

KETERBUKAAN INFORMASI SEHUBUNGAN DENGAN TRANSAKSI AFILIASI

KETERBUKAAN INFORMASI INI DIBUAT DAN DITUJUKAN DALAM RANGKA MEMENUHI PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 42/POJK.04/2020 TANGGAL 2 JULI 2020 TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN TRANSAKSI BENTURAN KEPENTINGAN.



PT BANK SYARIAH INDONESIA Tbk
("PERSEROAN")

Kantor Pusat
Gedung The Tower,
Jl. Gatot Subroto No.27
Jakarta Selatan 12930

Tel. (021) 30405999
Fax. (021) 30421888

Kegiatan Usaha Utama:
Perbankan Syariah

Website: www.bankbsi.co.id
Email: corporate.secretary@bankbsi.co.id

Keterbukaan informasi ini diterbitkan pada tanggal 3 Mei 2023

I. DEFINISI

ATTB	: Aset Tetap Tidak Bergerak
Bapepam-LK	: Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan
BBNI	: PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
BBRI	: PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
BMRI	: PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
BNIS	: PT Bank BNI Syariah
BOT	: <i>Build Operate Transfer</i>
BRIS	: PT Bank BRIsyariah Tbk
BSI	: PT Bank Syariah Indonesia Tbk
BSM	: PT Bank Syariah Mandiri
BUMN	: Badan Usaha Milik Negara
KBUMN	: Kementerian Badan Usaha Milik Negara
KJPP IDR	: Kantor Jasa Penilai Publik Iwan Bachron& Rekan
OJK	: Otoritas Jasa Keuangan
Perseroan	: PT Bank Syariah Indonesia Tbk
Pemerintah	: Pemerintah Negara Republik Indonesia
Permen BUMN No.PER-07/2021	: Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Republik Indonesia Nomor PER-07/MBU/04/2021 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor PER-03/MBU/08/2017 tentang Pedoman Kerja Sama Badan Usaha Milik Negara.
POJK 42/2020	: Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi Dan Transaksi Benturan Kepentingan
PT	: Perseroan Terbatas
PP	: PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk
PSP	: Pemegang Saham Pengendali
UUPM	: Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal dan peraturan-peraturan pelaksanaannya.

II. PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini dibuat sehubungan dengan transaksi kerjasama optimalisasi Aset Tetap Tidak Bergerak (untuk selanjutnya disingkat "ATTB") milik Perseroan dengan cara Bangun Guna Serah (*Build Operate Transfer/BOT*) (untuk selanjutnya disebut "Transaksi BOT atau "Transaksi") dengan mitra kerjasama terpilih yaitu PT Pembangunan Perumahan Tbk (untuk selanjutnya disingkat "PP").

PP merupakan BUMN yang dikendalikan secara langsung oleh Pemerintah Negara Republik Indonesia ("Pemerintah"). Perseroan merupakan badan hukum yang sahamnya dimiliki oleh Pemerintah baik secara langsung melalui Saham Seri A Dwiwarna, maupun secara tidak langsung melalui kepemilikan Saham Seri B secara mayoritas oleh BUMN dalam hal ini adalah BMRI, serta BUMN lainnya yaitu BBNI dan BBRI.

Berdasarkan hal tersebut maka PP memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka (1) huruf e UUPM dan Pasal 1 angka (1) huruf e POJK 42/2020, dimana Perseroan dan PP pada saat yang bersamaan dikendalikan secara langsung maupun tidak langsung oleh Pihak yang sama, yaitu Pemerintah.

Transaksi BOT yang dilakukan oleh Perseroan dengan PP merupakan Transaksi Afiliasi dan tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020 .

III. PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS

Untuk menghindari keragu-raguan, setelah pemeriksaan secara seksama dan didukung dengan laporan penilaian terhadap kewajaran Transaksi yang dibuat oleh KJPP IDR sehubungan dengan pemenuhan POJK 42/2020 maka :

- Direksi dan Dewan Komisaris menyatakan bahwa Transaksi ini merupakan suatu Transaksi Afiliasi yang tidak mengandung benturan kepentingan;
- Direksi dan Dewan Komisaris menyatakan bahwa semua informasi material telah diungkapkan di dalam Keterbukaan Informasi ini dan informasi tersebut tidak menyesatkan; serta

- c. Direksi Perseroan menyatakan bahwa Transaksi Afiliasi ini telah melalui prosedur yang memadai dan memastikan bahwa Transaksi Afiliasi dilaksanakan sesuai dengan praktik bisnis yang berlaku umum.

