

**TAMBAHAN INFORMASI ATAS KETERBUKAAN INFORMASI  
SEHUBUNGAN DENGAN TRANSAKSI AFILIASI**

KETERBUKAAN INFORMASI INI MERUPAKAN TAMBAHAN INFORMASI ATAS KETERBUKAAN INFORMASI INI YANG TELAH DIUMUMKAN OLEH PERSEROAN PADA TANGGAL 3 MARET 2023 DALAM RANGKA MEMENUHI KETENTUAN PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 42/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN TRANSAKSI BENTURAN KEPENTINGAN (“POJK 42/2020”).

INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING UNTUK DIBACA DAN DIPERHATIKAN OLEH MASYARAKAT.

JIKA ANDA MENGALAMI KESULITAN UNTUK MEMAHAMI INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI SEBAIKNYA ANDA BERKONSULTASI DENGAN PENASIHAT HUKUM, AKUNTAN PUBLIK, PENASIHAT KEUANGAN ATAU PROFESIONAL LAINNYA.



**PT BANK CENTRAL ASIA TBK**

**Berkedudukan di Jakarta Pusat**

**Kegiatan Usaha:**

Bergerak Dalam Bidang Usaha Perbankan

**Kantor Pusat:**

Menara BCA, Grand Indonesia

Jalan M.H. Thamrin Nomor 1, Jakarta Pusat

Jakarta 10310, Indonesia

Telepon: 021 – 235 88000 | Fax : 021- 235 88300

Situs web: [www.bca.co.id](http://www.bca.co.id)

*Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 3 April 2023*

## PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini merupakan tambahan informasi atas Keterbukaan Informasi yang telah diumumkan oleh Perseroan kepada masyarakat pada tanggal 3 Maret 2023 ("Keterbukaan Informasi Tertanggal 3 Maret 2023") sehubungan dengan transaksi afiliasi berupa sewa Ruang dari PT Grand Indonesia ("Grand Indonesia") dengan luas area  $\pm 1.930,68 \text{ m}^2$  yang terletak di Gedung Menara BCA, Grand Indonesia lantai 35, Jalan M.H. Thamrin Nomor 1, Menteng, Jakarta Pusat zona ABCDEFGH.

## TAMBAHAN INFORMASI RINGKASAN LAPORAN PENILAI ATAS OBJEK TRANSAKSI

Kantor Jasa Penilai Publik Desmar, Susanto, Salman dan Rekan (selanjutnya disebut "KJPP DSSR") ditunjuk oleh Perseroan, berdasarkan persetujuan atas proposal nomor 0015/2.0142-00/PP-A/DSSR-03/0519/X/2022 tertanggal 27 Oktober 2022 dengan maksud untuk memberikan opini Nilai Sewa atas objek berupa Ruang Kantor yang berlokasi di Gedung Menara BCA, Grand Indonesia lantai 35, Jalan M.H. Thamrin Nomor 1, Menteng, Jakarta Pusat.

Selanjutnya KJPP DSSR telah menyusun Laporan Penilaian Properti dengan Laporan No. 00005/2.0142-00/PI/07/0519/I/II/2023 tanggal 8 Februari 2023. Berikut ringkasan Laporan Penilaian Properti:

**a) Identitas Pihak Pemberi Tugas**

Pemberi tugas adalah PT Bank Central Asia Tbk.

**b) Obyek Penilaian**

Obyek penilaian merupakan Ruang Kantor yang termasuk dalam kategori Real Properti, dengan luas  $\pm 1.930,68 \text{ m}^2$  yang terletak di Gedung Menara BCA, Grand Indonesia lantai 35, Jalan M.H. Thamrin Nomor 1, Menteng, Jakarta Pusat.

**c) Tujuan Penilaian**

Maksud dan tujuan dari laporan penilaian ini adalah dalam rangka memberikan opini Nilai Sewa pasar atas Objek pada tanggal penilaian dimana hasil penilaian ini ditujukan untuk kepentingan Sewa Menyewa.

