

KETERBUKAAN INFORMASI TRANSAKSI AFILIASI

Dalam rangka memenuhi Otoritas Jasa Keuangan POJK No. 42/POJK.4/2020 Jo Peraturan Bapepam & L.K. No.IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No.Kep-412/BL/2009



PT Tunas Ridean Tbk
("Perseroan")

Kegiatan Usaha :

Keagenan, distributor, industri, perdagangan, pengangkutan yang berhubungan dengan kendaraan bermotor

Berkedudukan di Jakarta, Indonesia

Kantor Operasional :

Gedung Tunas Toyota

Jl. Pasar Minggu No.7 , Jakarta 12740

Tel: 794 4788

Fax. 799 5621

E-mail : info@tunasgroup.com

Website : <http://www.tunasgroup.com>

I. UMUM

A. Umum

PT Tunas Ridean Tbk (Selanjutnya disebut dengan “**Perseroan**”) Perseroan yang didirikan dengan nama PT Tunas Ridean dengan Akta No 102 Tanggal 24 Juli 1980 yang dibuat dihadapan Notaris Winanto Wiryomartani S.H.,M.Hum Notaris di Jakarta, Perseroan telah menyesuaikan Anggaran Dasar Perseroan dengan Undang-undang No 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dengan No Akta 43 Tanggal 08 Agustus 2008 dibuat dihadapan Notaris Ny Poerbaningsih Adi Warsito.S.H Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan surat keputusan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan No AHU-73009.AH.01.02 Tahun 2008 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan serta Anggaran Dasar Perseroan telah disesuaikan dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha 2017 dengan Akta No 39 Tanggal 21 Agustus 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Ir Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito.S.H Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan Surat Keputusan dari Kementerian Hukum dan HAM No.AHU-0057917.AH.01.02.Tahun 2019 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Tunas Ridean Tbk. dan telah beberapa kali mengalami perubahan, sehingga perubahan terakhir tercantum dalam Akta Nomor : 29 tanggal 19 Juni 2020 yang dibuat di hadapan Notaris Aulia Taufani,S.H, Notaris di Jakarta, yang Pemberitahuan Perubahan Datanya telah diterima dan dicatat di-dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-AH.01.03-0283559 10-07-2020.

B. KEGIATAN USAHA

Perseroan memiliki kegiatan usaha dalam bidang penjualan dan layanan purna jual merek Toyota dan memiliki beberapa anak perusahaan yang bergerak dalam bidang penjualan dan layanan purna jual merek otomotif ternama melalui, PT Tunas Mobilindo Perkasa (Tunas Daihatsu), PT Tunas Mobilindo Parama (Tunas BMW), PT Tunas Asset Sarana (layanan mobil bekas BMW Premium Selection), PT Rahardja Ekalancar (Tunas Isuzu), PT Tunas Dwipa Matra dan PT Asia Surya Perkasa diler utama sepeda motor Honda untuk wilayah Lampung dan Bangka Belitung.

Selain itu anak perusahaan Perseroan juga mengoperasikan layanan penyewaan kendaraan dan pengelolaan armada jangka pendek dan jangka panjang melalui PT Surya Sudeco (Tunas Rental). PT Surya Sudeco mendirikan perusahaan bergerak dalam bidang manpower services bernama PT Mitra Asri Pratama dan balai lelang bernama PT Mega Armada Sudeco dan perusahaan asosiasi yang bergerak dalam layanan Pembiayaan Otomotif dengan nama PT Mandiri Tunas Finance.

C. PERMODALAN DAN STRUKTUR PEMEGANG SAHAM PT TUNAS RIDEAN TBK

Sesuai dengan Daftar Pemegang Saham yang dikeluarkan oleh Kantor Biro Pencatatan Efek PT Datindo Entrycom pada tanggal 31 Juli 2020 susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut :

Keterangan	Nilai Nominal Rp 25 per saham		Prosentase
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	
Modal Dasar	10.000.000.000	250.000.000.000	
Pemegang Saham:			
1. PT Tunas Andalan Pratama	2.580.009.000	64.500.225.000	46,237%
2. Jardine Cycle & Carriage Ltd	2.580.009.000	64.500.225.000	46,237%
3. Masyarakat	419.982.000	10.499.550.000	7,526%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	5.580.000.000	139.500.000.000	100,000%

D. SUSUNAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PT TUNAS RIDEAN TBK

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	: Anton Setiawan
Wakil Komisaris Utama (Independen)	: Dr. Arie Setiabudi Soesilo, M.Sc
Komisaris	: Hong Anton Leoman
Komisaris	: Chan Tze Choong Eric
Komisaris (Independen)	: Sarastri Baskoro

Dewan Direksi

Direktur Utama	: Rico Adisurja Setiawan
Direktur	: Nugraha Indra Permadi
Direktur	: Max Sunarcia
Direktur	: Tenny Febyana Halim
Direktur	: Tan Fony Salim

E. PERMODALAN DAN STRUKTUR PEMEGANG SAHAM PT TUNAS MOBILINDO PERKASA

No.	Pemegang Saham	Jumlah Saham (Lembar)	Persentase (%)	Nilai Nominal Per Lembar (Rp)	Jumlah (Rp)
1	PT Tunas Ridean Tbk	31.500	70,00%	1.000.000,00	31.500.000.000
2	PT Tunas Mobilindo Parama	13.500	30,00%	1.000.000,00	13.500.000.000
	Jumlah	45.000	100,00%		45.000.000.000

F. SUSUNAN DEWAN KOMISARIS DAN DEWAN DIREKSI PT TUNAS MOBILINDO PERKASA

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Rico Adisurja Setiawan
Komisaris : Nugraha Indra Permadi

Susunan Direksi

Direktur Utama : Zainnudin
Direktur : Andi Darwin
Direktur : Dewi Yunita

II. INFORMASI TENTANG TRANSAKSI AFIALIASI

A. Latar Belakang Dilakukannya Transaksi Afiliasi

Perseroan memiliki anak perusahaan yang bernama PT Tunas Mobilindo Perkasa yang memiliki bidang usaha penjualan dan layanan purna jual kendaraan merek Daihatsu.

Dalam rangka mengembangkan dan melaksanakan bisnisnya PT Tunas Mobilindo Perkasa (“TMP”) akan melakukan relokasi terhadap salah satu cabangnya yang terletak di Jl. Mampang Prapatan Raya No. 95, Jakarta Selatan dengan pertimbangan sebagian tanah dan bangunan yang saat ini digunakan untuk kegiatan usahanya menyewa dari pihak ketiga.

Saat ini TMP sudah tidak memperpanjang sewa tersebut sehingga lahan yang saat ini dimiliki tidak mencukupi untuk kebutuhan kegiatan bisnis TMP.

Mengingat akan kebutuhan lahan tersebut, maka TMP harus membeli tanah dan bangunan yang mencukupi guna kebutuhan operasionalnya.

PT.Tunas Andalan Pratama dan Ibu Suliawati Tjokro memiliki tanah dan bangunan yang terletak di Jl.Warung Buncit No. 15 Jakarta Selatan dimana lokasi tersebut berdekatan dengan lokasi usaha bisnis TMP saat ini. Oleh karenanya TMP berminat untuk membeli tanah dan bangunan tersebut.

B. Obyek dan Nilai Transaksi

Objek jual beli tanah dan bangunan berlokasi di Jl. Warung Buncit Raya No. 15 Jakarta Selatan, tanah tersebut dimiliki oleh pemegang saham perseroan dengan sertipikat Hak Guna Bangunan No.1531 atas nama PT Tunas Andalan Pratama seluas 994 M² dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1575 seluas 148 M² atas nama dan Ibu Suliawati Tjokro yang secara keseluruhan luas atas kedua bidang sertipikat tersebut 1.142 M² diatas tanah tersebut telah terbangun bangunan showroom.

Atas transaksi jual beli tersebut telah ditandatangani Akta Jual Beli No. 33/2020 pada tanggal 31 Agustus 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Muhammad Hanafi,SH dengan harga jual beli sebesar Rp. 44.000.000.000,- (empat puluh empat miliar Rupiah) diluar pajak-pajak.

C. Pihak Yang Melakukan Transaksi Afiliasi

Pembeli

PT Tunas Mobilindo Perkasa yang merupakan anak perusahaan dari Perseroan (Perusahaan Terkendali) yang sahamnya 70% secara langsung dimiliki Perseroan dan secara tidak langsung 100% dimiliki oleh Perseroan.

