

**PERUBAHAN DAN/ATAU TAMBAHAN INFORMASI ATAS  
KETERBUKAAN INFORMASI  
KEPADA PEMEGANG SAHAM  
PT WILMAR CAHAYA INDONESIA TBK  
SEHUBUNGAN DENGAN PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA**

KETERBUKAAN INFORMASI INI MERUPAKAN PERUBAHAN DAN/ATAU TAMBAHAN ATAS KETERBUKAAN INFORMASI YANG TELAH DITERBITKAN PT WILMAR CAHAYA INDONESIA TBK DI BEKASI PADA TANGGAL 19 MEI 2025.

KETERBUKAAN INFORMASI INI DIPERSIAPKAN DAN DISAMPAIKAN SEHUBUNGAN DENGAN RENCANA PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA BERUPA PENAMBAHAN KLASIFIKASI BAKU LAPANGAN USAHA INDONESIA ("KBLI") PT WILMAR CAHAYA INDONESIA TBK DALAM RANGKA MEMENUHI PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NO. 17/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN PERUBAHAN KEGIATAN USAHA ("POJK 17/2020").

Keterbukaan informasi ini diterbitkan di Bekasi  
pada tanggal 20 Juni 2025

PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk  
("Perusahaan")

bergerak dalam bidang industri minyak mentah dan lemak nabati, industri minyak mentah kelapa sawit, industri minyak mentah inti kelapa sawit, industri pemisahan/fraksinasi minyak mentah kelapa sawit dan minyak mentah inti kelapa sawit, industri pemurnian minyak mentah kelapa sawit dan minyak mentah inti kelapa sawit, industri pemisahan/fraksinasi minyak murni kelapa sawit, industri pemisahan/fraksinasi minyak murni inti kelapa sawit, industri minyak goreng kelapa sawit, perdagangan besar minyak dan lemak nabati, dan perdagangan besar berbagai macam barang.

berkedudukan di Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, Indonesia

Kantor Pusat dan Pabrik:  
Jl. Industri Selatan 3, Jababeka Tahap II  
GG No. 1, RT 000, RW 000, Pasirsari  
Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi 17856  
Provinsi Jawa Barat, Indonesia  
Telp : (+62 21) 8983 0003  
Website : [www.wilmarcahayaindonesia.com](http://www.wilmarcahayaindonesia.com)  
Email : [ck-corsec-jkt@id.wilmar-intl.com](mailto:ck-corsec-jkt@id.wilmar-intl.com)

**AMENDMENT AND/OR ADDITION OF INFORMATION ON  
DISCLOSURE INFORMATION  
TO THE SHAREHOLDERS OF  
PT WILMAR CAHAYA INDONESIA TBK  
IN CONNECTION WITH THE ADDITION OF BUSINESS  
ACTIVITIES**

THIS DISCLOSURE OF INFORMATION IS AN AMENDMENT AND/OR ADDITION TO THE DISCLOSURE OF INFORMATION PUBLISHED BY PT WILMAR CAHAYA INDONESIA TBK IN BEKASI ON MAY 19, 2025.

THIS DISCLOSURE OF INFORMATION IS PREPARED AND SUBMITTED IN CONNECTION WITH THE PLAN TO ADD BUSINESS ACTIVITIES IN THE FORM OF ADDING THE STANDARD CLASSIFICATION OF INDONESIAN BUSINESS FIELDS ("KBLI") PT WILMAR CAHAYA INDONESIA TBK IN ORDER TO COMPLY WITH THE FINANCIAL SERVICES AUTHORITY REGULATION NO. 17/POJK.04/2020 CONCERNING MATERIAL TRANSACTIONS AND CHANGES IN BUSINESS ACTIVITIES ("POJK 17/2020").

This Disclosure of Information is published in Bekasi  
on June 20, 2025

PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk  
(the "Company")

The Company is engaged in the business of producing crude oil and vegetable fat, the crude palm oil, the crude palm kernel oil, the separation/fractionation of crude palm oil and crude palm kernel oil, crude palm oil and crude palm kernel oil refining, the separation/fractionation of refined palm oil, the separation/fractionation of refined palm kernel oil, the production of palm cooking oil, wholesale trade in vegetable oils and fats and wholesale trade in various kinds of goods.

domiciled in Bekasi, West Java, Indonesia

Head Office and Factory:  
Jl. Industri Selatan 3, Jababeka Tahap II  
GG No. 1, RT 000, RW 000, Pasirsari  
South Cikarang, Kabupaten Bekasi 17856  
West Java, Indonesia  
Telp : (+62 21) 8983 0003  
Website : [www.wilmarcahayaindonesia.com](http://www.wilmarcahayaindonesia.com)  
Email : [ck-corsec-jkt@id.wilmar-intl.com](mailto:ck-corsec-jkt@id.wilmar-intl.com)

Kantor Cabang dan Pabrik:  
Jl. Khatulistiwa Km. 4,3 Batulayang, Pontianak  
Kalimantan Barat 78244 Indonesia

Kantor Pemasaran  
Multivision Tower Lantai 12  
Jl. Kuningan Mulia Lot 9 B, RT.14/RW.4 Karet  
Kuningan, Kecamatan Setiabudi,  
DKI Jakarta 12980, Indonesia

Branch Office & Factory:  
Jl. Khatulistiwa Km. 4,3 Batulayang, Pontianak  
West Kalimantan 78244 Indonesia

Marketing Office:  
Multivision Tower 12 Floor  
Jl. Kuningan Mulia Lot 9 B, RT.14/RW.4 Karet  
Kuningan, Kecamatan Setiabudi,  
DKI Jakarta 12980, Indonesia

KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM INI MEMUAT INFORMASI MENGENAI RENCANA PENAMBAHAN KBLI BARU PERUSAHAAN SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM POJK 17/2020, BERUPA PENAMBAHAN KBLI BARU YAITU DENGAN KODE 52101: PERGUDANGAN DAN PENYIMPANAN ("KETERBUKAAN INFORMASI").

UNTUK MELAKUKAN PENAMBAHAN KBLI BARU TERSEBUT, BERDASARKAN POJK 17/2020 BAB III PASAL 22 AYAT (1) BUTIR (A), PERUSAHAAN TERLEBIH DAHULU MEMPEROLEH PERSETUJUAN RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM ("RUPS"). RUPS PERUSAHAAN SEHUBUNGAN DENGAN AGENDA PENAMBAHAN KBLI BARU RENCANANYA AKAN DILAKSANAKAN PADA 25 JUNI 2025.

APABILA ANDA MENGALAMI KESULITAN DALAM MEMAHAMI KETERBUKAAN INFORMASI INI ATAU RAGU-RAGU MENGAMBIL KEPUTUSAN, SEBAIKNYA ANDA BERKONSULTASI DENGAN PENASIHAT INVESTASI ANDA ATAU PENASIHAT PROFESIONAL LAINNYA.

## PENDAHULUAN

Informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini dibuat dalam rangka pemenuhan kewajiban Perusahaan untuk menyampaikan keterbukaan informasi atas rencana penambahan KBLI baru Perusahaan berupa penambahan KBLI kode 52101 yaitu pergudangan dan penyimpanan. Kelompok ini mencakup usaha yang melakukan kegiatan penyimpanan barang sementara sebelum barang tersebut dikirim ke tujuan akhir, dengan tujuan komersil.

- a. Penambahan KBLI Baru  
Perusahaan memiliki tanah dengan sertipikat HGB Nomor 925/Pasirsari seluas 21.179 meter persegi (2,1 Ha) yang terletak di Kawasan Industri Jababeka Tahap II, Jalan Industri Selatan 3, Blok GG No. 1, Pasirsari, Cikarang, Bekasi. Di atas bidang tanah tersebut, telah didirikan bangunan pabrik, pergudangan, laboratorium, kantor dan sarana pendukung lainnya yang telah dibangun sejak tahun 2000. Mesin-mesin pada pabrik merupakan mesin dengan teknologi lama dan telah berumur tua, sehingga tidak jarang mesin rusak yang mengakibatkan kapasitas produksi menjadi tidak maksimal (tidak efisien). Atas hal ini Perusahaan telah mencoba melakukan perbaikan dan telah mengeluarkan biaya perawatan yang tidak murah. Selain itu, Perusahaan sudah tidak dapat melakukan ekspansi mengingat atas tanah tersebut tidak dimungkinkan lagi

THIS DISCLOSURE OF INFORMATION TO SHAREHOLDERS CONTAINS INFORMATION REGARDING THE COMPANY'S PLAN TO ADD A NEW KBLI AS REFERRED TO IN POJK 17/2020, IN THE FORM OF ADDING A NEW KBLI WITH CODE 52101: WAREHOUSING AND STORAGE ("DISCLOSURE OF INFORMATION").

TO MAKE THE ADDITION OF NEW KBLI, BASED ON POJK 17/2020 CHAPTER III ARTICLE 22 PARAGRAPH (1) POINT (A), THE COMPANY MUST FIRST OBTAIN APPROVAL FROM THE GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS ("RUPS"). THE COMPANY'S RUPS IN CONNECTION WITH THE AGENDA OF ADDING NEW KBLI IS PLANNED TO BE HELD ON JUNE 25, 2025.

IF YOU HAVE ANY DIFFICULTY IN UNDERSTANDING THIS DISCLOSURE OR ARE IN ANY DOUBT ABOUT MAKING A DECISION, YOU SHOULD CONSULT YOUR INVESTMENT ADVISER OR OTHER PROFESSIONAL ADVISER.

## INTRODUCTION

The information as contained in this Disclosure of Information is made in order to fulfill the Company's obligation to submit Disclosure of Information on the Company's new KBLI addition plan in the form of KBLI code 52101, namely warehousing and storage. It's a great way to get the most out of your time and effort, but it's also a great way to get the most out of your time and effort.

- a. Addition of New KBLI  
The Company owns land with HGB certificate No. 925/Pasirsari covering an area of 21,179 square meters (2.1 Ha) located in Kawasan Industri Jababeka Tahap II, Jalan Industri Selatan 3, Blok GG No. 1, Pasirsari, Cikarang, Bekasi. On the land, factory buildings, warehouses, laboratories, offices and other supporting facilities have been built since 2000. The machines in the factory are old and old technology machines, so it is not uncommon for machines to break down which results in production capacity not being maximized (inefficient). For this reason, the Company has tried to make repairs and has incurred maintenance costs that are not cheap. In addition, the Company has been unable to expand considering that it is no longer possible to build on the land because almost all of the land has been used.

7

dilakukan pembangunan akibat hampir seluruh lahan telah dipergunakan.

Dalam beberapa waktu terakhir, Perusahaan melakukan terobosan dalam meningkatkan pendapatan dengan melakukan kerja sama dengan perusahaan-perusahaan afiliasi di bawah naungan grup Wilmar. Kerja sama tersebut dilaksanakan dengan cara, yaitu hasil produksi dari perusahaan afiliasi yang sama dengan produk Perusahaan, dibeli oleh Perusahaan dan disimpan sementara di gudang Perusahaan untuk kemudian dijual dan dikirimkan kepada pelanggan Perusahaan. Secara paralel, terdapat rencana dari Perusahaan untuk mengurangi/menghentikan produksi dalam pabrik di Cikarang tersebut dan Perusahaan akan melakukan pengalihan usaha ke pergudangan dan penyimpanan, serta Perusahaan berkomitmen untuk terus meningkatkan volume perdagangan.

Dengan mempertimbangkan hal tersebut di atas, untuk alasan efisiensi dan peningkatan pendapatan, Perusahaan memutuskan untuk menambahkan KBLI 52101 - Pergudangan dan Penyimpanan sebagai kegiatan usaha utama dalam Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan.

b. Kepatuhan Perusahaan

Sehubungan dengan rencana Penambahan KBLI Baru tersebut, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku, khususnya ketentuan POJK 17/2020 Bab III Pasal 22 ayat (1), dinyatakan bahwa Perusahaan wajib terlebih dahulu memperoleh persetujuan RUPS dan mengumumkan Keterbukaan Informasi paling sedikit melalui situs web Perusahaan dan situs web Bursa Efek Indonesia dengan maksud untuk memberikan informasi maupun gambaran yang lebih lengkap kepada para pemegang saham Perusahaan mengenai rencana perubahan kegiatan usaha. Perusahaan juga menyediakan data mengenai perubahan kegiatan usaha kepada pemegang saham sejak saat pengumuman RUPS serta dokumen pendukung kepada Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam POJK 17/2020. Keterbukaan Informasi ini menjadi dasar pertimbangan bagi para pemegang saham Perusahaan untuk memberikan persetujuan atas rencana penambahan KBLI baru.

#### KETERANGAN MENGENAI PERUSAHAAN

1. Riwayat Singkat

Perusahaan dahulu bernama CV Tjahaja Kalbar, didirikan di Pontianak berdasarkan Akta No. 1 tanggal 3 Februari 1968 yang dibuat di hadapan Mochamad Damiri, Notaris di Pontianak. Badan hukum Perusahaan berubah menjadi Perusahaan Terbatas berdasarkan Akta Pendirian Perusahaan tanggal 9 Desember 1980 No. 49 yang dibuat di hadapan Mochamad Damiri, Notaris di Pontianak. Berdasarkan Akta No. 103.A tanggal 18 April 1984 yang dibuat di hadapan Tommy Tjoa Keng Liet, S.H., Notaris di Pontianak, diputuskan, antara lain, perpindahan kedudukan Perusahaan dari Pontianak ke Jakarta. Akta pendirian dan

In recent times, the Company has made a breakthrough in increasing revenue by cooperating with affiliated companies under the Wilmar group. The cooperation is carried out in a way, namely the production of affiliated companies that are the same as the Company's products, are purchased by the Company and temporarily stored in the Company's warehouse to be sold and delivered to the Company's customers. In parallel, there is a plan from the Company to reduce / stop production in the factory in Cikarang and the Company will transfer business to warehousing and storage, and the Company is committed to continuing to increase trading volume.

Taking into account the above, for reasons of efficiency and revenue enhancement, the Company decided to add KBLI 52101 - Warehousing and Storage as the main business activities in Article 3 of the Company's Articles of Association.

b. Compliance

In connection with the plan to add the New KBLI, and in accordance with the provisions of the applicable laws and regulations, in particular the provisions of POJK 17/2020 Chapter III Article 22 paragraph (1), it is stated that the Company must first obtain RUPS approval and announce Disclosure of Information at least through the Company's website and the Indonesia Stock Exchange website with the intention of providing information and a more complete picture to the Company's shareholders regarding the planned changes in business activities. The Company also provides data regarding changes in business activities to shareholders from the time of the RUPS announcement as well as supporting documents to the Financial Services Authority ("OJK") with the provisions as stipulated in POJK 17/2020. This Disclosure of Information is the basis for consideration for the Company's shareholders to approve the plan to add a new KBLI.

#### INFORMATION ABOUT THE COMPANY

1. Brief History

The Company formerly known as CV Tjahaja Kalbar, was established in Pontianak based on Notarial Deed No. 1 dated February 3, 1968 of Mochamad Damiri, Notary in Pontianak. The Company's legal form was changed to a limited liability company based on Notarial Deed No. 49 dated December 9, 1980 of Mochamad Damiri, Notary in Pontianak. Based on Notarial Deed No. 103.A dated April 18, 1984 of Tommy Tjoa Keng Liet, S.H., Notary in Pontianak, it was decided, among others, to relocate the Company's domicile from Pontianak to Jakarta. These Company's Articles of Association and their amendments

perubahan yang dibuat di hadapan Mochamad Damiri dan Tommy Tjoa Keng Liet, S.H. tersebut telah mendapat persetujuan dari Kementerian Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. C2-1390.HT.01.01.TH.88 tanggal 17 Februari 1988. Akta pendirian tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak No. 19/PT.Pendaf/95 tanggal 31 Juli 1995, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 27 Oktober 1995 No. 86, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 8884.

Anggaran Dasar Perusahaan beberapa kali mengalami perubahan, antara lain dengan Akta tanggal 18 April 1996 No. 83 yang dibuat di hadapan Siti Pertiwi Henny Singgih, S.H., Notaris di Jakarta mengenai Perusahaan menjadi perusahaan terbuka. Sesuai dengan Surat Persetujuan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan ("Bapepam-LK"), sekarang OJK, tanggal 10 Juni 1996 No. S-942/PM/1996, Pernyataan Pendaftaran Perusahaan menjadi efektif dalam rangka Perusahaan melaksanakan penawaran umum perdana atas 34.000.000 saham Perusahaan dengan nilai nominal Rp500 per saham kepada masyarakat melalui Bursa Efek Indonesia. Perubahan Anggaran Dasar ini telah disahkan oleh Kementerian Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-7688.HT.01.04.TH.96 tanggal 29 April 1996 dan telah didaftarkan di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Utara nomor agenda 613/BH.09.01/IX/1998 tanggal 29 September 1998 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 24 November 1998 No. 94, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 6538.

Sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perusahaan tanggal 27 Juni 1997 No. 137 yang dibuat dihadapan Veronica Lily Dharma, S.H., Notaris di Jakarta, Perusahaan mengubah Anggaran Dasarnya untuk menyesuaikan dengan Keputusan Ketua BAPEPAM-LK (OJK) Nomor KEP-13/PM/1997 tanggal 30 April 1997 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perusahaan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik. Perusahaan juga meningkatkan modal dasar dari Rp150.000.000.000 menjadi sebesar Rp238.000.000.000 dengan jumlah saham dari 300.000.000 saham menjadi 476.000.000 saham dengan nilai nominal Rp500 per saham. Perubahan ini telah memperoleh persetujuan dari Kementerian Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-9678.HT.01.04.TH.97 tanggal 19 September 1997 dan telah didaftarkan di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Utara No. 613/BH.09.01/XII/97 tanggal 8 Desember 1997 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 6 Maret 1998 No. 19 Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 1436.

Berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perusahaan tanggal 30 September 1998 No. 81 yang dibuat di hadapan Veronica Lily Dharma, S.H., Notaris di Jakarta dan sesuai dengan Surat Keputusan BAPEPAM-LK (OJK) No. S-2026/PM/1998 tanggal 25

based on the Notarial Deeds of Mochamad Damiri and Tommy Tjoa Keng Liet, S.H. were approved by the Ministry of Justice of the Republic of Indonesia in its decree No. C2-1390.HT.01.01.TH.88 dated February 17, 1988. The Company's Articles of Association have been registered with the District Court of Pontianak under reference No. 19/PT.Pendaf/95 dated July 31, 1995 and published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 86 dated October 27, 1995, Supplement No. 8884.

The Company's Articles of Association were subsequently amended several times, among others, covered by Notarial Deed No. 83 dated April 18, 1996 of Siti Pertiwi Henny Singgih, S.H., Notary in Jakarta involving the Company becoming a public company. The Capital Market Supervisory Board and Financial Institution ("Bapepam-LK"), currently known as the Financial Services Authority ("OJK"), in its letter No. S-942/PM/1996 dated June 10, 1996 approved the initial public offering of 34,000,000 of the Company's shares with a nominal value of Rp500 per share through the Indonesian Stock Exchange. The amendment was approved by the Ministry of Justice of the Republic of Indonesia in its decree No. C2-7688.HT.01.04.TH.96 dated April 29, 1996, and has been registered with the North Jakarta Registration Office under reference No. 613/BH.09.01/IX/1998 dated September 29, 1998, and published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 94 dated November 24, 1998, Supplement No. 6538.

Based on Notarial Deed No. 137 dated June 27, 1997 of Veronica Lily Dharma, S.H., Notary in Jakarta, the Company's Articles of Association were amended to conform with the regulation of the Chairman of BAPEPAM-LK (OJK) No. KEP-13/PM/1997 dated April 30, 1997 regarding Articles of Association of public companies. The amendment to the Company's Articles of Association included the increase in the Company's authorized capital from Rp150,000,000,000 to Rp238,000,000,000 representing an increase in the number of authorized shares from 300,000,000 shares to 476,000,000 shares with a nominal value of Rp500 per share. The amendment was approved by the Ministry of Justice of the Republic of Indonesia in its decree No. C2-9678.HT.01.04.TH.97 dated September 19, 1997 and has been registered with the North Jakarta Registration Office under reference No. 613/BH.09.01/XII/97 dated December 8, 1997 and published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 19 dated March 6, 1998, Supplement No. 1436.

Based on the Extraordinary General Meeting of Shareholders dated September 30, 1998 as documented in the Notarial Deed No. 81 of Veronica Lily Dharma, S.H., Notary in Jakarta, and BAPEPAM-LK (OJK) decree No. S-2026/PM/1998 dated September 25, 1998, the Company

September 1998, Perusahaan melakukan Penawaran Umum Terbatas I Saham Perusahaan dengan menerbitkan hak memesan efek terlebih dahulu kepada pemegang saham Perusahaan, yaitu sejumlah 178.500.000 saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp500 per saham atau seluruhnya sebesar Rp89.250.000.000.

Sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan rapat Perusahaan tanggal 20 Juni 2008 No. 19 yang dibuat dihadapan Merry Susanti Siaril, S.H., Notaris di Jakarta, dilakukan penyesuaian Anggaran Dasar Perusahaan terhadap Undang-undang No. 40 tahun 2007 tentang Perusahaan Terbatas. Perubahan tersebut telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan surat No. AHU-74160.A.H.01.02 Tahun 2008 tanggal 15 Oktober 2008.

Berdasarkan akta Notaris No. 6 tanggal 10 Mei 2013 yang dibuat di hadapan Dr. Fransiscus Xaverius Arsin, S.H., notaris di Jakarta, Perusahaan mengubah namanya dari PT Cahaya Kalbar Tbk. menjadi PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah disetujui oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat No. AHU-29266.AH.01.02.Tahun 2013 tanggal 30 Mei 2013 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 13 September 2013 No. 74, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 102700.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perusahaan tanggal 9 Juli 2015 No. 9 yang dibuat di hadapan Dr. Fransiscus Xaverius Arsin, S.H., Notaris di Jakarta, Perusahaan mengubah nilai nominal saham Perusahaan dari Rp500 per masing-masing saham menjadi Rp250 per masing-masing saham. Perubahan Anggaran Dasar telah disetujui oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat No. AHU-0939228.AH.01.02.Tahun 2015 tanggal 10 Juli 2015.

Berdasarkan Akta tanggal 20 November 2019 No. 8 yang dibuat di hadapan Dr. Fransiscus Xaverius Arsin, S.H., Notaris di Jakarta, Perusahaan mengubah Anggaran Dasar sehubungan dengan perubahan maksud dan tujuan perusahaan sesuai dengan klasifikasi baku lapangan usaha Indonesia tahun 2017. Perubahan Anggaran Dasar ini telah disetujui oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam surat No. AHU-0097154.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 22 November 2019.

Berdasarkan Akta tanggal 26 Mei 2023 No. 174 yang dibuat di hadapan Jimmy Tanal, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan, Perusahaan menyesuaikan Anggaran Dasarnya sehubungan dengan perubahan maksud dan tujuan perusahaan sesuai dengan klasifikasi baku lapangan usaha Indonesia tahun 2020. Perubahan Anggaran Dasar ini telah disetujui oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam surat No. AHU-0034430.AH.01.02.TAHUN 2023 tanggal 19 Juni 2023.

conducted the Company's Limited Public Offering I in the framework of pre-emptive rights to shareholders involving 178,500,000 common shares, with a nominal value of Rp500 per share or totaling Rp89,250,000,000.

Based on Notarial Deed No. 19 dated June 20, 2008 of Merry Susanti Siaril, S.H., Notary in Jakarta, the Company's Articles of Association were amended to conform with Corporate Law No. 40 year 2007 regarding Limited Liability Companies. The amended Articles of Association had been approved by the Ministry of Laws and Human Rights of the Republic of Indonesia based on letter No. AHU-74160.A.H.01.02 Tahun 2008, dated October 15, 2008.

Based on Notarial deed No. 6 dated May 10, 2013 of Dr. Fransiscus Xaverius Arsin, S.H., a notary in Jakarta, the Company changed its name from PT Cahaya Kalbar Tbk. to PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk. The amended Articles of Association had been approved by Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its decree No. AHU-29266.AH.01.02.Tahun 2013 dated May 30, 2013 and published in the State Gazette No. 74 dated September 13, 2013, Supplement No.102700.

Based on Notarial Deed of General Extraordinary Shareholders Meeting of the Company on July 9, 2015 No. 9 of Dr. Fransiscus Xaverius Arsin, S.H., Notary in Jakarta, the Company changed the shares' nominal value of Rp500 per share to Rp250 per share. The amendment to the Articles of Association had been approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its decree No. AHU-0939228.AH.01.02.Tahun 2015 dated July 10, 2015.

Based on Notarial Deed No. 8 dated November 20, 2019 of Dr. Fransiscus Xaverius Arsin, S.H., Notary in Jakarta, the Company changed its purpose and objectives in accordance with the standard classification of Indonesian business fields 2017. The amendment was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its decree No. AHU-0097154.AH.01.02.TAHUN 2019 dated November 22, 2019.

Based on Notarial Deed No. 174 dated May 26, 2023 of Jimmy Tanal, S.H., M.Kn Notary in South Jakarta, the Company adjusted its purpose and objectives in accordance with the standard classification of Indonesian business fields 2020. The amendment was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its decree No. AHU-0034430.AH.01.02.TAHUN 2023 dated June 19, 2023.

2. Maksud dan Tujuan Kegiatan Usaha

a. Kegiatan Usaha Utama:

- Industri Minyak Mentah dan Lemak Nabati (KBLI No. 10411);
- Industri Minyak Mentah Inti Kelapa Sawit (Crude Palm Kernel Oil) (KBLI No. 10432);
- Industri Minyak Goreng Kelapa Sawit (KBLI No. 10437);
- Perdagangan Besar Berbagai Macam Barang (KBLI No. 46900).

b. Kegiatan Usaha Penunjang

- Industri Minyak Mentah Kelapa Sawit (Crude Palm Oil) (KBLI No. 10431);
- Industri Pemisahan/Fraksinasi Minyak Mentah Kelapa Sawit dan Minyak Mentah Inti Kelapa Sawit (KBLI No. 10433);
- Industri Pemurnian Minyak Mentah Kelapa Sawit dan Minyak Mentah Inti Kelapa Sawit (KBLI No. 10434);
- Industri Pemisahan/Fraksinasi Minyak Murni Kelapa Sawit (KBLI No. 10435);
- Industri Pemisahan/Fraksinasi Minyak Murni Inti Kelapa Sawit (KBLI No. 10436);
- Perdagangan Besar Minyak dan Lemak Nabati (KBLI No. 46315).

3. Ikhtisar Data Keuangan dan Risiko Keuangan Penting Perusahaan

Dasar analisis kinerja keuangan historis:

- Laporan Keuangan Perusahaan, tanggal 12 Maret 2025 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik ("KAP") Purwanto, Sungkoro & Surja (a member Firm of Ernst & Young Global Limited), dengan opini tanpa modifikasi berdasarkan laporan auditor independen No. 00177/2.1032/AU.1/04/0687-5/1/III/2025 yang ditandatangani oleh Agung Purwanto dengan Registrasi Akuntan Publik No. AP. 0687;
- Laporan Keuangan Perusahaan, tanggal 18 Maret 2024 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023, yang telah diaudit oleh KAP Purwanto, Sungkoro & Surja (a member Firm of Ernst & Young Global Limited), dengan opini tanpa modifikasi berdasarkan laporan auditor independen No. 00226/2.1032/AU.1/04/0687-4/1/III/2024 yang ditandatangani oleh Agung Purwanto dengan Registrasi Akuntan Publik No. AP. 0687;
- Laporan Keuangan Perusahaan, tanggal 16 Maret 2023 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik KAP Purwanto, Sungkoro & Surja (a member Firm of Ernst & Young Global Limited), dengan opini tanpa modifikasi berdasarkan laporan auditor independen No. 00261/2.1032/AU.1/04/0692-3/1/III/2023 yang ditandatangani oleh Deden Riyadi dengan Registrasi Akuntan Publik No. AP. 0692.

2. Purpose and Objectives of the Business Activities

a. Main Business Activities

- Crude Oil and Vegetable Fat Industry (KBLI No. 10411);
- Crude Palm Kernel Oil Industry (KBLI No. 10432);
- Palm Cooking Oil Industry (KBLI No. 10437);
- Wholesale Trading of Various Kinds of Goods (KBLI No. 46900).

b. Supporting Business Activities

- Crude Palm Oil Industry (Crude Palm Oil) (KBLI No. 10431);
- Palm Oil Crude Oil Separation/Fractionation Industry and Palm Kernel Crude Oil (KBLI No. 10433);
- Crude Palm Oil Refining Industry and Palm Kernel Crude Oil (KBLI No. 10434);
- Pure Palm Oil Separation/Fractionation Industry (KBLI No. 10435);
- Pure Palm Kernel Oil Separation/Fractionation Industry (KBLI No. 10436);
- Wholesale Trading of Vegetable Oils and Fats (KBLI No. 46315).

3. Summary of Key Financial Data and Financial Risks of the Company

Basis for analyzing historical financial performance:

- The Company's Financial Statements, dated March 12, 2025 and for the year ended December 31, 2024, which have been audited by the Public Accounting Firm ("KAP") Purwanto, Sungkoro & Surja (a member Firm of Ernst & Young Global Limited), with an unmodified opinion based on the independent auditor's report No. 00177/2.1032/AU.1/04/0687-5/1/III/2025 signed by Agung Purwanto with Public Accountant Registration No. AP. 0687;
- Financial Statements of the Company, dated March 18, 2024 and for the year ended December 31, 2023, which have been audited by KAP Purwanto, Sungkoro & Surja (a member Firm of Ernst & Young Global Limited), with an unmodified opinion based on independent auditor's report No. 00226/2.1032/AU.1/04/0687-4/1/III/2024 signed by Agung Purwanto with Public Accountant Registration No. AP. 0687;
- The Company's Financial Statements, dated March 16, 2023 and for the year ended December 31, 2022, which have been audited by KAP Purwanto, Sungkoro & Surja (a member Firm of Ernst & Young Global Limited), with an unmodified opinion based on independent auditor's report No. 00261/2.1032/AU.1/04/0692-3/1/III/2023 signed by Deden Riyadi with Public Accountant Registration No. AP. 0692.

