



**PENAWARAN EFEK BERSIFAT UTANG YANG DITAWARKAN MELALUI LAYANAN URUN DANA
PT PAMENKANG JAGAT ABADI TAHUN 2024**



**PROYEK PEMELIHARAAN PERALATAN
PENUNJANG PRASARANA TELEKOMUNIKASI
TOWER BERSAMA GROUP 2024**



DISCLAIMER

PT FINTEK ANDALAN SOLUSI TEKNOLOGI (FULUSME) adalah penyelenggara layanan urun dana, berdasarkan Keputusan Anggota Dewan Komisioner 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.



PT. PAMENGKANG JAGAT ABADI

Ruko BSD Sektor 7 Blok RP No. 90, BSD City, Tangerang – Bantén, INDONESIA 15321
Telp. : 021 5385204, 021 5385205 (Hunting), 021 92167944 Call Center: 021 5388588 Fax. : 021 5385203
Email : pamengkangjagat@gmail.com

SURAT PERNYATAAN DAN JAMINAN KEABSAHAN DATA DAN PROPOSAL

Bersama dengan ini, Kami yang bertandatangan di bawah ini:

- 1) Nama : Ir. Joko Susilo
Jabatan : Direktur Utama
Perusahaan : PT. Pamengkang Jagat Abadi
Alamat Perusahaan : Komplek Ruko BSD Sektor VII Blok RP 90/91, Serpong,
Tangerang Selatan
- 2) Nama : Ida Agrina
Jabatan : Komisaris
Perusahaan : PT. Pamengkang Jagat Abadi
Alamat Perusahaan : Komplek Ruko BSD Sektor VII Blok RP 90/91, Serpong,
Tangerang Selatan

Bertindak untuk dan atas nama **PT. PAMENGKANG JAGAT ABADI**, dengan ini Menyatakan dan Menjamin hal-hal sebagai berikut.

1. Bahwa, Yang menandatangani surat ini adalah benar merupakan Pengurus PT Pamengkang Jagat Abadi, 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.
5. Apabila, terdapat ketidaksesuaian data yang disampaikan kepada PT Fintek Andalan Solusi Teknologi (Fulusme), maka kami bersedia menerima sanksi sesuai dengan



PT. PAMENKANG JAGAT ABADI



Ruko BSD Sektor 7 Blok RP No. 90, BSD City, Tangerang – Banten, INDONESIA 15321
Telp. : 021 5385204, 021 5385205 (Hunting), 021 92167944 Call Center: 021 5388588 Fax. : 021 5385203
Email : pamengkangjagat@gmail.com

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, 29 Juli 2024

Kami Yang Menyatakan dan Menjamin,

PT. PAMENKANG JAGAT ABADI



Ir. Joko Susilo
Direktur Utama

Ida Agrina
Komisaris



DAFTAR ISI

1. INFORMASI PENAWARAN UMUM EFEK BERSIFAT UTANG
2. PROFIL PERUSAHAAN PENERBIT
3. LEGALITAS PENERBIT
4. IKHTISAR KEUANGAN PENERBIT
5. PROFIL PEMBERI KERJA
6. GAMBARAN INDUSTRI
7. SKEMA EFEK BERSIFAT UTANG
8. SKEMA PROJECT 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



Penerbit	PT. PAMENGKANG JAGAT ABADI
Kode Penerbit	PPJA01
Jenis Efek	Efek Bersifat Utang
Nama Efek	EFEK BERSIFAT UTANG YANG DITAWARKAN MELALUI LAYANAN URUN DANA PT PAMENGKANG JAGAT ABADI TAHUN 2024
Nama Proyek	Jasa Pemeliharaan Perangkat Penunjang Infrastruktur Telekomunikasi Tower Bersama Group (TBG)
Dasar Penerbitan	Kontrak Dari Tower Bersama Group No: 0010/TBG-TBG-00/VEM-MAINT/04/I/2023
Nilai Proyek	Rp.1.470.490.000 ,- (Satu Miliar Empat Ratus Tujuh Puluh Juta Empat Ratus Sembilan Puluh Ribu Rupiah)
Nilai Modal	Rp.853.368.468,- (Delapan Ratus Lima Puluh Tiga Juta Tiga Ratus Enam Puluh Delapan Ribu Empat Ratus Enam Puluh Delapan Rupiah)
Nilai Pendanaan	Rp.850.000.000,- (Delapan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)
Min. Pendanaan	Rp.800.000.000,- (Delapan Ratus Juta Rupiah)
Periode Penawaran Efek	45 hari kalender
Porsi Modal	Pemodal = 99,61% / IDR 850.000.000,- Penerbit = 0,39% / IDR 3.368.468,-
Tenor	5 Bulan 30 hari

INFORMASI PENAWARAN EFEK BERSIFAT UTANG



Bunga	19,01% p.a
Imbal Hasil (Aktual 365 hari)	Pemodal = 13,09% Penerbit = 86,91% **Perhitungan Imbal Hasil dari profit proyek setelah dikurangi dengan PPN dan PPH
Skema Pembayaran Bunga	Di akhir Periode
Skema Pembayaran	Modal: Dibayarkan pada bulan ke-4, ke-5, dan ke-6 Amortisasi Pada waktu Jatuh Tempo
Rencana Tanggal Distribusi	04 Oktober 2024
Pihak Terlibat	1. Pemodal 2. PT. Pamengkang Jagat Abadi 3. Fulusme (Penyelenggara Layanan Urun Dana) 4. KSEI dan Bank Kustodian
Tanggal Penawaran dimulai	23 Agustus 2024
Tanggal Penawaran Ditutup	04 Oktober 2024
Tanggal Fully Funded	29 September 2024
Minimal Investasi	Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah)
Jumlah Unit Yang Ditawarkan	8.500 lembar unit

INFORMASI PENAWARAN EFEK BERSIFAT UTANG



Satuan Pemindah bukuan (Harga per-lembar)	Rp.100.000.- / lembar unit
Denda/Kompensasi Keterlambatan	Tidak ada Denda / Kompensasi Keterlambatan
Jaminan / Agunan	1. Pengikatan berupa Fidusia Notarial senilai IDR.1.062.500.000 atau sebesar 125% dari nilai pokok Obligasi berdasarkan pada proyek yang dibiayai. 2. Bilyet Giro senilai IDR 930.781.209,- (Sembilan Ratus Tiga Puluh Juta Tujuh Ratus Delapan Puluh Satu Ribu Dua Ratus Sembilan Rupiah) 3. Personal Guarantee Direktur Utama PT Pamengkang Jagat Abadi
Monitoring Pembayaran	Akses internet banking untuk inquiry rekening perusahaan yang digunakan untuk pembayaran yang menjadi dasar penerbitan obligasi.

