



PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk
(“Perseroan”)

Kegiatan Usaha Utama:
Jasa Perbankan

Berkedudukan di Jakarta, Indonesia

Kantor Pusat

Menara BTN Jalan Gajah Mada Nomor 1, Jakarta 10130, Indonesia

PO BOX 3198 / JKT 10130

Tel.: (021) 633-6789

Email: csd@btn.co.id

Website: www.btn.co.id

INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING UNTUK DIBACA DAN DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM PERSEROAN SEHUBUNGAN DENGAN TRANSAKSI AFILIASI BERDASARKAN PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN (“OJK”) NO. 42/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN TRANSAKSI BENTURAN KEPENTINGAN (“POJK 42/2020”).

JIKA ANDA MENGALAMI KESULITAN UNTUK MEMAHAMI INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ATAU RAGU-RAGU DALAM MENGAMBIL KEPUTUSAN, SEBAIKNYA ANDA BERKONSULTASI DENGAN PERANTARA PEDAGANG EFEK, MANAJER INVESTASI, KONSULTAN HUKUM, AKUNTAN, PENASIHAT KEUANGAN ATAU PROFESIONAL LAINNYA.

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta, 26 Juni 2024

DEFINISI DAN SINGKATAN

Afiliasi memiliki arti sebagaimana didefinisikan dalam UU Pasar Modal dan POJK 42/2020.

Keterbukaan Informasi berarti Keterbukaan Informasi ini yang disampaikan kepada Pemegang Saham Perseroan dalam rangka pemenuhan POJK 42/2020.

Menkumham berarti Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

OJK berarti Otoritas Jasa Keuangan.

KJPP FAR berarti Kantor Jasa Penilai Publik Firman Azis & Rekan selaku penilai independen untuk memberikan pendapat/penilaian atas nilai objek transaksi.

KJPP FDI berarti Kantor Jasa Penilai Publik Ferdinand, Danar, Ichsan dan Rekan selaku penilai independen yang memberikan pendapat atas kewajaran transaksi.

Perseroan berarti PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta, suatu perseroan terbuka yang sahamnya tercatat pada Bursa Efek Indonesia, yang didirikan dan dijalankan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia.

POJK 42/2020 berarti Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

POJK 17/2020 berarti Peraturan OJK No.17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.

Transaksi berarti pembelian lahan milik Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (“**Perum Perumnas**”) yang beralamat di jalan Letjen Hertasning No. 1, Kelurahan Kassi-kassi, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan yang merupakan Transaksi Afiliasi.

UU Pasar Modal berarti Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan.

PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini dibuat sehubungan dengan transaksi pembelian sebidang tanah Perum Perumnas yang terletak di jalan Letjen Hertasning No. 1, Kelurahan Kassi-kassi, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan oleh Perseroan dengan tujuan perluasan BTN Kantor Cabang Panakkukang berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No.51 tanggal 24 Juni 2024 dengan nilai transaksi sejumlah Rp12.995.000.000,- (dua belas miliar sembilan ratus sembilan puluh lima juta rupiah).

Transaksi ini merupakan suatu Transaksi Afiliasi karena dilakukan oleh Perseroan dengan Perum Perumnas yang memiliki kesamaan pemegang saham pengendali, yaitu Negara Republik Indonesia.

Transaksi tersebut tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020 dan bukan merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020.

URAIAN MENGENAI TRANSAKSI

A. JADWAL DAN TANGGAL TRANSAKSI

Transaksi ini terjadi pada tanggal 25 Juni 2024, yaitu tanggal pelunasan nilai transaksi oleh Perseroan kepada Perum Perumnas berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No.51 tanggal 24 Juni 2024.

B. OBJEK TRANSAKSI

Objek transaksi adalah sebidang tanah yang berlokasi di jalan Letjen Hertasing No. 1, Kelurahan Kassikassi, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, luas tanah 637 m² (enam ratus tiga puluh tujuh meter persegi) dengan bukti hak atas tanah berupa Hak Pengelolaan No.1/Rappocini Tahun 1985 dan terdaftar atas nama Perum Perumnas serta berada tepat di samping dan di belakang BTN Kantor Cabang Panakkukang.

C. NILAI TRANSAKSI

Nilai Transaksi atas Objek Transaksi adalah sejumlah Rp12.995.000.000,- (dua belas miliar sembilan ratus sembilan puluh lima juta rupiah).

D. PIHAK YANG MELAKUKAN TRANSAKSI

1. Identitas Pihak I

- | | | |
|-------------------------|---|---|
| a. Nama | : | PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk |
| b. Alamat | : | Menara BTN Jalan Gajah Mada Nomor 1 Jakarta |
| c. Nomor Telepon | : | 021-6336789 |
| d. Alamat <i>e-mail</i> | : | csd@btn.co.id |
| e. Kegiatan Usaha | : | Jasa Perbankan |
| f. Susunan Pengurus | : | Direksi |
| | | a. Direktur Utama
Nixon L.P. Napitupulu |
| | | b. Wakil Direktur Utama
Oni Febriarto Rahardjo |
| | | c. Direktur Information Technology
Andi Nirwoto |
| | | d. Direktur Assets Management
Elisabeth Novie Riswanti |
| | | e. Direktur Distribution and Institutional Funding
Jasmin |
| | | f. Direktur Risk Management
Setiyo Wibowo |
| | | g. Direktur Consumer
Hirwandi Gafar |
| | | h. Direktur Finance
Nofry Rony Poetra |
| | | i. Direktur Human Capital, Compliance, and Legal
Eko Waluyo |
| | | j. Direktur Operations and Customer Experience
Hakim Putratama |
| | | k. Direktur SME and Retail Funding*
Muhammad Iqbal |