5

## Tinjauan Laba (Rugi)

## Profit (Loss) Review

Laporan Laba (Rugi) Keuangan Statement of Profit or (Loss)		dalam Rp. Juta in IDR Million		
Uraian Description	% Tahun lalu % of Prev. Year	2024	2023	2022
Perolehan dari Kontrak dengan Pelanggan Revenue from Contract with Customers	26,28%	8.002.905	6.337.429	6.143.759
Beban Pokok Penjualan Cost of Goods Sold	24,46%	7.456.860	5.991.507	5.722.154
<b>Labanya Bruto</b> Gross Profit	<b>57,85%</b>	<b>546.045</b>	<b>345.922</b>	<b>421.604</b>
Beban Usaha Operating Expenses	-2,41%	155.061	158.892	139.381
<b>Labanya Usaha</b> Operating Profit	<b>109,05%</b>	<b>390.984</b>	<b>187.030</b>	<b>282.224</b>
Penghasilan / (Beban) lain - lain Other Income / (Expenses)	147,95%	21.765	8.778	925
<b>Labanya (Rugi) Sebelum Beban Pajak Penghasilan</b> Profit Before Corporate Income Tax	<b>110,79%</b>	<b>412.749</b>	<b>195.808</b>	<b>283.149</b>
Beban Pajak Penghasilan Badan Corporate Income Tax Expense	107,91%	87.806	42.233	62.445
<b>Labanya Tahun Berjalan</b> Profit For The Year	<b>111,59%</b>	<b>324.943</b>	<b>153.575</b>	<b>220.705</b>
Jumlah Laba (Rugi) Komprehensif Lainnya Total Other Comprehensive Income	-151,25%	972	(1.896)	1.235
<b>Jumlah Penghasilan Komprehensif Tahun Berjalan</b> Total Comprehensive Income For The Year	<b>114,87%</b>	<b>325.915</b>	<b>151.679</b>	<b>221.939</b>
Labanya per Saham Dasar (Rupiah penuh) Labanya Tahun Berjalan Basic Profit per Share - Profit For The Year	111,63%	546	258	371

## Tinjauan Posisi Keuangan

## Financial Position Review

Laporan Posisi Keuangan Statement of Financial Position		dalam Rp. Juta in IDR Million		
Uraian Description	% Tahun lalu % of Prev. Year	2024	2023	2022
Aset Lancar Current Assets	31,32%	2.076.913	1.581.592	1.383.998
Aset Tidak Lancar Non-Current Assets	-1,15%	308.369	311.969	334.289
<b>Jumlah Aset</b> Total Assets	<b>25,97%</b>	<b>2.385.282</b>	<b>1.893.561</b>	<b>1.718.287</b>
Liabilitas Jangka Pendek Current Liabilities	101,71%	437.745	217.016	139.037
Liabilitas Jangka Panjang Non-Current Liabilities	13,09%	38.745	34.259	29.208
<b>Jumlah Liabilitas</b> Total Liabilities	<b>89,63%</b>	<b>476.491</b>	<b>251.275</b>	<b>168.245</b>
Ekuitas Equity	16,23%	1.908.791	1.642.286	1.550.043
<b>Jumlah Liabilitas dan Ekuitas</b> Total Liabilities and Equity	<b>25,97%</b>	<b>2.385.282</b>	<b>1.893.561</b>	<b>1.718.287</b>

Ikhtisar Rasio Keuangan Financial Ratios Highlights				
Uraian Description	% Tahun Lalu % of Prev. Year	2024	2023	2022
<b>Rasio Likuiditas   Liquidity Ratio</b>				
Rasio Lancar Current Ratio	-34,98%	4,74	7,29	9,95
<b>Rasio Solvabilitas   Solvability Ratio</b>				
Jumlah Liabilitas / Jumlah Aset Debt to Asset Ratio (DAR)	53,85%	0,20	0,13	0,10
Jumlah Liabilitas / Jumlah Ekuitas Debt to Equity (DER)	66,67%	0,25	0,15	0,11
<b>Rasio Profitabilitas   Profitability Ratio</b>				
Labar (Rugi) Bersih / Pendapatan Net Profit Margin	67,77%	4,06%	2,42%	3,59%
Labar (Rugi) Bersih / Jumlah Aset Return on Assets (ROA)	67,94%	13,62%	8,11%	12,84%
Labar (Rugi) Bersih / Jumlah Ekuitas Return on Equity (ROE)	82,03%	17,02%	9,35%	14,24%
<b>Rasio Aktivitas   Activity Ratio</b>				
Rasio Perputaran Piutang Account Receivables Turnover Ratio	12,50%	9	8	8
Rasio Kolektibilitas Piutang Collection Account Receivable Period (Days)	11,90%	39	45	43

4. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham  
Informasi kepemilikan saham per tanggal 30 April 2025, adalah sebagai berikut:

4. Capital Structure and Share Ownership  
Shareholders information as of April 30, 2025, is as follows:

Pemegang Saham Shareholders	Nilai Nominal Rp250 per saham Nominal Value of IDR250 per share		
	Jumlah Saham Number of Shares	Nilai Nominal (Rp) Total Nominal (IDR)	%
PT Seriratama Niaga Indonesia	517.771.000	129.442.750.000	87,02%
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%) Public (each below 5% ownership)	77.229.000	19.307.250.000	12,98%
<b>Jumlah Total</b>	<b>595.000.000</b>	<b>148.750.000.000</b>	<b>100%</b>

Jumlah saham dalam portepel adalah 357.000.000 saham.

The number of shares in the portepel is 357,000,000 shares.

Dalam proses administrasi efek Perusahaan, PT Adimitra Jasa Korpora bertanggung jawab sebagai Biro Administrasi Efek (BAE).

In the administration process of the Company's securities, PT Adimitra Jasa Korpora is responsible as the Securities Administration Bureau (SAB).

5. Pengurusan dan Pengawasan Perusahaan  
Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perusahaan No. 235 tanggal 26 Juni 2024 yang dibuat di hadapan Notaris Jimmy Tanal, S.H., M.Kn dan telah mendapat penerimaan pemberitahuan perubahan data dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-AH.01.09-0226604 tanggal 15 Juli 2024, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan adalah sebagai berikut:

5. Company Management and Supervision  
Based on the Deed of Company Meeting Resolution No. 235 dated June 26, 2024 made before Notary Jimmy Tanal, S.H., M.Kn and has received notification of data changes from the Ministry of Law and Human Rights Number AHU-AH.01.09-0226604 dated July 15, 2024, the composition of the Company's Board of Commissioners and Directors is as follows:

**Dewan Komisaris**

Presiden Komisaris: Darwin Indigo  
Komisaris Independen: Mayor Jenderal TNI (Purn) Drs. Hendarji Soepandji, SH

**Board of Commissioners**

President Commissioner: Darwin Indigo  
Independent Commissioner: Major General TNI (Ret.) Drs. Hendarji Soepandji, SH

8

**Direksi**

Presiden Direktur: Erry Tjuatja  
 Direktur: Tonny Muksim SE, MM  
 Direktur: Teh Kenny Suryadi

**Board of Directors**

President Director: Erry Tjuatja  
 Director: Tonny Muksim SE, MM  
 Director: Teh Kenny Suryadi

**RINGKASAN LAPORAN STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN  
 KEGIATAN USAHA**
**SUMMARY OF FEASIBILITY STUDY REPORT ON  
 BUSINESS ACTIVITY ADDITION**

Sehubungan dengan rencana penambahan kegiatan usaha, Perusahaan telah menunjuk Penilai Independen yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan, yaitu:

Nama Penilai / *Appraiser Name*  
 Ijin Penilai Publik / *Public Appraisal License*  
 Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) / *Public Appraisal Services Office*  
 STTD Penunjang Pasar Modal / *Supporting Capital Market*  
 STTD IKNB  
 MAPPI  
 Klasifikasi Izin / *License Classification*  
 Tanggal Penilaian / *Assessment Date*  
 Tanggal Laporan Penilaian / *Assessment Report Date*  
 Nomor Laporan Penilaian / *Assessment Report Number*  
 Nomor Penunjukan Penilai / *Appraiser Appointment Number*  
 Tanggal Surat Penunjukan Penilai / *Appraisal Appointment Letter Date*

In connection with the plan to increase business activities, the Company has appointed an Independent Appraiser registered with the Financial Services Authority, namely:

: Ivan Teguh Khristian, SE., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert)  
 : B.1-14.00384  
 : Dasa'at Yudistira dan Rekan  
 : STTD.PB-35/PJ-1/PM.02/2023  
 : 086/NB.122/STTD-P/2017  
 : 10-S-02664  
 : Penilaian Bisnis / *Business Valuation (B)*  
 : 31 Desember / *December 2024*  
 : 9 Mei / *May 2025*  
 : 00011/2.0041-00/BS/NP-01/0384/1/V/2025  
 : PR.DYR-00/IT/BS/WCI/IV/2025/ITK/009  
 : 16 April 2025

Berikut adalah ringkasan laporan studi kelayakan penambahan kegiatan usaha:

The following is a summary of the feasibility study report on the addition of business activities:

1. **Objek Studi Kelayakan**  
 Obyek Studi Kelayakan sesuai dengan informasi yang diberikan oleh pemberi tugas adalah Jasa Studi Kelayakan Rencana Penambahan Kegiatan Usaha berupa penambahan bidang usaha sesuai dengan KBLI No. 52101.
2. **Maksud dan Tujuan**  
 Maksud penugasan ini adalah untuk memberikan pendapat kelayakan atas penambahan Kegiatan Usaha PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk ("CEKA") dalam kaitannya kepentingan pasar modal dan tidak digunakan di luar konteks atau tujuan penugasan tersebut.

1. **Object of Feasibility Study**  
 The Feasibility Study Object according to the information provided by the task giver is the Feasibility Study Service for the Plan to Add Business Activities in the form of adding business fields in accordance with KBLI No. 52101.

Penugasan ini dilakukan dengan mengacu kepada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal dan Salinan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No.17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal serta Kode Etik Penilai Indonesia ("KEPI") serta Standar Penilaian Indonesia ("SPI") Edisi VII Tahun 2018 dan SPI 330 Edisi Revisi Tahun 2020.

2. **Aims and Objectives**  
 The purpose of this assignment is to provide an opinion on the feasibility of the addition of PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk ("CEKA") Business Activities in relation to capital market interests and is not used outside the context or purpose of the assignment.

This assignment is carried out with reference to Financial Services Authority Regulation Number 17/POJK.04/2020 concerning Material Transactions and Changes in Business Activities, Financial Services Authority Regulation Number 35/POJK.04/2020 concerning Assessment and Presentation of Business Valuation Reports in the Capital Market and a Copy of the Circular Letter of the Financial Services Authority of the Republic of Indonesia No.17/SEOJK.04/2020 concerning Guidelines for Assessment and Presentation of Business Valuation Reports in the Capital Market and the Indonesian Appraiser Code of Ethics ("KEPI") and Indonesian Valuation Standards ("SPI") Edition VII of 2018 and SPI 330 Revised Edition of 2020.

3. **Metodologi**  
 Metode yang digunakan dalam menyusun laporan Studi Kelayakan ini adalah :
  - Pengumpulan data-data primer dari CEKA yang terkait

3. **Methodology**  
 The methods used in compiling this Feasibility Study report are:
  - Collection of primary data from CEKA related to the

dengan rencana penambahan kegiatan usaha yang meliputi data-data yang terkait dengan rencana penambahan kegiatan usaha.

- Analisis makro ekonomi, analisis industri untuk mengevaluasi pengaruh dari faktor tersebut terhadap kinerja CEKA di masa mendatang.
- Analisis kelayakan pasar ini membahas mengenai produk existing dan jasa perdagangan sesuai dengan rencana penambahan kegiatan usaha.
- Analisis teknis Perseroan dalam merealisasikan rencana penambahan kegiatan usahanya menjadi perusahaan yang juga menawarkan bidang usaha pergudangan dan penyimpanan.
- Analisis pola bisnis menunjukkan bahwa rencana penambahan kegiatan usaha CEKA masih bisa mendukung dengan bisnis existing.
- Analisis model manajemen yang menunjukkan kesanggupan manajemen CEKA untuk menangani rencana penambahan kegiatan usaha CEKA, dalam hal ini merupakan kesiapan Sumber Daya Manusia.
- Analisis keuangan yang dilihat dari laporan keuangan historis serta prospektif CEKA untuk mengevaluasi kelayakan penambahan kegiatan usaha CEKA.
- Dalam melaksanakan penugasan ini, analisis dilakukan terhadap kelayakan penambahan kegiatan usaha. Analisis ini dilakukan dengan menggunakan indikator Net Present Value (NPV), Profitability Index (PI), Internal Rate of Return (IRR), dan Break Even.

#### 4. Asumsi dan Kondisi Pembatas

- Laporan Studi Kelayakan merupakan hasil analisis KJPP Dasa'at Yudistira dan Rekan atas rencana penambahan Kegiatan Usaha CEKA yang juga dimaksudkan untuk digunakan sebagai pemenuhan ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal dan Salinan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No.17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal.
- Besaran investasi yang digunakan dalam proyeksi merujuk pada rencana dan pertimbangan manajemen dengan tetap memperhatikan data pasar.
- Penyusunan laporan studi ini merupakan intepretasi kami atas data dan informasi yang diperoleh dan tersedia yang kami anggap benar pada saat penyusunan laporan ini dilakukan. Asumsi-asumsi yang digunakan mungkin tidak lagi berlaku apabila terjadi sesuai atau kondisi tertentu yang mempengaruhi ketepatan asumsi-asumsi tersebut, seperti diberlakukannya peraturan-peraturan pemerintah yang baru maupun perubahan-perubahan penting di manajemen, bidang politik, sosial dan ekonomi.
- Kami tidak bertanggung jawab atas kerugian sebagai akibat dari kesalahan opini atau kesimpulan yang terjadi karena adanya data atau informasi CEKA yang relevan dan signifikan pengaruhnya terhadap opini atau

plan to add business activities which includes data related to the plan to add business activities.

- Macroeconomic analysis, industry analysis to evaluate the influence of these factors on CEKA's future performance.
- This market feasibility analysis discusses existing products and trade services in accordance with the plan to add business activities.
- Technical analysis of the Company in realizing the plan to add its business activities to become a company that also offers warehousing and storage business fields.
- Analysis of business patterns shows that the plan to add CEKA's business activities can still support the existing business.
- Analysis of the management model that shows the ability of CEKA management to handle the plan to add CEKA's business activities, in this case the readiness of Human Resources.
- Financial analysis seen from CEKA's historical and prospective financial statements to evaluate the feasibility of adding CEKA's business activities.
- In carrying out this assignment, an analysis was conducted on the feasibility of adding business activities. This analysis was conducted using the Net Present Value (NPV), Profitability Index (PI), Internal Rate of Return (IRR), and Break Even indicators.

#### 4. Assumptions and Limiting Conditions

- The Feasibility Study Report is the result of KJPP Dasa'at Yudistira dan Rekan's analysis of the plan to add CEKA's Business Activities which is also intended to be used to fulfill the provisions of Financial Services Authority Regulation Number 17/POJK.04/2020 concerning Material Transactions and Changes in Business Activities, Financial Services Authority Regulation Number 35/POJK.04/2020 concerning Assessment and Presentation of Business Assessment Reports in the Capital Market and a Copy of the Circular Letter of the Financial Services Authority of the Republic of Indonesia No.17/SEOJK.04/2020 concerning Guidelines for Assessment and Presentation of Business Assessment Reports in the Capital Market.
- The amount of investment used in the projection refers to management plans and considerations while still considering market data.
- The preparation of this study report is our interpretation of the data and information obtained and available which we consider correct at the time this report was prepared. The assumptions used may no longer apply if certain conditions or circumstances occur that affect the accuracy of these assumptions, such as the enactment of new government regulations or significant changes in management, politics, social and economic fields.
- We are not responsible for losses resulting from errors in opinion or conclusions that occur due to relevant CEKA data or information that significantly influences

kesimpulan kami, yang tidak dan/ atau belum kami terima dari CEKA.

- Kami berasumsi bahwa CEKA mentaati semua peraturan yang ditetapkan Pemerintah, khususnya yang terkait dengan operasional perusahaan, baik di masa lalu maupun di masa mendatang.
- Kami tidak melaksanakan pemeriksaan terhadap legalitas aset yang dimiliki oleh CEKA. Kami berasumsi bahwa tidak ada masalah legalitas berkenaan dengan aset-aset CEKA, baik saat ini maupun di masa yang akan datang.
- Kami berasumsi bahwa CEKA telah dan akan memenuhi kewajiban berkenaan dengan perpajakan, retribusi pungutan-pungutan, dan/atau kewajiban lainnya sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- Kami telah melakukan penelaahan atas dokumen yang digunakan dalam proses penyusunan Studi Kelayakan.
- Kami mengandalkan sepenuhnya data-data dari manajemen, adapun laporan keuangan audit per cut off date, kami peroleh dari manajemen.
- Data dan informasi diperoleh dari sumber dan data yang dapat dipercaya.
- Kami menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaian (fiduciary duty).
- Kami bertanggung jawab atas pelaksanaan penyusunan Studi Kelayakan dan kewajaran proyeksi keuangan.
- Kami bukan konsultan yang berkompetensi masalah lingkungan hidup, dan karenanya tidak bertanggung jawab terhadap setiap kewajiban aktual atau potensial yang terkait dengan permasalahan lingkungan.
- Laporan Studi Kelayakan ini bersifat non disclaimer opinion.
- Penilai bertanggung jawab pada laporan Studi Kelayakan ini dan kesimpulan akhir dari laporan ini.

#### ANALISA KELAYAKAN

##### 1. Aspek Pasar

Pasar masih berkembang dan masih terdapat permintaan tinggi dari sektor logistik. Penambahan kegiatan usaha ini membuat Perusahaan bisa memberikan keuntungan lebih, Perusahaan harus terus melakukan penelaahan, perumusan yang tepat, serta melaksanakan peningkatan dan pengembangan terkait keberlanjutan secara konsisten. Adapun strategi yang Perusahaan lakukan untuk mengelola tantangan adalah melakukan pengkajian terkait keberlanjutan secara intensif, menelaah dan mematuhi peraturan terkait keberlanjutan dengan baik, serta melakukan adaptasi dan pengkajian terkait penerapan keberlanjutan pada industri sejenis. Perusahaan menghadapi tantangan dari sisi eksternal, seperti jika terdapat gejolak perekonomian global, tekanan terhadap nilai tukar Rupiah yang berdampak pada sektor usaha, ditambah dengan adanya perubahan peraturan ataupun kebijakan yang berkaitan dengan aktivitas bisnis Perusahaan. Untuk mengelola tantangan ini, Perusahaan senantiasa mengikuti perkembangan peraturan dan

our opinion or conclusion, which we have not and/or have not received from CEKA.

- We assume that CEKA complies with all regulations set by the Government, especially those related to the company's operations, both in the past and in the future.
- We do not conduct an examination of the legality of assets owned by CEKA. We assume that there are no legal issues regarding CEKA's assets, both now and in the future.
- We assume that CEKA has and will fulfill its obligations regarding taxation, levies, and/or other obligations in accordance with applicable regulations.
- We have reviewed the documents used in the Feasibility Study preparation process.
- We rely entirely on data from management, while the audited financial report per cut off date, we obtained from management.
- Data and information are obtained from reliable sources and data.
- We use adjusted financial projections that reflect the fairness of the financial projections made by management with the ability to achieve (fiduciary duty).
- We are responsible for the implementation of the Feasibility Study preparation and the fairness of the financial projections.
- We are not consultants who are competent in environmental issues, and therefore are not responsible for any actual or potential obligations related to environmental issues.
- This Feasibility Study Report is a non-disclaimer opinion.
- The assessor is responsible for this Feasibility Study report and the final conclusions of this report.

#### FEASIBILITY ANALYSIS

##### 1. Market Aspect

The market is still growing and there is still high demand from the logistics sector. The addition of this business activity allows the Company to provide more benefits, the Company must continue to review, formulate appropriate, and implement improvements and developments related to sustainability consistently. The Company's strategy to manage challenges is to conduct intensive sustainability-related studies, review and comply with sustainability-related regulations properly, and adapt and study the implementation of sustainability in similar industries. The Company faces challenges from the external side, such as if there is global economic turmoil, pressure on the Rupiah exchange rate which has an impact on the business sector, coupled with changes in regulations or policies related to the Company's business activities. To manage these challenges, the Company always follows the development of regulations and adjusts them to the Company's business conditions, as well as constantly updating information related to regulatory changes that can occur at any time.

menyesuikannya dengan kondisi bisnis Perusahaan, serta terus-menerus memperbarui informasi terkait perubahan peraturan yang dapat terjadi sewaktu-waktu. meski demikian, dibalik sejumlah tantangan tersebut Perusahaan juga memiliki peluang, terutama dengan dilakukannya penambahan kegiatan usaha ini Perusahaan memiliki kesempatan untuk memperoleh pendapatan yang lebih besar. Dengan memperhatikan perkembangan usaha dan potensi pasar, maka rencana penambahan kegiatan usaha Perusahaan yaitu Pergudangan dan Penyimpanan sebagai kegiatan usaha utama secara pasar layak untuk dilaksanakan.

Informasi kuantitatif mengenai pangsa pasar, yaitu: 30,48%.  
Informasi kuantitatif mengenai potensi pasar, yaitu: 16.400 MT per bulan.

2. Aspek Teknis

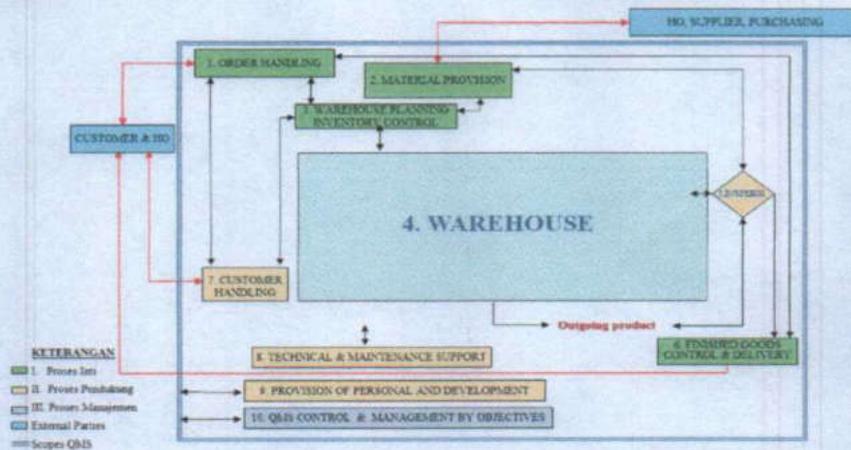
Kegiatan operasional gudang dapat dirancang secara efisien dengan dukungan lokasi strategis di kawasan industri. Perusahaan memiliki kesempatan dan kemudahan dalam penjualan produk kepada para pelanggan lama yang telah menjalin hubungan baik dengan Perusahaan selama ini melalui jaringan distribusi Perusahaan yang telah tersebar di seluruh Indonesia. Perusahaan menyadari adanya persaingan yang ketat dalam menjalankan bisnis dalam bidang pergudangan dan penyimpanan. Hal ini terlihat dari banyaknya perusahaan yang menjalankan kegiatan usaha serupa dengan Perusahaan. Seiring dengan persaingan usaha tersebut yang mungkin terjadi, Perusahaan akan terus berupaya melakukan berbagai pengembangan strategi pada setiap segmen usaha yang dimiliki agar terus memiliki daya saing dengan perusahaan lain yang sejenis.

Kapasitas tanah dan bangunan yang akan digunakan dalam kegiatan usaha pergudangan, yaitu: 1.920 m2.

3. Aspek Model Bisnis

Model bisnis flexibel, dapat melayani berbagai segmen seperti B2B (*Business to Business*) maupun B2C (*Business to Customer*).

Alur proses bisnis yaitu:



Nevertheless, behind a number of these challenges the Company also has opportunities, especially with the addition of these business activities the Company has the opportunity to obtain greater revenue. By taking into account the business development and market potential, the plan to increase the Company's business activities of Warehousing and Storage to the main business activities is market feasible.

Quantitative information on market share is 30.48%.  
Quantitative information on market potential is 16,400 MT per month.

2. Technical Aspects

Warehouse operations can be designed efficiently with the support of strategic locations in industrial areas. The Company has the opportunity and convenience in selling products to existing customers who have established good relations with the Company so far through the Company's distribution network that has spread throughout Indonesia. The Company realizes that there is intense competition in running a business in the field of warehousing and storage. This can be seen from the number of companies that run similar business activities with the Company. Along with the business competition that may occur, the Company will continue to strive to carry out various strategic developments in each business segment owned in order to continue to have competitiveness with other similar companies.

Capacity of land and buildings to be used in warehousing business activities is 1.920 m2.

3. Business Model Aspects

Flexible business model, can serve various segments such as B2B (*Business to Business*) and B2C (*Business to Customer*).

The business process flow is:

7

Dengan memperhatikan model bisnis yang akan diterapkan oleh Perusahaan dalam rencana perubahan kegiatan usaha, maka rencana perubahan kegiatan usaha tersebut secara model bisnis layak untuk dilaksanakan.

By taking into account the business model that will be applied by the Company in the plan to change business activities, the plan to change business activities is business model feasible to implement.

4. Aspek Model Manajemen

Berdasarkan struktur organisasi, jumlah tenaga kerja, dan pengelolaan manajemen Perusahaan, maka secara umum hal tersebut telah cukup mendukung operasional kerja Perusahaan dalam rencana penambahan kegiatan usaha, sehingga dapat disimpulkan secara model manajemen layak untuk dilaksanakan.

4. Management Model Aspect

Based on the Company's organizational structure, workforce, and management, it is generally sufficient to support the Company's work operations in the plan to increase business activities, so it can be concluded that the management model is feasible to implement.

5. Aspek Keuangan

a. Biaya Investasi

total biaya investasi yaitu sebesar Rp36.000.000 berupa investasi peralatan kantor, persediaan awal, kas, dan lainnya berupa *hand pallet*.

5. Financial Aspects

a. Investment Costs

the total investment cost is Rp36,000,000 in the form of investment in office equipment, initial inventory, cash, and others in the form of hand pallets.

b. Sumber Pembiayaan

Sumber dana dari kebutuhan investasi ini berasal dari kas CEKA, sehingga memungkinkan CEKA untuk menambah investasi ini.

b. Financing Source

The source of funds for this investment requirement comes from CEKA's cash, allowing CEKA to increase this investment.

Dalam rangka penambahan Kegiatan Usaha investasi yang diperlukan berasal dari kas CEKA, dimana kas CEKA per tahun 2024 tercatat sebesar Rp 435.860.482.241 sedangkan investasi untuk penambahan kegiatan usaha yang diperlukan sebesar Rp240.500.000 sehingga investasi dapat dipenuhi dari kas yang ada.

In order to increase Business Activities, the investment required comes from CEKA's cash, where CEKA's cash as of 2024 was recorded at IDR 435,860,482,241 while the investment for the additional business activities required was IDR 240,500,000 so that the investment can be met from the existing cash.

c. Analisa Sensitivitas

Berdasarkan analisa sensitivitas diketahui bahwa rencana Perusahaan dalam penambahan kegiatan usaha relatif sensitif terhadap perubahan biaya dan pendapatan.

c. Sensitivity Analysis

Based on the sensitivity analysis, it is known that the Company's plan to add business activities is relatively sensitive to changes in costs and revenues.

6. Kesimpulan

Berdasarkan kajian, evaluasi terhadap aspek pasar, aspek teknis, aspek model bisnis, aspek model manajemen, dan aspek keuangan dengan syarat seluruh aspek tersebut terpenuhi. Maka disimpulkan bahwa perubahan kegiatan usaha yang akan dilakukan oleh Perusahaan adalah layak.

6. Conclusion

Based on the study, evaluation of market aspects, technical aspects, business model aspects, management model aspects, and financial aspects, provided that all aspects are fulfilled. It is concluded that the change in business activities to be carried out by the Company is **feasible**.

**KETERSEDIAAN TENAGA AHLI SEHUBUNGAN DENGAN RENCANA PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA**

**AVAILABILITY OF EXPERTS IN CONNECTION WITH THE PLAN TO ADD BUSINESS ACTIVITIES**

Perusahaan sudah memiliki tenaga ahli yang kompeten di bidangnya, yaitu sebagai berikut:

The Company already has experts who are competent in their fields, as follows:

No.	Nama / Name	Jabatan / Position
1	Hary Ulfansyah	Manager at Logistic & Warehouse Dept.
2	Antonius Candra Wibowo	SPV Logistic

Jumlah tenaga kerja yang akan dialokasikan atau dibutuhkan untuk kegiatan usaha ini adalah: 40 orang.

The number of workers that will be allocated or required for this business activity is: 40 people.

## PENJELASAN PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKANNYA PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA

- 1. Penjelasan:**

Penambahan kegiatan usaha dengan KBLI No. 52101 – Pergudangan dan Penyimpanan, menurut Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) 2020 adalah kelompok yang mencakup usaha yang melakukan kegiatan penyimpanan barang sementara sebelum barang tersebut di kirim ke tujuan akhir, dengan tujuan komersial.
- 2. Pertimbangan:**

Beberapa pertimbangan strategis yang dikaji oleh Perusahaan sebelum menambah kegiatan usaha ini adalah:

  - a. diversifikasi usaha: menambah lini bisnis baru untuk mengurangi ketergantungan pada lini bisnis utama;
  - b. efisiensi rantai pasok: untuk mengontrol dan mengoptimalkan internal logistik serta mengurangi biaya penyimpanan dan gudang di pihak ketiga;
  - c. peluang pasar: terdapat potensi pendapatan dari penyewaan gudang atau penyediaan layanan logistik bagi pihak lain.
- 3. Alasan:**

Beberapa alasan yang mendorong Perusahaan untuk menambah kegiatan usaha ini adalah:

  - a. untuk mendukung operasional internal, dalam hal ini gudang sangat penting untuk menyimpan produk sebelum didistribusikan;
  - b. untuk menjawab kebutuhan konsumen, dalam hal ini konsumen dapat menerima produk dengan cepat dengan kualitas terjaga;
  - c. untuk efisiensi biaya, dalam hal ini Perusahaan akan menghemat biaya dan mengurangi biaya sewa gudang dari pihak ketiga.

## PENJELASAN TENTANG PENGARUH PENAMBAHAN KBLI PADA KONDISI KEUANGAN PERUSAHAAN

Untuk mengevaluasi kelayakan investasi pada rencana proyek sesuai Surat Edaran OJK Nomor 17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, digunakan 4 (empat) indikator yaitu *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Profitability Index* (PI) dan *Payback Period*, yang didasarkan pada nilai kini arus kas bersih yang diproyeksikan hingga tahun 2029. Penggunaan NPV berarti mengukur nilai kini dari pengeluaran investasi dan manfaat bisnis yang digambarkan oleh proyeksi manfaat neto. Nilai NPV mencerminkan selisih dari nilai sekarang arus kas masa datang dengan nilai investasi. Dengan membandingkan antara total investasi yang dikeluarkan pada awal periode proyek dan total arus kas yang akan diterima setiap tahun, maka dapat diketahui nilai NPV yang dihasilkan oleh proyek tersebut. Jika nilai NPV positif maka investasi tersebut layak dilaksanakan sedangkan jika nilai NPV negatif, investasi tersebut sebaiknya tidak dilaksanakan.

Nilai IRR mencerminkan besarnya tingkat bunga yang apabila digunakan untuk mendiskonto seluruh selisih kas masuk akan

## EXPLANATION OF CONSIDERATIONS AND REASONS FOR THE ADDITION OF BUSINESS ACTIVITIES

- 1. Explanation:**

The addition of business activities with KBLI No. 52101 - Warehousing and Storage, according to the Indonesian Standard Industrial Classification (KBLI) 2020 is a group that includes businesses that carry out temporary storage of goods before the goods are sent to their final destination, with commercial purposes.
- 2. Considerations:**

Some of the strategic considerations reviewed by the Company before adding this business activity are:

  - a. business diversification: adding new business lines to reduce dependency on the main business line;
  - b. supply chain efficiency: to control and optimize internal logistics and reduce third party storage and warehouse costs;
  - c. market opportunity: there is potential revenue from leasing warehouses or providing logistics services to other parties.
- 3. Reasons:**

Some of the reasons that encourage the Company to add this business activity are:

  - a. to support internal operations, in this case the warehouse is very important to store products before distribution;
  - b. to answer the needs of consumers, in this case consumers can receive products quickly with maintained quality;
  - c. for cost efficiency, in this case the Company will save costs and reduce warehouse rental costs from third parties.