DASAR PENERBITAN EFEK BERSIFAT HUTANG

**PERJANJIAN KERJASAMA PEKERJAAN JASA
TENTANG
PEMELIHARAAN PERANGKAT PENUNJANG INFRASTRUKTUR TELEKOMUNIKASI
ANTARA
TOWER BERSAMA GROUP
DAN
PT. PAMENGGANG JAGAT ABADI**

Nomor : 0010/TBG-TBG-00/VEM-MAINT/04/I/2023

Perjanjian Kerjasama Pekerjaan Jasa Tentang Pemeliharaan Perangkat Penunjang Infrastruktur Telekomunikasi (selanjutnya disebut "**Perjanjian**") ini, dibuat pada hari ini, **Senin**, tanggal **Dua** bulan **Januari** tahun **Dua Ribu Dua Puluh Tiga** (02-01-2023), oleh dan antara yang bertanda tangan dibawah ini :

1. **TOWER BERSAMA GROUP**, kumpulan perseroan terbatas yang didirikan menurut hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta Selatan dan beralamat di Gedung The Convergence Indonesia, lantai 11, Kawasan Rasuna Epicentrum, Jl. HR. Rasuna Said, Jakarta Selatan 12940, dalam hal ini diwakili oleh **Lie Si An**, selaku Kuasa Direksi dari Direksi masing-masing perusahaan yang tergabung dalam kelompok usaha Tower Bersama Group (selanjutnya disebut "**PIHAK PERTAMA**"); dan
2. **PT. PAMENGGANG JAGAT ABADI**, berkedudukan di Tangerang dan beralamat di Komplek Ruko BSD Sektor 7 Blok RP No.90 BSD City Tangerang 15321 - Banten, dalam hal ini diwakili oleh Ir. JOKO SUSILO selaku **Direktur Utama**, oleh karenanya sah serta berwenang bertindak untuk dan atas nama PT. PAMENGGANG JAGAT ABADI (selanjutnya disebut "**PIHAK KEDUA**").

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**" dan masing-masing disebut sebagai "**Pihak**".

Para Pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

- A. BAHWA, PIHAK PERTAMA merupakan perusahaan yang tergabung dalam kelompok usaha Tower Bersama Group yang bergerak dalam bidang penyediaan sarana dan prasarana infrastruktur telekomunikasi di wilayah Indonesia;
- B. BAHWA, PIHAK KEDUA merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang jasa konstruksi termasuk pekerjaan jasa pemeliharaan sarana penunjang Makro Site (BTS), atau Mikro Site (MCP), Jaringan Fiber Optik (FO), atau *In Building Service (IBS)* dan atau Perangkat Catu Daya;
- C. BAHWA, dalam rangka pekerjaan pemeliharaan rutin pada setiap Site, PIHAK PERTAMA bermaksud mengadakan kerja sama dengan PIHAK KEDUA yang dianggap memiliki kemampuan dan kapasitas dalam bidangnya;
- D. BAHWA, PIHAK KEDUA menyatakan sanggup dan bersedia melakukan pekerjaan sebagaimana dimaksud huruf C di atas sesuai dengan persyaratan dan prosedur yang ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Pihak sepakat untuk saling mengikatkan diri satu kepada lainnya dalam Perjanjian ini dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:

**PASAL 1
DEFINISI-DEFINISI**

Selain definisi yang disebutkan dalam bagian-bagian lain pada Perjanjian ini, istilah-istilah yang diawali dengan huruf besar dalam Perjanjian ini mempunyai arti seperti tercantum dalam Lampiran 1 Perjanjian ini.

1/6

INFORMASI PENERBITAN EFEK BERSIFAT UTANG



Penerbitan Efek Bersifat Utang ini akan digunakan oleh PT PAMENKANG JAGAT ABADI untuk penguatan modal kerja dalam rangka proyek Jasa Pemeliharaan Perangkat Penunjang Infrastruktur Telekomunikasi Tower Bersama Group (TBG), berdasarkan Kontrak Dari Tower Bersama Group No: 0010/TBG-TBG-00/VEM-MAINT/04/I/2023

Lokasi proyek yang dijadikan dasar penerbitan Efek Bersifat Utang ini adalah pada site area:

1. JABODETABEK INNER
2. JABODETABEK OUTER SERANG
3. JABODETABEK OUTER TANGERANG

Pekerjaan dilakukan sejak 1 Januari 2024 sd 31 December 2024



02

PROFIL PENERBIT

PROFILE

PT PAMENGKANG JAGAT ABADI



ALAMAT PENERBIT

Jl. Komp. BSD Blok RP No.90
Lengkong Wetan, Serpong
Tangerang Selatan
Banten 15310

PT PAMENGKANG JAGAT ABADI didirikan pada tahun 2004, yang merupakan perusahaan Kontraktor Sipil dan Pemeliharaan Tower yang menyediakan solusi terintegrasi dalam membantu pelanggan untuk berbagai jenis bangunan tower, komersial dan industri.

Adapun jasa dan produk yang ditawarkan **PT.PAMENGKANG JAGAT ABADI** yaitu:

1. MECHANICAL ELECTRICAL
2. OPERATION MAINTENANCE
3. SITE ACQUISITION & CIVIL WORK
4. FIBER OPTIC WORK
5. PEMELIHARAAN TOWER

PROFILE PT PAMENGKANG JAGAT ABADI



AKTE PERUSAHAAN

TANGGAL PENDIRIAN	Tanggal 22 November 2004 berdasarkan Akta Nomor 88 yang dibuat oleh dan dihadapan INGGRID LANNYWATY, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta.
SK PENGESAHAN PERUSAHAAN	Telah disahkan oleh Menteri Hukum dan HAM RI sesuai dengan Surat Keputusan Nomor C-31305-HT.01.01.Tahun 2004 Tanggal 27 Desember 2004
AKTE PERUBAHAN & PENGESAHAN PERUSAHAAN	Akta Nomor 03 Tanggal 09 Januari 2023, yang dibuat oleh dan dihadapan DIANA PUSPASARI, S.H, yang telah mendapatkan persetujuan Menteri Hukum dan HAM RI sesuai dengan SK Nomor AHU-0004321.AH.01.11.TAHUN 2023 Tanggal 13 Januari 2023.