Dewan Komisaris

- a. Komisaris Utama/Independen
Chandra M. Hamzah
- b. Wakil Komisaris Utama/Independen
Iqbal Latanro
- c. Komisaris Independen
Armand B. Arief
- d. Komisaris Independen
Sentot A. Sentausa
- e. Komisaris Independen*
Bambang Widjanarko
- f. Komisaris Independen*
Adi Sulistyowati
- g. Komisaris
Andin Hadiyanto
- h. Komisaris
Herry Trisaputra Zuna
- i. Komisaris
Himawan Arief Sugoto

*) Efektif setelah memperoleh persetujuan atas penilaian kemampuan dan kepatutan dari OJK

- g. Susunan Pemegang Saham : Negara Republik Indonesia 60%
Masyarakat 40%

2. Identitas Pihak II

- a. Nama : Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas)
- b. Alamat : Kantor Pusat Perumnas, Wisma Perumnas
Jalan. D.I. Pandjaitan Kav.11 Jakarta Timur
- c. Nomor Telepon : 021-8194807
- d. Alamat *e-mail* : ktrpusat@perumnas.co.id
- e. Kegiatan Usaha : Penyedia Perumahan dan Permukiman
- f. Susunan Pengurus : Direksi
 - a. Direktur Utama
Budi Saddewa Soediro
 - b. Wakil Direktur Utama
Tambok Setyawati
 - c. Plt. Direktur Manajemen Risiko
Tambok Setyawati
 - d. Plt. Direktur Legal
Tri Hartanto
 - e. Direktur Produksi
Tri Hartanto

- f. Direktur Pemasaran
Imelda Alini Pohan
- g. Direktur Keuangan
Sindhu Rahadian Ardita

Dewan Pengawas

- a. Ketua Dewan Pengawas
Khalawi Abdul Hamid
- b. Anggota Dewan Pengawas
Bambang Riswanda
- c. Anggota Dewan Pengawas
Achmad Khadafi Munir
- d. Anggota Dewan Pengawas
Erna Witoelar
- e. Anggota Dewan Pengawas
Chaerul Amir
- f. Anggota Dewan Pengawas
Agus Mauro

- g. Susunan Pemegang Saham : Negara Republik Indonesia 100%

E. SIFAT HUBUNGAN AFILIASI DARI PIHAK YANG MELAKUKAN TRANSAKSI DENGAN PERSEROAN

Perseroan dan Perum Perumnas memiliki hubungan afiliasi karena dikendalikan secara langsung oleh pihak yang sama yaitu Negara Republik Indonesia, sehingga memenuhi kriteria afiliasi sebagaimana dimaksud dalam UU Pasar Modal dan POJK 42/2020.

PIHAK INDEPENDEN YANG DITUNJUK DALAM TRANSAKSI

Pihak-pihak independen yang berperan sehubungan dengan Transaksi Afiliasi ini dan telah ditunjuk oleh Perseroan adalah:

- a. Kantor Jasa Penilai Publik Firman, Azis & Rekan (KJPP FAR) selaku penilai independen untuk memberikan pendapat/penilaian atas nilai objek transaksi; dan
- b. Kantor Jasa Penilai Publik Ferdinand, Danar, Ichsan dan Rekan (KJPP FDI) selaku penilai independen yang memberikan pendapat atas kewajaran transaksi.

KJPP FAR dan KJPP FDI menyatakan tidak memiliki hubungan afiliasi, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan Perseroan sebagaimana didefinisikan dalam UU Pasar Modal.

RINGKASAN LAPORAN PENILAI ATAS OBJEK TRANSAKSI

Ringkasan Penilaian Objek Transaksi

Berikut ini adalah ringkasan dari laporan Penilaian Aset yang disusun oleh KJPP Firman Azis dan Rekan No. 00232/2.0069-02/PI/07/0256/1/VI/2024 tanggal 12 Juni 2024:

1. Identitas Pihak Penilai

KJPP FIRMAN AZIS & REKAN dhi. diwakili oleh Deni Agustino, S.T., MAPPI (Cert.) yang telah memiliki Izin Penilai Publik No. P-1.09.00256 dan No. Register RMK-2017.00228 serta telah terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar (STTD) OJK No. STTD.PP-227/PM.02/2023.

2. Objek Penilaian

Tanah kosong seluas 637 m² (enam ratus tiga puluh tujuh meter persegi) yang terletak di jalan Letjen Hertasning No. 1, Kelurahan Kassi-kassi, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan dengan bukti hak atas tanah berupa Hak Pengelolaan No. 1 Tahun 1985 dan terdaftar atas nama Perum Perumnas.

3. Tujuan Penilaian

Memberikan pendapat mengenai Nilai Pasar atas Objek Penilaian yang akan digunakan untuk tujuan jual beli oleh Perseroan dengan Perum Perumnas.

4. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Penilaian ini berdasarkan atas asumsi-asumsi dan syarat-syarat pembatasan sebagai berikut:

- a. Aset yang dinilai tidak mempunyai masalah hukum dan bahwa hak kepemilikannya adalah sah (*free and clear*) dan dapat dipasarkan.
- b. KJPP FAR tidak melakukan penelitian terhadap keabsahan dokumen-dokumen yang terkait, oleh karenanya KJPP FAR tidak menjamin kebenaran atau keabsahannya. KJPP FAR juga tidak bertanggung jawab atas hal-hal yang menyangkut hukum, selain itu KJPP FAR tidak mengemukakan pendapat mengenai kepemilikan dari objek penilaian.
- c. Dalam penilaian ini, KJPP FAR menganggap bahwa dokumen-dokumen yang terkait dengan objek penilaian adalah benar.
- d. Kondisi-kondisi tidak wajar yang tersembunyi terhadap aset yang dapat membuat efek negatif terhadap nilai, tidak menjadi tanggung jawab KJPP FAR sebab merupakan bagian pekerjaan ahli lainnya.
- e. Informasi, perkiraan dan pendapat yang KJPP FAR peroleh dari berbagai sumber, KJPP FAR anggap merupakan informasi yang dapat dipercaya kebenarannya. Oleh karena itu, KJPP FAR tidak melakukan pengecekan lebih lanjut. Bilamana dikemudian hari diketahui ada informasi yang tidak benar yang diberikan kepada KJPP FAR, maka KJPP FAR tidak dapat diminta pertanggungjawabannya.
- f. Laporan harus digunakan secara keseluruhan yang tidak terpisahkan dan terbatas pada maksud dan tujuan penilaian yang ditentukan. Laporan ini tidak berlaku untuk maksud dan tujuan yang berbeda.
- g. Penilai dibebaskan dari segala tuntutan dan kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan laporan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan dari laporan.
- h. Nilai yang dilaporkan dalam laporan ini dinyatakan dalam mata uang Rupiah.
- i. Bahwa aset yang ditunjukkan kepada KJPP FAR adalah benar merupakan aset dalam penilaian dan KJPP FAR tidak melakukan pengecekan lebih lanjut terhadap kebenarannya.
- j. Bukan merupakan tanggung jawab KJPP FAR atas kemungkinan yang berkaitan status hukum kepemilikan, kewajiban hutang atas aset yang KJPP FAR nilai dan KJPP FAR menganggap bahwa aset di bawah kepemilikan dan penggunaan yang sah.
- k. KJPP FAR tidak mempunyai kepentingan apa pun atas aset yang dinilai, baik sekarang maupun dikemudian hari, dan tugas KJPP FAR untuk melaksanakan penilaian ini tidak tergantung dari nilai yang

dilaporkan.

- l. Penilai tidak bertanggung jawab terhadap pihak-pihak lain, kecuali disebutkan sebelumnya dalam surat penugasan dan laporan penilaian.
- m. KJPP FAR, tidak berkewajiban untuk memberikan kesaksian atau hadir di depan pengadilan atau pejabat pemerintahan mengenai penilaian ini, terkecuali jika telah diadakan persetujuan sebelumnya.
- n. Siapa pun yang mendapat laporan ini atau tembusan dari padanya tidak ada hak untuk mengumumkan atau mempergunakannya untuk keperluan apa pun tanpa izin dari penilai atau pemiliknya, kecuali pemiliknya sendiri.
- o. KJPP FAR berhak dan tidak berkewajiban merevisi dan memperbaiki isi dalam laporan penilaian ini apabila terdapat data atau informasi yang KJPP FAR peroleh sesudah penyelesaian laporan ini.
- p. Biaya untuk penilaian ini tidak tergantung pada besarnya nilai aset yang diperoleh atau yang tercantum dalam laporan. Laporan ini tidak sah jika tidak dibubuhi tandatangan pimpinan perusahaan dan stempel/seal perusahaan KJPP FAR.
- q. KJPP FAR menegaskan bahwa laporan ini tidak berlaku umum, tetapi hanya khusus kepada pengguna laporan yang tercantum di dalam laporan penilaian ini. KJPP FAR tidak bertanggung jawab kepada pihak lain yang menggunakan laporan penilaian ini, baik secara sebagian maupun keseluruhan laporan atau sebagai rujukan untuk diterbitkan dalam dokumen apa pun, pernyataan, edaran, ataupun untuk dikomunikasikan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari KJPP FAR untuk format maupun konteks di mana akan dimunculkan.
- r. Dalam hal Pemberi Tugas tidak memberikan data dan informasi yang benar atas objek penilaian termasuk penunjukan lokasi yang salah (termasuk oleh personil yang ditugaskan/yang mewakili dari Pemberi Tugas), maka Penilai dibebaskan dari tanggung jawab atas hasil penilaian yang tidak tepat dikarenakan kesalahan tersebut. (KEPI 5.8 butir b.2).

5. Pendekatan dan Metode Penilaian

Pendekatan yang digunakan oleh KJPP FAR adalah pendekatan pasar dengan merujuk pada ketentuan POJK No. 28/POJK.04/2021 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII-2018. Pendekatan pasar adalah pendekatan penilaian dengan membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang sebanding dan sejenis.

6. Kesimpulan Nilai

KJPP FAR berpendapat bahwa nilai pasar dari Objek Penilaian pada tanggal 31 Desember 2023 adalah Rp. 13.676.390.000,- (tiga belas miliar enam ratus tujuh puluh enam juta tiga ratus sembilan puluh ribu rupiah).

