

## PENDAHULUAN

Sehubungan dengan Transaksi, Direksi Perseroan menerbitkan Informasi Kepada Pemegang Saham dengan maksud untuk memberikan informasi kepada para Pemegang Saham dalam rangka memenuhi ketentuan angka 2 huruf a Peraturan No. IX.E.1 yang mewajibkan Perseroan melakukan Keterbukaan Informasi atas setiap Transaksi Afiliasi. Transaksi yang akan Perseroan lakukan dengan Dana Pensiun BNI merupakan Transaksi Afiliasi, namun bukan merupakan transaksi yang mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1.

## PENJELASAN, PERTIMBANGAN DAN ALASAN

1. Alasan dan Pertimbangan Dilakukannya Transaksi

a. Gedung BNI Sudirman

Saat ini Perseroan ber Kantor pusat di Jalan Jenderal Sudirman Kavling 1 dalam status sewa, dengan masa sewa dari tanggal 1 Juli 2015 sampai dengan 31 Desember 2015. Harga sewa terakhir (untuk lantai tipikal) adalah sebesar Rp.385.000,00 per meter sudah termasuk service charge dan PPN 10%. Sehingga total biaya sewa yang harus dibayar adalah sebesar Rp.91.049.940.630,00 (sembilan puluh satu miliar empat puluh sembilan juta sembilan ratus empat puluh enam ratus tiga puluh rupiah) untuk jangka waktu 1 Juli 2015 sampai dengan 31 Desember 2015.

Untuk mengurangi biaya sewa yang cukup tinggi, mengintegrasikan seluruh unit kerja di Kantor Pusat dan mempertimbangkan kebutuhan ruang kerja pada masa mendatang, Perseroan bermaksud untuk membeli tanah berdekatan dengan saat ini digunakan sebagai Kantor Pusat Perseroan.

b. Kantor Cabang BNI Fatmawati

Saat ini Perseroan menyewa gedung yang digunakan sebagai Kantor Cabang BNI Fatmawati yang terletak di Jalan RS. Fatmawati Rukun Telangga 004, Rukun Warga 04, D.3 nomor 115, Kelurahan Cilandak Barat, Jakarta Selatan, dengan masa sewa 2 (dua) tahun dari tanggal 22 November 2014 sampai dengan 21 November 2016. Harga sewa adalah sebesar Rp.1.928.256.000,00 (satu miliar sembilan ratus dua puluh delapan juta dua ratus lima puluh enam ribu rupiah) untuk jangka waktu 22 November 2014 sampai dengan 21 November 2016 sudah termasuk PPN 10%.

Objek jual beli yang terletak di Jalan RS. Fatmawati Rukun Telangga 004, Rukun Warga 04, D.3 nomor 115, Kelurahan Cilandak Barat, Jakarta Selatan digunakan oleh Perseroan sebagai Kantor Cabang Utama, dengan melakukan pembelian atas objek dimaksud maka Perseroan dapat mengurangi biaya sewa dan mendapatkan kapasitas dalam melangsungkan kegiatan usaha Perseroan di lokasi tersebut di masa yang akan datang.

2. Manfaat dan Risiko Transaksi Terhadap Perseroan

Manfaat dari Transaksi antara lain sebagai berikut :

- Perseroan memiliki gedung sendiri;
- Mengintegrasikan seluruh unit kerja Kantor Pusat beserta fasilitas yang ada di dalamnya;
- Mengkomodasi kebutuhan ruang kantor yang terus bertambah;
- Mengurangi biaya operasional sewa kantor;
- Mendorong peningkatan produktivitas dan efisiensi;
- Menambah nilai bagi pemegang saham, kepemilikan dan pengembangan Kantor Pusat maupun Kantor Cabang Utama dimaksud akan menjadi nilai tambah bagi Perseroan sehingga diharapkan dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat maupun pemegang saham kepada Perseroan dalam menjalankan kegiatan perbankan.

Sedangkan risiko yang mungkin dihadapi Perseroan sehubungan dengan Transaksi adalah terdapat benturan manajemen atas kepemilikan aset, seperti biaya pemeliharaan, asuransi dan pajak properti.

