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

BANK BRI

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
("Perseroan")
Kantor Pusat:
Jl. Jenderal Sudirman Kav. 44-46
Jakarta 10210 - Indonesia
Tel. (021) 80825091, Fax. (021) 80825790
www.bri.co.id

INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM SEHUBUNGAN DENGAN RENCANA PEMBELIAN TANAH DAN GEDUNG CENTER PARK OLEH PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK ("PERSEROAN") DARI DANA PENSIUN BANK RAKYAT 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

BAPEPAM-LK	: Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan
Obyek transaksi	: Tanah dan Gedung Center Park di Jl Jendral Sudirman Kav 42-43 Jakarta
OJK	: Otoritas Jasa Keuangan
Penilai Independen	: Kantor Jasa Penilai Publik KJPP Iskandar dan Rekan ("IDR"), penilai independen yang terdaftar di OJK yang telah ditunjuk Perseroan untuk melakukan penilaian atas kewajaran terhadap Transaksi
Perseroan	: PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, suatu perusahaan terbuka yang didirikan berdasarkan dan tunduk pada Hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta, Indonesia
Peraturan IX.E.1	: 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
Penjual	: Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia
Transaksi	: Pembelian Obyek Transaksi dari Penjual berupa Tanah dan Gedung Center Park Di Jl. Jendral Sudirman Kav 42-43 Jakarta sebesar Rp.1.133.405.215.000,00
DAPEN BRI	: Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia

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.I yang mewajibkan Perseroan melakukan Keterbukaan Informasi atas setiap Transaksi Afiliasi. Transaksi yang akan Perseroan lakukan dengan Dana Pensiun BRI merupakan Transaksi Afiliasi, namun bukan merupakan transaksi yang mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.I.

PENJELASAN, PERTIMBANGAN DAN ALASAN

1. Alasan dan Pertimbangan Dilakukannya Transaksi
   a. Perlunya pengembangan kawasan BRI yang lebih mencerminkan image sebagai Bank Terbesar di Indonesia.
   b. Kondisi Bangunan BRI 1 dan BRI 2 sudah relatif cukup tua, maka diperlukan pembangunan gedung baru.
   c. Saat ini keperluan BRI untuk parkir, gedung olahraga dan taman disediakan oleh Dana Pensiun BRI.
2. Manfaat dan Risiko Transaksi Terhadap Perseroan
   Manfaat dari Transaksi antara lain sebagai berikut :
   a. Mengintegrasikan seluruh unit kerja Kantor Pusat beserta fasilitas yang ada di dalamnya;
   b. Mengakomodasi kebutuhan ruang kantor yang terus bertambah dengan terus berkembangnya bisnis BRI;
   c. Mendorong peningkatan produktivitas dan efisiensi;
   d. Perseroan memiliki gedung parkir sendiri;
   e. Menambah nilai bagi pemegang saham, kepemilikan dan pengembangan Kantor Pusat 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 terjadinya beban manajemen atas kepemilikan aset, seperti biaya pemeliharaan, asuransi dan pajak properti.

KETERANGAN MENGENAI TRANSAKSI

1. **Obyek Transaksi**
   a. **Tanah Dan Bangunan Parkir**

   Sehubungan dengan Transaksi, sebagaimana yang tercantum dalam Akta Jual Beli (AJB) No. 07,08,09,10,11,12,13,14,15,16,17,18 tanggal 16 Mei 2018 yang dibuat dihadapan Dewi Tenty Septi Artianty, SH, MH, Mkn, Notaris di Jakarta ("Obyek Jual Beli"), Perseroan dan Dana Pensiun BRI telah menyepakati persyaratan dan ketentuan jual beli antara lain sebagai berikut:

   Hal Keterangan

   Obyek Jual Beli untuk transaksi ini adalah sebagai berikut :