RINGKASAN LAPORAN PENILAI ATAS OBJEK TRANSAKSI

Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran

Berikut ini adalah ringkasan dari Laporan Pendapat Kewajaran Atas Transaksi Afiliasi yang disusun oleh KJPP Ferdinand, Dinar, Ichsan dan Rekan No. 00059/2.0176-00/BS/07/0213/1/VI/2024 tanggal 14 Juni 2024 (“Laporan Pendapat Kewajaran”):

1. Identitas Pihak

KJPP FERDINAND, DANAR, ICHSAN DAN REKAN dhi. diwakili oleh Dinar Wihandoyo., MBA., MAPPI (Cert.) yang telah memiliki Izin Penilai Bisnis No. B-1.09.00213 dan No. Register RMK-2017.00197 serta telah terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar (STTD) OJK No. STTD.PB-47/PJ-1/PM.021/2024.

2. Objek Penilaian

Transaksi Afiliasi berupa pembelian tanah Perum Perumnas oleh Perseroan dengan luas tanah 637 m² (enam ratus tiga puluh tujuh meter persegi) yang terletak di jalan Letjen Hertasning No.1, Kelurahan Kassikassi, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan dengan bukti hak atas tanah berupa Hak Pengelolaan No.1 Tahun 1985 dan terdaftar atas nama Perum Perumnas dengan nilai transaksi sejumlah Rp12.995.000.000,- (dua belas miliar sembilan ratus sembilan puluh lima juta rupiah).

3. Tujuan Penilaian

Memberikan pendapat kewajaran atas Transaksi Afiliasi dimaksud, dalam rangka memenuhi ketentuan POJK 42/2020.

4. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penilaian ini sebagai berikut:

- a. Laporan pendapat kewajaran ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
- b. Penilai Bisnis telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses analisis pendapat kewajaran.
- c. Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
- d. Penilai menggunakan proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen.
- e. Laporan Pendapat Kewajaran ini terbuka untuk publik.
- f. Analisis, opini dan kesimpulan yang dibuat oleh penilai, serta Laporan Pendapat Kewajaran telah disusun sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") No. 35/POJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal dan ketentuan Standar Penilaian Indonesia (SPI), Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI).
- g. Penilai Bisnis bertanggung jawab atas Laporan Pendapat kewajaran dan Kesimpulan Opini Akhir.
- h. Penilai telah memperoleh informasi atas status hukum Objek Penilaian dari pemberi tugas.
- i. Semua sengketa dalam bentuk perkara pidana maupun perdata (baik di dalam maupun di luar pengadilan) yang berkaitan dengan objek penilaian tidak menjadi tanggung jawab KJPP FDI.
- j. KJPP FDI ingin menekankan bahwa hasil kajian, analisis, serta tanggung jawab KJPP FDI secara khusus hanya terbatas pada aspek nilai atas objek penilaian, di luar dari aspek perpajakan dan hukum karena hal tersebut berada di luar lingkup penugasan KJPP FDI.
- k. Perubahan-perubahan yang dilakukan oleh pihak Pemerintah maupun swasta yang berkaitan dengan kondisi objek penilaian, dalam hal ini kondisi pasar dan sebagainya bukan menjadi tanggung jawab KJPP FDI.
- l. Laporan pendapat kewajaran ini disajikan hanya untuk maksud dan tujuan seperti tertulis di dalam laporan dan tidak dapat digunakan untuk maksud dan tujuan lainnya dan KJPP FDI tidak bertanggung jawab jika laporan ini digunakan untuk tujuan lain.
- m. 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 FDI miliki.

- n. Laporan Pendapat Kewajaran ini tidak berlaku dan tidak sah apabila tidak terdapat tanda tangan penilai berizin beserta stempel perusahaan (*corporate seal*) yang resmi dari KJPP FDI.
- o. Laporan penilaian ini dibuat dan ditujukan hanya kepada pemberi tugas, sesuai dengan maksud dan tujuan yang diungkapkan dalam laporan penilaian.

5. Pendekatan dan Metode Penilaian

Pendekatan dan metode penilaian yang digunakan yaitu menggunakan metode analisis kualitatif dan analisis kuantitatif. Analisis kualitatif berupa analisis terhadap latar belakang dan manfaat serta risiko rencana transaksi analisis terhadap Perseroan. Analisis kuantitatif berupa analisis kinerja historis, analisis laporan keuangan sebelum dan sesudah rencana transaksi (Proforma) dari sisi Perseroan untuk mengetahui dampak keuangan dari rencana transaksi yang dilakukan, serta analisis inkremental dan analisis sensitivitas atas rencana transaksi.

6. Pendapat Kewajaran atas Transaksi Afiliasi

Hasil analisis kualitatif yaitu Perseroan masih memiliki marketabilitas yang sangat baik di waktu yang akan datang. Hasil analisis kuantitatif yaitu rencana Transaksi Afiliasi tidak memberikan dampak terhadap laporan laba rugi Perseroan. Saat transaksi dilakukan oleh Perseroan, terjadi penurunan pada akun kas sebesar Rp12.995.000.000,- (dua belas miliar sembilan ratus sembilan puluh lima juta rupiah) dan peningkatan pada akun aset tetap Rp12.995.000.000,- (dua belas miliar sembilan ratus sembilan puluh lima juta rupiah). Berdasarkan kewajaran nilai transaksi, selisih harga transaksi masih dalam batas kisaran $\pm 7,5\%$ yaitu 4,98% di bawah Nilai Pasar Aset. Berdasarkan analisis tersebut, menurut pendapat KJPP FDI, transaksi tersebut adalah Wajar.

