

KETERBUKAAN INFORMASI

KETERBUKAAN INFORMASI INI DILAKUKAN SEHUBUNGAN DENGAN TRANSAKSI AFILIASI YANG AKAN DILAKUKAN OLEH PERSEROAN, BERDASARKAN PERATURAN BAPEPAM DAN LK NO. 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 MANDIRI (PERSERO) TBK

Kegiatan Usaha:

Bergerak dalam bidang usaha Jasa Perbankan

Kantor Pusat:

Plaza Mandiri

Jl. Jenderal Gatot Subroto Kav. 36-38, Jakarta Selatan 12190 – Indonesia

Telepon: (021) 5265045, 52997777; Faksimili: (021) 52964024

<http://www.bankmandiri.co.id>

PERSEROAN BERTANGGUNG JAWAB ATAS KEBENARAN DARI SELURUH INFORMASI MATERIAL YANG DIMUAT DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI DAN SETELAH MELAKUKAN PENELITIAN SECARA SEKSAMA ATAS INFORMASI-INFORMASI YANG TERSEDIA MENGENAI TRANSAKSI, DENGAN INI MENYATAKAN BAHWA SEPANJANG PENGETAHUAN DAN KEYAKINAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS TIDAK ADA FAKTA PENTING ATAU MATERIAL LAINNYA YANG RELEVAN SEHUBUNGAN DENGAN TRANSAKSI INI YANG BELUM DIUNGKAPKAN YANG DAPAT MENYEBABKAN KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI TIDAK BENAR ATAU MENYESATKAN.

**Keterbukaan informasi ini diterbitkan
di Jakarta pada tanggal 28 Desember 2018**

PENDAHULUAN

Informasi sebagaimana dimaksud dalam Keterbukaan Informasi ini dibuat sehubungan dengan transaksi afiliasi dalam Kerjasama Pembangunan, Pengoperasian dan Penyerahan/*Build Operate Transfer* (“**BOT**”) aset tetap milik Perseroan yang berlokasi di Jl. Proklamasi No. 31 Jakarta dengan Mitra Kerjasama Terpilih PT Wijaya Karya Bangunan Gedung Tbk (“**WIKI Gedung**”).

Transaksi dilangsungkan di Jakarta pada tanggal 28 Desember 2018, berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Pembangunan, Pengoperasian dan Penyerahan (Build, Operate, and Transfer) Tanah dan Bangunan di Jalan Proklamasi No. 31 Jakarta Pusat No. 78, tanggal 28 Desember 2018, dibuat di hadapan Fathiah Helmi SH, Notaris di Jakarta, antara Perseroan dan WIKI Gedung.

WIKI Gedung merupakan Perusahaan Anak dari PT Wijaya Karya (Persero) Tbk (“**WIKI**”) dengan prosentase kepemilikan saham sebesar 69,3%. Sedangkan WIKI merupakan perusahaan yang sebagian besar sahamnya (65.05%) dimiliki secara langsung oleh Pemerintah Negara Republik Indonesia. Dengan demikian, WIKI Gedung merupakan pihak yang terafiliasi dengan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal dan peraturan-peraturan pelaksanaannya (“**Undang-Undang Pasar Modal**”) karena Perseroan dan WIKI Gedung pada saat yang bersamaan dikendalikan baik langsung maupun tidak langsung oleh Pihak yang sama, dalam hal ini Pemerintah Negara Republik Indonesia.

Dengan demikian, transaksi Kerjasama BOT yang dilaksanakan oleh Perseroan dengan WIKI Gedung sebagaimana dijelaskan di atas wajib memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.1 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-412/BL/2009 tanggal 25 Nopember 2009 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu (“**Peraturan No. IX.E.1**”), yaitu harus diumumkan kepada publik dan menyampaikan bukti pengumuman serta dokumen pendukungnya kepada OJK paling lambat akhir hari kerja ke-2 (kedua) setelah terjadinya transaksi.

I. URAIAN SINGKAT MENGENAI TRANSAKSI AFILIASI

A. Latar Belakang

Perseroan merupakan salah satu Bank yang ada di Indonesia yang memiliki aset tetap berupa tanah dan bangunan yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia dan sebagian besar berada di lokasi strategis namun belum dikelola dan dimanfaatkan secara optimal. Selain itu, untuk pemeliharaan aset tetap tersebut agar selalu dalam kondisi aman, terawat dan dapat beroperasi dengan baik diperlukan biaya yang cukup besar. Di sisi lain, saat ini pertumbuhan bisnis Perseroan berdampak terhadap kebutuhan ruang kerja baik untuk Perseroan maupun untuk Perusahaan Anak.

