

# KETERBUKAAN INFORMASI SEHUBUNGAN DENGAN TRANSAKSI AFILIASI

DALAM RANGKA MEMENUHI KETENTUAN PERATURAN NOMOR IX.E.1. TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN BENTURAN KEPENTINGAN TRANSAKSI TERTENTU, YANG MERUPAKAN LAMPIRAN KEPUTUSAN KETUA BADAN PENGAWAS PASAR MODAL DAN LEMBAGA KEUANGAN NOMOR KEP-412/BL/2009 TANGGAL 25 NOVEMBER 2009.



## PT. BUMI TEKNOKULTURA UNGGUL TBK.

Berkedudukan di Jakarta Selatan  
("Perseroan")

### Bidang Usaha:

Pembalakan Kayu, Tanaman Hias, Tanaman Potong, dan Industri Pengolahan Biji Kakao

**Kantor Pusat**  
Komplek Rukan Permata Senayan  
Blok E No. 38  
Jl. Tentara Pelajar  
Jakarta Selatan 12210 – Indonesia  
Tel. (+6221) 5300700, Fax. (+6221) 53653136  
Email: [corporate@btek.co.id](mailto:corporate@btek.co.id), [info@btek.co.id](mailto:info@btek.co.id)  
Website: [www.btek.co.id](http://www.btek.co.id)

Keterbukaan Informasi Sehubungan Dengan Transaksi Afiliasi ini (selanjutnya disebut "**Keterbukaan Informasi**") memuat informasi mengenai transaksi pinjaman yang diterima oleh Golden Harvest Cocoa Pte Ltd ("GHPL") yang merupakan perusahaan terkendali Perseroan dari afiliasi Perseroan (selanjutnya disebut "**Transaksi Afiliasi**"). Transaksi ini merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana diatur di dalam Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu, sebagaimana dilampirkan dalam Keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-412/BL/2009 tanggal 25 November 2009.

*Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 22 Juni 2017*

## I. PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini dibuat dalam rangka memenuhi ketentuan angka 2 Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu, sebagaimana dilampirkan dalam Keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-412/BL/2009 tanggal 25 November 2009 (“Peraturan No. IX.E.1.”) yang mewajibkan Perseroan untuk melakukan keterbukaan informasi sehubungan dengan Transaksi Afiliasi.

## II. URAIAN MENGENAI TRANSAKSI AFILIASI

### A. Latar Belakang dan Manfaat Dilaksanakannya Transaksi

Perseroan melalui anak usaha Golden Harvest Cocoa Pte Ltd. (“GHPL”) yaitu PT. Golden Harvest Cocoa Indonesia (“GHCI”), melakukan kegiatan usaha pengolahan biji kakao yang menghasilkan produk-produk berupa lemak kakao (*cocoa butter*) dan padatan kakao (*cocoa cake*). Sehubungan dengan industri pengolahan kakao, demi meningkatkan performa Perseroan, maka manajemen berencana untuk mengambil langkah strategis dengan melakukan investasi penambahan mesin guna memperbanyak varian produk kakao yang dapat dihasilkan GHCI, yaitu berupa bubuk coklat alkalisasi (*alkalized cocoa powder*) serta lemak kakao yang dideodorisasi (*deodorized butter*), yang memiliki nilai jual dan permintaan yang lebih tinggi.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas, terdapat kebutuhan dana untuk investasi penambahan mesin yang dapat menghasilkan bubuk coklat alkalisasi (*alkalized cocoa powder*) serta lemak kakao yang dideodorisasi (*deodorized butter*) dan modal kerja. Sehubungan dengan kebutuhan dana ini, maka GHPL berupaya untuk mencari pendanaan. Setelah beberapa waktu berlalu, belum ada pihak yang mampu memberikan pendanaan tersebut. Karenanya, Ibu Anne Patricia Sutanto yang merupakan Direktur Utama serta salah satu pemegang saham Perseroan bersedia untuk memberikan pinjaman kepada GHPL yang nantinya akan digunakan untuk investasi penambahan mesin agar GHCI dapat menghasilkan varian produk bubuk coklat alkalisasi (*alkalized cocoa powder*) dan lemak kakao yang dideodorisasi (*deodorized butter*) serta menambah modal kerja.

### B. Obyek Transaksi Afiliasi

Objek Transaksi adalah pinjaman dana yang diterima GHPL dari Ibu Anne Patricia Sutanto untuk investasi penambahan mesin yang dapat menghasilkan varian produk bubuk coklat alkalisasi (*alkalized cocoa powder*) serta lemak kakao yang dideodorisasi (*deodorized butter*) dan modal kerja bagi GHCI.

GHPL akan menerima pinjaman dari Ibu Anne Patricia Sutanto tersebut dan kemudian meneruskannya sebagai pinjaman kepada GHCI yang akan digunakan

untuk investasi penambahan mesin yang dapat menghasilkan bubuk coklat alkalisasi (*alkalized cocoa powder*) dan lemak kakao yang dideodorisasi (*deodorized butter*) serta tambahan modal kerja bagi GHCI.