VISI PERUSAHAAN:

- Menjadi badan usaha penyedia jasa kontraktor berskala international, berdaya saing tinggi, inovatif dan mampu berkembang sehat dan mandiri serta dipercaya oleh pelanggan atau pengguna jasa

MISI PERUSAHAAN:

1. **Profesionalisme:** Melaksanakan usaha secara profesional untuk meningkatkan kepercayaan dari pelanggan.
2. **Integritas:** Menjunjung tinggi nilai etika, emotional dan moral yang baik dalam melaksanakan tugas.
3. **Komitmen:** Menjamin komitmen usaha sesuai dengan kesepakatan bersama.
4. **Inovasi:** Mengembangkan kreatifitas semua sumber daya yang ada untuk menjadi yang terdepan
5. **Respons:** Cepat tanggap dan jempot bola adalah sistem layanan layanan kami untuk meningkatkan hubungan dengan mitra kerja.

PROFILE MANAJEMEN

PT PAMENKANG JAGAT ABADI



IDA AGRINA
Komisaris

Tanggal Lahir: Bogor, 24 Maret 1966

PENDIDIKAN

S1 - Teknik Kimia, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Yogyakarta

PENGALAMAN

2017 – Now : Komisaris, PT Pamengkang Jagat Abadi
2009 – 2017 : R & D Division Head at PT Mulia Keramik Indah Raya
2007 – 2009 : R & D Controller Manager at PT Arwana Keramik
2001 – 2002 : Plant Manager at PT Citra Cipta Sukses Lestari
1992 – 2001 : Head of R & D Dept. at PT Serinco DMI



IOKO SUSILO
Direktur Utama

Tanggal Lahir: Yogyakarta, 11 Juli 1959

PENDIDIKAN

S1 - Teknik Kimia, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Yogyakarta

PENGALAMAN

2004 – Now : Direktur Utama, PT Pamengkang Jagat Abadi
2003 – 2004 : Marketing Manager, PT Certechs Indonesia
2002 – 2023 : Plant Manager, PT Lantai Emas Kemenangan Jaya
1991 – 2002 : Development Manager at PT. Serinco DMI
1989 – 1991 : Production Manager at PT. KIA Belitung Indonesia

LIST PEKERJAAAN PT PAMENGKANG JAGAT ABADI

SIS (Pre Survey, Hunting, Eng. Survey, Design Pack), SITAC dan Permit Services

I. (Sosialisasi, Koordinasi, Kompensasi, IW, Dokument, Rekomen. Tinggi Tower, BAK & PKS, IMB)

NO	COMPANY	SITE	PERIODE TAHUN
A	TOWER BERSAMA GROUP	313	2008 - Sekarang
B	PT .DAYA MITRA TELEKOMUNIKASI	10	2010 - Sekarang
C	PT. PERMATA KARYA PERDANA	6	2020 - Sekarang
D	PT. VITRAMA COMMUNICATION	14	2009 - 2011
E	DELTACOMSEL INDONESIA GROUP	11	2009 - 2012
F	PT. LINTAS SARANA KOMUNIKASI	20	2010 - 2012

TOTAL

374

II. PEMBANGUNAN CME BTS TOWER NEW SITE

NO	COMPANY	SITE	PERIODE TAHUN
A	TOWER BERSAMA GROUP	516	2008 - Sekarang
B	PT .DAYA MITRA TELEKOMUNIKASI	10	2015 - Sekarang
C	PT. VITRAMA COMMUNICATION	2	2009 - 2011
D	DELTACOMSEL INDONESIA GROUP	4	2009 - 2012
E	CITRAMASJAYA TEKNISMANDIRI	6	2016

TOTAL

538

III. PEMBANGUNAN CME BTS COLOCATION

NO	COMPANY	SITE	PERIODE TAHUN
A	TOWER BERSAMA GROUP	1477	2008 - Sekarang
B	PT. DAYA MITRA TELEKOMUNIKASI	2	2015 - Sekarang

TOTAL

1479

IV. PERKUATAN TOWER

NO	COMPANY	SITE	PERIODE TAHUN
A	PT. DAYA MITRA TELEKOMUNIKASI	69	2019 - Sekarang

TOTAL

69

V. MAINTENANCE RUTIN, PERBAIKAN & PENGGANTIAN BTS TOWER

NO	COMPANY	SITE	PERIODE TAHUN
A	TOWER BERSAMA GROUP	2092	2008 - Sekarang
B	PT. DAYA MITRA TELEKOMUNIKASI	888	2015 - Sekarang
C	PT. PERMATA KARYA PERDANA	44	2020 - Sekarang
D	PT. BBSC TELECODE	7	2015 - Sekarang
E	PT. TANJUNG PUTRA PERTIWI	48	2009 - 2011

TOTAL**3079****VI. INSTALASI FIBER OPTIC (FO)**

NO	COMPANY	KM	PERIODE TAHUN
A	TOWER BERSAMA GROUP	42	2015 - Sekarang
B	PT. BALI TOWER SENTRA	25	2015 - Sekarang

TOTAL**66.522****VII. SERVICE, PENGGANTIAN SPAREPART DAN OVERHOULE GENSET**

NO	COMPANY	SITE	PERIODE TAHUN
A	TOWER BERSAMA GROUP	35	2008 - Sekarang
B	PT. DJABESMEN, GRANITO	LS	2004 - 2005

VIII. SUPPLY RAMBU LALU LINTAS, GUARDRAIL, PERBAIKAN JEMBATAN

NO	COMPANY	SITE	PERIODE TAHUN
A	PT. JASA MARGA	LS	2005 - 2006

IX. SUPPLY BAHAN MATERIAL KERAMIK

NO	COMPANY	Qty	PERIODE TAHUN
A	PT. ABADI KOKOH INSANI	LS	2004 - Sekarang

PENGALAMAN PEKERJAAN

Selama perjalanan bisnisnya **PT PAMENGKANG JAGAT ABADI** telah menjalankan berbagai macam pekerjaan, beberapa diantaranya adalah pekerjaan dari:



