

**LAPORAN**  
**No. ID&R/FS/V/050526-01**  
**STUDI KELAYAKAN ATAS**  
**RENCANA PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA**  
**KODE KBLI 20214 & KBLI 49432**

**PT CHEMSTAR INDONESIA Tbk**



Ref. No. ID&R/FS/V/050526-01

Jakarta, 05 Mei 2026

Kepada Yth,  
**Direksi**  
**PT CHEMSTAR INDONESIA**  
Jl. Industri Ubrug No. 70  
Kp. Sampih, Ds. Cibinong  
Jatiluhur  
Purwakarta 41152

Dengan hormat,

Dalam rangka pelaksanaan transaksi dan untuk memenuhi ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020, PT Chemstar Indonesia Tbk ("Perseroan") telah menunjuk KJPP Ihot Dollar & Raymond ("ID&R"), sebagai Penilai Independen berdasarkan Surat Izin Usaha dari Menteri Keuangan No. 1408/KM.1/2012 tanggal 27 November 2012 untuk memberikan pendapat atas kelayakan Rencana Penambahan Kegiatan Usaha Perseroan, sesuai dengan Surat Penugasan No.052R/IX/FS/25/KJPPID&R tertanggal 25 September 2025.

#### **Identitas Pemberi Tugas**

Nama : PT Chemstar Indonesia Tbk  
Bidang usaha : Industri dan perdagangan bahan kimia khusus - industri tekstil, kulit, dan plastik  
Alamat : Jl. Industri Ubrug No. 70 Rt.005 Rw.002 Kp. Sampih, Ds. Cibinong, Jatiluhur Purwakarta  
Telepon : (62) 264-8222823  
Faksimili : (62) 264-8222823  
Website : <https://www.chemstarindonesia.com>

#### **Identitas Pengguna Laporan**

Pengguna laporan ini mencakup Perseroan, Instansi Pemerintah dan Masyarakat.

#### **Maksud dan Tujuan Penilaian**

Maksud penilaian adalah untuk penyusunan studi kelayakan terkait penambahan kegiatan usaha industri bahan amelioran/pembenah tanah (KBLI 20214) dan angkutan bermotor untuk barang khusus (KBLI 49432) oleh Perseroan. Tujuan penilaian adalah untuk memenuhi ketentuan yang diatur dalam Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 mengenai penambahan kegiatan usaha.

#### **Objek Penilaian**

Penambahan kegiatan usaha Perseroan dalam hal industri bahan amelioran (KBLI 20214) dan angkutan bermotor untuk barang khusus (KBLI 49432) per tanggal *cut-off*.

#### **Tanggal Penilaian**

Tanggal pisah batas (*cut off date*) penilaian adalah per 31 Desember 2025, dimana batas tersebut diambil atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

## **Analisa Kelayakan Penambahan 2 Kode KBLI Baru**

Dalam melaksanakan penugasan ini, ID&R melakukan analisa kelayakan penambahan kegiatan usaha Perseroan yang didasarkan pada proyeksi keuangan Perseroan selama 5 tahun sehubungan dengan rencana penambahan Kode KBLI 20214 dan 49432 ("Rencana Penambahan 2 Kode KBLI").

Untuk mengevaluasi kelayakan usaha pada Rencana penambahan kode KBLI 20214 dan 49432 digunakan 3 (tiga) indikator yaitu *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR) dan *Profitability Index* (PI), yang didasarkan pada nilai kini arus kas bersih yang diproyeksikan untuk periode tahun 2026-2030. Penggunaan NPV berarti mengukur nilai kini dari pengeluaran investasi dan manfaat bisnis yang digambarkan oleh proyeksi manfaat netto.

Nilai NPV mencerminkan selisih dari nilai sekarang arus kas masa datang dengan nilai investasi. 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 menghasilkan jumlah kas yang sama dengan jumlah investasi. Jika IRR lebih besar dari WACC, maka Rencana ini layak dilaksanakan dan apabila IRR lebih kecil dari WACC maka Rencana ini sebaiknya tidak dilaksanakan. PI merupakan rasio yang digunakan untuk mengetahui nilai tambah dari investasi yang dilakukan. Dalam menganalisis PI suatu investasi maka kelayakan dapat dinilai apabila nilai PI lebih dari 1. Jika PI lebih besar dari 1, maka investasi tersebut dapat disimpulkan layak untuk dilaksanakan.

Analisa kelayakan dapat dilakukan berdasarkan perhitungan kelayakan usaha Perseroan dan perbandingan antara rasio kinerja proyeksi keuangan dalam kondisi tanpa adanya Rencana Penambahan 2 Kode KBLI dan dengan adanya penambahan Rencana Penambahan 2 Kode KBLI tersebut. Kelayakan rencana usaha Perseroan dihitung dengan menggunakan tiga indikator yaitu *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR) dan *Profitability Index* (PI), dengan ringkasan sebagai berikut:

<b>Keterangan</b>	<b>NPV (Rp)</b>	<b>IRR (%)</b>	<b>PI</b>
<b>Penambahan Usaha - Kode KBLI 20214</b>	<b>5.864.550.710</b>	<b>443,11%</b>	<b>1,05</b>
<b>Penambahan Usaha - Kode KBLI 49432</b>	<b>15.898.704.901</b>	<b>9491,89%</b>	<b>1,03</b>

Berdasarkan tabel di atas, NPV menunjukkan nilai positif, IRR lebih tinggi daripada WACC dan PI lebih dari 1, dengan demikian investasi tersebut layak.

Berdasarkan hasil kajian dan analisa yang telah dilakukan terhadap seluruh aspek yang terkait dalam rangka menentukan kelayakan usaha, kami berpendapat bahwa Rencana Penambahan 2 Kode KBLI Baru yang akan dilakukan oleh Perseroan dinilai "**layak**".

Mengingat bahwa ada kemungkinan terjadinya perbedaan waktu dari tanggal laporan ini disusun dengan pelaksanaan rencana usaha, maka kesimpulan di atas berlaku bila tidak ada perubahan yang memiliki dampak yang signifikan terhadap nilai dan hubungan manajemen Perseroan dengan pelaksanaan rencana usaha, yang meliputi kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, peraturan Pemerintah Indonesia dan perubahan organisasi dan/atau manajemen Perseroan setelah tanggal laporan ini dikeluarkan. Studi kelayakan atas Rencana Penambahan 2 Kode KBLI mungkin akan berbeda jika setelah tanggal laporan dikeluarkan terjadi perubahan-perubahan tersebut di atas.

Laporan ini berdasarkan asumsi bahwa semua informasi keuangan dan informasi lain yang diberikan Perseroan atau yang tersedia secara umum adalah lengkap dan akurat; tidak ada perubahan kondisi pasar

dan perekonomian, peraturan perpajakan, manajemen dan kebijakan akuntansi; serta terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan dan semua pihak yang terlibat dalam Rencana Penambahan 2 Kode KBLI.

Laporan ini disiapkan secara obyektif dan karenanya tidak sah di bawah kondisi lainnya, dan tidak dapat digunakan maupun dikutip untuk tujuan lainnya tanpa persetujuan tertulis dari ID&R. Kami tidak diwajibkan untuk memperbaharui laporan ini berdasarkan kejadian yang terjadi setelah tanggal laporan ini.

Hormat kami,

**KJPP Ihot Dollar & Raymond**



**Raymond Yoranouw, MBT, MAPPI (Cert.)**

Senior Partner

Ijin Penilai : B-1.09.00113

MAPPI : 03-S-01751

STTD OJK : STTD.PB-13/PJ-1/PM.02/2023

## PERNYATAAN PENILAI

Berdasarkan pengetahuan kami atas penugasan penilaian, dengan ini kami menyatakan bahwa:

- Seluruh pendapat yang kami nyatakan dalam laporan ini, baik mengenai perhitungan dan analisis, kesimpulan atau pendapat, telah dilakukan dengan benar;
- Kami bertanggung jawab atas Laporan ini;
- Penugasan penilaian profesional telah dilakukan terhadap obyek penilaian pada tanggal penilaian (*cut off date*);
- Analisis telah dilakukan untuk tujuan sebagaimana diungkapkan dalam Laporan ini;
- Penugasan penilaian profesional telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Perkiraan nilai yang dihasilkan dalam penugasan penilaian profesional telah disajikan sebagai kesimpulan nilai;
- Lingkup pekerjaan dan data yang dianalisa telah diungkapkan;
- Kesimpulan nilai telah sesuai dengan asumsi-asumsi dan kondisi pembatas;
- Data ekonomi dan data industri dalam Laporan ini diperoleh dari berbagai sumber yang diyakini Penilai dapat dipertanggungjawabkan;

Pihak-pihak di bawah ini telah bekerja secara profesional untuk membantu pihak yang menandatangani Laporan ini:

Team Penilai:

Lena Wijaya  
MAPPI No. 12-P-03872

Meiliana K. Dewi  
MAPPI No. 14-P-04735

## DAFTAR ISI

<b>PERNYATAAN PENILAI .....</b>	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ii</b>
<b>1. RINGKASAN EKSEKUTIF .....</b>	<b>1</b>
1.1 IDENTITAS PEMBERI TUGAS .....	1
1.2 MAKSUD DAN TUJUAN.....	1
1.3 LINGKUP PENUGASAN.....	1
1.4 ASUMSI DAN KONDISI PEMBATAS.....	2
1.5 DATA DAN INFORMASI SERTA PROSEDUR YANG DIGUNAKAN.....	3
1.6 TANGGAL PENILAIAN .....	3
1.7 GAMBARAN UMUM .....	4
1.8 RENCANA PENAMBAHAN 2 KODE KBLI BARU – 20214 DAN 49432.....	7
1.9 ANALISA KELAYAKAN USAHA .....	8
1.10 KESIMPULAN.....	9
<b>2. GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN.....</b>	<b>10</b>
2.1 PENDIRIAN DAN INFORMASI UMUM.....	10
2.2 SUSUNAN PENGURUS DAN STRUKTUR MODAL.....	10
2.3 KEGIATAN USAHA .....	11
2.4 POSISI KEUANGAN HISTORIS.....	12
2.5 ANALISA KELAYAKAN PASAR .....	13
2.6 ANALISA KELAYAKAN TEKNIS.....	16
2.7 ANALISA KELAYAKAN POLA BISNIS.....	19
2.8 ANALISA KELAYAKAN MODEL MANAJEMEN .....	21
2.9 ANALISA KEUANGAN MANAJEMEN.....	26
<b>3. TINJAUAN INDUSTRI DAN PROSPEK USAHA .....</b>	<b>28</b>
3.1 EKONOMI SECARA UMUM .....	28
3.2 PERKEMBANGAN PASAR PRODUK PEMBENAH TANAH (KODE KBLI 20214) .....	28
3.3 PERKEMBANGAN PASAR INDUSTRI TEKSTIL YANG DIDUKUNG ANGKUTAN KODE KBLI 49432 .....	29
3.4 ANALISA SWOT .....	30
<b>4. RENCANA TRANSAKSI .....</b>	<b>32</b>
4.1 LATAR BELAKANG RENCANA PENAMBAHAN 2 KODE KBLI BARU.....	32
4.2 TUJUAN DAN MANFAAT.....	32
4.3 TANGGAL PENILAIAN .....	33
<b>5. PROYEKSI KEUANGAN.....</b>	<b>34</b>
5.1 ASUMSI PROYEKSI KEUANGAN.....	34
5.2 PROYEKSI LABA RUGI PROFORMA .....	34
5.3 PROYEKSI LABA RUGI KODE KBLI 20214.....	35
5.4 PROYEKSI LABA RUGI KODE KBLI 49432.....	36
<b>6. ANALISA KELAYAKAN USAHA .....</b>	<b>37</b>
6.1 ANALISA INVESTASI .....	37
6.2 KELAYAKAN USAHA.....	40
6.3 KESIMPULAN.....	41
<b>7. SYARAT PEMBATASAN .....</b>	<b>42</b>

## 1. RINGKASAN EKSEKUTIF

---

### 1.1 IDENTITAS PEMBERI TUGAS

Nama : PT Chemstar Indonesia Tbk  
Bidang usaha : Perdagangan dan distribusi bahan kimia dengan fokus utama pada industri tekstil  
Alamat : Jl. Industri Ubrug No.70 Rt.005 Rw.002 Kp. Sampih, Ds Cibinong Jatiluhur, Purwakarta 41152  
Telepon : (62) 264-8222823  
Faksimili : (62) 264-8222823  
Web site : <https://www.chemstarindonesia.com>

### 1.2 MAKSUD DAN TUJUAN

KJPP Ihot Dollar & Raymond ("ID&R") ditunjuk oleh PT Chemstar Indonesia Tbk ("Perseroan") berdasarkan Surat Penugasan No.052R/IX/FS/25/KJPPID&R tertanggal 25 September 2025, dengan maksud melakukan penyusunan studi kelayakan terkait penambahan kegiatan usaha industri bahan amelioran/pembenah tanah (Kode KBLI 20214) dan angkutan bermotor untuk barang khusus (Kode KBLI 49432).

Laporan studi kelayakan ini telah disusun berdasarkan laporan keuangan Perseroan per tanggal 31 Desember 2025 dan informasi lainnya berkaitan dengan rencana usaha sebagaimana dijabarkan dalam proyeksi keuangan dan pembahasan dalam Bab 5.

Laporan ini disiapkan secara obyektif dan karenanya tidak sah di bawah kondisi lainnya, dan tidak dapat digunakan maupun dikutip untuk tujuan lainnya tanpa persetujuan tertulis dari ID&R.

### 1.3 LINGKUP PENUGASAN

Ruang lingkup penugasan meliputi:

➤ Tujuan penugasan

Memenuhi ketentuan yang diatur dalam Peraturan OJK No. 17 /POJK.04/2020 mengenai penambahan kegiatan usaha.

➤ Asumsi dan kondisi pembatas

- Menghasilkan laporan yang bersifat *non-disclaimer opinion*.
- Kami telah melakukan penelaahan atas data dan informasi yang digunakan dalam proses penilaian yang disiapkan oleh manajemen Perseroan.
- Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
- Kami menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
- Kami bertanggungjawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan yang telah disesuaikan dalam laporan studi kelayakan ini.

- Kami menghasilkan laporan studi kelayakan yang terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
- Kami bertanggung jawab atas laporan studi kelayakan dan kesimpulan nilai dari penilaian yang dilakukan.
- Kami telah memperoleh informasi atas status hukum objek penilaian dari Perseroan.

➤ Dasar nilai dan premis nilai

Untuk mengevaluasi kelayakan Rencana Penambahan 2 Kode KBLI oleh Perseroan digunakan 3 (tiga) indikator yaitu *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR) dan *Profitability Index* (PI), yang didasarkan pada nilai kini arus kas bersih yang diproyeksikan hingga tahun 2030. Penggunaan NPV berarti mengukur nilai kini dari pengeluaran investasi dan manfaat bisnis yang digambarkan oleh proyeksi manfaat netto.

Nilai NPV mencerminkan selisih dari nilai sekarang arus kas masa datang dengan nilai investasi. 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 menghasilkan jumlah kas yang sama dengan jumlah investasi. Jika IRR lebih besar dari WACC, maka Rencana ini layak dilaksanakan dan apabila IRR lebih kecil dari WACC maka Rencana ini sebaiknya tidak dilaksanakan. PI merupakan rasio yang digunakan untuk mengetahui nilai tambah dari investasi yang dilakukan. Dalam menganalisis PI suatu investasi maka kelayakan dapat dinilai apabila nilai PI lebih dari 1. Jika PI lebih besar dari 1, maka investasi tersebut dapat disimpulkan layak untuk dilaksanakan.

#### 1.4 ASUMSI DAN KONDISI PEMBATAS

- Menghasilkan laporan yang bersifat *non-disclaimer opinion*.
- Kami telah melakukan penelaahan atas data dan informasi yang digunakan dalam proses penilaian yang disiapkan oleh manajemen Perseroan.
- Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
- Kami menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
- Kami bertanggungjawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan yang telah disesuaikan dalam laporan studi kelayakan ini.
- Kami menghasilkan laporan studi kelayakan yang terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
- Kami bertanggung jawab atas laporan studi kelayakan dan kesimpulan nilai dari penilaian yang dilakukan.
- Kami telah memperoleh informasi atas status hukum objek penilaian dari Perseroan.