Penjual

PT Tunas Andalan Pratama (Pemegang Saham Utama Perseroan) dan Ibu Suliawati Tjokro (Pihak Terafiliasi).

D. Sifat Hubungan Afiliasi

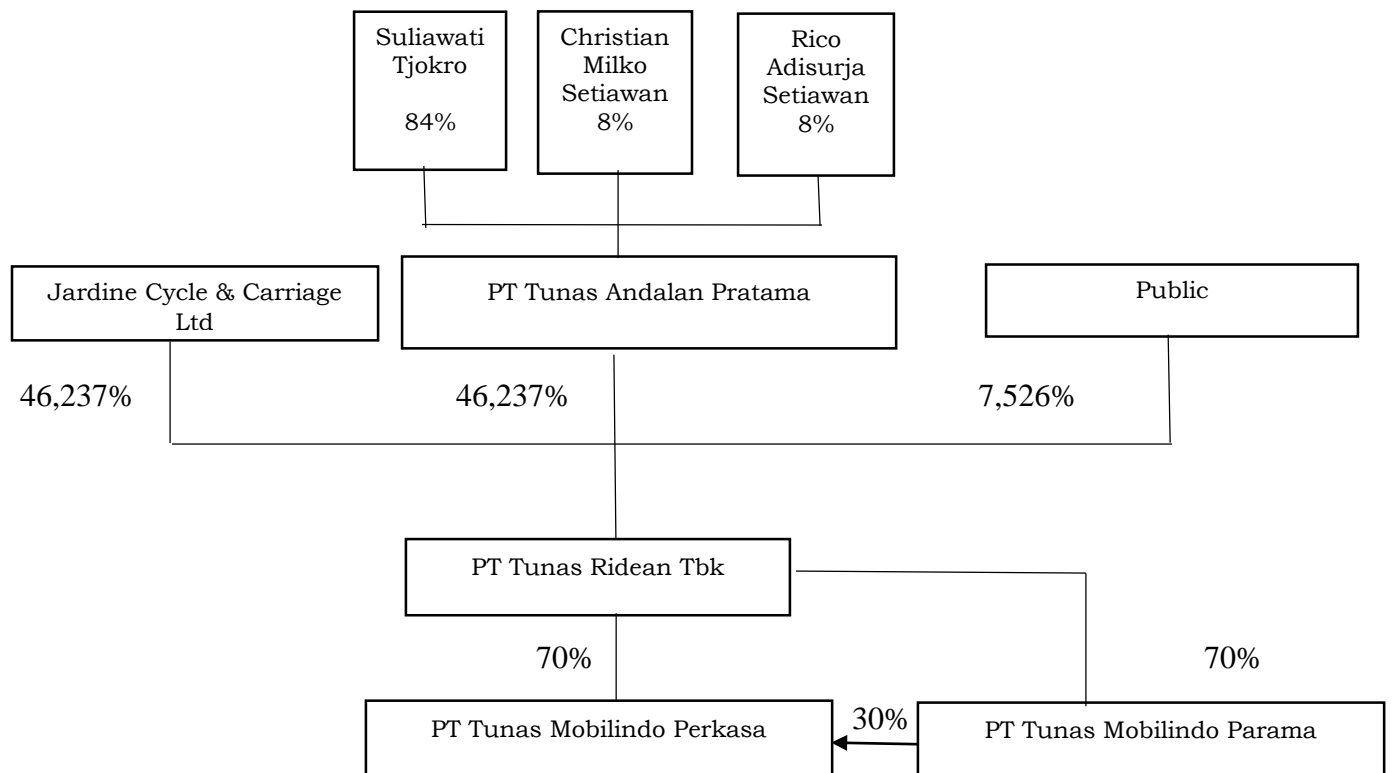
1. Dari Struktur Kepemilikan Saham

Transaksi yang akan dilakukan merupakan transaksi afiliasi dimana Penjual, PT Tunas Andalan Pratama merupakan pemegang saham Perseroan dan Pembeli merupakan anak perusahaan Perseroan sebagaimana terlihat dalam penjelasan dibawah ini:

Susunan Pemegang Saham PT Tunas Andalan Pratama

No.	Pemegang Saham	Jumlah Saham (Lembar)	Persentase (%)	Nilai Nominal (Rp)	Jumlah (Rp)
1	Suliawati Tjokro	37.741.200	84,00%	1.000.000,00	37.741.200.000,00
2	Christian Milko Setiawan	3.594.400	8,00%	1.000.000,00	3.594.400.000,00
3	Rico Adisurja Setiawan	3.594.400	8,00%	1.000.000,00	3.594.400.000,00
	Jumlah	44.930.000	100,00%		44.930.000.000,00

Berikut bagan Hubungan Afiliasi dari Struktur kepemilikan Saham



2. Dari Struktur Hubungan Afiliasi Keluarga dan Hubungan Kepengurusan

Suliawati Tjokro sebagai Penjual memiliki hubungan keluarga dan hubungan kepengurusan sebagaimana terbaca pada bagan dibawah ini:

Nama	Hubungan Afiliasi
Suliawati Tjokro	<ul style="list-style-type: none">- Ibu dari Rico Adisurja Setiawan yang merupakan Direktur Utama Perseroan dan Komisaris Utama TMP;- Istri dari Bapak Anton Setiawan Komisaris Utama Perseroan.
Rico Adisurja Setiawan	<ul style="list-style-type: none">- Direktur Utama Perseroan dan Komisaris Utama TMP;- Anak dari Anton Setiawan dan Suliawati Tjokro serta kakak dari Christian Milko Setiawan.
Christian Milko Setiawan	<ul style="list-style-type: none">- Anak dari Anton Setiawan yang merupakan Komisaris Utama Perseroan;- Adik dari Rico Adisurja Setiawan yang merupakan Direktur Utama Perseroan dan Komisaris Utama TMP.

III. PENJELASAN PERTIMBANGAN DAN ALASAN TRANSAKSI AFILIASI DAN KEUNTUNGAN MEMBELI TANAH DAN BANGUNAN DARI PIHAK AFILIASI

1. Sebagian dari lahan yang saat ini digunakan oleh TMP untuk melakukan kegiatan usahanya menyewa dari pihak ketiga dan saat ini lahan yang disewa tersebut tidak diperpanjang lagi masa sewanya sehingga mengakibatkan lahan yang digunakan TMP untuk menjalankan kegiatan usahanya tidak mencukupi dan oleh karenanya memerlukan relokasi tempat usaha dengan membeli lahan lokasi lain yang lebih besar.

Dengan membeli tanah dan bangunan dari pihak terafiliasi, maka TMP dapat mencukupi kebutuhan lahan dalam menjalankan kegiatan usahanya dan kedepannya tidak perlu lagi mengeluarkan biaya sewa.

2. Pertimbangan lainnya dan keuntungan dengan memilih membeli tanah dan bangunan milik pihak terafiliasi adalah :

- lokasi yang dibeli masih merupakan area berdekatan dengan lokasi usaha yang dimiliki oleh TMP saat ini sehingga layanan kepada Konsumen untuk area tersebut tidak terganggu;
- bangunan yang berdiri di atas tanah yang dibeli dari pihak terafiliasi tersebut sudah dapat digunakan sebagai showroom sehingga TMP hanya memerlukan sedikit renovasi untuk penyesuaian ;

IV. RINGKASAN LAPORAN PENILAI

Kantor Jasa Penilai Publik Iskandar dan Rekan telah memperoleh izin usaha dari Menteri Keuangan berdasarkan surat keputusannya No. 772/KM.1/2013 tanggal 12 November 2013 dan telah terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) berdasarkan Surat No. S-774/PM.25/2013 tanggal 27 November 2013 dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal (Pendaftaran Ulang) No. STTD.PPB-33/PM.2/2018 tanggal 28 September 2018 sebagai Penilai Properti/Aset dan Bisnis di Pasar Modal.

Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran Rencana Transaksi Pembelian Tanah dan Bangunan *Showroom* Milik PT Tunas Andalan Pratama (TAP) dan Suliawati Tjokro (SUTJ) oleh PT Tunas Mobilindo Perkasa (TMP) (Perusahaan Terkendali PT Tunas Ridean Tbk (TURI)):

A. Identitas Pihak

Pihak-pihak yang bertransaksi adalah TMP, TAP dan SUTJ dimana TAP dan SUTJ sebagai penjual dan TMP sebagai pembeli.

