



PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk
(“Perseroan”)

Kegiatan Usaha Utama:
Jasa Perbankan

Berkedudukan di Jakarta, Indonesia

Kantor Pusat

Menara BTN Jalan Gajah Mada Nomor 1, Jakarta 10130, Indonesia

PO BOX 3198 / JKT 10130

Tel.: (021) 633-6789

Email: csd@btn.co.id

Website: www.btn.co.id

INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING UNTUK DIBACA DAN DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM PERSEROAN SEHUBUNGAN DENGAN TRANSAKSI AFILIASI BERDASARKAN PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN (“OJK”) NO. 42/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN TRANSAKSI BENTURAN KEPENTINGAN (“POJK 42/2020”).

JIKA ANDA MENGALAMI KESULITAN UNTUK MEMAHAMI INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ATAU RAGU-RAGU DALAM MENGAMBIL KEPUTUSAN, SEBAIKNYA ANDA BERKONSULTASI DENGAN PERANTARA PEDAGANG EFEK, MANAJER INVESTASI, KONSULTAN HUKUM, AKUNTAN, PENASIHAT KEUANGAN ATAU PROFESIONAL LAINNYA.

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta, 21 Juli 2025

DEFINISI DAN SINGKATAN

Afiliasi memiliki arti sebagaimana didefinisikan dalam UU Pasar Modal dan POJK 42/2020.

Keterbukaan Informasi berarti Keterbukaan Informasi ini yang disampaikan kepada Pemegang Saham Perseroan dalam rangka pemenuhan POJK 42/2020.

OJK berarti Otoritas Jasa Keuangan.

KJPP AFR merupakan singkatan KJPP Abdullah Fitriantoro & Rekan, sebagai Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dan Penilai Independen, KJPP AFR memberikan layanan berupa Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*) serta Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB).

Perseroan berarti PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta, suatu perseroan terbuka yang sahamnya tercatat pada Bursa Efek Indonesia, yang didirikan dan dijalankan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia.

POJK 42/2020 berarti Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

POJK 17/2020 berarti Peraturan OJK No.17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.

PT NK adalah PT Nindya Karya (Persero), berkedudukan di Jakarta, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), yang bergerak di bidang konstruksi.

Transaksi berarti Jasa Kontraktor Pekerjaan Pembangunan Gedung Kantor Cabang Kelapa Gading Square oleh PT NK untuk kepentingan Perseroan yang merupakan Transaksi Afiliasi.

UU Pasar Modal berarti Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan.

PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini dibuat sehubungan dengan transaksi antara Perseroan dengan PT NK untuk Pembangunan Gedung BTN Kantor Cabang Kelapa Gading Square yang berlokasi di Jl. Boulevard Raya Blok XC No. 1-A, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Jakarta Utara di atas lahan milik Perseroan dengan tujuan pemanfaatan dan optimalisasi aset Perseroan serta peningkatan layanan kepada nasabah, berdasarkan Surat Perjanjian Pengadaan ("**Surat Perjanjian Pengadaan**") No. 006/SPP/PFAD/XII/2024 tanggal 12 Desember 2024 dengan nilai transaksi sejumlah Rp132.001.000.000,- (Seratus Tiga Puluh Dua Miliar Satu Juta Rupiah) sudah termasuk pajak-pajak yang berlaku.

Transaksi ini merupakan suatu Transaksi Afiliasi karena dilakukan oleh Perseroan dengan PT NK yang memiliki kesamaan pemegang saham Seri A Dwiwarna, yaitu Negara Republik Indonesia.

Transaksi tersebut tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020 dan bukan merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020.

URAIAN MENGENAI TRANSAKSI

A. JADWAL DAN TANGGAL TRANSAKSI

Transaksi dilaksanakan sesuai berlakunya perjanjian yaitu pada kurun waktu sejak kick-off meeting terhitung sejak tanggal 9 Desember 2024 sampai dengan berakhirnya masa pemeliharaan tanggal 31 Mei 2026, dengan teknis pelaksanaan hak dan kewajiban secara berkelanjutan/bertahap yang terbagi dalam 11 (sebelas) tahap sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Pengadaan.