No	Dokumen	Objek	Luas Tanah (m2)	Luas Bangunan (m2)	Lokasi
1	SHGB No. 1311 a.n Dana Pensiun BRI	Tanah dan Bangunan	2.905		Kel. Bendungan Hilir, Kec Tanah Abang Kota Jakarta Pusat
2	SHGB No. 1336 a.n Dana Pensiun BRI		1.125	4.300	Kel. Bendungan Hilir, Kec Tanah Abang Kota Jakarta Pusat
3	SHGB No. 1433 a.n Dana Pensiun BRI		316		Kel. Bendungan Hilir, Kec Tanah Abang Kota Jakarta Pusat
4	SHGB No. 1434 a.n Dana Pensiun BRI		40		Kel. Bendungan Hilir, Kec Tanah Abang Kota Jakarta Pusat
5	SHGB No. 1435 a.n Dana Pensiun BRI		81		Kel. Bendungan Hilir, Kec Tanah Abang Kota Jakarta Pusat
6	SHGB No. 1436 a.n Dana Pensiun BRI		140		Kel. Bendungan Hilir, Kec Tanah Abang Kota Jakarta Pusat
7	SHGB No. 1437 a.n Dana Pensiun BRI		35		Kel. Bendungan Hilir, Kec Tanah Abang Kota Jakarta Pusat
8	SHGB No. 1438 a.n Dana Pensiun BRI		1.911		Kel. Bendungan Hilir, Kec Tanah Abang Kota Jakarta Pusat
9	SHGB No. 2360 a.n Dana Pensiun BRI		6.044	43.000	Kel. Bendungan Hilir, Kec Tanah Abang Kota Jakarta Pusat
10	SHGB No. 2357 a.n Dana Pensiun BRI		114		Kel. Bendungan Hilir, Kec Tanah Abang Kota Jakarta Pusat
11	SHGB No. 2358 a.n Dana Pensiun BRI		750		Kel. Bendungan Hilir, Kec Tanah Abang Kota Jakarta Pusat
12	SHGB No. 2359 a.n Dana Pensiun BRI		44		Kel. Bendungan Hilir, Kec Tanah Abang Kota Jakarta Pusat
	Total		13.505	47.300	

   Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) : 31.73. 010.002.022.0060.0, terdaftar atas nama : Yayasan Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia berkedudukan di Jakarta, terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Pusat Kecamatan Tanah Abang Kelurahan Bendungan Hilir Jalan Jenderal Sudirman Kaveling Nomor 42-43. Jual beli ini meliputi pula bangunan Parkir beserta turutan-turutannya, yang didirikan berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan tertanggal 3749/IMB/1991 yang dikeluarkan oleh - Kepala Dinas Pengawas Pembangunan Kota Jakarta Pusat, namun tidak termasuk hak sewa atas tenant-tenant di atasnya.

   Harga Transaksi Rp 1.133.405.215.000,00 (Satu triliun seratus tiga puluh tiga miliar empat ratus lima juta dua ratus lima belas ribu Rupiah).

   Cara Pembayaran Penjual (dhi. Dapen BRI) telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pembeli (dhi. Perseroan) dan untuk penerimaan uang tersebut AJB No. 07,08,09,10,11,12,13,14,15,16,17,18 tanggal 16 Mei 2018 berlaku pula sebagai tanda penerimaannya yang sah (kuitansi)

   Syarat Jual Beli
   - Dengan beralihnya 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 Objek 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 beralihnya 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 :

   Nilai transaksi berdasarkan harga yang telah disepakati untuk pembelian Tanah dan Gedung Center Park berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 07 tanggal 12 April 2018 yang dibuat dihadapan Dewi Tenty Septi Artianty, SH, MH, Mkn, Notaris di Jakarta antara DPBRI (Pihak Pertama) dan BBRI (Pihak Kedua) yang telah disepakati oleh kedua pihak adalah Rp. 1.133.405.215.000,-. (Satu triliun seratus tiga puluh tiga miliar empat ratus lima juta dua ratus lima belas ribu Rupiah).

3. **Pihak yang melakukan transaksi & Hubungan dengan Perseroan**
   a. **Keterangan Singkat Perseroan Dan Kegiatan Usaha**

   Riwayat Singkat

   PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (selanjutnya disebut "BRI") didirikan dan mulai beroperasi secara komersial pada tanggal 18 Desember 1968 berdasarkan Undang-UndangNo. 21 Tahun 1968. Pada tanggal 29 April 1992, berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia ("Pemerintah") No. 21 Tahun 1992, bentuk badan hukum BRI diubah menjadi Perusahaan Perseroan (Persero). Pengalihan BRI menjadi Persero didokumentasikan dengan akta No. 133 tanggal 31 Juli 1992 Notaris Muhani Salim, S.H. dan telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-6584.HT.01.01.TH.92 tanggal 12 Agustus 1992, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 73, Tambahan No. 3A tanggal 11 September 1992. Anggaran Dasar BRI kemudian diubah dengan akta No. 7 tanggal 4 September 1998 Notaris Imas Fatimah, S.H., pasal 2 tentang "Jangka Waktu Berdirinya Perseroan" dan pasal 3 tentang "Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha" untuk menyesuaikan dengan ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 1995 tentang "Perseroan Terbatas" dan telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C224930.HT.01.04.TH.98 tanggal 13 November 1998 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 86, Tambahan No. 7216 tanggal 26 Oktober 1999 dan akta No. 7 tanggal 3 Oktober 2003 Notaris Imas Fatimah, S.H., antara lain tentang status perusahaan dan penyesuaian dengan Undang-Undang Pasar Modal dan telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-23726 HT.01.04.TH.2003 tanggal 6 Oktober 2003 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 88, Tambahan No. 11053 tanggal 4 November 2003. Berdasarkan Surat Keputusan Bank Indonesia No. 5/117/DPwB2/PWPwB24 tanggal 15 Oktober 2003, tentang "SK Penunjukan BRI sebagai bank umum devisa", BRI telah ditetapkan sebagai bank devisa melalui Surat Dewan Moneter No. SEKR/BRI/328 tanggal 25 September 1956. Berdasarkan akta No. 51 tanggal 26 Mei 2008 Notaris Fathiah Helmi, S.H., telah dilakukan perubahan terhadap Anggaran Dasar BRI, antara lain untuk penyesuaian dengan ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia No. 40 Tahun 2007 tentang "Perseroan Terbatas" dan Peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan ("Bapepam-LK") (fungsinya sejak 1 Januari 2013 dialihkan kepada Otoritas Jasa Keuangan ("OJK")), No. IX.J.I tentang "Pokok-pokok Anggaran Dasar Perseroan yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik", yang telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU48353.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 6 Agustus 2008 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 68, Tambahan No. 23079 tanggal 25 Agustus 2009. Anggaran Dasar BRI telah mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan terakhir didokumentasikan dalam Akta Notaris Fathiah Helmi S.H., No. 54 tanggal 27 Oktober 2017, mengenai penyesuaian Anggaran Dasar Perusahaan dalam rangka pemecahan nilai nominal saham (stock split) dan telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHUAH.01.03-0187521 tanggal 3 November 2017.