**d) Asumsi dan Kondisi Pembatas**

Penilaian dan Laporan Penilaian bergantung kepada Asumsi dan syarat-syarat pembatas sebagai berikut:

1. Informasi yang telah diberikan oleh pihak lain kepada Penilai seperti yang disebutkan dalam laporan Penilaian dianggap layak dan dipercaya, tetapi Penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan KJPP DSSR terhadap data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada di pihak Pemberi Tugas.
2. Kecuali diatur berbeda oleh peraturan dan perundangan yang ada, maka penilaian dan laporan Penilaian bersifat rahasia dan hanya ditujukan terbatas untuk Pemberi Tugas yang dimaksud dan penasehat profesionalnya dan disajikan hanya untuk

maksud dan tujuan sesuai dengan yang dicantumkan pada laporan Penilaian. KJPP DSSR tidak bertanggung jawab kepada pihak lain selain Pemberi Tugas dimaksud. Pihak lain yang menggunakan laporan ini bertanggung jawab atas segala resiko yang timbul.

3. Nilai yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam Laporan yang merupakan bagian dari properti yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan Penilaian. Nilai yang digunakan dalam laporan Penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan Penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
4. KJPP DSSR telah mempertimbangkan kondisi properti dimaksud, namun demikian tidak berkewajiban untuk memeriksa struktur bangunan ataupun bagian-bagian dari properti yang tertutup, tidak terlihat dan tidak dapat dijangkau. KJPP DSSR tidak memberikan jaminan bila ada pelapukan, rayap, gangguan hama lainnya atau kerusakan yang tidak terlihat. Penilai tidak berkewajiban untuk melakukan pemeriksaan terhadap fasilitas lingkungan dan lainnya. Kecuali diinformasikan lain, Penilaian KJPP DSSR didasarkan pada asumsi bahwa seluruh aspek ini dipenuhi dengan baik.
5. KJPP DSSR tidak melakukan penyelidikan atas kondisi tanah dan fasilitas lingkungan lainnya, untuk suatu pengembangan baru. Apabila tidak diinformasikan lain, Penilaian KJPP DSSR didasarkan pada kewajaran, dan untuk suatu rencana pengembangan tidak ada pengeluaran tidak wajar atau keterlambatan dalam masa pembangunan.
6. KJPP DSSR tidak melakukan penyelidikan atas masalah lingkungan yang berkaitan dengan pencemaran. Apabila tidak diinformasikan lain, Penilaian KJPP DSSR didasarkan pada asumsi mengenai tidak adanya pencemaran yang dapat berpengaruh terhadap nilai.
7. Gambar, denah ataupun peta yang terdapat dalam laporan ini disajikan hanya untuk kemudahan visualisasi saja. KJPP DSSR tidak melaksanakan survei/pemetaan dan tidak bertanggung jawab mengenai hal ini.
8. Keterangan mengenai rencana tata kota diperoleh secara tertulis dan/atau lisan yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Kecuali diinstruksikan lain, KJPP DSSR beranggapan bahwa properti yang dinilai tidak terpengaruh oleh berbagai hal yang bersifat pembatasan-pembatasan dan properti maupun kondisi penggunaan baik saat ini maupun yang akan datang tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan yang berlaku.
9. Semua bukti kepemilikan, legalitas dan perijinan yang ada didasarkan kepada informasi dan data yang diberikan pemberi tugas/pengguna laporan. Oleh karena itu, KJPP DSSR tidak melakukan pengukuran ulang terhadap luasan properti secara detail, melainkan data dari sertifikat dan gambar bangunan yang diterima dari Pemberi Tugas.
10. Apabila terdapat suatu tuntutan dan/atau gugatan sehubungan dengan aset yang sedang dinilai oleh Penilai, maka tuntutan dan/atau gugatan tersebut dapat diabaikan dan Penilai menganggap aset tersebut dalam keadaan bebas, tidak digadaikan dan/atau dijaminkan dan/atau tidak ada tuntutan maupun gugatan, dan saat ini Penilai mengasumsikan aset berada dalam kepemilikan yang sah dan/atau dalam pengawasan dan tanggung jawab dari pemilik aset tersebut.
11. KJPP DSSR dalam hubungan dan berkaitan dengan tugas penilaian ini, dapat memberikan keterangan kepada pihak lain selain Pemberi Tugas dan/atau

pengguna jasa dan/atau memberikan kesaksian pada suatu sidang pengadilan maupun badan pemerintah lainnya yang berkenaan dengan aset yang dinilai, dengan terlebih dahulu mendapatkan persetujuan (komitmen) dari KJPP DSSR dan segala beban biaya yang timbul menjadi beban dan tanggung jawab dari Pemberi Tugas.

