

Jakarta, 7 Maret 2022

No. 07.01/S.Dir-CSD/JTRUST/III/2022

Kepada Yth.,
Otoritas Jasa Keuangan
 Gedung Sumitro Djohadikusumo
 Jl. Lapangan Banteng Timur 2-4
 Jakarta 10710

Up. Bpk. Ir. Hoesen M.M - Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal

Perihal : **Keterbukaan Informasi sehubungan dengan Transaksi Afiliasi**

Dengan hormat,

Dalam rangka memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (“OJK”) Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan, bersama ini kami laporkan Informasi bahwa telah dilakukan transaksi afiliasi PT Bank JTrust Indonesia Tbk (“Perseroan”) sebagai berikut:

Uraian Transaksi Afiliasi	
Tanggal transaksi	2 & 7 Maret 2022.
Objek transaksi	Transaksi pembelian aset tetap berupa tanah dan bangunan untuk kantor cabang Perseroan di Depok, Tangerang, dan Malang.
Nilai transaksi	Rp12.515.215.000,-
Nama pihak yang melakukan transaksi dan hubungan dengan Perusahaan Terbuka	Perseroan dan PT JTrust Olympindo Multi Finance (“JTO”) yang merupakan pihak terafiliasi dengan Perseroan.
Sifat hubungan afiliasi dari pihak yang melakukan transaksi dengan Perusahaan Terbuka	Dari sisi kepemilikan, Perseroan dan JTO dikendalikan oleh pihak yang sama. JTO dimiliki oleh J Trust Asia. Ltd. selaku pemegang saham pengendali dan anak perusahaan dari J Trust Co., Ltd., yang merupakan pemegang saham pengendali Perseroan. Sedangkan dari sisi kepengurusan, terdapat satu anggota dewan komisaris yang sama di Perseroan dan JTO.
Ringkasan Laporan Penilai Properti Untuk Melakukan Penilaian Properti	Untuk memenuhi ketentuan POJK 42/2020, maka Perseroan telah menunjuk KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan sebagai penilai independen untuk melaksanakan Penilaian terhadap rencana Transaksi Afiliasi dengan objek penilaian berupa 3 unit properti, sebelum Transaksi Afiliasi tersebut dapat dilaksanakan oleh Perseroan. KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan telah menerbitkan Laporan Penilaian dengan dasar Nilai Pasar terhadap rencana Transaksi tersebut sebagaimana termuat di dalam Laporan Penilaian Properti PT Bank Jtrust Indonesia Tbk Nomor 00120/2.0121-