FOTO KEGIATAN PENERBIT



BOX ACPDB TERTUTUP



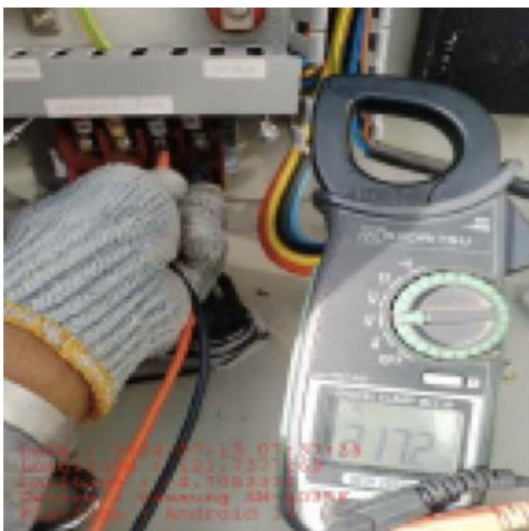
IGB / INDOOR SHELTER



BAR GROUNDING TOWER



PENGUKURAN GROUNDING PAGAR



PENGECEKAN PHASE VOLTAGE

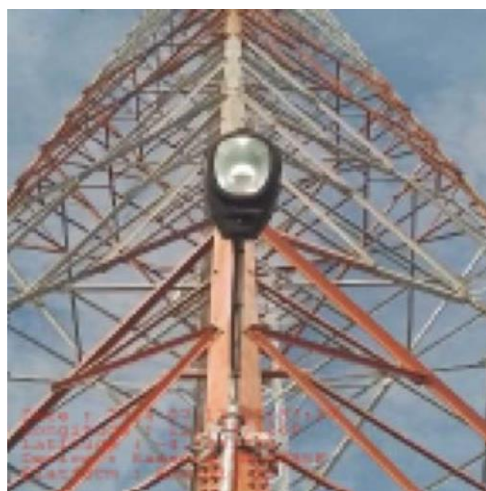


PENGECEKAN BOX KWH & KUNCI

FOTO KEGIATAN PENERBIT



MAITENANCE PAGAR & KAWAT DURI



PENGECEKAN LAMPU MERCURY



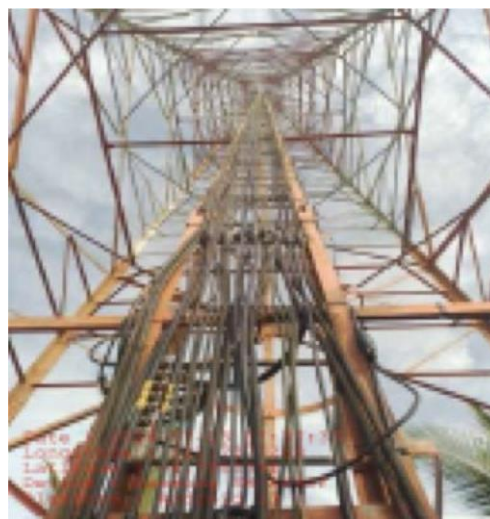
PENGAMANAN AREA KERJA



KONEKSI KAKI TOWER



KONDISI SPLITZEN



PENGECEKAN TRAY KABEL & TANGGA



03

LEGALITAS PENERBIT

LEGALITAS



PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS

Nomor : 88.

- Pada hari ini, Senin, tanggal duapuluh dua November duaribu empat (22-11-2004).

- Berhadapan dengan saya, INGRID LANNYWATY, Sarjana

Hukum, Notaris di Jakarta, dengan dihadiri saksi-saksi

yang nama-namanya akan disebut dalam akhir akta ini :

1. Nyonya MARIANI AMPERA PURBA, lahir di Pematang Siantar,

pada tanggal empat Juli seribu sembilan ratus enam puluh

enam (04-07-1966), Swasta, bertempat tinggal di Jakarta,

Kampung Pisangan, Rukun Tetangga 11, Rukun Warga 11,

Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur,

Marga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk

Nomor : 09.5403.440746.9313.

- Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak :

- Berdasarkan Surat Kuasa, dibawah tangan,

bermaterai cukup, tertanggal duapuluh dua November

duaribu empat (22-11-2004), yang aslinya dijahitkan

pada minuta akta ini, karena selaku kuasa dari dan

oleh karena itu untuk dan atas nama :

1. Tuan Insinyur JOKO SUSILO, lahir di Yogyakarta,

pada tanggal sebelas Juli seribu sembilan ratus

lima puluh sembilan (11-07-1959), Swasta, bertempat

tinggal di Jakarta, Anggrek Roslana M 109, Rukun

Tetangga 02, Rukun Warga 05, Kelurahan Kenanggisian,

Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, Marga Negara

Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor :

09.5206.110759.0277.

2. Nyonya IDA ABRINA, lahir di Bogor, pada tanggal

duapuluh empat Maret seribu sembilan ratus enam



DEPARTEMEN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA
KEPUTUSAN MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA
Nomor : C-31305 HT.01.01.TH.2004
TENTANG
PENGESAHAN AKTA PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA

Menimbang : Bahwa setelah dilakukan penelitian terhadap Format Isian Akta Notaris Model I dan dokumen pelengkap serta Salinan Akta Nomor : 88, Tanggal 22 November 2004 yang dibuat dan disampaikan oleh Notaris Ingrid Lannywaty, SH dan diterima pada tanggal 27 Desember 2004, telah memenuhi syarat-syarat dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Mengingat : 1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 1995, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3587 Tahun 1995).
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1997 tentang Dokumen Perusahaan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 1997, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3674).
3. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1998 Tentang Pemakaian Nama Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 1998, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3740 Tahun 1998).
4. Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : M-01/HT.01.01 Tahun 2000 Tentang Pemberlakuan Sistem Administrasi Badan Hukum di Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

MEMUTUSKAN :
Menetapkan
PERTAMA : Mengesahkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas :
PT. PAMENGGANG JAGAT ABADI
NPWP : 02.398.701.9-031.000

Berkedudukan di : JAKARTA sesuai dengan Format Isian Akta Notaris Model I yang terlampir dalam Database, Salinan Akta Nomor : 88, Tanggal 22 November 2004 yang dibuat oleh Notaris Ingrid Lannywaty, SH berkedudukan di JAKARTA UTARA.

KEDUA : Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta
Pada tanggal : 27 Desember 2004
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA
DIREKTUR JENDERAL
ADMINISTRASI HUKUM UMUM

ZULKARNAIN YUNUS, SH., MH
NIP. : 040034478

KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA DIREKTORAT JENDERAL PAJAK

NPWP : 02.398.701.9-031.000
PT. PAMENGGANG JAGAT ABADI

RUKO BSD SEKT. VII RP NO. 90
LENGKONG WETAN SERPONG
KOTA TANGERANG SELATAN BANTEN

KPP PRATAMA SERPONG



PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA

PERIZINAN BERUSAHA BERBASIS RISIKO
NOMOR INDUK BERUSAHA: 0220108232175

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 PAMENGGANG JAGAT ABADI |
| 2. Alamat Kantor | : Ruko BSD Sektor VII Blok RP No. 90, Desa/Kelurahan Lengkung Wetan, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, Kode Pos: 15322 |
| No. Telepon | : 0253852045466 |
| Email | : pamenggangjagat@gmail.com |
| 3. Status Penanaman Modal | : PMDN |
| 4. Kode Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLU) | : Lihat Lampiran |
| 5. Skala Usaha | : Usaha Kecil |

NIB ini berlaku di seluruh wilayah Republik Indonesia selama menjalankan kegiatan usaha dan berlaku sebagai hak akses kepastian, pendafaran kepastian jaminan sosial kesehatan dan jaminan sosial ketenagakerjaan, serta bukti pemenuhan laporan pertama Wajib Laporan Ketenagakerjaan di Perusahaan (WLKP).