Untuk itu, Perseroan memandang perlu dilakukannya pendayagunaan aset tetap untuk memenuhi kebutuhan Bank antara lain:

1. Menunjang kegiatan operasional Bank;
2. Meningkatkan nilai aset;
3. Efisiensi biaya operasional;
4. Pengamanan aset;

5. Penyelesaian Properti Terbangkalai (PT);
6. Meningkatkan corporate image Perseroan.

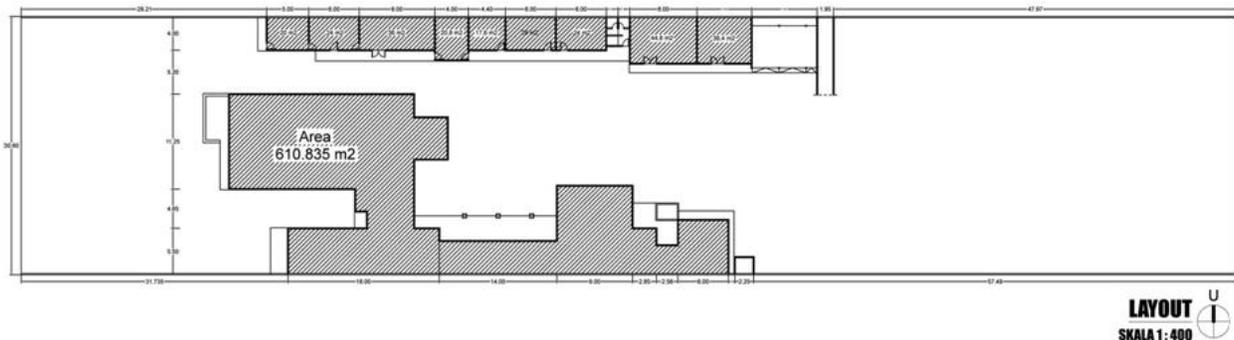
B. Obyek Transaksi dan Nilai Transaksi

1. Obyek Transaksi

Obyek transaksi adalah Perjanjian Kerjasama Pembangunan, Pengoperasian dan Penyerahan / *Build, Operate and Transfer* (BOT) atas tanah dan bangunan milik Perseroan yang terletak di Jl. Proklamasi No. 31 Jakarta dengan WIKA Gedung sebagai Mitra Kerjasama.

Keterangan dan informasi obyek transaksi adalah sebagai berikut :

- Legalitas kepemilikan : Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 295/Pegangsaan;
- Luas tanah : 4.428m²;
- Pemanfaatan bangunan : Kantor PT Bank Mandiri Taspen, Kantor Persatuan Pensiunan Bank Mandiri dan Kantor Persatuan Pensiunan Bank Bumi Daya;
- Lay out Obyek Rencana Transaksi:



2. Nilai Transaksi

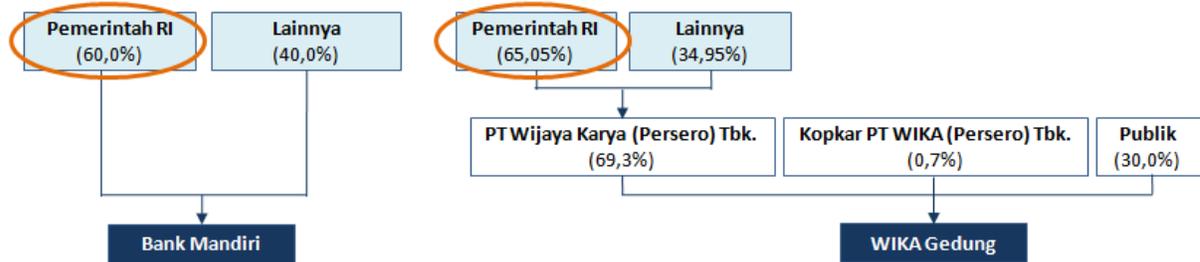
Nilai transaksi adalah berupa kompensasi yang diterima oleh Perseroan atas Perjanjian Kerjasama Pembangunan, Pengoperasian dan Penyerahan / *Build, Operate and Transfer* (BOT) atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Proklamasi No. 31 Jakarta, yaitu sebagai berikut:

| Kompensasi yang Diterima | Jumlah (Rp) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Kompensasi signing | 1.000.000.000 |
| Penggantian biaya sewa office / relokasi sementara tenant eksisting selama masa kontruksi | 3.700.000.000 |
| Kompensasi penggunaan lahan | 49.200.000.000 |
| Jumlah | 53.900.000.000 |