B. OBJEK TRANSAKSI

Objek transaksi adalah pekerjaan Pembangunan Gedung BTN Kantor Cabang Kelapa Gading Square yang berlokasi di Jl. Boulevard Raya Blok XC No. 1-A, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Jakarta Utara, yang dibangun oleh PT NK.

C. NILAI TRANSAKSI

Nilai Transaksi atas Objek Transaksi adalah sejumlah **Rp132.001.000.000,- (Seratus Tiga Puluh Dua Miliar Satu Juta Rupiah)** sudah termasuk pajak-pajak yang berlaku.

D. PIHAK YANG MELAKUKAN TRANSAKSI

1. Identitas Pihak I

- | | | |
|---------------------|----|--|
| a. Nama | : | PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk |
| b. Alamat | : | Menara BTN Jalan Gajah Mada Nomor 1 Jakarta |
| c. Nomor Telepon | : | 021-6336789 |
| d. Alamat e-mail | : | csd@btn.co.id |
| e. Kegiatan Usaha | : | Jasa Perbankan |
| f. Susunan Pengurus | : | Direksi |
| | a. | Direktur Utama
Nixon L.P. Napitupulu |
| | b. | Wakil Direktur Utama
Oni Febriarto Rahardjo |
| | c. | Direktur Information Technology
Tan Jacky Chen* |
| | d. | Direktur Treasury & International Banking
Venda Yuniarti* |
| | e. | Direktur Network & Retail Funding
Rully Setiawan* |
| | f. | Direktur Risk Management
Setiyo Wibowo |
| | g. | Direktur Consumer Banking
Hirwandi Gafar |
| | h. | Direktur Finance & Strategy
Nofry Rony Poetra |
| | i. | Direktur Human Capital & Compliance
Eko Waluyo |
| | j. | Direktur Operations
I Nyoman Sugiri Yasa* |
| | k. | Direktur Commercial Banking |

- Hermita*
I. Direktur Corporate Banking
Helmy Afrisa Nugroho*

*Efektif setelah mendapat persetujuan atas Penilaian dan Kemampuan dan Kepatutan oleh OJK

- Dewan Komisaris
a. Komisaris Utama
Suryo Utomo
b. Wakil Komisaris Utama
Dwi Ary Purnomo
c. Komisaris
Fahri Hamzah*
d. Komisaris Independen
Ida Nuryanti*
e. Komisaris Independen
Pietra Machreza Paloh*
f. Komisaris Independen
Panangian Simanungkalit*

*Efektif setelah mendapat persetujuan atas Penilaian dan Kemampuan dan Kepatutan oleh OJK

- g. Susunan Pemegang Saham : Negara Republik Indonesia, selaku pemegang 1 (satu) saham Seri A Dwiwarna; PT Danantara Asset Management (Persero) 60% Saham Seri B; dan Masyarakat 40% Saham Seri B.

2. Identitas Pihak II

- a. Nama : PT Nindya Karya (Persero)
b. Alamat : Jl. Letjen MT. Haryono Kav. 22 Jakarta, 13630
c. Nomor Telepon : 021-8093276
d. Alamat e-mail : nindyakarya@nindyakarya.co.id
e. Kegiatan Usaha : Penyedia di Bidang Konstruksi
f. Susunan Pengurus : Direksi
a. Plt. Direktur Utama
Firmansyah
b. Direktur Operasi 1
Firmansyah
c. Direktur Operasi 2
Arif Putranto
d. Direktur Keuangan dan Manajemen Risiko
Sri Haryanto
e. Direktur Pengembangan Bisnis & SDM
Eduard Batubara

Dewan Komisaris

- a. Komisaris Utama
Rachman Arief Dienaputra
- b. Komisaris
Dadang Rukmana
- c. Komisaris Independen
Bambang E. Marsono
- d. Komisaris Independen
Michael Frankwin Umbas

- g. Susunan Pemegang Saham : Negara Republik Indonesia selaku pemegang 1 (satu) saham Seri A Dwiwarna; dan PT Danareksa (Persero) 89,36% Saham Seri B dan 10.63% saham seri C.