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

Ditetapkan di Jakarta, tanggal: 27 Februari 2020
Perubahan ke-1, tanggal: 19 Maret 2024

Menteri Investasi/
Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal,



Ditandatangani secara elektronik

LEGALITAS



Diana Puspasari, SH

**NOTARIS
KOTA TANGERANG SELATAN**

SURAT KEPUTUSAN MENTERI KEHAKIMAN DAN
HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA
NO. C-483.HT.03.01. Th. 2003 TGL. 23 JUNI 2003

Jl. Jurangmangu Barat Komp. Sabar Ganda No. 10
Kel. Jurangmangu Barat Kec. Pondok Aren
Kota Tangerang Selatan
Email : notaris_diana_puspasari@yahoo.com

AKTA TGL. : 09 Januari 2023

NO : 03

SALINAN / KUTIPAN / GROSSE

PENYATAAN KEPUTUSAN

RAJAT BUKU PEMANGKANG JAGAT ABADI

PT. PAMENGKANG JAGAT ABADI



**KEPUTUSAN MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA
NOMOR AHU-0010184.AH.01.02.TAHUN 2020**

**TENTANG
PERSETUJUAN PERUBAHAN ANGGARAN DASAR PERSEROAN TERBATAS
PT PAMENGKANG JAGAT ABADI**

- Menimbang : a. Bahwa berdasarkan Permohonan Notaris DIANA PUSPASARI, SH sesuai salinan akta nomor 04 Tanggal 31 Januari 2020 tentang Perubahan Anggaran Dasar PT PAMENGKANG JAGAT ABADI tanggal 05 Februari 2020 dengan Nomor Pendaftaran 4020020536200351 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 PAMENGKANG JAGAT ABADI;

MEMUTUSKAN :

- Menetapkan :
KESATU : Menyetujui Perubahan Anggaran Dasar - PT PAMENGKANG JAGAT ABADI - dengan NPWP 023987019031000 yang berkedudukan di KOTA TANGERANG SELATAN karena telah sesuai dengan Data Format Isian Perubahan yang disimpan di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum sebagaimana salinan akta nomor 04 Tanggal 31 Januari 2020 yang dibuat oleh Notaris DIANA PUSPASARI, SH yang berkedudukan di KOTA TANGERANG SELATAN.
- 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 05 Februari 2020.

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 27 Februari 2020

DAFTAR PERSEROAN NOMOR AHU-0023925.AH.01.11.TAHUN 2020 TANGGAL 05 Februari 2020



LEMBAGA PENGEMBANGAN JASA KONSTRUKSI
Construction Services Development Board of Indonesia

SERTIFIKAT BADAN USAHA JASA PELAKSANA KONSTRUKSI

Berdasarkan Undang - Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi dengan ini Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi menetapkan bahwa :

Nama Badan Usaha : **PAMENGKANG JAGAT ABADI, PT**
Nama Pimpinan / PJBU : **IR. JOKO SUSILO**
Alamat Badan Usaha : **Ruko BSD Sektor VII Blok RP No. 90 Kel. Legkung Wetan Kec. Serpong**
Kabupaten / Kota : **Kota Tangerang Selatan** Kode Pos : **15318**
Provinsi : **Banten** Fax : **021-5385203**
No. Telepon : **021-5385204**
E-mail : **pamengkangjagat@gmail.com**
NPWP : **02.398.701.9-031.000**
Jenis Usaha : **Jasa Pelaksana Konstruksi**
Sifat Usaha : **Umum**
Kekayaan Bersih : **Rp. 500.000.000**

No Registrasi : **0 - 3674 - 06 - 014 - 1 - 28 - 013966**

Dinyatakan memiliki kompetensi dan kemampuan untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi sesuai dengan klasifikasi dan kualifikasi sebagaimana tercantum dalam sertifikat ini. Sertifikat ini diterbitkan pada tanggal 9 September 2021 dan berlaku sampai dengan tanggal 8 September 2024 dengan disertai kewajiban untuk melakukan registrasi ulang pada tahun ke-2 paling lambat tanggal 8 Maret 2023 dan registrasi ulang pada tahun ke-3 paling lambat tanggal 8 Maret 2024.



Ditetapkan di : **Jakarta**
Pada tanggal : **9 September 2021**

Ketua Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi

Ir. Taufik Widjono, M.Sc

Keterangan:
1. Sertifikat ini hanya berlaku untuk badan usaha yang telah terdaftar di Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH) dan memiliki NPWP.
2. Sertifikat ini tidak membebaskan badan usaha dari kewajiban lain yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.



**LAMPIRAN KEPUTUSAN MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA
NOMOR AHU-0010184.AH.01.02.TAHUN 2020**

**TENTANG
PERSETUJUAN PERUBAHAN ANGGARAN DASAR PERSEROAN TERBATAS
PT PAMENGKANG JAGAT ABADI**

- Modal Dasar : Rp. 600.000.000
- Modal Ditempatkan : Rp. 600.000.000
- Susunan Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi

Nama	Jabatan	Klasifikasi Saham	Jumlah Lembar Saham	Total
IR. JOKO SUSILO	DIREKTUR	-	350	Rp. 350.000.000
IDA AGRINA	KOMISARIS	-	180	Rp. 180.000.000
MUHAMMAD FAENZA KUMORO JATI	-	-	70	Rp. 70.000.000

Ditetapkan di Jakarta, Tanggal 05 Februari 2020.

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 27 Februari 2020

DAFTAR PERSEROAN NOMOR AHU-0023925.AH.01.11.TAHUN 2020 TANGGAL 05 Februari 2020

PERBAIKAN



04

IKHTISAR KEUANGAN PENERBIT

IKHTISAR KEUANGAN

PT PAMENGGANG JAGAT ABADI

NERACA

(Dalam Jutaan Rupiah)

	31 DEC 2023	30 JUN 2024
ASET		
Kas dan Bank	2.176	121
Piutang Usaha	7.004	1.556
Aset Lancar Lainnya	46.557	59.425
Aset Tetap Setelah Penyusutan	43.909	38.038
TOTAL ASET	99.645	99.140
KEWAJIBAN DAN EKUITAS		
Hutang Lancar	1.198	1.415
Hutang Jangka Panjang	56.672	58.844
Modal Saham	600	600
Laba Ditahan	32.479	34.944
Laba (Rugi) Tahun Berjalan	8.696	3.337
TOTAL KEWAJIBAN DAN EKUITAS	99.645	99.140