## 1.5 DATA DAN INFORMASI SERTA PROSEDUR YANG DIGUNAKAN

Laporan studi kelayakan usaha ini didasarkan pada analisa dan perhitungan atas kelayakan rencana penambahan usaha Perseroan terkait 2 Kode KBLI yang dinilai sesuai dengan data dan informasi internal maupun eksternal antara lain:

- Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 diaudit oleh KAP Jonnardi, Jamaludin, Sukimto & Rekan; untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2024 diaudit oleh KAP Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan; dan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Desember 2022 dan 2021 diaudit oleh KAP Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan; seluruhnya dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
- Rencana usaha dan proyeksi keuangan yang disusun oleh Perseroan untuk tahun 2026-2030;
- Data legalitas Perseroan antara lain akta pendirian, akta perubahan terakhir, Nomor Induk Berusaha (NIB), Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), Surat Keterangan Domisili Usaha (SKDU), Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan dokumen terkait lainnya;
- Data mengenai kegiatan Perseroan.

Laporan dan fakta yang terkandung di dalam Laporan adalah berdasarkan informasi dan representasi yang disediakan oleh Perseroan dan dikompilasi oleh ID&R. Informasi yang terkandung dalam Laporan ini adalah benar dan akurat dalam semua hal yang material, tidak menyesatkan, dan bahwa tidak ada fakta lainnya, yang mana jika dihilangkan dapat membuat Laporan ini dan informasi atau pernyataan di dalamnya menjadi menyesatkan. Selain itu informasi lainnya seperti informasi pasar, industri, dan data lainnya yang diperoleh dari data riset dari publik domain.

Dalam penyusunan laporan ini, telah dilakukan prosedur sebagai berikut : (i) Perseroan telah diberikan kesempatan untuk meminta dan mereview, dan telah menerima semua informasi yang diperlukan untuk memeriksa kembali keakuratan informasi atau untuk melengkapi informasi di dalamnya (ii) Perseroan tidak bergantung kepada Penilai atau seseorang yang memiliki hubungan afiliasi dengan Penilai atau pihak lain yang berafiliasi dengan Penilai sehubungan dengan pemeriksaan keakuratan informasi atau keputusan. Penyampaian dari Laporan ini atau setiap negosiasi yang dibuat berdasarkan laporan ini, dalam kondisi apapun, tidak dapat diimplikasikan bahwa informasi yang terkandung adalah benar setelah tanggal Laporan ini.

Prosedur lain yang Penilai lakukan adalah memeriksa dan menganalisa seluruh Dokumen yang diberikan, Laporan Keuangan, Proyeksi Keuangan dan tiap bagian dari Rencana Usaha terkait Penambahan Kode KBLI 20214 dan 49432 dalam hal kewajarannya baik secara individu maupun secara keseluruhan sebagai satu kesatuan Rencana Penambahan 2 Kode KBLI.

## 1.6 TANGGAL PENILAIAN

Tanggal pisah batas (*cut off date*) penilaian adalah per 31 Desember 2025, dimana batas tersebut diambil atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

## 1.7 GAMBARAN UMUM

PT Chemstar Indonesia Tbk (selanjutnya disebut "Perseroan" atau "CHEM") merupakan suatu perseroan terbuka berkedudukan di Kota Purwakarta, yang didirikan secara sah berdasarkan ketentuan hukum Negara Republik Indonesia pada tahun 2004 berdasarkan Akta Pendirian No. 7 tanggal 30 Januari 2004, yang dibuat di hadapan Jusnita Gunawan, S.H., Notaris di Jakarta. Akta Pendirian Perseroan telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusan No. C-04884 HT.01.01.TH.2004 tanggal 1 Maret 2004, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 3916, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 33 tanggal 24 April 2004.

Dalam perjalanan korporasinya, Perseroan telah melakukan serangkaian perubahan anggaran dasar. Perubahan anggaran dasar terakhir dinyatakan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 20 tanggal 08 Februari 2022, yang dibuat di hadapan Radjagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Jakarta Selatan. Memuat perubahan secara menyeluruh terhadap Anggaran Dasar sehubungan dengan status Perseroan dari perusahaan tertutup menjadi perusahaan terbuka, termasuk perubahan nilai nominal saham serta modal dasar perseroan.

Sejak awal pendirian, Perseroan memfokuskan kegiatan usahanya pada industri bahan kimia, khususnya speciality chemicals yang digunakan dalam proses produksi industri tekstil. Perseroan juga menjalankan aktivitas perdagangan dan distribusi bahan kimia, baik yang diproduksi sendiri maupun yang berasal dari internasional, sehingga mendukung integrasi rantai pasok serta memperluas jangkauan pascaproduksi Perseroan.

Entitas induk langsung Perusahaan adalah PT Tunas Bahtera Harum, yang didirikan di Indonesia.

Perusahaan berdomisili di Jalan Industri Ubrug No.70, Jatiluhur, Purwakarta, Jawa Barat.

## **Kondisi Pasar**

Dalam kerangka KBLI 20214 – Industri Bahan Amelioran (Pembenah Tanah), kondisi pasar nasional menunjukkan prospek yang relatif kondusif dan didukung oleh kebutuhan struktural sektor pertanian terhadap peningkatan kualitas kesuburan lahan. Berdasarkan klasifikasi Badan Pusat Statistik, kelompok usaha ini mencakup kegiatan industri bahan pembenah tanah seperti kapur pertanian, kapur fosfat, dolomit, zeolit, serta amelioran berbahan organik. Relevansi pasar bagi kegiatan usaha tersebut tercermin dari masih besarnya kontribusi sektor pertanian terhadap perekonomian nasional. Data Badan Pusat Statistik menunjukkan bahwa pada Triwulan III tahun 2024, lapangan usaha pertanian, kehutanan, dan perikanan memberikan kontribusi sebesar 13,57% terhadap Produk Domestik Bruto nasional, sementara industri pengolahan memberikan kontribusi sebesar 18,51%. Pada periode yang sama, perekonomian Indonesia juga tercatat tumbuh sebesar 4,95% (year-on-year). Penambahan KBLI ini dapat memperluas ruang lingkup usaha Perseroan ke segmen input pertanian bernilai tambah, memperkuat diversifikasi sumber pendapatan, serta meningkatkan fleksibilitas Perseroan dalam merespons kebutuhan pasar agrikultur yang semakin menitikberatkan pada aspek produktivitas dan keberlanjutan lahan.

Di samping itu, penambahan Kode KBLI 49432 merupakan langkah diversifikasi yang mendukung dan memiliki keterkaitan langsung dengan kegiatan usaha utama Perseroan, khususnya dalam aspek distribusi bahan kimia kepada pelanggan. Penambahan Kode KBLI 49432 dibutuhkan karena persyaratan instansi terkaitnya agar Perseroan dapat melakukan pengangkutan bahan kimia yang memerlukan penanganan khusus. Kebutuhan investasi tambahan relatif terkendali dan difokuskan pada pemenuhan perizinan atas sarana dan standar operasional yang telah berjalan. Selain itu, layanan angkutan barang khusus memiliki nilai tambah yang lebih tinggi dibandingkan angkutan umum, yang mana dibutuhkan oleh instansi terkaitnya, sehingga dapat memberikan kontribusi positif terhadap kinerja keuangan Perseroan ke depannya.

Penambahan 2 Kode KBLI baru di atas secara keseluruhan selain ditujukan untuk melayani dan menjangkau pasar yang lebih luas, juga untuk mendukung kinerja dan sinergi rantai operasi perusahaan.

## **Pola Bisnis**

Penambahan dua Kode KBLI baru yaitu 20214 (Industri Bahan Amelioran), dan 49432 (Angkutan Bermotor untuk Barang Khusus) merupakan bagian dari strategi pengembangan usaha PT Chemstar Indonesia Tbk untuk menangkap peluang pertumbuhan pada sektor pertanian dan logistik yang memiliki keterkaitan dengan kegiatan usaha utama.

Kedua penambahan KBLI ini tidak memerlukan perubahan model bisnis yang mendasar, melainkan merupakan formalisasi dan perluasan yang terstruktur dari kapabilitas operasional yang sudah dimiliki Perseroan. Dengan pengalaman operasional Perseroan, ketersediaan fasilitas produksi, serta basis pelanggan industri yang telah dimiliki, Perseroan dinilai memiliki dasar yang memadai untuk melaksanakan rencana pengembangan usaha dimaksud secara bertahap.

Didukung oleh kinerja keuangan Perseroan yang menunjukkan pencapaian penjualan sebesar Rp 218,77 miliar dan laba neto sebesar Rp 4,23 miliar serta roadmap pertumbuhan 5 tahun

ke depan yang terukur, Perseroan meyakini bahwa nilai perusahaan akan terus meningkat, kontribusi kepada pemegang saham akan semakin optimal, dan Perseroan akan terus memainkan peran strategis dalam mendukung kemajuan industri dan pembangunan nasional khususnya sektor pertanian/perkebunan, tekstil, energi dan industri lainnya.

### **Kebutuhan Operasi dan Investasi**

Biaya Perseroan terkait penambahan Kode KBLI 20214 dan 49432 atas bidang usaha utamanya terutama hanya mencakup biaya profesional dan perizinan..

### **Ketersediaan Tenaga Kerja**

Perseroan telah memiliki tenaga kerja yang berpengalaman dalam menjalankan kegiatan usaha di bidang industri kimia bagi sektor pertanian/perkebunan dan tekstil serta energi. Sehubungan dengan rencana penambahan kegiatan usaha, Perseroan akan melakukan penyesuaian kebutuhan sumber daya manusia secara bertahap sesuai dengan karakteristik kegiatan usaha yang akan dikembangkan.

### **Manajemen Kekayaan Intelektual**

Hak paten atas merek dagang produk kimia Perseroan terkait penambahan 2 Kode KBLI tetap terkendali dan dimiliki di bawah Perseroan.

### **Peraturan Perundang-undangan Terkait**

Perseroan perlu memperhatikan dan menaati peraturan perundang-undangan yang terkait dengan kegiatan usahanya agar dapat menghasilkan suatu kegiatan usaha yang terkendali dan berkesinambungan. Berikut beberapa peraturan perundang-undangan terkait Rencana penambahan kode KBLI 20214 dan 49432:

1. Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No.2 Tahun 2022;
2. Undang-Undang No. 22 Tahun 2019 tentang Sistem Budi Daya Pertanian Berkelanjutan;
3. Undang-Undang No. 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan
4. Kitab Undang-Undang Hukum Dagang;
5. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
6. Peraturan Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko;
7. Peraturan perundang-undangan lainnya yang relevan dengan kegiatan usaha Perseroan, termasuk di bidang industri kimia dan perizinan usaha.

### **Faktor Risiko Utama**

Dalam melaksanakan kegiatan usahanya, Perseroan tidak terlepas dari risiko. Risiko-risiko dapat berdampak terhadap kinerja keuangan, kegiatan operasional dan prospek di masa mendatang. Berikut adalah risiko usaha yang dimiliki oleh Perseroan:

1. Risiko Persaingan Usaha
2. Risiko Operasional
3. Risiko Sumber Daya Manusia

4. Risiko Kredit
5. Risiko Likuiditas
6. Risiko Suku Bunga

### **Persyaratan Modal dan Strategi Finansial**

Secara praktis tidak ada biaya investasi terkait penambahan kegiatan usaha sesuai 2 Kode Baru – 20214 dan 49432

#### **1.8 RENCANA PENAMBAHAN 2 KODE KBLI BARU – 20214 DAN 49432**

Semakin berkembangnya usaha Perseroan merupakan dampak dari bertambahnya permintaan pasar atas inovasi bisnis Perseroan dalam hal industri tekstil, agro, energi dan sektor terkait lainnya. Perseroan telah mempersiapkan strategi-strategi guna memenuhi kebutuhan pasar dan demi terciptanya kepuasan pelanggan (*customer*) Perseroan di antaranya dengan mempersiapkan Rencana Penambahan Usaha terkait Kode KBLI 20214 dan 49432 saat ini.

Rencana Perseroan terkait Penambahan Usaha Kode KBLI 20214 bertujuan untuk:

- Memperluas ruang lingkup kegiatan usaha Perseroan ke sektor pendukung pertanian melalui kegiatan produksi bahan amelioran (pembenah tanah) yang berfungsi meningkatkan kualitas fisik, kimia, dan biologis tanah.
- Memberikan kepastian hukum dan perizinan atas rencana pengembangan usaha di bidang Pembena Tanah yang akan dijalankan Perseroan.
- Mendukung ekspansi usaha Perseroan di bidang industri kimia, khususnya melalui pengembangan produk berbasis mineral dan/atau bahan kimia pertanian yang memiliki nilai tambah dan relevan dengan kebutuhan sektor agrikultur.
- Meningkatkan nilai dan daya saing Perseroan melalui pengembangan portofolio produk yang lebih luas dan terintegritas.

Penambahan KBLI 20214 – Industri Bahan Amelioran (Pembenah Tanah) ditujukan untuk mendukung pengembangan produk pembena tanah sebagai bagian dari diversifikasi kegiatan usaha Perseroan. Melalui penambahan kegiatan usaha tersebut, Perseroan diharapkan dapat menangkap peluang pertumbuhan pada sektor pertanian nasional, khususnya terkait kebutuhan peningkatan kualitas dan produktivitas lahan, sekaligus memperluas sumber pendapatan usaha secara berkelanjutan.

Sedangkan Rencana terkait Penambahan Usaha Kode KBLI 49432 bertujuan untuk

- Melegalkan dan memformalkan layanan angkutan sewa dari pintu ke pintu yang selama ini telah dijalankan Perseroan secara operasional.
- Mendukung efisiensi rantai pasok melalui pengelolaan distribusi secara lebih terintegritas.
- Mengurangi ketergantungan terhadap pihak ketiga dalam kegiatan logistic, khususnya untuk pengangkutan barang dengan spesifikasi tertentu.
- Meningkatkan nilai daya saing Perseroan melalui penguatan fungsi distribusi yang relevan dengan kegiatan usaha utama.

Penambahan KBLI 49432 memiliki potensi untuk diimplementasikan secara bertahap dengan mempertimbangkan kesiapan operasional Perseroan. Pengembangan kegiatan ini diarahkan untuk mendukung distribusi, khususnya dalam pengangkutan barang yang memerlukan penanganan khusus, termasuk bahan kimia. Kebutuhan investasi tambahan relatif terkendali dan difokuskan pada pemenuhan perizinan serta penyesuaian sarana dan prosedur operasional sesuai dengan karakteristik barang yang diangkut.

## 1.9 ANALISA KELAYAKAN USAHA

Dalam melaksanakan penugasan ini, ID&R melakukan analisa kelayakan penambahan kegiatan usaha Perseroan yang didasarkan pada proyeksi keuangan Perseroan selama 5 tahun sehubungan dengan rencana penambahan Kode KBLI 20214 dan 49432 ("Rencana Penambahan 2 Kode KBLI"). Untuk mengevaluasi kelayakan usaha pada Rencana penambahan kode KBLI 20214 dan 49432 digunakan 3 (tiga) indikator yaitu *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR) dan *Profitability Index* (PI), yang didasarkan pada nilai kini arus kas bersih yang diproyeksikan untuk periode tahun 2026-2030. Penggunaan NPV berarti mengukur nilai kini dari pengeluaran investasi dan manfaat bisnis yang digambarkan oleh proyeksi manfaat netto.

Nilai NPV mencerminkan selisih dari nilai sekarang arus kas masa datang dengan nilai investasi. 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 menghasilkan jumlah kas yang sama dengan jumlah investasi. Jika IRR lebih besar dari WACC, maka Rencana ini layak dilaksanakan dan apabila IRR lebih kecil dari WACC maka Rencana ini sebaiknya tidak dilaksanakan. PI merupakan rasio yang digunakan untuk mengetahui nilai tambah dari investasi yang dilakukan. Dalam menganalisis PI suatu investasi maka kelayakan dapat dinilai apabila nilai PI lebih dari 1. Jika PI lebih besar dari 1, maka investasi tersebut dapat disimpulkan layak untuk dilaksanakan.

