>) dan aplikasi FULUSME;
2. Memilih penawaran investasi bisnis yang sedang berlangsung;
3. Melakukan analisis terhadap proposal investasi yang ditawarkan;
4. Menentukan jumlah efek yang akan dibeli;
5. Calon Pemodal melakukan pembayaran transaksi efek sesuai jumlah dana sesuai harga unit efek yang dibeli maksimal 1 x 24 jam;
6. Memastikan transaksi pembelian efek Anda sudah berhasil dengan mendapatkan bukti transaksi kepemilikan efek melalui email.



## PT FINTEK ANDALAN SOLUSI TEKNOLOGI (FULUSME)



### HUBUNGI KAMI

Website : <https://fulusme.id/>  
Phone : +62 812-9990-0150  
E-mail : [info@fulusme.id](mailto:info@fulusme.id)  
IG : [@fulusme](https://www.instagram.com/fulusme)

BERIZIN DAN DIAWASI OLEH