## KETERANGAN MENGENAI TRANSAKSI

1. Obyek Transaksi

a. Gedung BNI Sudirman

Sehubungan dengan Transaksi, sebagaimana yang tercantum dalam Akta Jual Beli (AJB) No. 39 Tanggal 26 November 2015 yang dibuat dihadapan Aliya Sriwendayanti Azhar, SH, MH, MKn., Notaris di Jakarta, Perseroan dan Dana Pensiun BNI telah menandatangani persyartatan dan ketentuan jual beli antara lain sebagai berikut :

Hal	Keterangan
Obyek Jual Beli	Berdasarkan Hak Guna Bangunan Nomor 583/Karet Tengin (sisa), atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 20-03-2012 nomor 00008/Karet Tengin/2012, seluas (sisa) 16.186 M2 (enam belas ribu seratus delapan puluh enam meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 09.01.06.04.06644, dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPB) - 31.73. 010.003.002.0006.0, terdapat atas nama : DANA PENSIUN BANK NEGARA INDONESIA berkedudukan di Jakarta, terletak di Provinsi Daerah Khusus Iukota Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Pusat Kecamatan Tanah Abang Kelurahan Karet Tengin Jalan Jenderal Sudirman Kavling Nomor 1.
Harga Pengikatan	Rp.1.465.000.000.000,00 (satu triliun empat ratus enam puluh lima miliar rupiah)
Cara Pembayaran	Penjual (dhi. Dapen BNI) telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pembeli (dhi. Perseroan) dan untuk penerimaan uang tersebut, AJB No. 39 Tanggal 26 November 2015 berlaku pula sebagai tanda penerimaannya yang sah (kuitansi)
Syarat Jual Beli	- Dengan berallinya Obyek Jual Beli, maka segala keuntungan dan segala kerugian/beban atas Obyek Jual Beli menjadi hak/beban pihak Pembeli - Obyek Jual Beli tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan, dan tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun - Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi Obyek Jual Beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka Para Pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut, dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan - Dengan berallinya Obyek Jual Beli, kepemilikan tanah Pembeli tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku - Penjual menjamin Pembeli, bahwa ia adalah satu-satunya yang berhak melakukan jual beli ini, tidak ada pihak lain yang turut mempunyai hak, hak bersama atau hak terlebih dahulu atas Obyek Jual Beli dan menjamin bahwa sertifikat tanda bukti hak atas tanahnya adalah satu-satunya yang sah, tidak pernah dipalsukan dan tidak pernah dibuat duplikatnya atau salinannya oleh instansi yang berwenang atas permintaan Penjual dan karenanya Penjual menjamin Pembeli dari tuntutan pihak lain mengenai hal-hal tersebut

b. Kantor Cabang BNI Fatmawati

Sehubungan dengan Transaksi, sebagaimana yang tercantum dalam Akta Jual Beli (AJB) No. 42 Tanggal 26 November 2015 yang dibuat dihadapan Mochamad Nova Faisal, SH, MKn, Notaris di Jakarta, Perseroan dan Dana Pensiun BNI telah menandatangani persyartatan dan ketentuan jual beli antara lain sebagai berikut :

Hal	Keterangan
Obyek Jual Beli	sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1638/Cilandak Barat, terdapat atas nama DANA PENSIUN BANK NEGARA INDONESIA, berkedudukan di Jakarta, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tanggal 19 Juni 2000 nomor 09.02.07.04.01343/2000, seluas 3.624 m2 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 09.02.07.04.01343/2000 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPB) Nomor Obyek Pajak (NOP) : 31.71.020.003.031.0029.0, terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Cilandak Kelurahan Cilandak Barat, Jalan Raya R.S Fatmawati, Rukun Telangga 004, Rukun Warga 04, D.3 nomor 115, jual beli meliputi pula sebuah bangunan permanen berikut fasilitas-fasilitasnya sebagaimana diuraikan dalam Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Iukota Jakarta Nomor 05258/IMB/1988 tanggal 26 Juli 1988.
Harga Pengikatan	Rp 65.000.000.000,00 (enam puluh lima miliar rupiah)
Cara Pembayaran	Penjual (dhi. Dapen BNI) telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pembeli (dhi. Perseroan) dan untuk penerimaan uang tersebut, AJB No. 42 Tanggal 26 November 2015 berlaku pula sebagai tanda penerimaannya yang sah (kuitansi)
Syarat Jual Beli	- Dengan berallinya Obyek Jual Beli, maka segala keuntungan dan segala kerugian/beban atas Obyek Jual Beli menjadi hak/beban pihak Pembeli - Obyek Jual Beli tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan, dan tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun - Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi Obyek Jual Beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka Para Pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut, dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan - Dengan berallinya Obyek Jual Beli, kepemilikan tanah Pembeli tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku - Penjual menjamin Pembeli, bahwa ia adalah satu-satunya yang berhak melakukan jual beli ini, tidak ada pihak lain yang turut mempunyai hak, hak bersama atau hak terlebih dahulu atas Obyek Jual Beli dan menjamin bahwa sertifikat tanda bukti hak atas tanahnya adalah satu-satunya yang sah, tidak pernah dipalsukan dan tidak pernah dibuat duplikatnya atau salinannya oleh instansi yang berwenang atas permintaan Penjual dan karenanya Penjual menjamin Pembeli dari tuntutan pihak lain mengenai hal-hal tersebut