## EXPLANATION OF THE EFFECT OF THE ADDITION OF KBLI ON THE COMPANY'S FINANCIAL CONDITION

To evaluate the feasibility of investment in the project plan according to OJK Circular Letter Number 17/SEOJK.04/2020 concerning Guidelines for Assessment and Presentation of Business Valuation Reports in the Capital Market, 4 (four) indicators are used, namely Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Profitability Index (PI) and Payback Period, which are based on the present value of net cash flows projected until 2029. The use of NPV means measuring the present value of investment expenditure and business benefits described by projected net benefits. The NPV value reflects the difference between the present value of future cash flows and the value of the investment. By comparing the total investment spent at the beginning of the project period and the total cash flows to be received each year, the NPV value generated by the project can be determined. If the NPV value is positive, the investment is feasible while if the NPV value is negative, the investment should not be implemented.

The IRR value reflects the amount of interest rate that when used to discount all cash inflows will produce an amount of cash

menghasilkan jumlah kas yang sama dengan jumlah investasi. IRR merupakan nilai tingkat pengembalian investasi pada saat NPV Perusahaan sama dengan 0, yang artinya tingkat pengembalian dan risiko dari total investasi pada saat ini adalah sama dengan tingkat pengembalian dan risiko pasar. Sehingga apabila IRR proyek lebih besar dari WACC (Discount Rate), maka proyek ini layak dilaksanakan dan apabila IRR proyek lebih kecil dari WACC maka proyek ini sebaiknya tidak dilaksanakan. Untuk menganalisis keseluruhan profitabilitas dapat menggunakan Profitability Index (PI), di mana PI merupakan teknik penilaian investasi yang dihitung dengan membagi nilai sekarang dari arus kas bersih yang akan datang suatu proyek dengan nilai investasi awal yang dibutuhkan untuk proyek tersebut. Apabila PI yang dihasilkan dari suatu proyek sama dengan 1 maka arus kas dari proyek tidak menghasilkan nilai tambah, apabila PI lebih besar dari 1, maka nilai arus kas yang dihasilkan dari proyek menghasilkan nilai tambah bagi Perusahaan, sedangkan apabila PI lebih kecil dari 1, maka nilai arus kas yang dihasilkan dari proyek tidak menghasilkan nilai tambah bagi Perusahaan. Dalam menganalisis PI suatu proyek maka kelayakan dapat dinilai apabila nilai PI lebih dari 1. Jika PI lebih besar dari 1, maka investasi tersebut dapat disimpulkan layak untuk dilaksanakan. Payback period atau periode pengembalian modal adalah waktu yang dibutuhkan untuk mencapai *break event point* atau titik impas. Payback Period menentukan berapa lama waktu yang diperlukan untuk menutup biaya awal yang terkait dengan investasi. Semakin pendek pengembalian maka investasi semakin diinginkan. Kelayakan dari perubahan kegiatan usaha ini dihitung dari manfaat ekonomis yang diantisipasi di masa mendatang dengan Free Cash Flow to Firm yang selanjutnya dibandingkan dengan pengorbanan ekonomisnya. Setelah dilakukan perhitungan untuk KBLI baru didapatkan IRR yang sangat besar karena investasi untuk KBLI baru sangat rendah dan Perusahaan tidak melakukan investasi tambahan pada aset tetap seperti tanah, bangunan, kendaraan, komputer dan perlengkapan, peralatan kantor, dan perabotan.

Kelayakan investasi perubahan kegiatan usaha dihitung dengan menggunakan empat indikator yaitu Net Present Value, Internal Rate of Return, Profitability Index (PI) dan Payback Period dengan ringkasan sebagai berikut:

- Net Present Value (NPV): Rp189.280 Ribu
- Internal Rate of Return (IRR): 62,49%
- Profitability Index (PI): 1,50
- Payback Period: 2 Tahun 4 Bulan
- Tingkat Diskonto: 10,31%

#### HAL-HAL MATERIAL LAIN YANG BERKAITAN DENGAN PENGANTIAN KEGIATAN USAHA BARU

##### 1. Sumber Pembiayaan Investasi

Total biaya investasi Pergudangan dan Penyimpanan yaitu sebesar Rp240.500.000, berupa investasi peralatan kantor, working capital dan peralatan lainnya yang sudah dikeluarkan pada investasi awal oleh Perusahaan. Berdasarkan laporan audit Perusahaan per 31 Desember 2024, kas dan setara kas Perusahaan dibukukan sebesar Rp435.860.482.241, sehingga masih mencukupi untuk mendanai investasi tersebut.

equal to the amount of investment. IRR is the value of the rate of return on investment when the Company's NPV is equal to 0, which means that the rate of return and risk of the total investment at this time is equal to the rate of return and market risk. So that if the project IRR is greater than the WACC (Discount Rate), then this project is feasible and if the project IRR is smaller than the WACC then this project should not be implemented. To analyze the overall profitability can use the Profitability Index (PI), where PI is an investment appraisal technique calculated by dividing the present value of the future net cash flow of a project by the value of the initial investment required for the project. If the PI generated from a project is equal to 1, the cash flow from the project does not generate added value, if the PI is greater than 1, then the value of the cash flow generated from the project generates added value for the Company, while if the PI is smaller than 1, then the value of the cash flow generated from the project does not generate added value for the Company. In analyzing the PI of a project, the feasibility can be assessed if the PI value is greater than 1. If the PI is greater than 1, then the investment can be concluded to be feasible. Payback period is the time required to reach the break event point. The payback period determines how long it takes to recoup the initial costs associated with the investment. The shorter the payback, the more desirable the investment. The feasibility of this change in business activity is calculated from the anticipated future economic benefits with Free Cash Flow to Firm which is then compared with the economic sacrifice. After calculating for the new KBLI, the IRR is very large because the investment for the new KBLI is very low and the Company does not make additional investments in fixed assets such as land, buildings, vehicles, computers and equipment, office equipment, and furniture.

The investment feasibility of business activity changes is calculated using four indicators, namely Net Present Value, Internal Rate of Return, Profitability Index (PI) and Payback Period with the following summary:

- Net Present Value (NPV): Rp189.280 Thousand
- Internal Rate of Return (IRR): 62,49%
- Profitability Index (PI): 1,50
- Payback Period: 2 Years 4 Months
- Discount Factor: 10,31%

#### OTHER MATERIAL MATTERS RELATING TO THE REPLACEMENT OF NEW BUSINESS ACTIVITIES

##### 1. Investment Financing Sources

The total investment cost of Warehousing and Storage is Rp240.500.000, in the form of investment office equipment, working capital and other equipment that has been issued in the initial investment by the Company. Based on the Company's audit report as of December 31, 2024, the Company's cash and cash equivalents are booked at Rp435.860.482.241, so it is still sufficient to fund the investment.

0

2. **Kewajiban Pemberitahuan atau Persetujuan Kreditur, Instansi yang Berwenang dan/atau Pihak Ketiga Lainnya**  
Tidak ada kewajiban Perusahaan untuk memperoleh persetujuan dan/atau perizinan terlebih dahulu dari kreditur, instansi berwenang dan/atau pihak ketiga lainnya sebelum pelaksanaan rencana penambahan kegiatan usaha.

#### INFORMASI PENYELENGGARAAN RUPS

Perusahaan akan menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan ("RUPST") dan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa ("RUPSLB") fisik/tatap muka dan secara elektronik (e-RUPS), dengan pemanggilan yang akan dilaksanakan pada tanggal 3 Juni 2025. RUPST dan RUPSLB tersebut akan diselenggarakan oleh Perusahaan pada:

Tanggal : 25 Juni 2025

Tempat : Hotel JS Luwansa – Ruang Rapha 1 & 2, Lantai 2, Jl. H. R. Rasuna Said No. 22, RT.2/RW.5, Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12940

Waktu : Pukul 09.00 WIB s.d. selesai

#### Mata Acara RUPST:

1. Persetujuan dan pengesahan Laporan Tahunan Perusahaan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 termasuk di dalamnya Laporan Kegiatan Perusahaan, Laporan Pengawasan Dewan Komisaris dan Laporan Keuangan Perusahaan, serta pemberian pelunasan dan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya (*acquit et de charge*) kepada Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan atas pengurusan dan pengawasan Perusahaan yang dilakukan selama tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024.
2. Penetapan penggunaan laba bersih Perusahaan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024.
3. Penunjukan Akuntan Publik dan/atau Kantor Akuntan Publik yang akan mengaudit laporan keuangan Perusahaan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan pemberian wewenang untuk menetapkan honorarium Akuntan Publik dan/atau Kantor Akuntan Publik serta persyaratan lainnya.
4. Penentuan gaji, honorarium dan tunjangan lainnya bagi anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan.
5. Persetujuan atas:
  - a. Penetapan tata cara pengambilan dividen yang tidak diambil oleh pemegang saham yang berhak dalam jangka waktu tertentu sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 73 UUPD dan telah dimasukkan ke dalam cadangan khusus; dan
  - b. Pemberian kuasa dan wewenang kepada Direksi Perusahaan sehubungan dengan hal tersebut pada huruf a di atas.

#### Mata Acara RUPSLB:

1. Persetujuan perubahan tempat kedudukan dan alamat Perusahaan.

2. **Obligation to Notify or Approve Creditors, Authorized Agencies and/or Other Third Parties**

There is no obligation of the Company to obtain prior approval and/or license from creditors, authorized agencies and/or other third parties prior to the implementation of the plan to add business activities.

#### INFORMATION ON ORGANIZING GMS

The Company will hold the Annual General Meeting of Shareholders ("AGMS") and Extraordinary General Meeting of Shareholders ("EGMS") physical/face-to-face and electronic (e-RUPS), with the notice to be held on June 3, 2025. The AGMS and EGMS will be held by the Company on:

Date: June 25, 2025

Venue : Hotel JS Luwansa – Ruang Rapha 1 & 2, Lantai 2, Jl. H. R. Rasuna Said No. 22, RT.2/RW.5, Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12940

Time: 09.00 a.m. to finish

#### Agenda of the AGMS:

1. Approval and ratification of the Company's Annual Report for the financial year ended December 31, 2024, including the Company's Activity Report, the Board of Commissioners Oversight Report and the Company's Financial Statements, and to release and discharge of all responsibilities (*acquit et de charge*) to all Board members for the management and supervision carried out during the financial year ended December 31, 2024.
2. Determination of the use of the Company's net profit for the fiscal year ending December 31, 2024.
3. Appointment of a Public Accountant and/or Public Accounting Firm to audit the Company's financial statements for the fiscal year ending December 31, 2025 and authorize the determination of the honorarium of the Public Accountant and/or Public Accounting Firm and other requirements.
4. Determination of salary, honorarium and other benefits for members of the Company's Board of Commissioners and Board of Directors.
5. Approval of:
  - a. Determination of procedures for the retrieval of dividends that have not been taken by the entitled shareholders within a certain period of time as stated in Article 73 of the Company Law and have been included in a special reserve; and
  - b. Granting power and authority to the Board of Directors of the Company in relation to the matter in letter a above.

#### Agenda of the EGMS:

1. Approval of changes in the Company's domicile and address.

8

2. Pembahasan studi kelayakan atas dasar penambahan kegiatan usaha Perusahaan serta mengubah Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan sehubungan dengan penambahan kegiatan usaha Perusahaan.

#### **Kuorum Kehadiran dan Kuorum Keputusan RUPSLB:**

Berdasarkan Pasal 42 Peraturan OJK Nomor 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka, dinyatakan bahwa:

Kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS untuk mata acara perubahan anggaran dasar Perusahaan yang memerlukan persetujuan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dan hak asasi manusia, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Pemanggilan Pertama: RUPS dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah;
- b. Keputusan RUPS sebagaimana dimaksud pada huruf a adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 2/3 (dua per tiga) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS;
- c. Pemanggilan Kedua: Dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud pada huruf a tidak tercapai, RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika dalam RUPS dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit 3/5 (tiga per lima) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah;
- d. Keputusan RUPS sebagaimana dimaksud pada c adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS;
- e. Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud pada ayat c tidak tercapai, RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan atas permohonan Perusahaan.

#### **INFORMASI TAMBAHAN**

Untuk informasi lebih lanjut hubungi:  
*Corporate Secretary*  
PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk  
**Emmanuel Dwi Iriyadi**  
Multivision Tower Lt.12  
Jl. Kuningan Mulia Kav. 9B Guntur, Setiabudi,  
Jakarta Selatan 12980, Indonesia  
Telp: (021) 2938 – 0777  
Email: [dwi.iriyadi@id.wilmar-intl.com](mailto:dwi.iriyadi@id.wilmar-intl.com)  
[ck-corsec-jkt@id.wilmar-intl.com](mailto:ck-corsec-jkt@id.wilmar-intl.com)  
Website: [www.wilmarcahayaindonesia.com](http://www.wilmarcahayaindonesia.com)  
Waktu Layanan: Senin-Jumat, pukul 08.30 – 17.30 WIB

2. Discussion on the feasibility study on the basis of adding the Company's business activities and amending Article 3 of the Company's Articles of Association related to the addition of the Company's business activities.

#### **Attendance Quorum and Decision Quorum of the EGMS:**

Based on Article 42 of OJK Regulation Number 15/POJK.04/2020 concerning the Planning and Holding of General Meeting of Shareholders of Public Companies, it is stated that:

The attendance quorum and decision quorum of the RUPS for the agenda of amendments to the Company's articles of association that require the approval of the minister who organizes government affairs in the field of law and human rights, are carried out with the following provisions:

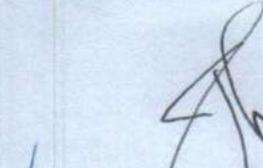
- a. First Invitation: The RUPS may be held if the RUPS is attended by shareholders representing at least 2/3 (two-thirds) of the total number of shares with valid voting rights;
- b. The resolution of the RUPS as referred to in letter a shall be valid if approved by more than 2/3 (two-thirds) of all shares with valid voting rights present in the RUPS;
- c. Second Invitation: In the event that the quorum as referred to in letter a is not reached, the second RUPS may be held provided that the second RUPS is valid and entitled to adopt resolutions if the RUPS is attended by shareholders representing at least 3/5 (three-fifths) of the total number of shares with valid voting rights;
- d. The resolution of the RUPS as referred to in c shall be valid if approved by more than 1/2 (one-half) of the total shares with valid voting rights present in the RUPS;
- e. In the event that the attendance quorum at the second RUPS as referred to in paragraph c is not achieved, the third RUPS may be held provided that the third RUPS shall be valid and entitled to adopt resolutions if attended by shareholders of shares with valid voting rights within the attendance quorum and resolution quorum determined by the Financial Services Authority at the request of the Company.

#### **ADDITIONAL INFORMATION**

For further information please contact:  
*Corporate Secretary*  
PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk  
**Emmanuel Dwi Iriyadi**  
Multivision Tower 12 Floor  
Jl. Kuningan Mulia Kav. 9B Guntur, Setiabudi,  
South Jakarta 12980, Indonesia  
Telp: (021) 2938 – 0777  
Email: [dwi.iriyadi@id.wilmar-intl.com](mailto:dwi.iriyadi@id.wilmar-intl.com)  
[ck-corsec-jkt@id.wilmar-intl.com](mailto:ck-corsec-jkt@id.wilmar-intl.com)  
Website: [www.wilmarcahayaindonesia.com](http://www.wilmarcahayaindonesia.com)  
Service Hours: Monday to Friday, 08.30 AM – 05.30 PM

Bekasi, 20 Juni 2025

Bekasi, June 20, 2025

  
**Tonny Muksim SE, MM**  
Direktur/Director



  
**Teh Kenny Suryadi**  
Direktur/Director

**LAPORAN  
STUDI KELAYAKAN  
PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA  
PT WILMAR CAHAYA INDONESIA TBK  
("CEKA")**

**LOKASI :**  
Kabupaten Bekasi  
Jawa Barat

**NO. LAPORAN : 00011/2.0041-00/BS/NP-01/0384/1/V/2025**

No. Laporan : 00011/2.0041-00/BS/NP-01/0384/1/V/2025

Jakarta, 09 Mei

Kepada Yth.

**PT WILMAR CAHAYA INDONESIA Tbk**  
Jl. Industri Selatan 3 Blok GG1  
Kawasan Industri Jababeka, Pasirsari  
Cikarang Selatan, Bekasi  
Jawa Barat 17550

Dengan hormat,

KANTOR JASA PENILAI PUBLIK DASA'AT YUDISTIRA DAN REKAN ("DYR") telah ditunjuk oleh PT WILMAR CAHAYA INDONESIA Tbk ("CEKA") berdasarkan persetujuan atas Surat Penawaran PR.DYR-00/IT/BS/WCI/IV/2025/ITK/0099 tanggal 16 April 2025 dengan maksud dan tujuan untuk memberikan pendapat mengenai kelayakan atas Rencana Penambahan Kegiatan Usaha berupa penambahan bidang usaha sesuai dengan KBLI 52101 yang mana CEKA akan menambah kegiatan usaha pergudangan dan penyimpanan.

Studi ini merupakan hasil kajian dan analisis yang dilakukan dengan meninjau kelayakan atas Rencana perubahan Kegiatan Usaha yang akan dilakukan oleh CEKA, ditinjau dari berbagai aspek yang meliputi aspek makro, aspek pasar, aspek teknis, aspek pola bisnis, aspek model manajemen, dan aspek keuangan.

Studi ini dilakukan dengan mengacu kepada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal dan Salinan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No.17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal serta Kode Etik Penilai Indonesia ("KEPI") serta Standar Penilaian Indonesia ("SPI") Edisi VII Tahun 2018 dan SPI 330 Edisi Revisi Tahun 2020.

## 1. Status Penilai

Penilai adalah partner dari KJPP DASA'AT YUDISTIRA DAN REKAN dengan kualifikasi sebagai berikut :

Nama Penilai	: Ivan T Khristian, SE., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert)
Ijin Penilai Publik	: B.1-14.00384
STTD Penunjang Pasar Modal	: STTD.PB-35/PJ-1/PM.02/2023
STTD IKNB	: 086/NB.122/STTD-P/2017
MAPPI	: 10-S-02664
Klasifikasi Izin	: Penilaian Bisnis (B)

KJPP DASA'AT YUDISTIRA DAN REKAN ("DYR") adalah Kantor Jasa Penilai Publik yang terdaftar di Kementerian Keuangan dan Pasar Modal serta memiliki kompetensi untuk melakukan penugasan ini.

## Head Office

Business & Property Appraisal (PB) :  
The Manhattan Square - Mid Tower  
15th Floor Unit D  
Jl. TB. Simatupang Kav.1S  
Cilandak Timur, Jakarta Selatan, 12560  
T : +62-21 2780 8586 (Hunting)  
E : [info@dyr.co.id](mailto:info@dyr.co.id)  
[www.dyr.co.id](http://www.dyr.co.id)

## Trusted Appraisal Services

i

### Branch Office :

Jakarta (P), Semarang (PB), Medan (P), Surabaya (P), Denpasar (P), Bandung (P), Pekanbaru (P)  
Lampung (P), Surakarta (PS), Banyumas (PS), Sleman (PS), Balikpapan (PS), Manado (PS)

Dalam mempersiapkan Laporan Studi Kelayakan ini kami bertindak secara independen tanpa adanya benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Pemberi Tugas, Obyek Studi Kelayakan ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan pemberi tugas dan obyek Studi Kelayakan. DYR juga tidak memiliki kepentingan ataupun keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini.

Laporan Studi Kelayakan ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pihak manapun. Imbalan jasa yang kami terima sama sekali tidak dipengaruhi oleh nilai yang dihasilkan.

## 2. Identitas Pemberi Tugas

Nama Perusahaan	:	PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk
Jenis Usaha	:	Industri minyak mentah dan lemak nabati, industri minyak mentah kelapa sawit, industri minyak mentah inti kelapa sawit, industri pemisahan/fraksinasi minyak mentah kelapa sawit dan minyak mentah inti kelapa sawit, industri pemurnian minyak mentah kelapa sawit dan minyak mentah inti kelapa sawit, industri pemisahan/fraksinasi minyak murni kelapa sawit, industri pemisahan/fraksinasi minyak murni inti kelapa sawit, industri minyak goreng kelapa sawit, perdagangan besar minyak dan lemak nabati, dan perdagangan besar berbagai macam barang.
Alamat	:	Jl. Industri Selatan 3, Jababeka Tahap II GG No. 1, RT 000, RW 000, Pasirsari Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi 17856 Provinsi Jawa Barat, Indonesia
No. Telp	:	+6221 8983 0003
Email	:	<a href="mailto:ck-corsec-jkt@id.wilmar-intl.com">ck-corsec-jkt@id.wilmar-intl.com</a>
Website	:	<a href="http://www.wilmarcahayaindonesia.com">http://www.wilmarcahayaindonesia.com</a>

## 3. Identitas Pengguna Laporan

Nama Perusahaan	:	PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk
Jenis Usaha	:	Industri minyak mentah dan lemak nabati, industri minyak mentah kelapa sawit, industri minyak mentah inti kelapa sawit, industri pemisahan/fraksinasi minyak mentah kelapa sawit dan minyak mentah inti kelapa sawit, industri pemurnian minyak mentah kelapa sawit dan minyak mentah inti kelapa sawit, industri pemisahan/fraksinasi minyak murni kelapa sawit, industri pemisahan/fraksinasi minyak murni inti kelapa sawit, industri minyak goreng kelapa sawit, perdagangan besar minyak dan lemak nabati, dan perdagangan besar berbagai macam barang.
Alamat	:	Jl. Industri Selatan 3, Jababeka Tahap II GG No. 1, RT 000, RW 000, Pasirsari Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi 17856 Provinsi Jawa Barat, Indonesia
No. Telp	:	+6221 8983 0003
Email	:	<a href="mailto:ck-corsec-jkt@id.wilmar-intl.com">ck-corsec-jkt@id.wilmar-intl.com</a>
Website	:	<a href="http://www.wilmarcahayaindonesia.com">http://www.wilmarcahayaindonesia.com</a>

#### 4. Obyek Studi Kelayakan

Bahwa Obyek Studi Kelayakan sesuai dengan informasi yang diberikan oleh pemberi tugas adalah Jasa Studi Kelayakan Rencana Penambahan Kegiatan Usaha berupa penambahan bidang usaha sesuai dengan KBLI No. 52101.

#### 5. Jenis Mata Uang Yang Digunakan

Dalam penugasan ini Studi Kelayakan dinyatakan dalam mata uang Rupiah.

#### 6. Maksud dan Tujuan Studi Kelayakan

Maksud penugasan ini adalah untuk memberikan pendapat kelayakan atas penambahan Kegiatan Usaha PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk (“CEKA”) dalam kaitannya kepentingan pasar modal dan tidak digunakan di luar konteks atau tujuan penugasan tersebut.

Penugasan ini dilakukan dengan mengacu kepada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal dan Salinan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No.17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal serta Kode Etik Penilai Indonesia (“KEPI”) serta Standar Penilaian Indonesia (“SPI”) Edisi VII Tahun 2018 dan SPI 330 Edisi Revisi Tahun 2020.

#### 7. Pendekatan dan Metodologi Studi Kelayakan

Untuk melakukan Studi Kelayakan ini, kami akan menggunakan sesuai Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal dan Salinan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No.17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal.

#### 8. Tanggal Studi Kelayakan dan Waktu Pelaporan

Tanggal penilaian adalah per 31 Desember 2024 di mana batas tersebut diambil atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian. Masa berlaku laporan ini adalah 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025.

#### 9. Tingkat Kedalaman Investigasi

Dalam penilaian ini, kami telah melakukan investigasi untuk mendapatkan keyakinan yang memadai diantaranya dengan melakukan Wawancara terhadap Manajemen CEKA, yaitu :

Pihak Yang Diwawancarai

Pihak yang Diwawancarai	Jabatan	Entitas
Erry Tjuatja	Presiden Direktur	PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk

## 10. Sumber Informasi Yang Dapat Diandalkan

Dalam melakukan penilaian ini, DYR juga menggunakan beberapa sumber informasi relevan yang handal tanpa perlu melakukan verifikasi:

- Data-data laporan keuangan historis yang telah diaudit;
- Dokumen hukum yang terkait dengan Studi Kelayakan;
- Data-data ekonomi yang diperoleh dari S&P Global;
- Data-data ekonomi baik yang bersifat makro ataupun mikro yang diperoleh dari instansi terkait seperti Bank Indonesia;
- Data statistik dari Badan Pusat Statistik.

Dalam melakukan penilaian ini, DYR juga menggunakan beberapa sumber informasi relevan yang perlu melakukan verifikasi:

- Diskusi dengan pihak manajemen baik Pemberi Tugas maupun Objek Studi Kelayakan;
- Data finansial terkait dengan Objek Studi Kelayakan.

Tinjauan terhadap kondisi fundamental obyek studi kelayakan yang menyangkut sejarah singkatnya, struktur modal dan susunan pengurus, deskripsi bidang usaha dan kinerja keuangan, serta memperhatikan kondisi makro yang ada.

- Data-data lainnya sebagai informasi pendukung, seperti Rencana Anggaran Biaya.

## 11. Asumsi Dan Asumsi Khusus

Asumsi dan asumsi khusus yang akan digunakan dalam penugasan merupakan asumsi dan asumsi khusus yang wajar dan relevan dengan memperhatikan tujuan dimana Studi Kelayakan diperlukan.

Asumsi khusus adalah asumsi yang berbeda dari fakta yang sebenarnya pada tanggal Studi Kelayakan atau hal yang tidak akan dibuat oleh sebagian kecil pelaku pasar dalam suatu transaksi pada tanggal studi kelayakan.

Asumsi khusus sering digunakan untuk menggambarkan efek dari suatu situasi yang akan mempengaruhi nilai.

Dalam pelaksanaan penugasan, Penilai akan menggunakan asumsi yang wajar untuk diterima sebagai fakta dalam konteks penugasan.

## 12. Persyaratan Atas Persetujuan Untuk Publikasi

Laporan Studi Kelayakan ini bersifat terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan. Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan Studi Kelayakan ini sebagaimana yang disebutkan dalam lingkup penugasan, menginformasikan bahwa tidak terdapat informasi rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan di dalam laporan ini. Penggunaan Laporan di luar dari ketentuan yang disebutkan dalam lingkup Penugasan Laporan ini harus mendapatkan persetujuan tertulis dari KJPP DASA'AT YUDISTIRA DAN REKAN serta Pemberi Tugas.

Tanda tangan Penilai Publik dan cap DYR yang resmi merupakan syarat mutlak Laporan Studi Kelayakan yang dihasilkan.

**13. Konfirmasi Bahwa Penilaian dilakukan berdasarkan Peraturan OJK dan KEPI & SPI**

Analisis, opini dan kesimpulan yang dibuat oleh penilai, serta laporan penilaian telah dibuat dengan memenuhi ketentuan kepada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal dan Salinan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No.17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal serta Kode Etik Penilai Indonesia (“KEPI”) serta Standar Penilaian Indonesia (“SPI”) Edisi VII Tahun 2018 dan SPI 330 Edisi Revisi Tahun 2020.

#### 14. Kesimpulan

Berdasarkan kajian, evaluasi, analisa kelayakan pasar, Analisa kelayakan teknis, Analisa kelayakan pola bisnis, Analisa kelayakan manajemen, dan Analisa kelayakan keuangan serta proyeksi-proyeksi lainnya dengan syarat asumsi-asumsi yang telah ditetapkan dapat terpenuhi, maka dapat disimpulkan bahwa rencana penambahan Kegiatan Usaha yang akan dilaksanakan oleh CEKA layak.

Demikian hasil Studi Kelayakan yang kami lakukan dengan tetap mengacu pada standar dan kode etik yang berlaku.

Hormat kami,  
KJPP DASA'AT YUDISTIRA DAN REKAN



**Ivan Teguh Khristian, SE., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert)**  
***Partner***

Ijin Penilai Publik	: B.1-14.00384
STTD Penunjang Pasar Modal	: STTD.PB-35/PJ-1/PM.02/2023
STTD IKNB	: 086/NB.122/STTD-P/2017
MAPPI	: 10-S-02664
Klasifikasi Izin	: Penilaian Bisnis (B)



**KJPP  
DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN**

Business & Property Appraisers

LICENCE NO : 2.09.0041

AREA SERVED: INDONESIA & WORLD WIDE

**LAPORAN  
STUDI KELAYAKAN  
PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA  
PT WILMAR CAHAYA INDONESIA TBK  
("CEKA")**

**LOKASI :**

Kabupaten Bekasi  
Jawa Barat

**NO. LAPORAN : 00011/2.0041-00/BS/NP-01/0384/1/V/2025**

No. Laporan : 00011/2.0041-00/BS/NP-01/0384/1/V/2025

Jakarta, 09 Mei

Kepada Yth.

**PT WILMAR CAHAYA INDONESIA Tbk**  
Jl. Industri Selatan 3 Blok GG1  
Kawasan Industri Jababeka, Pasirsari  
Cikarang Selatan, Bekasi  
Jawa Barat 17550

Dengan hormat,

KANTOR JASA PENILAI PUBLIK DASA'AT YUDISTIRA DAN REKAN ("DYR") telah ditunjuk oleh PT WILMAR CAHAYA INDONESIA Tbk ("CEKA") berdasarkan persetujuan atas Surat Penawaran PR.DYR-00/IT/BS/WCI/IV/2025/ITK/0099 tanggal 16 April 2025 dengan maksud dan tujuan untuk memberikan pendapat mengenai kelayakan atas Rencana Penambahan Kegiatan Usaha berupa penambahan bidang usaha sesuai dengan KBLI 52101 yang mana CEKA akan menambah kegiatan usaha pergudangan dan penyimpanan.

Studi ini merupakan hasil kajian dan analisis yang dilakukan dengan meninjau kelayakan atas Rencana perubahan Kegiatan Usaha yang akan dilakukan oleh CEKA, ditinjau dari berbagai aspek yang meliputi aspek makro, aspek pasar, aspek teknis, aspek pola bisnis, aspek model manajemen, dan aspek keuangan.

Studi ini dilakukan dengan mengacu kepada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal dan Salinan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No.17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal serta Kode Etik Penilai Indonesia ("KEPI") serta Standar Penilaian Indonesia ("SPI") Edisi VII Tahun 2018 dan SPI 330 Edisi Revisi Tahun 2020.

## 1. Status Penilai

Penilai adalah partner dari KJPP DASA'AT YUDISTIRA DAN REKAN dengan kualifikasi sebagai berikut :

Nama Penilai	: Ivan T Khristian, SE., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert)
Ijin Penilai Publik	: B.1-14.00384
STTD Penunjang Pasar Modal	: STTD.PB-35/PJ-1/PM.02/2023
STTD IKNB	: 086/NB.122/STTD-P/2017
MAPPI	: 10-S-02664
Klasifikasi Izin	: Penilaian Bisnis (B)

KJPP DASA'AT YUDISTIRA DAN REKAN ("DYR") adalah Kantor Jasa Penilai Publik yang terdaftar di Kementerian Keuangan dan Pasar Modal serta memiliki kompetensi untuk melakukan penugasan ini.

## Head Office

Business & Property Appraisal (PB) :  
The Manhattan Square - Mid Tower  
15th Floor Unit D  
Jl. TB. Simatupang Kav.1S  
Cilandak Timur, Jakarta Selatan, 12560  
T : +62-21 2780 8586 (Hunting)  
E : [info@dyr.co.id](mailto:info@dyr.co.id)  
[www.dyr.co.id](http://www.dyr.co.id)

## Trusted Appraisal Services

i

### Branch Office :

Jakarta (P), Semarang (PB), Medan (P), Surabaya (P), Denpasar (P), Bandung (P), Pekanbaru (P)  
Lampung (P), Surakarta (PS), Banyumas (PS), Sleman (PS), Balikpapan (PS), Manado (PS)

Dalam mempersiapkan Laporan Studi Kelayakan ini kami bertindak secara independen tanpa adanya benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Pemberi Tugas, Obyek Studi Kelayakan ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan pemberi tugas dan obyek Studi Kelayakan. DYR juga tidak memiliki kepentingan ataupun keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini.