FINANCIAL RATIO

31 DEC 2023 30 JUN 2024

DEBT TO EQUITY (DER)	138,5%	155,0%
RETURN OF EQUITY (ROE)	20,82%	8,58%
RETURN OF ASSET (ROA)	8,73%	3,37%
NET PROFIT MARGIN (NPM)	11,68%	8,50%



IKHTISAR KEUANGAN

PT PAMENGGKANG JAGAT ABADI

LABA RUGI

(Dalam Jutaan Rupiah)

	31 DEC 2023	30 JUN 2024
Pendapatan Bersih	74.461	39.251
Harga Pokok Produksi	46.999	25.077
Laba (Rugi) Kotor	27.462	14.174
Beban Operasional	14.875	6.636
EBIT	12.586	7.537
Pendapatan (Beban) Lainnya	(3.635)	(3.232)
EBT	8.951	4.306
Pajak	255	969
EAT	8.696	3.337

AVERAGE PERFORMANCE

	31 DEC 2023	30 JUN 2024
NET SALES / MONTH	6.205	6.542
HPP / MONTH	3.917	4.180
NET PROFIT / MONTH	725	556



05

PROFIL PEMBERI KERJA

PROFILE TOWER BERSAMA GROUP



PT TOWER BERSAMA INFRASTRUCTURE, TBK ("TBIG") merupakan perusahaan induk dari Tower Bersama Group. TBIG didirikan pada tahun 2004 dan sahamnya tercatat di Bursa Efek Indonesia sejak tanggal 26 Oktober 2010. Tower Bersama Group merupakan salah satu perusahaan menara independen terbesar di Indonesia.

Kegiatan usaha utama Perseroan adalah menyewakan tower space pada sites sebagai tempat pemasangan perangkat telekomunikasi milik penyewa untuk transmisi sinyal berdasarkan skema perjanjian sewa jangka panjang melalui Entitas Anak. Perseroan juga menyediakan akses untuk operator telekomunikasi ke jaringan repeater dan IBS milik Perseroan sehingga dapat memancarkan jaringan sistem telekomunikasi di gedung perkantoran dan pusat perbelanjaan yang terletak pada wilayah perkotaan

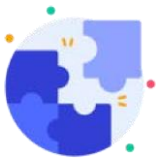
ADDRESS

The Convergence Indonesia (TCI)
11th Floor, Kawasan Rasuna Epicentrum
Jl. H.R Rasuna said, Jakarta Selatan 12940

PROFILE TOWER BERSAMA GROUP



VISI & MISI



VISI

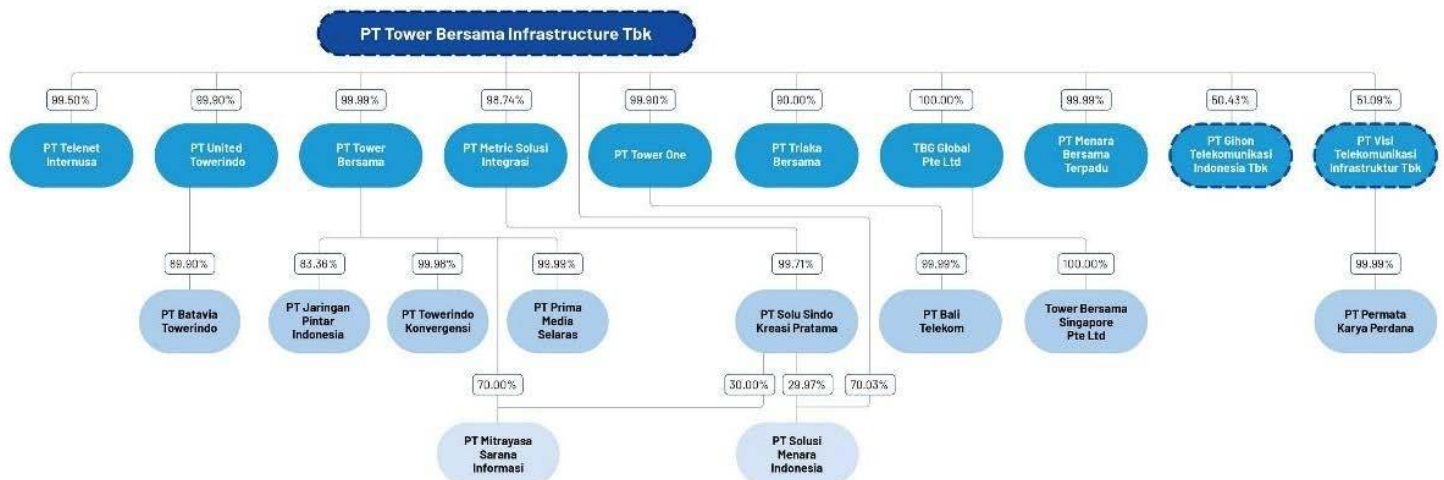
Menjadi perusahaan yang terdepan dalam menyediakan solusi dan layanan infrastruktur Teknologi Informasi dan Komunikasi dan Digital kepada pelanggan kami dengan fokus pada keberlanjutan dan keunggulan.



MISI

Bermitra dengan pelanggan dengan menyediakan infrastruktur, solusi dan layanan yang unggul.

GROUP PERUSAHAAN TOWER BERSAMA





06

GAMBARAN INDUSTRI

GAMBARAN INDUSTRI

INDUSTRI TELEKOMUNIKASI DAN TEKNOLOGI DIGITAL INDONESIA

Prospek industri telekomunikasi Indonesia akan tetap tumbuh dalam jangka waktu dekat hingga menengah, dengan internet broadband dan transformasi digital sebagai pendorong pertumbuhan utama.

PEFINDO memperkirakan lonjakan lalu lintas data broadband akan berlanjut tahun depan, mengingat meningkatnya kebutuhan pelanggan akan tarif data dan handset seluler yang terjangkau, investasi pemain dalam kapasitas jaringan, dan tren pergeseran dari aktivitas offline ke online.

Selain itu, peningkatan penggunaan perangkat Internet of Thing (IoT) dan migrasi ke jaringan 5G akan mendorong pendapatan perusahaan dan pertumbuhan margin untuk industri telekomunikasi.

Sedangkan dari sisi transformasi teknologi, Indonesia diproyeksikan menjadi ekonomi digital terbesar di Asia Tenggara pada tahun 2025, dengan nilai transaksi US\$ 130 miliar. Transaksi e-commerce di Indonesia sebesar Rp429 triliun (setara dengan US\$ 29,6 miliar pada tahun 2020, meningkat 62% year-on-year (YoY).