2. Nilai transaksi yang bersangkutan

Nilai transaksi berdasarkan harga yang telah disepakati untuk pembelian obyek transaksi, adalah sebagai berikut :

- Berdasarkan Berita Acara Klarifikasi dan Negosiasi Pelaksanaan Pembelian Tanah dan Bangunan Gedung BNI Sudirman yang ditandatangani oleh Perseroan dan Dapen BNI tanggal 23 Oktober 2015, harga pembelian tanah dan bangunan Gedung BNI Sudirman (Gedung Kantor Pusat) adalah Rp.1.465.000.000.000,00 (satu triliun empat ratus enam puluh lima miliar rupiah)
- Berita Acara Klarifikasi dan Negosiasi Pelaksanaan Pembelian Tanah dan Bangunan Gedung KCU Fatmawati yang ditandatangani oleh Perseroan dan Dapen BNI tanggal 23 Oktober 2015, harga pembelian tanah dan bangunan Gedung KCU Fatmawati (Gedung Kantor KCU Fatmawati) adalah Rp.65.000.000.000,00 (enam puluh lima miliar rupiah).

Dengan demikian jumlah Nilai Transaksi adalah Rp.1.530.000.000.000,00 (satu triliun lima ratus tiga puluh miliar rupiah).

3. Pihak yang melakukan transaksi & Hubungan dengan Perseroan

a. Keterangan Singkat Perseroan

Perseroan didirikan pada tanggal 5 Juli 1946 dan menjadi bank pertama milik negara yang lahir

# KETERBUKAAN INFORMASI

## Keterbukaan Informasi ini dibuat dalam rangka memenuhi Peraturan BAPEPAM IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu, Lampiran Keputusan Ketua BAPEPAM-LK No. KEP-412/BL/2009 Tanggal 25 November 2009



**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk**  
("Perseroan")

Kantor Pusat:  
Jl. Jenderal Sudirman Kav. 1  
Jakarta 10220 – Indonesia  
Tel. (021) 5728397, Fax. (021) 5728295  
Email: investor.relations@bni.co.id  
www.bni.co.id

INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM SEHUBUNGAN DENGAN RENCANA PEMBELIAN GEDUNG OLEH PT BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) TBK ("PERSEROAN") DARI DANA PENSIUN BANK NEGARA INDONESIA

DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN, BAIK SECARA SENDIRI-SENDIRI MAUPUN BERSAMA-SAMA, BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN KETERBUKAAN INFORMASI, KELENGKAPAN INFORMASI SEBAGAIMANA DIUNGKAPKAN DI DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI DAN SETELAH MELAKUKAN PEMERIKSAAN SECARA SEKSAMA, MENEGASKAN BAHWA INFORMASI YANG DIMUAT DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ADALAH BENAR, TIDAK ADA FAKTA MATERIAL DAN RELEVAN YANG TIDAK DIUNGKAPKAN ATAU DIHILANGKAN SEHINGGA MENYEBABKAN INFORMASI YANG DIBERIKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN

## DEFINISI

<b>BAPEPAM-LK Obyek transaksi OJK</b>	: Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan : Tanah dan Bangunan Gedung BNI Sudirman dan KCU Fatmawati : Otoritas Jasa Keuangan
<b>Penjual Independen Perseroan</b>	: Kantor Jasa Penilai Publik Iskandar dan Rekan ("IDR"), penilai independen yang terdaftar di OJK yang telah ditunjuk Perseroan untuk melakukan penilaian atas kewajaran terhadap Transaksi
<b>Peraturan IX.E.1 Penjual Transaksi DAPEN BNI</b>	: PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, suatu perusahaan terbuka yang didirikan berdasarkan dan tunduk pada Hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta, Indonesia : Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.1 Lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan No. KEP-412/BL/2009 Tanggal 25 November 2009 : Dana Pensiun Bank Negara Indonesia : Pembelian Obyek Transaksi dari Penjual berupa Tanah dan Bangunan Gedung BNI Sudirman sebesar Rp.1.465.000.000.000,00 dan KCU Fatmawati sebesar Rp.65.000.000.000,00 : Dana Pensiun PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk

setelah kemerdekaan Indonesia. Perseroan sempat berfungsi sebagai bank sentral dan bank umum sebagaimana tertuang dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2/1946, sebelum akhirnya beroperasi sebagai bank komersial sejak tahun 1955. Selanjutnya, berdasarkan UU No.17 Tahun 1968, Perseroan ditunjuk sebagai bank umum dengan nama "Bank Negara Indonesia 1946" yang bertugas memperbaiki ekonomi rakyat dan berpartisipasi dalam pembangunan ekonomi nasional.