Laporan Studi Kelayakan ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pihak manapun. Imbalan jasa yang kami terima sama sekali tidak dipengaruhi oleh nilai yang dihasilkan.

## 2. Identitas Pemberi Tugas

Nama Perusahaan	:	PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk
Jenis Usaha	:	Industri minyak mentah dan lemak nabati, industri minyak mentah kelapa sawit, industri minyak mentah inti kelapa sawit, industri pemisahan/fraksinasi minyak mentah kelapa sawit dan minyak mentah inti kelapa sawit, industri pemurnian minyak mentah kelapa sawit dan minyak mentah inti kelapa sawit, industri pemisahan/fraksinasi minyak murni kelapa sawit, industri pemisahan/fraksinasi minyak murni inti kelapa sawit, industri minyak goreng kelapa sawit, perdagangan besar minyak dan lemak nabati, dan perdagangan besar berbagai macam barang.
Alamat	:	Jl. Industri Selatan 3, Jababeka Tahap II GG No. 1, RT 000, RW 000, Pasirsari Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi 17856 Provinsi Jawa Barat, Indonesia
No. Telp	:	+6221 8983 0003
Email	:	<a href="mailto:ck-corsec-jkt@id.wilmar-intl.com">ck-corsec-jkt@id.wilmar-intl.com</a>
Website	:	<a href="http://www.wilmarcahayaindonesia.com">http://www.wilmarcahayaindonesia.com</a>

## 3. Identitas Pengguna Laporan

Nama Perusahaan	:	PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk
Jenis Usaha	:	Industri minyak mentah dan lemak nabati, industri minyak mentah kelapa sawit, industri minyak mentah inti kelapa sawit, industri pemisahan/fraksinasi minyak mentah kelapa sawit dan minyak mentah inti kelapa sawit, industri pemurnian minyak mentah kelapa sawit dan minyak mentah inti kelapa sawit, industri pemisahan/fraksinasi minyak murni kelapa sawit, industri pemisahan/fraksinasi minyak murni inti kelapa sawit, industri minyak goreng kelapa sawit, perdagangan besar minyak dan lemak nabati, dan perdagangan besar berbagai macam barang.
Alamat	:	Jl. Industri Selatan 3, Jababeka Tahap II GG No. 1, RT 000, RW 000, Pasirsari Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi 17856 Provinsi Jawa Barat, Indonesia
No. Telp	:	+6221 8983 0003
Email	:	<a href="mailto:ck-corsec-jkt@id.wilmar-intl.com">ck-corsec-jkt@id.wilmar-intl.com</a>
Website	:	<a href="http://www.wilmarcahayaindonesia.com">http://www.wilmarcahayaindonesia.com</a>

#### 4. Obyek Studi Kelayakan

Bahwa Obyek Studi Kelayakan sesuai dengan informasi yang diberikan oleh pemberi tugas adalah Jasa Studi Kelayakan Rencana Penambahan Kegiatan Usaha berupa penambahan bidang usaha sesuai dengan KBLI No. 52101.

#### 5. Jenis Mata Uang Yang Digunakan

Dalam penugasan ini Studi Kelayakan dinyatakan dalam mata uang Rupiah.

#### 6. Maksud dan Tujuan Studi Kelayakan

Maksud penugasan ini adalah untuk memberikan pendapat kelayakan atas penambahan Kegiatan Usaha PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk (“CEKA”) dalam kaitannya kepentingan pasar modal dan tidak digunakan di luar konteks atau tujuan penugasan tersebut.

Penugasan ini dilakukan dengan mengacu kepada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal dan Salinan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No.17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal serta Kode Etik Penilai Indonesia (“KEPI”) serta Standar Penilaian Indonesia (“SPI”) Edisi VII Tahun 2018 dan SPI 330 Edisi Revisi Tahun 2020.

#### 7. Pendekatan dan Metodologi Studi Kelayakan

Untuk melakukan Studi Kelayakan ini, kami akan menggunakan sesuai Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal dan Salinan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No.17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal.

#### 8. Tanggal Studi Kelayakan dan Waktu Pelaporan

Tanggal penilaian adalah per 31 Desember 2024 di mana batas tersebut diambil atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian. Masa berlaku laporan ini adalah 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025.

#### 9. Tingkat Kedalaman Investigasi

Dalam penilaian ini, kami telah melakukan investigasi untuk mendapatkan keyakinan yang memadai diantaranya dengan melakukan Wawancara terhadap Manajemen CEKA, yaitu :

Pihak Yang Diwawancarai

Pihak yang Diwawancarai	Jabatan	Entitas
Erry Tjuatja	Presiden Direktur	PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk

## 10. Sumber Informasi Yang Dapat Diandalkan

Dalam melakukan penilaian ini, DYR juga menggunakan beberapa sumber informasi relevan yang handal tanpa perlu melakukan verifikasi:

- Data-data laporan keuangan historis yang telah diaudit;
- Dokumen hukum yang terkait dengan Studi Kelayakan;
- Data-data ekonomi yang diperoleh dari S&P Global;
- Data-data ekonomi baik yang bersifat makro ataupun mikro yang diperoleh dari instansi terkait seperti Bank Indonesia;
- Data statistik dari Badan Pusat Statistik.

Dalam melakukan penilaian ini, DYR juga menggunakan beberapa sumber informasi relevan yang perlu melakukan verifikasi:

- Diskusi dengan pihak manajemen baik Pemberi Tugas maupun Objek Studi Kelayakan;
- Data finansial terkait dengan Objek Studi Kelayakan.

Tinjauan terhadap kondisi fundamental obyek studi kelayakan yang menyangkut sejarah singkatnya, struktur modal dan susunan pengurus, deskripsi bidang usaha dan kinerja keuangan, serta memperhatikan kondisi makro yang ada.

- Data-data lainnya sebagai informasi pendukung, seperti Rencana Anggaran Biaya.

## 11. Asumsi Dan Asumsi Khusus

Asumsi dan asumsi khusus yang akan digunakan dalam penugasan merupakan asumsi dan asumsi khusus yang wajar dan relevan dengan memperhatikan tujuan dimana Studi Kelayakan diperlukan.

Asumsi khusus adalah asumsi yang berbeda dari fakta yang sebenarnya pada tanggal Studi Kelayakan atau hal yang tidak akan dibuat oleh sebagian kecil pelaku pasar dalam suatu transaksi pada tanggal studi kelayakan.

Asumsi khusus sering digunakan untuk menggambarkan efek dari suatu situasi yang akan mempengaruhi nilai.

Dalam pelaksanaan penugasan, Penilai akan menggunakan asumsi yang wajar untuk diterima sebagai fakta dalam konteks penugasan.

## 12. Persyaratan Atas Persetujuan Untuk Publikasi

Laporan Studi Kelayakan ini bersifat terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan. Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan Studi Kelayakan ini sebagaimana yang disebutkan dalam lingkup penugasan, menginformasikan bahwa tidak terdapat informasi rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan di dalam laporan ini. Penggunaan Laporan di luar dari ketentuan yang disebutkan dalam lingkup Penugasan Laporan ini harus mendapatkan persetujuan tertulis dari KJPP DASA'AT YUDISTIRA DAN REKAN serta Pemberi Tugas.

Tanda tangan Penilai Publik dan cap DYR yang resmi merupakan syarat mutlak Laporan Studi Kelayakan yang dihasilkan.

**13. Konfirmasi Bahwa Penilaian dilakukan berdasarkan Peraturan OJK dan KEPI & SPI**

Analisis, opini dan kesimpulan yang dibuat oleh penilai, serta laporan penilaian telah dibuat dengan memenuhi ketentuan kepada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal dan Salinan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No.17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal serta Kode Etik Penilai Indonesia (“KEPI”) serta Standar Penilaian Indonesia (“SPI”) Edisi VII Tahun 2018 dan SPI 330 Edisi Revisi Tahun 2020.

#### 14. Kesimpulan

Berdasarkan kajian, evaluasi, analisa kelayakan pasar, Analisa kelayakan teknis, Analisa kelayakan pola bisnis, Analisa kelayakan manajemen, dan Analisa kelayakan keuangan serta proyeksi-proyeksi lainnya dengan syarat asumsi-asumsi yang telah ditetapkan dapat terpenuhi, maka dapat disimpulkan bahwa rencana penambahan Kegiatan Usaha yang akan dilaksanakan oleh CEKA layak.

Demikian hasil Studi Kelayakan yang kami lakukan dengan tetap mengacu pada standar dan kode etik yang berlaku.

Hormat kami,  
KJPP DASA'AT YUDISTIRA DAN REKAN



**Ivan Teguh Khristian, SE., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert)**  
***Partner***

Ijin Penilai Publik	: B.1-14.00384
STTD Penunjang Pasar Modal	: STTD.PB-35/PJ-1/PM.02/2023
STTD IKNB	: 086/NB.122/STTD-P/2017
MAPPI	: 10-S-02664
Klasifikasi Izin	: Penilaian Bisnis (B)

## PERNYATAAN PENILAI

Dalam batas kemampuan dan keyakinan kami sebagai Penilai, kami yang bertanda-tangan dibawah ini menerangkan bahwa :

1. Penugasan Studi Kelayakan ini telah dilakukan terhadap Obyek Studi Kelayakan dan dilakukan secara independen;
2. Lingkup pekerjaan dan data yang dianalisis telah diungkapkan;
3. Analisa telah dilakukan untuk tujuan sebagaimana diungkapkan dalam Laporan Studi Kelayakan Perubahan Kegiatan Usaha;
4. Penugasan telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku;
5. Kesimpulan telah sesuai dengan asumsi-asumsi dan kondisi pembatas;
6. Pernyataan yang menjadi dasar dari analisa, pendapat dan kesimpulan yang diuraikan di dalam laporan ini adalah benar
7. Data ekonomi dan industri dalam Laporan Studi Kelayakan diperoleh dari berbagai sumber yang diyakini Penilai Usaha dapat dipertanggungjawabkan;
8. Selanjutnya laporan ini menjelaskan semua syarat-syarat pembatasan yang mempengaruhi analisa, pendapat dan kesimpulan yang tertera dalam laporan ini;
9. Penilai bertanggung jawab sepenuhnya atas prosedur, pelaporan dan hasil Studi Kelayakan yang dilakukan;
10. Penugasan ini dilakukan dengan mengacu kepada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal dan Salinan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No.17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal serta Kode Etik Penilai Indonesia ("KEPI") serta Standar Penilaian Indonesia ("SPI") Edisi VII Tahun 2018 dan SPI 330 Edisi Revisi Tahun 2020.

Jakarta, 09 Mei 2025

**Ivan Teguh Khristian, S.E., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.) - Penanggung Jawab**

Izin Penilai : No. B.1-14.00384  
MAPPI : No. 10-S-02664  
RMK : RMK-2017.00578



.....

**H. Andi Noviasstoko, S.E., M.Ec.Dev. - Quality Assurance**

MAPPI : No. 12-T-03566  
RMK : RMK-2017.00837



.....



**KJPP  
DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN**

Business & Property Appraisers  
LICENCE NO : 2.09.0041

AREA SERVED: INDONESIA & WORLD WIDE

**Lieke Herianto, B.Comm. - Penilai**

MAPPI : No. 18-T-08709  
RMK : RMK-2021.03771

**Michelle Maria Meylan Nender, S.E - Penilai**

MAPPI : No. 21-P-10757  
RMK : RMK-2024.04941

**Monica Mega Pratiwi, S.AB - Penilai**

MAPPI : No. 22-P-11222  
RMK : RMK-2023.04853

**Monica Gede Dewinta Ekaristi, S.E - Penilai**

No. MAPPI : 24-P-12655  
No. RMK : RMK-2025.05057

## DAFTAR ISI

Halaman

SERTIFIKAT	
PERNYATAAN PENILAI	
DAFTAR ISI	
DAFTAR FIGUR	

<b>BAB I</b>	<b>1</b>
<b>PENDAHULUAN</b>	<b>1</b>
1.1	Latar Belakang ..... 1
1.2	Identitas Penilai ..... 2
1.3	Identitas Pemberi Tugas ..... 2
1.4	Identitas Pengguna Laporan ..... 3
1.5	Maksud dan Tujuan ..... 3
1.6	Metodologi ..... 3
1.7	Pembatasan ..... 4
<b>BAB II</b>	<b>5</b>
<b>GAMBARAN UMUM PERSEROAN</b>	<b>5</b>
2.1	Profil PT WILMAR CAHAYA INDONESIA Tbk ("CEKA") ..... 5
2.1.1	Pendirian ..... 5
2.1.2	Produk dan Layanan ..... 7
2.1.3	Struktur Permodalan ..... 7
2.1.4	Susunan Pengurus CEKA ..... 7
2.2	Legalitas dan Perizinan yang dimiliki CEKA ..... 8
2.3	Tenaga Kerja ..... 8
2.4	Tinjauan Kinerja Keuangan ..... 8
<b>BAB III</b>	<b>17</b>
<b>ASPEK MAKRO INDONESIA</b>	<b>17</b>
3.1	Makro Ekonomi Indonesia ..... 17
3.1.1	Pertumbuhan Ekonomi ..... 17
<b>BAB IV</b>	<b>22</b>
<b>ASPEK PASAR</b>	<b>22</b>
4.1	Tinjauan Industri ..... 22
4.2	Persaingan Usaha ..... 24
4.3	Strategi Pemasaran ..... 24
4.4	Potensi Pasar dan Sasaran Pasar ..... 25
<b>BAB V</b>	<b>26</b>
<b>ASPEK TEKNIS</b>	<b>26</b>
5.1	Bisnis PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk ..... 26
5.2	Rencana Bisnis Baru CEKA ..... 27
5.3	Aspek Teknis Terkait ..... 27
5.4	Kapasitas, Ketersediaan dan Kualitas Sumber Daya termasuk Bahan Baku, Pekerja dan Tim Ahli Profesional ..... 27
5.5	Sumber Daya Manusia dan Tenaga Kerja CEKA ..... 28
<b>BAB VI</b>	<b>29</b>
<b>ASPEK POLA BISNIS</b>	<b>29</b>
6.1	Pola Bisnis ..... 29
6.1.1	Kemampuan Untuk Menciptakan Nilai ..... 29
6.1.2	Keunggulan Kompetitif ..... 29
6.1.3	Kemampuan Pesaing untuk Meniru Produk ..... 29
6.2	Analisis SWOT ..... 29

<b>BAB VII</b>	<b>31</b>	
<b>ASPEK MODEL MANAJEMEN</b>		<b>31</b>
7.1	Ketersediaan Tenaga Kerja	31
7.2	Kesesuaian Struktur Organisasi dan Manajemen	31
7.3	Kapasitas dan Kemampuan Manajemen	32
7.4	Manajemen Risiko	32
<b>BAB VIII</b>	<b>34</b>	
<b>ASPEK KEUANGAN</b>		<b>34</b>
8.1	Rencana CEKA	34
8.2	Kebutuhan Investasi	34
8.3	Sumber Pembiayaan	34
8.4	Posisi Keuangan CEKA Setelah Transaksi	34
8.5	<i>Working Capital</i> CEKA	36
8.6	<i>Cut Off Date</i> Dalam Analisa	36
8.7	Penetapan Tingkat Diskonto	36
8.8	Analisis Kelayakan Proyek	39
8.9	Analisis <i>Break event</i> dengan Penambahan Usaha	39
8.10	Analisis Sensitivitas Setelah Penambahan Usaha	39
8.11	Kesimpulan	40

## DAFTAR FIGUR

	Halaman
Figur 1. Struktur Permodalan.....	7
Figur 2. Laba Rugi (Dalam Ribuan Rupiah) .....	9
Figur 3. Grafik Laporan Laba Rugi CEKA (dalam Ribuan Rupiah) .....	10
Figur 4. Posisi Keuangan (Dalam Ribuan Rupiah).....	10
Figur 5. Grafik Laporan Posisi Keuangan CEKA (dalam Ribuan Rupiah).....	12
Figur 6. Arus Kas (dalam Ribuan Rupiah) .....	13
Figur 7. Grafik Laporan Arus Kas CEKA (dalam Ribuan Rupiah) .....	13
Figur 8. Rasio Keuangan .....	14
Figur 9. Pertumbuhan Ekonomi Sisi Pengeluaran .....	17
Figur 10. Neraca Pembayaran Indonesia (NPI) .....	18
Figur 11. Peta Inflasi Daerah 2024 .....	19
Figur 12. Rincian Investasi (Dalam Rupiah) .....	34
Figur 13. Proyeksi Laba Bersih CEKA Setelah Rencana Transaksi (dalam Ribuan Rupiah) ..	35
Figur 14. Asumsi Atas Proyeksi Pendapatan (dalam Ribuan Rupiah).....	35
Figur 15. <i>Working Capital</i> CEKA (dalam Ribuan Rupiah) .....	36
Figur 16. Beta .....	38
Figur 17. <i>Cost of Equity</i> .....	38
Figur 18. Analisis <i>Break event</i> (dalam Ribuan Rupiah) .....	39
Figur 19. Analisis Sensitivitas Pendapatan dan Biaya (dalam Ribuan Rupiah).....	39

## BAB I

### P E N D A H U L U A N

#### 1.1 Latar Belakang

PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk ("CEKA") adalah suatu perseroan terbatas terbuka yang bergerak di bidang industri minyak mentah dan lemak nabati, industri minyak mentah kelapa sawit, industri minyak mentah inti kelapa sawit, industri pemisahan/fraksinasi minyak mentah kelapa sawit dan minyak mentah inti kelapa sawit, industri pemurnian minyak mentah kelapa sawit dan minyak mentah inti kelapa sawit, industri pemisahan/fraksinasi minyak murni kelapa sawit, industri pemisahan/fraksinasi minyak murni inti kelapa sawit, industri minyak goreng kelapa sawit, perdagangan besar minyak dan lemak nabati, dan perdagangan besar berbagai macam barang. Produk yang dihasilkan yaitu minyak kelapa sawit beserta produk-produk turunannya, minyak tengkawang dan minyak nabati spesialitas. Perusahaan juga bergerak dalam usaha bidang perdagangan lokal, ekspor, impor; perdagangan hasil bumi, hasil hutan; melakukan perdagangan barang-barang keperluan sehari-hari; bertindak sebagai grosir, distributor, leveransir, eceran dan lainnya.

PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk, dahulu dikenal dengan nama CV Tjahaja Kalbar yang didirikan pada tahun 1968. Perusahaan baru disahkan menjadi Perseroan Terbatas (PT Cahaya Kalbar) pada tahun 1988 berdasarkan SK Menteri Kehakiman RI No. C2-1390. HT.01.01.TH.88 tanggal 17 Februari 1988. Pada tahun 1996 menjadi perusahaan publik dengan nama PT Cahaya Kalbar Tbk. Pada tahun 2013 Perusahaan berganti nama menjadi PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk.

Entitas induk PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk adalah PT Sentratama Niaga Indonesia dan entitas induk terakhir adalah Wilmar International Limited ("WIL"). WIL merupakan perusahaan yang mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Singapura.

Kantor pusat Perusahaan terletak di Jl. Industri Selatan 3 Jababeka Tahap II, GG No. 1, RT000, RW000, Pasirsari, Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, 17856. Lokasi pabrik Perusahaan terletak di Kawasan Industri Jababeka, Cikarang, Jawa Barat dan Pontianak, Kalimantan Barat.

PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk ("CEKA") memiliki tanah dengan sertifikat HGB Nomor 925/Pasirsari seluas 21.179 meter<sup>2</sup> (2,1 Ha) yang terletak di Kawasan Industri Jababeka Tahap II, Jalan Industri Selatan 3, Blok GG No. 1, Pasirsari, Cikarang, Bekasi. Di atas bidang tanah tersebut, telah didirikan bangunan pabrik, pergudangan, laboratorium, kantor dan sarana pendukung lainnya. Pabrik, pergudangan, laboratorium, kantor dan sarana pendukung lainnya dan kantor tersebut dibangun pada tahun 2000. Mesin-mesin pabrik tersebut kebanyakan telah berumur tua dan dengan teknologi lama, sehingga tidak jarang mesin rusak dan menimbulkan biaya-biaya perawatan dan kapasitas produksi menjadi tidak maksimal, atau dengan kata lain, pabrik tersebut tidak efisien. Selain itu, luas tanah 2,1 ha tersebut sudah hampir seluruhnya dibangun dan tidak bisa diperluas /ekspansi lagi.

Dalam beberapa waktu terakhir, Perusahaan melakukan terobosan dalam meningkatkan pendapatan dengan melakukan kerjasama dengan perusahaan-perusahaan afiliasi di bawah grup Wilmar. Kerjasama tersebut dilaksanakan dengan mekanisme sebagai berikut: hasil produksi dari Perusahaan afiliasi yang sama dengan produk Perusahaan, dibeli oleh Perusahaan dan disimpan sementara di gudang Perusahaan tersebut untuk kemudian lalu dijual dan dikirimkan kepada pelanggan-pelanggan Perusahaan.

Secara parallel dengan terobosan tersebut di atas, dan bahwa karena pabrik tersebut tidak beroperasi secara efisien, maka ada wacana dari manajemen Perusahaan untuk mengurangi

produksi / menghentikan produksi dan akan menambah kegiatan usaha berupa Pergudangan dan Penyimpanan sebagaimana diatur dalam KBLI 52101. Sehubungan dengan hal tersebut, CEKA membutuhkan pihak Independen untuk melakukan kajian dan analisa kelayakan atas rencana penambahan kegiatan usaha sesuai dengan KBLI No. 52101. Untuk penyusunan Studi Kelayakan ini CEKA telah menunjuk KANTOR JASA PENILAI PUBLIK DASA'AT YUDISTIRA DAN REKAN ("DYR") yang diharapkan dapat melakukan kajian secara obyektif dan independen sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam persetujuan atas Surat Penawaran PR.DYR-00/IT/BS/WCI/IV/2025/ITK/0099 tanggal 16 April 2025.

## 1.2 Identitas Penilai

Penilai adalah *partner* dari KJPP Dasa'at, Yudistira & Rekan dengan kualifikasi sebagai berikut:

Nama Penilai : Ivan Teguh Khristian, S.E., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)  
No. Izin Penilai : B.1-14.00384  
No. STTD Penunjang Pasar Modal : STTD.PB-35/PJ-1/PM.02/2023  
No. MAPPI : 10-S-02664  
Klasifikasi Izin : Penilaian Bisnis (B)

KJPP Dasa'at, Yudistira & Rekan ("DYR") adalah Kantor Jasa Penilai Publik yang terdaftar di Kementerian Keuangan dan juga terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan serta memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian ini.

Dalam mempersiapkan Laporan Penilaian ini kami bertindak secara independen tanpa adanya benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Pemberi Tugas, Objek Penilaian ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan Pemberi Tugas dan Objek Penilaian. DYR juga tidak memiliki kepentingan ataupun keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini.

Laporan Penilaian ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pihak manapun. Imbalan jasa yang kami terima sama sekali tidak dipengaruhi oleh nilai yang dihasilkan.

## 1.3 Identitas Pemberi Tugas

Nama Perusahaan : PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk  
Jenis Usaha : Industri minyak mentah dan lemak nabati, industri minyak mentah kelapa sawit, industri minyak mentah inti kelapa sawit, industri pemisahan/fraksinasi minyak mentah kelapa sawit dan minyak mentah inti kelapa sawit, industri pemurnian minyak mentah kelapa sawit dan minyak mentah inti kelapa sawit, industri pemisahan/fraksinasi minyak murni kelapa sawit, industri pemisahan/fraksinasi minyak murni inti kelapa sawit, industri minyak goreng kelapa sawit, perdagangan besar minyak dan lemak nabati, dan perdagangan besar berbagai macam barang.  
Alamat : Jl. Industri Selatan 3, Jababeka Tahap II GG No. 1, RT 000, RW 000, Pasirsari Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi 17856 Provinsi Jawa Barat, Indonesia  
No. Telp : +6221 8983 0003  
Email : [ck-corsec-jkt@id.wilmar-intl.com](mailto:ck-corsec-jkt@id.wilmar-intl.com)  
Website : <http://www.wilmarcahayaindonesia.com>

#### 1.4 Identitas Pengguna Laporan

Nama Perusahaan	:	PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk
Jenis Usaha	:	Industri minyak mentah dan lemak nabati, industri minyak mentah kelapa sawit, industri minyak mentah inti kelapa sawit, industri pemisahan/fraksinasi minyak mentah kelapa sawit dan minyak mentah inti kelapa sawit, industri pemurnian minyak mentah kelapa sawit dan minyak mentah inti kelapa sawit, industri pemisahan/fraksinasi minyak murni kelapa sawit, industri pemisahan/fraksinasi minyak murni inti kelapa sawit, industri minyak goreng kelapa sawit, perdagangan besar minyak dan lemak nabati, dan perdagangan besar berbagai macam barang.
Alamat	:	Jl. Industri Selatan 3, Jababeka Tahap II GG No. 1, RT 000, RW 000, Pasirsari Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi 17856 Provinsi Jawa Barat, Indonesia
No. Telp	:	+6221 8983 0003
Email	:	<a href="mailto:ck-corsec-jkt@id.wilmar-intl.com">ck-corsec-jkt@id.wilmar-intl.com</a>
Website	:	<a href="http://www.wilmarcahayaindonesia.com">http://www.wilmarcahayaindonesia.com</a>

#### 1.5 Maksud dan Tujuan

Maksud penugasan ini adalah untuk memberikan pendapat kelayakan atas penambahan Kegiatan Usaha PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk ("CEKA") dalam kaitannya kepentingan pasar modal dan tidak digunakan di luar konteks atau tujuan penugasan tersebut.

Penugasan ini dilakukan dengan mengacu kepada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal dan Salinan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No.17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal serta Kode Etik Penilai Indonesia ("KEPI") serta Standar Penilaian Indonesia ("SPI") Edisi VII Tahun 2018 dan SPI 330 Edisi Revisi Tahun 2020.

#### 1.6 Metodologi

Metode yang digunakan dalam menyusun laporan Studi Kelayakan ini adalah :

- Pengumpulan data-data primer dari CEKA yang terkait dengan rencana penambahan kegiatan usaha yang meliputi data-data yang terkait dengan rencana penambahan kegiatan usaha.
- Analisis makro ekonomi, analisis industri untuk mengevaluasi pengaruh dari faktor tersebut terhadap kinerja CEKA di masa mendatang.
- Analisis kelayakan pasar ini membahas mengenai produk *existing* dan jasa perdagangan sesuai dengan rencana penambahan kegiatan usaha.
- Analisis teknis Perseroan dalam merealisasikan rencana penambahan kegiatan usahanya menjadi perusahaan yang juga menawarkan bidang usaha pergudangan dan penyimpanan.
- Analisis pola bisnis menunjukkan bahwa rencana penambahan kegiatan usaha CEKA masih bisa mendukung dengan bisnis *existing*.

- Analisis model manajemen yang menunjukkan kesanggupan manajemen CEKA untuk menangani rencana penambahan kegiatan usaha CEKA, dalam hal ini merupakan kesiapan Sumber Daya Manusia.
- Analisis keuangan yang dilihat dari laporan keuangan historis serta prospektif CEKA untuk mengevaluasi kelayakan penambahan kegiatan usaha CEKA.
- Dalam melaksanakan penugasan ini, analisis dilakukan terhadap kelayakan penambahan kegiatan usaha. Analisis ini dilakukan dengan menggunakan indikator *Net Present Value* (NPV), *Profitability Index* (PI), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Break Even*.

## 1.7 Pembatasan

- Laporan Studi Kelayakan merupakan hasil analisis KJPP DYR atas rencana penambahan Kegiatan Usaha CEKA yang juga dimaksudkan untuk digunakan sebagai pemenuhan ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal dan Salinan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No.17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal.
- Besaran investasi yang digunakan dalam proyeksi merujuk pada rencana dan pertimbangan manajemen dengan tetap memperhatikan data pasar.
- Penyusunan laporan studi ini merupakan interpretasi kami atas data dan informasi yang diperoleh dan tersedia yang kami anggap benar pada saat penyusunan laporan ini dilakukan. Asumsi-asumsi yang digunakan mungkin tidak lagi berlaku apabila terjadi sesuai atau kondisi tertentu yang mempengaruhi ketepatan asumsi-asumsi tersebut, seperti diberlakukannya peraturan-peraturan pemerintah yang baru maupun perubahan-perubahan penting di manajemen, bidang politik, sosial dan ekonomi.
- Kami tidak bertanggung jawab atas kerugian sebagai akibat dari kesalahan opini atau kesimpulan yang terjadi karena adanya data atau informasi CEKA yang relevan dan signifikan pengaruhnya terhadap opini atau kesimpulan kami, yang tidak dan/ atau belum kami terima dari CEKA.
- Kami berasumsi bahwa CEKA mentaati semua peraturan yang ditetapkan Pemerintah, khususnya yang terkait dengan operasional perusahaan, baik di masa lalu maupun di masa mendatang.
- Kami tidak melaksanakan pemeriksaan terhadap legalitas aset yang dimiliki oleh CEKA. Kami berasumsi bahwa tidak ada masalah legalitas berkenaan dengan aset-aset CEKA, baik saat ini maupun di masa yang akan datang.
- Kami berasumsi bahwa CEKA telah dan akan memenuhi kewajiban berkenaan dengan perpajakan, retribusi pungutan-pungutan, dan/atau kewajiban lainnya sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- Kami telah melakukan penelaahan atas dokumen yang digunakan dalam proses penyusunan Studi Kelayakan.
- Kami mengandalkan sepenuhnya data-data dari manajemen, adapun laporan keuangan audit per *cut off date*, kami peroleh dari manajemen.
- Data dan informasi diperoleh dari sumber dan data yang dapat dipercaya.
- Kami menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaian (*fiduciary duty*).
- Kami bertanggung jawab atas pelaksanaan penyusunan Studi Kelayakan dan kewajaran proyeksi keuangan.
- Kami bukan konsultan yang berkompetensi masalah lingkungan hidup, dan karenanya tidak bertanggung jawab terhadap setiap kewajiban aktual atau potensial yang terkait dengan permasalahan lingkungan.
- Laporan Studi Kelayakan ini bersifat *non disclaimer opinion*.
- Penilai bertanggung jawab pada laporan Studi Kelayakan ini dan kesimpulan akhir dari laporan ini.

## BAB II

### GAMBARAN UMUM PERSEROAN

#### 2.1 Profil PT WILMAR CAHAYA INDONESIA Tbk ("CEKA")

##### 2.1.1 Pendirian

PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk. ("Perusahaan"), dahulu bernama CV Tjahaja Kalbar, didirikan di Pontianak berdasarkan Akta No. 1 tanggal 3 Februari 1968 yang dibuat di hadapan Mochamad Damiri, Notaris di Pontianak. Badan hukum Perusahaan berubah menjadi Perusahaan Terbatas berdasarkan Akta Pendirian Perusahaan tanggal 9 Desember 1980 No. 49 yang dibuat di hadapan Mochamad Damiri, Notaris di Pontianak. Berdasarkan Akta No. 103.A tanggal 18 April 1984 yang dibuat di hadapan Tommy Tjoa Keng Liet, S.H., Notaris di Pontianak, diputuskan, antara lain, perpindahan kedudukan Perusahaan dari Pontianak ke Jakarta. Akta pendirian dan perubahan yang dibuat di hadapan Mochamad Damiri dan Tommy Tjoa Keng Liet, S.H. tersebut telah mendapat persetujuan dari Kementerian Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. C2-1390.HT.01.01.TH.88 tanggal 17 Februari 1988. Akta pendirian tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak No. 19/PT.Pendaf/95 tanggal 31 Juli 1995, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 27 Oktober 1995 No. 86, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 8884.

