

PENDAPAT KEWAJARAN

atas

***Transaksi Afiliasi dan Material atas Rencana
Transaksi pengakhiran Kerja Sama Build,
Operate and Transfer (BOT) BSI Tower***

Oleh

PT PP (Persero) Tbk

Plaza PP – Wisma Subiyanto
Jalan TB Simatupang No. 57
Pasar Rebo, Jakarta 13760



KANTOR JASA PENILAI PUBLIK
SUGIANTO PRASODJO DAN REKAN
Public Appraisers and Consultants
Bidang Jasa Penilaian Properti dan Bisnis
Wilayah Kerja Seluruh Indonesia
No. KMK : 722/KM.1/2015 Izin Usaha : 2.15.0131

25 juni 2026

Yth.

PT PP (Persero) Tbk

Plaza PP – Wisma Subiyanto
Jalan TB Simatupang No. 57
Pasar Rebo, Jakarta 13769

File No. : 00234/2.0131-09/BS/03/0643/1/VI/2026

Hal : Pendapat Kewajaran Atas Transaksi Afiliasi dan Material atas Rencana Pengakhiran Kerja Sama Build, Operate and Transfer (BOT) BSI Tower

Dengan hormat.

Penilai Publik yang bertanggung jawab sekaligus yang bertanda tangan di dalam Laporan Pendapat Kewajaran ini adalah **Ginanjar Rizki Tarekat, S.T, M.Ec.Dev, MAPPI (Cert.)**, merupakan **Penilai Publik Properti & Bisnis** dengan Nomor Izin Penilai Publik Properti **No. P-1.18.00532** berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor **782/KM.1/2018** Tanggal **17 Desember 2018** dan Nomor Izin Penilai Publik Bisnis **No. B-1.23.00643** berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor **214/KM.1/2023** Tanggal **17 Desember 2018**. Penilai Publik juga telah terdaftar sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal di Otoritas Jasa Keuangan/OJK (d/h Bapepam-LK) dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal **No. KEP-1095/KS.13/2026** Tanggal **24 Juni 2026**.

Penilai Publik bertindak atas nama **Kantor Jasa Penilai Publik Sugianto Prasodjo dan Rekan** yang beralamat di 18 Office Park Lantai 3 Unit A-3E, Jl. TB Simatupang, Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta. KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan memiliki Izin Usaha resmi dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia **No. 2.15.0131** berdasarkan Kepmenkeu **No. 722/KM.1/2015** tanggal **9 September 2015** dari Menteri Keuangan Republik Indonesia. KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan adalah perusahaan penilai independen yang terdaftar di Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) dan terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan/OJK (d/h Bapepam-LK) berdasarkan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal **No. S-859/PM.223/2015** tanggal **17 November 2015**.

Berdasarkan persetujuan atas surat penawaran **No: 00207/2.0131-09/PP/KJPPSPR/APP-BS/VI/2026** tertanggal **08 Juni 2026** Kantor Jasa Penilai Publik Sugianto Prasodjo dan Rekan (selanjutnya disebut "**KJPP SPR**" atau "**Kami**") mendapat penugasan dari PT PP (Persero) Tbk (selanjutnya disebut "**Perseroan**") untuk memberikan pendapat kewajaran sehubungan dengan aksi korporasi yang dilakukan oleh Perseroan dalam Rencana Transaksi pengakhiran kerja sama build, operate and transfer (BOT) BSI Tower antara BRIS dan PT PP (Persero) Tbk. Kegiatan Rencana Transaksi pengakhiran kerja sama yang dilakukan oleh Perseroan selanjutnya disebut "**Rencana Transaksi**".

Head Office : 18 Office Park 3rd floor Unit A-3E, Jl. TB Simatupang, No. 18 Jakarta 12520

Telp. (021) 22708555, 22708666, 22708777 Fax (021) 22708288

Website : www.kjpp-spr.co.id

E-mail : admin.pusat@kjpp-spr.co.id ; sugiantodanrekan@yahoo.co.id

Branch Office : Bandung (P), Bali (PS), Makassar (P), Pontianak (PS), Semarang (PS), Surabaya (P), Cirebon (PS), Lampung (P), Palembang (P), Sukoharjo Solo (PS), Serang (P) dan Karawang (P), Manado (PS), Medan (PS)

Latar Belakang Rencana Transaksi

Rencana Transaksi pengakhiran lebih awal kerja sama Build, Operate, and Transfer (“BOT”) atas Gedung BSI Tower dilakukan sebagai bagian dari strategi PT PP (Persero) Tbk dalam rangka memperkuat kondisi keuangan, menata kembali portofolio usaha, serta mendukung pelaksanaan Rencana Penyehatan Keuangan Perseroan. Langkah tersebut dipandang sebagai salah satu upaya strategis untuk meningkatkan fleksibilitas keuangan, mengoptimalkan pengelolaan aset dan investasi, serta memperkuat struktur usaha Perseroan agar lebih fokus pada kegiatan usaha utama dan portofolio yang memberikan kontribusi optimal bagi keberlanjutan usaha Perseroan.

Rencana Transaksi ini juga sejalan dengan arahan DAM/Danantara terkait penataan anak usaha Badan Usaha Milik Negara (“BUMN”), penyehatan keuangan BUMN Karya, Program Integrasi BUMN Karya Klaster 1 PP–ADHI, serta pelaksanaan restrukturisasi keuangan dan streamlining portofolio bisnis. Dalam konteks tersebut, pengakhiran lebih awal kerja sama BOT Gedung BSI Tower dipertimbangkan sebagai salah satu aksi korporasi yang relevan untuk mendukung arah kebijakan penataan dan penguatan kinerja BUMN Karya, khususnya dalam rangka meningkatkan efisiensi portofolio, memperbaiki posisi keuangan, serta mendukung proses konsolidasi dan transformasi usaha Perseroan.

Gedung BSI Tower merupakan aset BOT yang dibangun dan dikelola oleh PERSEROAN di atas lahan milik PT Bank Syariah Indonesia Tbk (“BSI”), dengan BSI sebagai pengguna utama gedung sekaligus pihak dalam Perjanjian BOT. Dengan mempertimbangkan karakteristik tersebut, percepatan serah terima Gedung BSI Tower kepada BSI merupakan alternatif transaksi yang relevan secara komersial, mengingat BSI memiliki keterkaitan langsung dengan aset dimaksud baik sebagai pemilik lahan maupun pengguna utama gedung. Selain itu, pengakhiran lebih awal kerja sama BOT tersebut juga dilaksanakan dengan mengacu pada mekanisme yang telah tersedia dalam Perjanjian BOT, sehingga pelaksanaan Rencana Transaksi tetap berada dalam koridor kesepakatan para pihak.