Pada tahun 1992, Bentuk hukum Perseroan diubah menjadi PT (Persero) sejalan dengan ketentuan Undang-Undang Perbankan. Pada tahun 1996, Perseroan melakukan Penawaran Umum Perdana kepada masyarakat, mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Jakarta dan Bursa Efek Surabaya, mengubah status Perseroan menjadi perseroan terbatas terbuka dan mengubah nama Perseroan menjadi "PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk". Perubahan ini telah diumumkan dalam Berita Negara No.76 tanggal 20 September 1996 Tambahan No. 8145. Hal ini menjadikan Perseroan sebagai bank pemerintah pertama yang menjadi perusahaan terbuka.

Perubahan atas Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana tercantum dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 35 Tanggal 17 Maret 2015 yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi, SH, Notaris di Jakarta, yang telah diberitahukan kepada dan pemberitaannya telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia dengan surat nomor: AHU-AH.01.03-0776526 tanggal 14 April 2015. Struktur Pemodal Perseroan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat tersebut adalah sebagai berikut :

Modal dasar : Rp.15.000.000.000.000,00 (lima belas triliun rupiah)  
Modal ditempatkan/diseter : Rp.9.054.806.974.125,00 (sembilan triliun lima puluh empat miliar delapan ratus enam puluh sembilan ratus tujuh puluh empat ribu seratus dua puluh lima rupiah)

Berdasarkan keterangan dari PT. Dalindo Entrycom sebagai Biro Administrasi Efek Perseroan dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan per 31 Oktober 2015, kepemilikan saham Perseroan adalah sebagai berikut :

Kepemilikan Saham	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan
Negara RI		
Pemerintah Republik Indonesia	11.189.193.875	60,00000%
Publik Pemegang Saham Lokal	2.336.501.147	12,52906%
Publik Pemegang Saham Asing	5.122.961.436	27,47094%
<b>Total</b>	<b>18.648.656.458</b>	<b>100,00000%</b>

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 7 tanggal 9 November 2015 yang dibuat oleh Fathiah Helmi, SH, Notaris di Jakarta yang telah diberitahukan kepada dan pemberitaannya telah diterima oleh Menhukam berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0978667 tertanggal 10 November 2015, Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah sebagai berikut :

Dewan Komisaris  
Wakil Komisaris Utama/Komisaris Independen merangkap sebagai Pelaksana Tugas Komisaris Utama/Komisaris Independen : Bpk. Pradioto  
Komisaris Independen : Bpk. Daniel T. Sparringa  
Komisaris : Bpk. Kiagus Ahmad Badaruddin  
Komisaris Independen : Bpk. Zuklifi Zaimi  
Komisaris Independen : Bpk. Joseph F.P. Luhukay  
Komisaris : Bpk. Patmanti Sahaan  
Komisaris : Bpk. Revisond Baswir

Direksi  
Direktur Utama : Bpk. Achmad Baiquni  
Wakil Direktur Utama : Bpk. Suprajito  
Direktur : Bpk. Herry Sidarta  
Direktur : Bpk. Sutanto  
Direktur : Bpk. Anggoro Eko Cahyo  
Direktur : Bpk. Rico Rizal Budidarmono  
Direktur : Ibu Adi Sulistyowati  
Direktur : Bpk. Bob Tjasyika Ananta  
Direktur : Bpk. Imam Budi Sarjito

b. Keterangan Singkat Dana Pensiun BNI

Dapen BNI adalah Dana Pensiun yang didirikan oleh Perseroan pada tanggal 6 April 1960. Maksud pembentukan Dana Pensiun BNI adalah untuk menyelenggarakan Program Pensiun Manfaat Pasti, dengan tujuan memberikan kesinambungan penghasilan bagi Peserta, Janda/Duda dan Anak. Peraturan Dapen BNI yang terakhir telah diumut dalam Berita Negara RI No. 19 Tanggal 7 Maret 2014 dan Tambahan Berita Negara No. 91DP.