   Kegiatan Usaha

   Berdasarkan pasal 3 Anggaran Dasar BRI, ruang lingkup kegiatan BRI adalah melakukan usaha di bidang perbankan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dengan menerapkan prinsip-prinsip Perseroan Terbatas guna meningkatkan nilai Perseroan. BRI dimiliki oleh Pemerintah Republik Indonesia selaku pemegang saham mayoritas.

   Susunan Pemegang Saham

   Pada tanggal 31 Desember 2017, kepemilikan modal saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	(%)	Nominal Saham (Rp)	Jumlah (Rp)
Modal Dasar				
Saham Seri A Dwiwarna	1	0,00%	50	50
Saham Biasa atas nama Seri B	299.999.999.999	100,00%	50	14.999.999.999.950
Total	**300.000.000.000**			**15.000.000.000.000**
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh				
Saham Seri A Dwiwarna Negara Republik Indonesia	1	0,00%	50	50
Saham Biasa atas nama Seri B Negara Republik Indonesia	69.999.999.999	56,75%	50	3.499.999.999.950
Direksi				
Suny Liestiowaty	2.900.000	0,00%	50	145.000.000
Sis Apik Wijayanto	700.000	0,00%	50	35.000.000
Mohammad Irfan	170.000	0,00%	50	8.500.000
Donsuwan Simatupang	142.000	0,00%	50	7.125.000
R. Sophia Alizsa	25.000	0,00%	50	1.250.000
Masyarakat	52.233.282.500	42,35%	50	2.611.664.125.000
Saham Treasuri	1.108.590.000	0,90%	50	55.429.500.000
Total	**123.345.810.000**	**100,00%**		**6.167.290.500.000**

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi

Berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk, Disingkat PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, yang dimuat dalam Akta No 50 tanggal (22-03-2018) yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi, SH Notaris di Jakarta, Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah sebagai berikut :

Dewan Komisaris

KomisarisUtama/Komisaris Independen	: Andrinof A. Chaniago
Wakil Komisaris Utama	: Gatot Trihargo
Komisaris Independen	: A. Fuad Rahmany
Komisaris Independen	: A. Sonny Keraf
Komisaris Independen	: Mahmud
Komisaris Independen	: Rofikoh Rokhim
Komisaris	: Jeffry J. Wurangian
Komisaris	: Nicolaus Teguh Budi Harjanto
Komisaris	: Hadiyanto *

Direksi

Direktur Utama	: Suprajarto
Direktur Keuangan	: Haru Koesmahargyo
Direktur Manajemen Resiko	: Mohammad Irfan
Direktur Corporate Banking	: Kuswiyoto
Direktur Mikro Dan Kecil	: Priyastomo
Direktur Hubungan Kelembagaan	: Sis Apik Wijayanto
Direktur Teknologi Informasi Dan Operasi	: Indra Utoyo
Direktur Human Capital	: R. Sophia Alizsa
Direktur Konsumer	: Handayani
Direktur Jaringan Dan Layanan	: Osbal Saragi Rumahorbo *
Direktur Retail Dan Menengah	: Supari *
Direktur Kepatuhan	: Ahmad Solichin Lutfiyanto *