Anggaran Dasar Perusahaan beberapa kali mengalami perubahan, antara lain dengan Akta tanggal 18 April 1996 No. 83 yang dibuat di hadapan Siti Pertiwi Henny Singgih, S.H., Notaris di Jakarta mengenai Perusahaan menjadi perusahaan terbuka. Sesuai dengan Surat Persetujuan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan ("Bapepam-LK"), sekarang Otoritas Jasa Keuangan ("OJK"), tanggal 10 Juni 1996 No. S-942/PM/1996, Pernyataan Pendaftaran Perusahaan menjadi efektif dalam rangka Perusahaan melaksanakan penawaran umum perdana atas 34.000.000 saham Perusahaan dengan nilai nominal Rp500 per saham kepada masyarakat melalui Bursa Efek Indonesia.

Perubahan Anggaran Dasar ini telah disahkan oleh Kementerian Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-7688.HT.01.04.TH.96 tanggal 29 April 1996 dan telah didaftarkan di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Utara nomor agenda 613/BH.09.01/IX/1998 tanggal 29 September 1998 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 24 November 1998 No. 94, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 6538.

Sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perusahaan tanggal 27 Juni 1997 No. 137 yang dibuat dihadapan Veronica Lily Dharma, S.H., Notaris di Jakarta, Perusahaan mengubah Anggaran Dasarnya untuk menyesuaikan dengan Keputusan Ketua BAPEPAM-LK (OJK) Nomor KEP-13/PM/1997 tanggal 30 April 1997 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perusahaan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik. Perusahaan juga meningkatkan modal dasar dari Rp150.000.000.000 menjadi sebesar Rp238.000.000.000 dengan jumlah saham dari 300.000.000 saham menjadi 476.000.000 saham dengan nilai nominal Rp500 per saham. Perubahan ini telah memperoleh persetujuan dari Kementerian Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-9678.HT.01.04.TH.97 tanggal 19 September 1997 dan telah didaftarkan di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Utara No. 613/BH.09.01/XII/97 tanggal 8 Desember 1997 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 6 Maret 1998 No. 19 Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 1436.

Berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perusahaan tanggal 30 September 1998 No. 81 yang dibuat di hadapan Veronica Lily Dharma, S.H., Notaris di Jakarta dan sesuai dengan Surat Keputusan BAPEPAM-LK (OJK) No. S-2026/PM/1998 tanggal 25 September 1998, Perusahaan melakukan Penawaran Umum Terbatas I Saham Perusahaan dengan menerbitkan hak memesan efek terlebih dahulu kepada pemegang saham Perusahaan, yaitu sejumlah 178.500.000 saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp500 per saham atau seluruhnya sebesar Rp89.250.000.000.

Sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan rapat Perusahaan tanggal 20 Juni 2008 No. 19 yang dibuat dihadapan Merry Susanti Siaril, S.H., Notaris di Jakarta, dilakukan penyesuaian Anggaran Dasar Perusahaan terhadap Undang-undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Perubahan tersebut telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan surat No. AHU-74160.A.H.01.02 Tahun 2008.

Berdasarkan akta Notaris No. 6 tanggal 10 Mei 2013 yang dibuat di hadapan Dr. Fransiscus Xaverius Arsin, S.H., notaris di Jakarta, Perusahaan mengubah namanya dari PT Cahaya Kalbar Tbk. menjadi PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah disetujui oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat No. AHU-29266.AH.01.02.Tahun 2013 tanggal 30 Mei 2013 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 13 September 2013 No. 74, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 102700.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perusahaan tanggal 9 Juli 2015 No. 9 yang dibuat di hadapan Dr. Fransiscus Xaverius Arsin, S.H., Notaris di Jakarta, Perusahaan mengubah nilai nominal saham Perusahaan dari Rp500 per masing-masing saham menjadi Rp250 per masing-masing saham. Perubahan Anggaran Dasar telah disetujui oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat No. AHU-0939228.AH.01.02.Tahun 2015 tanggal 10 Juli 2015.

Berdasarkan Akta tanggal 20 November 2019 No. 8 yang dibuat di hadapan Dr. Fransiscus Xaverius Arsin, S.H., Notaris di Jakarta, Perusahaan mengubah Anggaran Dasar sehubungan dengan perubahan maksud dan tujuan perusahaan sesuai dengan klasifikasi baku lapangan usaha Indonesia tahun 2017. Perubahan Anggaran Dasar ini telah disetujui oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam surat No. AHU-0097154.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 22 November 2019.

Berdasarkan Akta tanggal 26 Mei 2023 No. 174 yang dibuat di hadapan Jimmy Tanal, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan, Perusahaan menyesuaikan Anggaran Dasarnya sehubungan dengan perubahan maksud dan tujuan perusahaan sesuai dengan klasifikasi baku lapangan usaha Indonesia tahun 2020. Perubahan Anggaran Dasar ini telah disetujui oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam surat No. Asasi Manusia Republik Indonesia dalam surat No. AHU-0034430.AH.01.02 TAHUN 2023 tanggal 19 Juni 2023.

Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1971 dan Kantor pusat Perusahaan terletak di Jl. Industri Selatan 3 Jababeka Tahap II, GG No. 1, RT000, RW000, Pasirsari, Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, 17856. Lokasi pabrik Perusahaan terletak di Kawasan Industri Jababeka, Cikarang, Jawa Barat dan Pontianak, Kalimantan Barat.

### 2.1.2 Produk dan Layanan

Ruang lingkup kegiatan usaha Perusahaan meliputi industri minyak mentah dan lemak nabati, industri minyak mentah kelapa sawit, industri minyak mentah inti kelapa sawit, industri pemisahan/fraksinasi minyak mentah kelapa sawit dan minyak mentah inti kelapa sawit, industri pemurnian minyak mentah kelapa sawit dan minyak mentah inti kelapa sawit, industri pemisahan/fraksinasi minyak murni kelapa sawit, industri pemisahan/fraksinasi minyak murni inti kelapa sawit, industri minyak goreng kelapa sawit, perdagangan besar minyak dan lemak nabati, dan perdagangan besar berbagai macam barang.

### 2.1.3 Struktur Permodalan

Berdasarkan Laporan Keuangan Audit 31 Desember 2024, susunan pemegang saham CEKA adalah sebagai berikut :

Figur 1. Struktur Permodalan

Pemegang Saham	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh	Persentase Kepemilikan	Jumlah (Rp)
PT Sentratama Niaga Indonesia	517.771.000	87,02%	129.442.750.000
Masyarakat (masing-masing dengan kepemilikan di bawah 5%)	77.229.000	12,98%	19.307.150.000
<b>Jumlah</b>	<b>595.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>148.750.000.000</b>

Sumber : Laporan Keuangan Audit 31 Desember 2024

Pemegang saham mayoritas CEKA adalah PT Sentratama Niaga Indonesia dengan kepemilikan sebesar 87,02%, sedangkan pemegang saham minoritas terdiri dari masyarakat dengan masing-masing kepemilikan dibawah 5% dengan total kepemilikan sebesar 12,98%.

### 2.1.4 Susunan Pengurus CEKA

Berdasarkan Laporan Keuangan Audit 31 Desember 2024, Susunan Dewan Komisaris dan Direksi CEKA adalah sebagai berikut :

#### Dewan Komisaris

Presiden Utama : Darwin Indigo  
 Komisaris Independen : Mayor Jenderal TNI (Purn) Drs. Hendarji Soepandji, SH

#### Direksi

Presiden Direktur : Erry Tjuatja  
 Direktur : Tonny Muksim, S.E., MM  
 Direktur : Teh Kenny Suryadi

#### Komite Audit

Ketua : Mayor Jenderal TNI (Purn) Drs. Hendarji Soepandji, SH  
 Anggota : Prof. Dr. Sukrisno Agoes, AK. MM. CPA. CA  
 Anggota : Beny Suharsono, S.E., MM.

## **2.2 Legalitas dan Perizinan yang dimiliki CEKA**

Legalitas dan Perizinan yang telah dimiliki CEKA adalah sebagai berikut :

1. Akta Pendirian Perusahaan tanggal 9 Desember 1980 No. 49 yang dibuat di hadapan Mochamad Damiri, Notaris di Pontianak. Akta pendirian tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak No. 19/PT.Pendaf/95 tanggal 31 Juli 1995, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 27 Oktober 1995 No. 86, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 8884;
2. Akta No. 103.A tanggal 18 April 1984 yang dibuat di hadapan Tommy Tjoa Keng Liet, S.H., Notaris di Pontianak, diputuskan, antara lain, perpindahan kedudukan Perusahaan dari Pontianak ke Jakarta;
3. Akta pendirian dan perubahan yang dibuat di hadapan Mochamad Damiri dan Tommy Tjoa Keng Liet, S.H. tersebut telah mendapat persetujuan dari Kementerian Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. C2-1390.HT.01.01.TH.88 tanggal 17 Februari 1988. Akta pendirian tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak No. 19/PT.Pendaf/95 tanggal 31 Juli 1995, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 27 Oktober 1995 No. 86, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 8884;
4. Akta Pernyataan Keputusan Rapat tanggal 26 Juni 2024 No. 235 yang dibuat di hadapan Jimmy Tanal, S.H.,M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan, tentang pengangkatan kembali pengurus. Perubahan Data ini telah diterima oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam surat No. AHU-AH.01.09-0226604 tanggal 15 Juli 2024;
5. Nomor Induk Berusaha 8120106921821 yang ditetapkan tanggal 12 September 2018;
6. NPWP 0011 1051 1105 4000;
7. Laporan Keuangan CEKA per 31 Desember 2020 yang telah diaudit oleh Deden Riyadi dari KAP Purwanto, Sungkoro & Surja (EY) dengan nomor laporan 00324/2.1032/AU.1/04/0692-1/1/III/2021 tanggal 29 Maret 2021 dengan opini wajar tanpa modifikasian;
8. Laporan Keuangan CEKA per 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh Deden Riyadi dari KAP Purwanto, Sungkoro & Surja (EY) dengan nomor laporan 00350/2.1032/AU.1/04/0692-2/1/III/2022 tanggal 29 Maret 2022 dengan opini wajar tanpa modifikasian;
9. Laporan Keuangan CEKA per 31 Desember 2022 yang telah diaudit oleh Deden Riyadi dari KAP Purwanto, Sungkoro & Surja (EY) dengan nomor laporan 00261/2.1032/AU.1/04/0692-3/1/III/2023 tanggal 16 Maret 2023 dengan opini wajar tanpa modifikasian;
10. Laporan Keuangan CEKA per 31 Desember 2023 yang telah diaudit oleh Agung Purwanto dari KAP Purwanto, Sungkoro & Surja (EY) dengan nomor laporan 00226/2.1032/AU.1/04/0687-4/III/2024 tanggal 18 Maret 2024 dengan opini wajar tanpa modifikasian;
11. Laporan Keuangan CEKA per 31 Desember 2024 yang telah diaudit oleh Agung Purwanto dari KAP Purwanto, Sungkoro & Surja (EY) dengan nomor laporan 00177/2.1032/AU.1/04/0687-5/1/III/2025 tanggal 12 Maret 2025 dengan opini wajar tanpa modifikasian.

## **2.3 Tenaga Kerja**

Jumlah karyawan Entitas dan entitas anak masing-masing 421 dan 417 karyawan pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023.

## **2.4 Tinjauan Kinerja Keuangan**

Analisis kinerja keuangan historis CEKA didasarkan atas Laporan Keuangan periode 2020 hingga 2024 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik KAP Purwanto, Sungkoro & Surja (EY).

**Tinjauan Laba (Rugi)**

Figur 2. Laba Rugi (Dalam Ribuan Rupiah)

Deskripsi	2020	2021	2022	2023	2024
	Jan - Des				
	Audited	Audited	Audited	Audited	Audited
Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan	3.634.297.274	5.359.440.530	6.143.759.425	6.337.428.626	8.002.904.770
Beban pokok penjualan	(3.299.157.339)	(4.997.372.710)	(5.722.153.735)	(5.948.916.192)	(7.456.859.784)
<b>Laba Bruto</b>	<b>335.139.935</b>	<b>362.067.820</b>	<b>421.605.690</b>	<b>388.512.434</b>	<b>546.044.986</b>
Beban Usaha					
Beban penjualan	(79.134.141)	(105.714.296)	(95.770.791)	(145.223.699)	(99.903.828)
Beban umum dan administrasi	(51.430.321)	(45.113.384)	(56.587.080)	(57.295.760)	(63.164.685)
Laba/(rugi) selisih kurs - neto	(20.150)	491.018	2.114.842	(465.974)	4.467.668
Laba / (rugi) / pelepasan aset tetap	50.716	(1.882.726)	577.392	(1.676.791)	722.777
Pendapatan operasi lain-lain - neto	2.937.044	17.315.114	10.284.229	3.179.477	2.816.905
Jumlah beban usaha	(127.596.852)	(134.904.274)	(139.381.408)	(201.482.746)	(155.061.164)
<b>Laba Usaha</b>	<b>207.543.083</b>	<b>227.163.547</b>	<b>282.224.282</b>	<b>187.029.688</b>	<b>390.983.823</b>
Penghasilan / (Beban) Lain-Lain					
Pendapatan bunga	31.618.558	11.629.952	1.698.550	10.781.760	27.194.352
Pajak final atas pendapatan bunga	(6.281.561)	(2.454.461)	(344.136)	(2.001.999)	(5.429.493)
Pendapatan bunga - neto setelah dikurangi pajak final	25.336.997	9.175.491	1.354.414	8.779.762	21.764.859
Beban bunga	(15.289)	(4.220)	(429.590)	(1.829)	0
Pendapatan lain-lain - neto	25.321.708	9.171.271	924.824	8.777.933	21.764.859
<b>Laba Sebelum Pajak Penghasilan Badan</b>	<b>232.864.791</b>	<b>236.334.817</b>	<b>283.149.106</b>	<b>195.807.621</b>	<b>412.748.682</b>
Beban Pajak Penghasilan Badan					
Kini	(45.117.566)	(48.009.596)	(59.718.850)	(40.493.104)	(88.404.121)
Tanggungan	(5.934.631)	(1.258.231)	(2.725.713)	(1.739.737)	597.955
Jumlah beban penghasilan badan	(51.052.197)	(49.267.827)	(62.444.563)	(42.232.841)	(87.806.165)
<b>Laba Tahun Berjalan</b>	<b>181.812.594</b>	<b>187.066.990</b>	<b>220.704.543</b>	<b>153.574.780</b>	<b>324.942.516</b>

Sumber : Laporan keuangan CEKA, diolah oleh DYR.

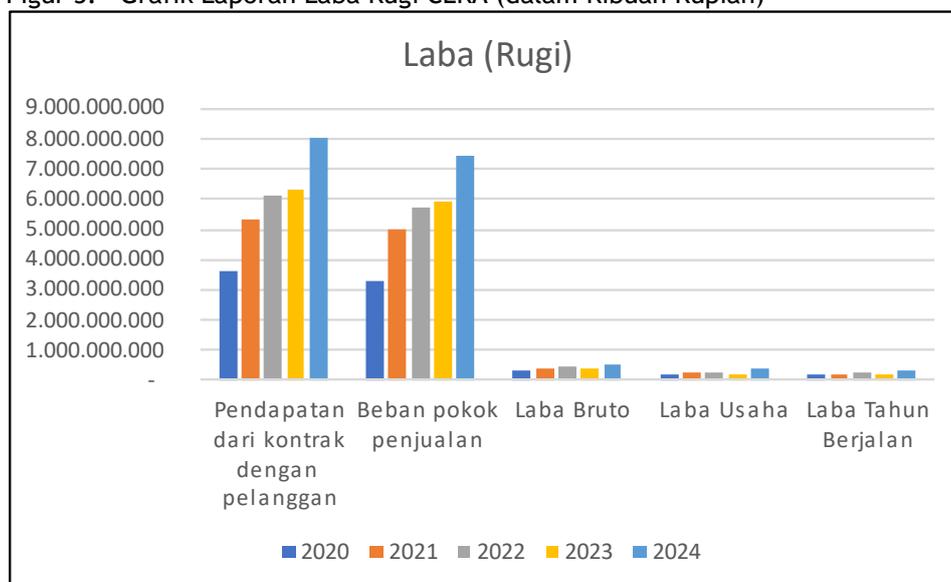
Pendapatan Bersih CEKA mengalami peningkatan selama tahun 2020 hingga tahun 2024. Pada tahun 2021, pendapatan naik sebesar 47,47%, meningkat kembali pada tahun 2022 dengan peningkatan sebesar 14,63%. Lalu mengalami peningkatan kembali pada 2023 sebesar 3,15%. Dan pada tahun 2024 mengalami peningkatan sebesar 26,28% dan tercatat sebesar Rp8.002.904.770 Ribu. Sejalan dengan pendapatan, beban pokok pendapatan CEKA mengalami peningkatan selama tahun 2020 hingga tahun 2024. Pada tahun 2021 beban pokok pendapatan mengalami peningkatan sebesar 51,47%. Pada tahun 2022, beban pokok pendapatan kembali meningkat sebesar 14,50%, lalu pada tahun 2023, meningkat sebesar 3,96%. Pada tahun 2024, beban pokok pendapatan mengalami peningkatan sebesar 25,35% dan tercatat sebesar Rp7.456.859.784 Ribu.

Laba Bruto CEKA relatif stabil dan mengalami perubahan fluktuatif selama tahun 2020 sampai tahun 2024. Pada tahun 2021, laba bruto naik sebesar 8,03%, kemudian meningkat pada tahun 2022 sebesar 16,44%, dan pada tahun 2023 laba bruto mengalami penurunan sebesar 7,85% dan pada tahun 2024 mengalami peningkatan sebesar 40,55% dan tercatat sebesar Rp546.044.986 Ribu.

Laba Usaha CEKA relatif stabil dan mengalami perubahan fluktuatif selama tahun 2020 sampai tahun 2024. Pada tahun 2021, laba usaha naik sebesar 9,45%, kemudian meningkat pada tahun 2022 sebesar 24,24%, dan pada tahun 2023 laba usaha mengalami penurunan sebesar 33,73% dan pada tahun 2024 mengalami peningkatan sebesar 109,05% dan tercatat sebesar Rp390.983.823 Ribu.

Pada tahun 2020 sampai tahun 2024 CEKA mencatat laba tahun berjalan yang menunjukkan perubahan pada tahun 2020 sampai dengan tahun 2024. Pada tahun 2021, laba meningkat sebesar 2,89%, lalu pada tahun 2022 mengalami peningkatan sebesar 17,98%. Pada tahun 2023 mengalami penurunan sebesar 30,42% dan kembali meningkat sebesar 111,59% pada tahun 2024 yang tercatat sebesar Rp324.942.516 Ribu.

Figur 3. Grafik Laporan Laba Rugi CEKA (dalam Ribuan Rupiah)



Sumber: Laporan Keuangan CEKA

### Tinjauan Posisi Keuangan

Figur 4. Posisi Keuangan (Dalam Ribuan Rupiah)

Deskripsi	2020	2021	2022	2023	2024
	Jan - Des				
	Audited	Audited	Audited	Audited	Audited
ASET					
ASET LANCAR					
Kas dan setara kas	441.806.178	234.899.764	118.054.325	590.818.687	435.860.482
Deposito berjangka	-	-	-	-	55.035.651
Piutang usaha					
Pihak ketiga	119.694.603	231.747.886	192.708.210	391.665.995	537.018.793
Pihak berelasi	296.898.154	331.162.815	650.796.430	232.322.878	460.758.556

**KJPP DASA'AT YUDISTIRA DAN REKAN**
*Studi Kelayakan Penambahan Kegiatan Usaha - PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk ("CEKA")*

Deskripsi	2020	2021	2022	2023	2024
	Jan - Des				
	Audited	Audited	Audited	Audited	Audited
Piutang lain-lain					
Pihak ketiga	700.314	2.147.106	3.148.104	795.494	538.922
Pihak berelasi	-	133.048	34.438	-	109.261
Persediaan - neto	326.172.666	415.890.903	367.684.599	286.274.829	355.656.540
Uang muka pembelian	25.429.867	49.231.105	26.002.309	38.642.582	55.734.973
Pajak dibayar di muka	55.168.675	91.581.863	24.352.502	40.567.305	175.223.773
Beban dibayar di muka	716.008	1.290.865	1.217.425	503.736	975.861
<b>Jumlah Aset Lancar</b>	<b>1.266.586.466</b>	<b>1.358.085.356</b>	<b>1.383.998.340</b>	<b>1.581.591.507</b>	<b>2.076.912.812</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>					
Aset pajak tangguhan - neto	15.613.339	14.535.376	11.461.364	10.256.284	10.580.221
Estimasi tagihan pajak	75.838.681	86.214.147	41.569.286	41.179.819	41.179.819
Aset tetap	204.186.010	236.062.886	269.389.502	258.287.486	254.539.235
Aset tidak lancar lainnya	4.449.332	2.489.431	11.868.961	2.245.702	2.069.648
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>	<b>300.087.362</b>	<b>339.301.840</b>	<b>334.289.113</b>	<b>311.969.291</b>	<b>308.368.924</b>
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>1.566.673.828</b>	<b>1.697.387.196</b>	<b>1.718.287.454</b>	<b>1.893.560.798</b>	<b>2.385.281.736</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>					
<b>LIABILITAS</b>					
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>					
Utang usaha					
Pihak ketiga	39.280.035	29.807.374	11.881.145	10.535.529	34.822.537
Pihak berelasi	153.499.432	174.668.579	61.140.428	143.521.129	329.041.786
Utang lain-lain	-	-	-	-	-
Pihak ketiga	19.042.766	17.871.631	13.136.894	11.630.868	8.711.520
Pihak berelasi	3.259.906	6.755.332	13.974.815	5.681.525	3.041.309
Liabilitas kontrak	-	-	-	-	1.474.426
Uang muka penjualan	5.456.976	9.313.528	1.361.657	130.811	-
Utang pajak	25.766.720	18.139.783	9.530.255	11.557.440	30.120.615
Beban akrual	10.680.772	11.277.914	10.551.968	14.597.310	14.599.174
Liabilitas imbalan kerja jangka pendek	14.179.467	14.711.376	17.052.652	18.933.721	15.512.909
Utang dividen	474.932	559.312	407.207	427.970	420.980
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>271.641.006</b>	<b>283.104.829</b>	<b>139.037.021</b>	<b>217.016.303</b>	<b>437.745.255</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>					
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	34.317.828	26.915.405	29.207.563	34.258.833	38.745.412
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>34.317.828</b>	<b>26.915.405</b>	<b>29.207.563</b>	<b>34.258.833</b>	<b>38.745.412</b>

Deskripsi	2020	2021	2022	2023	2024
	Jan - Des				
	Audited	Audited	Audited	Audited	Audited
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>	<b>305.958.833</b>	<b>310.020.233</b>	<b>168.244.584</b>	<b>251.275.135</b>	<b>476.490.667</b>
<b>EKUITAS</b>					
Modal saham	148.750.000	148.750.000	148.750.000	148.750.000	148.750.000
Tambahan modal disetor	109.952.994	109.952.994	109.952.994	109.952.994	109.952.994
Komponen ekuitas lainnya	2.427.837	1.512.814	2.747.693	852.090	1.823.610
Saldo laba	-	-	-	-	-
Ditentukan penggunaannya	-	-	-	-	-
Cadangan umum	9.030.025	9.530.025	10.030.025	10.530.025	11.030.025
Cadangan khusus	-	-	236.485	300.102	391.472
Belum ditentukan penggunaannya	990.554.139	1.117.621.129	1.278.325.672	1.371.900.452	1.636.842.969
<b>Jumlah Ekuitas</b>	<b>1.260.714.995</b>	<b>1.387.366.963</b>	<b>1.550.042.870</b>	<b>1.642.285.662</b>	<b>1.908.791.069</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>1.566.673.828</b>	<b>1.697.387.196</b>	<b>1.718.287.454</b>	<b>1.893.560.798</b>	<b>2.385.281.736</b>

Sumber : Laporan keuangan CEKA, diolah oleh DYR.

Total aset perusahaan didominasi oleh aset lancar selama tahun 2020 sampai tahun 2024 masing-masing sebesar 80,85% , 80,01% , 80,55% , 83,52% dan 87,07%. Pada tahun 2024, total aset tercatat sebesar Rp2.385.281.736 Ribu.

Dari sisi passiva, ekuitas perusahaan mendominasi dari tahun 2020 sampai tahun 2024 masing-masing sebesar 80,47% , 81,74% , 90,21% , 86,73% dan 80,02%. Pada tahun 2024, liabilitas dan ekuitas perusahaan masing-masing tercatat sebesar Rp476.490.667 ribu dan Rp1.908.791.069 Ribu.

Figur 5. Grafik Laporan Posisi Keuangan CEKA (dalam Ribuan Rupiah)



Sumber: Manajemen

**Tinjauan Arus Kas**

Figur 6. Arus Kas (dalam Ribuan Rupiah)

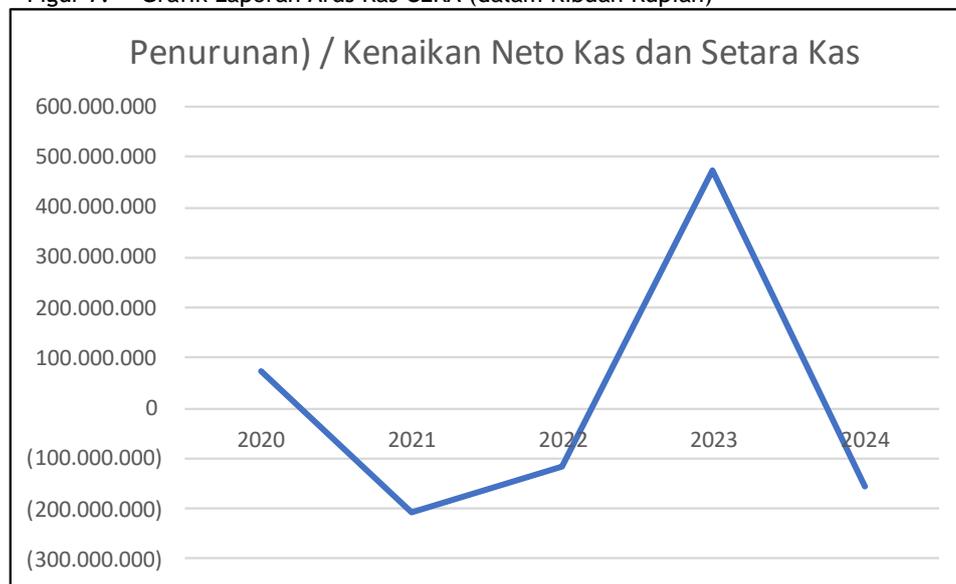
Deskripsi	2020	2021	2022	2023	2024
	Jan - Des	Jan - Des	Jan - Des	Jan - Des	Jan - Des
	Audited	Audited	Audited	Audited	Audited
Arus kas neto yang (digunakan untuk) / diperoleh dari aktivitas operasi	171.295.450	(91.481.686)	11.867.531	542.472.807	(18.117.429)
Arus kas neto yang (digunakan untuk) / diperoleh dari aktivitas investasi	(36.436.211)	(56.004.888)	(68.867.760)	(10.290.995)	(77.425.157)
Arus kas neto yang (digunakan untuk) / diperoleh dari aktivitas pendanaan	(59.431.829)	(59.419.840)	(59.845.210)	(59.417.449)	(59.415.620)
Penurunan) / Kenaikan Neto Kas dan Setara Kas	75.427.410	(206.906.414)	(116.845.439)	472.764.363	(154.958.205)
Kas Dan Setara Kas Pada Awal Tahun	366.378.768	441.806.178	234.899.764	118.054.325	590.818.687
Kas Dan Setara Kas Pada Akhir Tahun	441.806.178	234.899.764	118.054.325	590.818.687	435.860.482

Sumber : Laporan keuangan CEKA, diolah oleh DYR.

Dari laporan keuangan yang diperoleh, aktivitas arus kas CEKA pada periode 31 Desember 2020 sampai dengan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut :

- Arus kas bersih dari aktivitas operasi CEKA pada periode 31 Desember 2024 menunjukkan arus kas yang keluar sebesar Rp18.117.429 ribu.
- Arus kas bersih untuk aktivitas investasi CEKA pada periode 31 Desember 2024 menunjukkan arus kas keluar sebesar Rp77.425.157 ribu.
- Arus kas bersih dari aktivitas pendanaan pada periode 31 Desember 2024 menunjukkan arus kas keluar sebesar Rp59.415.620 ribu.

Figur 7. Grafik Laporan Arus Kas CEKA (dalam Ribuan Rupiah)



Sumber: Manajemen

**Rasio Keuangan**

Figur 8. Rasio Keuangan

	2020	2021	2022	2023	2024
<b>RASIO LIKUIDITAS (x)</b>					
Rasio Lancar	4,66	4,80	9,95	7,29	4,74
Rasio Kas	3,46	3,33	7,31	5,97	3,93
Rasio Cepat	1,63	0,83	0,85	2,72	1,00
<b>RASIO AKTIVITAS (hari)</b>					
Rasio Perputaran Persediaan	36	30	23	17	17
Rasio Perputaran Piutang Usaha	42	38	50	36	46
Rasio Perputaran Utang Usaha	21	15	5	9	18
<b>RASIO SOLVABILITAS</b>					
Rasio Liabilitas terhadap Aset	19,53%	18,26%	9,79%	13,27%	19,98%
Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas	24,27%	22,35%	10,85%	15,30%	24,96%
<b>RASIO PROFITABILITAS</b>					
Rasio Margin Laba Kotor	9,22%	6,76%	6,86%	6,13%	6,82%
Rasio Margin Laba Usaha	5,71%	4,24%	4,59%	2,95%	4,89%
Rasio Margin Laba Tahun Berjalan	5,00%	3,49%	3,59%	2,42%	4,06%
Rasio <i>Return on Assets</i>	11,61%	11,02%	12,84%	8,11%	13,62%
Rasio <i>Return on Equity</i>	14,42%	13,48%	14,24%	9,35%	17,02%

Sumber : Laporan keuangan CEKA, diolah oleh DYR.