PENJELASAN, PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKANNYA TRANSAKSI DIBANDINGKAN DENGAN APABILA DILAKUKAN TRANSAKSI SEJENIS DENGAN PIHAK YANG TIDAK TERAFILIASI

Pertimbangan dilakukan transaksi afiliasi ini adalah karena objek transaksi berlokasi tepat di sisi belakang dan samping BTN Kantor Cabang Panakkukang. Transaksi ini dilakukan untuk memperluas gedung BTN Kantor Cabang Panakkukang sehingga dapat mendorong dan meningkatkan pengembangan bisnis Perseroan serta memberikan layanan yang lebih optimal kepada nasabah Perseroan.

PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS

Direksi Perseroan menyatakan bahwa Transaksi ini telah melalui prosedur Transaksi Afiliasi.

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama menyatakan bahwa:

- (1) Transaksi ini tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020 dan bukan merupakan Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020; dan
- (2) Semua informasi material telah diungkapkan dan informasi tersebut tidak menyesatkan.

Jakarta, 26 Juni 2024

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Direksi



PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk
("Company")

Main Business Activity:
Banking Financial Services

Domiciled in Jakarta, Indonesia

Head Office

Menara BTN Jalan Gajah Mada Number 1, Jakarta 10130, Indonesia

PO BOX 3198 / JKT 10130

Phone: (021) 633-6789

Email: csd@btn.co.id

Website: www.btn.co.id

THE INFORMATION AS CONTAINED IN THIS INFORMATION DISCLOSURE IS IMPORTANT FOR THE COMPANY'S SHAREHOLDERS TO READ AND NOTE RELATED WITH AFFILIATE TRANSACTIONS PURSUANT TO THE FINANCIAL SERVICES AUTHORITY ("OJK") REGULATION NO. 42/POJK.04/2020 CONCERNING AFFILIATE TRANSACTIONS AND CONFLICT OF INTEREST TRANSACTIONS ("POJK 42/2020").

IF YOU EXPERIENCE DIFFICULTY UNDERSTANDING THE INFORMATION AS CONTAINED IN THIS INFORMATION DISCLOSURE OR HAVE ANY DOUBTS IN MAKING A DECISION, YOU SHOULD CONSULT WITH A SECURITIES INTERMEDIARY, INVESTMENT MANAGER, LEGAL CONSULTANT, ACCOUNTANT, FINANCIAL ADVISOR OR OTHER PROFESSIONAL.

This Disclose Information is issued in Jakarta, June 26, 2024

DEFINITIONS AND ABBREVIATIONS

Affiliate means as defined in the Capital Markets Law and POJK 42/2020.

Disclosure of Information means the Disclosure of Information conveyed to the Company's Shareholders in order to fulfill POJK 42/2020.

Menkumham means the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia.

OJK means Otoritas Jasa Keuangan.

KJPP FAR means the Office of Public Appraisal Services Firman Azis & Partners as an independent appraiser to provide opinions/assessments on the value of transaction objects.

KJPP FDI means the Office of Ferdinand, Danar, Ichsan and Rekan Public Appraisal Services as an independent appraiser who provides an opinion on the fairness of the transaction.

Company means PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, domiciled in Jakarta, a public company whose shares are listed on the Indonesian Stock Exchange, which is established and operated based on the laws of the Republic of Indonesia.

POJK 42/2020 means OJK Regulation no. 42/POJK.04/2020 on Affiliate Transactions and Conflict of Interest Transactions.

POJK 17/2020 means OJK Regulation No.17/POJK.04/2020 on Material Transactions and Changes in Business Activities.

Transaction means the purchase of land belonging to the National Public Housing Development Company ("Perum Perumnas") which is located at Letjen Hertasning No.1, Kassi-kassi Village, Rappocini District, Makassar City, South Sulawesi Province which is an Affiliate Transaction.

UU Pasar Modal means Law no. 8 of 1995 on Capital Markets as amended by Law no. 4 of 2023 on Development and Strengthening of the Financial Sector.

FOREWORD

This Disclosure of Information was carried out in connection with a transaction to purchase a plot of land at Perum Perumnas located on Jalan Letjen Hertasning No. 1, Kassi-kassi Village, Rappocini District, Makassar City, South Sulawesi Province by the Company with the aim of expanding the BTN Panakkukang Branch Office based on the Deed of Relinquishment of Land Rights No. 51 dated June 24, 2024 with a transaction value of IDR 12,995,000,000,- (twelve billion nine hundred and ninety five million rupiah).

This transaction is an Affiliate Transaction because it was carried out by the Company with Perum Perumnas which has the same controlling shareholder, namely the Republic of Indonesia.

This transaction does not contain a conflict of interest as intended in POJK 42/2020 and is not a material transaction as intended in POJK 17/2020.

DESCRIPTION OF THE TRANSACTION

A. SCHEDULE AND DATES OF THE TRANSACTION

This transaction occurred on June 25, 2024, namely the date of settlement of the transaction value by the Company to Perum Perumnas based on the Deed of Disposal of Land Rights No. 51 dated June 24, 2024.