Sehubungan dengan hal-hal sebagaimana disebutkan di atas, Direksi Perseroan mengumumkan Keterbukaan Informasi ini untuk memenuhi ketentuan POJK 42/2020.

IV. URAIAN MENGENAI TRANSAKSI AFILIASI

A. Latar Belakang, Alasan dan Manfaat Transaksi Afiliasi

Perseroan merupakan bank umum syariah berbadan hukum perseroan terbatas terbuka yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia. Perseroan memiliki ATTB berupa tanah dan bangunan yang berada di lokasi strategis namun belum dikelola dan dimanfaatkan secara optimal.

Dalam rangka optimalisasi ATTB tersebut, Perseroan melakukan Transaksi BOT dengan PP selaku mitra kerjasama terpilih dalam pelaksanaan Bangun Guna Serah (*Build-Operate-Transfer/BOT*) berdasarkan Akta Perjanjian Kerja Sama Pembangunan dan Pengembangan Gedung BSI Dengan Skema *Build Operate Transfer* (BOT) No. 48 tanggal 28 April 2023 yang dibuat di hadapan Notaris Ashoya Ratam SH, Mkn. Notaris di Jakarta (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian BOT").

Perseroan memandang perlu dilakukannya pendayagunaan ATTB tersebut untuk memenuhi kebutuhan Perseroan, antara lain :

1. Menunjang kegiatan operasional Perseroan;
2. Meningkatkan nilai aset;
3. Efisiensi biaya operasional;
4. Pengamanan aset.
5. Meningkatkan corporate image Perseroan.
6. Dalam rangka kerjasama BOT, Perseroan telah melakukan proses pemilihan Mitra dengan memperhitungkan aspek teknis dan bisnis termasuk pengalaman dalam melakukan kerjasama serupa, sehingga di dapatkan hasil PP sebagai Mitra terpilih untuk melaksanakan kerjasama BOT.

B. Tanggal Transaksi Afiliasi

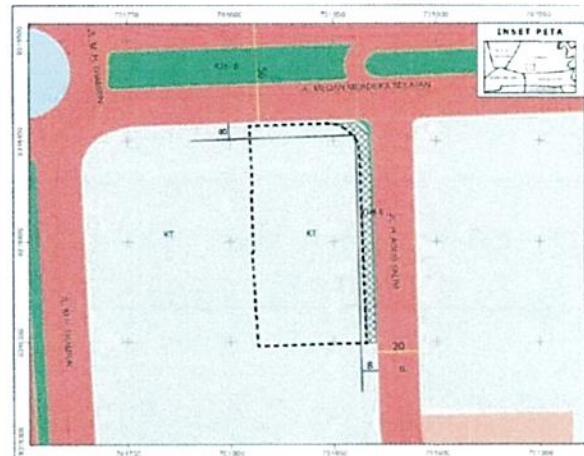
Transaksi Afiliasi dilakukan pada tanggal 28 April 2023.

C. Obyek Transaksi Afiliasi

Obyek Transaksi Afiliasi adalah Perjanjian BOT antara Perseroan dengan PP sebagai Mitra Kerjasama, atas ATTB Perseroan yang terletak di Jalan Medan Merdeka Selatan No. 17, Jakarta Pusat dimana diatasnya berdiri bangunan yang bernama Wisma Antara, dengan keterangan sebagai berikut :

- | | |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| • Legalitas kepemilikan | : Sertifikat Hak Guna Bangunan No.347/Gambir dengan tanggal berakhirnya hak tanggal 10 November 2034, tercatat dan terdaftar atas nama PT Bank Syariah Indonesia Tbk. ("SHGB No. 347/Gambir"), |
| • Luas tanah | : 5.849 m ²
(lima ribu delapan ratus empat puluh sembilan meter persegi) |
| • Luas bangunan Wisma Antara | : 42.513 m ²
(empat puluh dua ribu lima ratus tiga belas meter persegi) |
| • Pemanfaatan bangunan | : Kantor PT Bank Syariah Indonesia Tbk |

- Lay out Obyek Rencana Transaksi



D. Nilai Transaksi Afiliasi

Nilai Transaksi Afiliasi adalah berupa insentif/kompensasi yang diterima oleh Perseroan atas Perjanjian BOT, yaitu sebagai berikut:

Insentif/Kompensasi yang Diterima	Jumlah (Rp)
Insentif/Kompensasi Gedung	241.080.480.493,-
Insentif/Kompensasi Penggunaan Lahan	105.005.517.046,-
Jumlah	346.085.997.539,-

E. Pihak Yang Melakukan Transaksi Afiliasi

Pihak yang melakukan Transaksi Afiliasi adalah Perseroan dan PP.