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

Sifat atau unsur hubungan afiliasi antara Perseroan dengan WIKA Gedung sebagai pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi adalah karena dikendalikan baik langsung maupun tidak langsung oleh Pihak yang sama, dalam hal ini Pemerintah Negara Republik Indonesia. WIKA Gedung merupakan perusahaan yang 69.3% (enam puluh sembilan koma tiga persen) sahamnya dimiliki oleh WIKA. Sedangkan WIKA merupakan perusahaan yang 65.05% (enam puluh lima koma nol empat sembilan

persen) sahamnya dimiliki secara langsung oleh Pemerintah Negara Republik Indonesia, dimana pada saat yang bersamaan Pemerintah Negara Republik Indonesia juga merupakan pemilik atas 60% (enam puluh persen) saham Perseroan. Penjelasan tersebut diatas dapat digambarkan sebagai berikut:



Oleh karena itu, WIKA Gedung merupakan pihak yang terafiliasi dengan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pasar Modal.

D. Penjelasan, Pertimbangan, dan Alasan Dilakukannya Transaksi

Transaksi Kerjasama BOT atas aset tetap milik Perseroan yang berlokasi di Jl. Proklamasi No. 31 Jakarta antara Perseroan dan WIKA Gedung dilakukan dengan tujuan antara lain sebagai berikut:

1. Diperlukan pendayagunaan aset tetap yang ada untuk memenuhi kebutuhan Perseroan dengan memenuhi beberapa aspek antara lain menunjang kegiatan operasional Perseroan, meningkatkan nilai aset, efisiensi biaya operasional, pengamanan aset, strategi penyelesaian Properti Terbengkalai (PT), dan meningkatkan corporate image Perseroan;
2. Memenuhi kebutuhan ruang kerja baik untuk Perseroan maupun untuk Perusahaan Anak yang meningkat seiring dengan pertumbuhan bisnis Perseroan;
3. Merupakan salah satu strategi pembiayaan pembangunan dan pengelolaan kebutuhan operasional Perseroan 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 Kerjasama BOT, tanah, gedung dan sarana penunjang lainnya yang dibangun oleh WIKA Gedung akan diserahkan kepada Perseroan dan digunakan sepenuhnya untuk kegiatan operasional Perseroan;
5. Merupakan salah satu bentuk Sinergi BUMN untuk mendukung optimalisasi nilai perusahaan melalui pendayagunaan Aset Tetap milik BUMN.

II. URAIAN SINGKAT MENGENAI PERSEROAN

A. Riwayat Singkat Perseroan

Perseroan didirikan pada tanggal 2 Oktober 1998 di Negara Republik Indonesia dengan Akta Notaris Sutjipto, S.H., No. 10, berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 75 Tahun 1998 tanggal 1 Oktober 1998.

Akta pendirian dimaksud telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-16561.HT.01.01.TH.98 tanggal 2 Oktober 1998, serta diumumkan pada Tambahan No. 6859 dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 97 tanggal 4 Desember 1998.

Perseroan didirikan melalui penggabungan usaha PT Bank Bumi Daya (Persero) (“BBD”), PT Bank Dagang Negara (Persero) (“BDN”), PT Bank Ekspor Impor Indonesia (Persero) (“Bank Exim”) dan PT Bank Pembangunan Indonesia (Persero) (“Bapindo”) (selanjutnya secara bersama-sama disebut “Bank Peserta Penggabungan”). Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, ruang lingkup kegiatan usaha Perseroan adalah melakukan usaha di bidang perbankan sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perseroan mulai beroperasi pada tanggal 1 Agustus 1999. Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, sebagaimana terakhir berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan No. 21, tanggal 11 April 2018, yang dibuat di hadapan Ashoya Ratam SH, MKn, Notaris di Jakarta Selatan. Perubahan tersebut telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat No. AHU-AH.01.03-0172245 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan Perseroan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. tanggal 30 April 2018, serta terdaftar pada Daftar Perseroan No. AHU-0061310.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 30 April 2018.

Seluruh saham Perseroan telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 14 Juli 2003 melalui penawaran umum perdana.

Perseroan berkedudukan di Plaza Mandiri, Jl. Jenderal Gatot Subroto Kav. 36-38, Jakarta 12190, Indonesia.

