

**KETERBUKAAN INFORMASI
SEHUBUNGAN DENGAN TRANSAKSI AFILIASI**

KETERBUKAAN INFORMASI INI DISAMPAIKAN OLEH PERSEROAN 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

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 25 Juni 2024

DEFINISI

Afiliasi	:	Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 butir 1 POJK 42/2020 <i>juncto</i> Pasal 1 butir 1 UU Pasar Modal.
Perseroan	:	PT Bank Central Asia Tbk, suatu perseroan terbatas terbuka yang didirikan berdasarkan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia
KJPP DSSR	:	Kantor Jasa Penilai Publik Desmar, Susanto, Salman dan Rekan
OJK	:	Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia
POJK 42/2020	:	Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan
Grand Indonesia	:	PT Grand Indonesia, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta Pusat
Transaksi	:	Sewa ruangan dengan PT Grand Indonesia
UU Pasar Modal	:	Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 4 tahun 2023 tentang Pengembangan Dan Penguatan Sektor Keuangan

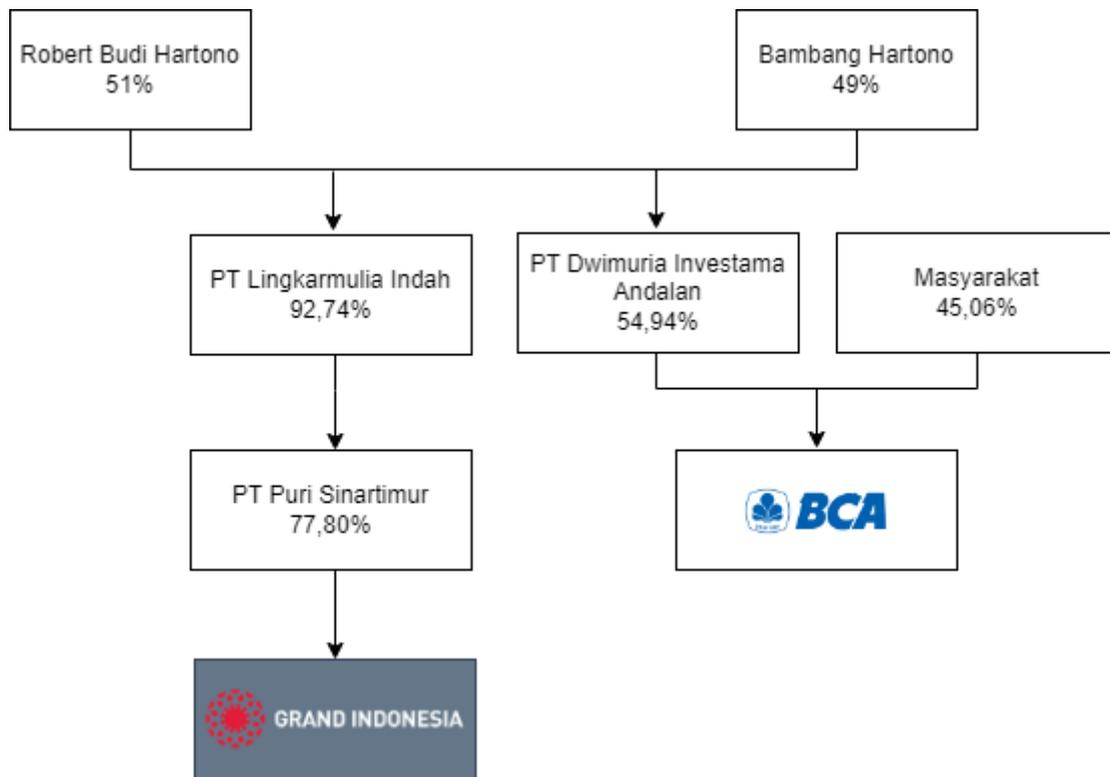
PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini dibuat dalam rangka memenuhi ketentuan Pasal 4 ayat 1 huruf b POJK 42/2020 yang mewajibkan Perusahaan Terbuka yang melakukan Transaksi Afiliasi untuk mengumumkan keterbukaan informasi atas setiap Transaksi Afiliasi kepada masyarakat. Perseroan dan Grand Indonesia merupakan pihak terafiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020 dan UU Pasar Modal. Penjelasan lebih lanjut mengenai hubungan Afiliasi antara Perseroan dan Grand Indonesia dijelaskan dalam Bagian I dari Keterbukaan Informasi ini.