Dengan dilakukannya Rencana Transaksi, Perseroan diharapkan dapat memperoleh manfaat berupa penguatan posisi keuangan, peningkatan likuiditas, penurunan eksposur terhadap komitmen jangka panjang atas pengelolaan aset BOT, serta optimalisasi portofolio bisnis sesuai dengan arah penyehatan dan restrukturisasi Perseroan. Oleh karena itu, Rencana Transaksi ini dipandang sebagai langkah strategis yang mendukung kepentingan Perseroan dalam rangka memperbaiki struktur keuangan, meningkatkan efisiensi portofolio, serta memperkuat keberlanjutan usaha Perseroan ke depan

Pihak-Pihak Yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang terlibat dalam rencana transaksi penyelesaian BOT BSI Tower adalah:

- a. PT PP (Persero) Tbk
PT PP (Persero) Tbk selaku pihak *Lessee* (Pemilik Bangunan), yaitu perusahaan terbuka yang bergerak di bidang Industri, Konstruksi, Engineering Procurement dan Construction (EPC), perdagangan, pengelolaan kawasan, layanan jasa peningkatan kemampuan dibidang konstruksi, jasa engineering dan perencanaan, pengembangan serta optimalisasi pemanfaatan sumber daya Perusahaan untuk menghasilkan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan berdaya saing kuat, untuk mendapatkan atau mengejar keuntungan guna meningkatkan nilai Perusahaan dengan menerapkan prinsip - prinsip Perusahaan Terbatas.
- b. PT Bank Syariah Indonesia Tbk
PT Bank Syariah Indonesia Tbk selaku *Lessor* (Pemilik Tanah), yaitu perusahaan terbuka yang bergerak di bidang kegiatan Bank. Menyelenggarakan usaha perbankan dengan prinsip Syariah. Selain itu, PT Bank Syariah Indonesia Tbk juga melaksanakan layanan bullion yaitu kegiatan yang mencakup perdagangan dan penitipan emas sesuai prinsip syariah.

Objek Rencana Transaksi

Objek analisis Pendapat Kewajaran dalam penugasan adalah kewajaran atas Rencana Transaksi Afiliasi dan Material pengakhiran kerja sama build, operate and transfer (BOT) BSI Tower antara BRIS dan PT PP (Persero) Tbk.

Pertimbangan Bisnis yang Digunakan oleh Manajemen Terkait dengan Rencana Transaksi

Pertimbangan utama manajemen Perseroan dalam mengusulkan percepatan serah terima adalah sebagai berikut:

- Rencana Penyehatan Keuangan: Pada tahun 2025, Perseroan membukukan rugi bersih konsolidasi sebesar Rp7,999 triliun akibat pencatatan impairment senilai Rp7,3 triliun. Ekuitas konsolidasi Perseroan tergerus dari Rp12,389 triliun (2024) menjadi Rp4,305 triliun (2025), turun 65,3% hanya dalam satu tahun. Kondisi ini memaksa Perseroan untuk menyusun dan melaksanakan Rencana Penyehatan Keuangan.
- Konsentrasi Jatuh Tempo Utang Berbunga (IBD): Tanpa arus kas masuk yang signifikan dari aksi korporasi, Perseroan menghadapi risiko kegagalan pembayaran.
- Strategi Portfolio Streamlining - Divestasi Aset Non-Inti: Manajemen PERSEROAN menetapkan strategi Portfolio Streamlining melalui divestasi aset-aset non-inti. BSI Tower merupakan prioritas utama divestasi karena berkontribusi signifikan terhadap total target divestasi 2026.

Empat Faktor Prioritas BSI Tower: Manajemen Perseroan menetapkan BSI Tower sebagai prioritas utama divestasi berdasarkan: (i) kontribusi nilai signifikan; (ii) Kesiapan BSI sebagai pemilik lahan, pengguna utama gedung, dan pihak dalam Perjanjian BOT. Kondisi tersebut diharapkan dapat mendukung proses transaksi yang lebih cepat sesuai arahan Danantara untuk Streamlining/Back to Core dibandingkan alternatif pengalihan kepada pihak ketiga yang memerlukan proses pemasaran, persetujuan, dan penyesuaian kontraktual lebih lanjut; (iii) proses eksekusi yang relatif lebih cepat karena mekanisme early termination sudah diatur dalam PKS BOT

Maksud dan Tujuan Pemberian Pendapat Kewajaran

Maksud dan tujuan penugasan adalah memberikan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi dengan tujuan memenuhi **POJK No.42/POJK.04/2020** terkait **Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan** dan **POJK No.17/POJK.04/2020** terkait **Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha** sesuai dengan **SEOJK No. 17/SEOJK.04/2020** terkait **Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Bisnis di Pasar Modal**.

Tanggal Pendapat Kewajaran (Cut Off Date)

Pendapat kewajaran dilaksanakan per tanggal **31 Desember 2025**, parameter dan Laporan Keuangan yang digunakan dalam analisis adalah Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 yang telah diaudit oleh Benny Andria selaku Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik (KAP) Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan.

Asumsi dan Kondisi Pembatas

Pendapat kewajaran ini berdasarkan dengan asumsi-asumsi dan kondisi pembatas sebagai berikut:

- Laporan Pendapat Kewajaran ini bersifat *non-disclaimer opinion*;
- Bahwa kami tidak mempunyai kepentingan finansial terhadap objek yang dianalisis dan hasil dari pendapat kewajaran yang dilakukan;
- Bahwa dalam pendapat kewajaran ini didasarkan pada analisa dan perhitungan atas objek yang dianalisis sebagaimana ditunjukkan dalam laporan keuangan yang diberikan dan dokumen – dokumen pendukung lain yang terbatas;
- Laporan pendapat kewajaran ini sebagai salah satu informasi untuk dijadikan dasar pemikiran dalam mengambil keputusan, akan tetapi tidak mengikat dan tidak dapat dijadikan sebagai dasar penentu suatu keputusan yang berakibat hukum, karena laporan ini semata-mata dibuat berdasarkan kajian disiplin ilmu dan kemampuan yang kami miliki;
- Kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penyusunan Pendapat Kewajaran.
- Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
- Analisis dalam penyusunan Pendapat Kewajaran dilakukan dengan menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen Perseroan dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
- Kami bertanggung jawab atas pelaksanaan penyusunan Pendapat Kewajaran dan kewajaran proyeksi keuangan.
- Pendapat Kewajaran merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
- Kami bertanggung jawab atas Pendapat Kewajaran dan kesimpulan Pendapat Kewajaran;

Ruang Lingkup Pendapat Kewajaran

Sehubungan dengan Peraturan POJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan, Peraturan POJK No. 35/POJK.04/2020, tertanggal 2 Juli 2020, tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, dan Peraturan SEOJK 17/SEOJK.04/2020 tanggal 09 Agustus 2020 maka dalam penugasan laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Perseroan ini, kami telah melakukan analisis melalui pendekatan dan prosedur pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi yang mencakup hal sebagai berikut:

1. Melakukan Analisis Rencana Transaksi Perseroan.
2. Melakukan Analisis Kualitatif dari Rencana Transaksi Perseroan.
3. Melakukan Analisis Kuantitatif dari Rencana Transaksi Perseroan.
4. Melakukan Analisis Kewajaran dari Rencana Transaksi Perseroan.

Kesimpulan Pendapat Kewajaran

1. Analisis Rencana Transaksi

Pihak – Pihak yang Melakukan Transaksi

a. Pihak - pihak yang melakukan Transaksi

Pihak-pihak yang terlibat dalam rencana transaksi penyelesaian BOT BSI Tower adalah:

- a. PT PP (Persero) Tbk
PT PP (Persero) Tbk selaku pihak *Lessee* (Pemilik Bangunan), yaitu perusahaan terbuka yang bergerak di bidang Industri, Konstruksi, Engineering Procurement dan Construction (EPC), perdagangan, pengelolaan kawasan, layanan jasa peningkatan kemampuan dibidang konstruksi, jasa engineering dan perencanaan, pengembangan serta optimalisasi pemanfaatan sumber daya Perusahaan untuk menghasilkan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan berdaya saing kuat, untuk mendapatkan atau mengejar keuntungan guna meningkatkan nilai Perusahaan dengan menerapkan prinsip - prinsip Perusahaan Terbatas.
- b. PT Bank Syariah Indonesia Tbk
PT Bank Syariah Indonesia Tbk selaku *Lessor* (Pemilik Tanah), yaitu perusahaan terbuka yang bergerak di bidang kegiatan Bank. Menyelenggarakan usaha perbankan dengan prinsip Syariah. Selain itu, PT Bank Syariah Indonesia Tbk juga melaksanakan layanan bullion yaitu kegiatan yang mencakup perdagangan dan penitipan emas sesuai prinsip syariah.

b. Hubungan dari segi kepemilikan saham

Berdasarkan struktur kepemilikan saham dan kepengurusan dari pihak-pihak yang akan melakukan Rencana Transaksi, terdapat hubungan afiliasi yang jelas antara Perseroan, PT PP (Persero) Tbk dan PT Bank Syariah Indonesia Tbk. Keterkaitan tersebut ditunjukkan melalui pemegang saham dengan kontrol yang sama yaitu Pemerintah Republik Indonesia.