B. Kepemilikan Saham Perseroan

Susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Daftar Pemegang Saham Perseroan yang diterbitkan oleh PT Datindo Entrycom selaku Biro Administrasi Efek Perseroan per tanggal 30 November 2018 adalah sebagai berikut:

| No. | Pemilik | 31 Agustus 2018 | |
|-----|----------------|-----------------------|----------------|
| | | Lembar Saham | Prosentase |
| 1 | Negara RI | 28.000.000.000 | 60,00% |
| 2 | Investor Asing | 14.679.422.163 | 31,46% |
| 3 | Investor Lokal | 3.987.244.503 | 8,54% |
| | Jumlah | 46.666.666.666 | 100,00% |

C. Pengurusan dan Pengawasan Perseroan

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang menjabat pada tanggal keterbukaan informasi ini adalah sebagai berikut:

Direksi:

Direktur Utama

: Kartika Wirjoatmodjo

| | |
|---------------------------------------------|--------------------------|
| Wakil Direktur Utama | : Sulaiman Arif Arianto |
| Direktur Corporate Banking | : Royke Tumilaar |
| Direktur Bisnis Kecil dan Jaringan | : Hery Gunardi |
| Direktur Manajemen Risiko | : Ahmad Siddik Badruddin |
| Direktur Teknologi Informasi dan Operasi | : Rico Usthavia Frans |
| Direktur Treasury dan International Banking | : Darmawan Junaidi |
| Direktur Hubungan Kelembagaan | : Alexandra Askandar |
| Direktur Kepatuhan | : Agus Dwi Handaya |
| Direktur Keuangan | : Panji Irawan |
| Direktur Retail Banking | : Donsuwan Simatupang |

Dewan Komisaris:

| | |
|----------------------------------------|-----------------------------|
| Komisaris Utama / Komisaris Independen | : Bpk. Hartadi Agus Sarwono |
| Wakil Komisaris Utama | : Bpk. Imam Apriyanto Putro |
| Komisaris | : Bpk. Askolani |
| Komisaris Independen | : Bpk. Goei Siau Hong |
| Komisaris Independen | : Bpk. Bangun S. Kusmulyono |
| Komisaris | : Bpk. Ardan Adiperdana |
| Komisaris Independen | : Bpk. Makmur Keliat |
| Komisaris | : Bpk. R.Widyo Pramono |

D. Kegiatan Usaha Perseroan

Perseroan bergerak dalam bidang jasa perbankan.

III. URAIAN SINGKAT MENGENAI PT WIJAYA KARYA BANGUNAN GEDUNG (WIKA GEDUNG)

A. Riwayat Singkat WIKA Gedung

WIKA Gedung didirikan pada tanggal 24 Oktober 2008 di Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Nomor: 43 tanggal 24 Oktober 2008 yang dibuat dihadapan Imas Fatimah, SH., Notaris di Jakarta. Akta pendirian ini telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-92223.AH.01.01 tanggal 1 Desember 2008.

Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan Anggaran Dasar terakhir terkait dengan perubahan susunan Direksi sebagaimana dituangkan dalam Akta No. 85 tanggal 26 Maret 2018 Ashoya Ratam, SH, MKn, Notaris di Jakarta. Perubahan tersebut telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat No. AHU-AH.01.03-0138226 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Wijaya Karya Bangunan Gedung Tbk tanggal 7 April 2018, serta terdaftar pada Daftar Perseroan No. AHU-0048955.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 7 April 2018.

WIKA Gedung resmi melepas sebagian sahamnya ke public melalui penawaran umum perdana saham (IPO) pada tahun 2017.

WIKA Gedung berkedudukan di Gedung WIKA, Jalan D.I. Pandjaitan Kav. 9 Lantai 8-10, Jakarta Timur 13340, Indonesia.

B. Kepemilikan Saham WIKA Gedung

Susunan pemegang saham WIKA Gedung berdasarkan Laporan Keuangan per 31 Desember 2017 yang telah diaudit adalah sebagai berikut:

| Pemegang Saham | Jumlah Saham | Jumlah Nominal Saham (Rp) | % |
|-------------------------------|----------------------|----------------------------------|----------|
| PT Wijaya Karya (Persero) Tbk | 6.633.000.000 | 663.300.000.000 | 69.3% |
| Kokar WIKA | 67.000.000 | 6.700.000.000 | 0.7% |
| Publik | 2.872.000.000 | 287.200.000.000 | 30.0% |
| Jumlah | 9.572.000.000 | 957.200.000.000 | |

C. Pengurusan dan Pengawasan WIKA Gedung

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang menjabat pada tanggal keterbukaan informasi ini adalah sebagai berikut:

Direksi:

| | |
|----------------|---------------------------|
| Direktur Utama | : Bpk. Nariman Prasetyo |
| Direktur | : Bpk. Nur Al Fata |
| Direktur | : Bpk. Djaka Nugraha |
| Direktur | : Bpk. Widhi Pudjiyono |
| Direktur | : Bpk. Abiprayadi Riyanto |

Komisaris:

| | |
|----------------------|---------------------------------|
| Komisaris Utama | : Bpk. Destiawan Soewardjono |
| Komisaris | : Bpk. Gandira Gutawa Sumapraja |
| Komisaris | : Bpk. Mudjadi |
| Komisaris Independen | : Bpk. Adji Firmantoro |
| Komisaris Independen | : Bpk. Dini Yulianti |

D. Kegiatan Usaha WIKA Gedung

WIKA Gedung bergerak di bidang konstruksi, investasi dan konsesi bangunan gedung.