Analisa kelayakan dapat dilakukan berdasarkan perhitungan kelayakan usaha Perseroan dan perbandingan antara rasio kinerja proyeksi keuangan dalam kondisi tanpa adanya Rencana Penambahan 2 Kode KBLI dan dengan adanya penambahan Rencana Penambahan 3 Kode KBLI tersebut. Kelayakan rencana usaha Perseroan dihitung dengan menggunakan tiga indikator yaitu *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR) dan *Profitability Index* (PI), dengan ringkasan sebagai berikut:

Keterangan	NPV (Rp)	IRR (%)	PI
Penambahan Usaha - Kode KBLI 20214	5.864.550.710	443,11%	1,05
Penambahan Usaha - Kode KBLI 49432	15.898.704.901	9491,89%	1,03

Berdasarkan tabel di atas, NPV menunjukkan nilai positif, IRR lebih tinggi daripada WACC dan PI lebih dari 1, dengan demikian rencana Perseroan tersebut dinilai layak.

## 1.10 KESIMPULAN

Berdasarkan hasil kajian dan analisa yang telah dilakukan terhadap seluruh aspek yang terkait dalam rangka menentukan kelayakan usaha, kami berpendapat bahwa Rencana Penambahan 2 KBLI Baru yang akan dilakukan oleh Perseroan dinilai **“layak”**.

Mengingat bahwa ada kemungkinan terjadinya perbedaan waktu dari tanggal laporan ini disusun dengan pelaksanaan rencana usaha, maka kesimpulan di atas berlaku bila tidak ada perubahan yang memiliki dampak yang signifikan terhadap nilai dan hubungan manajemen Perseroan dengan pelaksanaan rencana usaha, yang meliputi kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, peraturan Pemerintah Indonesia dan perubahan organisasi dan/atau manajemen Perseroan setelah tanggal laporan ini dikeluarkan. Studi Kelayakan atas rencana usaha mungkin akan berbeda jika setelah tanggal laporan dikeluarkan terjadi perubahan-perubahan tersebut di atas.

## 2. GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

### 2.1 PENDIRIAN DAN INFORMASI UMUM

PT Chemstar Indonesia Tbk (selanjutnya disebut "Perseroan" atau "CHEM") merupakan suatu perseroan terbuka berkedudukan di Kota Purwakarta, yang didirikan secara sah berdasarkan ketentuan hukum Negara Republik Indonesia pada tahun 2004 berdasarkan Akta Pendirian No. 7 tanggal 30 Januari 2004, yang dibuat di hadapan Jusnita Gunawan, S.H., Notaris di Jakarta.

Akta Pendirian Perseroan telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusan No. C-04884 HT.01.01.TH.2004 tanggal 1 Maret 2004, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 3916, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 33 tanggal 24 April 2004.

Dalam perjalanan korporasinya, Perseroan telah melakukan serangkaian perubahan anggaran dasar. Perubahan anggaran dasar terakhir dinyatakan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 20 tanggal 08 Februari 2022, yang dibuat di hadapan Radjagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Jakarta Selatan.

Perseroan berdomisili di Jl. Industri Ubrug No.70 Rt.005 Rw.002 Kp. Sampih, Ds. Cibinong, Jatilihur, Purwakarta. Perseroan mulai beroperasi secara komersial pada bulan Juli 2002.

### 2.2 SUSUNAN PENGURUS DAN STRUKTUR MODAL

Modal dasar Perseroan adalah sebesar Rp 120.000.000.000 yang terdiri dari 4.800.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 25 per saham. Modal ditempatkan dan disetor penuh sebesar Rp 42.500.819.850 atau sebanyak 1.700.032.794 saham, dengan komposisi pemegang saham Perseroan adalah sebagaimana yang termuat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan yang dikeluarkan oleh PT Chemstar Indonesia Tbk tanggal 31 Desember 2025, yaitu sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah (Rp)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>4.800.000.000</b>	<b>120.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>			
PT Tunas Bahtera Harum	1.164.000.000	126.564.640.000	68,47
Ir. Wim Zulkarnaen	12.000.000	300.000.000	0,71
Eko Muljono Suprpto	12.000.000	300.000.000	0,71
Kwee Sutrimo	12.000.000	300.000.000	0,71
Masyarakat	500.032.794	12.500.819.850	29,41
Jumlah	<b>1.700.032.794</b>	<b>42.500.819.850</b>	<b>100,00</b>
<b>Saham dalam Portepel</b>	<b>3.099.967.206</b>	<b>77.499.180.150</b>	

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan per 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

#### Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Ir. Wim Zulkarnaen  
 Komisaris : Eko Muljono Suprpto  
 Komisaris Independen : Eko Pratikto

#### Dewan Direksi

Presiden Direktur	: Kwee Sutrimo
Direktur	: Tony Widjaja
Direktur	: Lusi
Direktur	: Wenty Akbar Rasjid

Dokumen dan data perijinan yang dimiliki oleh Perseroan antara lain:

- Nomor Induk Berusaha (NIB) No. 9120005212706 yang diterbitkan tanggal 23 Oktober 2023 yang dikeluarkan oleh Badan Koordinasi Penanaman Modal;
- Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dengan No. 510/02849/10-10/PM/VI/2015 tanggal terbit Izin Usaha Proyek Pertama 23 Juni 2015 yang dikeluarkan oleh Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu;
- Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) No. 02.342.003.7-038.000 yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pajak;
- Surat Keterangan Terdaftar Wajib Pajak No. S-5PKP/WPJ.09/KP.1103/2022 tanggal 11 Maret 2022 yang dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak.

### **2.3 KEGIATAN USAHA**

Perseroan merupakan perusahaan terbuka yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (“BEI”) pada tahun 2022. Sejak awal pendirian, Perseroan berfokus pada kegiatan usaha di bidang industri bahan kimia, khususnya specialty chemicals. Kegiatan usaha Perseroan meliputi produksi bahan kimia untuk berbagai tahapan proses tekstil pre-treatment, dyeing, dan finishing, serta didukung oleh aktivitas perdagangan dan distribusi bahan kimia.

Produk yang dihasilkan Perseroan untuk memenuhi kebutuhan industri tekstil antara lain:

- Bahan kimia pre-treatment: digunakan dalam tahap persiapan kain sebelum proses pewarnaan, seperti proses pembersihan dan penghilangan kotoran
- Bahan kimia dyeing: digunakan dalam proses pewarnaan tekstil untuk menghasilkan warna yang sesuai dengan spesifikasi pelanggan
- Bahan kimia finishing: digunakan dalam tahap akhir proses tekstil untuk meningkatkan kualitas kain, seperti kelembutan, ketahanan, dan tampilan akhir
- Specialty chemicals lainnya: produk kimia yang diformulasikan secara khusus sesuai dengan kebutuhan pelanggan industri tekstil dan sektor terkait lainnya

Perseroan merupakan perusahaan industri bahan kimia dengan fokus kualitas produk dan pemenuhan kebutuhan pelanggan industri. Saat ini, Perseroan didukung oleh fasilitas produksi yang berlokasi di Purwakarta, Jawa Barat.

Selain itu, Perseroan didukung oleh jaringan distribusi dan pemasaran yang menjangkau berbagai wilayah di Indonesia. Dukungan fasilitas produksi, sistem operasional, serta jaringan pelanggan yang terbentuk menjadi landasan bagi Perseroan dalam menjalankan

kegiatan usaha secara berkelanjutan dan mendukung rencana pengembangan usaha ke depan.

Berikut adalah sertifikasi ISO yang dikelola PT ChemStar Indonesia Tbk:

**[ISO 9001:2015 - Sistem Manajemen Mutu]**

- Fokus pada manajemen mutu dan konsistensi kualitas produk.
- Diimplementasikan dalam proses produksi di pabrik.
- Diterima dan dipertahankan sebagai bukti komitmen mutu.

**[ISO 14001 & ISO 45001 (Kesehatan & Keselamatan)]**

- Berdasarkan laporan pubex 2023, perusahaan menunjukkan komitmen atau inisiatif untuk mendapatkan sertifikasi ISO 14001 dan ISO 45001:2018 (sistem manajemen K3).

**2.4 POSISI KEUANGAN HISTORIS**

Berikut ini merupakan tabel ikhtisar Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 yang diaudit oleh KAP Jonnardi, Jamaludin, Sukamto & Rekan; untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2022, 2023, dan 2024, yang diaudit oleh KAP Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan seluruhnya dengan pendapat wajar tanpa pengecualian, yang disajikan sebagai berikut:

(dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Keterangan	Audited 2021	Audited 2022	Audited 2023	Audited 2024	Audited 2025
<i>Operating Highlights</i>					
Pendapatan	89.623.687.082	127.523.508.227	119.655.832.334	174.343.695.864	218.773.743.069
Laba bruto	35.214.484.287	38.494.701.993	36.966.983.345	43.293.724.630	39.402.985.243
Laba Usaha	20.484.566.322	11.722.871.112	4.265.927.853	8.095.571.311	4.083.477.760
EBITDA					
Laba Neto Tahun Berjalan	4.420.316.702	7.016.621.357	608.111.657	4.226.914.778	1.861.132.512
Total Laba Pomprehensif	4.488.491.845	6.882.675.753	132.804.686	175.028.715	
<i>Financial Position</i>					
Aset	90.598.383.183	137.718.996.489	148.369.110.899	170.328.129.268	197.914.173.031
Aset Lancar	81.253.804.753	107.819.038.905	116.692.606.752	131.495.141.895	158.797.222.386
Aset Tidak Lancar	9.344.588.430	29.899.957.584	31.676.504.147	38.832.987.373	39.166.951.645
Liabilitas	51.484.459.805	25.210.354.340	37.177.780.014	54.957.129.793	81.944.666.026
Liabilitas Janjka Pendek	44.127.065.897	19.666.519.259	31.350.314.230	49.701.063.282	75.726.209.047
Keterangan	Audited 2021	Audited 2022	Audited 2023	Audited 2024	Audited 2025
<i>Key Performance Ratio</i>					
Marjin Laba Bruto	39,3%	30,2%	30,9%	24,8%	18,0%
Marjin Laba Usaha	22,9%	9,2%	3,6%	4,6%	1,9%
Marjin Laba Tahun Berjalan	4,9%	5,5%	0,5%	2,4%	0,9%
Marjin Ebitda	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Return on Assets	4,9%	5,1%	0,4%	2,5%	0,9%
Return on Equity	10,5%	6,2%	0,5%	3,7%	1,6%
Current Ratio	184,1%	548,2%	372,2%	264,6%	209,7%
Debt to Asset Ratio	56,8%	18,3%	25,1%	32,3%	41,4%
Debt to Equity Ratio	122,3%	22,4%	33,4%	47,6%	70,7%

## 2.5 ANALISA KELAYAKAN PASAR

### 2.5.1 Kondisi Pasar

Perkembangan usaha Perseroan dipengaruhi oleh peningkatan permintaan terhadap produk bahan kimia, khususnya pada industri tekstil dan sektor terkait. Dalam rangka merespons dinamika tersebut, perseroan menyusun rencana pembangunan usaha dengan mempertimbangkan kebutuhan pasar serta operasional yang dimiliki.

Sehubungan dengan hal tersebut, perseroan merencanakan penambahan kegiatan usaha melalui KBLI 20214 dan KBLI 49432 sebagai bagian dari upaya diversifikasi usaha, yang pelaksanaannya akan dilakukan secara bertahap dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian dan kelayakan usaha.

#### Pangsa Pasar

Pangsa pasar Perseroan berkaitan dengan kegiatan usaha di bidang industri bahan kimia serta rencana pengembangan usaha melalui KBLI 20214 dan KBLI 49432. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik, sektor pertanian menunjukkan pertumbuhan sebesar 4%–5% mengindikasikan adanya kebutuhan terhadap input produksi, termasuk pupuk. Sehubungan dengan hal tersebut, pangsa pasar untuk KBLI 20214 mencakup sektor pertanian dan industri terkait. Pangsa pasar KBLI 49432 mencakup kegiatan distribusi barang yang memerlukan penanganan khusus, termasuk bahan kimia, dengan cakupan wilayah mengikuti lokasi pelanggan dan aktivitas distribusi Perseroan.

Beberapa indikator pangsa pasar yang relevan terkait **KBLI 20214** antara lain:

- Basis Permintaan Sektor Pertanian: Berdasarkan data Badan Pusat Statistik, luas panen padi nasional pada tahun 2024 mencapai sekitar 10,05 juta hektare, yang menunjukkan adanya basis permintaan potensial terhadap produk pembenah tanah sebagai input pendukung produktivitas lahan.
- Pasar Relevan: Dengan pendekatan konservatif, pasar relevan awal dapat diasumsikan pada segmen budidaya intensif seluas sekitar 10.000 hektare. Dengan asumsi kebutuhan aplikasi pembenah tanah rata-rata 0,5 ton per hektare, maka estimasi kebutuhan pasar pada segmen tersebut adalah sekitar 5.000 ton per tahun.
- Estimasi Pangsa Pasar Awal Perseroan: Apabila kapasitas produksi awal produk GEMBURIN diperkirakan sebesar  $\pm 5$  ton per tahun, maka potensi pangsa pasar awal Perseroan secara indikatif berada pada kisaran 0,10% dari estimasi pasar sasaran..
- Estimasi nilai pasar Dengan asumsi harga jual produk sebesar sekitar Rp150 juta per ton, maka nilai pasar pada segmen sasaran tersebut diestimasi mencapai sekitar Rp750 miliar per tahun.

Dengan mempertimbangkan posisi awal Perseroan sebagai pelaku usaha baru pada KBLI 20214, penetrasi pasar pada tahap awal diperkirakan masih terbatas dan akan berkembang secara bertahap seiring peningkatan kapasitas produksi, penguatan jaringan distribusi, dan pengembangan basis pelanggan.

Di samping itu, pasar **KBLI 49432** (Angkutan Bermotor untuk Barang Khusus) berkaitan dengan dengan aktivitas sektor transportasi dan pergudangan yang menunjukkan

pertumbuhan, Badan Pusat Statistik mencatat pertumbuhan sekitar 8,5% pada tahun 2025. Indikator pangsa pasar yang relevan terkait KBLI 49432 antara lain:

- Ukuran Sektor Transportasi dan Pergudangan: berdasarkan data Badan Pusat Statistik, sektor transportasi dan pergudangan menunjukkan pertumbuhan sebesar sekitar 8%–9% (year-on-year) pada tahun 2025, yang mencerminkan peningkatan aktivitas logistik secara umum.
- Kontribusi Logistik terhadap PDB: sektor logistik nasional diperkirakan memiliki kontribusi signifikan terhadap perekonomian dengan nilai Rp 1.500 triliun – Rp 2.000 triliun per tahun, dalam konteks tersebut, segmen angkutan barang khusus secara indikatif diperkirakan mencakup sekitar 10%–15% dari total aktivitas logistik, sehingga merepresentasikan nilai pasar pada kisaran Rp 150 triliun – Rp 300 triliun per tahun.
- Permintaan Angkutan Barang Khusus (Chemical Handling): industri kimia, manufaktur, dan sektor terkait memerlukan layanan distribusi dengan penanganan khusus (special handling), termasuk untuk bahan kimia yang memiliki karakteristik tertentu, sehingga menciptakan segmen pasar tersendiri dalam industri logistik.
- Kebutuhan Integrasi Rantai Pasok: pelaku industri cenderung meningkatkan efisiensi melalui integrasi fungsi distribusi, termasuk pengangkutan barang khusus secara internal atau melalui penyedia jasa khusus, yang mendorong permintaan terhadap layanan dengan standar operasional tertentu.

Dengan mempertimbangkan bahwa Perseroan merupakan pelaku baru dalam segmen ini, potensi perolehan pangsa pasar pada tahap awal diperkirakan masih terbatas dan akan berkembang secara bertahap seiring dengan kesiapan operasional, pemenuhan perizinan, serta pengembangan jaringan distribusi.