Berikut identitas Pihak yang melakukan Transaksi Afiliasi :

PERSEROAN

Merupakan Bank Hasil Penggabungan antara BSM dan BNIS dengan BRIS yang efektif sejak tanggal 1 Februari 2021 berbentuk perseroan terbatas terbuka yang didirikan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta Selatan.

Beralamat Kantor Pusat di Gedung The Tower, Jl. Gatot Subroto No.27, Kel. Karet Semanggi, Kec. Setiabudi, Jakarta Selatan 12930, Telp (021) 30405999; Fax. (021) 30421888, email: corporate.secretary@bankbsi.co.id

Kegiatan usaha Perseroan adalah perbankan berdasarkan prinsip syariah sesuai dengan Anggaran Dasar dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Susunan Pemegang Saham Perseroan per 31 Desember 2022, yaitu:

Keterangan	Nilai Nominal (Rp500,-/saham)		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar			
Saham Seri A Dwiwarna	1	500	
Saham Seri B	79.999.999.999	39.999.999.999.500	
Jumlah Modal Dasar	80.000.000.000	40.000.000.000.000	

Keterangan	Nilai Nominal (Rp500,-/saham)		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Saham Seri A Dwiwarna			
Negara Republik Indonesia	1	500	0,00
Saham Seri B			
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	23.740.608.436	11.870.304.218.000	51,47
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	10.720.230.418	5.360.115.209.000	23,24
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	7.092.761.655	3.546.380.827.500	15,38
Masyarakat	4.575.659.628	2.287.829.814.000	9,91
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	46.129.260.138	23.064.630.069.000	100,00
Jumlah Saham Dalam Portepel	33.870.739.862	16.935.369.931.000	

Pengurusan dan Pengawasan Perseroan :

Dewan Komisaris

Komisaris Utama merangkap Komisaris Independen	:	Adiwarman Azwar Karim
Komisaris Independen	:	Komaruddin Hidayat
Komisaris Independen	:	M. Arief Rosyid Hasan
Komisaris Independen	:	Mohamad Nasir
Komisaris	:	Suyanto
Komisaris	:	Masduki Baidlowi
Komisaris	:	Imam Budi Sarjito
Komisaris	:	Sutanto
Komisaris	:	Nizar Ali*

*) Berlaku efektif setelah mendapatkan persetujuan OJK atas penilaian kemampuan dan kepatutan (fit & proper test).

Direksi

Direktur Utama	:	Hery Gunardi
Wakil Direktur Utama	:	Bob Tyasika Ananta
Direktur <i>Retail Banking</i>	:	Ngatari
Direktur <i>Compliance & Human Capital</i>	:	Tribuana Tunggadewi
Direktur <i>Finance & Strategy</i>	:	Ade Cahyo Nugroho
Direktur <i>Sales & Distribution</i>	:	Anton Sukarna
Direktur <i>Information Technology</i>	:	Achmad Syafii
Direktur <i>Risk Management</i>	:	Tiwal Widayastuti
Direktur <i>Wholesale Transaction Banking</i>	:	Zaidan Novari
Direktur <i>Treasury & International Banking</i>	:	Moh. Adib

Dewan Pengawas Syariah

Ketua	:	Dr. KH. Hasanudin, M.Ag
Anggota	:	Dr. KH. Mohamad Hidayat, MBA, MH.
Anggota	:	Prof. Dr. KH. Didin Hafidhuddin, MS.
Anggota	:	Dr. H. Oni Sahroni, MA

PT PEMBANGUNAN PERUMAHAN (PERSERO) Tbk ("PP")

Merupakan badan usaha milik negara berbentuk perseroan terbatas terbuka yang didirikan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta Timur

Beralamat Kantor Pusat di Plaza PP, Jalan TB. Simatupang Nomor 57 Pasar Rebo, Jakarta Timur 13760, Telp. (021) 840 3883 Fax.(021) 840 3963, email : corsec@ptpp.co.id

Kegiatan usaha Konstruksi dan Investasi sesuai dengan Anggaran Dasar dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Susunan Pemegang Saham PP per 31 Desember 2022, yaitu:

Keterangan	Nilai Nominal Saham = Rp100/ lembar saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar			
Saham Seri A	1	100	0,01
Saham Seri B	24.499.999.999	2.449.999.999.900	99,99
Jumlah Modal Dasar	24.500.000.000	2.450.000.000.000	100,00
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Saham Seri A Dwiwarna			
Negara Republik Indonesia	1	100	-
Saham Seri B			
Negara Republik Indonesia	3.161.947.836	316.194.783.600	51,00
Masyarakat dibawah 5%	3.023.393.618	302.339.361.800	48,77
Saham Treasuri	14.555.900	1.455.590.000	0,23
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	6.199.897.354	619.989.735.400	100,00
Saham Dalam Portepel			
Saham Seri B	18.300.102.646	1.830.010.264.600	