1. Rasio Likuiditas merupakan rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban atau membayar utang jangka pendeknya. Rasio inilah yang dapat digunakan untuk mengukur seberapa likuidnya suatu perusahaan. Berikut jenis rasio likuiditas CEKA:
  - a. Rasio Lancar  
Rasio lancar pada 31 Desember 2024 sebesar 4,74 yang artinya aset lancar pada tahun tersebut cukup untuk mendanai utang lancar perusahaan.
  - b. Rasio Cepat  
Rasio cepat pada 31 Desember 2024 sebesar 3,93 yang artinya aset lancar dikurangi persediaan pada tahun tersebut cukup untuk mendanai utang lancar perusahaan.
  - c. Rasio Kas  
Rasio kas pada 31 Desember 2024 sebesar 1,00 yang artinya kas pada tahun tersebut cukup untuk mendanai utang lancar perusahaan.
2. Rasio Aktivitas  
Rasio aktivitas adalah rasio yang mengukur seberapa efektif suatu perusahaan dalam mengelola aset, dalam rangka untuk meraih manfaat ekonomis. Berikut jenis-jenis rasio aktivitas CEKA:

- a. Rasio Perputaran Persediaan  
Rasio perputaran persediaan CEKA pada 31 Desember 2024 menunjukkan angka 17 hari.
  - b. Rasio Perputaran Piutang Usaha  
Rasio perputaran piutang usaha CEKA pada 31 Desember 2024 menunjukkan angka 46 hari.
  - c. Rasio Perputaran Utang Usaha  
Rasio perputaran utang usaha CEKA pada 31 Desember 2024 menunjukkan angka 18 hari.
3. Rasio Solvabilitas  
Rasio solvabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang. Artinya, berapa besar beban utang yang ditanggung perusahaan dibandingkan dengan aktivasnya. Berikut jenis-jenis rasio solvabilitas CEKA:
- a. Rasio Liabilitas terhadap Aset  
Rasio liabilitas terhadap aset CEKA pada 31 Desember 2024 menunjukkan angka 19,98%.
  - b. Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas  
Rasio liabilitas terhadap ekuitas CEKA pada 31 Desember 2024 menunjukkan angka 24,96%.
4. Rasio Profitabilitas  
Rasio profitabilitas merupakan merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan atau laba dalam suatu periode tertentu. Berikut jenis-jenis rasio profitabilitas CEKA:
- a. Rasio Margin Laba Bruto, Margin Laba Usaha dan Margin Laba Tahun Berjalan  
Rasio margin laba bruto, margin laba usaha dan margin laba (rugi) tahun berjalan CEKA pada 31 Desember 2024 masing-masing menunjukkan angka 6,82% , 4,89% dan 4,06%.
  - b. Rasio *Return on Assets*  
Rasio *return on assets* CEKA pada 31 Desember 2024 menunjukkan angka 13,62%.
  - c. Rasio *Return on Equity*  
Rasio *return on equity* CEKA pada 31 Desember 2024 menunjukkan angka 17,02%.

#### **Informasi Investigasi Lapangan**

Kami telah melakukan investigasi lapangan dalam rangka memperoleh informasi yang relevan dalam penugasan Penamabahan Kegiatan Usaha CEKA.

Berikut informasi terkait pelaksanaan investigasi lapangan :

Surat tugas : ST-00/IT/BS/WCI/IV/2025/ITK/0099  
Lokasi : Jl. Industri Selatan 3 Blok GG1 Kawasan Industri Jababeka, Pasirsari  
Tanggal : 28 April 2025  
Pelaksana : Ivan Teguh Khristian  
                  H. Andi Noviasstoko  
                  Lieke Herianto

**KJPP DASA'AT YUDISTIRA DAN REKAN**

*Studi Kelayakan Penambahan Kegiatan Usaha - PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk ("CEKA")*

---



## BAB III

## ASPEK MAKRO INDONESIA

## 3.1 Makro Ekonomi Indonesia

## 3.1.1 Pertumbuhan Ekonomi

Pertumbuhan ekonomi Indonesia tumbuh baik dengan kecenderungan lebih rendah dari prakiraan sebelumnya. Pertumbuhan ekonomi triwulan IV 2024 sedikit di bawah prakiraan dipengaruhi oleh lebih rendahnya permintaan domestik, baik konsumsi maupun investasi. Secara keseluruhan, pertumbuhan ekonomi 2024 diperkirakan sedikit di bawah titik tengah kisaran 4,7-5,5%. Pada 2025, pertumbuhan ekonomi diperkirakan juga cenderung lebih rendah dari prakiraan sebelumnya. Ekspor diperkirakan lebih rendah sehubungan dengan melambatnya permintaan negara-negara mitra dagang utama, kecuali AS. Konsumsi rumah tangga juga masih lemah, khususnya golongan menengah ke bawah sehubungan dengan belum kuatnya ekspektasi penghasilan dan ketersediaan lapangan kerja. Pada saat yang sama, dorongan investasi swasta juga belum kuat karena masih lebih besarnya kapasitas produksi dalam memenuhi permintaan, baik domestik maupun ekspor. Bank Indonesia memprakirakan pertumbuhan ekonomi Indonesia 2025 mencapai kisaran 4,7-5,5%, sedikit lebih rendah dari kisaran prakiraan sebelumnya 4,8-5,6%. Dalam kaitan ini, Bank Indonesia terus mengoptimalkan bauran kebijakannya untuk tetap menjaga stabilitas dan turut mendorong pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan. Upaya tersebut dilakukan melalui optimalisasi stimulus kebijakan makroprudensial dan akselerasi digitalisasi transaksi pembayaran yang ditempuh Bank Indonesia dengan kebijakan stimulus fiskal Pemerintah. Lebih dari itu, Bank Indonesia mendukung penuh implementasi program-program Pemerintah dalam Asta Cita, termasuk untuk ketahanan pangan, pembiayaan ekonomi, serta akselerasi ekonomi dan keuangan digital.

Figur 9. Pertumbuhan Ekonomi Sisi Pengeluaran

Komponen	2019	2020	2021	2022	2023				2024			
					I	II	III	IV	2023	I	II	III
Konsumsi Rumah Tangga	5.04	-2.63	2.01	4.94	4.53	5.22	5.05	4.47	4.82	4.91	4.93	4.91
Konsumsi Lembaga Nonprofit yang Melayani Rumah Tangga	10.62	-4.21	1.62	5.66	6.16	8.59	6.18	18.11	9.83	24.29	9.98	11.69
Konsumsi Pemerintah	3.27	2.12	4.25	-4.47	3.31	10.47	-3.93	2.81	2.95	19.91	1.42	4.62
Investasi (PMTDB)	4.45	-4.96	3.80	3.87	2.11	4.63	5.77	5.02	4.40	3.79	4.43	5.15
Investasi Bangunan	5.37	-3.78	2.32	0.91	0.08	3.32	6.31	6.42	4.04	5.46	5.31	6.02
Investasi Nonbangunan	1.83	-8.44	8.42	12.53	7.93	8.30	4.45	1.60	5.34	-0.64	2.08	2.98
Ekspor	-0.48	-8.42	17.99	16.23	11.74	-2.91	-3.91	1.64	1.32	1.44	8.18	9.09
Impor	-7.13	-17.60	24.86	15.00	4.15	-3.23	-6.75	-0.15	-1.65	1.46	7.79	11.47
<b>PDB</b>	<b>5.02</b>	<b>-2.07</b>	<b>3.70</b>	<b>5.31</b>	<b>5.04</b>	<b>5.17</b>	<b>4.94</b>	<b>5.04</b>	<b>5.05</b>	<b>5.11</b>	<b>5.05</b>	<b>4.95</b>

Sumber: Bank Indonesia, Laporan Kebijakan Moneter Triwulan IV 2024

### Neraca Pembayaran Indonesia (NPI)

Neraca Pembayaran Indonesia (NPI) tetap sehat sehingga mendukung ketahanan eksternal. Surplus neraca perdagangan berlanjut pada Desember 2024 yang tercatat 2,2 miliar dolar AS dipengaruhi oleh kinerja ekspor komoditas utama Indonesia yang kuat, seperti bahan bakar mineral, lemak dan minyak hewan nabati, serta besi dan baja. Perkembangan ini mendukung transaksi berjalan 2024 tetap sehat dan diperkirakan dalam kisaran defisit rendah 0,1% sampai dengan 0,9% dari PDB. Sementara itu, tingginya ketidakpastian pasar keuangan global menurunkan aliran masuk modal asing ke instrumen keuangan domestik dengan SBN dan SRBI masing-masing hanya mencatat inflows 19 juta dolar AS dan 288 juta dolar AS pada awal tahun 2025 (hingga 13 Januari 2025). Posisi cadangan devisa Indonesia pada akhir Desember 2024 tercatat tinggi sebesar 155,7 miliar dolar AS, setara dengan pembiayaan 6,7 bulan impor atau 6,5 bulan impor dan pembayaran utang luar negeri Pemerintah, serta berada di atas standar kecukupan internasional sekitar 3 bulan impor. Ke depan, NPI pada 2025 diperkirakan tetap sehat seiring dengan surplus transaksi modal dan finansial yang berlanjut dan defisit transaksi berjalan yang terjaga dalam kisaran defisit 0,5% sampai dengan 1,3% dari PDB. Surplus neraca transaksi modal dan finansial didukung oleh aliran masuk modal asing sejalan dengan persepsi positif investor terhadap prospek perekonomian domestik yang lebih baik dan imbal hasil investasi yang menarik.

Figur 10. Neraca Pembayaran Indonesia (NPI)

Komponen (Miliar Dolar AS)	2020	2021	2022					2023*					2024			
			I	II	III	IV	Total	I*	II*	III*	IV*	Total*	I**	II**	III**	IV**
<b>Transaksi Berjalan</b>	-4,43	3,51	0,72	4,28	4,71	3,50	13,22	2,81	-2,51	-1,16	-1,29	-2,15	-2,48	-3,25	-2,15	
A. Barang	28,30	43,81	11,30	16,80	17,62	16,95	62,67	14,75	9,97	10,16	11,39	46,27	9,29	10,03	9,29	
- Ekspor, fob	163,40	232,84	66,77	75,17	77,84	72,76	292,54	66,82	61,55	63,46	65,85	257,68	61,70	62,06	67,16	
- Impor, fob	-135,10	-189,03	-55,47	-58,38	-60,21	-55,81	-229,87	-52,06	-51,58	-53,30	-54,46	-211,41	-52,41	-52,02	-57,87	
a. Non-migas	29,95	57,80	17,21	24,44	25,16	22,96	89,77	19,00	15,15	15,96	17,69	67,81	15,09	15,20	14,76	
b. Migas	-5,39	-12,97	-5,69	-7,19	-6,48	-5,42	-24,78	-3,91	-4,70	-5,38	-5,92	-19,92	-5,51	-4,62	-4,44	
B. Jasa-jasa	-9,76	-14,60	-4,33	-4,97	-5,26	-5,39	-19,96	-4,48	-4,59	-3,90	-4,82	-17,78	-4,15	-5,11	-4,15	
C. Pendapatan Primer	-28,91	-31,96	-7,73	-9,00	-8,93	-9,63	-35,30	-8,91	-9,32	-8,67	-9,10	-36,00	-8,94	-9,64	-8,86	
D. Pendapatan Sekunder	5,93	6,26	1,49	1,46	1,28	1,57	5,80	1,45	1,43	1,25	1,24	5,36	1,32	1,47	1,58	
<b>Transaksi Modal dan Finansial</b>	7,92	12,57	-2,01	-1,69	-5,58	0,61	-8,68	4,18	-5,06	-0,59	11,03	9,56	-2,07	2,96	6,58	
1. Investasi Langsung	14,14	17,29	4,65	6,60	3,44	3,38	18,07	4,49	3,99	2,71	3,38	14,57	4,60	2,14	5,24	
2. Investasi Portofolio	3,37	5,09	-3,18	-3,61	-3,12	-1,72	-11,63	3,00	-2,64	-3,03	4,88	2,21	-1,79	3,19	9,55	
3. Investasi Lainnya	-9,64	-10,21	-3,62	-4,60	-5,94	-1,48	-15,64	-3,51	-6,34	-0,23	2,65	-7,43	-4,46	-2,77	-8,55	
<b>Neraca Keseluruhan</b>	2,60	13,46	-1,82	2,39	-1,30	4,73	4,00	6,52	-7,37	-1,46	8,62	6,30	-5,97	-0,56	5,87	
Memorandum :																
- Cadangan Devisa	135,90	144,91	139,13	136,38	130,78	137,23	137,23	145,19	137,54	134,86	146,38	146,38	140,39	140,18	149,92	
Dalam bulan impor dan pembayaran ULN Pemerintah	9,76	7,77	6,97	6,41	5,7	5,9	5,9	6,2	6,0	6,0	6,5	6,5	6,2	6,1	6,4	
- Transaksi Berjalan (% PDB)	-0,42	0,30	0,23	1,27	1,39	1,06	1,00	0,85	-0,71	-0,33	-0,38	-0,16	-0,73	-0,95	-0,60	

Keterangan: \*Angka sementara; \*\* Angka sangat sementara

Sumber: Bank Indonesia, Laporan Kebijakan Moneter Triwulan IV 2024

### Nilai Tukar Rupiah

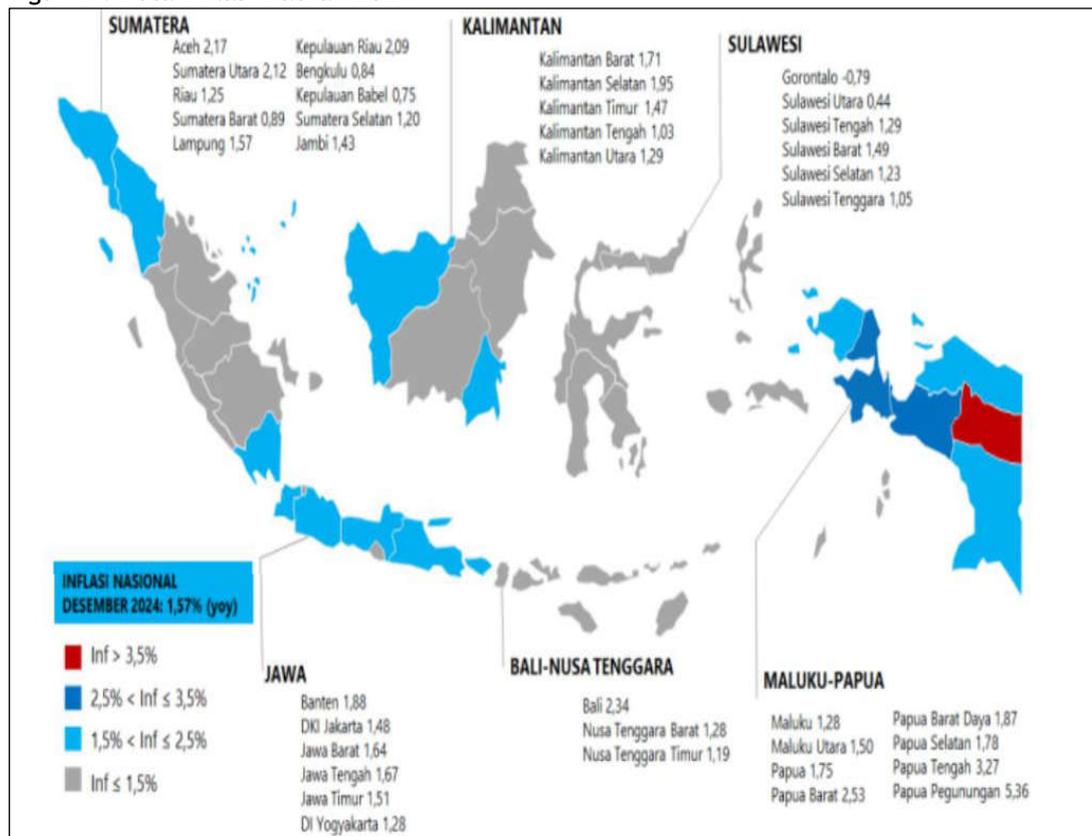
Nilai tukar Rupiah tetap terkendali di tengah ketidakpastian global yang tinggi, didukung oleh kebijakan stabilisasi Bank Indonesia. Nilai tukar Rupiah terhadap dolar AS pada Januari 2025 (hingga 14 Januari 2025) hanya melemah sebesar 1,00% (ptp) dari level nilai tukar akhir 2024. Perkembangan nilai tukar Rupiah terhadap dolar AS juga relatif lebih baik dibandingkan dengan mata uang regional lainnya, seperti rupee India, peso Filipina, dan baht Thailand yang masing-masing melemah sebesar 1,20%; 1,33%; dan 1,92%. Sebaliknya, nilai tukar Rupiah tercatat menguat terhadap mata uang kelompok negara maju di luar dolar AS, dan stabil terhadap mata uang kelompok negara berkembang. Perkembangan tersebut sejalan dengan kebijakan stabilisasi Bank Indonesia serta didukung oleh aliran masuk modal asing yang masih berlanjut, imbal hasil instrumen keuangan domestik yang menarik, serta prospek ekonomi Indonesia yang tetap baik. Ke depan, nilai

tukar Rupiah diperkirakan stabil didukung komitmen Bank Indonesia menjaga stabilitas nilai tukar Rupiah, imbal hasil yang menarik, inflasi yang rendah, dan prospek pertumbuhan ekonomi Indonesia yang tetap baik. Seluruh instrumen moneter akan terus dioptimalkan, termasuk penguatan strategi operasi moneter pro-market melalui optimalisasi instrumen SRBI, SVBI, dan SUVBI, untuk memperkuat efektivitas kebijakan dalam menarik aliran masuk investasi portofolio asing dan mendukung stabilitas nilai tukar Rupiah.

**Pergerakan Inflasi**

Inflasi Indeks Harga Konsumen (IHK) 2024 terjaga dalam kisaran sasarannya 2,5±1%, sejalan inflasi IHK Desember 2024 yang tercatat 1,57% (yoy). Perkembangan ini dipengaruhi oleh inflasi inti yang terkendali pada level 2,26% (yoy) sejalan dengan konsistensi suku bunga kebijakan Bank Indonesia (BI-Rate) untuk mengarahkan ekspektasi inflasi sesuai dengan sasarannya. Sementara itu, kelompok volatile food (VF) mencatat inflasi 0,12% (yoy) didukung oleh peningkatan pasokan pangan seiring berlanjutnya musim panen, serta eratnya sinergi pengendalian inflasi TPIP/TPID melalui GNPIP. Secara spasial, inflasi IHK di berbagai daerah juga terkendali dalam kisaran sasaran inflasi nasional. Ke depan, Bank Indonesia meyakini inflasi IHK tetap terkendali dalam sasarannya. Inflasi inti diperkirakan terjaga seiring ekspektasi inflasi yang terjangkau dalam sasaran, kapasitas perekonomian yang masih besar dan dapat merespons permintaan domestik, imported inflation yang terkendali sejalan dengan kebijakan stabilisasi nilai tukar Rupiah Bank Indonesia, serta dampak positif berkembangnya digitalisasi. Inflasi VF diperkirakan terkendali didukung oleh sinergi pengendalian inflasi Bank Indonesia dan Pemerintah Pusat dan Daerah. Bank Indonesia terus berkomitmen memperkuat efektivitas kebijakan moneter guna menjaga inflasi tahun 2025 dan 2026 terkendali dalam sasaran 2,5±1%, dengan tetap mendukung upaya turut mendorong pertumbuhan ekonomi.

Figur 11. Peta Inflasi Daerah 2024



Sumber: Bank Indonesia, Laporan Kebijakan Moneter Triwulan IV 2024  
**Perkembangan Suku Bunga**

Transmisi kebijakan moneter melalui jalur suku bunga berjalan baik dalam upaya turut mendukung pertumbuhan ekonomi. Suku bunga pasar uang (IndONIA) bergerak di sekitar BI-Rate, yaitu 6,03% pada 14 Januari 2025. Suku bunga SRBI untuk tenor 6, 9, dan 12 bulan tanggal 10 Januari 2025 tercatat menarik untuk mendukung aliran masuk modal asing masing-masing pada level 7,06%; 7,10%; dan 7,23%. Imbal hasil SBN tenor 2 tahun dan 10 tahun per 14 Januari 2025, masing-masing meningkat menjadi 6,98% dan 7,25% sehingga juga tetap menjaga daya tarik imbal hasil instrumen keuangan domestik di tengah berlanjutnya ketidakpastian global. Sementara itu, suku bunga perbankan tetap terjaga ditopang likuiditas perbankan yang memadai serta efisiensi perbankan dalam pembentukan harga yang makin baik dengan transparansi SBDK. Suku bunga deposito 1 bulan dan suku bunga kredit pada Desember 2024 tercatat masing-masing sebesar 4,87% dan 9,20%, relatif stabil dibandingkan dengan level bulan sebelumnya.

Peran kredit/pembiayaan pada 2024 tetap kuat dalam mendukung pertumbuhan ekonomi. Pertumbuhan kredit pada 2024 mencapai 10,39% (yoy), berada dalam kisaran prakiraan Bank Indonesia 10-12%. Dari sisi penawaran, pertumbuhan kredit dipengaruhi oleh terjaganya minat penyaluran kredit perbankan, berlanjutnya realokasi alat likuid ke kredit oleh perbankan, tersedianya dukungan pendanaan dari pertumbuhan DPK, serta positifnya dampak KLM Bank Indonesia. Dari sisi permintaan, pertumbuhan kredit didukung oleh kinerja usaha korporasi yang terjaga, di tengah konsumsi rumah tangga yang terbatas. Berdasarkan kelompok penggunaan, pertumbuhan kredit modal kerja, kredit investasi, dan kredit konsumsi, masing-masing sebesar 8,35% (yoy), 13,62% (yoy), dan 10,61% (yoy). Pembiayaan syariah tumbuh sebesar 9,87% (yoy), sementara kredit UMKM tumbuh 3,37% (yoy). Ke depan, pertumbuhan kredit diprakirakan meningkat dalam kisaran sasaran 11-13% pada 2025 sejalan prospek pertumbuhan ekonomi yang tetap baik dan dukungan kebijakan makroprudensial Bank Indonesia. Berbagai kebijakan insentif dari Pemerintah diprakirakan juga dapat mendorong permintaan kredit lebih lanjut.

Bank Indonesia terus memperkuat efektivitas implementasi KLM. Pada 2025, KLM diarahkan untuk mendorong kredit/pembiayaan perbankan guna mendukung pertumbuhan dan penciptaan lapangan kerja. Mulai 1 Januari 2025, insentif KLM telah disalurkan pada sektor-sektor yang mendukung pertumbuhan dan penciptaan lapangan kerja, yaitu antara lain sektor pertanian, perdagangan dan manufaktur, transportasi, pergudangan dan pariwisata dan ekonomi kreatif, konstruksi, real estate, dan perumahan rakyat, serta UMKM, Ultra Mikro, dan hijau. Hingga minggu kedua Januari 2025, Bank Indonesia telah menyalurkan insentif KLM sebesar Rp295 triliun, atau meningkat sebesar Rp36 triliun dari Rp259 triliun pada akhir Oktober 2024. Insentif dimaksud telah disalurkan kepada kelompok bank BUMN sebesar Rp129,1 triliun, bank BUSN sebesar Rp130,6 triliun, BPD sebesar Rp29,9 triliun, dan KCBA sebesar Rp5 triliun. Ke depan, Bank Indonesia akan terus mendorong penyaluran kredit/pembiayaan perbankan dan memperkuat sinergi dengan Pemerintah, otoritas keuangan, Kementerian/Lembaga, perbankan, dan pelaku usaha.

Ketahanan sistem keuangan terjaga baik. Likuiditas perbankan tetap memadai, tecermin dari rasio Alat Likuid terhadap Dana Pihak Ketiga (AL/DPK) pada Desember 2024 yang tinggi sebesar 25,59%. Rasio kecukupan modal (Capital Adequacy Ratio/CAR) perbankan pada November 2024 tercatat tinggi sebesar 26,89%, tergolong kuat dalam menyerap risiko dan mendukung pertumbuhan kredit. Risiko kredit tetap terkendali, tecermin dari rasio kredit bermasalah (Non-Performing Loan/NPL) perbankan pada November 2024 yang terjaga rendah, sebesar 2,19% (bruto) dan 0,75% (neto). Hasil stress-test Bank Indonesia menunjukkan ketahanan perbankan yang tetap kuat dalam menghadapi berbagai risiko, serta ditopang oleh kemampuan membayar dan profitabilitas korporasi yang terjaga. Bank Indonesia akan terus memperkuat sinergi kebijakan bersama KSSK dalam memitigasi berbagai risiko yang berpotensi mengganggu stabilitas sistem keuangan.

Kinerja transaksi ekonomi dan keuangan digital pada tahun 2024 tetap tumbuh didukung oleh sistem pembayaran yang aman, lancar, dan andal. Pembayaran digital<sup>[1]</sup> mencapai 34,5 miliar transaksi atau tumbuh 36,1% (yoy) yang didukung oleh seluruh komponennya. Volume transaksi pada aplikasi mobile tumbuh sebesar 39,1% (yoy), demikian pula volume transaksi pada internet yang tumbuh sebesar 4,4% (yoy) pada tahun 2024. Di samping itu, volume transaksi pembayaran digital melalui QRIS tetap tumbuh pesat sebesar 175,2% (yoy) didukung peningkatan jumlah pengguna dan merchant. Pembayaran digital diproyeksikan meningkat 52,3% (yoy) pada tahun 2025. Dari sisi infrastruktur, volume transaksi ritel yang diproses melalui BI-FAST mencapai 3,4 miliar transaksi atau tumbuh 62,4% (yoy) dengan nilai mencapai Rp8,9 triliun pada tahun 2024. Volume transaksi nilai besar yang diproses melalui BI-RTGS mencapai 10,3 juta transaksi atau tumbuh 3,1% (yoy) dengan nilai Rp126,3 ribu triliun, meningkat 17,6% (yoy) pada tahun 2024. Pada tahun 2025, volume transaksi BI-FAST diperkirakan tumbuh 34,1% (yoy) dan nilai transaksi BI-RTGS diperkirakan tumbuh 11,4% (yoy). Sementara itu, dari sisi pengelolaan uang Rupiah, Uang Kartal Yang Diedarkan (UYD) tumbuh 9,3% (yoy) menjadi Rp1.204,5 triliun pada akhir Desember 2024 dan diperkirakan tumbuh 5,7% (yoy) pada tahun 2025.

Stabilitas sistem pembayaran tetap terjaga, ditopang oleh struktur industri yang sehat dan infrastruktur yang stabil. Dari sisi infrastruktur, stabilitas sistem pembayaran tercermin pada penyelenggaraan Sistem Pembayaran Bank Indonesia (SPBI) yang lancar dan andal serta kecukupan pasokan uang dalam jumlah dan kualitas yang memadai pada Desember 2024. Dari sisi struktur industri, interkoneksi antarpelaku dalam sistem pembayaran terus menguat diikuti oleh ekosistem Ekonomi Keuangan Digital (EKD) yang meluas. Transaksi pembayaran berbasis Standar Nasional Open API Pembayaran (SNAP) juga meningkat sejalan dengan perluasan tingkat adopsi. Bank Indonesia terus menjaga ketersediaan uang Rupiah dalam jumlah yang cukup dengan kualitas yang layak edar di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI), termasuk daerah Terdepan, Terluar, Terpencil (3T).

## BAB IV

### ASPEK PASAR

#### 4.1 Tinjauan Industri

##### Perkembangan Gudang di Indonesia

Gudang secara fungsional memegang peranan yang jauh lebih dinamis dalam menjaga roda bisnis tetap berputar. Pengelolaan gudang yang efektif bisa menjadi pembeda antara perusahaan yang berkembang dan yang tertinggal. Tanpa sistem penyimpanan yang tertata, arus distribusi barang bisa tersendat dan merugikan banyak aspek operasional. Tidak semua gudang memiliki peran dan fungsi yang sama. Berbagai jenis gudang dirancang khusus untuk memenuhi kebutuhan bisnis yang berbeda-beda, tergantung pada tujuan dan karakteristik penyimpanan. Gudang adalah tempat untuk menyimpan barang, bahan baku, atau produk dalam jangka waktu tertentu sebelum digunakan atau didistribusikan. Dalam rantai pasok, gudang berfungsi menjaga ketersediaan stok dan mendukung kelancaran operasional bisnis. Selain sebagai ruang penyimpanan, gudang juga berperan strategis dalam mengatur arus barang, mengelola persediaan, dan memenuhi permintaan pasar secara efisien. Pengelolaan gudang yang baik membantu perusahaan meningkatkan layanan dan mengoptimalkan produktivitas.

Tujuan utama gudang adalah menyediakan ruang penyimpanan yang aman untuk barang hingga waktunya digunakan atau didistribusikan. Dengan adanya gudang, perusahaan dapat mengelola stok lebih fleksibel, mengantisipasi fluktuasi permintaan, dan menjaga kontinuitas operasional. Gudang juga bertujuan untuk mendukung efisiensi logistik dengan mengatur arus masuk dan keluar barang secara terkontrol. Penyimpanan yang baik memungkinkan perusahaan mengurangi biaya distribusi, mempercepat layanan pelanggan, dan meningkatkan akurasi pengiriman.

Dalam pengelolaan multi-gudang, tujuan strategis lainnya adalah memastikan koordinasi antar lokasi penyimpanan agar stok tetap terintegrasi dan mudah dilacak. Hal ini menjadi kunci untuk menjaga kelangsungan bisnis di tengah persaingan pasar yang dinamis.

##### Fungsi Strategis Gudang dalam Dunia Bisnis

Gudang merupakan elemen vital dalam rantai pasok dan operasional bisnis. Perannya tidak hanya sebatas tempat penyimpanan barang, tetapi juga sebagai pusat kendali logistik yang mendukung efisiensi dan kecepatan distribusi. Terlebih lagi, dengan kehadiran gudang digital yang terintegrasi dengan Software Manajemen Gudang (Warehouse Management System/WMS), fungsinya menjadi semakin luas, real-time, dan terstruktur. Berikut ini adalah empat fungsi utama dari gudang dalam mendukung kegiatan bisnis:

1. Fungsi Penyimpanan (Storage/Movement)

Fungsi dasar dari gudang adalah sebagai tempat penyimpanan berbagai jenis barang, mulai dari bahan baku, bahan setengah jadi, hingga produk akhir. Dalam istilah logistik internasional, fungsi ini dikenal dengan istilah storage atau movement. Gudang membantu memastikan bahwa barang-barang yang dibutuhkan dalam proses produksi maupun distribusi tersimpan dengan aman, terorganisir, dan mudah diakses saat dibutuhkan.

2. Fungsi Pemenuhan Permintaan Konsumen (Order Fulfillment)

Gudang juga berfungsi untuk memenuhi kebutuhan konsumen secara efisien. Fungsi ini dikenal dengan istilah order fulfillment, yaitu proses memastikan ketersediaan produk agar dapat segera dikirim kepada pelanggan ketika terjadi permintaan. Dengan pengelolaan yang baik, gudang dapat membantu mengurangi biaya pengiriman dan mempercepat proses distribusi ke berbagai titik pengantaran.

3. Fungsi Distribusi  
Selain sebagai tempat penyimpanan, gudang juga berfungsi sebagai pusat distribusi. Barang yang telah siap jual akan ditampung di gudang sebelum didistribusikan ke pelanggan atau toko ritel. Keberadaan gudang memudahkan perusahaan untuk memantau ketersediaan barang dan memastikan distribusi berjalan tepat waktu. Tanpa fungsi distribusi ini, produsen akan kesulitan dalam memastikan keakuratan dan kelancaran pengiriman produk.
4. Fungsi Konsolidasi  
Fungsi terakhir adalah konsolidasi, yaitu penggabungan berbagai jenis barang dari berbagai sumber menjadi satu pengiriman atau proses. Konsolidasi ini melibatkan koordinasi antar tim dan mitra logistik, serta komunikasi dua arah yang solid. Fungsi ini sangat penting untuk efisiensi logistik dan mempererat hubungan kerja antar pihak yang terlibat, yang pada akhirnya mencerminkan profesionalisme dan kualitas layanan suatu perusahaan.

Dengan mengoptimalkan keempat fungsi ini, gudang tidak hanya menjadi bagian dari sistem penyimpanan, tetapi juga menjadi pusat strategis yang berkontribusi besar terhadap efektivitas dan keunggulan kompetitif sebuah perusahaan. Gudang bukan sekedar tempat penyimpanan, tetapi juga berperan penting dalam menjaga kelancaran operasional, memenuhi permintaan pasar, dan meningkatkan efisiensi logistik. Dengan pengelolaan yang tepat, gudang membantu bisnis mengelola stok, mempercepat pengiriman, dan menekan biaya operasional.