Berdasarkan SK No. KP/283/DIR/ tanggal 02 Juli 2015 susunan Pengurus Dana Pensiun BNI adalah sebagai berikut :

Direksi  
Direktur Utama : Bpk. Drs. Pieter Siadari, MBA  
Direktu : Bpk. Drs. Hadji Sutaryo, MM  
Direktur : Ibu Dra. Rudiana, MBA

Berdasarkan SK No. KP/198/DIR/R tanggal 27 Mei 2015 Susunan Pengurus Dewan Pengawas Dana Pensiun BNI adalah sebagai berikut :

Ketua : Gatot Gembiro Noegroho, SE., MM  
Ketua Pengganti : Drs. Darwin Suzandi, MBA  
Anggota : Max Niede, SH., MH  
Anggota : Agus Setia Permana, SH., MH

4. Sifat hubungan afiliasi

Perseroan dan Dapen BNI merupakan pihak terafiliasi karena Dapen BNI adalah Dana Pensiun yang didirikan dan dikendalikan baik secara langsung maupun tidak langsung oleh Perseroan. Pengendalian dimaksud terjadi karena berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat 4 Peraturan Dana Pensiun yang telah diterbitkan dalam Berita Negara RI No. 19 Tanggal 7 Maret 2014, Pendiri (dalam hal ini Perseroan) berhak dan mempunyai wewenang untuk menetapkan dan mengubah arahan investasi.

## RINGKASAN PENDAPAT PENILAI INDEPENDEN

Dalam rangka melaksanakan Transaksi, Perseroan telah menunjuk KJPP Iskandar dan Rekan (selanjutnya disebut "IDR" atau "Kami" atau "Penilai") selaku penilai independen.

Berikut adalah ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran Rencana Transaksi Pembelian Gedung Kantor Milik Dana Pensiun Bank Negara Indonesia (selanjutnya disebut "DPBNi") oleh PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk (selanjutnya disebut "Perseroan atau Perusahaan atau BNNi atau Pemberi Tugas") dari Penilai Independen No. 032.1/IDR/BFO/IX/2015 :

**Pihak-Pihak Yang Bertransaksi**

Pihak-pihak yang bertransaksi adalah Perseroan selaku Pembeli dan DAPEN BNI selaku Penjual.

**Obyek Penilaian**

Obyek penilaian adalah rencana transaksi pembelian Gedung Kantor milik DAPEN BNI, yaitu :  
a) Gedung Kantor Pusat yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman Kavling 1, Jakarta, dengan harga Rp.1.465.000.000.000,00.  
b) Gedung Kantor KCU Fatmawati yang terletak di Jalan RS. Fatmawati No. 115/D3, Jakarta Selatan, dengan harga Rp.65.000.000.000,00.

Dengan demikian rencana nilai transaksi seluruhnya adalah Rp.1.530.000.000.000,00

**Maksud dan Tujuan Penilaian**

Maksud penilaian adalah memberikan pendapat kewajaran atas rencana transaksi untuk tujuan pelaksanaan rencana transaksi.

**Asumsi dan Kondisi Pembatas**

- Pendapat Kewajaran tersebut disusun dengan mempertimbangkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan pemerintah pada tanggal Pendapat ini dikeluarkan. Penilaian Kewajaran ini hanya dilakukan terhadap Rencana Transaksi seperti yang diuraikan diatas.
- Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan prinsip integritas informasi dan data. Dalam menyusun Pendapat Kewajaran ini, IDR melandaskan dan berdasarkan pada informasi dan data sebagaimana diberikan manajemen Perseroan yang mana berdasarkan hakekat kewajaran adalah benar, lengkap, dapat diandalkan, serta tidak menyesatkan. IDR tidak melakukan audit ataupun uji kepatuhan secara mendalam atas penjelasan maupun data-data yang diberikan oleh manajemen Perseroan, baik lisan maupun tulisan, dan dengan demikian IDR tidak dapat memberikan jaminan atau bertanggung-jawab terhadap kebenaran dan kelengkapan dari informasi atau penjelasan tersebut.
- Sebagai dasar bagi IDR untuk melakukan analisis dalam mempersiapkan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi, IDR menggunakan data-data sebagaimana tercantum pada Sumber Data pada laporan pendapat kewajaran sebagai bahan pertimbangan.
- Mengingat bahwa adanya kemungkinan terjadinya perbedaan waktu dari tanggal laporan ini dengan pelaksanaan Rencana Transaksi, maka kesimpulan di atas berlaku bila tidak ada perubahan yang memiliki dampak yang signifikan terhadap nilai dari Rencana Transaksi. Perubahan tersebut termasuk perubahan baik secara internal pada masing-masing perusahaan maupun secara eksternal meliputi : kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan pemerintah Indonesia setelah tanggal laporan ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal laporan ini dikeluarkan terjadi perubahan tersebut diatas, maka pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi ini mungkin berbeda.
- IDR juga berpegang kepada surat pernyataan manajemen (management representation

letter) atas penugasan IDR untuk mempersiapkan Laporan Pendapat Kewajaran, bahwa mereka telah menyampaikan seluruh informasi penting dan relevan berkenaan dengan Rencana Transaksi dan sepanjang pengetahuan manajemen Perseroan tidak ada faktor material yang belum diungkapkan dan dapat menyesatkan.