	<p>00/PI/07/0375/1/II/2022 tanggal 4 Februari 2022 dengan ringkasan sebagai berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lokasi properti di Malang dengan Nilai Pasar Rp7.136.175.000,- - Lokasi properti di Depok dengan Nilai Pasar Rp3.117.120.000,- - Lokasi properti di Tangerang dengan Nilai Pasar Rp 2.411.920.000,- <p>Total Nilai Pasar 3 (tiga) properti tersebut sebesar Rp 12.665.215.000,-</p>
Tujuan Penilaian	Memberikan opini tentang Nilai Pasar sehubungan dengan rencana transaksi pembelian aset tetap berupa tanah dan bangunan untuk rencana kantor cabang Perseroan di Depok, Tangerang, dan Malang.
Dasar Nilai	Dasar nilai yang digunakan adalah Nilai Pasar.
Asumsi dan Kondisi Pembatas	<p>Mencermati kondisi ekonomi nasional Indonesia yang semakin menurun, ditandai menurunnya ekspor, turunnya pertumbuhan ekonomi, melemahnya daya beli, melemahnya kurs Rupiah terhadap dollar Amerika dan mata uang asing, sementara harga barang dan komoditi mengalami kenaikan, maka terdapat ketidakpastian kondisi ekonomi pada tahun 2022 ini.</p> <p>Dengan adanya Pandemi Corona (COVID-19) pada awal tahun 2020 yang mulai menyebar di seluruh Dunia, menjadi isu internasional terkait perekonomian yang sangat signifikan karena banyak negara-negara yang <i>lockdown</i> menyebabkan terganggunya <i>supply and demand</i>. Pandemi ini mulai berkembang di Indonesia pada awal bulan Maret 2020 sehingga mengharuskan Ibu Kota DKI Jakarta menutup diri untuk sementara yang akan mengganggu Perekonomian Indonesia.</p> <p>Oleh karena beberapa hal yang disebutkan diatas, maka data, asumsi, analisa, perhitungan dan nilai properti yang dihasilkan merupakan nilai yang sangat sensitif terhadap perubahan ekonomi secara cepat dan bersamaan. Penilai menyatakan jika nilai properti sangat mungkin berubah secara cepat terkait perubahan makro ekonomi yang berubah setiap saat.</p> <p>Dalam melakukan inspeksi lapangan, penelaahan, perhitungan dan analisa terhadap obyek penelitian penilai memiliki keterbatasan dalam beberapa hal antara lain disebabkan oleh batasan waktu, detil luasan, detil teknis konstruksi dan sebagainya.</p> <p>Penilai menilai aset/properti dimaksud dengan menggunakan mata uang Rupiah dengan nilai tengah kurs mata uang dolar Amerika Serikat terhadap Rupiah pada tanggal penilaian adalah US\$1 = Rp14.358,-.</p> <p>Asumsi yang digunakan untuk penilaian aset sesuai dengan KEPI & SPI edisi VII - 2018. Selaman masa pandemi COVID-19 penilaian ini</p>

	<p>secara khusus mengacu kepada Petunjuk Teknis Khusus SPI Penilaian Dalam Kondisi Bencana COVID-19 (PTKS PDKBC). Penilai menegaskan bahwa dalam penilaian ini penilai tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual-beli, sesuai dengan yang diatur dalam Standar Penilaian Indonesia. Penilaian bergantung pada hal-hal sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Nilai yang dicantumkan dalam laporan serta setiap nilai dalam laporan yang merupakan bagian dari aset/properti yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian. 2) Aset/properti dimaksud dilengkapi dengan dokumen atas hak kepemilikan/penguasaan legalitas yang sah secara hukum, dapat dialihkan dan bebas dari ikatan, tuntutan atau halangan apa pun juga selain yang dikemukakan dalam laporan. 3) Aset/properti yang dinilai merupakan satu kesatuan usaha yang dikelola oleh manajemen yang kompeten. 4) Batasan, kondisi, komentar dan detil yang tertulis di dalam laporan.
Pendekatan dan Metode Penilaian	Pendekatan Pasar dengan Metode Perbandingan Data Pasar.
Kesimpulan Nilai	Berdasarkan praktek penilaian yang normal dan berdasarkan informasi yang relevan, kondisi pasar, perhitungan, serta analisa yang dilakukan serta faktor lain yang berkaitan dengan penilaian dan berpedoman pada kondisi pembatas dalam laporan, representasi nilai pasar dari aset/properti pada tanggal 26 Januari 2022 adalah Rp12.665.000.000,- (berdasarkan jumlah pembulatan).
Ringkasan Laporan Penilai Mengenai Kewajaran Transaksi	<p>Untuk memenuhi ketentuan POJK 42/2020, maka Perseroan telah menunjuk KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan sebagai penilai independen untuk melaksanakan Penilaian terhadap rencana Transaksi Afiliasi, sebelum Transaksi Afiliasi tersebut dapat dilaksanakan oleh Perseroan.</p> <p>KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan telah menerbitkan hasil Penilaian terhadap rencana Transaksi Afiliasi sebagaimana termuat di dalam Laporan Pendapat Kewajaran PT Bank Jtrust Indonesia Tbk Nomor 00231/2.0121-00/BS-FO/07/0375/1/III/2022 tanggal 1 Maret 2022 dengan ringkasan sebagai berikut:</p>
Identitas pihak yang terkait dalam rencana Transaksi	<p>1. Nama: PT Bank JTrust Indonesia Tbk</p> <p>Alamat, nomor telepon, faksimili, alamat email: Alamat: Gedung Sahid Sudirman Center, Lantai 33 Jl. Jend. Sudirman No. 86 Jakarta Pusat, 10220 Nomor telepon: (021) 29261111 Faksimili: (021) 27889248 Alamat email: corsec@jtrustbank.co.id</p> <p>Kegiatan usaha: Bank umum konvensional</p>