Adanya kesamaan pemegang saham kontrol pada kedua entitas tersebut menciptakan hubungan afiliasi yang nyata secara hukum maupun operasional dalam Rencana Transaksi ini.

c. Hubungan dari segi kepengurusan

Berdasarkan struktur kepemilikan saham dari pihak-pihak yang akan melakukan Rencana Transaksi yaitu antara *Lessee* dan *Lessor* tidak terdapat keterkaitan dari segi kepengurusan di antara pihak-pihak tersebut.

Ditinjau dari hubungan dari segi kepemilikan saham dan segi kepengurusan, berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan Rencana Transaksi ini termasuk kepada Transaksi afiliasi.

Rencana Transaksi ini tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

Dengan memperhatikan definisi Benturan kepentingan di atas (yang merugikan perusahaan) dan alasan yang telah dikemukakan serta harga Rencana Transaksi yang akan dilaksanakan,

maka Rencana Transaksi bukan merupakan Transaksi benturan kepentingan, karena memberikan solusi kelangsungan usaha bagi Perseroan dan diselenggarakan sesuai aturan perundang-undangan yang berlaku dan menguntungkan Perseroan.

Perjanjian dan Persyaratan yang Disepakati Dalam Rencana Transaksi

Rencana Transaksi dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak untuk mengakhiri lebih awal kerja sama BOT atas Gedung BSI Tower serta penyelesaian kewajiban finansial berdasarkan hasil penilaian independen sebagaimana diatur dalam Akta Perjanjian BOT Nomor 48 tanggal 28 April 2023 beserta perubahannya.

Rencana Transaksi akan dilakukan berdasarkan draft notaris Pratiwi Handayani Sarjana Hukum yang berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Pusat tentang Perjanjian Pengakhiran Kerja Sama Pembangunan dan Pengembangan BSI dengan Skema Build Operate Transfer (BOT). Hal-hal yang penting dari perjanjian tersebut sebagai berikut.

a. Hal Penting dari Penyelesaian Kewajiban

- Berdasarkan Pasal 6 dan 7

Pelunasan Utang; Transaksi ini berdampak langsung pada penurunan liabilitas Perseroan di neraca (balance sheet). Sebagian pembayaran dari BRIS (Termin I A) akan dialokasikan langsung untuk pelunasan dipercepat atas kewajiban Perseroan berdasarkan Dokumen Pembiayaan melalui mekanisme penampungan terkunci (ring-fence). Dokumen pembiayaan ini mencakup perjanjian Line Facility Pembiayaan Syariah, akad Al-Ba'i, dan realisasi ijarah muntahiyya bit tamlik (IMBT).

Proses Roya Jaminan Perseroan baru bisa mencairkan sisa saldo neto pada Termin II setelah seluruh utang dinyatakan lunas dan diperolehnya bukti pelepasan, pencoretan, atau roya jaminan atas Gedung dari instansi berwenang. Valuer perlu memperhitungkan risiko timeline (keterlambatan pengurusan administrasi roya karena hal tersebut otomatis akan menunda masuknya arus kas Termin II.

b. Hal Penting dari Aspek Keuangan

- Berdasarkan Pasal 5 dan 6

Kompensasi yang diterima Perseroan tidak sepenuhnya berupa dana likuid segar secara langsung. Hak Perseroan atas Nilai Pengakhiran akan langsung direkonsiliasi dan dipotong (*netting*) dengan berbagai kewajiban finansial Perseroan kepada BRIS. Potongan tersebut mencakup sisa Insentif Lahan I & II yang terutang, sisa utang di bawah Dokumen Pembiayaan, kewajiban pembiayaan luar Dokumen Pembiayaan (*Side Letter*), dan pengembalian *Security Deposit*.

- Berdasarkan Pasal 6 dan 15;

Sebagian besar porsi dana yang menjadi hak Perseroan akan ditahan oleh BRIS di Rekening Dana Cadangan (*escrow account*) melalui skema Termin III (A, B, C, D, dan E). Penahanan ini dikaitkan dengan pemenuhan izin *outstanding*, sertifikasi *green building gold*, serta temuan audit teknis dari Savills. Selain itu, terdapat retensi umum sebesar 10% dari Sisa Saldo Neto yang ikut ditahan (Termin III E). Hal ini secara material membatasi likuiditas instan bagi Perseroan pasca-transaksi.

- Berdasarkan Pasal 16

Nilai Pengakhiran Awal didasarkan pada tanggal *cut-off* 31 Desember 2025. Namun, nilai ini akan dihitung kembali atau dire-evaluasi oleh KJPP karena adanya pembayaran yang dilakukan BRIS kepada Perseroan setelah tanggal tersebut (misalnya biaya sewa). Jika nilai

penyesuaian akhir ternyata lebih kecil dari nilai awal, Perseroan wajib mengembalikan selisihnya kepada BRIS. Anda harus memperhatikan potensi risiko arus kas keluar (*cash outflow*) tak terduga ini dalam proyeksi keuangan Perseroan.

c. Hal Penting dari Masa Transisi

- Berdasarkan Pasal 2 dan 11
Perubahan Kapasitas Menjadi Operator Sementara; Sejak penandatanganan BA Penyerahan, status Perseroan turun dari mitra kerja sama BOT menjadi sekadar operator sementara selama maksimal 6 block (Masa Transisi). Perseroan kehilangan hak-hak eksklusifnya sebagai mitra BOT dan dilarang menerima pembayaran biaya sewa dari tenant karena aliran pendapatan tersebut langsung dialihkan ke BRIS
Pelaksanaan Hak Istimewa; Perseroan secara tegas melepaskan hak untuk menyamai proposal (*right to match*) dalam proses penunjukan pengelola gedung baru oleh BRIS
- Berdasarkan Pasal 11
Skema Pendanaan Talangan; Selama Masa Transisi, Perseroan diwajibkan mendanai terlebih dahulu seluruh biaya pengoperasian gedung menggunakan dana internalnya sendiri. Dana tersebut baru akan diganti (*reimburse*) oleh BRIS setelah PERSEROAN menyerahkan Laporan Pengeluaran bulanan dan lolos proses verifikasi BRIS. Ini menimbulkan tekanan jangka pendek pada modal kerja (*working capital*) Perseroan.
Risiko Penalti Penundaan Masa Transisi; Jika Masa Transisi terpaksa diperpanjang akibat kegagalan atau keterlambatan Perseroan dalam memenuhi kewajibannya, maka setiap tambahan biaya pengoperasian gedung selama masa perpanjangan tersebut sepenuhnya menjadi beban Perseroan tanpa ada penggantian biaya dari BRIS.