B. Objek Penilaian

Objek penilaian adalah rencana transaksi pembelian tanah dan bangunan *showroom* sebagai berikut:

- Sebidang tanah SHGB No. 1531 seluas 994 M² milik TAP dan SHGB No. 1575 seluas 148 M² milik SUTJ berikut bangunan *showroom* di atasnya yang terletak di Jalan Warung Buncit Raya No. 15, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta.

Dengan demikian luas tanah seluruhnya adalah 1.142 m² dengan bangunan *showroom* di atasnya yang akan dibeli oleh TMP dengan harga Rp 44.000.000.000 (empat puluh empat miliar Rupiah) sesuai dengan surat kesepakatan antara TMP, TAP dan SUTJ tanggal 22 Juni 2020.

C. Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud dan tujuan penilaian adalah untuk memberikan pendapat kewajaran (*Fairness Opinion*) atas Rencana Transaksi.

D. Asumsi

- Laporan Penilaian bersifat *non-disclaimer opinion*.
- Penilai telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
- Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
- Proyeksi keuangan yang digunakan adalah proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
- Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.
- Laporan Penilaian ini terbuka untuk publik kecuali informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
- Penilai bertanggung jawab atas Laporan Penilaian dan kesimpulan Nilai akhir. Penilai telah memperoleh informasi atas status hukum Objek Penilaian dari pemberi tugas.

E. Pendekatan dan Metode Penilaian

Pendapat kewajaran diberikan setelah dilakukan analisis atas:

1. Nilai dari objek yang ditransaksikan.
2. Dampak keuangan dari transaksi yang akan dilakukan terhadap kepentingan perusahaan.
3. Pertimbangan bisnis dari manajemen terkait dengan rencana transaksi terhadap kepentingan pemegang saham.

Dalam melakukan analisis tersebut diatas, maka dilakukan analisis sebagai berikut:

1. Melakukan analisis transaksi.
2. Melakukan analisis kualitatif atas rencana transaksi.
3. Melakukan analisis kuantitatif atas rencana transaksi.
4. Melakukan analisis kewajaran nilai transaksi.

F. Pendapat Kewajaran atas Transaksi

Hasil analisis atas nilai dari objek yang ditransaksikan adalah rencana nilai transaksi lebih rendah dan masih dalam kisaran wajar dari nilai yang didapatkan dari hasil penilaian memberikan kesimpulan bahwa rencana nilai transaksi adalah **wajar**.

Hasil analisis atas dampak keuangan dari transaksi yang akan dilakukan terhadap kepentingan perusahaan adalah dengan pembelian tanah dan bangunan *showroom* akan memperoleh apresiasi harga dan penghematan beban sewa. Dengan demikian transaksi sesuai dengan kepentingan perusahaan.

Hasil analisis atas pertimbangan bisnis dari manajemen terkait dengan rencana transaksi terhadap kepentingan pemegang saham adalah Perseroan akan melakukan investasi yang layak dan menguntungkan serta berpotensi meningkatkan laba dari penghematan beban sewa dan akan meningkatkan profitabilitas Perseroan yang akan meningkatkan nilai saham Perseroan. Dengan demikian transaksi menguntungkan sesuai dengan kepentingan pemegang saham.

Berdasarkan kesimpulan dari hasil analisis tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa rencana transaksi adalah **wajar** bagi Perseroan dan pemegang saham Perseroan.

V. PERNYATAAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI

Dewan Komisaris dan Direksi dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa seluruh informasi dan fakta material yang telah terungkap dalam laporan ini merupakan informasi yang benar dan tidak menyesatkan dan tidak mengandung benturan kepentingan.

VI. INFORMASI TAMBAHAN

Apabila para pemegang saham Perseroan memerlukan informasi tambahan dapat menghubungi lebih lanjut dengan alamat :

PT. Tunas Ridean, Tbk
U/p Sekertaris Perusahaan (Corporate Secretary)
Jl. Raya Pasar Minggu No. 7
Jakarta 12740
Telp. (62-21) 7944788, Fax (62-21) 7995621
Email: dewi.yunita@tunasgroup.com

Jakarta 2 September 2020

Direksi Perseroan