E. SIFAT HUBUNGAN AFILIASI DARI PIHAK YANG MELAKUKAN TRANSAKSI DENGAN PERSEROAN

Perseroan dan PT NK memiliki hubungan afiliasi karena adanya kesamaan pemegang saham seri A Dwiwarna, yaitu Negara Republik Indonesia, sehingga memenuhi kriteria afiliasi sebagaimana dimaksud dalam UU Pasar Modal dan POJK 42/2020.

PIHAK INDEPENDEN YANG DITUNJUK DALAM TRANSAKSI

Pihak-pihak independen yang berperan sehubungan dengan Transaksi Afiliasi ini dan telah ditunjuk oleh Perseroan adalah:

KJPP AFR adalah Kantor Jasa Penilai Publik **Abdullah Fitriantoro & Rekan** selaku penilai independen untuk memberikan Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*) dan Penilai yang melaksanakan pekerjaan Jasa Konsultan Lainnya untuk melakukan evaluasi (*review*) terhadap Rencana Anggaran Biaya (RAB) Bangunan Kantor Cabang Kelapa Gading Square berdasarkan harga satuan material dan upah per tanggal 31 Desember 2024.

KJPP AFR menyatakan tidak memiliki hubungan afiliasi, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan Perseroan sebagaimana didefinisikan dalam UU Pasar Modal.

RINGKASAN LAPORAN PENILAI ATAS KAJIAN RENCANA ANGGARAN BIAYA (RAB)

Ringkasan Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB)

Berikut ini adalah ringkasan dari Indikasi Nilai Pasar berdasarkan Laporan Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) Pembangunan Kantor Cabang Kelapa Gading Square dengan Dasar Estimasi Nilai Pasar yang disusun oleh KJPP Abdullah Fitriantoro & Rekan dengan No. 009/LAP/00-KJPP/IV/2025 tanggal 14 April 2025.

1. Identitas Pihak Penilai

KJPP AFR diwakili oleh **Ir. Abdullah Fitriantoro, M. Sc** selaku **Pemimpin Rekan** dan **Penilai Publik Properti** yang telah memiliki Izin Penilai Publik dengan **Nomor Penilai Publik P-1.09.00152** dengan Klasifikasi Bidang Jasa Penilaian Properti (P), Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal Nomor:

STTD.PP-03/PJ-1/PM.02/2023 tanggal 03 Maret 2023, Surat Tanda Terdaftar Penilai Industri Keuangan Non-Bank Nomor: 056/NB.122/STTD-P/2017 tanggal 7 April 2017.

2. Objek Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB)

Objek Kajian adalah Rencana Anggaran Biaya (RAB) Pembangunan Gedung BTN Kantor Cabang Kelapa Gading Square yang berlokasi di Jalan Boulevard Bukit Gading Raya, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Jakarta Utara, Prov. DKI Jakarta.

3. Maksud dan Tujuan

Maksud dan tujuan Kajian ini adalah untuk Kepentingan Pemberi Tugas dalam rangka Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) Pembangunan Gedung BTN KC Kelapa Gading Square dengan dasar Indikasi Nilai Pasar RAB dengan *Cut of Date* 31 Desember 2024.

4. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) ini berdasarkan atas asumsi-asumsi dan syarat-syarat pembatasan sebagai berikut :

- a. Aset yang dinilai tidak mempunyai masalah hukum dan bahwa hak kepemilikannya adalah sah (*free and clear*) dan dapat dipasarkan.
- b. KJPP AFR tidak melakukan penelitian terhadap keabsahan dokumen-dokumen yang terkait, oleh karenanya KJPP AFR tidak menjamin kebenaran atau keabsahannya. KJPP AFR juga tidak bertanggung jawab atas hal-hal yang menyangkut hukum, selain itu KJPP AFR tidak mengemukakan pendapat mengenai kepemilikan dari objek Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB).
- c. Dalam Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) ini, KJPP AFR menganggap bahwa dokumen-dokumen yang terkait dengan objek Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) adalah benar.
- d. Kondisi-kondisi tidak wajar yang tersembunyi terhadap aset yang dapat membuat efek negatif terhadap nilai, tidak menjadi tanggung jawab KJPP AFR sebab merupakan bagian pekerjaan ahli lainnya.
- e. Informasi, perkiraan dan pendapat yang KJPP AFR peroleh dari berbagai sumber, KJPP AFR anggap merupakan informasi yang dapat dipercaya kebenarannya. Oleh karena itu, KJPP AFR tidak melakukan pengecekan lebih lanjut. Bilamana dikemudian hari diketahui ada informasi yang tidak benar yang diberikan kepada KJPP AFR, maka KJPP AFR tidak dapat diminta pertanggungjawabannya.
- f. Laporan harus digunakan secara keseluruhan yang tidak terpisahkan dan terbatas pada maksud dan tujuan Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang ditentukan. Laporan ini tidak berlaku untuk maksud dan tujuan yang berbeda.
- g. Penilai dibebaskan dari segala tuntutan dan kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan laporan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan dari laporan.
- h. Nilai yang dilaporkan dalam laporan ini dinyatakan dalam mata uang Rupiah.
- i. Bahwa aset yang ditunjukkan kepada KJPP AFR adalah benar merupakan aset dalam Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) dan KJPP AFR tidak melakukan pengecekan lebih lanjut terhadap kebenarannya.
- j. Bukan merupakan tanggung jawab KJPP AFR atas kemungkinan yang berkaitan status hukum kepemilikan, kewajiban hutang atas aset yang KJPP AFR nilai dan KJPP AFR menganggap bahwa aset dibawah kepemilikan dan penggunaan yang sah.
- k. KJPP AFR tidak mempunyai kepentingan apapun atas aset yang dinilai, baik sekarang maupun dikemudian hari, dan tugas KJPP AFR untuk melaksanakan Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) ini tidak tergantung dari nilai yang dilaporkan.

- l. Penilai tidak bertanggung jawab terhadap pihak-pihak lain, kecuali disebutkan sebelumnya dalam surat penugasan dan laporan Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB).
- m. KJPP AFR, tidak berkewajiban untuk memberikan kesaksian atau hadir di depan pengadilan atau pejabat pemerintahan mengenai laporan Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) ini, terkecuali jika telah diadakan persetujuan sebelumnya.
- n. Siapapun yang mendapat laporan ini atau tembusan daripadanya tidak ada hak untuk mengumumkan atau mempergunakannya untuk keperluan apapun tanpa izin dari penilai atau pemiliknya, kecuali pemiliknya sendiri.
- o. KJPP AFR berhak dan tidak berkewajiban merevisi dan memperbaiki isi dalam laporan Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) ini apabila terdapat data atau informasi yang KJPP AFR peroleh sesudah penyelesaian laporan ini.
- p. Biaya untuk Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) ini tidak tergantung pada besarnya nilai aset yang diperoleh atau yang tercantum dalam laporan. Laporan ini tidak sah jika tidak dibubuhi tandatangan pimpinan perusahaan dan stempel/seal perusahaan KJPP AFR.
- q. KJPP AFR menegaskan bahwa laporan ini tidak berlaku umum, tetapi hanya khusus kepada pengguna laporan yang tercantum di dalam laporan Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) ini. KJPP AFR tidak bertanggung jawab kepada pihak lain yang menggunakan laporan Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) ini, baik secara sebagian maupun keseluruhan laporan atau sebagai rujukan untuk diterbitkan dalam dokumen apapun, pernyataan, edaran, ataupun untuk dikomunikasikan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari KJPP AFR untuk format maupun konteks dimana akan dimunculkan.
- r. Dalam hal Pemberi Tugas tidak memberikan data dan informasi yang benar atas objek Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) termasuk penunjukan lokasi yang salah (termasuk oleh personil yang ditugaskan/yang mewakili dari Pemberi Tugas), maka Penilai dibebaskan dari tanggung jawab atas hasil Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang tidak tepat dikarenakan kesalahan tersebut. (KEPI 5.8 butir b.2).