Penilaian Atas Risiko Dan Manfaat Dari Rencana Transaksi Yang Akan Dilakukan

Manfaat jika Rencana Transaksi dilakukan :

1. Manfaat Strategis

Rencana Transaksi ini sejalan dengan arahan DAM/Danantara terkait penataan portofolio investasi, restrukturisasi keuangan, dan streamlining bisnis Perseroan. Pengakhiran lebih awal kerja sama BOT Gedung BSI Tower merupakan salah satu langkah korporasi yang relevan dalam rangka mendukung penyehatan keuangan Perseroan, memperkuat fokus usaha, serta mengoptimalkan portofolio aset dan investasi yang dimiliki.

2. Manfaat Finansial

Perseroan akan menerima dana hasil transaksi atau net proceeds yang dapat digunakan untuk membayar sebagian interest bearing debt ("IBD"), mengurangi tekanan likuiditas, serta mendukung pelaksanaan Rencana Penyehatan Keuangan Perseroan. Penggunaan proceeds tersebut diharapkan dapat memperbaiki struktur permodalan dan menurunkan eksposur Perseroan terhadap kewajiban keuangan berbunga, sehingga memberikan dampak positif terhadap posisi keuangan dan kemampuan Perseroan dalam memenuhi kewajiban kepada kreditur.

Tanpa dilakukannya Rencana Transaksi, Perseroan berpotensi menghadapi risiko yang material, termasuk risiko Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ("PKPU") atau kepailitan yang dapat diajukan oleh kreditur. Oleh karena itu, divestasi Gedung BSI Tower melalui mekanisme pengakhiran lebih awal kerja sama BOT merupakan langkah yang krusial untuk memitigasi risiko tersebut, menjaga keberlangsungan usaha Perseroan, serta mempertahankan kredibilitas Perseroan di pasar modal dan di hadapan para pemangku kepentingan.

Perseroan juga dapat melunasi fasilitas Ijarah Muntahiyah Bittamlik ("IMBT") kepada BRIS. Pelunasan fasilitas tersebut akan berdampak pada penghapusan beban imbal hasil dari struktur biaya keuangan Perseroan, sehingga dapat menurunkan beban keuangan ke depan, memperbaiki kinerja laba rugi, serta menyehatkan neraca Perseroan. Dengan demikian, Rencana Transaksi ini diharapkan memberikan kontribusi positif terhadap penguatan likuiditas, perbaikan struktur keuangan, dan keberlanjutan usaha Perseroan.

3. Manfaat Operasional

Rencana Transaksi pengakhiran lebih awal kerja sama BOT Gedung BSI Tower diharapkan dapat memberikan manfaat bagi Perseroan melalui pengurangan beban pengelolaan dan komitmen operasional jangka panjang atas aset BOT. Dengan dilakukannya percepatan serah terima Gedung BSI Tower kepada BSI, Perseroan tidak lagi menanggung kewajiban operasional yang berkaitan dengan pengelolaan, pemeliharaan, dan administrasi aset BOT tersebut, sehingga sumber daya manajemen, keuangan, dan operasional Perseroan dapat dialokasikan secara lebih optimal kepada kegiatan usaha utama dan proyek-proyek yang memiliki prioritas strategis lebih tinggi.

Rencana Transaksi dapat meningkatkan efisiensi operasional Perseroan melalui penyederhanaan portofolio aset dan pengurangan kompleksitas pengelolaan bisnis non-inti. Pengakhiran lebih awal kerja sama BOT Gedung BSI Tower memungkinkan Perseroan untuk lebih fokus pada pelaksanaan program restrukturisasi, penguatan tata kelola, serta pengelolaan proyek dan investasi yang selaras dengan arah penyehatan

keuangan Perseroan. Dengan demikian, Rencana Transaksi ini diharapkan dapat mendukung peningkatan efektivitas pengambilan keputusan, mempercepat proses konsolidasi internal, serta memperkuat daya tahan operasional Perseroan ke depan.

Risiko jika Rencana Transaksi dilakukan :

1. Risiko Finansial

Kemungkinan bahwa nilai kas bersih yang diterima Perseroan dari Rencana Transaksi menjadi lebih rendah dari nilai transaksi bruto. Hal ini dapat terjadi karena adanya kewajiban pelunasan pembiayaan, beban pajak, biaya transaksi, serta biaya lainnya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan Rencana Transaksi.

Rencana Transaksi juga berpotensi menimbulkan risiko hilangnya pendapatan berulang yang seharusnya dapat diperoleh Perseroan selama sisa masa kerja sama BOT. Dengan dilakukannya pengakhiran lebih awal, Perseroan tidak lagi memiliki hak ekonomi atas pendapatan yang bersumber dari pengelolaan Gedung BSI Tower sesuai ketentuan dalam Perjanjian BOT.

2. Risiko Administratif

Terdapat kemungkinan keterlambatan penyelesaian dokumen-dokumen outstanding yang dipersyaratkan berdasarkan kesepakatan para pihak dalam Rencana Transaksi. Keterlambatan tersebut berpotensi memengaruhi jadwal penyelesaian transaksi, proses serah terima, pengakuan akuntansi, serta kepastian penerimaan dana hasil transaksi oleh Perseroan.

2. Analisis Kualitatif Atas Rencana Transaksi

Riwayat Singkat Perusahaan Dan Kegiatan Usaha

PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk semula merupakan Perusahaan Negara (PN) yang beralih bentuk menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) berdasarkan Peraturan Pemerintah No 39 Tahun 1971 yang telah diumumkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No. 50 tahun 1971. PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk didirikan dengan Akta Perseroan Terbatas PT Pembangunan Perumahan No. 78 tanggal 15 Maret 1973 Jo. Akta Perubahan No. 247 tanggal 21 Maret 1974 dari notaris Kartini Muljadi, S.H., di Jakarta. Akta tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No.Y.A.5/105/2 tanggal 30 Maret 1974.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan akta No. 39 tanggal 30 April 2025 dari notaris Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., di Jakarta. Akta perubahan ini telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-AH.01.09-0223644 Tahun 2025 tanggal 6 Mei 2025.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar yang terakhir, Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan usaha utama Perusahaan adalah menjalankan usaha di bidang Industri, Konstruksi, Engineering Procurement dan Construction (EPC), perdagangan, pengelolaan kawasan, layanan jasa peningkatan kemampuan dibidang konstruksi, jasa engineering dan perencanaan, pengembangan serta optimalisasi pemanfaatan sumber daya Perusahaan untuk menghasilkan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan berdaya saing kuat, untuk mendapatkan atau mengejar keuntungan guna meningkatkan nilai Perusahaan dengan menerapkan prinsip - prinsip Perusahaan Terbatas.

Perseroan berdomisili di Indonesia dengan kantor berkedudukan di Plaza PP – Wisma Subiyanto, Jalan TB Simatupang No. 57, Pasar Rebo, Jakarta 13760.