Pengurusan dan Pengawasan PP :

Komisaris

Komisaris Utama & Independen	:	Andi Gani Nena Wea
Komisaris Independen	:	Istiono
Komisaris	:	Hedy Rahadian
Komisaris	:	Ayodhia GL Kalake
Komisaris	:	Ernadhi Sudarmanto
Komisaris	:	Loso Judijanto

Direksi

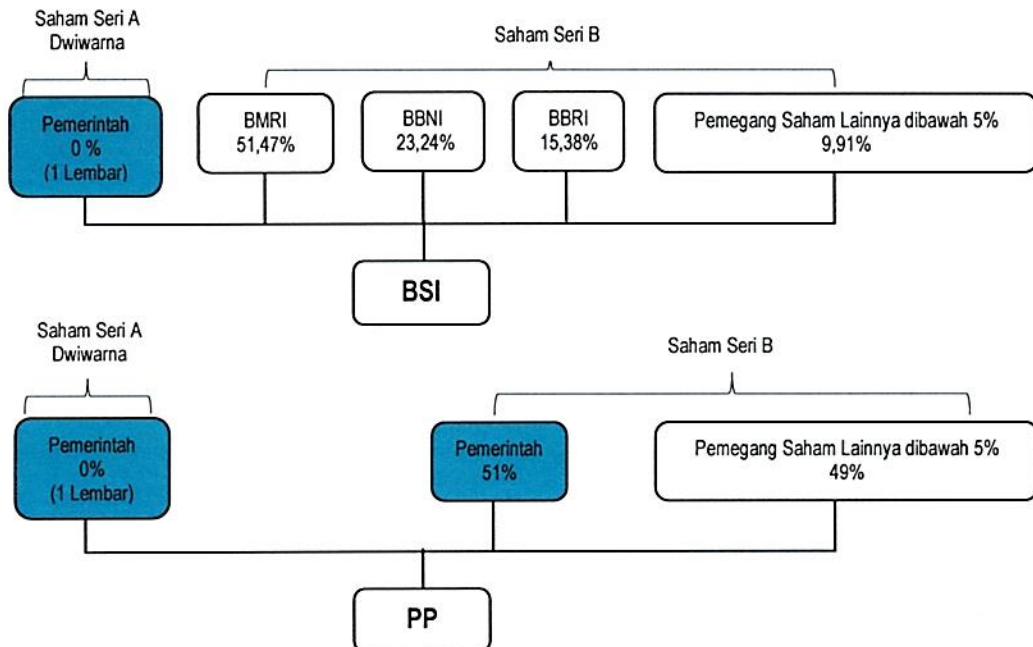
Direktur Utama	:	Novel Arsyad
Direktur Keuangan dan Manajemen Risiko	:	Agus Purbianto
Direktur Strategi Korporasi & HCM	:	Sinur Linda Gustina
Direktur Operasi Bidang Gedung	:	Anton Satyo Hendriatmo
Direktur Operasi Bidang Infrastruktur	:	Yul Ari Pramuraharjo
Direktur Operasi Bidang EPC	:	Eddy Herman Harun

F. Sifat Hubungan Afiliasi dari Pihak-Pihak yang Melakukan Transaksi

Perseroan dengan PP selaku pihak-pihak yang melakukan transaksi memiliki hubungan Afiliasi karena dikendalikan secara langsung maupun tidak langsung oleh Pihak yang sama, dalam hal ini Pemerintah.

Pemerintah merupakan PSP pada PP dengan kepemilikan 1 (satu) lembar saham Seri A Dwiwarna dan kepemilikan saham seri B sebesar 51% (lima puluh satu persen). Pada saat yang bersamaan Pemerintah juga merupakan PSP Perseroan melalui kepemilikan 1 (satu) lembar saham Seri A Dwiwarna, dan pengendali dari ketiga BUMN yang merupakan pemegang saham Seri B Perseroan yaitu BMRI, BBNI, dan BBRI.