B. OBJECT OF THE TRANSACTION

The object of the transaction is a plot of land located on Jalan Letjen Hertasning No. 1, Kassi-kassi Village, Rappocini District, Makassar City, South Sulawesi Province, land area 637 m² (six hundred thirty-seven square meters) with proof of land rights in the form of Management Rights No. 1 of 1985 and is registered in the name of Perum Perumnas and is located right next to and behind the BTN Branch Office of Panakkukang.

C. TRANSACTION VALUE

The Transaction Value of the Transaction Object is IDR 12,995,000,000,- (twelve billion nine hundred and ninety five million rupiah).

D. PARTIES CONDUCTING THE TRANSACTION

1. Identity of party I

- | | | |
|------------------------|---|---|
| a. Name | : | PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk |
| b. Address | : | Menara BTN Jalan Gajah Mada Nomor 1 Jakarta |
| c. Phone | : | 021-6336789 |
| d. E-mail Address | : | csd@btn.co.id |
| e. Business Activity | : | Banking Services |
| f. Board of Management | : | Board of Directors |
| | | a. President Director |
| | | Nixon L.P. Napitupulu |
| | | b. Vice President Director |
| | | Oni Febriarto Rahardjo |
| | | c. Director of Information Technology |
| | | Andi Nirwoto |
| | | d. Director of Assets Management |
| | | Elisabeth Novie Riswanti |
| | | e. Director of Distribution and Institutional Funding |
| | | Jasmin |
| | | f. Director of Risk Management |
| | | Setiyo Wibowo |
| | | g. Director of Consumer |
| | | Hirwandi Gafar |
| | | h. Director of Finance |
| | | Nofry Rony Poetra |
| | | i. Director of Human Capital, Compliance and Legal |
| | | Eko Waluyo |
| | | j. Director of Operations and Customer Experience |

Hakim Putratama
k. *Director of SME and Retail Funding**
Muhammad Iqbal

Board of Commissioners

- a. *President Commissioner/ Independent Commissioner*
Chandra M. Hamzah
- b. *Vice President Commissioner/ Independent Commissioner*
Iqbal Latanro
- c. *Independent Commissioner*
Armand B. Arief
- d. *Independent Commissioner*
Sentot A. Sentausa
- e. *Independent Commissioner **
Bambang Widjanarko
- f. *Independent Commissioner **
Adi Sulistyowati
- g. *Commissioner*
Andin Hadiyanto
- h. *Commissioner*
Herry Trisaputra Zuna
- i. *Commissioner*
Himawan Arief Sugoto

**) Effective after get approval for the fit and proper test from OJK*

g. *Compositions of Shareholders* : *Republic of Indonesia 60%*
Public 40%

2. Identity of party I

- a. *Name* : *National Housing Development Public Company (Perum Perumnas)*
- b. *Address* : *Perumnas Head Office, Wisma Perumnas*
Jl. D.I. Pandjaitan Kav.11 East Jakarta
- c. *Phone* : *021-8194807*
- d. *E-mail Address* : *ktrpusat@perumnas.co.id*
- e. *Business Activity* : *Provider of Housing and Settlement*
- f. *Board of Management* : *Board of Directors*
 - a. *President Director*
Budi Saddewa Soediro
 - b. *Vice President Director*
Tambok Setyawati
 - c. *Acting Director of Risk Management*

- Tambok Setyawati*
- d. *Acting Director of Legal*
Tri Hartanto
- e. *Director of Production*
Tri Hartanto
- f. *Director of Marketing*
Imelda Alini Pohan
- g. *Director of Finance*
Sindhu Rahadian Ardita

- Board of Supervisory*
- a. *Chairman of the Supervisory Board*
Khalawi Abdul Hamid
- b. *Member of the Supervisory Board*
Bambang Riswanda
- c. *Member of the Supervisory Board*
Achmad Khadafi Munir
- d. *Member of the Supervisory Board*
Erna Witoelar
- e. *Member of the Supervisory Board*
Chaerul Amir
- f. *Member of the Supervisory Board*
Agus Mauro

g. *Compositions of Shareholders* : *Republic of Indonesia 100%*

E. CHARACTERISTIC OF AFFILIATE RELATIONSHIP OF THE PARTIES CONDUCTING TRANSACTIONS WITH THE COMPANY

The Company and Perum Perumnas have an affiliate relationship because they are directly controlled by the same party, namely the Republic of Indonesia, so they meet the affiliation criteria as intended in the Capital Market Law and POJK 42/2020.

INDEPENDENT PARTY NAMED IN THE TRANSACTION

The independent parties who play a role in connection with this Affiliate Transaction and have been appointed by the Company are:

- a. *Firman Azis & Partners Public Appraisal Services Office (KJPP FAR) as an independent appraiser to provide an opinion/assessment on the value of the transaction object; and*
- b. *Ferdinand, Danar, Ichsan and Rekan Public Appraisal Services Office (KJPP FDI) as an independent appraiser providing an opinion on the fairness of the transaction.*

KJPP FAR and KJPP FDI declare that they have no affiliation, either directly or indirectly, with the Company as defined in the Capital Markets Law.