I. URAIAN MENGENAI TRANSAKSI

Tanggal Transaksi	:	21 Juni 2024
Objek Transaksi	:	Ruangan dengan luas area $\pm 1.932,04m^2$ (seribu sembilan ratus tiga puluh dua koma nol empat meter persegi) yang terletak di Gedung Menara BCA, Grand Indonesia lantai 40, Jalan M.H. Thamrin Nomor 1, Menteng, Jakarta Pusat.
Harga Sewa	:	Sebesar Rp235.000,00 (dua ratus tiga puluh lima ribu Rupiah) per semi gross meter persegi per bulan dan total harga sewa untuk jangka waktu sewa 3 (tiga) tahun adalah sebesar Rp16.345.058.400,00 (enam belas miliar tiga ratus empat puluh lima juta lima puluh delapan ribu empat ratus Rupiah) belum termasuk PPN, yang akan dibayar di muka setiap 3 bulan.
Service Charge	:	Sebesar Rp106.000,00 (seratus enam ribu Rupiah) per semi gross meter persegi per bulan belum termasuk PPN yang akan dibayar di muka setiap 3 bulan. Biaya <i>service charge</i> dapat ditinjau sewaktu-waktu oleh Grand Indonesia. Biaya penggunaan listrik dihitung terpisah dan biayanya menjadi tanggungan Perseroan.
Pihak yang melakukan Transaksi dan hubungan dengan Perseroan	:	Grand Indonesia merupakan Afiliasi Perseroan karena Grand Indonesia dikendalikan secara tidak langsung oleh pihak yang sama yaitu Bapak Robert Budi Hartono dan Bapak Bambang Hartono.

Dalam rangka memudahkan dalam melihat hubungan Afiliasi antara Perseroan dan Grand Indonesia, berikut kami gambarkan bagan struktur pemegang saham dari masing-masing Perseroan dan Grand Indonesia:



Penjelasan, pertimbangan, dan alasan dilakukannya Transaksi

- Alasan dilakukannya Transaksi ini adalah terkait dengan adanya kebutuhan penambahan area kerja dari beberapa unit kerja Perseroan dikarenakan adanya penambahan Sumber Daya Manusia (“SDM”), dan setelah dilakukan analisis maka Perseroan bermaksud untuk menyewa ruangan di Lantai 40 Gedung Menara BCA.
- Pertimbangan memilih lokasi tersebut adalah karena unit kerja Perseroan yang akan menempati ruangan sewa tersebut membutuhkan lokasi yang dekat dengan Direksi dan unit bisnis Perseroan lainnya yang berlokasi di Menara BCA, Grand Indonesia, sehingga diharapkan dapat mempermudah koordinasi antar masing-masing unit di Perseroan. Adapun pertimbangan lain adalah dari segi harga yang diberikan oleh Grand Indonesia, Perseroan melihat harga penawaran yang diberikan merupakan harga terbaik.

II. 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 0005/2.0142-00/PP-A/DSSR-03/0519/XII/2023 tertanggal 18 Desember 2023 dengan maksud untuk memberikan opini Nilai Sewa atas objek berupa Ruang Kantor yang berlokasi di Gedung Menara BCA, Grand Indonesia lantai 40, 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/2024 tanggal 21 Februari 2024 perihal Laporan Penilaian Sewa Bangunan. Berikut ringkasan Laporan Penilaian Properti:

1. Identitas Pihak Pemberi Tugas

Pemberi tugas adalah PT Bank Central Asia Tbk.

2. Obyek Penilaian

Obyek penilaian merupakan Ruang Kantor yang termasuk dalam kategori Real Properti, dengan luas $\pm 1.932,04\text{m}^2$ (seribu sembilan ratus tiga puluh dua koma nol empat meter persegi) yang terletak di Gedung Menara BCA, Grand Indonesia lantai 40, Jalan M.H. Thamrin Nomor 1, Menteng, Jakarta Pusat.