Penjelasan tersebut diatas dapat digambarkan sebagai berikut:



G. Penjelasan, Pertimbangan, dan Alasan Transaksi Dilakukan Antar Pihak Yang Terafiliasi

Transaksi BOT atas ATTB milik Perseroan yang berlokasi di Jalan Medan Merdeka Selatan No.17 Jakarta Pusat antara Perseroan dan PP dilakukan dengan tujuan antara lain sebagai berikut:

1. Diperlukan pendayagunaan aset tetap yang ada untuk memenuhi kebutuhan Perseroan dalam menunjang kegiatan operasional Perseroan (diantaranya adalah kantor yang representatif), meningkatkan nilai aset, efisiensi biaya operasional, pengamanan aset, dan meningkatkan *corporate image* Perseroan;
2. Memenuhi kebutuhan ruang kerja yang meningkat baik untuk Perseroan seiring dengan pertumbuhan bisnis Perseroan;
3. Merupakan salah satu strategi pembangunan dan pengelolaan kebutuhan operasional Perseroan dengan melakukan efisiensi biaya investasi;
4. Lebih terjaminnya penyeraheriman kembali penguasaan lahan, gedung dan sarana penunjang lainnya yang dibangun pada akhir jangka waktu Kerjasama BOT kepada Perseroan untuk digunakan sepenuhnya bagi kegiatan operasional Perseroan;
5. Memenuhi kebutuhan-kebutuhan dimaksud dengan memilih dan bekerja sama dengan pihak yang kompeten serta memiliki keahlian dalam bidang pembangunan dan pengelolaan gedung beserta sarana penunjang operasional lainnya, dalam hal ini adalah PP, dimana proses pemilihannya dilakukan dengan memenuhi prinsip-prinsip tata kelola yang baik.
6. Merupakan salah satu bentuk Sinergi BUMN antara PP sebagai BUMN dengan Perseroan sebagai Anak Perusahaan BUMN sebagaimana diatur dalam Permen BUMN No.PER-07/2021 untuk meningkatkan dan mengoptimalkan nilai investasi aset yang telah dilakukan Perseroan untuk dikelola secara jangka panjang.

V. PENILAI YANG DITUNJUK DALAM TRANSAKSI

Penilai yang ditunjuk oleh Perseroan untuk memberikan pendapat kewajaran atas Transaksi Afiliasi dalam Perjanjian BOT antara Perseroan dengan PP adalah Kantor Jasa Penilai Publik Iwan Bachron & Rekan (KJPP IDR), selaku penilai independen untuk memberikan pendapat/penilaian atas kewajaran Transaksi sesuai dengan Surat Perjanjian Kerjasama antara BSI dengan KJPP Iwan Bachron dan Rekan Nomor 006/IDR-B/BS/PNW/II/2023 tanggal 06 Februari 2023.

VI. RINGKASAN LAPORAN PENILAI ATAS KEWAJARAN TRANSAKSI

A. Identitas Pihak Penilai

KJPP Iwan Bachron dan Rekan adalah Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang didirikan berdasarkan Akta Notaris No.139 tertanggal 13 April 2009 oleh Notaris Publik Drajat Darmadji,S.H, KJPP Iwan Bachron & Rekan telah terdaftar pada Departemen Keuangan Republik Indonesia dengan Nomor Izin No. 2.09.0047, Tanggal 10 Juni 2009. Pendapat kewajaran Ini dilakukan oleh Bunga Budiarti, M.Ec., Dev. MAPPI (Cert.) merupakan Penilai independen yang bernaung dalam KJPP Iwan Bachron & Rekan berdasarkan ijin Penilai Publik No. B-1.16.00465, yang terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") dengan Surat Tanda Terdaftar ("STTD") Profesi Penunjang Pasar Modal dari Bagian Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Penilai Properti dan Bisnis) STTD OJK No. STTD.PPB-27/PM.2/2018.

B. Identitas Para Pihak

Pihak yang terlibat dalam Transaksi ini adalah Perseroan dan PP

C. Objek Penilaian

Objek transaksi dalam Pendapat Kewajaran adalah Transaksi Kerjasama BSI dan PP dalam Optimalisasi *Build, Operate & Transfer* (BOT) Aset Tetap Tidak Bergerak (ATTB) milik BSI di Jalan Medan Merdeka Selatan No. 17 Jakarta. PP dan BSI memiliki hubungan Afiliasi karena dikendalikan secara langsung maupun tidak langsung oleh Pihak yang sama, dalam hal ini Pemerintah, maka Transaksi ini termasuk dalam Transaksi Afiliasi dan tidak termasuk dalam transaksi yang dikecualikan.

D. Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud dan tujuan penyusunan laporan pendapat kewajaran untuk memberikan gambaran kepada BSI mengenai kewajaran atas Transaksi berdasarkan ketentuan yang berlaku, yaitu POJK No. 42/POJK.04/2020 tentang "Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan". Pendapat Kewajaran ini disusun dengan memenuhi ketentuan-ketentuan dalam Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 tentang "Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal" (selanjutnya disebut "POJK 35/2020") serta Standar Penilaian Indonesia (selanjutnya disebut "SPI") 2018.

E. Kondisi Pembatas dan Asumsi-Asumsi Pokok

Dalam melaksanakan analisis, kami mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan, kehandalan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada kami oleh manajemen BSI atau yang tersedia secara umum yang pada hakekatnya adalah benar, lengkap dan tidak menyesatkan, dan kami tidak bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. Kami juga bergantung kepada jaminan dari manajemen BSI bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada kami menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.

Analisis Pendapat Kewajaran atas Transaksi dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat kami secara material. Kami tidak bertanggungjawab atas perubahan kesimpulan atas Pendapat Kewajaran kami maupun segala kehilangan, kerusakan, biaya ataupun pengeluaran apapun yang disebabkan oleh ketidakterbukaan informasi sehingga data yang kami peroleh menjadi tidak lengkap dan atau dapat disalahartikan.

Hasil dari analisis kami sangat tergantung dari data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada sumber data serta asumsi sesuai data pasar akan merubah hasil dari analisis kami. Oleh karena itu, kami sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil analisis, dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bernilai material. Kami tidak melakukan inspeksi atas aset tetap atau fasilitas BSI. Selain itu, kami juga tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Transaksi. Jasa-jasa yang kami berikan kepada BSI dalam kaitan dengan Transaksi hanya merupakan pemberian Pendapat Kewajaran atas Transaksi dan bukan jasa-jasa akuntansi,

audit atau perpajakan. Kami tidak melakukan penelitian atas keabsahan Transaksi dari aspek hukum dan implikasi aspek perpajakan. Pendapat Kewajaran atas Transaksi hanya ditinjau dari segi ekonomis dan keuangan. Laporan pendapat kewajaran atas Transaksi bersifat non-disclaimer opinion dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional BSI.

Pekerjaan kami yang berkaitan dengan Transaksi tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan, atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum.

Analisis disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah yang berlaku sampai dengan tanggal penerbitan Laporan Pendapat Kewajaran atas Transaksi. Dalam analisis, kami mempertimbangkan beberapa asumsi, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban BSI. Kami juga mengasumsikan bahwa dari tanggal analisis sampai dengan tanggal diterbitkannya Laporan Pendapat Kewajaran atas Transaksi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam analisis.

Analisis Pendapat Kewajaran atas Transaksi ini dilakukan dalam kondisi yang tidak menentu, antara lain, namun tidak terbatas pada, tingginya tingkat ketidakpastian akibat adanya pandemi wabah Covid-19. Prinsip kehati-hatian diperlukan dalam penggunaan laporan pendapat kewajaran, khususnya berkenaan perubahan yang terjadi dari tanggal efektif sampai dengan tanggal penggunaan laporan pendapat kewajaran. Perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini akan berpengaruh secara material terhadap kesimpulan Pendapat Kewajaran.

F. Pendekatan dan Prosedur Pendapat Kewajaran

Dalam melakukan evaluasi kewajaran atas Transaksi, kami melakukan analisis dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:

1. Analisis atas Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam transaksi ini adalah BSI yang bertindak sebagai pemilik lahan dan gedung yang akan melakukan Optimalisasi *Build, Operate & Transfer* (BOT) Aset Tetap Tidak Bergerak (ATTB) dan PP bertindak sebagai mitra untuk pelaksanaan kerja sama Bangun Guna Serah (*Build-Operate-Transfer/BOT*) Proyek dengan telah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku pada BSI dan berdasarkan Surat Keputusan Penunjukan Mitra Terpilih (SKP) Nomor 003/245-3/DIR-PFA tanggal 10 Februari 2023, telah menetapkan PP sebagai mitra. Berdasarkan penjelasan dari manajemen BSI, Transaksi merupakan transaksi afiliasi sebagaimana didefinisikan dalam POJK 42/2020, mengingat bahwa PP dan BSI memiliki hubungan Afiliasi karena dikendalikan secara langsung maupun tidak langsung oleh Pihak yang sama, dalam hal ini Pemerintah, maka Transaksi ini termasuk dalam Transaksi Afiliasi dan tidak termasuk dalam transaksi yang dikecualikan.