Struktur permodalan dan kepemilikan saham Perseroan sebagai berikut:

Modal Dasar	Rp 2.450.000.000.000 (Dua Triliun Empat Ratus Lima Puluh Miliar Rupiah)	Dengan jumlah lembar saham sebanyak 24.500.000.000 (Dua Puluh Empat Miliar Lima Ratus Juta) lembar saham dengan Nilai Nominal sebesar Rp100 (Sepuluh Rupiah) per lembar saham
Modal Ditempatkan	Rp 619.989.735.400 (Enam Ratus Sembilan Belas Miliar Sembilan Ratus Delapan Puluh Sembilan Juta Tujuh Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Empat Ratus Rupiah)	Dengan jumlah lembar saham sebanyak 6.199.897.354 (Enam Miliar Seratus Sembilan Puluh Sembilan Juta Delapan Ratus Sembilan Puluh Tujuh Ribu Tiga Ratus Lima Puluh Empat) Lembar Saham
Modal Disetor	Rp 619.989.735.400 (Enam Ratus Sembilan Belas Miliar Sembilan Ratus Delapan Puluh Sembilan Juta Tujuh Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Empat Ratus Rupiah)	Dengan jumlah lembar saham sebanyak 6.199.897.354 (Enam Miliar Seratus Sembilan Puluh Sembilan Juta Delapan Ratus Sembilan Puluh Tujuh Ribu Tiga Ratus Lima Puluh Empat) Lembar Saham

Perusahaan memiliki modal ditempatkan dan disetor dengan total sebesar 6.199.897.354 lembar saham dengan nilai nominal Rp100 per lembar saham. Komposisi pemegang saham Perseroan pada tanggal Cut Off 31 Desember 2025 sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham (Lembar)	Jumlah Modal (Rupiah)	Persentase %
Saham Seri A Dwiwarna			
Pemerintah Republik Indonesia	1	100	0,00%
Saham biasa Seri B			
PT Danantara Asset Management (Persero)	3.130.328.358	313.032.835.800	50,49%
Badan Pengaturan Badan Usaha Milik Negara	31.619.477	3.161.947.700	0,51%
Koperasi Karyawan Pemegang Saham – PT PP	2.029.692	202.969.200	0,03%
Publik	3.021.363.926	302.136.392.600	48,74%
Sub Total	6.185.341.454	618.534.145.400	99,77%
Saham Treasuri	14.555.900	1.455.590.000	0,23%
Total	6.199.897.354	619.989.735.400	100%

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, ruang lingkup kegiatan usaha utama Perseroan adalah menjalankan usaha di bidang Industri, Konstruksi, Engineering Procurement dan Construction (EPC), perdagangan, pengelolaan kawasan, layanan jasa peningkatan kemampuan dibidang konstruksi, jasa engineering dan perencanaan, pengembangan serta optimalisasi pemanfaatan sumber daya Perusahaan untuk menghasilkan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan berdaya saing kuat, untuk mendapatkan atau mengejar keuntungan guna meningkatkan nilai Perusahaan dengan menerapkan prinsip - prinsip Perusahaan Terbatas.

Analisis Industri dan Lingkungan

Kondisi Perekonomian Indonesia

Ekonomi Indonesia tahun 2025 tumbuh sebesar 5,11 persen (c-to-c). Pertumbuhan terjadi pada hampir seluruh lapangan usaha, kecuali Pertambangan dan Penggalian yang berkontraksi sebesar 0,66 persen. Lapangan usaha yang tumbuh signifikan adalah Jasa Lainnya sebesar 9,93 persen; diikuti oleh Jasa Perusahaan sebesar 9,10 persen; serta Transportasi dan Pergudangan sebesar 8,78 persen. Sementara itu, Industri Pengolahan; serta Perdagangan Besar dan Eceran, Reparasi Mobil dan Sepeda Motor yang memiliki peran dominan terhadap perekonomian Indonesia masing-masing tumbuh sebesar 5,30 persen dan 5,49 persen.

Struktur PDB Indonesia menurut lapangan usaha atas dasar harga berlaku tahun 2025 tidak menunjukkan perubahan berarti. Perekonomian Indonesia masih didominasi oleh Lapangan Usaha Industri Pengolahan sebesar 19,07 persen; diikuti oleh Perdagangan Besar dan Eceran, Reparasi Mobil dan Sepeda Motor sebesar 13,17 persen; Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan sebesar 13,10 persen; Konstruksi sebesar 9,83 persen; serta Pertambangan dan Penggalian sebesar 8,75 persen. Peranan kelima lapangan usaha tersebut dalam perekonomian Indonesia mencapai 63,92 persen.

Ekonomi Indonesia triwulan IV-2025 dibanding triwulan III-2025 (q-to-q) tumbuh sebesar 0,86 persen. Pertumbuhan tertinggi terjadi pada Lapangan Usaha Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib sebesar 13,59 persen; diikuti oleh Jasa Pendidikan

sebesar 7,48 persen. Sementara itu, Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan; serta Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang masing-masing mengalami kontraksi sebesar 18,33 persen dan 1,30 persen.

Ekonomi Indonesia tahun 2025 tumbuh sebesar 5,11 persen (c-to-c). Pertumbuhan terjadi pada seluruh komponen pengeluaran. Pertumbuhan tertinggi dicapai oleh Komponen Ekspor Barang dan Jasa sebesar 7,03 persen; diikuti Komponen Pengeluaran Konsumsi LNPRT (PK-LNPRT) sebesar 5,13 persen; Komponen Pembentukan Modal Tetap Bruto (PMTB) sebesar 5,09 persen; Komponen Pengeluaran Konsumsi Rumah Tangga (PK-RT) sebesar 4,98 persen; dan Komponen Pengeluaran Konsumsi Pemerintah (PK-P) sebesar 2,50 persen. Komponen Impor Barang dan Jasa (yang merupakan faktor pengurang dalam PDB menurut Pengeluaran) tumbuh sebesar 4,77 persen.

Pada tahun 2025, Pulau Jawa masih menunjukkan peranan yang kuat dalam perekonomian Indonesia, dengan kontribusi sebesar 56,93 persen. Posisi berikutnya ditempati oleh Pulau Sumatera (22,22 persen), Kalimantan (8,12 persen), Sulawesi (7,22 persen), Bali dan Nusa Tenggara (2,82 persen), serta Maluku dan Papua (2,69 persen).

Ekonomi Indonesia secara spasial selama tahun 2025 menunjukkan pertumbuhan di seluruh kelompok provinsi. Kelompok provinsi di Pulau Sulawesi mencatat pertumbuhan (c-to-c) tertinggi sebesar 6,23 persen, diikuti oleh Pulau Jawa (5,30 persen), Pulau Bali dan Nusa Tenggara (4,87 persen), Pulau Sumatera (4,81 persen), dan Pulau Kalimantan (4,79 persen). Sementara itu, kelompok provinsi di Pulau Maluku dan Papua mencatat pertumbuhan terendah, yakni sebesar 1,44 persen.

Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS)

Perkembangan Industri

Industri konstruksi Indonesia pada tahun 2026 berada dalam fase transformasi yang semakin selektif dan berorientasi pada kualitas pertumbuhan, di mana para pelaku usaha dituntut untuk tidak hanya mengejar peningkatan nilai kontrak baru, tetapi juga menjaga kualitas proyek, disiplin arus kas, serta profitabilitas yang berkelanjutan. Kondisi ini menjadi sangat relevan bagi perusahaan konstruksi berskala besar seperti PT PP (Persero) Tbk, yang memiliki eksposur luas pada proyek-proyek infrastruktur, gedung, jalan, bendungan, pelabuhan, energi, serta pengembangan kawasan strategis nasional. Setelah beberapa tahun sebelumnya industri konstruksi menghadapi tekanan akibat kenaikan biaya material, keterbatasan likuiditas, serta proses restrukturisasi pada sejumlah BUMN karya, tahun 2026 menjadi momentum konsolidasi operasional yang menekankan pada efisiensi biaya, selektivitas tender, percepatan penyelesaian proyek berjalan, dan penguatan tata kelola proyek secara menyeluruh.

Secara makro, sektor konstruksi tetap memegang peranan penting dalam mendukung pertumbuhan ekonomi nasional karena memiliki keterkaitan yang luas dengan sektor-sektor lain, seperti industri semen, baja, alat berat, transportasi, properti, jasa teknik, serta tenaga kerja. Pembangunan infrastruktur masih menjadi salah satu instrumen utama pemerintah dalam memperkuat konektivitas wilayah, meningkatkan daya saing logistik, serta mendorong pemerataan ekonomi antar-daerah. Pada tahun 2026, arah pembangunan nasional tidak lagi hanya terfokus pada pembangunan proyek baru secara masif, tetapi juga pada penyelesaian proyek strategis yang telah berjalan, optimalisasi aset infrastruktur yang telah dibangun, serta peningkatan kualitas layanan publik melalui

infrastruktur dasar seperti jalan, jembatan, irigasi, bendungan, fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, kawasan industri, dan infrastruktur perkotaan.