**c. Nilai Transaksi Afiliasi**

- Sesuai dengan Perjanjian Pinjaman yang ditandatangani oleh dan antara GHPL dengan Ibu Anne Patricia Sutanto tertanggal 21 Juni 2017, telah disepakati pinjaman yang akan diberikan adalah senilai sampai dengan USD 25.000.000,-
- Sesuai dengan Perjanjian Pinjaman yang ditandatangani oleh dan antara GHPL dengan GHCI tertanggal 21 Juni 2017, telah disepakati pinjaman yang akan diberikan adalah senilai USD 25.000.000,-

**d. Para Pihak Yang Melakukan Transaksi Afiliasi**

1. Ibu Anne Patricia Sutanto, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jl. Simprug Golf 17/D.3, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.
2. GHPL, suatu perusahaan yang didirikan dan dijalankan berdasarkan hukum negara Republik Singapura, dan beralamat di 36 Robinson Road #13-01 City House Singapore 068877.
3. GHCI, suatu perusahaan yang didirikan dan dijalankan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, dan beralamat di Gedung Meta Epsi, Jl. DI Panjaitan Kav.2, Rawa Bunga, Jatinegara, Jakarta Timur.

**e. Sifat Hubungan Afiliasi Pihak Yang Melakukan Transaksi Afiliasi**

GHPL dan GHCI merupakan perusahaan terkendali Perseroan, dimana kepemilikan saham Perseroan atas GHPL adalah sebesar 100% (seratus persen), dan kepemilikan GHPL atas GHCI adalah sebesar 99,95% (sembilan puluh sembilan koma sembilan puluh lima persen).

Ibu Anne Patricia Sutanto adalah salah satu pemegang saham Perseroan dengan jumlah kepemilikan saham berdasarkan Daftar Pemegang Saham tertanggal 20 Juni 2017 yang dikeluarkan Biro Administrasi Perseroan PT Ficomindo Buana Registrar sebanyak 82.865 (delapan puluh dua ribu delapan ratus enam puluh lima) lembar saham. Selain terdapat hubungan kepemilikan saham, Ibu Anne Patricia Sutanto adalah pihak yang terafiliasi dengan Perseroan dan GHCI dengan sifat hubungan afiliasi kepengurusan, di mana Ibu Anne Patricia Sutanto yang merupakan Direktur Utama Perseroan menjabat juga sebagai Komisaris GHCI.

<b>III. RINGKASAN LAPORAN PENILAI INDEPENDEN</b>
--

Kantor Jasa Penilai Publik Ihot Dollar & Raymond (“**ID&R**”) yang memiliki ijin usaha dari Kementerian Keuangan No. 1408/KM.1/2012 tanggal 27 November 2012

dan terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di Bapepam dan LK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari Bapepam dan LK No. 03/BL/STTD-P/B/2009, telah ditunjuk oleh Perseroan sebagai penilai independen sesuai dengan Surat Penugasan No. 019R/V/FO/17/KJPPID&R tertanggal 17 Mei 2017 untuk memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi.

#### Identitas Pemberi Tugas

Nama : PT Bumi Teknokultura Unggul Tbk  
Bidang usaha : Bergerak Dalam Bidang Bioteknologi Pertanian, Hak Pengelolaan Hutan (HPH), Hutan Tanaman Industri (HTI) dan Perdagangan  
Alamat : Komplek Permata Senayan Rukan Blok E No. 37-38, Jl. Tentara Pelajar, Jakarta Selatan 12210  
Telepon : (021) 5300 700  
Faksimili : (021) 5365 3136  
Web site : [www.btek.co.id](http://www.btek.co.id)

#### **Ringkasan Pendapat Kewajaran Atas Rencana Transaksi berdasarkan Laporan No. ID&R/PK/220617.01 tanggal 22 Juni 2017:**

#### Para Pihak dalam Transaksi

- a) Ibu Anne Patricia Sutanto (“Ibu Anne”)
- b) Golden Harvest Cocoa Pte Ltd (“GHPL”)
- c) Golden Harvest Cocoa Indonesia (“GHCI”)

#### Obyek Transaksi

Memberikan pendapat kewajaran atas rencana pemberian pinjaman dana dari Direktur Utama Perseroan kepada pihak terkendali atau terafiliasi Perseroan (selanjutnya disebut “**Rencana Transaksi**”)

#### Tujuan Penilaian

Tujuan dari pemberian pendapat kewajaran ini adalah untuk memberikan opini apakah Transaksi tersebut merupakan transaksi yang wajar dan tidak merugikan bagi Perseroan maupun pemegang saham Perseroan, sebagaimana diatur dalam Peraturan IX.E.1. Selanjutnya dalam analisa terhadap Transaksi tersebut, kami mempertimbangkan sisi kualitatif maupun kuantitatif serta dampak bagi Perseroan dan Pemegang Saham, termasuk risiko keuangan.

#### Asumsi-asumsi dan Syarat Pembatas

- a) Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah pada tanggal Pendapat Kewajaran ini diterbitkan.
- b) Dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini, kami juga menggunakan beberapa asumsi lainnya, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan dan semua pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi. Rencana Transaksi telah dilaksanakan seperti yang telah dijelaskan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan, serta keakuratan informasi mengenai Rencana Transaksi yang diungkapkan oleh manajemen Perseroan.