Ket * : Efektif setelah mendapat persetujuan dari Otoritas Jasa Keuangan atas Penilaian Kemampuan dan Kepatutan (Fit & Proper Test) sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku

b. **Keterangan Singkat Dana Pensiun BRI**

Riwayat Singkat

Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia untuk selanjutnya disebut Dana Pensiun BRI, merupakan kelanjutan dari Yayasan Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia yang didirikan pada tanggal 25 Juli 1969 yang dibuat dihadapan Radelum Imam Soesatyo Prawirokoesoemo, Wakil Notaris di Jakarta, dengan nama "Yayasan Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia", yang pembentukan dananya telah mendapat persetujuan Menteri berdasarkan Surat Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor S-10/MK.6/1978 tangal 13 Januari 1978, berikut perubahannya dengan Akta No. 5 tanggal 2 Desember 1980 yang dibuat dihadapan DR. Hj. Erwal Gewang, SH, Notaris di Jakarta dan telah diumumkan dalam Berita Acara Negara Republik Indonesia No. 25 tanggal 27 Maret 1981 serta telah disahkan dengan surat Menteri Keuangan Republik Indonesia No. S-520/MK.11/1984 tanggal 8 Nopember 1984, berikut penggabungan dengan Akta Nomor 84 tanggal 23 Juni 1992 yang dibuat dihadapan Agus Madjid, SH, Notaris di Jakarta yang telah disahkan dengan Surat Menteri Keuangan RI Nomor S-124/MK.13/1992 tanggal 27 Januari 1992. Peraturan Dana Pensiun BRI telah mengalami beberapa kali perubahan, dengan perubahan yang terakhir berdasarkan Keputusan Direksi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Nokep. S.838DIR/KHC/10/2017 tanggal 12 Oktober 2017 yang telah mendapat Pengesahan Dewan Komisioner Otoritas Jasa Keuangan No. KEP-61/NB.1/2017 tanggal 8 Desember 2017.

Kegiatan Usaha

Untuk menyelenggarakan Program Pensiun Manfaat Pasti dengan tujuan memelihara kesinambungan penghasilan pada hari tua sehingga akan menimbulkan ketentraman kerja dan meningkatkan motivasi kerja Pekerja yang merupakan iklim yang kondusif bagi peningkatan produktivitas.

Nama Pendiri

Pendiri dari Dana Pensiun BRI adalah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Yang bergerak dibidang perbankan.

Susunan Pengurus

Susunan pengurus terdiri dari atas Dewan Pengawas dan Pengurus yang ditunjuk oleh Pendiri.

Susunan pengurus per 31 Desember 2017 adalah sebagai berikut :

Dewan Pengawas

Ketua	: R. Sophia Alizsa
Wakil Ketua	: Ahmad Solichin Lutfiyanto
Anggota	: Purwanto
Anggota	: Ruslina Harsono
Sekretaris	: Fauzi Akhmad

Direksi

Direktur Utama	: Mudjiharno
Direktur	: Budi Purwanto
Direktur	: Hartono Sukiman
Direktur	: Saptono Siwi
Direktur	: Sutardjo

4. **Sifat hubungan afiliasi**

   Berdasarkan hak dan kewajiban Pendiri sesuai dengan Keputusan Direksi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Nokep. S.838DIR/KHC/10/2017 tanggal 12 Oktober 2017, anggota Pengurus dan anggota Dewan Pengawas DPBRI ditunjuk oleh Pendiri. Dengan demikian antara Perseroan dengan DPBRI terdapat hubungan dalam kepemilikan dan kepengurusan sehingga rencana transaksi termasuk Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam peraturan OJK No.IX.E.1. Tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu.

RINGKASAN PENDAPAT PENILAI INDEPENDEN

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

Berikut adalah ringkasan Laporan Pendapatan Kewajaran Rencana Transaksi Pembelian Tanah Dan Gedung Parkir Milik Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia (selanjutnya disebut "DAPEN BRI") oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk (selanjutnya disebut "Perseroan atau Perusahaan atau BBRI atau Pemberi Tugas") dari Penilai Independen No. 025.1/IDR/LK.2/BFO/IV/2018. Berdasarkan proposal/surat perjanjian kerja No. 027.20/IDR/LK.2/Pr-FO/II/2018 tanggal 06 Februari 2018 yang telah disepakati oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (selanjutnya disebut "Perseroan atau Perusahaan atau BBRI atau Pemberi Tugas") dan IDR (Penerima Tugas), IDR telah melakukan penilaian untuk memberikan pendapat kewajaran atas rencana transaksi pembelian Tanah dan Gedung Center Park milik Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia (Selanjutnya disebut DPBRI) oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, seperti yang diuraikan dalam laporan ini.

Pihak-Pihak Yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi adalah BBRI selaku Pembeli dan DPBRI selaku Penjual.

Obyek Penilaian

Obyek penilaian adalah rencana transaksi pembelian Tanah dan Gedung Center Park milik DPBRI yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman, Kav 42 - 43 dengan harga Rp. 1.133.405.215.000,-.