SUMMARY OF THE APPRAISAL REPORT ON THE TRANSACTION OBJECT

Summary of Transaction Object Assessment

The following is a summary of the Asset Valuation report prepared by KJPP Firman Azis and Partners No. 00232/2.0069-02/PI/07/0256/1/VI/2024 dated June 12, 2024:

1. The Identity of the Appraiser

KJPP FIRMAN AZIS & REKAN dhi. represented by Deni Agustino, S.T., MAPPI (Cert.) who has Public Appraiser License No. P-1.09.00256 and No. Register RMK-2017.00228 and have been registered as a capital market supporting profession at the OJK with OJK Registration Certificate (STTD) No. STTD.PP-227/PM.02/2023.

2. Assessment Object

Vacant land covering an area of 637 m² (six hundred thirty-seven square meters) located on Jalan Letjen Hertasning No. 1, Kassi-kassi Village, Rappocini District, Makassar City, South Sulawesi Province with proof of land rights in the form of Management Rights No. 1 of 1985 and registered in the name of Perum Perumnas.

3. Assessment Objectives

Provide an opinion regarding the Market Value of the Appraisal Object which will be used for buying and selling purposes by the Company with Perum Perumnas.

4. Assumptions and Limiting Conditions

This assessment is based on the following assumptions and limiting conditions:

- a. The assets that are assessed have no legal problems and that the ownership rights are legal (free and clear) and can be marketed.*
- b. KJPP FAR does not conduct research into the validity of related documents, therefore KJPP FAR does not guarantee their truth or validity. KJPP FAR is also not responsible for matters involving law, apart from that KJPP FAR does not express an opinion regarding the ownership of the object of assessment.*
- c. In this assessment, KJPP FAR considers that the documents related to the object of assessment are correct.*
- d. Hidden abnormal conditions in assets that can have a negative effect on value are not the responsibility of KJPP FAR because they are part of other expert work..*
- e. The information, estimates and opinions that KJPP FAR obtain from various sources, KJPP FAR considers to be information that can be trusted as true. Therefore, KJPP FAR did not carry out further checks. If in the future it is discovered that there was incorrect information provided to KJPP FAR, then KJPP FAR cannot be held responsible.*
- f. The report must be used as an inseparable whole and limited to the specified aims and objectives of the assessment. This report is not applicable for different purposes and purposes.*
- g. The appraiser is released from all claims and obligations related to the use of the report which is not in accordance with the aim and objectives of the report.*
- h. The values reported in this report are expressed in Rupiah currency.*
- i. That the assets shown to KJPP FAR are truly assets under assessment and KJPP FAR does not carry*

out further checks on their correctness.

- j. *KJPP FAR is not responsible for possibilities relating to the legal status of ownership, debt obligations for assets that KJPP FAR values and KJPP FAR considers that the assets are under legal ownership and use.*
- k. *KJPP FAR does not have any interest in the assets being assessed, either now or in the future, and the task of KJPP FAR to carry out this assessment does not depend on the reported value.*
- l. *The appraiser is not responsible for other parties, unless previously stated in the assignment letter and appraisal report.*
- m. *KJPP FAR, is not obliged to provide testimony or appear before a court or government official regarding this assessment, unless prior approval has been made.*
- n. *Anyone who receives this report or a copy thereof has no right to publish it or use it for any purpose without permission from the appraiser or owner, except the owner himself.*
- o. *KJPP FAR has the right and is not obliged to revise and correct the contents of this assessment report if there is data or information that KJPP FAR obtains after completing this report.*
- p. *The costs for this assessment do not depend on the value of the assets acquired or stated in the report. This report is invalid if it does not bear the signature of the company head and the KJPP FAR company seal.*
- q. *KJPP FAR emphasizes that this report does not apply generally, but only specifically to the report users listed in this assessment report. KJPP FAR is not responsible for other parties who use this assessment report, either in part or as a whole report or as a reference for publication in any document, statement, circular, or for communication to other parties without prior written approval from KJPP FAR for the format or the context in which it will appear.*
- r. *In the event that the Assignor does not provide correct data and information regarding the object of assessment including incorrect location designation (including by personnel assigned/representing the Assignor), then the Assessor is released from responsibility for incorrect assessment results due to the error. (KEPI 5.8 point b.2).*

5. Assessment Approaches and Methods

The approach used by KJPP FAR is a market approach by referring to the provisions of POJK No. 28/POJK.04/2021 concerning Valuation and Presentation of Property Valuation Reports in the Capital Market and Indonesian Valuation Standards Edition VII-2018. The market approach is an assessment approach by comparing the asset being valued with comparable and similar assets.

6. Value Conclusion

KJPP FAR is of the opinion that the market value of the Appraisal Object on December 31, 2023 is IDR 13,676,390,000,- (thirteen billion six hundred seventy-six million three hundred and ninety thousand rupiah).

SUMMARY OF THE APPRAISAL REPORT ON THE TRANSACTION OBJECT

Summary of Fairness Opinion Report

The following is a summary of the Fairness Opinion Report on Affiliate Transactions prepared by KJPP Ferdinand, Danar, Ichsan and Partners No. 00059/2.0176-00/BS/07/0213/1/VI/2024 dated June 14, 2024 ("Fairness Opinion Report"):

1. Party Identity

KJPP FERDINAND, DANAR, ICHSAN AND REKAN dhi. represented by Danar Wihandoyo., MBA., MAPPI (Cert.) who has Business Appraiser License No. B-1.09.00213 and No. Register RMK-2017.00197 and has been registered as a capital market supporting profession at the OJK with OJK Registration Certificate (STTD) Numb. STTD.PB-47/PJ-1/PM.021/2024.