- c) Kami juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan Pendapat Kewajaran ini sampai dengan tanggal terjadinya Rencana Transaksi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini.

#### Pendekatan dan Analisis Kewajaran

1. Analisis Perbandingan Data Pasar
2. Analisis Kelayakan Pelunasan Utang
3. Analisis Posisi Proforma Keseluruhan Rencana Transaksi
4. Analisis Inkremental dan Profitabilitas

#### Analisis Kewajaran

Berikut ini adalah ringkasan analisis Kewajaran Rencana Transaksi :

1. Analisis Perbandingan Data Pasar

Tingkat suku bunga pasar dari pinjaman afiliasi dalam mata uang USD yang dilakukan beberapa perusahaan pembanding untuk jumlah pinjaman antara USD 41.700.000 hingga USD 350.000.000 adalah berkisar antara 6,05% hingga 1%+LIBOR+12% (atau sekitar 14,376%) per tahun, sehingga suku bunga pinjaman maksimum 7,04% yang dikenakan atas pinjaman maksimum USD 25.000.000,- atau setara dengan Rp 335.900.000.000 (kurs tengah BI tanggal 31 Desember 2016 adalah Rp 13.436 per USD 1) adalah masih berada dalam kisaran suku bunga pinjaman afiliasi di pasar tersebut.

2. Analisis Kelayakan Pelunasan Utang

Perseroan khususnya GHCI diproyeksikan akan memperoleh Kas Tersedia untuk Penyelesaian Hutang (*Cash Flow Available For Debt Service / CFADS*) yang cukup guna pemenuhan kewajiban pembayaran bunga pinjaman sebesar 7,04% per tahun selama 36 bulan. Selain itu diperhitungkan CFADS sebesar Rp 556.268.252.328 atau sebesar 1,60x pada tahun 2020, yang menandakan kemampuan Perseroan untuk melunasi pinjaman afiliasi sebesar maksimum USD 25.000.000 atau setara dengan Rp 335.900.000.000 tersebut.

3. Analisis Posisi Proforma Keseluruhan Rencana Transaksi

Analisis kewajaran atas keseluruhan Rencana Transaksi dengan membandingkan antara posisi proforma Laporan Posisi Keuangan Perseroan sebelum dilaksanakannya Rencana Transaksi dan sesudah dilaksanakannya Rencana Transaksi. Rencana Transaksi dianggap wajar apabila posisi proforma menunjukkan nilai positif.

Secara keseluruhan, Rencana Transaksi akan mengakibatkan kenaikan pinjaman afiliasi sebesar Rp 335.900.000.000, kenaikan aset tetap sebesar Rp 273.642.592.300 serta kas dan bank sebesar Rp 62.257.407.700 per tanggal 31 Desember 2016.

4. Analisis Inkremental dan Profitabilitas

Analisis kewajaran atas keseluruhan Rencana Transaksi atas kemampuan Perseroan menghasilkan pendapatan dan laba yang lebih baik dengan membandingkan antara proyeksi keuangan Perseroan (potensi manfaat ekonomis) tanpa dilaksanakannya Rencana Transaksi dengan dilaksanakannya Rencana Transaksi.

Berdasarkan analisa profitabilitas dan inkremental atas keseluruhan Rencana Transaksi terlihat bahwa Rencana Transaksi yang akan dilakukan Perseroan memiliki prospek dan tingkat profitabilitas yang baik.

#### Kesimpulan

Berdasarkan pertimbangan analisis kualitatif dan kuantitatif terhadap Rencana Transaksi, analisis kewajaran transaksi dan faktor-faktor yang relevan dalam memberikan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Perseroan, maka kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi yang akan dilakukan Perseroan adalah wajar.

### **IV. PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS**

Sehubungan dengan Transaksi Afiliasi, dengan ini Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bahwa kami bertanggung jawab penuh atas kebenaran dari seluruh informasi yang termuat dalam Keterbukaan Informasi ini. Sepanjang pengetahuan kami, semua fakta dan pendapat material yang diberikan dalam Keterbukaan Informasi ini adalah benar dan wajar serta tidak ada fakta-fakta penting lainnya yang telah diabaikan dalam Keterbukaan Informasi yang dapat menyebabkan Keterbukaan Informasi ini menjadi tidak benar dan/atau menyesatkan.

### **V. INFORMASI TAMBAHAN**

Apabila terdapat pertanyaan atau memerlukan informasi tambahan sehubungan dengan Keterbukaan Informasi ini dapat menghubungi Perseroan:

Komplek Rukan Permata Senayan  
Blok E No. 38  
Jl. Tentara Pelajar  
Jakarta Selatan 12210 – Indonesia  
Tel. (+6221) 5300700, Fax. (+6221) 53653136  
Email: [corporate@btek.co.id](mailto:corporate@btek.co.id), [info@btek.co.id](mailto:info@btek.co.id)  
Website: [www.btek.co.id](http://www.btek.co.id)

Jakarta, 22 Juni 2017  
**Direksi Perseroan**