Dari perspektif kebijakan fiskal dan belanja pemerintah, industri konstruksi pada tahun 2026 tetap dipengaruhi oleh alokasi Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), belanja modal kementerian/lembaga, serta proyek-proyek pemerintah daerah. Meskipun pemerintah tetap memberikan perhatian terhadap pembangunan infrastruktur, pendekatan belanja infrastruktur cenderung lebih pruden dan selektif, sejalan dengan kebutuhan menjaga defisit fiskal, efektivitas anggaran, serta prioritas belanja nasional lainnya. Kondisi tersebut menyebabkan perusahaan konstruksi harus semakin cermat dalam memilih proyek yang memiliki kepastian pendanaan, risiko pembayaran yang terkendali, serta margin usaha yang memadai. Bagi emiten konstruksi seperti PT PP (Persero) Tbk, kemampuan dalam menjaga keseimbangan antara perolehan kontrak baru dan kualitas kontrak menjadi faktor penting dalam mempertahankan stabilitas pendapatan dan arus kas operasional.

Salah satu pendorong utama industri konstruksi pada tahun 2026 adalah kelanjutan pembangunan infrastruktur strategis nasional, termasuk proyek-proyek yang berkaitan dengan konektivitas, ketahanan air, energi, fasilitas publik, serta pengembangan kawasan ekonomi. Pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN) juga masih menjadi salah satu katalis penting bagi industri konstruksi, terutama bagi perusahaan yang memiliki pengalaman dalam pembangunan gedung pemerintahan, infrastruktur dasar, jalan kawasan, fasilitas utilitas, dan proyek rancang bangun berskala besar. Namun demikian, keterlibatan dalam proyek-proyek strategis tersebut tetap memerlukan pengelolaan risiko yang hati-hati, mengingat karakteristik proyek yang kompleks, kebutuhan modal kerja yang besar, serta tingginya tuntutan terhadap ketepatan waktu, kualitas konstruksi, keselamatan kerja, dan kepatuhan terhadap standar lingkungan.

Dari sisi segmentasi usaha, industri konstruksi Indonesia pada tahun 2026 menunjukkan pola pertumbuhan yang semakin terdiversifikasi. Permintaan tidak hanya berasal dari proyek infrastruktur pemerintah, tetapi juga dari sektor swasta, proyek kawasan industri, fasilitas manufaktur, pergudangan, properti komersial, rumah sakit, data center, energi baru terbarukan, serta proyek engineering, procurement, and construction (EPC). Perubahan ini membuka peluang bagi perusahaan konstruksi yang memiliki kapabilitas teknis kuat untuk memperluas portofolio proyek di luar infrastruktur konvensional. Bagi PT PP (Persero) Tbk, diversifikasi ke proyek-proyek dengan tingkat kompleksitas tinggi dan margin yang lebih sehat menjadi salah satu strategi penting untuk mengurangi ketergantungan terhadap proyek pemerintah murni serta memperkuat daya saing di pasar konstruksi nasional.

Dalam aspek operasional, tantangan utama industri konstruksi pada tahun 2026 adalah pengendalian biaya proyek di tengah fluktuasi harga material utama seperti semen, baja, aspal, beton pracetak, bahan bakar, serta biaya tenaga kerja. Kenaikan biaya input yang tidak diimbangi dengan eskalasi harga kontrak dapat menekan margin bruto perusahaan konstruksi. Oleh karena itu, efisiensi rantai pasok, penggunaan kontrak jangka panjang dengan pemasok strategis, optimalisasi metode kerja, penerapan teknologi Building Information Modeling (BIM), serta digitalisasi pengawasan proyek menjadi semakin penting. Perusahaan konstruksi yang mampu menerapkan project control secara disiplin, melakukan monitoring deviasi biaya dan waktu secara real time, serta mengelola risiko klaim dan variation order dengan baik akan memiliki keunggulan kompetitif dalam menjaga profitabilitas.

Selain tekanan biaya, industri konstruksi juga menghadapi tantangan likuiditas dan modal kerja yang cukup besar. Karakteristik bisnis konstruksi yang membutuhkan pembiayaan awal proyek, pembayaran bertahap berdasarkan progres pekerjaan, serta potensi keterlambatan pembayaran dari pemberi kerja menyebabkan manajemen kas menjadi faktor krusial. Pada tahun 2026, perusahaan konstruksi dituntut untuk lebih selektif dalam mengikuti tender, khususnya dengan mempertimbangkan profil pemberi kerja, skema pembayaran, kebutuhan jaminan bank, serta estimasi siklus kas proyek. Bagi perusahaan seperti PT PP (Persero) Tbk, penguatan modal kerja, percepatan penagihan piutang, penyelesaian proyek dengan margin rendah, serta pengurangan eksposur terhadap proyek yang memiliki risiko pembayaran tinggi menjadi bagian penting dalam menjaga kesehatan keuangan perusahaan.

Dari sisi regulasi dan tata kelola, industri konstruksi semakin diarahkan untuk mematuhi standar yang lebih tinggi dalam aspek keselamatan kerja, kualitas bangunan, transparansi pengadaan, serta keberlanjutan lingkungan. Prinsip Environmental, Social, and Governance (ESG) menjadi perhatian yang semakin besar, terutama bagi perusahaan konstruksi yang terlibat dalam proyek publik dan proyek yang memperoleh pendanaan dari lembaga keuangan. Penerapan konstruksi hijau, efisiensi penggunaan energi, pengurangan limbah konstruksi, penggunaan material ramah lingkungan, serta perlindungan terhadap keselamatan dan kesehatan kerja menjadi indikator penting dalam menilai kualitas tata kelola perusahaan konstruksi. Hal ini mendorong pelaku industri untuk tidak hanya berorientasi pada penyelesaian fisik proyek, tetapi juga pada dampak sosial dan lingkungan dari kegiatan konstruksi.

Perkembangan teknologi juga menjadi faktor yang semakin menentukan daya saing industri konstruksi pada tahun 2026. Penggunaan BIM, modular construction, precast concrete, digital project monitoring, drone survey, enterprise resource planning, serta sistem manajemen proyek berbasis data menjadi kebutuhan utama dalam meningkatkan produktivitas dan akurasi pelaksanaan proyek. Perusahaan konstruksi yang mampu mengintegrasikan teknologi sejak tahap perencanaan, desain, pengadaan, pelaksanaan, hingga pemeliharaan aset akan memiliki peluang lebih besar untuk menekan biaya, mengurangi keterlambatan proyek, serta meningkatkan kualitas hasil pekerjaan. Bagi PT PP (Persero) Tbk, pengalaman dalam proyek berskala besar memberikan landasan yang kuat untuk memperkuat penerapan teknologi konstruksi modern sebagai bagian dari transformasi operasional perusahaan.