### **Kesinambungan**

Dengan dilakukannya penambahan usaha 2 Kode KBLI baru tersebut, Perseroan dapat merencanakan, mengkoordinasikan, mengkonsolidasikan, mengembangkan dan mengoperasikan integrasi jasa transportasi yang mempunyai landasan hukum kuat, efisien dan memiliki daya saing serta dapat mengoptimalkan kinerja Perseroan secara keseluruhan demi terciptanya keberlanjutan bisnis yang menguntungkan bagi Perseroan dan seluruh pemangku kepentingan.

### **Potensi Pasar**

Perkembangan sektor industri dan pertanian menunjukkan adanya kebutuhan terhadap produk bahan kimia serta input produksi pertanian, termasuk bahan amelioran (pembenah tanah) yang digunakan untuk meningkatkan kualitas fisik, kimia, dan biologis tanah. Selain itu, kegiatan distribusi barang industri dengan penanganan khusus merupakan bagian dari aktivitas logistik yang berlangsung. Sehubungan dengan rencana penambahan kegiatan usaha melalui KBLI 20214 (Industri Bahan Amelioran) dan KBLI 49432 (Angkutan Bermotor untuk Barang Khusus), penambahan tersebut merupakan perluasan ruang lingkup kegiatan usaha Perseroan. Pelaksanaan kegiatan usaha dimaksud akan dilakukan dengan memperhatikan ketentuan perizinan yang berlaku serta kesiapan operasional Perseroan.

## 2.5.2 Pesaing Usaha

Pesaing usaha PT Chemstar Indonesia Tbk (CHEM) utamanya berasal dari perusahaan manufaktur dan perdagangan bahan kimia, khususnya yang fokus pada **textile auxiliaries** (bahan pembantu tekstil) dan pewarna. Selain itu, karena CHEM melakukan diversifikasi ke bidang energi dan agrochemical, kompetisi juga muncul dari perusahaan di sektor tersebut.

Berikut adalah beberapa kategori dan potensi pesaing Chemstar Indonesia:

### 1. Pesaing di Bidang Bahan Kimia Tekstil (Textile Auxiliaries)

- Perusahaan Sejenis/Kompetitor Lokal & Impor: Industri kimia tekstil di Indonesia cukup padat, melibatkan banyak produsen lokal maupun distributor bahan kimia impor dari Tiongkok, India, dan Eropa yang bersaing dalam harga dan kualitas.
- Perusahaan Manufaktur Kimia: Dalam prospektus, CHEM menghadapi risiko dari pesaing yang menawarkan harga lebih kompetitif untuk produk kimia tekstil.

### 2. Pesaing di Bidang Energi & Agro Chemical (Diversifikasi)

Seiring dengan rencana ekspansi dan akuisisi perusahaan sejenis untuk pengembangan bisnis, CHEM juga berhadapan dengan pemain di sektor energi dan agrochemical. Persaingan di sektor minyak dan gas (migas) semakin ketat dengan munculnya fasilitas produksi baru;

### 3. Pembandingan di Pasar Modal (Emiten Sejenis)

Berdasarkan data pasar modal (perbandingan emiten di IDX), beberapa perusahaan yang sering dibandingkan dalam kategori industri bahan kimia/terkait adalah:

- **PT Colopak Indonesia Tbk (CLPI)**: Bergerak dalam bahan kimia untuk kemasan.
- **PT Indo Komoditi Korpora Tbk (INCF)**: Bergerak di industri bahan kimia/karet.
- **PT Emdeki Utama Tbk (MDKI)**: Produsen kalsium karbida.
- **PT Sarana Mitra Luas Tbk (SAMF)**: Industri pendukung.

### Faktor Persaingan Utama

- Kualitas Produk: Produk CHEM dituntut memenuhi standar global (seperti Adidas, Nike, Uniqlo).
- Harga & Supply-Chain: Risiko kenaikan bahan baku impor dan gangguan rantai pasok mempengaruhi persaingan harga.
- Teknologi Ramah Lingkungan: Fokus CHEM pada produk ramah lingkungan menjadi keunggulan bersaing.

### 2.5.3 Strategi Pemasaran

Perseroan merencanakan beberapa strategi pemasaran dan bisnis terkait Rencana Penambahan 2 Kode KBLI barunya. Beberapa strategi pemasaran dan bisnis yang sedang dijalankan dan yang akan dijalankan Perseroan antara lain:

Strategi usaha PT Chemstar Indonesia (CHEM) berfokus pada diversifikasi bisnis dari produsen kimia tekstil (sejak 2004) ke sektor energi dan agro untuk memacu pertumbuhan. Pasca IPO 2023, perusahaan memperkuat penetrasi pasar, menjadi partner PT Baker Hughes di sektor energi, serta membidik target pendapatan tinggi melalui strategi manajemen baru.

Berikut adalah poin-poin utama strategi usaha PT Chemstar Indonesia:

- **Diversifikasi Bisnis (Energi & Agro):** CHEM merambah sektor energi dan agro untuk mengurangi ketergantungan pada industri tekstil. Targetnya, divisi energi berkontribusi signifikan terhadap pendapatan (sekitar 59%).
- **Kemitraan Strategis:** Bekerja sama dengan PT Baker Hughes sebagai *Channel Partner* di sektor energi, yang meningkatkan kapabilitas teknologi dan memperluas jangkauan pasar.
- **Pengembangan Produk (Ramah Lingkungan):** Tetap memproduksi bahan kimia tekstil dan pewarna yang ramah lingkungan sebagai keunggulan kompetitif.
- **Pengembangan Manajemen & Pasar:** Mengimplementasikan strategi BCG Matrix, yaitu fokus pada *market penetration* (penetrasi pasar), *market development* (pengembangan pasar), dan *product development* (pengembangan produk).
- **Ekspansi Industri:** Merencanakan perluasan ke sektor industri lain seperti makanan dan minuman (F&B) untuk meningkatkan utilisasi pabrik.

Berdasarkan laporan publik Public Expose 2023, perusahaan optimistis mencapai target penjualan yang didukung oleh langkah-langkah diversifikasi ini.

## 2.6 ANALISA KELAYAKAN TEKNIS

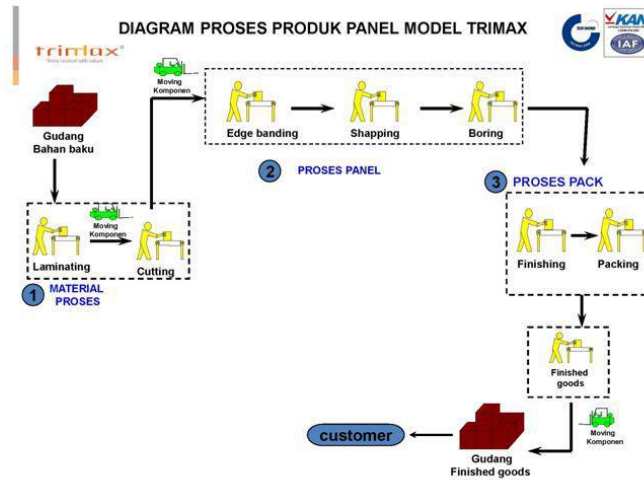
### 2.6.1 Penambahan Kegiatan Usaha

Perseroan bermaksud memperkuat rangkaian kegiatan usahanya melalui penambahan 2 Kode KBLI baru guna mengembangkan variasi produknya di sektor industri agro serta melegalkan kegiatan pengangkutan barang yang memerlukan penanganan khusus (golongan B3) berikut ini:

- **Produk Pembenh Tanah – KBLI 20214**

Segmen ini merupakan bagian core business Perseroan dan memiliki potensi pengembangan besar karena berhubungan dengan sektor agro (pertanian dan perkebunan). Produk pembenh tanah yang akan dijual bermerek “GEMBURIN”.

## Alur Produksi



- **Transportasi – Kode KBLI 49432**

Segmen ini memiliki standar penanganan yang tinggi bagi produk kimia tertentu untuk industri/sektor tekstil di Indonesia, dimana Perseroan telah menjalankannya namun memerlukan landasan hukum secara formal untuk memperkuat langkah pengembangan usahanya.

## 2.6.2 Ketersediaan dan Kualitas Sumber Daya

Perseroan telah memiliki tenaga kerja yang telah berpengalaman melaksanakan kegiatan usahanya, khususnya dalam rangka menjalankan Rencana Penambahan 2 Kode KBLI Baru,

## 2.6.3 Peraturan Perundang-undangan Terkait

Berdasarkan kegiatan usahanya sebagai produsen bahan kimia tekstil dan statusnya sebagai perusahaan terbuka (Tbk), PT Chemstar Indonesia Tbk tunduk pada berbagai peraturan perundang-undangan di Indonesia. Berikut adalah poin-poin utamanya:

### **Pasar Modal dan Perusahaan Terbuka:**

POJK No. 51/POJK.03/2017: Terkait kewajiban laporan keberlanjutan (sustainability report).

POJK No. 41/2020: Terkait penawaran umum efek, penjatahan, dan penawaran awal.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Bursa Efek Indonesia (BEI) lainnya yang mengatur perusahaan publik, termasuk kepatuhan terhadap pengawasan UMA (*Unusual Market Activity*).

### **Ketenagakerjaan:**

Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (atau perubahannya yang berlaku): Digunakan sebagai acuan perusahaan dalam pencatatan liabilitas imbalan kerja.

### **Operasional Industri Kimia:**

Kegiatan usaha sebagai produsen bahan kimia dasar organik di Purwakarta tunduk pada aturan industri dan lingkungan hidup yang berlaku.

### **Hukum Perusahaan:**

Undang-Undang Perseroan Terbatas: **Mengatur** tata kelola perusahaan (GCG), rapat umum pemegang saham (RUPS), dan anggaran dasar perusahaan.

## 2.6.4 Aspek Lingkungan

PT Chemstar Indonesia Tbk (CHEM), sebagai perusahaan manufaktur bahan kimia tekstil dan penyedia bahan kimia industri energi yang berlokasi di Purwakarta, Jawa Barat, memiliki berbagai aspek lingkungan dari kegiatan produksinya. Perusahaan berkomitmen menerapkan prinsip ramah lingkungan (*green company*) dan mengelola dampak tersebut melalui berbagai upaya.

Berikut adalah aspek lingkungan dan penanganannya berdasarkan data tahun 2022-2024:

### **Aspek Lingkungan Utama**

- **Limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3):** Dihasilkan dari sisa produksi, terutama *fly ash* dan *bottom ash*.
- **Limbah Cair:** Limbah sisa proses produksi, pewarnaan, dan pencucian drum/polygen.

- **Emisi Udara:** Gas buang dari proses produksi.
- **Limbah Padat Domestik:** Sampah organik dan anorganik dari aktivitas kantor dan karyawan

### **Penanganan dan Manajemen Lingkungan**

PT Chemstar Indonesia Tbk menerapkan beberapa metode penanganan limbah untuk memenuhi regulasi lingkungan:

#### **Pengolahan Limbah Cair (IPAL):**

- Menggunakan sistem *recycle* (daur ulang) air limbah untuk kegiatan pencucian drum atau tangki bahan baku.
- Memastikan parameter kualitas air limbah memenuhi standar Baku Mutu Air Limbah Industri Tekstil (Permen LHK No. P.16/Menlhk/Setjen/Kum.1/4/2019).

#### **Pengelolaan Limbah B3:**

- Memperbaiki sistem penyimpanan limbah B3 sesuai petunjuk Dinas Lingkungan Hidup.
- Melakukan kerja sama dengan pihak ketiga resmi untuk pengangkutan dan pengelolaan limbah B3.
- Mendapatkan sertifikasi profesi berlisensi BNSP untuk personil pengelola PLB3 (Penanggung Jawab dan Operator).

#### **Sertifikasi dan Ramah Lingkungan:**

- Produk-produk didesain ramah lingkungan dan memiliki sertifikasi *ECO Passport* oleh OEKO-TEX.
- Implementasi Sistem Manajemen Lingkungan ISO 14001:2015.
- Menerapkan konsep *Green Company* untuk mengurangi dampak lingkungan dari operasional.

#### **Pengawasan:**

- Limbah padat dipisahkan berdasarkan warnanya untuk pengawasan dan penanganan yang tepat.
- Menerapkan *Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan* (UKL-UPL).

## **2.7 ANALISA KELAYAKAN POLA BISNIS**

Analisa kelayakan pola bisnis **PT Chemstar Indonesia Tbk (CHEM)** menunjukkan prospek yang dinamis dengan fokus peralihan dari manufaktur tekstil konvensional menuju diversifikasi ke sektor energi dan agro. Berdasarkan kinerja hingga awal 2026, perusahaan sedang dalam upaya memperkuat margin profitabilitas setelah mengalami kontraksi laba di tahun sebelumnya.

Berikut adalah analisa kelayakan PT Chemstar Indonesia Tbk (CHEM) berdasarkan beberapa aspek:

## 1. Aspek Pasar dan Pemasaran

- **Diversifikasi Produk (Diversification Strategy):** CHEM tidak lagi hanya bergantung pada bahan kimia tekstil. Perusahaan aktif memperluas pasar ke sektor agro (pertanian) dan energi.
- **Target Pendapatan 2025-2026:** CHEM menetapkan target pendapatan yang agresif sebesar Rp207 miliar pada tahun 2025 (meningkat dari perkiraan Rp161 miliar pada 2024), dengan proyeksi kontribusi tekstil Rp127 miliar, energi Rp60 miliar, dan agro Rp20 miliar.
- **Posisi Kompetitif:** Sebagai produsen dalam negeri, CHEM memiliki keunggulan kompetitif dalam kecepatan distribusi dan pemenuhan standar produk. Namun, industri tekstil menghadapi tantangan persaingan ketat dari produk impor, sehingga diversifikasi adalah langkah tepat.

## 2. Aspek Teknis dan Operasional

- **Fasilitas Produksi:** CHEM memiliki pabrik sendiri di Purwakarta, Jawa Barat, yang memungkinkan efisiensi biaya manufaktur dan menghasilkan produk berstandar internasional.
- **Standarisasi:** Perusahaan telah menerapkan ISO 9001 (manajemen mutu), ISO 14001:2015 (lingkungan), dan ISO 45001:2018 (K3), yang meningkatkan kelayakan operasional.
- **Pemanfaatan Teknologi:** Strategi 2026 mencakup peremajaan teknologi untuk meningkatkan daya saing, sesuai dengan program pemerintah. [[1](#), [2](#), [3](#), [4](#)]

## 3. Aspek Manajemen dan SDM

- **Pengalaman Manajemen:** CHEM berdiri sejak 2004, memberikan pengalaman panjang dalam perdagangan dan manufaktur kimia.
- **Kemitraan Strategis:** Kemitraan dengan agen seperti M.Dohmen GMBH Jerman dan Tanatex Chemicals menunjukkan kapabilitas teknis yang diakui secara internasional.

## 4. Aspek Keuangan

- **Profitabilitas:** Kinerja keuangan 2025 menunjukkan tantangan, di mana laba bersih kuartal ketiga 2025 (3Q25) turun menjadi Rp2,7 miliar dari Rp6,6 miliar pada periode yang sama tahun 2024.
- **Optimisme 2026:** Perusahaan menargetkan perbaikan margin profitabilitas melalui peningkatan efisiensi di sektor energi dan agro.
- **Tingkat Utang:** Sebagai perusahaan yang tercatat di bursa (IPO 2022), struktur permodalan relatif lebih transparan.

### 2.7.1 Keunggulan Kompetitif

Keunggulan utama CHEM terletak pada fokus *green chemistry* dan layanan teknis terintegrasi:

- **Sertifikasi Ramah Lingkungan (*Eco-Friendly*):** CHEM memiliki sertifikasi *ECO Passport* oleh OEKO-TEX, yang krusial untuk memenuhi standar *Environmental, Social, and Governance* (ESG) yang diminta brand global seperti Nike, Adidas, Uniqlo, dan M&S.
- **Lokasi Pabrik Strategis:** Pabrik yang berlokasi di Purwakarta, Jawa Barat, memungkinkan efisiensi logistik dan distribusi yang cepat ke konsumen utama (industri tekstil besar).
- **Layanan Teknis & R&D:** Menyediakan konsultasi teknis di lokasi klien dan laboratorium lokal untuk memastikan produk sesuai dengan kebutuhan spesifik mesin pelanggan.
- **Sertifikasi Kualitas & Manajemen:** Menerapkan standar internasional, termasuk ISO 9001:2015 (Mutu), ISO 14001:2015 (Lingkungan), dan ISO 45001:2018 (K3).
- **Kemitraan Strategis:** Bertindak sebagai *authorized agent* dari perusahaan kimia internasional terkemuka, yaitu Tanatex Chemicals Holland dan Transfar International China, serta mitra saluran untuk Baker Hughes.