IV. RINGKASAN LAPORAN PENILAI

Perseroan telah menunjuk KJPP Amin, Nirwan, Alfiantori & Rekan (“**KJPP ANA**”) untuk melakukan penilaian kewajaran transaksi Perjanjian Kerjasama Pembangunan, Pengoperasian dan Penyerahan / *Build, Operate and Transfer* (BOT) atas tanah dan bangunan milik Perseroan yang terletak di Jl. Proklamasi No. 31 Jakarta dengan Mitra Kerjasama WIKA Gedung. Transaksi ini adalah suatu transaksi afiliasi sebagaimana diatur dalam Peraturan No. IX.E.1, dan oleh karena itu diharuskan untuk

mendapatkan Penilaian Kewajaran dari Penilai Independen. Untuk selanjutnya dalam uraian ringkasan Laporan Penilai Independen dibawah ini, transaksi disebut sebagai “Rencana Transaksi”.

Kantor Jasa Penilai Publik Amin, Nirwan, Alfiantori dan Rekan (“**KJPP ANA**”) adalah suatu badan hukum yang berbentuk persekutuan yang telah memiliki Izin Usaha dari Menteri Keuangan Nomor : 2.09.0044 melalui Surat Keputusan Menteri Keuangan RI, Nomor : 550/KM.1/2009, tanggal 10 Juni 2009. Persekutuan ini memiliki 20 (dua puluh) orang Rekan termasuk Pemimpin Rekan yang semuanya merupakan Penilai Publik yang telah memiliki izin dari Menteri Keuangan. KJPP ini terdaftar sebagai Penilai Pasar Modal dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal Nomor STTD.PPB-21/PM.2/2018 tanggal 11 Juli 2018. Kualifikasi yang dimiliki KJPP Amin, Nirwan, Alfiantori dan Rekan adalah sebagai Penilai Properti dan Penilai Bisnis, kualifikasi tersebut mengacu kepada Izin Penilai Publik dari Pemimpin Rekan sebagai Penilai Properti dan Penilai Bisnis. Khusus untuk kegiatan di Pasar Modal KJPP ini juga memiliki kualifikasi sebagai Penilai Aset dan Penilai Bisnis.

Berikut adalah ringkasan Laporan Penilaian Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*) atas Rencana Transaksi Pendayagunaan Aset dengan Skema BOT antara Perseroan dan WIKA Gedung sebagaimana dinyatakan dalam Laporan Penilaian No. 554-1.00.1.2.1.2.11.3.10.18 tanggal 17 Oktober 2018.

A. Laporan Penilaian Kerjasama BOT

1) Tujuan Penilaian

Hasil dari penilaian ini ditujukan untuk memberikan pendapat kewajaran terhadap rencana penerimaan kompensasi atas Rencana Transaksi sebesar Rp. 53.900.000.000 (Lima Puluh Tiga Miliar Sembilan Ratus Juta Rupiah), yang meliputi:

| Kompensasi yang Diterima | Jumlah (Rp) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Kompensasi signing | 1.000.000.000 |
| Penggantian biaya sewa office / relokasi sementara tenant eksisting selama masa kontruksi | 3.700.000.000 |
| Kompensasi penggunaan lahan | 49.200.000.000 |
| Jumlah | 53.900.000.000 |

Selain kompensasi tersebut diatas, setelah masa perjanjian kerjasama (BOT) berakhir, Perseroan akan menerima bangunan gedung kantor dari pihak WIKA Gedung.

Penilaian kewajaran rencana transaksi ini ditinjau dari sisi kewajaran nilai Rencana Transaksi dan memastikan bahwa rencana nilai transaksi memberikan nilai tambah dari transaksi yang akan dilakukan. Penilaian dilakukan dengan berpedoman kepada Bapepam LK No. IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu.