5. Pendekatan dan Metode

Pendekatan dan Metode yang digunakan oleh KJPP AFR untuk melakukan Kajian estimasi Nilai Pasar Rencana Anggaran Biaya (RAB).

1. Menggunakan Pendekatan Pasar (*Market Approach*) dan sesuai ketentuan POJK No. 28/POJK.04/2021 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal
2. Merujuk pada Standar Penilaian Indonesia Edisi VII-2018.

Metode Perbandingan Data Pasar Langsung terhadap Upah dan Material yang digunakan sesuai dengan RAB yang sama atau sejenis dengan yang dinilai, untuk mendapatkan indikasi nilai.

6. Kesimpulan Nilai

Indikasi Nilai Pasar dari Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) Pembangunan Gedung BTN Kantor Cabang Kelapa Gading Square dengan *Cut of Date* 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp135.570.700.000,00 (Seratus Tiga Puluh Lima Miliar Lima Ratus Tujuh Puluh Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah).

RINGKASAN LAPORAN PENILAI ATAS KEWAJARAN TRANSAKSI

Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran (*Fainness Opinion*)

Berikut ini adalah ringkasan dari Laporan Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*) atas Transaksi Pembangunan Kantor Cabang Kelapa Gading Square yang disusun oleh KJPP AFR dengan No. 00169/2.0051-00/BS/07/0119/1/IV/2025 tanggal 25 April 2025.

1. Identitas Pihak

KJPP AFR diwakili oleh **Dr. Ir. Dwi Poetra Sedjati, M.M** selaku **Rekan dan Penilai Publik Bisnis** yang telah memiliki Izin Penilai Publik **dengan Nomor Penilai Publik B-1.09.00119** dengan Klasifikasi Bidang Jasa Penilaian Bisnis (B), Surat Tanda Terdaftar Penilai Industri Keuangan Nonbank No. 261/NB.122/STTD-P/2022 tanggal 20 September 2022.

2. Objek Pendapat Kewajaran

Objek Penyusunan Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*) atas Pembangunan Kantor Cabang Kelapa Gading Square yang berlokasi di Jl. Boulevard Barat Raya XB No. 3, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Jakarta Utara.

3. Maksud dan Tujuan Pendapat Kewajaran

Memberikan Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*) atas Pembangunan Kantor Cabang Kelapa Gading Square yang berlokasi di Jl. Boulevard Barat Raya XB No. 3, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Jakarta Utara. Dalam rangka memenuhi ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan, POJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha, serta POJK 17/2023 tentang Penerapan Tata Kelola Bagi Bank Umum.

4. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Dalam Menyusun Pendapat Kewajaran ini KJPP AFR membuat beberapa asumsi yang sangat penting sehubungan dengan metode yang KJPP AFR gunakan dalam penentuan nilai, yaitu:

- a. Laporan Pendapat Kewajaran ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
- b. Penilai telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses Pendapat Kewajaran.
- c. Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
- d. Penilai menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaian (*fiduciary duty*).
- e. Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan Pendapat Kewajaran dan kewajiban proyeksi keuangan sepanjang asumsi yang mendasarinya terpenuhi.
- f. Laporan Pendapat Kewajaran ini terbuka untuk publik.
- g. Penilai bertanggungjawab atas Laporan Pendapat Kewajaran dan kesimpulan akhir.
- h. Penilai telah memperoleh informasi atas status hukum Objek Pendapat Kewajaran dari Pemberi Tugas.
- i. Nilai yang KJPP AFR laporkan adalah dalam mata uang Rupiah Indonesia (IDR/Rp).
- j. Laporan ini hanya dapat digunakan untuk maksud dan tujuan sesuai dengan yang tercermin dalam Laporan Pendapat Kewajaran ini dan tidak dapat digunakan untuk maksud dan tujuan lainnya dan KJPP AFR tidak bertanggungjawab jika laporan ini digunakan untuk tujuan lain.