**Pendekatan dan Metode**

Pendapat kewajaran diberikan setelah dilakukan analisis atas :

- Nilai dari obyek yang ditransaksikan.
- Dampak keuangan dari transaksi yang akan dilakukan terhadap kepentingan perusahaan dan pemegang saham.
- Pertimbangan bisnis dari manajemen terkait dengan rencana transaksi terhadap kepentingan pemegang saham.

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

- Analisis transaksi.
- Analisis kualitatif atas rencana transaksi.
- Analisis kuantitatif atas rencana transaksi.
- Analisis kewajaran nilai transaksi.

**Kesimpulan**

a. Analisis Transaksi

1) Nilai Transaksi

Nilai transaksi berdasarkan harga yang telah disepakati untuk pembelian Gedung Kantor Pusat Rp.1.465.000.000.000,00 dan Gedung Kantor KCU Fatmawati Rp. 65.000.000.000,00 atau seluruhnya berjumlah Rp. 1.530.000.000.000,00.

2) Materialitas nilai transaksi.

Jumlah ekuitas Perseroan dan Entitas Anak berdasarkan laporan keuangan audited per 31 Desember 2014 adalah sebesar Rp.51.021.308.000.000,00 dan rencana transaksi adalah sebesar Rp. 1.530.000.000.000,00, dengan demikian materialitas rencana transaksi 2,51% dari ekuitas Perseroan dan Entitas Anak.

Dengan jumlah nilai Rencana Transaksi sebesar 2,51% dari jumlah ekuitas Perseroan dan Entitas Anak maka Rencana Transaksi tersebut bukan merupakan Transaksi Material sebagaimana didefinisikan dalam peraturan Bapepam-LK No. IX.E.2.

3) Hubungan antara pihak-pihak yang bertransaksi.

Berdasarkan analisis hubungan kepemilikan dan/atau kepentingan dan/atau manfaat antara Perseroan dengan DAPEN BNI, maka terdapat hubungan berupa Perseroan adalah Pendiri DAPEN BNI. Berdasarkan hak dan kewajiban Pendiri sesuai dengan Keputusan Dewan Komisior Otoritas Jasa Keuangan No. Kep-25/NB.1/2014, anggota Pengurus dan anggota Dewan Pengawas DPBNi ditunjuk oleh Pendiri.

Dengan demikian antara Perseroan dan Dapen BNI terdapat hubungan dalam kepemilikan dan pengurusan sehingga rencana transaksi termasuk Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam peraturan Bapepam-LK No.IX.E.1.

4) Analisis perjanjian dan persyaratan yang telah disepakati.

Berdasarkan Berita Acara Klarifikasi dan Negosiasi Pelaksanaan Pembelian Tanah dan Bangunan Gedung BNI Sudirman dan Berita Acara Klarifikasi dan Negosiasi Pelaksanaan Pembelian Tanah dan Bangunan Gedung KCU Fatmawati yang keduanya ditandatangani oleh Perseroan dan Dapen BNI tanggal 23 Oktober 2015, harga yang disepakati untuk :  
a) Gedung Kantor Pusat adalah Rp.1.465.000.000.000,00  
b) Gedung Kantor KCU Fatmawati adalah Rp.65.000.000.000,00

Dengan persyaratannya sebagai berikut :

- BPHTB dan PPN adalah beban Pembeli,
- PPH adalah beban Penjual,
- Biaya Notaris/PPAT untuk PPJB dan AJB adalah beban bersama (Pembeli dan Penjual),
- Pembayaran 100% pada saat AJB,
- Notaris ditunjuk oleh Pihak Penjual,
- Khusus untuk jual beli Gedung Kantor Pusat, pihak Penjual wajib menyediakan dana 5% sebagai jaminan untuk penyelesaian dokumen (IMB, AMDAL, SP3L, dll). Dana tersebut akan diblokir dan disertai kuasa pencairan.