2) Obyek Penilaian

Obyek penilaian adalah bidang tanah yang terletak di Jalan Proklamasi No. 31, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Jakarta Pusat, Kecamatan Menteng, Kelurahan Pegangsaan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor: 295/Pegangsaan, seluas 4.428 M2 (empat ribu empat ratus dua puluh delapan meter persegi), sertipikat diterbitkan di Jakarta, pada tanggal 31-08-2009 (tiga puluh satu agustus dua ribu sembilan), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 13-02-2009 (tiga belas Februari dua ribu sembilan) Nomor: 00005/2009, tercatat atas nama PT Bank

Mandiri (Persero) Tbk., dan akan berakhir haknya pada tanggal 07-12-2029 (tujuh Desember dua ribu dua puluh sembilan).

3) Tanggal Penilaian

Penilaian Rencana Transaksi ini dilakukan per tanggal 31 Juli 2018, parameter dan laporan keuangan yang digunakan dalam analisis didasarkan pada data per tanggal 31 Juli 2018.

4) Informasi yang digunakan (sumber data)

Dalam menyusun penilaian ini, KJPP Amin, Nirwan, Alfiantori dan Rekan melandaskan dan berdasarkan pada informasi dan data sebagaimana diberikan oleh Manajemen Perseroan, yang mana berdasarkan hakekat kewajaran adalah benar, lengkap, dapat diandalkan, serta tidak menyesatkan. Sumber data/informasi utama yang digunakan terutama:

- Laporan Keuangan Perseroan yang telah di-audit oleh Kantor Akuntan Publik tahun 2013 s.d. 31 Juli 2018;
- Laporan Posisi Keuangan Proforma Konsolidasian Perseroan sebelum dan sesudah transaksi per 31 Juli 2018;
- Proposal Pengembangan Lahan Perseroan yang disusun oleh WIKA Gedung;
- Draft Perjanjian Kerjasama antara Perseroan dan WIKA Gedung;
- Akta Pendirian dan Anggaran Dasar Perseroan dan WIKA Gedung;
- Dokumen kepemilikan aset;
- serta berbagai sumber informasi baik berdasarkan media cetak dan elektronik dan hasil analisis lain yang dianggap relevan.

5) Asumsi dan Batasan Pendapat Kewajaran

Asumsi Proyeksi Keuangan yang dilakukan adalah:

- Kelayakan Obyek Rencana Transaksi berupa pembangunan gedung di lahan milik Perseroan;
- Kompensasi yang akan diterima oleh Perseroan sesuai dengan kesepakatan;
- Nilai kini dari kompensasi proyeksi keuangan dibandingkan dengan Nilai Pasar lahan kondisi saat ini.

Batasan Pendapat Kewajaran

Pendapat Kewajaran ini ditujukan untuk kepentingan Direksi Pihak-pihak bertransaksi dalam kaitannya dengan Rencana Transaksi dan tidak untuk digunakan oleh pihak lain, atau untuk kepentingan lain.

Pendapat Kewajaran ini tidak merupakan rekomendasi kepada pemegang saham untuk menyetujui Rencana Transaksi atau melakukan tindakan lainnya dalam kaitan dengan Rencana Transaksi, dan tidak dapat digunakan secara demikian oleh pemegang saham.

Pendapat Kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan isi Pendapat Kewajaran ini secara keseluruhan dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan atas proses yang mendasari Pendapat Kewajaran ini.

Pendapat Kewajaran ini juga disusun berdasarkan kondisi ekonomi dan peraturan yang ada pada saat ini. KJPP Amin, Nirwan, Alfiantori dan Rekan tidak bertanggung jawab untuk memutakhirkan atau melengkapi Pendapat Kewajaran kami karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal Pendapat Kewajaran ini. Pendapat Kewajaran ini tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan pihak yang berwenang dan stempel perusahaan dari Kantor Jasa Penilai Publik Amin, Nirwan, Alfiantori dan Rekan.

6) Pendekatan dan Metoda Penilaian

Penilaian kewajaran transaksi dilakukan dengan cara :

- a) Analisis rencana transaksi, meliputi identifikasi dan hubungan antara pihak-pihak yang bertransaksi, perjanjian dan persyaratan yang disepakati dalam transaksi, dan penilaian atas risiko dan manfaat dari transaksi yang akan dilakukan;
- b) Analisis kualitatif atas rencana transaksi meliputi hal-hal sebagai berikut: riwayat perusahaan dan sifat kegiatan usaha, analisis industri dan lingkungan, analisis operasional dan prospek perusahaan, alasan dilakukannya transaksi, dan keuntungan dan kerugian yang bersifat kualitatif atas transaksi yang akan dilakukan.
- c) Analisis kuantitatif atas rencana transaksi meliputi penilaian terhadap dampak rencana transaksi pada laporan keuangan konsolidasian Perseroan atas rencana transaksi, penilaian atas potensi pendapatan, aset, kewajiban, dan kondisi keuangan Perseroan, analisis incremental untuk mengukur nilai tambah dari transaksi, & analisis sensitivitas untuk mengukur keuntungan dan kerugian dari transaksi;
- d) Analisis atas kewajaran Rencana Transaksi meliputi perbandingan tarif sewa yang diperjanjikan dengan tarif sewa yang berlaku di pasar dan perbandingan antara nilai kompensasi yang diterima dengan nilai pasar tanah saat ini.