Maksud dan Tujuan Penilaian

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

Asumsi dan Kondisi Pembatas

- Laporan Penilaian ini bersifat non-disclaimer opinion.
- Penilai telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
- Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
- Proyeksi keuangan yang digunakan adalah proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (fiduciary duty), jika penilaian menggunakan proyeksi keuangan.
- Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.
- Laporan Penilaian ini terbuka untuk publik kecuali informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
- Penilai bertanggung jawab atas Laporan Penilaian dan kesimpulan Nilai akhir.
- Penilai telah memperoleh informasi atas status hukum Obyek Penilaian dari pemberi tugas.

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.
- Pertimbangan bisnis dan manajemen terkait dengan rencana transaksi terhadap kepentingan pemegang saham.

Dalam melakukan analisis tersebut diatas, maka dilakukan analisis sebagai berikut :
a. Analisis transaksi.
b. Analisis kualitatif atas rencana transaksi.
c. Analisis kuantitatif atas rencana transaksi.
d. Analisis kewajaran nilai transaksi.

Kesimpulan

A. Analisis Transaksi
1. Nilai Transaksi
   Nilai transaksi berdasarkan harga yang telah disepakati untuk pembelian Tanah dan Gedung Center Park berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli adalah Rp. 1.133.405.215.000,.
2. Materialitas nilai transaksi.
   Jumlah ekuitas BBRI berdasarkan laporan keuangan audited per 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp 167.347.494 juta.
   Nilai transaksi pembelian aset oleh Perseroan adalah Rp. 1.133.405.215.000,-, dengan demikian materialitas nilai transaksi 0,68% ekuitas atau < 20% ekuitas.
   Dengan jumlah nilai Transaksi sebesar 0,68% dari jumlah ekuitas BBRI maka Transaksi tersebut bukan merupakan transaksi material sebagaimana didefinisikan dalam peraturan OJK No. IX.E.2 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.
3. Hubungan antara pihak-pihak yang bertransaksi.
   Berdasarkan analisis hubungan kepemilikan dan/atau kepentingan dan/atau manfaat antara BBRI dengan DPBRI, maka terdapat hubungan berupa Perseroan adalah Pendiri DPBRI. Berdasarkan hak dan kewajiban Pendiri sesuai dengan Keputusan Direksi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Nokep. S.838DIR/KHC/10/2017 tanggal 12 Oktober 2017, anggota Pengurus dan anggota Dewan Pengawas DPBRI ditunjuk oleh Pendiri. Dengan demikian antara Perseroan dengan DPBRI terdapat hubungan dalam kepemilikan dan kepengurusan sehingga rencana transaksi termasuk Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam peraturan OJK No.IX.E.1. Tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu.
4. Analisis perjanjian dan persyaratan yang telah disepakati.
   Perjanjian dan persyaratan yang telah disepakati dalam rencana transaksi telah dituangkan berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 07 tanggal 12 April 2018 yang dibuat dihadapan Dewi Tenty Septi Artianty, SH, MH, Mkn, Notaris di Jakarta antara DPBRI (Pihak Pertama) dan BBRI (Pihak Kedua) yang telah disepakati oleh kedua pihak, Pihak Pertama berjanji dan mengikat dirinya untuk menjual kepada Pihak Kedua yang berjanji dan mengikat dirinya untuk membeli dari Pihak Pertama yaitu sebidang tanah seluas 13.505 m2 terdiri atas 12 sertipikat seluruhnya tercatat atas nama DANA PENSIUN BANK RAKYAT INDONESIA, berikut bangunan yang berada di atas tanah tersebut setempat dikenal sebagai Gedung Center Park Jalan Jenderal Sudirman Kav 42-43, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 004, Kelurahan Bendungan Hilir, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat. Dengan total luas bangunan berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan SPPT PBB seluas + 47.300 M2.
   Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah sepakat bahwa harga yang telah ditetapkan untuk jual beli dalam akta tersebut adalah Rp. 1.133.405.215.000,-. Pembayaran akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama segera setelah penandatanganan akta ini atau paling lambat pada saat penandatanganan akta jual beli
   Dengan persyaratannya sebagai berikut :
   - Biaya Akta Notaris dan BPHTB akan dibebankan kepada Pihak Kedua
   - PPh akan dibebankan kepada Pihak Pertama,
   - Pajak-pajak lain yang berhubungan dengan tanah dan bangunan tersebut sampai tanggal penjualan akan tetap menjadi tanggung jawab Pihak Petama.
   - Ongkos-ongkos yang berhubungan dengan pemindahan nama tanah dan bangunan tersebut kepada Pihak Kedua akan dibebankan kepada Pihak Kedua.