3. 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.

4. Kondisi dan Syarat Pembatas

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

- a. 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.
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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.

- e. 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.
- f. 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.
- g. 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.
- h. 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.
- i. 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.
- j. 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.
- k. 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.
- l. 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.
- m. 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.
- n. 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.

- o. 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.
- p. Penilai tidak berkewajiban memberikan kesaksian atau hadir di pengadilan karena laporan ini berkaitan dengan terjadinya sengketa atas properti dimaksud tanpa perjanjian tertulis terlebih dahulu.

5. 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.

6. 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 seluas $\pm 1.932,04\text{m}^2$ (seribu sembilan ratus tiga puluh dua koma nol empat meter persegi) yang berlokasi di Gedung Menara BCA, Grand Indonesia lantai 40, Jalan M.H. Thamrin Nomor 1, Menteng, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar **Rp.5.842.488.960,00** (lima miliar delapan ratus empat puluh dua juta empat ratus delapan puluh delapan ribu sembilan ratus enam puluh Rupiah) per tahun.

III.RINGKASAN LAPORAN PENILAI ATAS KEWAJARAN TRANSAKSI

KJPP DSSR ditunjuk oleh Perseroan, berdasarkan persetujuan atas surat penawaran nomor 0006/2.0142-00/PB-A/DSSR-03/0177/XII/2023 tertanggal 18 Desember 2023 dengan maksud untuk memberikan pendapat kewajaran sehubungan dengan Rencana Transaksi sewa menyewa ruangan seluas $\pm 1.932,04 \text{ m}^2$ yang terletak di Gedung Menara BCA, Grand Indonesia lantai 40, Jalan M.H. Thamrin Nomor 1, Menteng, Jakarta Pusat antara Perseroan dengan Grand Indonesia (selanjutnya disebut "Rencana Transaksi").

Selanjutnya KJPP DSSR telah menyusun Laporan Pendapat Kewajaran terhadap Rencana Transaksi dengan Laporan No. 00013/2.0142-00/BS/07/0177/1/III/2024 tanggal 13 Maret 2024. Berikut ini ringkasan laporan pendapat kewajaran:

1. Identitas Para Pihak Yang Bertransaksi

PT Bank Central Asia Tbk

PT Bank Central Asia Tbk ("Perseroan") adalah perusahaan yang berkedudukan di Jakarta Pusat dan berkantor pusat di Menara BCA, Grand Indonesia, Jalan M.H. Thamrin Nomor 1, Menteng, Jakarta 10310. Perseroan didirikan di negara Republik Indonesia berdasarkan

Akta Pendirian No. 38 tanggal 10 Agustus 1955, dibuat di hadapan Raden Mas Soeprpto, Wakil Notaris di Semarang dengan nama "N.V. Perseroan Dagang Dan Industrie Semarang Knitting Factory". Akta Pendirian ini telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman dengan penetapan No. J.A.5/89/19 tanggal 10 Oktober 1955 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 62 tanggal 3 Agustus 1956, Tambahan No. 595. Sejak pendiriannya, nama Perseroan telah diubah beberapa kali, dan perubahan nama menjadi PT Bank Central Asia berdasarkan Akta Perubahan Anggaran Dasar No. 144 tanggal 21 Mei 1974, dibuat dihadapan Wargio Suhardjo, S.H., Notaris pengganti dari Notaris Ridwan Suselo, Notaris di Jakarta.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan untuk disesuaikan dengan:

- a. Perubahan status Perseroan dari sebelumnya perseroan tertutup menjadi perusahaan terbuka sebagaimana tercantum dalam Akta Perubahan Anggaran Dasar No. 62 tanggal 29 Desember 1999, dibuat di hadapan Notaris Hendra Karyadi, S.H., yang telah disetujui oleh Menteri Kehakiman dengan No. C-21020 HT.01.04.TH.99 tanggal 31 Desember 1999 dan diumumkan dalam Berita Negara No. 30 tanggal 14 April 2000, Tambahan No. 1871;
- b. Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan Peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor IX.J.1 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik, Lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor Kep-179/BL/2008 tertanggal 14 Mei 2008 sebagaimana tercantum dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No 19, tanggal 15 Januari 2009, dibuat di hadapan Doktor Irawan Soerodjo, S.H., M.Si., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusannya No. AHU-12512.AH.01.02.Tahun 2009, tanggal 14 April 2009;
- c. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 32/POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik, sebagaimana tercantum dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 171, tanggal 23 April 2015, dibuat di hadapan Dr. Irawan Soerodjo, S.H., M.Si., Notaris di Jakarta, yang pemberitahuan perubahan anggaran dasarnya telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam suratnya No. AHU-AH.01.03-0926937, tanggal 23 April 2015.

Anggaran Dasar Perseroan telah diubah dan dinyatakan kembali sebagaimana tercantum dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 145, tanggal 24 Agustus 2020, dibuat di hadapan Notaris Christina Dwi Utami S.H., M.Hum., M.Kn, Notaris di Jakarta Barat yang pemberitahuan perubahan anggaran dasarnya telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam suratnya No. AHU-AH.01.03-0383825 tanggal 8 September 2020, dan kemudian diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 218, tanggal 27 September 2021, dibuat di hadapan Christina Dwi Utami S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta Barat, yang pemberitahuan perubahan anggaran dasarnya telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam suratnya No. AHU-AH.01.03-0453543 tanggal 27 September 2021.

Kegiatan Usaha

Kegiatan usaha Perseroan di bidang perbankan dan kegiatan lain yang lazim dilakukan oleh bank sepanjang tidak bertentangan dengan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di Indonesia. Perseroan memperoleh izin untuk melakukan kegiatan usaha sebagai bank umum berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.42855/U.M.II tanggal 14 Maret 1957. Perseroan memperoleh izin untuk melakukan kegiatan usaha sebagai bank devisa berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.9/110/Kep/Dir/UD tanggal 28 Maret 1977.

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Susunan kepemilikan saham Perseroan pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

Pemegang saham	Jumlah Lembar Saham	(%)
PT Dwimuria Investama Andalan*)	67.729.950.000	54,94%
Masyarakat**)	55.545.100.000	45,06%
Jumlah	123.275.050.000	100,0%

Catatan:

*) Pemegang saham PT Dwimuria Investama Andalan adalah Sdr. Robert Budi Hartono dan Sdr. Bambang Hartono, sehingga pemegang saham pengendali terakhir Perseroan adalah Sdr. Robert Budi Hartono dan Sdr. Bambang Hartono.

***) Pada komposisi saham yang dimiliki masyarakat, sebesar 2,46% dimiliki oleh pihak-pihak yang terafiliasi dengan PT Dwimuria Investama Andalan. Komisaris (tidak termasuk Komisaris Independen) dan Direksi memiliki 0,14% Saham BCA.

Susunan Pengurus Perseroan

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan sesuai Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 33 tanggal 10 Mei 2022 yang dibuat dihadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.KN., Notaris di Jakarta Barat, yang telah diberitahukan kepada dan pemberitahuannya telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan suratnya No. AHU-AH.01.09-0011476 tertanggal 11 Mei 2022 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris:

Presiden Komisaris : Djohan Emir Setijoso
Komisaris : Tonny Kusnadi
Komisaris Independen : Cyrillus Harinowo
Komisaris Independen : Raden Pardede
Komisaris Independen : Sumantri Slamet

Direksi:

Presiden Direktur : Jahja Setiaatmadja
Wakil Presiden Direktur : Armand Wahyudi Hartono
Wakil Presiden Direktur : Gregory Hendra Lembong
Direktur : Tan Ho Hien/Subur atau dipanggil Subur Tan
Direktur : Rudy Susanto
Direktur (yang juga merupakan Direktur yang membawahkan Fungsi Kepatuhan) : Lianawaty Suwono
Direktur : Santoso
Direktur : Vera Eve Lim
Direktur : Haryanto Tiara Budiman
Direktur : Frengky Chandra Kusuma