- k. KJPP AFR tidak melakukan verifikasi atas aset atau fasilitas Perseroan. Selain itu, KJPP AFR juga tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari transaksi. Jasa yang KJPP AFR berikan kepada perusahaan adalah Pendapat Kewajaran investasi dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit, audit perpajakan.
- l. Laporan Pendapat Kewajaran ini tidak sah jika tidak dibubuhi tanda tangan partner dan stempel/seal KJPP AFR.
- m. Syarat-syarat dan kondisi pembatas ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan (Integral) dari Laporan Pendapat Kewajaran.

5. Pendekatan dan Metode Pendapat Kewajaran

Pendekatan dan metode penilaian yang digunakan pada Pendapat Kewajaran adalah sebagai berikut:

- a. Analisis Transaksi berupa identifikasi dan hubungan antara pihak yang bertransaksi, perjanjian dan persyaratan yang disepakati dalam transaksi, dan penilaian atas risiko dan manfaat dari transaksi yang dilakukan.
- b. Analisis Kualitatif berupa 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 berupa penilaian atas potensi pendapatan, aset, liabilitas dan kondisi keuangan perusahaan, dan melakukan analisis incremental untuk mengukur nilai tambah dari transaksi.
- d. Analisis atas kewajaran nilai transaksi berupa perbandingan antara transaksi dengan hasil Penilaian atas transaksi yang akan dilakukan, analisis untuk memastikan bahwa nilai transaksi memberikan nilai tambah dari transaksi yang akan dilakukan, dan analisis untuk meyakini bahwa nilai transaksi berada dalam kisaran Nilai yang didapatkan dari hasil Penilaian.

6. Kesimpulan Pendapat Kewajaran atas Transaksi

Berdasarkan hasil analisis kualitatif terdapat kesimpulan dengan berbagai indikator yang menyatakan bahwa Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan wajar untuk dilaksanakan, diantaranya:

- a. Analisa Perjanjian Perseroan dan PT NK
Perseroan telah melakukan kerjasama dengan PT NK sebagai Jasa Kontraktor Pekerjaan Pembangunan Gedung BTN Kantor Cabang Kelapa Gading Square yang berlokasi di Jl. Boulevard Raya Blok XC No. 1-A, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Jakarta Utara dengan Surat Perjanjian Pengadaan No. 006/SPP/PFAD/XII/2024 tanggal 12 Desember 2024. Pembangunan akan dilaksanakan selama 12 bulan dengan start pembangunan pada 9 Desember 2024 dan berakhir pada 3 Desember 2025. Atas hal tersebut dapat disimpulkan bahwa Transaksi adalah **“Wajar”**.
- b. Manfaat Transaksi
 - Meningkatkan kualitas pelayanan, pada kantor eksisting terdapat kendala pada kurangnya fasilitas pelayanan, tempat parkir yang sempit, serta kualitas bangunan yang sudah tidak layak karena sudah berusia lebih dari 15 tahun, dengan adanya Gedung Baru dengan fasilitas yang memadai akan meningkatkan kualitas pelayanan & operasional, serta memberikan kenyamanan kepada nasabah.