2. Object of the Assessment

Affiliate transaction in the form of the purchase of Perum Perumnas land by the Company with a land area of 637 m² (six hundred thirty-seven square meters) located on Jalan Letjen Hertasning No.1, Kassi-kassi Village, Rappocini District, Makassar City, South Sulawesi Province with proof of title on land in the form of Management Rights No.1 of 1985 and registered in the name of Perum Perumnas with a transaction value of IDR 12,995,000,000,- (twelve billion nine hundred and ninety-five million rupiah).

3. Objectives of Assessment

Provide a fairness opinion on the Affiliate Transaction in question, in order to comply with POJK 42/2020.

4. Assumptions and Limiting Conditions

The assumptions and limiting conditions used in this assessment are as follows :

- a. This fairness opinion report is a non-disclaimer opinion.*
- b. The Business Appraiser has reviewed the documents used in the fairness opinion analysis process.*
- c. The data and information obtained comes from sources whose accuracy can be trusted.*
- d. The appraiser uses financial projections made by management.*
- e. This Fairness Opinion Report is open to the public.*
- f. The analysis, opinions and conclusions made by the appraiser, as well as the Fairness Opinion Report have been prepared in accordance with Financial Services Authority (“OJK”) Regulation No. 35/POJK.04/2020 concerning Guidelines for Appraisal and Presentation of Business Valuation Reports in the Capital Market and provisions of the Indonesian Valuation Standards (SPI), Indonesian Appraiser Code of Ethics (KEPI).*
- g. The Business Appraiser is responsible for the Fairness Opinion Report and Final Opinion Conclusion.*
- h. The appraiser has obtained information on the legal status of the Appraisal Object from the assignor.*
- i. All disputes in the form of criminal or civil cases (both inside and outside the court) relating to the object of assessment are not the responsibility of KJPP FDI.*
- j. KJPP FDI would like to emphasize that the results of the study, analysis and responsibility of KJPP FDI are specifically limited to the value aspect of the object of assessment, outside of the taxation and legal aspects because these are outside the scope of KJPP FDI's assignment.*
- k. Changes made by the government and the private sector relating to the condition of the assessment object, in this case market conditions and so on, are not the responsibility of KJPP FDI.*
- l. This fairness opinion report is presented only for the purposes and objectives as written in the report and cannot be used for other purposes and purposes and KJPP FDI is not responsible if this report is used for other purposes.*
- m. This Fairness Opinion Report is one piece of information to be used as a basis for thinking in making decisions, however it is not binding and cannot be used as a basis for determining a decision that has legal consequences, because this fairness opinion report is solely based on a study of the scientific discipline and capabilities that KJPP FDI has.*
- n. This Fairness Opinion Report is invalid and invalid if there is no signature of a licensed appraiser along with an official corporate seal from KJPP FDI.*

- o. *This assessment report is prepared and addressed only to the assignor, in accordance with the aims and objectives expressed in the assessment report.*

5. Assessment Approaches and Methods

The assessment approach and method used is qualitative analysis and quantitative analysis methods. Qualitative analysis in the form of analysis of the background and benefits and risks of analysis transaction plans for the Company. Quantitative analysis in the form of historical performance analysis, analysis of financial reports before and after the planned transaction (Proforma) from the Company's side to determine the financial impact of the planned transaction, as well as incremental analysis and sensitivity analysis of the planned transaction.

6. Fairness Opinion on Affiliate Transactions

The results of the qualitative analysis show that the Company still has very good marketability in the future. The results of the quantitative analysis are that the Affiliate Transaction plan has no impact on the Company's profit and loss report. When the transaction was carried out by the Company, there was a decrease in the cash account of IDR 12,995,000,000,- (twelve billion nine hundred and ninety-five million rupiah) and an increase in the fixed asset account of IDR 12,995,000,000,- (twelve billion nine hundred and ninety-five million rupiah). Based on the fairness of the transaction value, the difference in transaction price is still within the range of $\pm 7.5\%$, namely 4.98% below the Asset Market Value. Based on this analysis, in the opinion of KJPP FDI, the transaction is reasonable.

EXPLANATION, CONSIDERATIONS AND REASONS FOR THE TRANSACTION COMPARED TO IF A SIMILAR TRANSACTION WAS CONDUCTED WITH AN UNAFFILIATED PARTY

The consideration for carrying out this affiliate transaction is because the transaction object is located right at the back and side of the Panakkukang Branch Office. This transaction was carried out to expand the BTN Panakkukang Branch Office building so that it can encourage and increase the Company's business development and provide more optimal services to the Company's customers.

STATEMENT OF THE BOARD OF DIRECTORS AND BOARD OF COMMISSIONERS

The Board of the Directors of the Company stated that this Transaction had gone through the Affiliate Transaction procedure.

The Company's Board of Directors and Board of Commissioners, both individually and jointly, declare that:

- (1) This transaction does not contain a conflict of interest as intended in POJK 42/2020 and is not a Material Transaction as intended in POJK 17/2020; and*
- (2) All material information has been disclosed and the information is not misleading.*

Jakarta, June 26, 2024

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Board of Directors