#### **Jenis Gudang Berdasarkan Struktur Fisik/Konstruksi**

Gudang memiliki peran penting dalam mendukung kelancaran operasional logistik dan distribusi. Setiap jenis gudang dirancang dengan karakteristik fisik yang berbeda, tergantung pada kebutuhan penggunaannya, durasi penyimpanan, hingga jenis barang yang disimpan. Berikut ini adalah beberapa jenis gudang berdasarkan struktur fisik atau konstruksinya:

1. Gudang Modular  
Gudang modular adalah jenis gudang yang dibangun dengan struktur yang dapat dibongkar pasang, sehingga sangat fleksibel untuk berbagai kebutuhan. Desainnya memungkinkan ekspansi atau pengurangan ruang penyimpanan sesuai kondisi operasional. Instalasi gudang ini relatif cepat, dan keunggulan utamanya adalah dapat dipindahkan ke lokasi lain bila diperlukan. Oleh karena itu, gudang modular sangat cocok untuk bisnis yang dinamis dan berkembang pesat.
2. Gudang Permanen  
Gudang permanen merupakan bangunan yang dirancang untuk penggunaan jangka panjang, dengan konstruksi kokoh yang biasanya terbuat dari beton atau baja. Jenis gudang ini memberikan perlindungan maksimal terhadap barang dari faktor eksternal seperti cuaca ekstrem atau gangguan keamanan. Selain itu, gudang permanen umumnya dilengkapi dengan sistem pengamanan, ventilasi, dan fasilitas pendukung lainnya untuk mendukung kegiatan penyimpanan secara efisien dan aman.
3. Gudang Sementara  
Gudang sementara dibangun untuk memenuhi kebutuhan penyimpanan dalam jangka waktu tertentu, misalnya saat menghadapi lonjakan permintaan musiman atau proyek sementara. Struktur bangunannya cenderung lebih sederhana dibandingkan gudang permanen, dan umumnya menggunakan bahan ringan seperti rangka besi, tenda logistik, atau panel modular. Biaya pembangunan gudang sementara relatif rendah dan dapat dibongkar kembali setelah kebutuhan berakhir.

#### 4. Gudang Terbuka

Gudang terbuka merupakan area penyimpanan tanpa atap atau dinding, yang biasanya digunakan untuk menyimpan barang-barang tahan cuaca seperti material konstruksi, kontainer, pipa, atau kendaraan berat. Kelebihan utama dari gudang jenis ini adalah kemudahan akses dan efisiensi dalam bongkar muat barang. Namun, gudang terbuka minim perlindungan terhadap kondisi lingkungan sehingga hanya cocok untuk jenis barang tertentu.

#### **Masa Depan Gudang**

Di masa depan, pergudangan akan semakin terotomatisasi dan terdigitalisasi, sehingga menghasilkan peningkatan efisiensi proses. Sistem penyimpanan dan pengambilan otomatis, serta sistem manajemen gudang yang canggih, akan membantu memastikan keakuratan dan membebaskan staf untuk fokus pada tugas-tugas yang bernilai lebih tinggi. Robot gudang akan menjadi hal yang umum, dan bisnis akan semakin banyak menggunakan wawasan berbasis data untuk merespons permintaan pelanggan dengan lebih cepat. Secara simultan mengoptimalkan pemanfaatan fasilitas. Teknologi tata letak adaptif akan memungkinkan gudang dengan ukuran apa pun untuk mengoptimalkan tata letak dan meningkatkan efisiensi operasional. Dengan merangkul semua teknologi ini, operasi gudang dapat menjadi lebih produktif, aman, dan menguntungkan.

Masa depan pergudangan tampak sangat menarik, dengan berbagai solusi inovatif yang siap diimplementasikan. Meningkatnya penggunaan data dan teknologi AI kemungkinan akan mendorong efisiensi luar biasa dalam pergudangan, dan robotika dapat memainkan peran yang semakin penting dalam operasi yang lebih kompleks. Tekanan konsumen untuk mengirimkan barang lebih cepat dan lebih hemat biaya akan terus menjadi pendorong utama teknologi, mendorong praktik pergudangan ke tingkat berikutnya. Seiring terus berkembangnya pergudangan, perusahaan harus mengambil kesempatan untuk mengadopsi solusi baru yang akan membantu mereka tetap kompetitif di pasar digital yang bergerak cepat saat ini.

#### 4.2 Persaingan Usaha

Sebagai sebuah perusahaan yang bergerak di industri minyak nabati dan minyak nabati khusus untuk industri makanan dan perdagangan umum, termasuk impor dan ekspor dan perdagangan tepung, menghadapi persaingan dari berbagai perusahaan yang menawarkan layanan serupa maka CEKA berencana untuk memperlebar cakupan bisnisnya dengan rencana penambahan kegiatan usahanya dalam bidang yang terkait dengan bisnis utamanya. Berikut merupakan perusahaan-perusahaan pesaing dari CEKA:

- J&T Cargo
- Wahana Logistik
- SiCepat Ekspres
- Kerry Logistics
- Pos Logistik Indonesia
- DHL Supply Chain Indonesia
- Ninja Van
- Kargo Technologies

#### 4.3 Strategi Pemasaran

Strategi pemasaran CEKA difokuskan pada segmen pasar yang memberikan keuntungan tinggi, baik di dalam negeri maupun luar negeri, serta menjalin komunikasi langsung dengan potential buyer. Departemen *Marketing & Sales* bertanggung jawab untuk mengeksekusi strategi ini, mempertahankan hubungan baik dengan pelanggan yang sudah ada, dan memperluas pangsa pasar Perusahaan. Selain itu, Perusahaan mengutamakan layanan pelanggan, di mana pengamatan dan umpan balik dari pelanggan menjadi masukan penting dalam mendorong perbaikan dan peningkatan spesifikasi produk maupun layanan di masa depan.

Sejalan dengan fokus pertumbuhan bisnis, CEKA menambahkan lini usaha baru di bidang pergudangan dan penyimpanan untuk memberikan nilai tambah yang lebih besar kepada pelanggan. Layanan ini diharapkan dapat mendukung kelancaran distribusi produk serta meningkatkan efisiensi rantai pasok (supply chain), terutama dalam mendukung proses ekspor-impor dan distribusi regional.

Portofolio produk dan layanan CEKA terus ditingkatkan melalui peluncuran solusi yang disesuaikan dengan kebutuhan pelanggan berdasarkan karakteristik pasar dari tiap daerah maupun negara. Perusahaan juga aktif melakukan kegiatan dan program komunikasi pemasaran yang berfokus pada konsumen untuk memperkuat brand awareness dan brand experiences, serta mendorong peningkatan penjualan.

Dalam merespons tren pergeseran perilaku pelanggan menuju kanal digital dan penggunaan E-commerce, CEKA menangkap peluang ini untuk menciptakan proses penjualan dan layanan logistik yang lebih cepat, fleksibel, dan dengan biaya yang lebih efisien. Kehadiran fasilitas pergudangan juga memperkuat kemampuan Perusahaan dalam menjawab kebutuhan pasar modern, termasuk permintaan untuk layanan penyimpanan barang yang andal dan terintegrasi dengan platform digital.

Sebagai upaya adaptasi terhadap perubahan global dan menjaga posisi kompetitif, CEKA menetapkan langkah strategis seperti seleksi terhadap pelanggan yang memiliki reputasi pembayaran yang baik (*good payer*), serta memperkuat manajemen risiko untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas kinerja secara keseluruhan.

#### **4.4 Potensi Pasar dan Sasaran Pasar**

Berdasarkan data dari Statista (<https://www.statista.com/outlook/tmo/data-center/storage/indonesia>) pasar pergudangan di Indonesia diproyeksikan akan mengalami pertumbuhan signifikan antara tahun 2025 dan 2029, didorong oleh sektor e-commerce yang terus berkembang dan meningkatnya permintaan akan layanan penyimpanan dan distribusi yang efisien. Berdasarkan data dari Market Research (<https://www.marketresearch.com/Ken-Research-v3771/Indonesia-Warehousing-Outlook-39070563/>) pasar pergudangan Indonesia akan terus tumbuh.

Dalam melakukan penambahan kegiatan usaha, CEKA memiliki potensi pasar sebesar 16.400 MT per bulan dengan pangsa pasar CEKA sebesar 30,48%. Penambahan kegiatan usaha yang akan dijalankan berkaitan dengan industri tersebut. Oleh karena itu, industri ini memiliki potensi pasar dan sasaran pasar yang masih menjanjikan oleh CEKA.

## BAB V

### ASPEK TEKNIS

#### 5.1 Bisnis PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk

PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk ("CEKA") adalah suatu perseroan terbatas terbuka yang bergerak di bidang industri minyak mentah dan lemak nabati, industri minyak mentah kelapa sawit (crude palm oil), industri minyak mentah inti kelapa sawit (crude palm kernel oil), industri pemisahan/fraksinasi minyak mentah kelapa sawit dan minyak mentah inti kelapa sawit, industri pemurnian minyak mentah kelapa sawit dan minyak mentah inti kelapa sawit, industri pemisahan/fraksinasi minyak murni kelapa sawit, industri pemisahan/fraksinasi minyak murni inti kelapa sawit, industri minyak goreng kelapa sawit, perdagangan besar minyak dan lemak nabati, dan perdagangan besar berbagai macam barang.

Berikut ini merupakan beberapa produk yang ditawarkan CEKA:

1. Cocoa Butter Substitute (CBS)  
Merupakan lemak premium yang diproduksi dari minyak biji sawit dan turunannya yang dimurnikan, tidak berbau, dan dikelantang. Tersedia produk terhidrogenasi, yakni:
  - Sania Ultra Choco
  - Sania Ultra Choco 368
  - Fonta CK Special
2. Cocoa Butter Replacer (CBR)  
Merupakan minyak yang berasal dari minyak sawit asli yang tersedia dalam bentuk non-lauric dan lauric, yakni:
  - Ceka 430
  - Willarine 800LT
3. Confectionary Fat  
Merupakan minyak laurat dengan kekerasan normal, tidak berbau, tidak berasa dan memiliki kualitas penyimpanan yang luar biasa, yakni:
  - Fonta Extra
  - Fonta Mild
  - Sania Liko 393
  - Sania Piko
  - Fonta 38
  - Ceka Mesis
  - Willarine 420
  - Ceka Hardener
4. Ice Cream Fat  
Merupakan lemak es krim yang terbuat dari minyak laurat. Proses hidrogenasi mungkin digunakan dalam proses produksinya. Produk:
  - Fonta Cream
5. Minyak Goreng
  - Fortune
  - SIIP
  - Camila
  - Sovia
  - Minyakita

## **5.2 Rencana Bisnis Baru CEKA**

PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk ("Perusahaan" atau "CEKA") memiliki bidang tanah seluas 21.179 m<sup>2</sup> (2,1 hektare) dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 925/Pasirsari, yang terletak di Kawasan Industri Jababeka Tahap II, Jalan Industri Selatan 3, Blok GG No. 1, Pasirsari, Cikarang, Bekasi. Di atas tanah tersebut telah dibangun fasilitas pabrik, gudang, laboratorium, kantor, dan sarana pendukung lainnya sejak tahun 2000.

Seiring berjalannya waktu, mesin-mesin produksi yang digunakan di fasilitas tersebut telah berusia tua dan menggunakan teknologi lama. Hal ini menyebabkan meningkatnya biaya perawatan, menurunnya efisiensi produksi, dan tidak maksimalnya kapasitas output. Selain itu, keterbatasan lahan yang sudah hampir seluruhnya terbangun menyebabkan tidak adanya ruang untuk ekspansi fasilitas produksi di lokasi tersebut.

Sebagai bagian dari langkah strategis untuk meningkatkan kinerja dan efisiensi usaha, Perusahaan telah melakukan terobosan dengan menjalin kerja sama dengan perusahaan-perusahaan afiliasi dalam Grup Wilmar. Melalui kerja sama ini, produk hasil produksi afiliasi yang serupa dengan produk CEKA dibeli dan disimpan terlebih dahulu di gudang milik CEKA, sebelum kemudian dijual dan didistribusikan kepada pelanggan-pelanggan Perusahaan.

Sebagai langkah konkret, Perusahaan merencanakan penambahan kegiatan usaha baru dalam bidang Pergudangan dan Penyimpanan, sebagaimana tercantum dalam Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) 52101. Kegiatan usaha ini meliputi penyimpanan dan pengelolaan barang secara profesional, termasuk namun tidak terbatas pada penyimpanan barang jadi, bahan baku, serta komoditas lainnya yang relevan dengan kegiatan usaha Perusahaan.

Penambahan kegiatan usaha ini merupakan langkah strategis yang masih berkaitan erat dengan kegiatan usaha utama CEKA dan diharapkan dapat memberikan nilai tambah melalui optimalisasi aset tetap yang dimiliki Perusahaan, serta mendukung kelancaran rantai pasok untuk produk-produk yang diperdagangkan oleh CEKA maupun entitas dalam Grup Wilmar.

## **5.3 Aspek Teknis Terkait**

Penambahan lini usaha pergudangan dan penyimpanan berperan penting sebagai strategi diversifikasi yang memperkuat portofolio layanan perusahaan di sektor logistik dan rantai pasok. Dengan menyediakan layanan penyimpanan barang secara profesional mulai dari penyimpanan bahan baku, barang setengah jadi hingga produk jadi, CEKA mampu memberikan solusi logistik bagi pelanggan yang membutuhkan efisiensi operasional tanpa harus berinvestasi dalam pembangunan dan pengelolaan fasilitas pergudangan sendiri.

Langkah ini tidak hanya berpotensi meningkatkan pendapatan berulang melalui model sewa ruang gudang dan layanan manajemen penyimpanan, tetapi juga memperluas jangkauan pasar ke berbagai segmen baru seperti perusahaan distribusi, industri makanan dan minuman, perdagangan komoditas, serta sektor industri lainnya yang membutuhkan dukungan pergudangan yang andal dan terstandarisasi. Lini usaha ini juga memperkuat hubungan jangka panjang dengan pelanggan karena CEKA dapat terus berperan sebagai mitra strategis yang mendukung aktivitas dan pertumbuhan usaha mereka secara berkelanjutan.

## **5.4 Kapasitas, Ketersediaan dan Kualitas Sumber Daya termasuk Bahan Baku, Pekerja dan Tim Ahli Profesional**

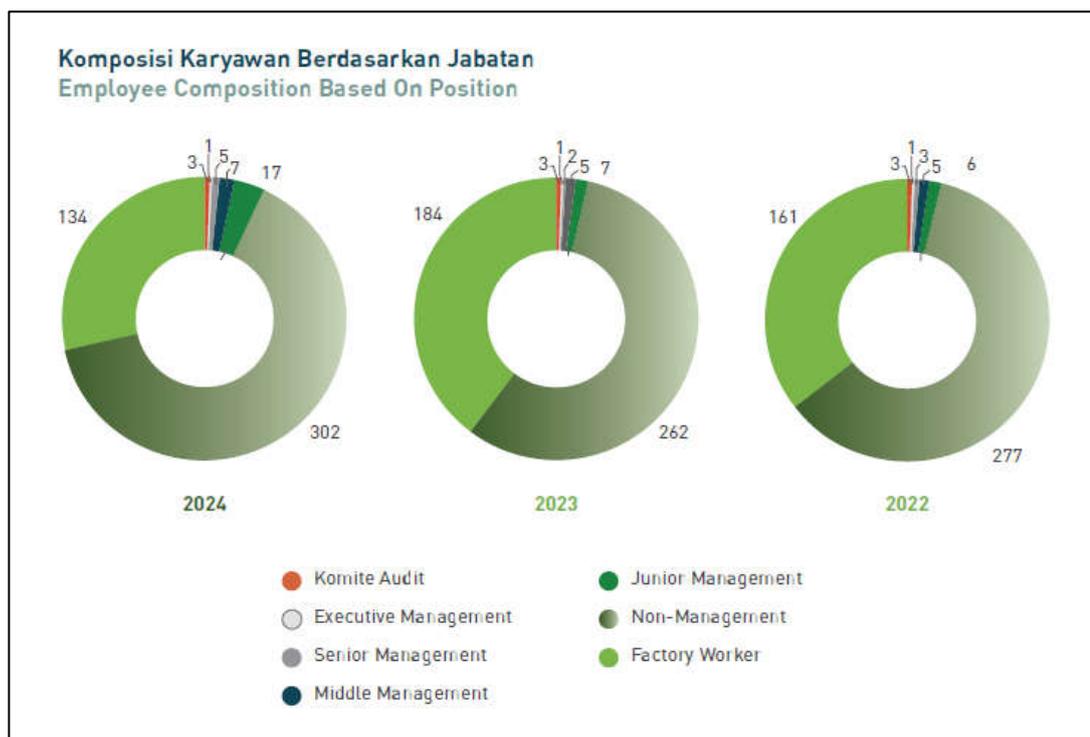
Kapasitas tanah dan bangunan yang dimiliki CEKA saat ini untuk mendukung penambahan KBLI 52101 tentang Pergudangan dan Penyimpanan diantaranya adalah 1.920 m<sup>2</sup>.

Penambahan Kegiatan Usaha CEKA merupakan kegiatan jasa yang dalam pelaksanaannya tidak membutuhkan adanya bahan baku. Penentu dalam keberhasilan pelaksanaannya adalah ketersediaan gudang dan tenaga kerja, khususnya tenaga pemasaran.

Untuk kebutuhan SDM akan dipenuhi dari sumber daya internal yang dimiliki oleh CEKA dengan melakukan optimalisasi *jobdesc* masing-masing pekerja. Kapasitas internal saat ini masih memadai untuk mendukung pelaksanaan penambahan kegiatan usaha tersebut sehingga tidak memerlukan adanya sumber daya khusus. Sumber daya manusia yang dimiliki CEKA per 31 Desember 2024 berjumlah 421 orang.

### 5.5 Sumber Daya Manusia dan Tenaga Kerja CEKA

Berikut merupakan daftar tenaga kerja CEKA yang tercatat per 31 Desember 2024:



Sumber: Laporan Tahunan CEKA 2024

Jika dilihat dari susunan ketenaga kerjaan CEKA, maka rencana penambahan kegiatan usaha ini secara teknis masih dapat ditunjang oleh struktur CEKA saat ini. Saat ini pola bisnis perusahaan eksisting masih dapat mendukung, oleh karenanya rencana penambahan kegiatan usaha ini masih layak untuk dilaksanakan.

## BAB VI

### ASPEK POLA BISNIS

#### 6.1 Pola Bisnis

##### 6.1.1 Kemampuan Untuk Menciptakan Nilai

Dengan adanya kemampuan untuk mengelola bisnis di bidang industri pengolahan minyak nabati dan minyak nabati spesialisitas yang digunakan untuk industri makanan dan minuman serta melebarnya cakupan industri CEKA ke sektor komoditas, CEKA terus melakukan pengembangan usaha yang adaptif terhadap perkembangan teknologi dan kebutuhan pasar. Seiring dengan kebutuhan untuk mendukung efisiensi distribusi dan optimalisasi aset, CEKA berencana menambahkan kegiatan usaha di bidang pergudangan dan penyimpanan sebagaimana tercantum dalam KBLI 52101. Penambahan lini usaha ini diharapkan dapat memperkuat rantai pasok perusahaan, menyediakan layanan penyimpanan barang secara profesional, serta menciptakan peluang pertumbuhan baru seiring meningkatnya permintaan terhadap fasilitas logistik yang andal dan terintegrasi, sehingga mampu mendukung keberlanjutan dan ekspansi usaha CEKA di masa mendatang.

##### 6.1.2 Keunggulan Kompetitif

CEKA merupakan perusahaan yang bergerak di bidang produksi minyak nabati yang sudah beroperasi sejak tahun 1968. Berdasarkan umur operasi serta pengalaman CEKA dalam menghasilkan produk-produk yang dipasarkannya maka CEKA dapat dianggap sebagai perusahaan yang cukup kompeten dalam industri ini. Disisi lain juga berdasarkan variasi produk yang ditawarkan oleh CEKA yang tergolong beragam. Maka dengan melakukan penambahan kegiatan usaha pergudangan dan penyimpanan di industri yang baru maka CEKA akan lebih efektif dalam melakukan produksinya sehingga daya saing CEKA akan meningkat.

##### 6.1.3 Kemampuan Pesaing untuk Meniru Produk

Kemampuan pesaing untuk meniru langkah CEKA dalam penambahan kegiatan usaha pergudangan dan penyimpanan tentu cukup memungkinkan, mengingat layanan ini bersifat umum dan banyak diminati oleh pelaku industri lainnya. Namun, keunggulan CEKA terletak pada integrasi vertikal dengan lini bisnis utamanya, pemanfaatan aset yang telah ada, serta jaringan distribusi dan logistik yang telah terbangun dengan baik. Dukungan sistem digital, kemitraan dengan pelaku E-commerce, dan rekam jejak layanan yang terpercaya memberikan nilai tambah yang sulit ditiru secara instan oleh pesaing. Dengan terus berinvestasi dalam pengembangan infrastruktur gudang yang modern, optimalisasi sistem manajemen logistik, serta peningkatan layanan pelanggan, CEKA dapat membangun diferensiasi yang kuat dan mempertahankan keunggulan kompetitifnya di tengah potensi persaingan yang semakin ketat.

#### 6.2 Analisis SWOT

Analisis SWOT (*strength, weakness, opportunity and threat*) terdiri atas faktor internal yang bisa dikontrol dan faktor eksternal atau lingkungan yang mungkin sulit dikontrol. Kedua sisi dianalisis supaya dapat disusun suatu strategi sehingga tercapai keberhasilan dan mempunyai daya saing. Dari faktor internal bisa diidentifikasi kekuatan dan kelemahan (*strength and weakness*) sedangkan dari faktor eksternal berupa peluang dan ancaman (*opportunity and threat*).

Berikut adalah analisa SWOT CEKA setelah penambahan Kegiatan Usaha :

- **Strengths**

1. CEKA memiliki fasilitas dan lahan eksisting yang dapat dimanfaatkan sebagai gudang, sehingga dapat menekan kebutuhan investasi awal dan mempercepat implementasi kegiatan usaha baru.
2. Dukungan dari Wilmar Group sebagai induk usaha memberikan akses jaringan distribusi yang luas dan potensi permintaan dari perusahaan-perusahaan afiliasi.
3. Reputasi yang telah dibangun di industri pengolahan minyak nabati memberikan kepercayaan pasar terhadap profesionalisme dan kredibilitas perusahaan
4. Pengelolaan logistik dan pergudangan sendiri akan meningkatkan efisiensi rantai pasok serta menurunkan biaya distribusi.

- **Weakness**

1. CEKA belum memiliki pengalaman khusus dalam operasional pergudangan komersial yang berbeda dari aktivitas industri manufaktur.
2. Transformasi fasilitas yang ada menjadi gudang modern memerlukan investasi tambahan untuk sistem dan teknologi pendukung.
3. Pada tahap awal, layanan gudang mungkin akan lebih banyak dimanfaatkan oleh afiliasi sehingga utilisasi dari pihak eksternal masih terbatas.
4. Keterbatasan sumber daya manusia yang berpengalaman dalam manajemen logistik dan penyimpanan dapat menjadi hambatan dalam menjalankan operasional secara optimal.

- **Oportunities**

1. Pertumbuhan sektor logistik dan E-commerce membuka peluang pasar yang luas untuk jasa pergudangan, terutama di kawasan industri strategis.
2. Perusahaan dapat memanfaatkan sinergi dengan anak usaha dan afiliasi Wilmar Group untuk mendukung utilisasi gudang sejak awal.
3. Layanan pergudangan berpotensi menjadi sumber pendapatan berulang dengan risiko yang relatif lebih rendah dibandingkan sektor produksi.
4. Perubahan pola distribusi dan meningkatnya kebutuhan akan fleksibilitas logistik pasca-pandemi memperbesar potensi permintaan layanan penyimpanan.

- **Threats**

1. Tingginya tingkat persaingan dalam sektor logistik dengan kehadiran pemain besar yang sudah mapan dan memiliki teknologi lebih maju.
2. Permintaan jasa pergudangan dapat bersifat musiman atau berfluktuasi tergantung pada kondisi pasar dan sektor industri tertentu.
3. Kegagalan dalam penerapan sistem manajemen gudang yang efisien dapat mengganggu operasional dan menurunkan kepuasan pelanggan.
4. Risiko perubahan regulasi pemerintah terkait zonasi, perizinan, atau kepatuhan lingkungan dapat menambah kompleksitas usaha.

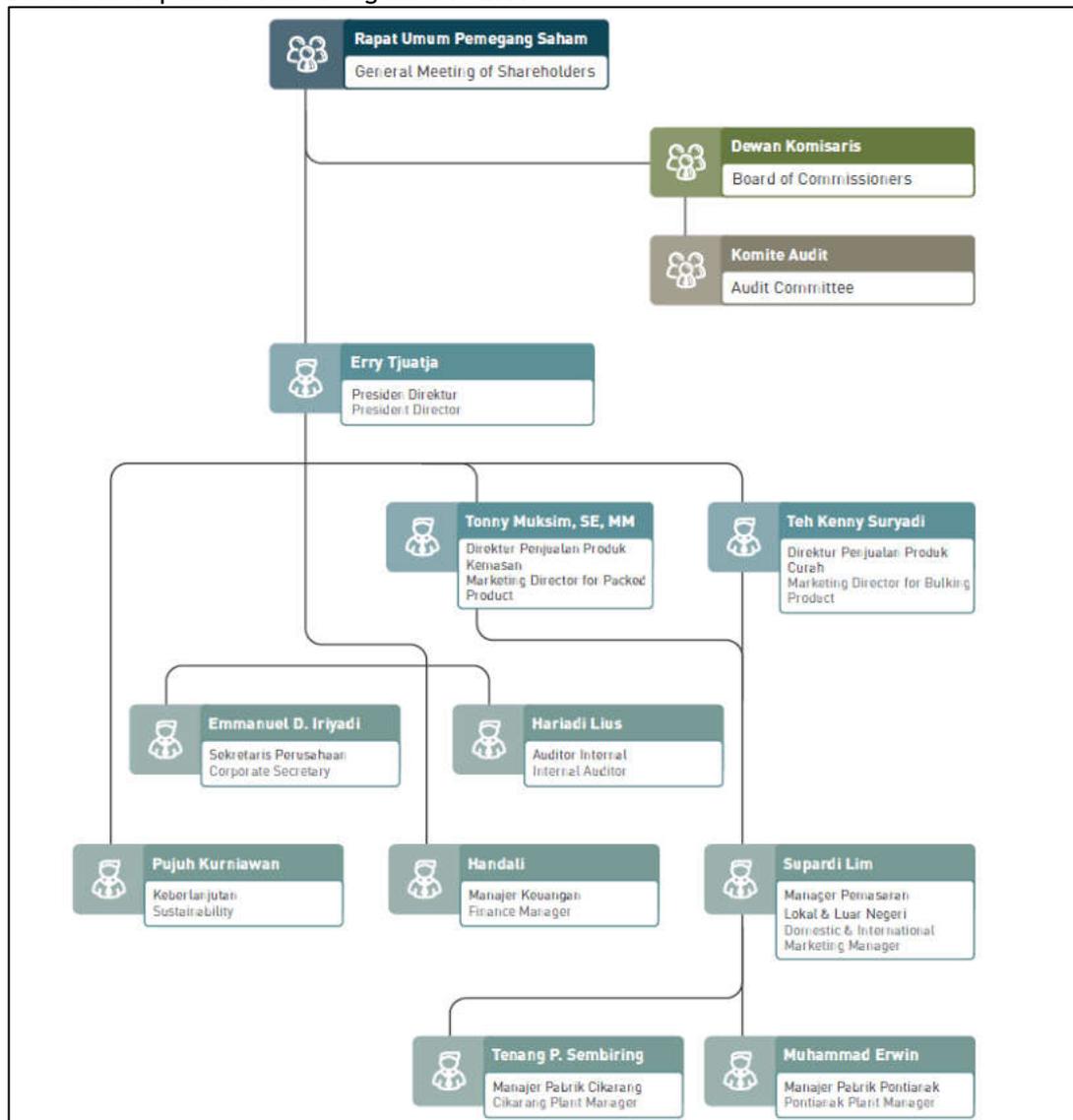
## BAB VII

### ASPEK MODEL MANAJEMEN

#### 7.1 Ketersediaan Tenaga Kerja

Sehubungan dengan Rencana Penambahan Kegiatan Usaha berupa penambahan bidang usaha pergudangan dan penyimpanan sesuai dengan KBLI 52101, CEKA memiliki sumber daya manusia dan manajemen yang kompeten dan memadai.

Berikut merupakan struktur organisasi CEKA:



Sumber : Manajemen

#### 7.2 Kesesuaian Struktur Organisasi dan Manajemen

Tidak terdapat perubahan struktur organisasi atas penambahan KBLI, dikarenakan dalam hal penambahan KBLI ini adalah hanya menambah usaha pergudangan dan penyewaan yang menggunakan aset eksisting. Untuk itu struktur usaha yang lama sudah memadai.

### 7.3 Kapasitas dan Kemampuan Manajemen

Saat ini, CEKA menjalankan kegiatan usaha dalam bidang produksi minyak nabati dan minyak nabati khusus. Jumlah tenaga kerja CEKA per 31 Desember 2024 berjumlah 421 karyawan. Oleh karena itu, kapasitas dan kemampuan CEKA saat ini sudah memadai untuk mendukung penambahan kegiatan usaha ini. Adapun terkait penambahan kegiatan usaha, berikut adalah beberapa CV dari tenaga kerja yang dapat mendukung penambahan Kegiatan Usaha CEKA:

1. Nama : Antonius Candra Wibowo  
Tempat dan Tanggal Lahir : Purbalingga, 08 Mei 1978  
Pendidikan Terakhir : S1  
Pengalaman Kerja :
  - PT Mitratama Kencana Sejati sebagai QC Inspector sejak April 1998 sampai April 2003
  - PT Cahaya Kalbar Tbk sejak April 2003 sampai September 2005
  - PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk sebagai SPV Logistik sejak 2005 sampai sekarang
  
2. Nama : Hary Ulfansyah  
Tempat dan Tanggal Lahir : -  
Pendidikan Terakhir : S1  
Pengalaman Kerja :
  - PT Cahaya Kalbar Tbk sebagai Internal Auditor sejak April 2006 sampai Februari 2008
  - Wilmar Group Refineries & Oleochem sebagai *Inspector* sejak September 2010 sampai Mei 2011
  - PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk sebagai Team Leader sejak Februari 2008 sampai Oktober 2012
  - PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk sebagai *Operations Coordinator* sejak November 2012 sampai Maret 2013
  - PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk sebagai *Asisten Factory Manager to Factory Manager* sejak April 2013 sampai sekarang

### 7.4 Manajemen Risiko

Seperti halnya kegiatan usaha yang dilakukan oleh perusahaan lainnya, kegiatan usaha yang dilakukan oleh CEKA melalui penambahan kegiatan usahanya bidang ini tidak terlepas dari faktor risiko usaha yang disebabkan oleh berbagai faktor dan pada akhirnya dapat mempengaruhi tingkat pertumbuhan dan kesehatan, sebagai berikut :

#### **Risiko Modal**

Kegiatan usaha di bidang pergudangan dan penyimpanan merupakan jenis usaha yang memerlukan modal awal yang cukup besar. Investasi ini meliputi pembangunan atau penyewaan fasilitas gudang, pengadaan peralatan seperti rak penyimpanan, forklift, sistem pendingin (jika diperlukan), serta penerapan sistem manajemen gudang (Warehouse Management System/WMS). Risiko utama dari sisi modal terletak pada ketidaksesuaian antara besar investasi yang dikeluarkan dan pendapatan yang dihasilkan. Jika permintaan jasa pergudangan lebih rendah dari proyeksi, maka pengembalian modal akan menjadi lebih lama atau bahkan berisiko mengalami kerugian. Oleh karena itu, studi kelayakan yang komprehensif, pendekatan bertahap (seperti menyewa gudang sebelum membangun), serta kolaborasi dengan mitra logistik atau penyedia jasa pihak ketiga menjadi strategi mitigasi yang penting untuk mengendalikan risiko ini.