Berdasarkan informasi yang diperoleh dari manajemen BSI, direktur dan komisaris telah menyetujui proses Transaksi. Proses pengambilan keputusan atas Transaksi telah dilakukan melalui proses yang sesuai prosedur internal BSI. Sebelum Manajemen mengusulkan usulan rencana atas Transaksi, Manajemen telah melalui tahapan proses analisis internal, sesuai dengan Standar Prosedur Operasional (SPO) *Asset Management* BSI dan Petunjuk Teknis Operasional (PTO) Pengelolaan Aset BSI serta melakukan Studi Kelayakan atas transaksi sebagaimana konfirmasi dengan manajemen BSI. Dengan demikian, manajemen telah mengikuti prosedur pengambilan keputusan oleh perusahaan dalam menentukan rencana dan nilai transaksi dengan memperhatikan alternatif lain.

Transaksi Kerja sama ini dilakukan dengan tujuan sebagai berikut:

1. Pendayagunaan aset tetap yang ada untuk memenuhi kebutuhan BSI dalam menunjang kegiatan operasional BSI, meningkatkan nilai aset, efisiensi biaya operasional, pengamanan aset, dan meningkatkan *corporate image* BSI;
2. Memenuhi kebutuhan ruang kerja yang meningkat baik untuk BSI seiring dengan pertumbuhan bisnis BSI;
3. Merupakan salah satu strategi pembangunan dan pengelolaan kebutuhan operasional BSI dengan melakukan efisiensi biaya investasi serta bekerjasama dengan pihak yang kompeten dan memiliki keahlian dalam bidang pembangunan dan pengelolaan gedung beserta sarana penunjang operasional lainnya;
4. Pada akhir jangka waktu Kerja sama BOT, penguasaan lahan, gedung dan sarana penunjang lainnya yang dibangun oleh PP akan diserahterimakan kepada BSI dan digunakan sepenuhnya untuk kegiatan operasional BSI;

5. Merupakan salah satu bentuk Sinergi BUMN antara PP sebagai BUMN dengan BSI sebagai Anak Perusahaan BUMN sebagaimana diatur dalam Permen BUMN No.PER-07/2021 untuk meningkatkan dan mengoptimalkan nilai investasi aset yang telah dilakukan BSI untuk dikelola secara jangka panjang.

Pembangunan Gedung Kantor Pusat BSI melalui skema BOT memberikan implikasi yang lebih positif dibanding pembangunan gedung oleh BSI sendiri. Faktor yang menjadikan BOT lebih sesuai untuk dilakukan berdasarkan pertimbangan internal BSI bahwa tidak adanya transfer aset dari BSI ke pihak mitra strategis, BSI tidak memerlukan dana yang besar di awal bagi pembangunan gedung kantor pusat; dapat mengakomodasi kompensasi pemanfaatan gedung eksisting yang akan dirubuhkan; harga sewa dan kenaikannya dapat dibicarakan dan disepakati di awal kerja sama sehingga memberi kepastian kepada BSI dan mitra strategis serta BSI dapat tetap fokus pada lini bisnis utama di sektor perbankan.

Berdasarkan perjanjian kerja sama yang akan ditandatangani, terdapat pemberian insentif oleh PP kepada BSI sehubungan dengan serah terima penguasaan Lahan berupa Insentif Lahan I dan Insentif Lahan II. Pembayaran insentif Lahan senilai Rp241.080.480.493,- belum termasuk pajak ("Insentif Lahan I"). Pembayaran Insentif Lahan I terkait kompensasi dari Gedung yang akan dibangun ulang/digunakan dalam perjanjian BOT tersebut akan dilakukan setiap tahun selama 5 (lima) tahun dalam 5 (lima) termin dengan masing-masing nilai sebesar Rp48.216.096.099,-, belum termasuk pajak. Pembayaran pertama (tahun ke-1) Insentif Lahan I tersebut dilaksanakan selambat-lambatnya pada tanggal 19 Mei 2023, dan untuk pembayaran selanjutnya terutang dan harus dibayar (*due and payable*) pada setiap tanggal ulang tahun Tanggal Penguasaan Lahan sampai dengan tahun ke-5 (lima).

Pembayaran insentif Lahan senilai Rp105.005.517.046,- belum termasuk pajak. Pembayaran tersebut dilaksanakan secara bertahap setiap tahun senilai Rp2.000.000.000,- dengan kenaikan 3% (tiga persen) per tahun sampai dengan berakhirnya Jangka Waktu ("Insentif Lahan II"). Pembayaran pertama Insentif Lahan II dilaksanakan paling lambat pada tanggal 19 Mei 2023, dan untuk pembayaran selanjutnya terutang dan harus dibayar (*due and payable*) pada setiap tanggal ulang tahun Tanggal Penguasaan Lahan sampai dengan berakhirnya Jangka Waktu. Nilai Insentif Lahan II adalah pengelolaan lahan selama 32 tahun yang didasari oleh PBB terutang tahun 2022 sebesar 1.795.124.781 dan kenaikan 3% sesuai kenaikan harga tanah per tahun.