Dari perspektif persaingan, industri konstruksi Indonesia pada tahun 2026 tetap diwarnai oleh kompetisi yang ketat antara BUMN karya, perusahaan konstruksi swasta nasional, kontraktor daerah, serta kontraktor asing pada proyek-proyek tertentu. Persaingan tidak lagi hanya ditentukan oleh harga penawaran terendah, tetapi juga oleh kemampuan teknis, rekam jejak penyelesaian proyek, kekuatan permodalan, kemampuan menyediakan jaminan pelaksanaan, serta kualitas manajemen risiko. Perusahaan dengan neraca keuangan yang lebih sehat, akses pendanaan yang lebih baik, serta portofolio proyek yang terdiversifikasi akan memiliki posisi yang lebih kuat dalam memenangkan proyek-proyek berkualitas. Dalam konteks ini, PT PP (Persero) Tbk sebagai salah satu BUMN konstruksi besar memiliki keunggulan dari sisi pengalaman, kapasitas teknis, jaringan proyek nasional, serta reputasi dalam menangani proyek infrastruktur dan gedung berskala besar. Ke depan, prospek industri konstruksi Indonesia pada tahun 2026 masih cukup positif, namun pertumbuhannya cenderung lebih selektif dan bergantung pada kemampuan pelaku usaha dalam menjaga efisiensi, likuiditas, dan kualitas kontrak. Dukungan pembangunan infrastruktur, kebutuhan konektivitas nasional, pengembangan kawasan industri, pembangunan IKN, serta meningkatnya

kebutuhan fasilitas publik dan energi menjadi faktor pendorong utama industri. Namun demikian, risiko yang perlu diperhatikan meliputi keterbatasan fiskal, kenaikan biaya material, tekanan suku bunga, persaingan harga tender, keterlambatan pembayaran proyek, serta risiko eksekusi di lapangan. Oleh karena itu, strategi terbaik bagi perusahaan konstruksi seperti PT PP (Persero) Tbk adalah memperkuat selektivitas proyek, memperbaiki struktur permodalan, meningkatkan efisiensi operasional, mempercepat digitalisasi konstruksi, serta mengembangkan portofolio usaha yang lebih berkelanjutan dan bernilai tambah tinggi

Analisis Operasional dan Prospek Perusahaan

Kondisi Operasional

Saat ini, BSI Tower telah beroperasi secara penuh dan merupakan aset dengan skema Build-Operate-Transfer (BOT). Secara operasional, BSI Tower memiliki dasar pemanfaatan yang sangat kuat dan jelas mengingat BRIS bertindak sebagai pengguna utama (anchor tenant) sekaligus pemilik lahan. Struktur ini memberikan kepastian tingkat okupansi dan aktivitas operasional gedung yang stabil.

Namun demikian, selama skema BOT ini dipertahankan berjalan sesuai jangka waktu aslinya, Perseroan memiliki kewajiban melekat secara berkelanjutan. Kewajiban tersebut mencakup pengelolaan dan pemeliharaan fisik aset, penyediaan pembiayaan operasional, pemenuhan beban bunga, serta kewajiban finansial maupun hukum lainnya yang terkait langsung dengan keberadaan BSI Tower. Beban-beban operasional dan finansial ini secara konstan memengaruhi likuiditas dan struktur biaya Perseroan.

Rencana pengakhiran lebih awal (early termination) pada kerja sama BOT ini sama sekali tidak dimaksudkan untuk menghentikan, mengurangi, atau mengganggu fungsi operasional BSI Tower yang sudah berjalan. Sebaliknya, langkah strategis ini diambil untuk mempercepat proses serah terima (handover) gedung secara legal dan operasional kepada BSI. Mengingat kapasitas BRIS sebagai pemilik lahan dan pengguna utama, transisi ini diproyeksikan akan berlangsung lancar tanpa mengorbankan nilai kemanfaatan gedung itu sendiri.

Prospek Usaha

Dari perspektif keberlanjutan usaha Perseroan, transaksi pengakhiran awal BOT ini dinilai memberikan prospek dan dampak positif yang signifikan melalui dua jalur utama:

- **Akselerasi Program Penyehatan Keuangan:** Dengan dialihkannya aset BSI Tower kepada BSI lebih awal, Perseroan dapat memotong (deleveraging) kewajiban-kewajiban finansial jangka panjang yang melekat pada proyek BOT tersebut, termasuk beban bunga dan biaya pengelolaan gedung. Hal ini akan memperbaiki struktur laporan keuangan, mengurangi rasio leverage, dan memperkuat posisi arus kas (cash flow) Perusahaan yang sangat krusial bagi program penyehatan korporasi.
- **Rekalibrasi Fokus pada Bisnis Utama (Core Business):** Transaksi ini membebaskan sumber daya manajerial, teknis, dan keuangan Perseroan yang selama ini terikat pada manajemen properti/aset BOT. Dengan demikian, Perusahaan dapat melakukan realokasi sumber daya tersebut secara penuh untuk memperkuat jaringan proyek di bidang usaha utamanya, yaitu jasa konstruksi dan infrastruktur nasional, yang memiliki potensi perputaran modal dan margin yang lebih sesuai dengan kompetensi inti Perseroan.

Secara keseluruhan, meskipun Perseroan melepaskan hak pengelolaan BOT BSI Tower lebih awal, langkah ini secara strategis mengubah portofolio aset non-inti yang membebani menjadi modalitas finansial dan operasional untuk mendukung pertumbuhan bisnis utama Perusahaan di masa depan

Alasan Dilakukannya Rencana Transaksi

Pelaksanaan Rencana Transaksi pengakhiran lebih awal (*early termination*) kerja sama BOT atas aset BSI Tower merupakan langkah strategis Perseroan untuk mempercepat pelepasan aset non-inti guna merealisasikan arahan Danantara dalam mengembalikan fokus bisnis ke sektor utamanya (*Back to Core* di bidang konstruksi). Melalui strategi *portfolio streamlining* ini, Perseroan dapat memitigasi kewajiban finansial jangka panjang termasuk beban bunga dan biaya pengelolaan gedung sehingga mampu memperkuat posisi likuiditas serta mengoptimalkan alokasi sumber daya modal untuk mendukung program penyehatan keuangan korporasi.

Secara legalitas dan komersial, langkah mitigasi ini dimungkinkan karena mekanisme pengakhiran dini telah diatur secara eksplisit di dalam Perjanjian BOT. Transaksi ini dinilai sangat efisien mengingat BRIS memegang posisi strategis sebagai pemilik lahan, mitra utama BOT, sekaligus pengguna utama gedung, sehingga transisi operasional dapat berjalan lancar. Dalam pelaksanaannya, kedua belah pihak tetap berkomitmen penuh pada prinsip tata kelola yang baik dengan menetapkan seluruh persyaratan dan nilai kompensasi transaksi berdasarkan Nilai Pasar Wajar yang akuntabel.

Keuntungan Dan Kerugian Yang Bersifat Kualitatif Atas Rencana Transaksi Yang Akan Dilakukan

Keuntungan apabila Perseroan melakukan Rencana Transaksi Afiliasi dan Material pengakhiran kerja sama build, operate and transfer (BOT) BSI Tower:

1. Peningkatan Kredibilitas dan Sentimen Positif Pasar

Keberhasilan dalam mengeksekusi Rencana Transaksi ini akan menjadi sinyal positif (*strong positive signal*) yang kuat bagi pasar modal, pemegang saham, dan pemangku kepentingan lainnya. Hal ini membuktikan komitmen dan kemampuan nyata manajemen Perseroan dalam merealisasikan Program Penyehatan Keuangan secara konkret dan terukur, bukan sekadar rencana di atas kertas. Hasil eksekusi yang sukses diproyeksikan dapat memulihkan serta meningkatkan kepercayaan publik terhadap prospek keberlanjutan bisnis Perusahaan.