### 2.8.5 Kemampuan untuk Menciptakan Nilai

PT Chemstar Indonesia Tbk (CHEM) menciptakan nilai melalui pendekatan terintegrasi antara manufaktur bahan kimia tekstil ramah lingkungan, diversifikasi bisnis ke sektor energi, dan efisiensi operasional. Berdasarkan data terbaru, perusahaan fokus memaksimalkan margin keuntungan melalui optimalisasi biaya dan penguatan layanan teknis.

## 2.8 ANALISA KELAYAKAN MODEL MANAJEMEN

### 2.8.1 Ketersediaan Tenaga Kerja

Dengan dilakukannya Rencana Penambahan 2 Kode KBLI baru, Perseroan harus menyediakan sumber daya manusia yang kompeten dan berkualitas untuk menjalankan kegiatan usaha yang baru. Saat ini, Perseroan memiliki struktur manajemen yang cukup memadai untuk menjalankan kegiatan usaha saat ini dan kegiatan usaha yang baru.

Perseroan memerlukan manajemen yang memiliki kompetensi untuk melaksanakan usahanya. Pendidikan dan pengalaman menjadi salah satu faktor penting untuk menghasilkan manajemen yang kompeten dan berkualitas. Penerapan sistem manajemen yang baik akan menghasilkan pelaksanaan operasional usaha yang efektif, efisien dan terarah. Struktur organisasi Perseroan memerlukan SDM yang berpengalaman di bidangnya seperti tenaga ahli untuk mengembangkan pasar baru dan tambahan karyawan yang sesuai kualifikasi untuk menunjang operasional kegiatan usaha.

## 2.8.2 Manajemen Kekayaan Intelektu

Berdasarkan prospektus penawaran umum perdana saham (IPO), PT Chemstar Indonesia Tbk (CHEM) mengelola kekayaan intelektual (HKI) sebagai aset penting untuk melindungi produk dan teknologi mereka, khususnya dalam industri kimia tekstil.

Berikut adalah poin-poin penting manajemen kekayaan intelektual perusahaan:

**Perlindungan Merek Dagang & Hak Kekayaan Intelektual:** Perusahaan memberikan perhatian khusus pada perlindungan merek dagang, paten, dan hak kekayaan intelektual lainnya yang berkaitan dengan produk mereka. Hal ini penting untuk menjaga keunikan dan keunggulan kompetitif produk kimia, kulit, dan plastik yang dihasilkan.

**Perjanjian Terkait HKI:** Dalam operasional bisnis, termasuk perjanjian dengan distributor atau pihak ketiga, perusahaan menekankan pentingnya perlindungan hak atas kekayaan intelektual.

**Kepatuhan Hukum:** Sebagai perusahaan publik (Tbk), Chemstar terikat untuk mematuhi regulasi Hak Atas Kekayaan Intelektual (HKI) yang ditetapkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

Manajemen HKI ini bertujuan untuk memastikan teknologi, formula, dan merek yang dikembangkan oleh Chemstar Indonesia tidak disalahgunakan oleh pihak lain, sehingga mendukung keberlanjutan bisnis di sektor manufaktur bahan kimia.

## 2.8.3 Manajemen Risiko

Dalam melaksanakan kegiatan usahanya, Perseroan tidak terlepas dari risiko. Risiko-risiko dapat berdampak terhadap kinerja keuangan, kegiatan operasional dan prospek di masa mendatang.

Berdasarkan informasi yang tersedia, manajemen risiko PT Chemstar Indonesia Tbk (CHEM) difokuskan pada pengendalian efektif dan minimisasi dampak risiko, khususnya dalam aspek keuangan berkelanjutan yang mencakup faktor ekonomi, sosial, dan lingkungan hidup.

Berikut adalah poin-poin utama terkait manajemen risiko PT Chemstar Indonesia Tbk:

- **Fokus pada Keberlanjutan:** Perusahaan mengintegrasikan pengelolaan risiko dalam penerapan keuangan berkelanjutan, termasuk dampak lingkungan dan sosial, yang selaras dengan pelaporan keberlanjutan mereka.
- **Manajemen Risiko Keuangan:** Chemstar menerapkan manajemen risiko likuiditas untuk mengelola stabilitas keuangan perusahaan.
- **Sistem Manajemen Mutu:** Sebagai perusahaan manufaktur kimia untuk tekstil dan industri lainnya, mereka secara terus-menerus memastikan penerapan Sistem Manajemen Mutu, yang juga berfungsi sebagai bentuk mitigasi risiko operasional dan kualitas.
- **Strategi Diversifikasi:** Untuk mengatasi risiko ketergantungan pada satu industri (tekstil), perusahaan merencanakan ekspansi bisnis ke industri lain, seperti kosmetik dan makanan minuman, guna meningkatkan utilisasi pabrik.

- **Kepatuhan dan Audit:** Perusahaan melakukan audit internal dan pengendalian kualitas sebagai bagian dari struktur manajemen risiko mereka.
- **Kinerja Laba:** Pada tahun 2024, perusahaan mencatatkan laba bersih sebesar Rp4,2 miliar, yang menjadi indikator kinerja keuangan yang dipantau dalam konteks Risiko.

Manajemen risiko tersebut dilakukan untuk memastikan keberlangsungan perusahaan di tengah tantangan industri manufaktur kimia.

Berdasarkan berbagai risiko yang dimiliki, perlu adanya hal dalam mengidentifikasi, mengevaluasi dan meminimalkan risiko-risiko dalam seluruh lingkup kegiatan usaha, serta memastikan semua temuan dan rekomendasi manajemen telah ditindaklanjuti.

#### 2.8.4 Kapasitas dan Kemampuan Manajemen

Berikut adalah profil Komisaris dan Direksi Perseroan:

##### ➤ **Ir. Wim Zulkarnaen, Presiden Komisaris**

Warga Negara Indonesia yang berdomisili di Jakarta Barat, lahir di Kuningan pada 7 November 1946 dan saat ini berusia 79 tahun. Beliau telah menjabat sebagai Komisaris Utama PT ChemStar Indonesia Tbk sejak 17 September 2020, sebagaimana ditetapkan dalam Akta No. 99 tanggal 17 September 2020. Beliau menyelesaikan pendidikan Magister Sains di Institut Teknologi Tekstil Bandung pada tahun 1976. Sejak tahun 2014, beliau mengemban amanah sebagai Komisaris Utama PT ChemStar Indonesia Tbk. Sebelumnya, beliau menjabat sebagai Direktur Utama PT ChemStar Indonesia Tbk pada periode 2005-2014. Dalam perjalanan kariernya, beliau juga pernah menjadi Perwakilan *Society of Dyers and Colourists*, England di Indonesia pada tahun 2006–2010. Pengalaman profesional beliau mencakup berbagai posisi strategis, antara lain sebagai Direktur Marketing PT DyStar Colour Indonesia (2001–2004), Direktur PT BASF Indonesia (1998–2000), Direktur Eksekutif PT Jababeka Tbk (1997–1998), serta Direktur Utama PT Zeneca Colours Indonesia, Jakarta (1992–1996). Selain itu, beliau pernah menjabat sebagai Direktur dan *Marketing Manager* PT Galic Bina Mada, Jakarta pada tahun 1980-1991, serta sebagai Manajer Teknik di perusahaan yang sama pada periode 1977–1991. Sebelum itu, beliau memperoleh pengalaman internasional melalui penugasan di *ICI Organics Division*, Manchester Headquarter, Inggris pada tahun 1975–1976, serta di *ICI Organics Division*, Bandung pada tahun 1971–1974

##### ➤ **Eko Muljono Suprpto, Komisaris**

Warga Negara Indonesia yang berdomisili di Cimahi, lahir di Semarang pada 13 Februari 1965 dan saat ini berusia 60 tahun. Beliau menjabat sebagai Komisaris PT ChemStar Indonesia Tbk sejak 17 September 2020 sebagaimana tercantum dalam Akta No. 99 tanggal 17 September 2022. Beliau menyelesaikan pendidikan Sarjana Teknik Kimia di Universitas Diponegoro pada tahun 1997. Sepanjang perjalanan kariernya, beliau telah mengemban berbagai posisi strategis, antara lain sebagai Direktur PT ChemStar Indonesia Tbk pada periode 2014–2020, Komisaris Utama Perseroan pada periode 2004–2014, Komisaris PT Karya Agung Cemerlang pada periode 1998–2003, serta sebagai *Technical Sales* PT Aneka Kimia Raya pada periode 1988–1998.

➤ **Eko Pratikto, Komisaris Independen**

Warga Negara Indonesia yang berdomisili di Tangerang Selatan, lahir di Pemalang pada 22 Maret 1956 dan saat ini berusia 68 tahun. Beliau menjabat sebagai Komisaris PT ChemStar Indonesia Tbk sejak 8 Februari 2022 sebagaimana ditetapkan dalam Akta No. 20 tanggal 8 Februari 2022. Beliau menempuh pendidikan di bidang *Textile Chemistry pada Textile Institute of Technology* dan lulus pada tahun 1979. Sepanjang perjalanan profesionalnya, beliau mengemban berbagai peran dan tanggung jawab strategis di tingkat nasional maupun industri. Sejak tahun 2017, beliau tercatat sebagai *Member of Working Group Chemical Weapons Convention – OTNAS* sekaligus anggota *Working Group*, serta berperan sebagai *Lead Verificator* dan anggota tim verifikasi. Selain itu, beliau menjabat sebagai Direktur Utama PT Tri Cipta Anugerah sejak tahun 2015 dan sebagai *Responsible Care Indonesia Verifier* sejak tahun 2014. Sebelumnya, beliau memiliki pengalaman panjang di sektor industri kimia dan tekstil, antara lain sebagai Direktur Teknik PT DyStar Colours Indonesia di Cilegon dan Gabus Plant pada periode 1984–2013, *Deputy Department Head* PT Indo Bharat Rayon di Purwakarta, Jawa Barat pada tahun 1982–1984, *Senior Day Supervisor* PT Allied Pacific Dyechem di Purwakarta, Jawa Barat pada periode 1979–1982, serta *Sub-Section Head* PT Dan Liris di Solo, Jawa Tengah pada tahun 1979.

➤ **Kwee Sutrimo, Presiden Direktur**

Warga Negara Indonesia yang berdomisili di Cimahi, lahir di Pati pada 12 Februari 1971 dan saat ini berusia 54 tahun. Beliau pertama kali diangkat sebagai Direktur Utama PT ChemStar Indonesia Tbk pada 17 September 2002. Beliau menyelesaikan pendidikan Diploma III Kimia Tekstil di Universitas Bandung Raya pada tahun 1995. Sepanjang perjalanan kariernya, beliau telah mengemban sejumlah posisi di bidang pemasaran, antara lain sebagai *Marketing Manager* Perseroan pada periode 2003–2021, *Marketing* PT Karya Agung Cemerlang pada periode 2001–2003, serta sebagai *Marketing & Lab* PT Aneka Kimia Raya pada periode 1996–2001.

➤ **Lusi, Direktur**

Warga Negara Indonesia yang berdomisili di Bandung, lahir di Bandung pada 9 September 1971 dan saat ini berusia 53 tahun. Beliau menjabat sebagai Direktur PT ChemStar Indonesia Tbk sejak 8 Februari 2022 sebagaimana tercantum dalam Akta No. 20 tanggal 8 Februari 2022. Beliau menyelesaikan pendidikan Sarjana Teknik Kimia di Institut Teknologi Nasional Bandung pada tahun 1995. Dalam perjalanan kariernya, beliau telah membangun pengalaman profesional yang kuat di bidang pemasaran dan teknis laboratorium. Beliau mengawali karier sebagai *Marketing & Lab* PT Aneka Kimia Raya pada periode 1996–2001, di mana beliau berperan dalam mendukung kegiatan pemasaran sekaligus pengujian dan pengendalian kualitas produk. Selanjutnya, pada periode 2001–2003, beliau menjabat sebagai *Marketing* PT Karya Agung Cemerlang, dengan tanggung jawab dalam pengembangan pasar, pengelolaan hubungan pelanggan, serta peningkatan penjualan produk perusahaan.

➤ **Tony Widjaja, Direktur**

Warga Negara Indonesia yang berdomisili di Jakarta, lahir di Jakarta pada 11 Mei 1974 dan saat ini berusia 51 tahun. Beliau menjabat sebagai Direktur PT ChemStar Indonesia Tbk sejak 8 Februari 2022 sebagaimana ditetapkan dalam Akta No. 20 tanggal 8 Februari 2022. Beliau menyelesaikan pendidikan Sarjana Komputer Akuntansi di Universitas Bina Nusantara pada tahun 2000. Sepanjang perjalanan kariernya, beliau telah menempati berbagai posisi strategis di bidang keuangan dan akuntansi. Beliau menjabat sebagai *Manager Finance* Perseroan pada periode 2004– 2021, kemudian sebagai Manajer Akuntansi dan Pajak PT Mitra Daina Sedaya pada periode 2002– 2004, serta mengawali karier profesionalnya sebagai *Senior Auditor* di KAP Permana dan Rekan pada periode 2000–2002.

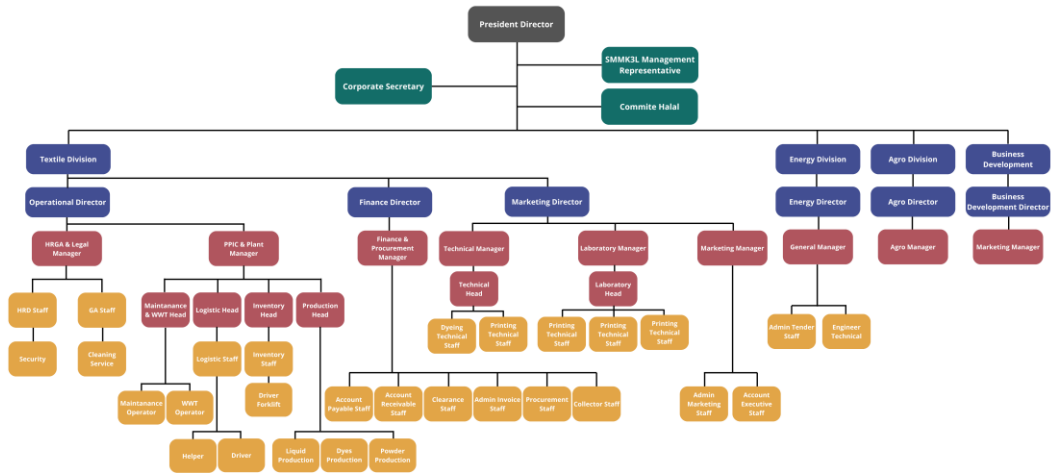
➤ **Wenty Akbar Rasjid, Direktur**

Warga Negara Indonesia yang berdomisili di Jakarta Barat, lahir di Jakarta pada 1 Maret 1976 dan saat ini berusia 49 tahun. Beliau menjabat sebagai Direktur Perusahaan PT ChemStar Indonesia Tbk sejak tahun 2023 sebagaimana ditetapkan dalam Akta No. 6654 tanggal 29 Mei 2023. Sepanjang perjalanan kariernya, beliau telah menorehkan pengalaman profesional yang luas di tingkat nasional dan internasional. Sejak tahun 2015, beliau menjabat sebagai Direktur PT Gambino Artisan Prima, serta sejak tahun 2022 mengemban peran sebagai Direktur PT Synergy Consulting. Selain itu, beliau berpengalaman sebagai *Consultant* di Accenture, Singapura pada periode 2000-2002, dan sebelumnya menjabat sebagai *Assistant Manager* di Takeda Vitamin & Food Asia, Singapura pada periode 1998–2000.