Berdasarkan data Internet World Stats, secara kumulatif, jumlah pengguna internet di Asia pada Juli 2022 mencapai 2,94 juta orang atau 67,4% dari total penduduknya. Tiongkok merupakan negara dengan pengguna internet terbesar di Asia. Negeri Panda ini memiliki 1,01 miliar pengguna internet pada Juli 2022, persentasenya mencapai 69,8% dari total penduduknya. Negara berikutnya adalah India, yakni 775 juta pengguna (59,59%), kemudian Indonesia dengan 212,35 juta pengguna internet (76,5%). ([databoks.katadata](https://data.bks.katadata.com/))

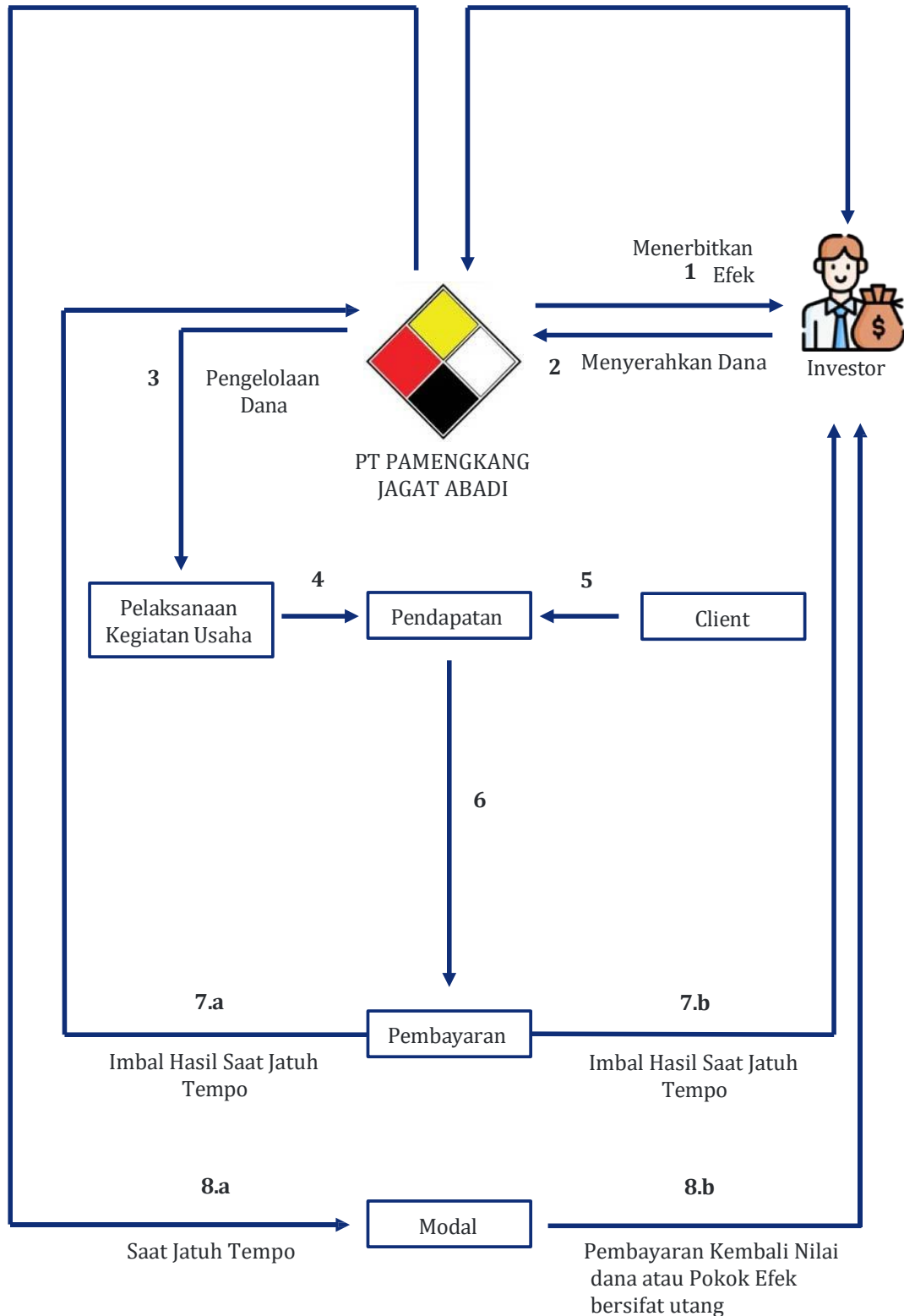
Sedangkan menurut survei Asosiasi Penyelenggara Jasa Internet Indonesia (APJII) penetrasi internet di Indonesia telah mencapai 78,19 persen pada 2023 atau menembus 215.626.156 jiwa dari total populasi yang sebesar 275.773.901 jiwa. (apjii.or.id)



07

SKEMA EFEK BERSIFAT UTANG

SKEMA EFEK BERSIFAT UTANG



PENJELASAN SKEMA EFEK BERSIFAT UTANG

1. Penerbit menerbitkan efek Bersifat Utang senilai Rp.850.000.000,- dengan aset yang menjadi dasar penerbitannya adalah modal kerja untuk kegiatan usaha **PT PAMENGKANG JAGAT ABADI** melalui platform FULUSME, efek bersifat utang tersebut ditawarkan kepada Calon Pemodal.
2. Calon Pemodal setelah mempelajari Proposal Efek Bersifat Utang yang ditawarkan, langsung dapat melakukan pembelian unit Efek Bersifat Utang melalui platform FULUSME apabila sesuai dengan karakter investasi masing-masing dan dana akan diserahkan ke Penerbit apabila pendanaan sudah terpenuhi.
3. Setelah menerima dana atau pokok Efek Bersifat Utang, Penerbit akan menggunakan dana tersebut untuk penguatan modal kerja untuk kegiatan usaha **PT PAMENGKANG JAGAT ABADI**.
4. Apabila pekerjaan yang dikerjakan oleh Penerbit sudah selesai dan sudah jatuh tempo penagihan, maka Penerbit akan menerbitkan invoice tagihan kepada Payor/Bowheer atas kegiatan usaha yang sudah dilaksanakan
5. Pekerjaan yang sudah dilaksanakan Penerbit dan telah menerima pembayaran dari Payor/Bowheer, maka pembayaran tersebut akan menjadi pendapatan untuk penerbit.
6. Dalam pendapatan tersebut tentunya terdapat hak untuk Pemegang Efek Bersifat Utang atau Pemodal.
7. Pada saat periode imbal hasil, Penerbit akan membayarkan Hak Pemegang Efek Bersifat Utang atau Pemodal.
8. Pada saat jatuh tempo Penerbit akan membayarkan Dana atau Pokok Efek Bersifat Utang kepada Pemegang Efek Bersifat Utang atau Pemodal.