7) Kesimpulan Nilai

Keputusan Perseroan untuk melakukan Rencana Transaksi menurut pendapat Penilai sudah tepat untuk memberikan solusi akan kebutuhan optimalisasi aset dan ketersediaan ruang kerja bagi group Perseroan.

Beberapa manfaat yang akan diperoleh Perseroan dengan dilaksanakannya Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:

- Menunjang kegiatan operasional Bank;
- Meningkatkan nilai aset dengan cara optimalisasi aset;
- Efisiensi biaya operasional berupa tarif sewa;
- Pengamanan aset dapat terjamin
- Penyelesaian Properti Terbengkalai (PT);
- Meningkatkan *corporate image* Perseroan.

B. Laporan Pendapat Kewajaran

1) Para Pihak dalam Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi adalah:

- a) Perseroan sebagai pemberi tugas dan pemilik lahan yang dikerjasamakan;
- b) WIKA Gedung sebagai pelaksana pembangunan, pengoperasian dan akan menyerahkan kembali bangunan setelah masa perjanjian kerjasama (BOT) berakhir.

2) Tujuan dari Analisis Kewajaran

Tujuan dari Analisis Kewajaran ini adalah untuk memberikan opini atas kewajaran rencana Perseroan untuk melakukan Rencana Transaksi sebagaimana didefinisikan dalam laporan pendapat kewajaran, serta tidak untuk bentuk transaksi lainnya.

3) Obyek dari Analisis Kewajaran

Obyek dari analisis kewajaran adalah rencana Perseroan untuk melakukan Perjanjian Kerjasama Pembangunan, Pengoperasian dan Penyerahan / *Build, Operate and Transfer* (BOT) atas tanah dan bangunan milik Perseroan yang terletak di Jl. Proklamasi No. 31 Jakarta dengan WIKA Gedung sebagai Mitra Kerjasama.

4) Asumsi-asumsi yang Digunakan dalam Analisis Kewajaran

Asumsi Proyeksi Keuangan yang dilakukan adalah:

- Kelayakan Obyek Rencana Transaksi berupa pembangunan gedung di lahan milik Perseroan;
- Kompensasi yang akan diterima oleh Perseroan sesuai dengan kesepakatan;
- Nilai kini dari kompensasi proyeksi keuangan dibandingkan dengan Nilai Pasar lahan kondisi saat ini.

5) Tanggal Penilaian

Penilaian Rencana Transaksi ini dilakukan per tanggal 31 Juli 2018, parameter dan laporan keuangan yang digunakan dalam analisis didasarkan pada data per tanggal 31 Juli 2018.

6) Metodologi Pengkajian Kewajaran Rencana Transaksi

Penilaian kewajaran transaksi dilakukan dengan cara:

- a) Analisis rencana transaksi, meliputi analisis pihak-pihak yang bertransaksi, perjanjian dan persyaratan yang disepakati dalam transaksi, dan penilaian atas risiko dan manfaat dari transaksi yang akan dilakukan;
- b) Analisis kualitatif atas rencana transaksi meliputi riwayat perusahaan dan sifat kegiatan usaha, analisis industri dan lingkungan, analisis operasional dan prospek perusahaan, alasan dilakukannya transaksi, dan keuntungan dan kerugian yang bersifat kualitatif atas transaksi yang akan dilakukan;
- c) Analisis kuantitatif atas rencana transaksi meliputi penilaian terhadap dampak rencana transaksi pada laporan keuangan konsolidasian Perseroan atas rencana transaksi, penilaian atas potensi pendapatan, aset, kewajiban, dan kondisi keuangan perusahaan, analisis inkremental (*incremental analysis*) untuk mengukur nilai tambah dari transaksi, dan analisis sensitivitas (*sensitivity analysis*) untuk mengukur keuntungan dan kerugian dari transaksi yang akan dilakukan (jika diperlukan);
- d) Analisis atas kewajaran Rencana Transaksi meliputi perbandingan antara beban atau pendapatan atas tarif bunga pinjaman Rencana Transaksi dengan tarif bunga pasar dan analisis untuk memastikan bahwa Rencana Transaksi layak dilakukan dan memberikan nilai tambah bagi pemegang saham. Analisis atas kewajaran Rencana Transaksi dilakukan melihat kemampuan penerima pinjaman dalam mengembalikan pinjaman.