Berdasarkan uraian di atas, saat ini Perseroan telah memiliki Komisaris dan Direksi yang cukup memadai untuk mendukung operasional kerja perusahaan dan terlaksananya Rencana Penambahan 2 Kode KBLI baru.

### **2.8.5 Kesesuaian Struktur Organisasi dan Manajemen**

Kemampuan untuk mengelola suatu perusahaan memerlukan manajemen dan SDM yang profesional agar kegiatan operasional Perseroan berjalan efektif dan efisien. Struktur organisasi dan manajemen yang baik berkaitan dengan koordinasi kerja yang terpadu dan terarah. Berikut adalah struktur organisasi Perseroan:



Sumber: Manajemen

## 2.9 ANALISA KEUANGAN MANAJEMEN

### 2.9.1 Biaya Investasi

Tidak ada biaya investasi.

### 2.9.2 Modal Kerja

Modal kerja terkaitnya diproyeksikan akan terpenuhi dari pendapatan usaha 2 Kode KBLI baru.

### 2.9.3 Sumber Pembiayaan

Sehubungan dengan Rencana Penambahan 2 Kode KBLI baru, sumber pembiayaannya diperhitungkan dari kas dan setara kas Perseroan, dan selanjutnya demikian selama tahun-tahun berikutnya.

### 2.9.4 Biaya Operasional

Biaya operasional Perseroan atas Rencana penambahan kode KBLI 20214 dan 49432 hanya meliputi beban profesional dan perizinan.

### 2.9.5 Proyeksi Laporan Keuangan

Asumsi dan proyeksi laporan keuangan terkait Rencana Penambahan 2 KBLI Baru Perseroan selama periode proyeksi adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	2026	2027	2028	2029	2030
<b>REVENUES</b>	<b>255.000.000.000</b>	<b>332.000.000.000</b>	<b>437.000.000.000</b>	<b>570.000.000.000</b>	<b>731.000.000.000</b>
Total Cost of Goods Sold	207.650.000.000	275.865.000.000	369.740.000.000	489.290.000.000	634.530.000.000
<b>GROSS PROFIT</b>	<b>47.350.000.000</b>	<b>56.135.000.000</b>	<b>67.260.000.000</b>	<b>80.710.000.000</b>	<b>96.470.000.000</b>
Operating Expenses					
Sales Expenses	7.850.000.000	8.429.000.000	8.990.000.000	9.500.000.000	9.956.000.000
General & Administrative Expenses	24.900.000.000	26.500.000.000	28.100.000.000	29.700.000.000	31.300.000.000
Total Operating Expenses	32.750.000.000	34.929.000.000	37.090.000.000	39.200.000.000	41.256.000.000
<b>INCOME FROM OPERATION</b>	<b>14.600.000.000</b>	<b>21.206.000.000</b>	<b>30.170.000.000</b>	<b>41.510.000.000</b>	<b>55.214.000.000</b>
Other Income and Expenses					
Total Other Income and Expenses	2.100.000.000	2.200.000.000	2.300.000.000	2.400.000.000	2.500.000.000
Tax	2.750.000.000	4.181.320.000	6.131.400.000	8.604.200.000	11.597.080.000
<b>NET PROFIT/LOSS</b>	<b>9.750.000.000</b>	<b>14.824.680.000</b>	<b>21.738.600.000</b>	<b>30.505.800.000</b>	<b>41.116.920.000</b>
<b>Informasi Keuangan Terkait</b>					
EKUITAS AWAL	115.969.507.005	125.719.507.005	140.544.187.005	162.282.787.005	192.788.587.005
EKUITAS AKHIR	125.719.507.005	140.544.187.005	162.282.787.005	192.788.587.005	233.905.507.005
<b>Rasio Keuangan</b>					
Gross Margin Ratio	18,6%	16,9%	15,4%	14,2%	13,2%
Net Income Ratio	3,8%	4,5%	5,0%	5,4%	5,6%
ROE	7,8%	10,5%	13,4%	15,8%	17,6%

### 2.9.6 Analisis Titik Impas (*Break Even Analysis*)

Titik impas (*Break Even Point/ BEP*) adalah sebuah titik dimana biaya atau pengeluaran dan pendapatan adalah seimbang, sehingga tidak terdapat keuntungan atau kerugian. BEP nilai penjualan dapat diformulasikan sebagai berikut:

$$\text{BEP} = \text{Biaya Tetap} : (1 - (\text{Biaya Variabel} : \text{Penjualan}))$$

Berikut adalah analisis titik impas :

(dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Keterangan	2026	2027	2028	2029	2030
Pendapatan	255.000.000.000	332.000.000.000	437.000.000.000	570.000.000.000	731.000.000.000
Biaya variabel	204.650.000.000	272.865.000.000	366.740.000.000	486.290.000.000	631.530.000.000
Biaya tetap	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
<b>Marjin Kontribusi</b>	<b>15.193.644.489</b>	<b>16.842.817.282</b>	<b>18.659.265.585</b>	<b>20.427.666.945</b>	<b>22.046.848.296</b>
Marjin Kontribusi terhadap Pendapatan	6,0%	5,1%	4,3%	3,6%	3,0%
Titik Impas Pendapatan	50.350.000.000	59.135.000.000	70.260.000.000	83.710.000.000	99.470.000.000
% Titik Impas Pendapatan	19,75%	17,81%	16,08%	14,69%	13,61%

Berdasarkan tabel diatas, BEP rata-rata setelah penambahan 2 Kode KBLI tercapai pada tingkat pendapatan sebesar 13,61% - 19,75% selama periode proyeksi.

### 3. TINJAUAN INDUSTRI DAN PROSPEK USAHA

---

#### 3.1 EKONOMI SECARA UMUM

Ekonomi dunia pada akhir tahun 2025 berada dalam kondisi stabil namun penuh kehati-hatian dengan pertumbuhan yang melambat (stagnan) di kisaran 2,8% - 3,0%, didorong oleh perdagangan global yang menunjukkan ketahanan di atas \$35 triliun. Meskipun inflasi global mulai menurun, risiko geopolitik, proteksionisme, dan utang tinggi menahan laju pertumbuhan, menciptakan ketidakpastian tinggi.

Berikut adalah poin-poin penting perkembangan ekonomi global per Desember 2025:

- **Perdagangan Global Berdaya Tahan:** Perdagangan barang dan jasa diproyeksikan mencatat rekor di atas \$35 triliun, tumbuh sekitar 7% dibandingkan 2024, didukung oleh penyesuaian rantai pasok global.
- **Inflasi dan Kebijakan Moneter:** Inflasi global cenderung moderat, namun risiko tekanan harga masih ada. Bank sentral utama mempertahankan suku bunga relatif tinggi, dengan kebijakan moneter yang difokuskan pada stabilisasi.
- **Pertumbuhan Stagnan:** Pertumbuhan ekonomi global di 2025 diproyeksikan tetap lesu sekitar 2,8% hingga 3,0%, di bawah rata-rata pra-pandemi, dipengaruhi oleh investasi yang lemah dan produktivitas rendah.
- **Ketegangan Geopolitik:** Ketidakpastian kebijakan dagang dan ketegangan geopolitik menjadi risiko utama yang menghambat ekspansi ekonomi yang lebih luas.
- **Kinerja Ekonomi Indonesia:** Indonesia menunjukkan ketahanan dengan pertumbuhan ekonomi yang tetap kuat (di atas 5%) dan masuk dalam jajaran 10 besar ekonomi dunia berdasarkan PDB PPP, didorong oleh konsumsi domestik dan realisasi investasi.
- **Tekanan di Negara Berkembang:** Negara-negara berkembang menghadapi tantangan ganda dari perlambatan permintaan global dan risiko volatilitas pasar keuangan.

#### 3.2 PERKEMBANGAN PASAR PRODUK PEMBENAH TANAH (KODE KBLI 20214)

Berdasarkan data terbaru per awal 2026, KBLI 20214 (Industri Bahan Amelioran/Pembenah Tanah) masuk dalam masa transisi penting menyusul dirilisnya KBLI 2025 oleh BPS pada Desember 2025.

Berikut adalah perkembangan pasar dan regulasi KBLI 20214 sekarang:

##### 3.2.1. Transisi ke KBLI 2025

Berlaku Paralel: KBLI 2020 (termasuk kode 20214) masih diakui, namun pelaku usaha di industri pembenah tanah (kapur pertanian, dolomit, zeolit, bahan organik) harus mulai mempersiapkan penyesuaian ke KBLI 2025 yang akan berlaku penuh pada Juni 2026. Tujuan Update: Perubahan ini merespons kebutuhan pemetaan aktivitas ekonomi yang lebih spesifik, termasuk teknologi baru dalam produksi pupuk dan bahan amelioran.

### 3.2.2. Perkembangan Pasar Industri Bahan Amelioran

Peningkatan Kesadaran Kualitas Tanah: Pasar bahan amelioran terus berkembang karena meningkatnya perhatian terhadap perbaikan struktur tanah (ameliorasi) untuk pertanian berkelanjutan, terutama pada lahan masam atau lahan marjinal.

Permintaan Organik: Adanya tren penambahan bahan organik dalam produk pembenah tanah meningkatkan daya saing produk lokal, menjadikan KBLI 20214 tetap krusial dalam perizinan di OSS RBA.

### 3.2.3. Aspek Legalitas dan OSS RBA

Perizinan Berbasis Risiko: Industri Bahan Amelioran (20214) terdaftar dalam sistem [OSS RBA](#), di mana risiko usaha menentukan izin yang diperlukan.

Pentingnya Validitas Kode: Pelaku usaha yang menggunakan KBLI 20214 harus memastikan izin lingkungan dan operasionalnya sesuai dengan standar yang ditetapkan, terutama saat peralihan ke sistem baru.

## 3.3 PERKEMBANGAN PASAR INDUSTRI TEKSTIL YANG DIDUKUNG ANGKUTAN KODE KBLI 49432

Perkembangan pasar industri produk kimia untuk tekstil di Indonesia pada tahun 2026 menunjukkan tren **pertumbuhan positif dan tangguh**, menjadi pilar penting sektor Kimia-Farmasi-Tekstil (IKFT) yang diproyeksikan tumbuh 5,92%. Sektor ini didorong oleh hilirisasi dan kebutuhan substitusi impor bahan baku kimia, di mana utilitas industri mencapai sekitar 60%.

Peran KBLI 49432 (Angkutan Bermotor untuk Barang Khusus) sangat krusial dalam ekosistem ini, terutama untuk mendistribusikan bahan kimia berbahaya (B3), bahan baku tekstil, dan hasil olahannya secara aman.

Berikut adalah analisis situasi pasar produk kimia tekstil dan dukungan logistik (KBLI 49432) saat ini:

### 1. Tren Pasar Produk Kimia Tekstil (2026)

- **Permintaan Domestik Tinggi:** Kinerja Industri Pengolahan Nonmigas yang tumbuh di atas 5% (Q3 2025-2026) mendorong permintaan pewarna, *auxiliary agents*, dan bahan kimia pembantu tekstil lainnya.
- **Fokus Kimia Hijau:** Mulai tingginya adopsi *green chemistry* (kimia hijau), seperti penggunaan enzim untuk proses *desizing*, *scouring*, dan pewarnaan yang lebih ramah lingkungan.
- **Penguatan Hulu:** Pemerintah mendorong substitusi impor bahan baku kimia (seperti caustic soda, bahan pewarna) untuk mengurangi ketergantungan dari luar negeri.

### 2. Pentingnya Dukungan KBLI 49432 (Angkutan Barang Khusus)

Sektor bahan kimia tekstil sering melibatkan barang berbahaya atau bahan baku curah yang memerlukan penanganan khusus (B3/bahan kimia cair). KBLI 49432 mencakup:

- **Pengangkutan Bahan Berbahaya/B3:** Bahan kimia tekstil sering kali diklasifikasikan sebagai limbah atau barang berbahaya (B3) yang membutuhkan armada dengan izin khusus.

- **Distribusi Bahan Kimia Dasar:** Mengangkut bahan baku tekstil seperti asam, basa, atau zat pewarna dari pelabuhan/pabrik hulu ke sentra industri tekstil (Jawa Barat/Jawa Tengah).
- **Logistik Bahan Kimia Cair:** Pengangkutan tangki yang terintegrasi (bulk) untuk kimia cair digunakan dalam volume besar.

### 3. Dinamika Pasar Sekarang (2026)

- **Pemulihan Kinerja:** Industri kimia diproyeksikan pulih dari tekanan impor pada 2026, didorong permintaan domestik yang meningkat.
- **Transformasi Supply Chain:** Perusahaan tekstil dan kimia mengadopsi efisiensi *supply chain* dengan kontrak jangka panjang, meningkatkan efisiensi distribusi.
- **Revisi Regulasi:** Pemerintah sedang melakukan revisi regulasi untuk mempermudah ekspor-impor bahan baku TPT, yang berdampak positif pada arus barang kimia tekstil.

## 3.4 ANALISA SWOT

Kondisi industri yang positif dan negatif merefleksikan peluang dan ancaman yang dihadapi oleh Perseroan. Mempertimbangkan hal-hal tersebut, maka Perseroan perlu menentukan strategi yang dapat diimplementasikan atau digunakan. Untuk melanjutkan kelangsungan usaha dan meningkatkan persaingan pasar, maka Perseroan mengidentifikasi kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman yang dimiliki, sebagai berikut:

### 1. Strengths (Kekuatan)

- **Spesialisasi Produk:** Fokus yang kuat pada bahan kimia tekstil (pembantu proses, pewarnaan, dan penyempurnaan) memberikan keunggulan teknis.
- **Posisi Pasar:** Memiliki reputasi yang cukup baik sebagai pemasok untuk industri tekstil dalam negeri, yang didukung oleh pengalaman operasional.
- **Manajemen SDM:** Kinerja karyawan didukung dengan penerapan kebijakan standar seperti UMR dan asuransi, menciptakan stabilitas tenaga kerja.
- **Koneksi Industri:** Jaringan pelanggan yang mapan di sektor industri tekstil dan produk tekstil (TPT).

### 2. Weaknesses (Kelemahan)

- **Ketergantungan Bahan Baku:** Potensi ketergantungan pada bahan baku kimia impor, yang membuat biaya produksi rentan terhadap fluktuasi nilai tukar Rupiah.
- **Kapasitas Produksi:** Terbatasnya skala ekonomi dibandingkan pesaing global, sehingga biaya produksi per unit mungkin lebih tinggi.
- **Konsentrasi Pasar:** Sangat bergantung pada kesehatan industri tekstil Indonesia. Jika industri tekstil lesu, kinerja CHEM akan ikut terdampak.

### 3. Opportunities (Peluang)

- **Pertumbuhan Pasar:** Optimisme peningkatan pasar (tercermin dari target pertumbuhan penjualan yang dicanangkan) memberikan peluang untuk ekspansi.
- **Product Development:** Peluang untuk diversifikasi produk ke bahan kimia ramah lingkungan (*eco-friendly*), yang sedang tren di industri garmen global.

- Market Penetration & Development: Strategi peningkatan penetrasi pasar dan pengembangan pasar baru (seperti industri kertas atau sabun) untuk mengurangi ketergantungan pada satu sektor (berdasarkan analisis BCG Matrix).
- Substitusi Impor: Meningkatnya permintaan akan produk lokal berkualitas untuk menggantikan bahan kimia impor.

#### 4. Threats (Ancaman)

- Persaingan Ketat: Persaingan harga yang ketat dari bahan kimia impor, terutama dari Tiongkok.
- Volatilitas Ekonomi: Fluktuasi harga minyak bumi dan bahan bakar yang mempengaruhi biaya bahan baku dan distribusi.
- Regulasi Lingkungan: Kebijakan pemerintah yang semakin ketat terkait limbah industri kimia dapat meningkatkan biaya operasional untuk kepatuhan.
- Impor Tekstil Jadi: Serbuan produk tekstil jadi dari luar negeri dapat melemahkan industri tekstil domestik, yang secara langsung mengurangi permintaan bahan kimia dari CHEM.