Direktur : John Kosasih
Direktur : Antonius Widodo Mulyono

PT Grand Indonesia

PT Grand Indonesia didirikan di negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Pendirian nomor 144 tanggal 14 Juli 2003 dibuat di hadapan Notaris Bastian Harijanto, SH, pengganti Notaris Dr. Irawan Soerodjo, SH, MSi dengan nama "PT Grand Indonesia". Akta ini telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan penetapan No. C-21470 HT.01.01.TH.2003 tanggal 10 September 2003, yang telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 63 tanggal 06 Agustus 2004, Tambahan No. 7568.

Anggaran Dasar PT Grand Indonesia telah mengalami beberapa kali perubahan, sebagaimana tercantum dalam akta-akta sebagai berikut:

- a. Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 38 tanggal 07 Desember 2007 yang dibuat dihadapan Dr. Irawan Soerodjo, SH, MSi, Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusannya, No. AHU-05374.AH.01.02. Tahun 2008 tertanggal 01 Februari 2008;
- b. Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 24 tanggal 03 Desember 2009 yang dibuat dihadapan Dr. Irawan Soerodjo, SH, MSi, Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusannya No. AHU-01116.AH.01.02. Tahun 2010 tertanggal 08 Januari 2010 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 83 tanggal 15 Oktober 2010, Tambahan No. 31468;
- c. Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 217 tanggal 27 Agustus 2010 yang dibuat dihadapan Dr. Irawan Soerodjo, SH, MSi, Notaris di Jakarta, yang Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasarnya telah diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dalam Suratnya, No. AHU-AH.01.10-00141 tertanggal 03 Januari 2011, yang telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 59 tanggal 24 Juli 2012, Tambahan No. 2145/L;
- d. Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 120 tanggal 18 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan Dr. Irawan Soerodjo, SH, MSi, Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusannya No. AHU-10003.AH.01.02. Tahun 2012 tertanggal 24 Februari 2012;
- e. Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 17 tanggal 09 Januari 2017 yang dibuat dihadapan Dr. Irawan Soerodjo, SH, MSi, Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusannya No. AHU-0000684.AH.01.02. Tahun 2017 tertanggal 11 Januari 2017; dan
- f. Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 21 tanggal 03 Juni 2022 yang dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, SH, M.Hum, MKn, Notaris di Jakarta Barat, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusannya No. AHU-AH-0037998.AH.01.02. Tahun 2022 tertanggal 07 Juni 2022.

Kegiatan Usaha

Grand Indonesia bergerak dalam bidang usaha antara lain *real estate* yang dimiliki sendiri atau disewa.

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham Grand Indonesia

Susunan pemegang saham terakhir berdasarkan informasi yang tertera dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 120 tanggal 18 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan Dr. Irawan Soerodjo, SH, MSi, Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusannya No. AHU 10003.AH.01.02.Tahun 2012 tertanggal 24 Februari 2012 adalah sebagai berikut:

Pemegang saham	Jumlah Lembar Saham	(%)
PT Cipta Karya Bumi Indah	37.500.000	2,1664%
PT Cipta Mulyo	346.700.000	20,0289%
PT Puri Sinartimur	1.346.800.000	77,8047%
Jumlah	1.731.000.000	100,0%

Susunan Pengurus Grand Indonesia

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris Grand Indonesia yang terakhir dimuat dalam akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 71 tertanggal 12 Januari 2022 yang dibuat dihadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang Pemberitahuan Perubahan Data Perseroannya telah diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dalam Suratnya, No. AHU-AH.01.03-0035004 tertanggal 17 Januari 2022, adalah sebagai berikut:

Direksi

Presiden Direktur : Budiman Rasjid
Direktur : Leon Tan Kheam Soon
Direktur : Harry Kusnady
Direktur : Muralidaran

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Honky Harjo
Komisaris : Jan Harjadi Susanto
Komisaris : Ferdinandus Aming Santoso
Komisaris : Hendra Sujanto, S.H.