Terkait Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahunan yang dikenakan atas Lahan dan/atau bangunan yang berdiri di atas Lahan akan ditanggung dan dibayar oleh PP selama Jangka Waktu atas nama BSI. Hak dan kewajiban PP dan BSI lainnya telah diuraikan secara rinci dalam perjanjian kerja sama yang akan di tandatangani oleh kedua belah pihak.

2. Analisis kualitatif atas Transaksi

Analisis kualitatif dilakukan dengan melakukan tinjauan atas industri perbankan syariah yang akan memberikan gambaran umum mengenai perkembangan industri perbankan syariah di dunia dan Indonesia serta melakukan analisis operasional dan prospek bisnis BSI. Berdasarkan potensi atas prospek industri perbankan syariah, perkembangan properti komersial, perkembangan pasar properti perkantoran, serta rencana pengembangan bisnis yang ada, memberikan pengaruh positif terhadap kelancaran bisnis BSI. Melihat dari perkembangan yang ada, rencana Transaksi atas pengembangan Gedung Kantor Pusat BSI melalui skema kerjasama BOT dengan PP dapat memberikan manfaat lebih terhadap BSI, yaitu BSI tidak perlu mengeluarkan modal awal (*initial investment*) yang besar untuk membangun gedung kantor pusat, dapat mengakomodir kompensasi pemanfaatan gedung eksisting yang akan dibangun kembali menjadi gedung yang akan memenuhi syarat penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*).

3. Analisis kuantitatif atas Transaksi

Analisis Kuantitatif dilakukan dengan menganalisis laporan keuangan historikal BSI, diketahui bahwa BSI memiliki kinerja yang baik dibuktikan dengan tumbuhnya total aset, dana syirkah temporer dan laba bersih. Hal ini dapat dicapai BSI dalam kurun waktu satu tahun sejak BSI didirikan dan di tengah ketidakpastian perekonomian global. Berdasarkan perbandingan Laporan Keuangan Proforma BSI tanpa Transaksi dan dengan Transaksi, diketahui bahwa Transaksi BOT akan meningkatkan Total Aset, Ekuitas, dan Laba bersih BSI. Berdasarkan perbandingan proyeksi laba bersih BSI tanpa Transaksi dan dengan Transaksi, diketahui bahwa BSI memiliki proyeksi laba bersih lebih tinggi dengan Transaksi dibandingkan tanpa Transaksi. Hal ini menunjukkan bahwa Transaksi BOT yang akan dilakukan BSI akan berdampak positif pada kinerja Laba (Rugi) BSI di masa yang akan datang.

4. Analisis kewajaran atas Transaksi

Berdasarkan Peraturan POJK 35/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Usaha di Pasar Modal, disebutkan bahwa nilai transaksi wajar apabila dalam kisaran batas atas dan batas bawah yang tidak melebihi 7,5% dari nilai yang dijadikan acuan. Selisih Nilai Kini Transaksi atas Kompensasi adalah masih lebih rendah 7,12% dari perhitungan Nilai Pasar Gedung Wisma Antara dan Nilai Kini dari Pendapatan Sewa Tanah, dimana nilai ini merupakan nilai dalam batas kisaran nilai ±7,5%.

G. Pendapat Kewajaran Transaksi

Berdasarkan hasil dari analisis atas transaksi, analisis kualitatif, analisis kuantitatif dan analisis atas kewajaran transaksi yang telah dilakukan sebagaimana diuraikan dalam analisis Laporan Pendapat Kewajaran No. 00002/IDR-FO/IV/2023 tanggal 28 April 2023, KJPP Iwan Bachron & Rekan berpendapat bahwa Transaksi adalah wajar.

VII. INFORMASI TAMBAHAN

Kepada para pemegang saham Perseroan yang memerlukan informasi secara lebih terperinci mengenai Keterbukaan Informasi ini, diharapkan dapat menghubungi kami pada setiap hari dan jam kerja Perseroan di:

PT Bank Syariah Indonesia Tbk.

Kantor Pusat
Gedung The Tower,
Jl. Gatot Subroto No.27
Jakarta Selatan 12930

Tel. (021) 30405999
Fax. (021) 30421888

Kegiatan Usaha Utama:
Perbankan Syariah

Website: www.bankbsi.co.id
Email: corporate.secretary@bankbsi.co.id