---

#### Kesimpulan Strategis

Berdasarkan analisis *BCG Matrix*, PT Chemstar Indonesia berada dalam posisi di mana strategi **market penetration**, **market development**, dan **product development** sangat diperlukan untuk meningkatkan posisi perusahaan dari kuadran "question mark" (pertanyaan) menuju kuadran yang lebih dominan.

#### Rekomendasi Utama:

1. Fokus pada riset dan pengembangan (R&D) untuk menciptakan produk kimia ramah lingkungan.
2. Diversifikasi portofolio produk ke sektor industri lain di luar tekstil.
3. Optimasi rantai pasok untuk efisiensi biaya bahan baku.

## 4. RENCANA TRANSAKSI

---

### 4.1 LATAR BELAKANG RENCANA PENAMBAHAN 2 KODE KBLI BARU

Semakin berkembangnya usaha Perseroan merupakan dampak dari bertambahnya permintaan pasar atas inovasi-inovasi bisnis Perseroan. Perseroan telah mempersiapkan strategi-strategi guna memenuhi kebutuhan pasar dan demi terciptanya kepuasan pelanggan (*customer*) Perseroan di antaranya dengan melakukan penambahan bidang usaha terkait Kode KBLI 20214 dan 49432.

Latar belakang penambahan 2 KBLI baru adalah karena timbul permintaan organik: Adanya tren penambahan bahan organik dalam produk pembenah tanah meningkatkan daya saing produk lokal, menjadikan KBLI 20214 tetap krusial dalam perizinan di OSS RBA. Di samping itu perizinan Berbasis Risiko: Industri Bahan Amelioran (20214) terdaftar dalam sistem [OSS RBA](#), di mana risiko usaha menentukan izin yang diperlukan, Perseroan menyadari akan validitas kode: Pelaku usaha yang menggunakan KBLI 20214 harus memastikan izin lingkungan dan operasionalnya sesuai dengan standar yang ditetapkan, terutama saat peralihan ke sistem baru.

Selain itu dalam menjalankan operasinya di Sektor bahan kimia tekstil sering melibatkan barang berbahaya atau bahan baku curah yang memerlukan penanganan khusus (B3/bahan kimia cair).

### 4.2 TUJUAN DAN MANFAAT

Tujuan dan manfaat dari adanya penambahan 2 Kode KBLI baru tersebut, antara lain:

#### **1. KBLI 20214 - Industri Bahan Amelioran (Pembenah Tanah)**

KBLI ini mencakup pembuatan bahan untuk memperbaiki kondisi fisik, kimia, dan biologi tanah, seperti kapur pertanian, dolomit, zeolit, dan kapur fosfat.

##### **Tujuan:**

- Melegalisasi operasional usaha yang memproduksi atau mengolah bahan pembenah tanah agar sesuai regulasi.
- Memastikan kepatuhan terhadap perizinan berusaha berbasis risiko di OSS.

##### **Manfaat:**

- Memudahkan akses perizinan teknis (seperti izin edar atau sertifikasi produk) yang diperlukan untuk industri pertanian.
- Memberikan dasar hukum yang jelas untuk produksi dan distribusi bahan pembenah tanah ke pasar.

#### **2. KBLI 49432 - Angkutan Bermotor untuk Barang Khusus**

KBLI ini mencakup operasional angkutan barang dengan kendaraan bermotor yang mengangkut satu jenis barang secara khusus, seperti bahan bakar (BBM/Gas), barang

berbahaya (B3), limbah B3, alat berat, peti kemas, tumbuhan/hewan hidup, atau kendaraan bermotor.

**Tujuan:**

- Legalitas angkutan khusus: Memenuhi syarat NIB untuk jasa angkutan barang yang memerlukan penanganan khusus, bukan sekadar angkutan umum.
- Memenuhi standar keamanan: Diperlukan untuk perizinan angkutan bahan berbahaya, alat berat, atau peti kemas.

**Manfaat:**

- **Perizinan Resmi (PB UMKU):** Memungkinkan perusahaan mendapatkan izin angkutan barang khusus (SIUP/TDP/NIB).
- **Keamanan & Kepatuhan:** Memastikan kegiatan pengangkutan memenuhi standar teknis, manajemen mutu, dan keselamatan yang ditetapkan pemerintah.
- **Diversifikasi Jasa:** Memperluas lini bisnis perusahaan ke jasa logistik khusus yang bernilai lebih tinggi. **Manfaat Umum Penambahan KBLI di OSS RBA**
- **Kepatuhan Hukum:** Menghindari sanksi administratif akibat menjalankan usaha yang tidak terdaftar.
- **Perizinan Berbasis Risiko:** Menentukan tingkat risiko kegiatan usaha (misal: KBLI 49432 umumnya risiko tinggi).
- **Pembaruan Data:** Memastikan data perusahaan di sistem OSS, Kemenkumham, dan Ditjen Pajak (NPWP) sesuai dengan aktivitas nyata.

### 4.3 TANGGAL PENILAIAN

Tanggal pisah batas Tanggal pisah batas (cut off date) penilaian adalah per 31 Desember 2025, dimana batas tersebut diambil atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

## **5. PROYEKSI KEUANGAN**

---

### **5.1 ASUMSI PROYEKSI KEUANGAN**

Proyeksi keuangan disusun manajemen Perseroan menggunakan asumsi yang merefleksikan rencana bisnis manajemen untuk masa mendatang. Sebagai tambahan, informasi dan saran yang relevan dari manajemen sehubungan dengan pergerakan di setiap variabel dalam kerangka kerja yang sudah ditentukan, juga digunakan sebagai pertimbangan.

Selama periode proyeksi, diasumsikan tidak ada perubahan pada peraturan perpajakan dan peraturan perbankan. Selain itu juga diasumsikan tidak ada perubahan pada manajemen dan kebijakan akuntansi. Asumsi-asumsi proyeksi keuangan dibuat untuk 5 tahun (2026 – 2030) yang mencakup proyeksi pendapatan dan biaya dari kegiatan usaha divisi agro - produksi pembenah tanah (Kode KBLI 20214) dan proyeksi pendapatan dari kegiatan usaha divisi textile (yang telah berjalan baik selama ini dan memerlukan Kode KBLI 49432 terkait pengangkutan/pengiriman produk jadinya ke pelanggan, serta untuk Perseroan secara keseluruhan. Jumlah hari perputaran Piutang Usaha dan Utang Usaha terkait Kode KBLI 20214 masing-masing diasumsikan 30 hari selama masa proyeksi. Jumlah hari perputaran Piutang Usaha untuk bisnis yang dijalankan divisi textile diasumsikan sebesar 120 hari untuk tahun 2026, lalu membaik menjadi 90 hari untuk tahun 2027-2030; sedangkan jumlah hari perputaran Utang Usahanya diasumsikan sebesar 79 hari untuk tahun 2026-2023. Rincian seluruh asumsi, perhitungan selama periode 5 tahun proyeksi terlampir.

Secara spesifik, hanya penambahan Kode KBLI 20214 yang akan berdampak (memberikan kontribusi tambahan) pada kinerja keuangan Perseroan, sedangkan biaya angkut sesuai Kode KBLI 49432 telah terus dibebankan dalam laporan keuangan selama ini sebagai bagian komponen Beban Penjualan.

### **5.2 PROYEKSI LABA RUGI PROFORMA**

Selama periode proyeksi, diasumsikan tidak ada perubahan pada peraturan perpajakan. Selain itu juga diasumsikan tidak ada perubahan pada manajemen dan kebijakan akuntansi.

Proyeksi Laba Rugi Proforma Perseroan tanpa penambahan kegiatan usaha (Kode KBLI 20214 & 49432) selama tahun 2026-2030 ditunjukkan pada tabel berikut ini:

(dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	2026	2027	2028	2029	2030
<b>REVENUES</b>	<b>240.000.000.000</b>	<b>307.000.000.000</b>	<b>400.000.000.000</b>	<b>519.000.000.000</b>	<b>664.000.000.000</b>
Total Cost of Goods Sold	193.850.000.000	252.865.000.000	335.700.000.000	442.370.000.000	572.890.000.000
<b>GROSS PROFIT</b>	<b>46.150.000.000</b>	<b>54.135.000.000</b>	<b>64.300.000.000</b>	<b>76.630.000.000</b>	<b>91.110.000.000</b>
Operating Expenses					
Sales Expenses	7.850.000.000	8.429.000.000	8.990.000.000	9.500.000.000	9.956.000.000
General & Administrative Expenses	24.300.000.000	25.800.000.000	27.300.000.000	28.800.000.000	30.300.000.000
Total Operating Expenses	32.150.000.000	34.229.000.000	36.290.000.000	38.300.000.000	40.256.000.000
<b>INCOME FROM OPERATION</b>	<b>14.000.000.000</b>	<b>19.906.000.000</b>	<b>28.010.000.000</b>	<b>38.330.000.000</b>	<b>50.854.000.000</b>
Other Income and Expenses					
Total Other Income and Expenses	1.700.000.000	1.800.000.000	1.900.000.000	2.000.000.000	2.100.000.000
Tax	2.706.000.000	3.983.320.000	5.744.200.000	7.992.600.000	10.725.880.000
<b>NET PROFIT/LOSS</b>	<b>9.594.000.000</b>	<b>14.122.680.000</b>	<b>20.365.800.000</b>	<b>28.337.400.000</b>	<b>38.028.120.000</b>
<b>Informasi Keuangan Terkait</b>					
EKUITAS AWAL	115.969.507.005	125.563.507.005	139.686.187.005	160.051.987.005	188.389.387.005
EKUITAS AKHIR	125.563.507.005	139.686.187.005	160.051.987.005	188.389.387.005	226.417.507.005
<b>Rasio Keuangan</b>					
Gross Margin Ratio	19,2%	17,6%	16,1%	14,8%	13,7%
Net Income Ratio	4,0%	4,6%	5,1%	5,5%	5,7%
ROE	7,6%	10,1%	12,7%	15,0%	16,8%

Proyeksi Laba Rugi Proforma Perseroan dengan penambahan kegiatan usaha selama tahun 2026-2030 ditunjukkan pada tabel berikut ini:

(dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	2026	2027	2028	2029	2030
<b>REVENUES</b>	<b>255.000.000.000</b>	<b>332.000.000.000</b>	<b>437.000.000.000</b>	<b>570.000.000.000</b>	<b>731.000.000.000</b>
Total Cost of Goods Sold	207.650.000.000	275.865.000.000	369.740.000.000	489.290.000.000	634.530.000.000
<b>GROSS PROFIT</b>	<b>47.350.000.000</b>	<b>56.135.000.000</b>	<b>67.260.000.000</b>	<b>80.710.000.000</b>	<b>96.470.000.000</b>
Operating Expenses					
Sales Expenses	7.850.000.000	8.429.000.000	8.990.000.000	9.500.000.000	9.956.000.000
General & Administrative Expenses	24.900.000.000	26.500.000.000	28.100.000.000	29.700.000.000	31.300.000.000
Total Operating Expenses	32.750.000.000	34.929.000.000	37.090.000.000	39.200.000.000	41.256.000.000
<b>INCOME FROM OPERATION</b>	<b>14.600.000.000</b>	<b>21.206.000.000</b>	<b>30.170.000.000</b>	<b>41.510.000.000</b>	<b>55.214.000.000</b>
Other Income and Expenses					
Total Other Income and Expenses	2.100.000.000	2.200.000.000	2.300.000.000	2.400.000.000	2.500.000.000
Tax	2.750.000.000	4.181.320.000	6.131.400.000	8.604.200.000	11.597.080.000
<b>NET PROFIT/LOSS</b>	<b>9.750.000.000</b>	<b>14.824.680.000</b>	<b>21.738.600.000</b>	<b>30.505.800.000</b>	<b>41.116.920.000</b>
<b>Informasi Keuangan Terkait</b>					
EKUITAS AWAL	115.969.507.005	125.719.507.005	140.544.187.005	162.282.787.005	192.788.587.005
EKUITAS AKHIR	125.719.507.005	140.544.187.005	162.282.787.005	192.788.587.005	233.905.507.005
<b>Rasio Keuangan</b>					
Gross Margin Ratio	18,6%	16,9%	15,4%	14,2%	13,2%
Net Income Ratio	3,8%	4,5%	5,0%	5,4%	5,6%
ROE	7,8%	10,5%	13,4%	15,8%	17,6%

Terlihat dari perbandingan kedua tabel di atas bahwa terdapat peningkatan Laba Bruto (Gross Profit) proyeksi dengan penambahan 2 Kode KBLI baru, yang akan diiringi penurunan gross margin ratio dan net income ratio selama periode tahun 2026-2030. Namun demikian rasio Return on Equity (ROE) akan meningkat dari kisaran 7,6% di tahun 2026 hingga 16,8% di tahun 2030 menjadi kisaran 7,8% di tahun 2026 hingga 17,6% di tahun 2030.

### 5.3 PROYEKSI LABA RUGI KODE KBLI 20214

Proyeksi Laba Rugi Divisi Agro – Kode KBLI 20214 Perseroan selama tahun 2026-2030 ditunjukkan pada tabel berikut ini:

(dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	2026	2027	2028	2029	2030
<b>REVENUES</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>25.000.000.000</b>	<b>37.000.000.000</b>	<b>51.000.000.000</b>	<b>67.000.000.000</b>
Total Cost of Goods Sold	13.800.000.000	23.000.000.000	34.040.000.000	46.920.000.000	61.640.000.000
<b>GROSS PROFIT</b>	<b>1.200.000.000</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>2.960.000.000</b>	<b>4.080.000.000</b>	<b>5.360.000.000</b>
Operating Expenses					
Sales Expenses	-	-	-	-	-
General & Administrative Expenses	600.000.000	700.000.000	800.000.000	900.000.000	1.000.000.000
<b>Total Operating Expenses</b>	<b>600.000.000</b>	<b>700.000.000</b>	<b>800.000.000</b>	<b>900.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>
<b>INCOME FROM OPERATION</b>	<b>600.000.000</b>	<b>1.300.000.000</b>	<b>2.160.000.000</b>	<b>3.180.000.000</b>	<b>4.360.000.000</b>
Other Income and Expenses					
Total Other Income and Expenses	400.000.000	400.000.000	400.000.000	400.000.000	400.000.000
Tax	44.000.000	198.000.000	387.200.000	611.600.000	871.200.000
<b>NET PROFIT/LOSS</b>	<b>156.000.000</b>	<b>702.000.000</b>	<b>1.372.800.000</b>	<b>2.168.400.000</b>	<b>3.088.800.000</b>
<b>Informasi Keuangan Terkait</b>					
EQUITAS AWAL	115.969.507.005	125.719.507.005	140.544.187.005	162.282.787.005	192.788.587.005
EQUITAS AKHIR	125.719.507.005	140.544.187.005	162.282.787.005	192.788.587.005	233.905.507.005
<b>Rasio Keuangan</b>					
Gross Margin Ratio	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
Net Income Ratio	1,0%	2,8%	3,7%	4,3%	4,6%
ROE	0,1%	0,5%	0,8%	1,1%	1,3%

Produk pembenah tanah "Gemburin" sebagai pembenah tanah diasumsikan seharga Rp 59.076 per kg dengan asumsi HPP sebesar Rp 49.230 per kg.