2. Obyek Penilaian

Obyek analisis pendapat kewajaran dalam hal ini adalah memberikan pendapat kewajaran terkait dengan rencana transaksi antara Perseroan dengan Grand Indonesia berupa rencana transaksi sewa menyewa ruangan seluas $\pm 1.932,04\text{m}^2$ (seribu sembilan ratus tiga puluh dua koma nol empat meter persegi) yang terletak di Gedung Menara BCA, Grand Indonesia lantai 40, Jalan M.H. Thamrin Nomor 1, Menteng, Jakarta Pusat dengan biaya sewa sebesar Rp235.000,00 (dua ratus tiga puluh lima ribu Rupiah) per meter persegi per bulan belum termasuk PPN dan biaya *service charge* sebesar Rp106.000,00 (seratus enam ribu Rupiah) per semi gross meter persegi per bulan belum termasuk PPN.

3. Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud dan tujuan dari pemberian pendapat kewajaran ini adalah dalam rangka memenuhi POJK 42/2020.

4. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Beberapa asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penyusunan pendapat kewajaran ini adalah:

- a. Laporan penilaian ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
- b. KJPP DSSR bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran dan kesimpulan opini akhir.
- c. Laporan Pendapat Kewajaran ini didasarkan pada kajian analisis dan perhitungan berdasarkan data dan informasi yang KJPP DSSR terima meliputi kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan pemerintah terkait dengan rencana aksi korporasi yang akan dilakukan pada tanggal pendapat ini diterbitkan.
- d. Semua data, pernyataan beserta informasi yang KJPP DSSR terima dari Perseroan dan data atau informasi yang tersedia untuk publik khususnya mengenai data ekonomi dan industri, dianggap benar dan diperoleh dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
- e. KJPP DSSR tidak melakukan pemeriksaan khusus secara mendalam terhadap aset, kepemilikan atau kepentingan bisnis dalam penilaian ini. KJPP DSSR mengasumsikan bahwa tidak ada masalah legalitas berkenaan dengan aset-aset yang dimiliki, baik saat ini maupun di masa mendatang.
- f. Dalam melaksanakan analisis, KJPP DSSR mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan, kehandalan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada KJPP DSSR oleh Perseroan atau yang tersedia secara umum yang pada hakekatnya adalah benar, lengkap dan tidak menyesatkan, dan KJPP DSSR tidak bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. KJPP DSSR juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada KJPP DSSR menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.
- g. KJPP DSSR tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari rencana aksi korporasi ini. Jasa-jasa yang KJPP DSSR berikan kepada Perseroan dalam kaitan dengan Rencana Transaksi ini hanya merupakan pemberian pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi yang akan dilakukan dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit, atau perpajakan. KJPP DSSR tidak melakukan penelitian atas keabsahan aksi korporasi dari aspek hukum dan implikasi aspek perpajakan dari Rencana Transaksi tersebut.
- h. KJPP DSSR 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. KJPP DSSR tidak bertanggungjawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan (*update*) pendapat KJPP DSSR karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal Laporan ini.
- i. Semua sengketa dalam bentuk perkara pidana maupun perdata (baik di dalam maupun di luar pengadilan) yang berkaitan dengan obyek penilaian tidak menjadi tanggung jawab KJPP DSSR.
- j. Perubahan-perubahan yang dilakukan oleh pihak Pemerintah maupun swasta yang berkaitan dengan kondisi obyek penilaian, dalam hal ini kondisi pasar dan sebagainya bukan menjadi tanggung jawab KJPP DSSR.
- k. Laporan pendapat kewajaran ini sebagai salah satu informasi untuk dijadikan dasar pemikiran dalam mengambil keputusan, akan tetapi tidak mengikat dan tidak dapat dijadikan sebagai dasar penentu suatu keputusan yang berakibat hukum,

karena laporan pendapat kewajaran ini semata-mata dibuat berdasarkan kajian disiplin ilmu dan kemampuan yang KJPP DSSR miliki.