Pengurusan:
 Direktur Utama : Ritsuo Fukadai
 Direktur : Felix I. Hartadi
 Direktur : Helmi A. Hidayat
 Direktur : Cho Won June
 Direktur : Bijono Waliman
 Direktur : R. Djoko Prayitno
 Direktur : Widjaja Hendra

Pengawasan:
 Komisaris Utama : Nobiru Adachi
 Komisaris : Nobuiku Chiba
 Komisaris Independen: Iwan Nataliputra
 Komisaris Independen: Benny Siswanto

Susunan pemegang saham:
 J Trust Co., Ltd. : 74.225%
 J Trust Asia Pte. Ltd. : 19.316%
 J Trust Investment Indonesia : 1.029%
 Masyarakat : 5.430%

2. Nama: PT JTrust Olympindo Multi Finance

Alamat, nomor telepon, faksimili, alamat email:
 Alamat: Jalan Pecenongan No.45, Kebon Kelapa, Gambir,
 Jakarta Pusat, 10120
 Nomor telepon: (021) 3522238
 Faksimili: -
 Alamat email: customer.care@jto.co.id

Kegiatan usaha: Pembiayaan

Pengurusan:
 Direktur Utama : Kazuyuki Matsuoka
 Direktur : Teruhiko Miwa
 Direktur : Meilyana Bintoro
 Direktur : Fafan Afandi Rachman

Pengawasan
 Komisaris Utama : Nobuiku Chiba
 Komisaris : Ang Andi Bintoro
 Komisaris Independen : Kent Surya

Susunan pemegang saham
 J Trust Asia Pte. Ltd. : 67,90%
 Ang Andi Bintoro : 17,65%
 Linda Kamadi : 2,89%
 Meilyana Bintoro : 2,89%

	Jimmy Bintoro : 2,89% Silviana Bintoro : 2,89% Denny Bintoro : 2,89%
Objek Transaksi	Aset tetap berupa tanah dan bangunan untuk kantor cabang Perseroan di Depok, Tangerang, dan Malang sebagai berikut: <ul style="list-style-type: none"> - Lokasi aset di Malang dengan harga transaksi Rp6.986.175.000 dan tanggal transaksi 2 Maret 2022; - Lokasi aset di Depok dengan harga transaksi Rp3.117.120.000 dan tanggal transaksi 7 Maret 2022; dan - Lokasi aset di Tangerang dengan harga transaksi Rp2.411.920.000 dan tanggal transaksi 7 Maret 2022.
Tujuan Penilaian	Memberikan Pendapat Kewajaran sehubungan dengan rencana transaksi pembelian aset tetap berupa tanah dan bangunan untuk kantor cabang Perseroan di Depok, Tangerang, dan Malang.
Asumsi dan Kondisi Pembatas	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pendapat Kewajaran merupakan laporan yang bersifat <i>non-disclaimer opinion</i>. 2. Penilai telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penyusunan Pendapat Kewajaran. 3. Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya. 4. Analisis dalam penyusunan Pendapat Kewajaran dilakukan dengan menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen Perseroan dengan kemampuan pencapaiannya (<i>fiduciary duty</i>). 5. Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan penyusunan Pendapat Kewajaran dan kewajaran proyeksi keuangan. 6. Pendapat Kewajaran merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan. 7. Penilai bertanggung jawab atas Pendapat Kewajaran dan Kesimpulan Pendapat Kewajaran. 8. Penilai telah memperoleh informasi atas syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian-perjanjian yang terkait dengan Transaksi dari Perseroan.
Pendekatan dan Metode Penilaian	Penilai telah melakukan analisis melalui pendekatan dan prosedur penilaian rencana transaksi yang mencakup hal-hal sebagai berikut: <ol style="list-style-type: none"> a. Analisis atas Rencana Transaksi Perseroan b. Analisis Kualitatif dan Kuantitatif atas Rencana Transaksi Perseroan c. Analisis atas Kewajaran Rencana Transaksi Perseroan
Pendapat Kewajaran Atas Transaksi	Berdasarkan hasil kajian dan analisis yang telah dilakukan terhadap seluruh aspek yang terkait meliputi analisis transaksi, analisis dampak positif secara kualitatif maupun kuantitatif dari Rencana Transaksi yang akan dilakukan serta dengan membandingkan besarnya harga transaksi dengan hasil penilaian