- Seiring dengan berkembangnya perbankan di Indonesia, tidak menutup kemungkinan akan terdapat penambahan jumlah personil, penambahan jumlah personil tersebut memerlukan Gedung dengan kapasitas yang lebih besar.

c. Risiko Transaksi

Dalam pembangunan Gedung BTN Kantor Cabang Kelapa gading Square oleh Perseroan terdapat beberapa kemungkinan risiko yang akan dihadapi, risiko tersebut diantaranya:

- Risiko Finansial;
- Risiko Operasional; dan
- Risiko Konstruksi

Dari Hasil analisis didapatkan kesimpulan bahwa Manfaat dan Risiko yang diterima oleh Perseroan dengan dilakukannya Transaksi adalah **“Wajar”**

d. Uji Kewajaran Harga

Dari Hasil Analisis Uji Kewajaran Harga didapatkan Hasil Selisih Nilai Pasar dengan Harga Transaksi sebesar -2,63%, hasil Uji Kewajaran Harga tersebut berada di dalam kisaran nilai $\pm 7,5\%$ yang merujuk kepada POJK Nomor 35 /POJK.04/2020 Pasal 48 butir (b) “batas atas dan batas bawah pada kisaran nilai tidak boleh melebihi 7,5% dari Nilai yang dijadikan acuan kisaran”. Atas hasil tersebut maka dapat disimpulkan bahwa Transaksi adalah **“Wajar”**.

Tabel 1. Analisa Uji Kewajaran Harga

No.	Uraian	No Laporan Penilaian atas Review RAB	Nilai Pasar atas Pembangunan Gedung Kantor Cabang Kelapa Gading (Rp.)	Harga Transaksi atas Pembangunan Gedung Kantor Cabang Kelapa Gading (Rp.)	Selisih Nilai Pasar Dengan Harga Transaksi (%)	Range Kewajaran Transaksi		dalam Batas wajar
						7,50%	-7,50%	(Ya/Tidak)
I	Pembangunan Gedung KC KP Gading Square		135.570.700.000	132.001.000.000	-2,63%	145.738.502.500	125.402.897.500	Ya

e. Analisis Transaksi Material

Tabel 2. Analisa Transaksi Material

No.	Keterangan	Nominal Nilai Transaksi (Rp)	Nominal Ekuitas BTN (Rp)	Nominal Objek Transaksi Dibandingkan dengan Ekuitas BTN (%)	Transaksi Material (Ya/Tidak)
1	Nilai Transaksi dibandingkan dengan Ekuitas Perusahaan Terbuka	132.001.000.000	32.571.889.000.000	0,41%	Tidak

Dari hasil analisis Transaksi Material didapatkan hasil bahwa transaksi “Tidak” masuk ke dalam kategori Transaksi Material dan tidak menimbulkan dampak material yang merugikan terhadap kondisi keuangan perusahaan, dikarenakan nominal objek transaksi jika dibandingkan dengan Ekuitas Perseroan sebesar 0,41% atau lebih kecil dari 20%, berdasarkan POJK No. 17/POJK.04/2020 Bagian kedua Pasal 3 ayat 2 berbunyi Suatu Transaksi dikategorikan sebagai Transaksi Material apabila nilai transaksi sama dengan 20% (dua puluh persen) atau lebih dari ekuitas Perusahaan Terbuka. Atas hasil tersebut maka dapat disimpulkan bahwa Transaksi adalah **“Wajar”**.

f. Analisis Inkremental

Analisis Inkremental dilakukan dengan dengan melakukan Analisis Kewajaran Keuangan yang diperhitungkan menggunakan *Split Analysis*, dengan fokus analisis kepada *Cost Benefit* dari dilakukannya transaksi. Hasil analisis kewajaran keuangan antara lain sebagai berikut:

<i>Akumulasi Nilai Kini Arus bersih (NPV)</i>	Rp 40.150.585.813
<i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	11,74%
<i>Benefit Cost Ratio (BCR)</i>	1,25
<i>Payback Periode (PP)</i>	10 Tahun 3 Bulan

Atas hasil tersebut maka dapat disimpulkan bahwa Transaksi adalah “**Wajar**”. Dikarenakan $NPV > 0$, $IRR > \text{Tingkat Diskonto (9,46\%)}$, dan $BCR > 1$.