12. Laporan Penilaian ini dianggap tidak sah dan tidak berlaku, apabila tidak tertera cap basah KJPP DSSR serta tanda tangan dari Pimpinan Rekan dan/atau Rekan yang memiliki izin Penilai Publik.
13. Penggunaan laporan penilaian perlu kehati hatian karena dalam proses penyusunannya dalam situasi adanya dampak bencana pandemik virus corona (Covid-19) dan telah terjadinya perubahan sistem ekonomi dan keuangan di Indonesia maupun di dunia internasional, sebagaimana yang dipublikasikan oleh Lembaga Kesehatan Internasional (WHO), Lembaga Keuangan dan Pemerintah Indonesia.
14. Penilaian ini dilakukan dalam kondisi yang tidak menentu (tingginya tingkat ketidakpastian) sebagai akibat dari adanya Pandemi wabah Covid-19 sehingga pengguna laporan penilaian diminta untuk berhati-hati dalam menentukan relevansi antara hasil penilaian dengan kebutuhannya (terkait penggunaan hasil penilaian), khususnya berkenaan dengan perbedaan antara tanggal penilaian dan waktu penggunaan hasil penilaian dalam pengambilan keputusan bisnis dan ekonomi/keuangan.
15. Perbedaan kondisi yang mungkin terjadi antara tanggal penilaian dengan waktu penggunaan hasil penilaian dapat menurunkan relevansi opini nilai terhadap kebutuhan pengguna hasil penilaian, dikarenakan adanya perbedaan akses data dan informasi serta asumsi dan analisis penilaian. Apabila pengguna hasil penilaian menemukan kondisi tersebut, disarankan untuk menugaskan Penilai melakukan reviu terhadap penugasan yang telah dilaksanakan dan apabila dimungkinkan dan dibutuhkan, Penilai dapat melakukan penilaian ulang dengan mengulang kembali prosedur penilaian yang sebelumnya dilakukan, secara lebih lengkap. Proses dan prosedur tersebut harus dituangkan dalam penugasan yang berdiri sendiri dan berbeda dengan penugasan penilaian sebelumnya.
16. Penilai tidak berkewajiban memberikan kesaksian atau hadir di pengadilan karena laporan ini berkaitan dengan terjadinya sengketa atas properti dimaksud tanpa perjanjian tertulis terlebih dahulu.

**e) Pendekatan dan Metode Penilaian**

Dalam penilaian ini, KJPP DSSR mempertimbangkan penggunaan pendekatan yang digunakan dalam penilaian adalah Pendekatan Pasar (*Market Approach*) dengan Metode Perbandingan Data Pasar.

**f) Kesimpulan Nilai**

Dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan dan kondisi pasar yang berlaku, KJPP DSSR berpendapat bahwa Nilai Sewa pasar atas Objek Penilaian berupa Ruang Kantor yang berlokasi di Gedung Menara BCA, Grand Indonesia lantai 35, Jalan M.H. Thamrin Nomor 1, Menteng, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar **Rp.5.792.040.000** (Lima Miliar Tujuh Ratus Sembilan Puluh Dua Juta Empat Puluh Ribu Rupiah) per tahun.

## INFORMASI LAINNYA

Masyarakat yang memiliki pertanyaan atau memerlukan informasi tambahan sehubungan dengan Keterbukaan Informasi ini dapat menghubungi:

**PT BANK CENTRAL ASIA Tbk**

Menara BCA, Grand Indonesia, Lantai 20  
Jalan M.H. Thamrin Nomor 1, Jakarta Pusat  
Jakarta 10310, Indonesia  
Telepon : 021 – 235 88000  
Fax : 021- 235 88300

Jakarta, 3 April 2023  
Up. *Corporate Secretary*