   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 dapat diandalkan, telah diungkapkan secara jelas, dapat dilaksanakan dan wajar.
5. Analisis manfaat dan risiko dari transaksi
   Manfaat transaksi adalah sebagai berikut :
   - Dengan terlaksananya rencana transaksi, Gedung Kantor yang telah dimiliki BBRI akan memiliki lahan yang lebih luas dan bangunan gedung parkir sendiri, sehingga Gedung kantor yang telah dimiliki lengkap dengan fasilitasnya. Dengan demikian tidak terjadi keusangan fungsional yang akan menurunkan nilai ekonomis gedung kantor.
   - Dengan kepemilikan aset tanah dan bangunan parkir 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
   Berdasarkan update data market bulan Januari 2018 dan data banking bulan November 2017, angka sementara Banking Stability Index (BSI) untuk periode bulan Januari 2018 tidak mengalami perubahan, yaitu tetap pada level 99,18. Pada bulan Januari 2018 terjadi sedikit penurunan pada Sub Indeks Market Pressure (MP), Sub Indeks MP mengalami penurunan sebesar 1 bps dari 99,60 pada bulan Desember 2017 menjadi 99,59 pada bulan Januari 2018. Berdasarkan data banking bulan November Sub Indeks Credit Pressure (CP) mengalami penurunan sebesar 27 bps dari 98,96 di bulan Oktober 2017 menjadi 98,69 pada bulan Oktober 2017 dan Sub Indeks Interbank Pressure (IP) mengalami penurunan sebesar 88 bps dari 100,41 pada Oktober 2017 menjadi 99,53 pada November lalu. Angka BSI pada bulan Januari 2018 yang berada pada level 99,18 menunjukkan risiko industri perbankan Indonesia berada pada kondisi "Normal".
2. Analisis operasional dan prospek perusahaan.
   PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk membukukan laba bersih Rp 29,04 triliun sepanjang 2017, atau tumbuh 10,7 persen dibandingkan tahun sebelumnya. Perolehan laba tersebut tak lepas dari dari penyaluran kredit yang tumbuh 11,4 persen menjadi Rp 739,3 triliun.
   Penyaluran kredit BRI tahun lalu lebih tinggi dari rata-rata pertumbuhan kredit perbankan di Indonesia. Penyaluran kredit terbesar disokong dari segmen Usaha Mikro, Kecil, dan Menegah (UMKM) sebesar Rp 551,9 triliun atau tumbuh sebesar 13,4 persen.
   Penyaluran kredit didominasi oleh kredit UMKM sebesar 74,6 persen dari total keseluruhan kredit. Penyaluran kredit kepada UMKM, kepada usaha mikro sebesar Rp 239,5 triliun, kredit konsumer Rp 114,6 triliun, kredit ritel dan menengah Rp 197,8 triliun. Sedangkan sisanya kredit korporasi Rp 90,3 triliun dan BUMN Rp 97,1 triliun.
   BRI juga berhasil menyalurkan Kredit Usaha Rakyat (KUR) sebesar Rp 69,4 triliun kepada lebih dari 3,7 juta debitur baru sepanjang tahun lalu. Sebesar 41 persen penyaluran KUR ini digunakan untuk sektor produktif. Penyaluran kredit didominasi oleh kredit UMKM sebesar 74,6 persen dari total keseluruhan kredit.
   Penyaluran kredit yang tumbuh double digit, bisa tercapai selaras dengan kinerja penghimpunan DPK (Dana Pihak Ketiga) yang tumbuh mencapai Rp 841,7 triliun atau tumbuh 11,5 persen. Dana murah (CASA) pun masih mendominasi DPK dengan porsi 59 persen. Sepanjang 2017, BRI mencatat rasio kredit bermasah (Non Performing Loan/NPL) naik dari 2,13 persen menjadi 2,23 persen. Namun, rasio NPL ini masih lebih rendah dari rata-rata perbankan.
3. Alasan dilakukannya transaksi.
   Alasan dilakukannya transaksi antara lain adalah :
   - Mengintegrasikan fungsi gedung kantor yang telah dimiliki dengan fasilitasnya berupa gedung parkir sehingga keusangan fungsional yang akan menurunkan nilai ekonomis gedung kantor dapat dihindari.
   - Dengan kepemilikan aset tanah dan bangunan parkir adalah 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 property 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 Perseroan bertambah namun tidak signifikan dengan adanya pendapatan sewa dan pendapatan parkir dari Gedung Center Park, 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 akan berkurang sedangkan solvabilitas tidak berubah.
   1.1. Penilaian kinerja historis dan Rasio Keuangan.
   Profitabilitas Perseroan selama dalam periode tahun 2012 - 2017 berfluktuasi yang ditunjukkan oleh Return on Assets, Return on Equity, dan Net Profit Margin dengan rata-rata masing-masing sebesar 2,98%, 23,02%%, dan 31,95%. Pada periode 2017 masing-masing sebesar 2,58%, 17,36% dan 28,23%.
   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 - 2017, Solvabilitas Perseroan ditunjukkan oleh debt to equity ratio dan debt to aset ratio cenderung fluktuasi masing-masing berkisar 85,14% - 88,23% dan 573,00% - 749,76% dengan rata-rata masing-masing 86,83% dan 665,08% dan pada periode 2017 masing-masing sebesar 85,14% dan 573,00%. Dengan angka rasio tersebut, kondisi solvabilitas Perseroan cukup solvable.
   1.2. Penilaian arus kas.
   Pada periode tahun 2012 - 2017, arus kas dari aktivitas operasi berfluktuasi, pada tahun 2012 - 2013 meningkat dari negatif Rp. 1.995.693 juta menjadi Rp. 4.399.086 juta dan pada periode 2017 tercatat Rp. 39.299.109 juta, utamanya disebabkan oleh pendapatan yang diterima dari Penerimaan bunga dan investasi, Pendapatan syariah, Pendapatan premi. Arus kas dari aktivitas investasi pada tahun 2016 sebesar negatif Rp. 3.324.382 juta dan negatif Rp. 30.995.996 juta pada 2017 utamanya disebabkan oleh kenaikan efek-efek dan obligasi rekapitalisasi pemerintah yang tersedia untuk dijual dan dimiliki hingga jatuh tempo. Arus kas dari aktivitas pendanaan sebesar Rp. 7.081.628 juta pada tahun 2016 dan negatif Rp. 10.847.132 juta pada 2017 utamanya disebabkan oleh pembagian laba untuk deviden dan penerimaan atas surat berharga yang diterbitkan. Dengan demikian kas dan setara kas pada tahun 2016 sebesar Rp. 188.954.879 juta, sehingga saldo kas setara kas pada tahun 2017 menurun menjadi Rp. 186.410.433 juta.
   1.3. Penilaian atas proyeksi keuangan.
   Rencana transaksi adalah pembelian gedung parkir tidak berpengaruh signifikan terhadap pendapatan perusahaan, sehingga Perseroan tidak membuat proyeksi keuangan terkait dengan rencana transaksi.
   1.4. Analisis laporan keuangan sebelum transaksi dan proforma laporan keuangan setelah transaksi.
   Berdasarkan analisis laporan posisi keuangan sebelum transaksi dan proforma laporan posisi keuangan setelah transaksi dapat disimpulkan dengan dilakukannya rencana transaksi tidak menimbulkan dampak leverage pada keuangan perseroan.
2. Analisis Inkremental
   2.1. Konstribusi Nilai Tambah
   Rencana transaksi merupakan pembelian aset berupa Tanah dan Gedung Center Park milik DPBRI yang berupa Gedung parkir dimana sebagian ruangan didalam Gedung disewakan kepada tenant. Gedung Center Park merupakan fasilitas parkir dari gedung kantor BBRI.
   Setelah Gedung Center Park dimiliki oleh BRI, maka BRI akan memperoleh pendapatan parkir dan pendapatan sewa tenant dari Gedung tersebut, namun tidak signifikan.
   Nilai tambah yang akan diperoleh Perseroan dengan transaksi tersebut adalah memperoleh pendapatan sewa ruangan, pendapatan parkir dan peningkatan nilai investasi dari kepemilikan gedung tersebut.
   Berdasarkan hasil perhitungan dari biaya investasi untuk memperoleh gedung tersebut telah memberikan nilai tambah sebesar NPV Rp. 32.127.329 ribu dengan IRR 12,13% lebih besar dari biaya modal 11,46%.
   2.2. Biaya dan pendapatan yang relevan.
   Dengan dilakukannya transaksi, Perseroan mendapatkan pendapatan sewa, pendapatan parkir dan akan meningkatkan laba, akan tetapi mengeluarkan biaya untuk investasi. Terhadap pendapatan, rencana transaksi tidak berpengaruh signifikan terhadap pendapatan Perseroan.
   2.3. Informasi non keuangan yang relevan.
   Informasi non keuangan yang relevan adalah Perseroan akan memiliki gedung kantor pusat lengkap dengan fasilitas parkir yang dibutuhkan sehingga kemunduran fungsional gedung kantor yang akan menurunkan nilai ekonomis gedung kantor dapat dihindari dan Perseroan dapat mempertahankan nilai ekonomis gedung kantor yang telah dimiliki dengan memiliki gedung parkir tersebut.
   2.4. Prosedur pengambilan keputusan oleh Perseroan.
   Prosedur pengambilan keputusan oleh Perseroan dalam menentukan rencana dan nilai transaksi dengan memperhatikan alternatif lain adalah dilakukan oleh Direksi dengan persetujuan Komisaris Perseroan. Jika obyek transaksi adalah alternatif lain, tidak ada gedung yang tersedia yang sesuai dan dapat memenuhi kebutuhan Perseroan. Dengan dilakukannya Rencana Transaksi, Perseroan akan memperoleh pendapatan sewa dan pendapatan parkiran yang akan meningkatkan laba, dan memperoleh apresiasi nilai investasi dari gedung yang dibeli yang terintegrasi sebagai fasilitas parkir dari gedung kantor yang telah dimiliki.
   Prosedur pengambilan keputusan oleh manajemen dalam menentukan rencana dan nilai transaksi mudah dan transparan, dengan persyaratan yang wajar dan terbuka serta dapat dipenuhi Perseroan.