#### 5.4 PROYEKSI LABA RUGI KODE KBLI 49432

Proyeksi Laba Rugi Divisi Textile – terkait Kode KBLI 49432 (Aktivitas Pengangkutan Barang kategori B3) Perseroan selama tahun 2026-2030 ditunjukkan pada tabel berikut ini:

(dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	2026	2027	2028	2029	2030
<b>REVENUES</b>	<b>115.000.000.000</b>	<b>127.000.000.000</b>	<b>140.000.000.000</b>	<b>154.000.000.000</b>	<b>169.000.000.000</b>
Total Cost of Goods Sold	79.350.000.000	88.265.000.000	98.000.000.000	108.570.000.000	119.990.000.000
<b>GROSS PROFIT</b>	<b>35.650.000.000</b>	<b>38.735.000.000</b>	<b>42.000.000.000</b>	<b>45.430.000.000</b>	<b>49.010.000.000</b>
Operating Expenses					
Sales Expenses	7.850.000.000	8.429.000.000	8.990.000.000	9.500.000.000	9.956.000.000
Transport/ Logistics - KBLI 49432	2.500.000.000	2.921.000.000	3.360.000.000	3.850.000.000	4.394.000.000
General & Administrative Expenses	20.700.000.000	21.700.000.000	22.700.000.000	23.700.000.000	24.700.000.000
<b>Total Operating Expenses</b>	<b>31.050.000.000</b>	<b>33.050.000.000</b>	<b>35.050.000.000</b>	<b>37.050.000.000</b>	<b>39.050.000.000</b>
<b>INCOME FROM OPERATION</b>	<b>4.600.000.000</b>	<b>5.685.000.000</b>	<b>6.950.000.000</b>	<b>8.380.000.000</b>	<b>9.960.000.000</b>
Other Income and Expenses					
Total Other Income and Expenses	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Tax	792.000.000	1.030.700.000	1.309.000.000	1.623.600.000	1.971.200.000
<b>NET PROFIT/LOSS</b>	<b>2.808.000.000</b>	<b>3.654.300.000</b>	<b>4.641.000.000</b>	<b>5.756.400.000</b>	<b>6.988.800.000</b>
<b>Informasi Keuangan Terkait</b>					
EQUITAS AWAL	115.969.507.005	125.719.507.005	140.544.187.005	162.282.787.005	192.788.587.005
EQUITAS AKHIR	125.719.507.005	140.544.187.005	162.282.787.005	192.788.587.005	233.905.507.005
<b>Rasio Keuangan</b>					
Gross Margin Ratio	31,0%	30,5%	30,0%	29,5%	29,0%
Net Income Ratio	2,4%	2,9%	3,3%	3,7%	4,1%
ROE	2,2%	2,6%	2,9%	3,0%	3,0%

## 6. ANALISA KELAYAKAN USAHA

### 6.1 ANALISA INVESTASI

Untuk mengevaluasi kelayakan usaha terkait penambahan kode KBLI 20214 dan 49432 digunakan 3 (tiga) indikator yaitu *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR) dan *Profitability Index* (PI), yang didasarkan pada nilai kini arus kas bersih yang diproyeksikan hingga tahun 2030. Penggunaan NPV berarti mengukur nilai kini dari pengeluaran investasi dan manfaat bisnis yang digambarkan oleh proyeksi manfaat netto.

Nilai NPV mencerminkan selisih dari nilai sekarang arus kas masa datang dengan nilai investasi. Dengan membandingkan antara total investasi yang dikeluarkan pada awal periode 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 menghasilkan jumlah kas yang sama dengan jumlah investasi. IRR merupakan nilai tingkat pengembalian investasi pada saat NPV Perseroan 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 lebih besar dari WACC, maka investasi ini layak dilaksanakan dan apabila IRR lebih kecil dari WACC maka investasi ini sebaiknya tidak dilaksanakan.

Untuk menganalisis keseluruhan profitabilitas dapat menggunakan *Profitability Index* (PI), dimana 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 Perseroan, sedangkan apabila PI lebih kecil dari 1, maka nilai arus kas yang dihasilkan dari proyek tidak menghasilkan nilai tambah bagi Perseroan. 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.

#### 6.1.1 Penentuan Tingkat Diskonto

Dalam menghitung tingkat diskonto (*discount factor*) untuk AKB digunakan tingkat diskonto berdasarkan Biaya Modal Rata-rata Tertimbang (*Weighted Average Cost of Capital*/ WACC) dengan formula sebagai berikut:

$$\text{WACC} = [k_e \times W_e] + [k_d (1-t) \times W_d]$$

Dimana :

$k_e$  = biaya modal untuk ekuitas

$k_d$  = biaya modal untuk hutang

$W_e$  = bobot ekuitas dalam struktur kapital

Wd = bobot hutang dalam struktur kapital  
 t = tarif pajak

Tingkat diskonto (*discount rate*) yang digunakan adalah biaya modal rata-rata tertimbang (*weighted average cost of capital*), yang diperoleh dari biaya modal untuk hutang berbunga dan biaya modal untuk ekuitas.

Sedangkan perhitungan biaya modal untuk ekuitas ditentukan dengan mengaplikasikan model **Capital Asset Pricing Model (CAPM)**. Model ini menyatakan bahwa biaya ekuitas adalah bunga bebas risiko ditambah premium untuk menutup risiko sistimatis dari sekuritas saham, dengan formula sebagai berikut :

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

$$K_e = R_f + \beta \cdot R_p - CDS$$

Dimana :

R<sub>f</sub> = tingkat pengembalian untuk investasi bebas risiko  
 R<sub>m</sub> = tingkat pengembalian yang diharapkan oleh pasar ekuitas  
 R<sub>p</sub> = selisih antara R<sub>m</sub> dengan R<sub>f</sub>  
 CDS = *country default spread*  
 β = sensitivitas antara tingkat pengembalian investasi dengan pasar

**R<sub>f</sub> (Risk free rate)**, adalah tingkat suku bunga untuk instrumen-instrumen yang dianggap tidak memiliki kemungkinan gagal bayar. Untuk penilaian ini, instrumen bebas risiko yang digunakan adalah tingkat suku bunga Surat Utang Negara (SUN) yang jatuh tempo hingga 30 tahun, yaitu sebesar **6,725%** per tanggal 31 Desember 2025.

**R<sub>p</sub> (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 di pasar negara berkembang (*emerging market*).

Untuk memperoleh gambaran mengenai ERP, digunakan pendekatan sebagai berikut :

Hasil penelitian yang dilakukan oleh Aswath Damodaran mengenai "*Country Default Spreads and Risk Premiums*" yang diterbitkan pada bulan Januari 2026 menyatakan bahwa pasar pada negara dengan *emerging market* umumnya 1,5 hingga 2 kali lebih volatil dibandingkan dengan Amerika Serikat. Dengan menerapkan rasio volatilitas pasar Indonesia ke pasar Amerika Serikat dengan cara mengalikannya, maka diperoleh tingkat premi risiko untuk pasar Indonesia adalah sebesar **6,69%**.

**CDS (Country Default Spread)**, adalah tingkat (*rating*) gagal bayar obligasi yang dikeluarkan pemerintah yang dalam penilaian ini diaplikasikan **1,62%** berdasarkan Damodaran yang bersumber dari rating Indonesia Baa2 oleh lembaga independen Moody's.

**β (Beta)**, adalah pengukur tingkat sensitivitas pengembalian investasi terhadap pengembalian pasar saham secara keseluruhan. Beta Perseroan akan dihitung dengan mengacu kepada (*unlevered*) beta Damodaran dari *Chemicals (Specialty)* sebesar 1,03 yang kemudian

disesuaikan (*relevered*) dengan struktur kapital atau tingkat *leverage* pasar untuk memperoleh beta yang sesuai, dengan formula sebagai berikut:

$$\beta_L = \beta_U \times [1 + (1 - t) \times \text{DER}]$$

Dimana :

$\beta_L$  = beta levered, yaitu beta yang mengacu pada portfolio pasar dengan pengaruh hutang

$\beta_U$  = beta unlevered, yaitu beta yang mengacu pada portfolio pasar tanpa pengaruh hutang

t = tingkat pajak

DER = rasio hutang terhadap ekuitas

Dengan menggunakan formula di atas, maka beta *unlevered* akan dijadikan *levered* dengan menggunakan struktur hutang terhadap ekuitas yaitu 17:83 untuk industri *Chemicals (Specialty)*, sehingga diperoleh beta untuk Perseroan sebesar **1,19**.

#### Perhitungan *Cost of Equity*

Keterangan	
□ Rf	6,725%
□ Rm-Rf	6,69%
□ $\beta$	1,19
□ CDS	1,62%
<b>Total</b>	<b>13,07%</b>

#### 6.1.2 Penentuan Biaya Modal Untuk Hutang

Karena perhitungan nilai ekuitas dilakukan dengan mendiskonto tingkat balikan terhadap keseluruhan modal (*Free Cash Flow to the Firm/ Invested Capital*), maka tingkat diskonto yang digunakan adalah tingkat diskonto yang merupakan rata-rata tertimbang biaya modal, baik yang berasal dari hutang berbunga (*interest bearing debt*) maupun yang berasal dari ekuitas.

Dalam penilaian ini, biaya modal untuk hutang digunakan tingkat bunga pinjaman modal kerja rata-rata Bank Persero dalam mata uang Rupiah yang berlaku di pasar pada bulan Desember 2025 yaitu sebesar 8,12% (sumber: <http://www.bi.go.id>), dengan tarif pajak 22%.

#### 6.1.3 Kesimpulan

Sebagaimana telah diuraikan di atas, diperoleh biaya modal untuk ekuitas sebesar 13,07% dan biaya modal untuk hutang sebesar 6,33%, maka diperoleh WACC sebesar **11,95%** selama periode proyeksi sebagai berikut:

Jenis Modal	Biaya Modal	Bobot	Tertimbang
Cost of Debt	6,33%	16,7%	1,06%
Cost of Equity	13,07%	83,3%	10,89%
<b>WACC</b>			<b>11,95%</b>

## 6.2 KELAYAKAN USAHA

Analisa kelayakan usaha dapat dilakukan berdasarkan perhitungan kelayakan usaha Perseroan dan perbandingan antara rasio kinerja proyeksi keuangan dalam kondisi tanpa adanya penambahan kode KBLI 20214 dan 49432 dan dengan adanya penambahan penambahan kode KBLI 20214 dan 49432 tersebut. Kelayakan usaha Perseroan dihitung dengan menggunakan tiga indikator yaitu *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)* dan *Profitability Index (PI)*.

Berdasarkan analisis kelayakan yang telah dilakukan terhadap penambahan kegiatan usaha Kode KBLI 20214 Perseroan, diperoleh hasil perhitungan sebagai berikut:

(dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Keterangan		Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi
		2026	2023	2024	2025	2026
		1	2	3	4	5
Pengeluaran Awal - Biaya Perizinan dan Profesional	(75.000.000)					
Pengeluaran kas awal periode	-	-	-	-	-	-
Kas masuk dari pendapatan	-	13.750.000.000	24.166.666.667	36.000.000.000	49.833.333.333	65.666.666.667
Kas keluar untuk pembayaran:						
Utang Usaha - Bahan Baku dan Packaging	-	(12.650.000.000)	(22.233.333.333)	(33.120.000.000)	(45.846.666.667)	(60.413.333.333)
Beban Usaha	-	(600.000.000)	(700.000.000)	(800.000.000)	(900.000.000)	(1.000.000.000)
Pajak penghasilan	-	(44.000.000)	(198.000.000)	(387.200.000)	(611.600.000)	(871.200.000)
Kas bersih	(75.000.000)	456.000.000	1.035.333.333	1.692.800.000	2.475.066.667	3.382.133.333
Terminal value				0,6350	0,4621	0,3665
	(75.000.000)	456.000.000	1.035.333.333	1.692.800.000	2.475.066.667	3.382.133.333
<b>Faktor Diskonto</b>	11,95%	0,89	0,80	0,71	0,64	0,57
Nilai Kini dari Kas Masuk			19.283.528.072	25.660.027.330	31.729.221.979	37.348.170.076
Nilai Kini dari Kas Keluar		(75.000.000)	(11.875.189.419)	(18.457.395.132)	(24.453.435.823)	(30.153.330.213)
<b>Nilai kini dari Arus Kas Bersih</b>		(75.000.000)	407.333.111	826.132.941	1.206.591.507	1.575.891.766
NPV 5 tahun	5.864.550.710					
IRR	443%					
Payback Period (PP)	0,18 tahun					
Profitability Index (PI)	1,05					

Berdasarkan tabel di atas, NPV menunjukkan nilai positif, IRR lebih tinggi daripada WACC dan PI lebih dari 1, dengan demikian **rencana penambahan usaha kode KBLI 20214 tersebut layak.**

Di samping itu, berdasarkan analisis kelayakan yang telah dilakukan terhadap penambahan kegiatan usaha Kode KBLI 49432 oleh Perseroan untuk memperkuat Divisi Textile-nya, diperoleh hasil perhitungan sebagai berikut:

(dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Keterangan	2026	2023	2024	2025	2026	
	1	2	3	4	5	
Pengeluaran Awal - Biaya Perizinan dan Profesional	(75.000.000)					
Pengeluaran kas awal periode	-	-	-	-	-	
Kas masuk dari pendapatan	-	121.718.369.641	133.583.333.333	136.750.000.000	150.500.000.000	165.250.000.000
Kas keluar untuk pembayaran:						
Utang Usaha	(74.275.063.782)	(81.993.220.139)	(91.070.522.917)	(100.937.948.611)	(111.609.747.222)	
Beban Produksi	(7.547.879.169)	(8.335.483.952)	(9.188.722.467)	(10.107.594.713)	(11.092.100.692)	
Beban Usaha	(31.050.000.000)	(33.050.000.000)	(35.050.000.000)	(37.050.000.000)	(39.050.000.000)	
Pajak penghasilan	(792.000.000)	(1.030.700.000)	(1.309.000.000)	(1.623.600.000)	(1.971.200.000)	
Kas bersih	(75.000.000)	8.053.426.690	9.173.929.243	131.754.617	780.856.676	1.526.952.086
	(75.000.000)	<b>8.053.426.690</b>	<b>9.173.929.243</b>	<b>131.754.617</b>	<b>780.856.676</b>	<b>1.526.952.086</b>
<b>Faktor Diskonto</b>	11,95%	0,89	0,80	0,71	0,64	0,57
Nilai Kini dari Kas Masuk		108.727.899.450	106.591.363.792	97.472.464.928	95.824.372.733	93.986.575.204
Nilai Kini dari Kas Keluar	(75.000.000)	(101.533.979.831)	(99.271.127.016)	(97.378.553.065)	(95.327.195.981)	(93.118.115.313)
<b>Nilai kini dari Arus Kas Bersih</b>	(75.000.000)	<b>7.193.919.619</b>	<b>7.320.236.776</b>	<b>93.911.863</b>	<b>497.176.752</b>	<b>868.459.891</b>
NPV 5 tahun	15.898.704.901					
IRR	9492%					
Payback Period (PP)	0,01 tahun					
Profitability Index (PI)	1,03					

Berdasarkan tabel di atas, NPV menunjukkan nilai positif, IRR lebih tinggi daripada WACC dan PI lebih dari 1, dengan demikian **rencana penambahan usaha kode KBLI 49432 tersebut layak**.

### 6.3 KESIMPULAN

Berdasarkan hasil kajian dan analisa yang telah dilakukan terhadap seluruh aspek yang terkait dalam rangka menentukan kelayakan usaha, kami berpendapat bahwa Rencana penambahan kode KBLI 20214 dan 49432 yang akan dilakukan oleh Perseroan dinilai "**layak**".

Mengingat bahwa ada kemungkinan terjadinya perbedaan waktu dari tanggal laporan ini disusun dengan pelaksanaan rencana usaha, maka kesimpulan di atas berlaku bila tidak ada perubahan yang memiliki dampak yang signifikan terhadap nilai dan hubungan manajemen Perseroan dengan pelaksanaan rencana usaha, yang meliputi kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, peraturan Pemerintah Indonesia dan perubahan organisasi dan/atau manajemen Perseroan setelah tanggal laporan ini dikeluarkan. Studi Kelayakan atas rencana usaha mungkin akan berbeda jika setelah tanggal laporan dikeluarkan terjadi perubahan-perubahan tersebut di atas.

## 7. SYARAT PEMBATAAN

---

1. Menghasilkan laporan yang bersifat *non-disclaimer opinion*.
2. Kami telah melakukan penelaahan atas data dan informasi yang digunakan dalam proses penilaian yang disiapkan oleh manajemen Perseroan.
3. Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
4. Kami menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
5. Kami bertanggungjawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan yang telah disesuaikan dalam laporan studi kelayakan ini.
6. Kami menghasilkan laporan studi kelayakan yang terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
7. Kami bertanggung jawab atas laporan studi kelayakan dan kesimpulan nilai dari penilaian yang dilakukan.
8. Kami telah memperoleh informasi atas status hukum objek penilaian dari Perseroan.