	tidak melebihi batas atas ataupun batas bawah 7,5% dari nilai yang dijadikan acuan sebagaimana tercantum dalam Peraturan OJK No.35/POJK.04/2020, maka penilai berpendapat bahwa Rencana Transaksi pembelian aset tetap berupa tanah dan bangunan untuk kantor cabang Perseroan di Depok, Tangerang, dan Malang sebesar Rp12.515.215.000,- adalah Wajar.
Dampak transaksi terhadap kondisi keuangan Perseroan	Transaksi ini tidak berpotensi mengakibatkan terganggunya kelangsungan usaha Perseroan, bahkan transaksi ini akan mengakibatkan rasio keuangan Perseroan menjadi lebih baik dan mendukung pencapaian kinerja Perseroan yang lebih baik lagi ke depannya.
Penjelasan, pertimbangan dan alasan dilakukannya transaksi afiliasi	<p>Transaksi pembelian aset tetap berupa tanah dan bangunan di Depok, Tangerang, dan Malang dilakukan sesuai dengan rencana bisnis Perseroan sehubungan dengan pengembangan jaringan kantor cabang Perseroan yang masa sewanya akan berakhir dimana ketiga wilayah tersebut memiliki potensi pasar yang besar dari sisi kegiatan penghimpunan dana pihak ketiga dan penyaluran kredit.</p> <p>Dengan dilakukannya transaksi ini, pengeluaran Perseroan akan lebih terkontrol dimana tidak ada fluktuasi kenaikan harga sewa dan renovasi akibat relokasi dan memiliki lokasi kantor cabang yang lebih strategis dengan kapasitas yang lebih besar untuk mendukung Perseroan dalam melakukan penetrasi pasar serta meningkatkan pangsa pasar terutama dari sisi dana pihak ketiga dan kredit dengan mengolah potensi pertumbuhan bisnis di wilayah Depok, Tangerang, dan Malang.</p> <p>Hal ini akan berdampak pada peningkatan kinerja Perseroan dan kelangsungan usaha pada masa yang akan datang.</p>
Pernyataan Direksi	Transaksi afiliasi ini telah melalui prosedur yang memadai untuk memastikan bahwa transaksi afiliasi dilaksanakan sesuai dengan praktek bisnis yang berlaku umum.
Pernyataan Dewan Komisaris dan Direksi	<p>Transaksi afiliasi ini:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Tidak mengandung benturan kepentingan; dan 2) Semua informasi material telah diungkapkan dan informasi tersebut tidak menyesatkan.



Demikian kami sampaikan, terima kasih atas perhatian dan kerjasama yang telah diberikan.

Hormat kami,
PT Bank JTrust Indonesia Tbk



Ritsuo Fukadai
Direktur Utama



J TRUST BANK
Jトラスト銀行



Felix I. Hartadi
Direktur

Tembusan :

1. Yth. Direktorat Pengawasan Bank 1 - Otoritas Jasa Keuangan
2. Yth. Direksi PT Bursa Efek Indonesia