Mekanisme jual beli akan dilakukan berdasarkan ketentuan dalam peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian kami berpendapat bahwa perjanjian dan persyaratan yang telah disepakati telah diungkapkan secara jelas, dapat dilaksanakan dan wajar.

5) Analisis manfaat dan risiko dari transaksi.

Manfaat transaksi adalah sebagai berikut :

- Dengan terlaksananya rencana transaksi, Perseroan akan memiliki Gedung Kantor Pusat sebagai "icon" kebanggaan Perseroan yang akan meningkatkan kredibilitas Perseroan terhadap stake holder.
- Gedung kantor yang akan dibeli sesuai dengan kebutuhan Perseroan, sehingga dengan kepemilikan Gedung Kantor tersebut, Perseroan tidak mengeluarkan biaya sewa dan biaya modifikasi untuk memenuhi kebutuhan ruang kantor.
- Dengan kepemilikan aset properti berupa Gedung Kantor adalah merupakan suatu investasi yang nilainya akan terus meningkat, sehingga Perseroan akan memperoleh apresiasi nilai investasi berupa peningkatan harga properti yang dimiliki.

Risiko transaksi adalah sebagai berikut :

- Risiko atas transaksi yang akan dilakukan adalah risiko atas kepemilikan aset yang berupa beban manajemen untuk pemeliharaan aset, asuransi dan pajak properti.

b. Analisis Kualitatif

1) Analisis industri dan lingkungan.

Prospek normalisasi kebijakan moneter di Amerika Serikat, membaiknya pertumbuhan di pasar negara maju, serta lompat peraturan yang berubah dan meningkatnya persaingan mengakibatkan dunia perbankan di Indonesia menghadapi kondisi peningkatan biaya risiko dan penurunan profitabilitas. Oleh karena itu, maka saat ini dapat dikatakan sebagai waktu yang tepat untuk meningkatkan fungsi manajemen risiko dalam bentuk peralihan fokus manajemen risiko tradisional yang berfokus pada pengukuran, kepatuhan, dan kontrol berbasis fokus kepada mitigasi tradisional yang ada pada risiko kredit, alokasi modal, dan likuiditas atau dana.

Dengan pertumbuhan yang cenderung stabil sebesar 10,9% (yoy), sektor industri rumah tangga masih memberikan kontribusi yang besar dari total kredit industri perbankan di tengah lesunya penyaluran kredit perbankan. Sementara sektor perdagangan mengalami penurunan pertumbuhan yang signifikan dari akhir tahun 2014 hingga hanya tumbuh 11,6% (yoy) pada Agustus 2015 dibanding akhir tahun 2014 sebesar 18,7% (yoy).

2) Analisis operasional dan prospek perusahaan.

Walaupun sampai dengan akhir tahun 2015, pertumbuhan kredit perbankan nasional masih tertekan di kisaran 10-12% asasi pertumbuhan ekonomi. Bank Indonesia menilai di tahun 2016 pertumbuhan kredit yang disalurkan industri perbankan nasional akan mencatatkan pertumbuhan di atas 15%. Hal ini disebabkan rencana percepatan belanja pemerintah yang memberi peluang kredit untuk seluruh industri.

LPS dalam Laporan Perencanaan dan Perbankan Oktober 2015 melakukan proyeksi variabel perbankan, dimana tingkat kredit perbankan nasional sampai dengan akhir tahun 2015 mencapai 11,8%, dan di tahun 2016 akan meningkat menjadi 13,8%. Walaupun masih dibawah perkiraan BkI sebesar 15%, LPS meyakini adanya belanja pemerintah untuk merealisasikan pembangunan proyek infrastruktur di tahun 2016 akan meningkatkan perbankan kredit dalam nominal besar sehingga jika pertumbuhan ekonomi semakin tinggi maka kredit perbankan nasional dapat tumbuh hingga 13,8%.

Liquiditas perbankan sampai dengan akhir tahun 2015 diprediksikan masih stabil yaitu mencapai 88,6%, dan meningkat di tahun 2016 menjadi 89,9%. Tingginya pertumbuhan data pihak ketiga diperkirakan akan bertahan hingga akhir tahun 2015, yaitu mencapai 12,7% lalu kemudian menurun di tahun 2016 menjadi 12%. Tingginya pertumbuhan DPK akan menekan tingkat likuiditas perbankan, tetapi di tahun 2016 baik DPK dan likuiditas diprediksikan masih terkendali.