08

SKEMA PROJECT COST

RENCANA PEMAKAIAN MODAL INVESTASI



Dana yang diperoleh dari hasil penawaran umum penerbitan Efek Bersifat Utang PT.PAMENGGKANG JAGAT ABADI (PJA-OB01), akan digunakan seluruhnya untuk Jasa Pemeliharaan Perangkat Penunjang Infrastruktur Telekomunikasi Tower Bersama Group dengan beberapa spesifikasi pekerjaan sebagai berikut:

Pekerjaan Preventive Maintenance (Pemeliharaan Rutin)

- Pembersihan Site
- Pengecekan Reguler Site
- Pengecekan ketegakan (verticality) struktur Menara Telekomunikasi pada Makro Site Tower
- Pendataan perangkat dan foto panoramic Menara Telekomunikasi pada Makro Site Tower
- Pengecekan ketegakan (verticality) struktur Removable Tower
- Pengecekan kelayakan accessories Removable Tower
- Melakukan pemeriksaan dan pengencangan baut Menara Telekomunikasi
- Melakukan perbaikan temporary grounding system, catu daya listrik, Power / Genset, dan pagar halaman
- Melakukan penggantian grounding sementara apabila terjadi kehilangan
- Melakukan pengecekan pada Colocation Site untuk Kabel Power, Box KWH Meter, Material KWH, Power/Genset, Grounding KWH, Kabel Tray
- Dan lain sebagainya.

RENCANA ANGGARAN BIAYA PROYEK

Rencana Anggaran Biaya (RAB) untuk penerbitan Obligasi ini yaitu sebesar **IDR 853.368.468,-** (Delapan Ratus Lima Puluh Tiga Juta Tiga Ratus Enam Puluh Delapan Ribu Empat Ratus Enam Puluh Delapan Rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

DESCRIPTION	PCT %	BREAKDOWN COST	
BUDGET			
JABODETABEK INNER	27,76%	IDR	236.933.868
JABODETABEK OUTER SERANG	42,48%	IDR	362.472.000
JABODETABEK OUTER TANGERANG	10,62%	IDR	90.602.800
REGIONAL COODINATION	1,63%	IDR	13.950.000
HEAD OFFICE OPERATION	14,06%	IDR	120.000.000
PPH 23 (2%)	3,45%	IDR	29.409.800
TOTAL		IDR	853.368.468

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

NO	MODAL KERJA	%	JUMLAH MODAL
1	Pemodal	99,61%	IDR 850.000.000
2	Penerbit	0,39%	IDR 3.368.468
	TOTAL	100,00%	IDR 853.368.468

MONTHLY CASHFLOW						BALANCE
MONTH 1	MONTH 2	MONTH 3	MONTH 4	MONTH 5	MONTH 6	
Sep-24	Oct-24	Nov-24	Dec-24	Jan-25	Feb-25	
213.342.117	213.342.117	213.342.117	213.342.117			853.368.468
59.233.467	59.233.467	59.233.467	59.233.467			236.933.868
90.618.000	90.618.000	90.618.000	90.618.000			362.472.000
22.650.700	22.650.700	22.650.700	22.650.700			90.602.800
3.487.500	3.487.500	3.487.500	3.487.500			13.950.000
30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000			120.000.000
7.352.450	7.352.450	7.352.450	7.352.450			29.409.800
850.000.000						
			490.163.333	490.163.333	490.163.333	1.470.490.000
			100.000.000	100.000.000	650.000.000	-
636.657.883	423.315.766	209.973.649	386.794.865	776.958.199	617.121.532	617.121.532



TIMELINE PROYEK

TIMELINE PEKERJAAN																													
No	Deskripsi	Previous Month				Month-1				Month-2				Month-3				Month-4				Month-5				Month-6			
		W1	W2	W3	W4	W1	W2	W3	W4	W1	W2	W3	W4	W1	W2	W3	W4	W1	W2	W3	W4	W1	W2	W3	W4	W1	W2	W3	W4
1	SPK/ PO	•	•	•																									
2	Pembuatan Jadwal				•				•				•				•												
3	Implementasi Pekerjaan					•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•								
4	Rekonsiliasi Hasil Pekerjaan												•	•			•	•			•	•							
5	BAST															•	•			•	•								
6	Invoice																		•	•					•	•			
7	Pembayaran																				•	•			•	•			•

KETERANGAN:

1. Estimasi Waktu Pekerjaan berdasarkan Kontrak & Purchase Order yang diterima adalah sejak 1 Januari 2024 sd 31 December 2024 (365 hari)
2. Sisa waktu untuk menyelesaikan proyek sesuai dasar penerbitan Efek Bersifat Utang adalah sekitar 190 hari
3. Estimasi Pembayaran dari Payor/Bowheer pada 24 Februari 2025
4. Timeline Pekerjaan diatas adalah proyeksi bukan kepastian.
5. Realisasi tahapan awal pekerjaan akan dimulai setelah akad penyerahan dana kepada Penerbit
6. Realisasi tahapan proyek akan disampaikan melalui laporan proyek



09

SKEMA IMBAL HASIL EFEK BERSIFAT UTANG



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	1.470.490.000
NILAI MODAL	IDR	853.368.468
NILAI MARGIN	IDR	617.121.532

PORSI IMBAL HASIL			
PEMODAL	IDR	80.781.209	13,09%
PENERBIT	IDR	536.340.323	86,91%

KETERANGAN:

1. Proyeksi keuntungan dari proyek yang menjadi dasar penerbitan Efek Bersifat Utang adalah senilai **IDR 617.121.532,-**
2. Laporan progress dan pembayaran akan disampaikan kepada para Pemodal secara berkala atau pada saat realisasi pembayaran dari Payor/Pemberi Proyek.
3. Realisasi laba/rugi proyek akan disampaikan pada laporan akhir proyek.
4. 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 kedepannya 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 EFEK BERSIFAT UTANG

- 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 EFEK BERSIFAT UTANG

- Investor tidak mendapatkan pembayaran nilai dana atau pokok Efek Bersifat Utang dari Penerbit

MITIGASI

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

RISIKO KEGAGALAN PEMBAYARAN IMBAL HASIL EFEK BERSIFAT UTANG

- 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 struktur Obligasi dan 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 obligasi 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 Bersifat Utang dan membahas rencana penyelesaian kewajiban- kewajiban kepada pemegang Efek Bersifat Utang atau Pemodal.

FULUSME selaku penyelenggara dan kuasa pemegang Efek Bersifat Utang 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
IG : [@fulusme](https://www.instagram.com/fulusme)

BERIZIN DAN DIAWASI OLEH