### **Risiko Keuangan**

Dari aspek keuangan, kegiatan usaha pergudangan dan penyimpanan menghadapi sejumlah tantangan, termasuk fluktuasi biaya operasional seperti sewa lahan, tarif listrik (terutama untuk gudang berpendingin), dan biaya transportasi. Risiko keuangan juga dapat muncul dari keterlambatan pembayaran oleh klien, terutama jika kontrak kerja sama tidak diatur secara ketat. Selain itu, terdapat risiko kerugian akibat kerusakan barang, kehilangan, atau kejadian tak terduga seperti kebakaran, yang dapat memengaruhi stabilitas keuangan perusahaan. Untuk mengurangi dampak risiko ini, penting bagi perusahaan untuk menetapkan termin pembayaran yang jelas dan menerapkan sistem penagihan yang efisien. Di samping itu, perlindungan asuransi untuk aset dan barang di gudang, serta pengendalian biaya melalui audit berkala dan efisiensi operasional, menjadi langkah mitigasi yang efektif.

### **Risiko Tenaga Kerja**

Ekspansi ke sektor pergudangan juga membawa tantangan dari sisi sumber daya manusia. Operasional gudang membutuhkan tenaga kerja yang memiliki keterampilan khusus, seperti operator forklift, petugas pengelola inventaris, dan staf logistik yang memahami sistem manajemen gudang digital. Risiko muncul apabila perusahaan kesulitan merekrut tenaga kerja yang kompeten, terutama di daerah dengan pasokan tenaga kerja terbatas atau persaingan yang tinggi. Selain itu, kenaikan upah minimum regional (UMR), perubahan regulasi ketenagakerjaan, serta tingkat turnover karyawan yang tinggi dapat berdampak langsung pada efisiensi operasional dan struktur biaya. Untuk mengantisipasi hal ini, perusahaan dapat mengembangkan program pelatihan internal, menawarkan sistem insentif yang menarik, serta mempertimbangkan penggunaan teknologi otomasi guna mengurangi ketergantungan terhadap tenaga kerja manual. Strategi lain yang dapat diterapkan adalah bekerja sama dengan penyedia jasa outsourcing tenaga kerja guna menjaga fleksibilitas dan efisiensi sumber daya manusia.

## BAB VIII

### ASPEK KEUANGAN

#### 8.1 Rencana CEKA

CEKA adalah perusahaan yang bergerak di bidang produksi minyak nabati dan minyak nabati khusus, CEKA fokus pada ruang lingkup bisnis Pergudangan dan Penyimpanan. Untuk melakukan penambahan Kegiatan Usahanya ini, CEKA memerlukan adanya tambahan investasi, agar usahanya dapat berjalan sesuai dengan yang direncanakan.

#### 8.2 Kebutuhan Investasi

Untuk menambah Kegiatan Usaha, CEKA berencana untuk menambah kegiatan usahanya dalam bidang Pergudangan dan Penyimpanan, hal ini membuat CEKA membutuhkan penambahan peralatan penunjang yang akan diperlukan sebagai keperluan operasional usahanya. Berikut merupakan list penambahan yang akan dilakukan oleh CEKA:

Figur 12. Rincian Investasi (Dalam Rupiah)

Keterangan	Nominal
Peralatan Kantor	15.000.000
Kas (Working Capital)	9.500.000
Others	216.000.000
<b>TOTAL</b>	<b>240.500.000</b>

Sumber: Manajemen

#### 8.3 Sumber Pembiayaan

Sumber dana dari kebutuhan investasi ini berasal dari kas CEKA, sehingga memungkinkan CEKA untuk menambah investasi ini.

Dalam rangka penambahan Kegiatan Usaha investasi yang diperlukan berasal dari kas CEKA, dimana kas CEKA per tahun 2024 tercatat sebesar Rp 435.860.482.241 sedangkan investasi untuk penambahan kegiatan usaha yang diperlukan sebesar Rp240.500.000 sehingga investasi dapat dipenuhi dari kas yang ada.

#### 8.4 Posisi Keuangan CEKA Setelah Transaksi

Pendapatan CEKA sebelum adanya penambahan usaha diperoleh dari dari penjualan produk *crude palm oil*, produk *palm kernel*, dan prosuk tepung baik penjualan domestic dan penjualan ekspor, dengan adanya penambahan investasi maka pendapatan CEKA melalui rencana penambahan kegiatan usaha bertambah.

Proyeksi Pendapatan Ekonomis Atas Penambahan Kegiatan Usaha Penambahan Kegiatan Usaha berupa penambahan bidang usaha sesuai dengan KBLI No. 52101 tentang Pergudangan dan Penyimpanan.

Analisis keuangan atas rencana Penambahan Kegiatan Usaha berupa penambahan bidang usaha sesuai dengan KBLI No. 52101 tentang Pergudangan dan Penyimpanan, pada dasarnya dilakukan berdasarkan manfaat ekonomis yang dapat diperoleh dari penambahan bidang usaha. Manfaat ekonomis dapat diperoleh melalui *direct cash flow* yang teridentifikasi langsung terhadap kegiatan usaha baru tersebut. Mengingat penambahan bidang usaha yang akan dilakukan oleh CEKA, maka proyeksi manfaat ekonomis atas rencana penambahan

bidang usaha ini secara langsung dapat teridentifikasi dari proyeksi keuangan CEKA yang akan dibentuk (*direct cash flow*).

Pendapatan CEKA sebelum adanya penambahan usaha diperoleh dari penjualan produk *crude palm oil*, produk *palm kernel*, dan prosuk tepung baik penjualan domestic dan penjualan ekspor, dengan adanya penambahan maka pendapatan CEKA melalui rencana penambahan bidang usaha bertambah pendapatan sewa alat transportasi.

Penambahan bidang usaha CEKA adalah pendapatan pergudangan dan penyimpanan. Secara keuangan, keuntungan yang diperoleh memberikan nilai tambah bagi CEKA, selain itu dengan adanya penambahan KBLI diharapkan dapat memberikan keuntungan lainnya seperti dalam hal sinergitas operasional.

Figur 13. Proyeksi Laba Bersih CEKA Setelah Rencana Transaksi (dalam Ribuan Rupiah)

Deskripsi	2025	2026	2027	2028	2029
	Jan - Des	Jan - Des	Jan - Des	Jan - Des	Jan - Des
Pendapatan	990.000	1.019.700	1.050.291	1.081.800	1.114.254
COGS	-	-	-	-	-
<b>Lab Kotor</b>	<b>990.000</b>	<b>1.019.700</b>	<b>1.050.291</b>	<b>1.081.800</b>	<b>1.114.254</b>
Beban Operasional	(397.682)	(423.532)	(451.061)	(480.380)	(511.605)
Beban Gaji	(308.000)	(328.020)	(349.341)	(372.048)	(396.232)
Beban Admin	(19.800)	(20.394)	(21.006)	(21.636)	(22.285)
Beban Penyusutan	(46.200)	(52.193)	(58.366)	(64.723)	(71.272)
<b>Lab Usaha</b>	<b>218.318</b>	<b>195.562</b>	<b>170.517</b>	<b>143.012</b>	<b>112.860</b>
Beban pajak penghasilan	(99.000)	(101.970)	(105.029)	(108.180)	(111.425)
<b>Lab Bersih</b>	<b>119.318</b>	<b>93.592</b>	<b>65.488</b>	<b>34.832</b>	<b>1.435</b>

Figur 14. Asumsi Atas Proyeksi Pendapatan (dalam Ribuan Rupiah)

Deskripsi		2025	2026	2027	2028	2029
		Jan - Des				
Jumlah hari dalam setahun	Hari	365	365	365	365	365
Asumsi pertumbuhan pendapatan			3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Asumsi pertumbuhan beban operasional			6,50%	6,50%	6,50%	6,50%
Asumsi pertumbuhan beban gaji			6,50%	6,50%	6,50%	6,50%
Asumsi pertumbuhan beban admin			3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
<b>Pendapatan</b>						
Pendapatan	Ribuan Rupiah	990.000	1.019.700	1.050.291	1.081.800	1.114.254
<b>Beban</b>						
Beban Operasional	Ribuan Rupiah	397.682	423.532	451.061	480.380	511.605

Beban Gaji	Ribuan Rupiah	308.000	328.020	349.341	372.048	396.232
Beban Admin	Ribuan Rupiah	19.800	20.394	21.006	21.636	22.285
<b>Asumsi Perputaran Modal Kerja</b>						
Account Receivable	Hari	30	30	30	30	30

Dalam penilaian ini, proyeksi keuangan yang digunakan merupakan proyeksi keuangan yang telah disusun oleh manajemen dimana penyesuaian-penyesuaian untuk mencerminkan kewajaran asumsi dan pencapaiannya telah didiskusikan dan disesuaikan di dalamnya. Penilai melakukan penyesuaian atas business plan yang disediakan oleh manajemen terutama dalam aspek tingkat pendapatan.

### 8.5 Working Capital CEKA

Berikut rincian pergerakan *working capital* CEKA dengan adanya asumsi rencana penambahan kegiatan usaha:

Figur 15. Working Capital CEKA (dalam Ribuan Rupiah)

Deskripsi		2025	2026	2027	2028	2029
		Jan - Des				
Inventory	0	-	-	-	-	-
Account Receivable	30	81.370	83.811	86.325	88.915	91.582
Account Payable	0	-	-	-	-	-
Selisih Inventory		0	0	0	0	0
Selisih AR		(81.370)	(2.441)	(2.514)	(2.590)	(2.667)
Selisih AP		0	0	0	0	0
CNWC		(81.370)	(2.441)	(2.514)	(2.590)	(2.667)

### 8.6 Cut Off Date Dalam Analisa

Dalam melakukan Analisa Studi Kelayakan Penambahan Kegiatan Usaha ini, kami menggunakan *cut off date* 31 Desember 2024 dimana batas tersebut diambil atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan dilaksanakan studi kelayakan penambahan Kegiatan Usaha.

### 8.7 Penetapan Tingkat Diskonto

#### Penentuan Biaya Modal untuk Ekuitas

Tingkat diskonto untuk ekuitas diperoleh dengan mengaplikasikan model *Capital Asset Pricing Model (CAPM)*. Model ini menyatakan bahwa biaya ekuitas adalah bunga bebas risiko ditambah premium untuk menutup risiko sistematis dari sekuritas saham. Dengan formula sebagai berikut :

$$K_e = R_f + \beta (R_m - R_f)$$

$$K_e = R_f + \beta R_p$$

Dimana :

- $R_f$  = tingkat kembalian untuk investasi bebas risiko
- $\beta$  = risiko sistimatis
- $R_m$  = tingkat kembalian yang diharapkan oleh pasar ekuitas
- $R_p$  = selisih antara  $R_m$  dengan  $R_f$

$R_f$  (*Risk free rate*), adalah tingkat suku bunga untuk instrumen-instrumen yang dianggap tidak memiliki kemungkinan gagal bayar. Untuk kasus Indonesia, instrumen bebas risiko yang dapat dipilih adalah tingkat bunga obligasi Pemerintah untuk jangka panjang.

Terkait dengan tanggal penilaian yang jatuh pada tanggal 31 Desember 2024, maka instrumen bebas risiko yang dipilih didasarkan pada obligasi Pemerintah dengan bunga tetap yang dikeluarkan oleh Pemerintah, yaitu Surat Utang Negara (SUN) dengan tenor 10 tahun, *yield* tertimbang sebesar 7,02%, dan angka tersebut akan digunakan sebagai tingkat kembalian bebas risiko ( $R_f$ ).

$R_p$  (*Equity Risk Premium - ERP*), adalah selisih antara tingkat bunga investasi bebas risiko dengan tingkat kembalian investasi dalam bentuk penyertaan. Penentuan *equity market risk premium* memasukkan premi untuk risiko spesifik negara (*country-specific risk premiums*) seperti volatilitas harga saham untuk menghasilkan *base equity market risk premium*. Dengan mengikutkan risiko-risiko ini, dihasilkan tingkat diskonto yang mengakomodasi perubahan-perubahan sentimen jangka pendek di sekuritas pada pasar negara berkembang (*emerging market*).

Premi risiko pasar ( $R_m - R_f$ ) ditentukan dengan menggunakan rujukan dari hasil damodaran per Januari 2025 dengan *risk premium* untuk pasar negara berkembang seperti Indonesia adalah sekitar 6,87%. Dengan *Country Default Spread* sebesar 1,89%.

$\beta$  (*Beta*) Beta merupakan pengukur tingkat kepekaan pengembalian saham terhadap pengembalian pasar saham secara keseluruhan (seperti index yang dikeluarkan oleh S&P 500 atau IHSB). Untuk CEKA kami menggunakan Beta dari industri pada sektor yang sama yang terdapat di Bursa Efek Indonesia.

Dalam perhitungan digunakan beta dari perusahaan-perusahaan tersebut sebagai beta untuk menghitung *cost of equity* CEKA, dimana beta tersebut dihitung dari rata-rata *unlevered* beta. Cara ini dilakukan untuk menetralkan pengaruh *leverage* yang ada di masing-masing perusahaan terhadap beta. Perusahaan yang sama dengan *leverage* yang berbeda akan memiliki *cost of equity* yang berbeda pula, oleh karena itu pengaruh *leverage* yang ada di tiap perusahaan perlu dinetralkan dengan cara menghitung *unlevered* beta.

Unlevered beta dihitung dengan formula sebagai berikut :

$$B_u = \frac{B_L}{1 + (1-T) \times DER}$$

$T$  = Tarif Pajak Penghasilan Badan

$DER$  = *Debt to equity ratio*

$B_L$  = Beta *levered*. yaitu ukuran risiko sistematis dari suatu saham yang diukur secara obyektif dari responsivitas pengembalian perusahaan terhadap pergerakan pengembalian portofolio pasar apabila dibandingkan dengan portofolio pasar dengan pengaruh hutang

$B_u$  = Beta *unlevered*. yaitu ukuran risiko sistematis dari suatu saham yang diukur secara obyektif dari responsivitas pengembalian perusahaan terhadap pergerakan pengembalian portofolio pasar apabila dibandingkan dengan portofolio pasar tanpa pengaruh hutang

*Unlevered* beta rata-rata perusahaan pembanding yang diperoleh dari perhitungan ini kemudian di-*relevered* dengan tingkat *leverage* yang berlaku dipasar untuk memperoleh beta yang sesuai untuk mendiskonto tersebut dengan formula sebagai berikut :

Figur 16. Beta

Data Pemanding	Ticker	Beta Unleverage
PT Vastland Indonesia Tbk	IDX:VAST	0,44
PT Surya Semesta Internusa Tbk	IDX:SSIA	1,03
PT Mega Manunggal Property Tbk	IDX:MMLP	0,60
PT Roda Vivatex Tbk	IDX:RDTX	0,37
PT Island Concepts Indonesia Tbk	IDX:ICON	0,50
PT AKR Corporindo Tbk	IDX:AKRA	0,88
Krungdhep Sophon Public Company Limited	SET:KWC	0,44
Ba Ria - Vung Tau House Development Joint Stock Company	HOSE:HDC	0,88
<i>Average</i>		0,64

Sumber: S&P Capital

Dari figur di atas, tampak bahwa rata-rata dari *unlevered* beta dari perusahaan yang digunakan sebagai dasar perhitungan adalah sebesar 0,64.

*Unlevered* beta rata-rata perusahaan pembanding yang diperoleh dari perhitungan ini kemudian di-relevered dengan tingkat *leverage* yang berlaku dipasar yaitu sebesar 22,36% untuk memperoleh beta yang sesuai untuk mendiskonto AKB tersebut dengan formula sebagai berikut :

$$BL = Bu \times (1 + (1-T) \times DER)$$

$$BL = 0,64 \times (1 + (1-22,00\%) \times 22,36\%)$$

$$BL = 0,75$$

Dengan demikian nilai dari beta *re-levered* adalah sebesar 0,75. Berdasarkan uraian di atas, maka biaya modal ekuitas adalah :

Figur 17. *Cost of Equity*

KETERANGAN	PROSENTASE
Tingkat Bunga Bebas Risiko (Risk Free Rate)	7,02%
Risk Premium Market	6,87%
Beta	0,75
CDS (Country Default Spread)	1,89%
Biaya Modal untuk Ekuitas ( <i>Cost Of Equity</i> )	10,31%

Sesuai dengan AKB yang digunakan, yaitu arus kas bersih untuk ekuitas (*free cash flow to equity*), maka tingkat diskonto yang digunakan adalah tingkat diskonto yang merupakan rata-rata tertimbang biaya modal, baik yang berasal dari kreditor (pinjaman) maupun yang berasal dari (*investor*) penyertaan.

Berdasarkan perhitungan diatas, maka tingkat diskonto yang digunakan dalam penilaian adalah 10,31% menurut kami merupakan tingkat diskonto yang wajar.

## 8.8 Analisis Kelayakan Proyek

Analisa kelayakan proyek, dilakukan dengan membandingkan antara pengorbanan ekonomis yang dilakukan CEKA dalam kaitannya penambahan kegiatan usaha dalam bidang pergudangan dan penyimpanan dengan nilai Investasi sebesar Rp240.500.000 (Dua Ratus Empat Puluh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).

Kelayakan dari Penambahan Kegiatan Usaha ini dihitung dari manfaat ekonomis yang diantisipasi dimasa mendatang dari Penambahan Kegiatan Usaha yang dilihat dari *Free Cash Flow To Equity* CEKA setelah penambahan kegiatan usaha. Yang selanjutnya di bandingkan dengan *Initial investment*.

Berdasarkan analisis kelayakan Penambahan Kegiatan Usaha dengan mempertimbangkan asumsi-asumsi yang telah dilakukan diperoleh hasil perhitungan sebagai berikut :

- *Net Present Value* (NPV) : Rp189.280 Ribu
- *Internal Rate of Return* (IRR) : 62,49% (lebih tinggi dari tingkat diskonto 10,31%)
- *Profitability Index* (PI) : 1,50
- *Payback Period* (PP) : 2 Tahun 4 bulan

## 8.9 Analisis Break event dengan Penambahan Usaha

Untuk mengetahui sebuah titik dimana biaya atau pengeluaran dan pendapatan adalah seimbang sehingga tidak ada kerugian atau keuntungan, maka dilakukan analisis *break event*. Berikut *break event* dengan adanya penambahan usaha :

Figur 18. Analisis *Break event* (dalam Ribuan Rupiah)

Analisis BEP	Tahun				
	2025	2026	2027	2028	2029
	Des	Des	Des	Des	Des
Penjualan	990.000	1.019.700	1.050.291	1.081.800	1.114.254
Beban pokok	-	-	-	-	-
Beban operasional	725.482	771.946	821.408	874.065	930.122
BEP	725.482	771.946	821.408	874.065	930.122
BEP Average	824.604				

## 8.10 Analisis Sensitivitas Setelah Penambahan Usaha

Untuk menguji kepekaan suatu proyek terhadap berbagai faktor ekonomi, maka berikut ini disajikan analisa sensitivitas terhadap rencana yang akan dilakukan oleh CEKA:

Figur 19. Analisis Sensitivitas Pendapatan dan Biaya (dalam Ribuan Rupiah)

Perubahan Pendapatan	-5%	-2,5%	0%	2,5%	5%
<i>Net Present Value</i> (NPV)	14.925	102.103	189.280	276.457	363.634
<i>Internal Rate Of Return</i> (IRR)	13,80%	35,91%	62,49%	96,59%	143,77%
<i>Profitability Index</i> (PI)	0,97	1,24	1,50	1,76	2,02

Perubahan Biaya	-5%	-2,5%	0%	2,5%	5%
<i>Net Present Value (NPV)</i>	342.452	265.866	189.280	112.694	36.108
<i>Internal Rate Of Return (IRR)</i>	127,26%	90,90%	62,49%	39,14%	19,04%
<i>Profitability Index (PI)</i>	1,98	1,74	1,50	1,26	1,02

Dari analisis sensitivitas inkremental sebelum dan setelah penambahan usaha yang dilakukan, terlihat bahwa rencana CEKA relatif sensitif terhadap perubahan biaya dan pendapatan.

### 8.11 Kesimpulan

Berdasarkan kajian, evaluasi, analisa kelayakan pasar, Analisa kelayakan teknis, Analisa kelayakan pola bisnis, Analisa kelayakan manajemen, dan Analisa kelayakan keuangan serta proyeksi-proyeksi lainnya dengan syarat asumsi-asumsi yang telah ditetapkan dapat terpenuhi, maka dapat disimpulkan bahwa rencana penambahan Kegiatan Usaha yang akan dilaksanakan oleh CEKA layak.

## **LAMPIRAN KEUANGAN**

PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk  
**Working Capital**  
dalam Ribuan

	1000	365	365	365	365	365	365
		2024	2025	2026	2027	2028	2029
Deskripsi		Jan - Des	Jan - Des	Jan - Des	Jan - Des	Jan - Des	Jan - Des
Inventory	0	-	-	-	-	-	-
Account Receivable	30	81.370	83.811	86.325	88.915	91.582	
Account Payable	0	-	-	-	-	-	-
Selisih Inventory			0	0	0	0	0
Selisih AR			-81.370	-2.441	-2.514	-2.590	-2.667
Selisih AP			0	0	0	0	0
<b>CNWC</b>			<b>-81.370</b>	<b>-2.441</b>	<b>-2.514</b>	<b>-2.590</b>	<b>-2.667</b>

PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk  
 Laba  
 dalam Ribuan

1000

Deskripsi	2025	2026	2027	2028	2029
	Jan - Des	Jan - Des	Jan - Des	Jan - Des	Jan - Des
Pendapatan	990.000	1.019.700	1.050.291	1.081.800	1.114.254
COGS	-	-	-	-	-
<b>Laba Kotor</b>	<b>990.000</b>	<b>1.019.700</b>	<b>1.050.291</b>	<b>1.081.800</b>	<b>1.114.254</b>
Beban Operasional	(397.682)	(423.532)	(451.061)	(480.380)	(511.605)
Beban Gaji	(308.000)	(328.020)	(349.341)	(372.048)	(396.232)
Beban Admin	(19.800)	(20.394)	(21.006)	(21.636)	(22.285)
Beban Penyusutan	(46.200)	(52.193)	(58.366)	(64.723)	(71.272)
<b>Laba Usaha</b>	<b>218.318</b>	<b>195.562</b>	<b>170.517</b>	<b>143.012</b>	<b>112.860</b>
Beban pajak penghasilan	(99.000)	(101.970)	(105.029)	(108.180)	(111.425)
<b>Laba Bersih</b>	<b>119.318</b>	<b>93.592</b>	<b>65.488</b>	<b>34.832</b>	<b>1.435</b>

PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk  
 Neraca  
 dalam Ribuan

1000

Deskripsi	2025	2026	2027	2028	2029
	Jan - Des				
<b>ASET</b>					
<b>Aset Lancar</b>					
Kas dan setara kas	93.648	207.027	297.503	362.679	399.976
Piutang usaha	81.370	83.811	86.325	88.915	91.582
Persediaan	-	-	-	-	-
<b>Jumlah Aset Lancar</b>	<b>175.018</b>	<b>290.838</b>	<b>383.828</b>	<b>451.594</b>	<b>491.558</b>
<b>Aset Tidak Lancar</b>					
Aset tetap	184.800	162.571	135.069	102.135	63.606
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>	<b>184.800</b>	<b>162.571</b>	<b>135.069</b>	<b>102.135</b>	<b>63.606</b>
<b>Jumlah Aset</b>	<b>359.818</b>	<b>453.409</b>	<b>518.897</b>	<b>553.729</b>	<b>555.164</b>
<b>LIABILITAS &amp; EKUITAS</b>					
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>					
Utang usaha	-	-	-	-	-
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>					
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Jumlah Liabilitas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>EKUITAS</b>					
Modal saham	240.500	240.500	240.500	240.500	240.500
Laba berjalan	119.318	93.592	65.488	34.832	1.435
Saldo laba ditahan		119.318	212.909	278.397	313.229
<b>Jumlah Ekuitas</b>	<b>359.818</b>	<b>453.409</b>	<b>518.897</b>	<b>553.729</b>	<b>555.164</b>
<b>Jumlah Liabilitas dan Ekuitas</b>	<b>359.818</b>	<b>453.409</b>	<b>518.897</b>	<b>553.729</b>	<b>555.164</b>

PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk

Kas

dalam Ribuan

1000

Deskripsi	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	Jan - Des					
<b>Arus Kas dari Operasional</b>						
Laba bersih		119.318	93.592	65.488	34.832	1.435
Depresiasi		46.200	52.193	58.366	64.723	71.272
Change in Receivable		-81.370	-2.441	-2.514	-2.590	-2.667
Change in Inventory		0	0	0	0	0
Change in Payable		-	-	-	-	-
<b>TOTAL KAS OPERASI</b>		84.148	143.343	121.339	96.965	70.039
<b>Arus Kas dari Investasi</b>						
Capex		-231.000	-29.964	-30.863	-31.789	-32.743
Jumlah		-231.000	-29.964	-30.863	-31.789	-32.743
<b>Arus Kas dari pendanaan</b>						
Pinjaman bank		-	-	-	-	-
Pinjaman kepada pihak berelasi		-	-	-	-	-
Pembayaran pokok hutang bank		-	-	-	-	-
Pembayaran pokok hutang SHL		-	-	-	-	-
Jumlah		-	-	-	-	-
<b>Surplus (Defisit) Kas</b>	-	146.852	113.379	90.476	65.176	37.297
Saldo awal kas		240.500	93.648	207.027	297.503	362.679
<b>Saldo akhir kas</b>	-	93.648	207.027	297.503	362.679	399.976

PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk  
Aset Tetap  
dalam Ribuan

1000

Deskripsi	2024		2025		2026		2027		2028		2029	
	Jan	Des	Jan	Des	Jan	Des	Jan	Des	Jan	Des	Jan	Des
<b>Penambahan</b>												
Peralatan Kantor			15.000									
Peralatan dan Renovasi			216.000									
Capex Maintenance					29.964	30.863	31.789	32.743				
<b>Jumlah</b>	-	-	<b>231.000</b>	<b>29.964</b>	<b>30.863</b>	<b>31.789</b>	<b>32.743</b>					
<b>Perolehan</b>												
Peralatan Kantor			15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Peralatan dan Renovasi			216.000	216.000	216.000	216.000	216.000	216.000	216.000	216.000	216.000	216.000
Capex Maintenance			-	29.964	60.828	92.617	125.359					
<b>Jumlah</b>	-	-	<b>231.000</b>	<b>260.964</b>	<b>291.828</b>	<b>323.617</b>	<b>356.359</b>					
<b>Depresiasi</b>												
Peralatan Kantor			3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Peralatan dan Renovasi			43.200	43.200	43.200	43.200	43.200	43.200	43.200	43.200	43.200	43.200
Capex Maintenance			-	5.993	12.166	18.523	25.072					
<b>Jumlah</b>	-	-	<b>46.200</b>	<b>52.193</b>	<b>58.366</b>	<b>64.723</b>	<b>71.272</b>					
<b>Akumulasi Depresiasi</b>												
Peralatan Kantor			3.000	6.000	9.000	12.000	15.000					
Peralatan dan Renovasi			43.200	86.400	129.600	172.800	216.000					
Capex Maintenance			-	5.993	18.158	36.682	61.754					
<b>Jumlah</b>	-	-	<b>46.200</b>	<b>98.393</b>	<b>156.758</b>	<b>221.482</b>	<b>292.754</b>					
<b>Nilai Buku</b>												
Peralatan Kantor			12.000	9.000	6.000	3.000	-					
Peralatan (Hand Pallet)			172.800	129.600	86.400	43.200	-					
Capex Maintenance			-	23.971	42.669	55.935	63.606					
<b>Jumlah</b>	-	-	<b>184.800</b>	<b>162.571</b>	<b>135.069</b>	<b>102.135</b>	<b>63.606</b>					

PT Wilmar Cahaya Indonesia Tbk

Analisis

dalam Ribuan  
1000

1,0

2,0

3,0

4,0

5,0

Free Cash Flow to Equity	Tahun				
	2025 Des	2026 Des	2027 Des	2028 Des	2029 Des
EAT	119.318	93.592	65.488	34.832	1.435
Δ Debt	-	-	-	-	-
Depresiasi	46.200	52.193	58.366	64.723	71.272
Capex	(231.000)	(29.964)	(30.863)	(31.789)	(32.743)
CNWC	(81.370)	(2.441)	(2.514)	(2.590)	(2.667)
<b>Free Cash Flow To Equity</b>	<b>(146.852)</b>	<b>113.379</b>	<b>90.476</b>	<b>65.176</b>	<b>37.297</b>

Salvage value					155.188	
FCFE	314.664	(146.852)	113.379	65.176	192.485	
Discount Factor	10,31%	0,90650	0,82174	0,74491	0,61213	
NPV	189.280	(133.122)	93.168	67.397	117.825	
IRR	62,49%					
PROFITABILITY INDEX, PI	1,50					
Present Value Cash In Flow		150.042	119.797	92.260	67.226	140.655
Present Value Cash Out Flow		(283.164)	(26.629)	(24.863)	(23.215)	(21.676)
Penerimaan		165.518	145.784	123.854	99.555	229.781
Pengeluaran		(312.370)	(32.405)	(33.378)	(34.379)	(35.410)
		<b>-146.852</b>	<b>-33.473</b>	<b>57.003</b>	<b>122.179</b>	<b>316.550</b>
PAYBACK PERIOD, PP	2 tahun, 4 bulan	-0,47	-0,52	0,57	0,89	1,79

Analisis BEP	Tahun				
	2025 Des	2026 Des	2027 Des	2028 Des	2029 Des
Penjualan	990.000	1.019.700	1.050.291	1.081.800	1.114.254
Beban pokok	-	-	-	-	-
Beban operasional	725.482	771.946	821.408	874.065	930.122
BEP	725.482	771.946	821.408	874.065	930.122
<b>BEP Average</b>	<b>824.604</b>				

Analisa Sensitifitas

Perubahan Pendapatan	0%	-5,0%	-2,5%	2,5%	5,0%
NET PRESENT VALUE (NPV)	189.280	14.925	102.103	276.457	363.634
INTERNAL RATE OF RETURN, IRR	62,49%	13,80%	35,91%	96,59%	143,77%
PROFITABILITY INDEX, PI	1,50	0,97	1,24	1,76	2,02

Perubahan Biaya	0%	-5,0%	-2,5%	2,5%	5,0%
NET PRESENT VALUE (NPV)	189.280	342.452	265.866	112.694	36.108
INTERNAL RATE OF RETURN, IRR	62,49%	127,26%	90,90%	39,14%	19,04%
PROFITABILITY INDEX, PI	1,50	1,98	1,74	1,26	1,02