Dari tahun ke tahun, kinerja Perseroan menunjukkan peningkatan yang signifikan. Aset Perseroan tumbuh dari Rp.248,6 Triliun di 2010 menjadi Rp.416,6 Triliun di 2014 atau tumbuh rata-rata 14,1% per tahun. Laba bersih tumbuh dari Rp.4,1 Triliun di 2010 menjadi Rp.10,8 Triliun di 2014 atau tumbuh rata-rata 27,4% per tahun. Demikian pula dengan rasio-rasio keuangan yang terus membaik, antara lain yaitu Non-Performing Loan (NPL) Bruto membaik dari 4,28% di 2010 menjadi 1,96% di 2014. Return on Assets (ROA) meningkat dari 2,49% di 2010 menjadi 3,49% di 2014. Net Interest Margin (NIM) meningkat dari 5,78% di 2010 menjadi 6,20% di 2014, sedangkan Biaya Operasi per Pendapatan Operasi (BOP) membaik dari 75,99% di 2010 menjadi 69,78% di 2014. Tingkat penyaluran dana dibankungan danau yang diimpun pun (Loan to Deposit Ratio (LDR)) menunjukkan makin efisien dari tahun ke tahun yaitu dari 70,15% di 2010 menjadi 87,81% di 2014.

3) Alasan dilakukannya transaksi.

Alasan dilakukannya transaksi antara lain adalah :

- Merekam biaya sewa kantor yang terus meningkat.  
Dengan kepemilikan Gedung Kantor Pusat sebagai "icon" kebanggaan bagi Perseroan yang akan meningkatkan kredibilitas Perseroan terhadap stake holder.
- Dengan kepemilikan Gedung Kantor Pusat sebagai "icon" kebanggaan bagi Perseroan yang

akan meningkatkan kredibilitas Perseroan terhadap stake holder.

c) Dengan kepemilikan Gedung Kantor merupakan suatu investasi yang nilainya akan terus meningkat, sehingga Perseroan akan memperoleh apresiasi nilai investasi berupa peningkatan harga properti yang dimiliki.

4) Keuntungan dan kerugian yang bersifat kualitatif.

Keuntungan Perseroan adalah memperoleh kebanggaan atas kepemilikan properti dan meningkatkan kredibilitas Perseroan terhadap stake holder.

Kerugian Perseroan yang bersifat kualitatif atas transaksi yang akan dilakukan tidak ada.

c. Analisis Kuantitatif

1) Penilaian Atas Potensi Pendapatan, Aset, Kewajiban Dan Kondisi Keuangan

Dengan dilakukannya transaksi potensi pendapatan tidak berubah, namun beban biaya sewa dapat berkurang, sehingga dapat meningkatkan laba. Dalam posisi keuangan, dengan dilakukannya transaksi, aset akan bertambah dan kas akan berkurang untuk dana pembelian aset. Jika transaksi dilakukan dengan dana sendiri, maka liabilitas tidak berubah. Kondisi keuangan Perseroan dengan dilakukannya transaksi, likuiditas masih terkendali dan solvabilitas tidak berubah.

a) Penilaian kinerja historis dan Rasio Keuangan.

Profitabilitas Perseroan selama periode tahun 2012 – 2014 berfluktuasi cenderung meningkat yang ditunjukkan oleh Return on Assets, Return on Equity, dan Net Profit Margin dengan rata-rata masing-masing sebesar 2,39%, 17,77%, dan 33,45%. Pada periode 1 Jan – 30 September 2015 masing-masing sebesar 2,39%, 17,77% dan 33,45%.

Solvabilitas adalah kemampuan Perseroan untuk membayar kembali liabilitas pinjaman jangka pendek maupun jangka panjang yang sudah jatuh tempo. Dalam perhitungan solvabilitas ini dikenal rasio-rasio keuangan seperti rasio liabilitas terhadap ekuitas (debt to equity ratio) dan rasio liabilitas terhadap jumlah aset (debt to total asset ratio).

Pada periode 2012 – 2014, Solvabilitas Perseroan ditunjukkan oleh debt to equity ratio dan debt to asset ratio cenderung meningkat masing-masing berkisar 65,69% - 87,31% dan 598,73% - 688,18% dengan rata-rata masing-masing 86,53% dan 644,24% dan pada 30 September 2015 masing-masing sebesar 86,25% dan 627,16%. Dengan angka rasio tersebut kondisi solvabilitas Perseroan cukup solvable.

b) Penilaian arus kas.

Pada periode tahun 2012 – 2014, arus kas dari aktivitas operasi berfluktuasi, pada tahun 2012-2013 menurun dari Rp.6.935.266.000.000,00 menjadi negatif Rp.7.484.958.000.000,00 dan pada 30 September 2015 tercatat Rp.15.203.857.000.0