7) Kesimpulan

- a) Analisis Rencana Transaksi

Rencana Transaksi dilakukan dengan perjanjian yang disepakati para pihak antara lain:

- Transaksi dilakukan dengan skema BOT selama 30 tahun;
- Biaya pembangunan dan pengoperasian gedung menjadi tanggungan WIKA Gedung;
- Perseroan menerima kompensasi dari WIKA Gedung sebesar Rp.53.900.000.000,- dan menerima bangunan gedung setelah masa BOT berakhir;
- WIKA Gedung berhak memanfaatkan lahan dan mengoperasikannya selama jangka waktu pengoperasian.

b) Analisis Kualitatif

Berdasarkan analisis kualitatif atas Rencana Transaksi, keuntungan yang akan diperoleh Perseroan dari Rencana Transaksi antara lain:

- Perseroan dapat memenuhi kebutuhan ruang kantor untuk kegiatan operasional;
- Akan tercipta sinergi usaha dengan sesama BUMN dalam hal ini WIKA Gedung yang memiliki kegiatan usaha utama sebagai pengembang properti.

c) Analisis Kuantitatif

Berdasarkan analisis kuantitatif atas Rencana Transaksi, manfaat dari transaksi yang akan dilakukan adalah membantu pemenuhan kebutuhan ruang kantor untuk kegiatan operasional group Bank Mandiri dan lahan yang dimiliki bisa dioptimalisasikan dan memberikan nilai lebih atas lahan yang ada dibandingkan dengan lahan dalam kondisi saat ini.

d) Analisis atas kewajaran Rencana Transaksi

Kewajaran Rencana Transaksi meliputi perbandingan tarif sewa yang diperjanjikan dengan tarif sewa yang berlaku di pasar dan perbandingan antara nilai kompensasi yang diterima dengan nilai pasar tanah saat ini.

8) Opini Atas Kewajaran Transaksi

Berdasarkan hasil analisis kewajaran atas Rencana Transaksi yang dilakukan meliputi analisis Rencana Transaksi, analisis kualitatif, analisis kuantitatif (analisis incremental dan analisis sensitivitas) serta analisis kewajaran transaksi, maka KJPP Amin, Nirwan, Alfiantori, dan Rekan berpendapat Rencana Transaksi berupa Kerjasama BOT antara Perseroan dengan WIKA Gedung adalah **Wajar** bagi Perseroan.

KJPP Amin, Nirwan, Alfiantori, dan Rekan menegaskan bahwa KJPP tidak mengambil keuntungan, baik sekarang maupun di masa yang akan datang, atas nilai saham yang diperoleh. Data faktual yang diproses disimpan dalam file kami untuk keperluan referensi di kemudian hari apabila ada otorisasi tambahan yang memerlukan laporan terinci, termasuk dokumentasi. Data ini atas permintaan tersedia untuk diperiksa.

9) Penutup

Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi ini harus dipandang sebagai satu kesatuan. Penggunaan sebagian analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi dan analisis dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan.

KJPP Amin, Nirwan, Alfiantori, dan Rekan menyatakan bahwa KJPP tidak ada hubungan afiliasi dengan pihak-pihak bertransaksi baik secara langsung maupun tidak langsung sebagaimana didefinisikan dalam Undang-undang Pasar Modal. KJPP tidak bertanggungjawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi pendapatnya, karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal penilaian ini.

V. PERNYATAAN DARI DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan bertanggung jawab penuh atas kebenaran semua informasi yang dimuat dalam pengumuman ini dan menegaskan bahwa setelah mengadakan pemeriksaan yang cukup, dan sepanjang yang diketahui dan diyakininya, semua informasi yang dimuat dalam pengumuman ini adalah benar dan tidak terdapat informasi penting dan relevan lainnya yang belum diungkapkan sehingga menyebabkan informasi yang diberikan dalam pengumuman ini menjadi tidak benar dan/atau menyesatkan.

VI. INFORMASI TAMBAHAN

Apabila Para Pemegang Saham memerlukan informasi lebih lanjut dapat menghubungi Perseroan dengan alamat:

PT BANK MANDIRI (PERSERO) TBK
u/p: Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*)
Plaza Mandiri
Jl. Jenderal Gatot Subroto Kav. 36-38, Jakarta Selatan 12190 – Indonesia
Telepon: (021) 5265045, 52997777; Faksimili: (021) 52964024
Email: [\[corporate.secretary@bankmandiri.co.id\]](mailto:corporate.secretary@bankmandiri.co.id)

Jakarta, 28 Desember 2018

Hormat kami,
Direksi Perseroan