D. Analisis kewajaran nilai transaksi
1. Hasil Penilaian Obyek Transaksi
   Obyek transaksi adalah Tanah dan Gedung Center Park yang merupakan Gedung parkir dan tenant yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman Kavling 42 - 43, Jakarta. Hasil Penilaian Obyek Transaksi adalah berdasarkan Laporan Penilaian yang diterbitkan oleh KJPP Rizki Djunaedy dan Rekan dengan No. 177/LP.RDR/1/2018, tanggal 15 Januari 2018, menyatakan Nilai Pasar Tanah dan Bangunan Gedung Parkir dan Tenant yang berada di Jalan Jenderal Sudirman, Kav 42 - 43 dan Jalan Bendungan Walahar RT 001, RW 04, Kelurahan Bendungan Hilir, Kecamatan Tanah Abang per tanggal 31 Desember 2017 adalah Rp. 1.168.354.000.000,-.
2. Nilai Transaksi
   Nilai transaksi berdasarkan harga yang telah disepakati untuk pembelian obyek transaksi, adalah berdasarkan berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 07 tanggal 12 April 2018 yang dibuat dihadapan Dewi Tenty Septi Artianty, SH, MH, Mkn, Notaris di Jakarta antara DPBRI (Pihak Pertama) dan BBRI (Pihak Kedua) yang telah disepakati oleh kedua pihak, harga pembelian Tanah dan Gedung Center Park sesuai dengan akta tersebut adalah Rp. 1.133.405.215.000,-.
   Dengan demikian Nilai Transaksi adalah Rp. 1.133.405.215.000,-.
3. Analisis Kewajaran Nilai Transaksi
   Dengan nilai transaksi Rp. 1.133.405.215.000,- dan Nilai Pasar dari hasil penilaian adalah Rp. 1.168.354.000.000,-, maka nilai transaksi lebih rendah dan masih dalam kisaran Nilai Pasarnya, dengan demikian kami berpendapat bahwa nilai transaksi tersebut adalah wajar.
4. Analisis Bahwa Nilai Transaksi Memberikan Nilai Tambah dari Transaksi yang Dilakukan
   Berdasarkan hasil perhitungan kelayakan, terlihat bahwa dengan biaya investasi pembelian Tanah dan Gedung Center Park menghasilkan NPV sebesar Rp. 32.127.329 ribu,-, dengan IRR 12,13% lebih besar dari biaya modal 11,46%. Keuntungan tersebut merupakan konstribusi nilai tambah terhadap Perseroan sebagai akibat dari Transaksi.