g. Proforma Laporan Keuangan Perseroan Sebelum dan Setelah Transaksi

Dari Hasil Analisis Proforma Laporan Keuangan Perseroan Sebelum dan setelah Transaksi periode tahun 31 desember 2024, belum terlihat adanya perubahan pada Laporan Keuangan Perseroan, hal tersebut diakibatkan pembayaran atas Transaksi baru akan dilaksanakan pada Triwulan I tahun 2025, atas hal tersebut dapat disimpulkan bahwa Transaksi adalah “**Wajar**”.

h. Analisis Dampak Transaksi Terhadap Proyeksi Keuangan Perusahaan Sebelum dan Setelah Transaksi

1. Analisis Dampak Transaksi Terhadap Proyeksi Keuangan - Selisih Neraca Sebelum dan Setelah Dilaksanakan Transaksi

Terdapat Selisih Positif pada Neraca periode tahun 2026 – 2029 khususnya pada Aset dan Ekuitas dengan selisih yang sama sebesar Rp16.661 juta (2026), Rp33.978 juta (2027), Rp51.973 juta (2028), dan Rp70.674 juta (2029). Adapun pada Liabilitas tidak terdapat selisih, hal tersebut mencerminkan bahwa Transaksi tidak berdampak langsung terhadap Liabilitas Perusahaan.

2. Analisis Dampak Transaksi Terhadap Proyeksi Keuangan - Selisih Laba Rugi Sebelum dan Setelah Dilaksanakan Transaksi

Terdapat Selisih Positif atas selisih Laba Rugi sebelum dan setelah dilaksanakannya Transaksi pada periode 2026 – 2029 khususnya pada Pendapatan (Beban) Operasional Lainnya dan Selisih Laba Operaasional dengan selisih yang sama sebesar Rp16.333 juta (2026), Rp16.987 juta (2027), Rp17.666 juta (2028), Rp18.373 juta (2029).

Terdapat selisih Pendapatan (Beban) Non Operasional Lainnya sebesar Rp329 juta selama periode 2026 – 2029. Adapun terdapat Selisih Laba (Rugi) Tahun Berjalan dan Selisih Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan Setelah Pajak Bersih dengan besaran yang sama, yaitu sebesar Rp16.662 juta (2026), Rp17.316 juta (2027), Rp17.995 juta (2028), dan Rp18.702 juta (2029).

3. Analisis Dampak Transaksi Terhadap Proyeksi Keuangan - Selisih Rasio Keuangan Sebelum dan Setelah Dilaksanakan Transaksi

Terdapat 5 rasio yang dijadikan analisa pada standar BI terdapat 2 (dua) rasio yang menggambarkan bahwa Perseroan berada pada rasio sangat sehat yaitu pada rasio NIM dan BPOP. Adapun terdapat 1 (satu) rasio yang menggambarkan bahwa Perseroan dalam posisi sehat yaitu rasio ROE.

Sedangkan untuk Rasio ROA dan LDR Perseroan terhadap standar BI menunjukkan bahwa cukup sehat, maka menurut KJPP AFR, Transaksi menghasilkan pengaruh positif. Atas tercatatnya selisih positif ini maka Transaksi adalah “Wajar”.

PENJELASAN, PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKANNYA TRANSAKSI DIBANDINGKAN DENGAN APABILA DILAKUKAN TRANSAKSI SEJENIS DENGAN PIHAK YANG TIDAK TERAFILIASI

Pertimbangan dilakukan transaksi afiliasi ini adalah sesuai dengan hasil pengadaan Seleksi Terbuka untuk BTN KC Kelapa Gading Square.

PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS

Direksi Perseroan menyatakan bahwa Transaksi ini telah melalui prosedur Transaksi Afiliasi.

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama menyatakan bahwa:

- (1) Transaksi ini tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020 dan bukan merupakan Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020; dan
- (2) Semua informasi material telah diungkapkan dan informasi tersebut tidak menyesatkan.

Jakarta, 21 Juli 2025

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Direksi