- l. Nilai dicantumkan dalam satuan mata uang Rupiah atas permintaan pemberi tugas.
- m. Laporan pendapat kewajaran ini tidak berlaku dan tidak sah apabila tidak terdapat tanda tangan penilai berijin beserta stempel perusahaan (*corporate seal*) yang resmi dari KJPP DSSR.
- n. Laporan pendapat kewajaran ini dibuat dan ditujukan hanya kepada pemberi tugas, sesuai dengan maksud dan tujuan yang diungkapkan dalam laporan pendapat kewajaran ini.

5. Pendekatan dan Metode Penilaian

Dalam menyusun Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi ini, KJPP DSSR telah melakukan analisis melalui pendekatan dan prosedur penilaian Rencana Transaksi yang mencakup hal-hal sebagai berikut:

- a. Analisis atas Rencana Transaksi.
- b. Analisis kualitatif dan kuantitatif atas Rencana Transaksi.
- c. Analisis kewajaran Rencana Transaksi.

6. Kesimpulan

Analisis Kualitatif Rencana Transaksi:

- a. Rencana Transaksi antara Perseroan dengan Grand Indonesia akan memberikan manfaat dan keuntungan bagi Perseroan dikarenakan terpenuhinya kebutuhan area kerja untuk unit kerja yang akan melakukan penambahan SDM dengan lokasi yang berdekatan, hal ini memudahkan unit kerja yang akan menempati Lt.40 berkoordinasi dengan unit kerja lainnya yang berada di Gedung Menara BCA.
- b. Dengan melakukan rencana transaksi ini, dapat membantu kelancaran aktivitas operasional Perseroan mengingat manajemen Perseroan memiliki keyakinan bahwa sumber daya manusia merupakan salah satu faktor terpenting pendukung kesinambungan bisnis dan merupakan keunggulan kompetitif Perseroan dalam menghadapi dinamika lingkungan bisnis.

Analisis Kuantitatif Rencana Transaksi:

- a. Mengacu pada laporan keuangan Perseroan selama 5 (lima) tahun terakhir, dapat dilihat bahwa pendapatan bunga Perseroan dalam 5 (lima) tahun terakhir selalu mengalami peningkatan dengan tingkat pertumbuhan rata-rata sebesar 8,2%. Kinerja keuangan Perseroan juga cukup cemerlang dalam 5 (lima) tahun terakhir dimana hal ini dapat dilihat melalui rasio-rasio keuangan Perseroan khususnya rasio rentabilitas diantaranya adalah ROA, ROE, NIM, serta BOPO dimana dalam 5 (lima) tahun terakhir secara rata-rata masing-masing mencapai 3,1%; 19,6%; 5,6%; dan 53,4%.
- b. Dari sisi likuiditas juga dapat dilihat bahwa kemampuan Perseroan untuk memenuhi kewajiban keuangannya cukup baik hal ini dapat diukur dengan besaran rasio kredit terhadap total simpanan (*loan to deposit ratio*) atau disingkat LDR dimana dalam 5 (lima) tahun terakhir secara rata-rata rasio LDR Perseroan mencapai 68,7%.

Analisis Kewajaran Nilai Transaksi:

Nilai rencana transaksi sewa Perseroan tidak melebihi batas atas dan batas bawah sebesar 7,5% dari nilai sewa pasar obyek transaksi sesuai dengan Pasal 48 huruf b Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal.

7. Pendapat Kewajaran atas Transaksi

Berdasarkan hasil kajian dan analisis yang telah dilakukan terhadap seluruh aspek yang terkait dalam rangka menentukan dampak positif secara kualitatif maupun kuantitatif dari Rencana Transaksi yang akan dilakukan, maka KJPP DSSR berpendapat bahwa Rencana Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan adalah **wajar**.

IV. PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS

Sehubungan dengan Transaksi Afiliasi ini,

1. Direksi Perseroan menyatakan bahwa Transaksi ini telah melalui prosedur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 POJK 42/2020.
2. Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan menyatakan bahwa:
 - a. Transaksi Afiliasi ini tidak mengandung benturan kepentingan;
 - b. Semua informasi material telah diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini dan informasi tersebut tidak menyesatkan.

V. 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, 25 Juni 2024
Up. *Corporate Secretary*