Pendapat Kewajaran Atas Transaksi

Hasil analisis atas nilai transaksi pembelian aset Tanah dan Gedung Center Park adalah nilai transaksi dalam kisaran wajar Nilai Pasarnya memberikan kesimpulan bahwa nilai transaksi adalah wajar.

Hasil analisis atas dampak keuangan dari transaksi yang akan dilakukan terhadap kepentingan perusahaan memberikan kesimpulan bahwa dengan pembelian Tanah dan Gedung Center Park yang berupa Gedung parkir dan tenant yang merupakan fasilitas dari Gedung Kantor BRI milik Perseroan adalah Perseroan akan memiliki gedung kantor yang lengkap dengan fasilitas parkirnya sehingga tidak menurunkan nilai ekonomis gedung kantor selain itu akan menguntungkan karena Perseroan akan memperoleh pendapatan parkir, sewa tenant dan memperoleh apresiasi nilai investasi sebagai kontribusi nilai tambah akibat transaksi tersebut yang akan meningkatkan laba dan aset Perseroan sejalan dengan kepentingan Perusahaan.

Hasil analisis atas pertimbangan bisnis dari manajemen terkait dengan transaksi terhadap kepentingan pemegang saham adalah untuk meningkatkan nilai aset dan laba yang akan meningkatkan nilai saham Perseroan, memberikan kesimpulan bahwa pertimbangan bisnis dari manajemen tersebut sejalan dengan kepentingan pemegang saham.

Berdasarkan kesimpulan dari hasil analisis tersebut diatas, maka kami berpendapat bahwa transaksi adalah wajar bagi Perseroan dan pemegang saham Perseroan.

TAMBAHAN INFORMASI

Untuk informasi lebih lanjut pemegang saham dapat menghubungi :

Corporate Secretary
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.
Gedung BRI I Lantai 20
Jl. Jendral Sudirman Kav 44-46 Jakarta
Telp (021) 5751966