2. Mitigasi Risiko Hukum dan Penyehatan Struktur Finansial

Penerimaan dana segar netto (*net proceeds*) dari pelaksanaan transaksi ini akan memberikan tambahan likuiditas yang sangat krusial Perseroan. Dana tersebut memberikan kapasitas finansial yang lebih kuat bagi Perusahaan untuk melunasi sebagian Kewajiban Berbunga (*Interest-Bearing Debt/IBD*) yang akan jatuh tempo pada periode tahun 2026 hingga 2027. Dengan berkurangnya tekanan utang jatuh tempo tersebut, Perseroan dapat meminimalkan risiko likuiditas sekaligus secara efektif menekan probabilitas adanya ajuan Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) oleh pihak kreditur.

3. Optimalisasi Fokus Strategis dan Realokasi Sumber Daya (*Back to Core*)

Melalui pelepasan tanggung jawab pengelolaan atas aset properti komersial yang bersifat non-inti (*non-core asset*) ini, Perseroan dapat melakukan efisiensi operasional yang besar. Manajemen Perseroan akan memiliki ruang strategis untuk mengalihkan seluruh fokus manajerial, kompetensi Sumber Daya Manusia (SDM), dan modal kerja secara penuh ke sektor usaha utamanya, yaitu jasa konstruksi. Langkah realokasi ini sangat menguntungkan mengingat Perseroan memiliki rekam jejak (*track record*) yang kuat dan kompetensi inti di bidang tersebut, sekaligus menjadi langkah nyata dalam menyelaraskan arah kebijakan Perusahaan dengan mandat Badan Pengelola Investasi Danantara untuk kembali ke bisnis inti (*Back to Core*).

Kerugian apabila Perusahaan tidak melakukan Rencana Transaksi Afiliasi dan Material pengakhiran kerja sama build, operate and transfer (BOT) BSI Tower:

1. Persistensi Beban Finansial dan Keterbatasan Arus Kas Konkrit

Dengan tidak dilaksanakannya transaksi, PTPP diwajibkan untuk tetap menanggung seluruh hak dan kewajiban atas aset BOT BSI Tower hingga sisa masa kontrak berakhir. Hal ini berarti Perusahaan harus terus memikul kewajiban pembiayaan terkait, beban bunga (*interest expense*), beban penyusutan (*depreciation expense*), serta biaya operasional pengelolaan gedung yang signifikan. Meskipun Perseroan tetap membukukan pendapatan dari operasional BSI Tower, ketersediaan kas bersih (*free cash flow*) Perusahaan diproyeksikan akan tetap berada dalam kondisi terbatas setelah memperhitungkan kewajiban pembayaran pokok dan bunga utang (*debt service obligation*) yang melekat pada aset tersebut.

2. Kehilangan Momentum Akselerasi Likuiditas dan Penyehatan Keuangan

Kegagalan eksekusi transaksi ini akan menyebabkan Perseroan kehilangan kesempatan (*opportunity loss*) untuk memperoleh aliran kas masuk dalam waktu yang lebih cepat (*instant net proceeds*). Ketiadaan suntikan likuiditas segera ini akan menghambat efektivitas Perusahaan dalam melakukan penataan kembali struktur kewajiban jangka pendek dan menengah, serta berpotensi memperlambat implementasi Program Penyehatan Keuangan Perseroan yang telah dicanangkan kepada pemangku kepentingan.

3. Membutuhkan Dana Pengembangan Lanjutan

Tidak dilaksanakannya Rencana Transaksi ini secara strategis akan membatasi fleksibilitas Perseroan dalam melakukan penataan ulang portofolio aset (*portfolio streamlining*) dan menyulitkan posisi tawar (*bargaining position*) Perusahaan dalam proses pembahasan restrukturisasi dengan para pihak kreditur. Tanpa adanya aksi korporasi yang konkret ini, atau jika tidak diimbangi dengan sumber pendanaan alternatif lain yang setara, tekanan likuiditas serta tingginya beban kewajiban finansial Perseroan dipastikan akan terus berlanjut dan dapat memicu peningkatan risiko default (gagal bayar) atas kewajiban yang jatuh tempo.

3. Analisis Kuantitatif Atas Rencana Transaksi

Penilaian Atas Potensi Pendapatan, Aset, Liabilitas, dan Kondisi Keuangan Perusahaan

Necara Historis Perseroan

Aset terdiri dari Aset Lancar dan Aset Tidak Lancar. Aset Lancar secara historis memiliki porsi 47,77% - 60,70% dari Total Aset dengan tren penurunan historis rata-rata YTD (10,90%). Aset Tidak Lancar secara historis memiliki porsi 39,30% - 52,23% dari Total Aset dengan tren kenaikan historis rata-rata YTD 1,12%. Secara keseluruhan tahun historis, Total Aset Perseroan mengalami kenaikan rata-rata sebesar (5,73%).

Liabilitas terdiri dari Liabilitas Jangka Lancar dan Liabilitas Tidak Lancar. Liabilitas Jangka Pendek secara historis memiliki porsi 39,43% - 54,24% dari Total Liabilitas dan Ekuitas dengan tren penurunan historis rata-rata YTD (10,30%). Liabilitas Jangka Panjang secara historis memiliki porsi 19,97% - 44,74% Total Liabilitas dan Ekuitas dengan tren kenaikan historis rata-rata YTD 16,38%. Total Liabilitas Perseroan memiliki porsi 74,21% - 89,98% dari Total Liabilitas dan Ekuitas dengan tren penurunan rata-rata YTD (1,49%).

Ekuitas Perseroan secara historis memiliki porsi 10,02% - 25,79% dari Total Liabilitas dan Ekuitas dengan tren penurunan historis rata-rata YTD (19,69%). Secara keseluruhan historis, Total Liabilitas dan Ekuitas Perseroan mengalami kenaikan sebesar (5,73%).

Laba Rugi Historis Perseroan

Secara historis, pendapatan Perseroan menunjukkan tren yang berfluktuasi, dengan pertumbuhan positif pada tahun 2022 dan 2024, serta penurunan pada tahun 2023 dan 2025. Secara rata-rata historis, pendapatan Perseroan mencatatkan tren penurunan sebesar 0,03%.

Beban Pokok Penjualan Perseroan tercatat berada pada kisaran 85,86% sampai dengan 91,03% dari total pendapatan, dengan tren kenaikan historis rata-rata YTD sebesar 0,85%. Laba sebelum bunga dan pajak (EBIT) Perseroan berada pada kisaran 3,42% sampai dengan 10,45% dari total pendapatan, dengan tren penurunan rata-rata sebesar 12,09%.

Selanjutnya, laba sebelum pajak (EBT) Perseroan berada pada kisaran negatif 47,49% sampai dengan 2,25% dari total pendapatan, dengan tren penurunan rata-rata sebesar 228,34%. Adapun laba bersih setelah pajak (EAT) Perseroan berada pada kisaran negatif 49,16% sampai dengan 2,16% dari total pendapatan, dengan tren penurunan rata-rata YTD sebesar 305,10%.

Arus Kas Historis Perseroan

Pada tahun 2023, 2022, dan 2021, terdapat penyajian kembali laporan keuangan pada laporan posisi keuangan Perseroan. Penyajian kembali tersebut mengakibatkan saldo kas dan setara kas akhir tahun berdasarkan laporan arus kas tidak sepenuhnya sesuai atau tidak dapat direkonsiliasi secara langsung dengan saldo kas dan setara kas yang disajikan dalam laporan posisi keuangan pada masing-masing tahun tersebut.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi berkisar antara 468 miliar – 3.709 miliar Rupiah dengan rata-rata sebesar 1.151 miliar Rupiah.

Arus kas bersih dari aktivitas investasi berkisar antara (3.123) miliar – 1.110 miliar Rupiah dengan rata-rata sebesar (1.411) miliar Rupiah.

Arus kas bersih dari aktivitas pendanaan berkisar antara (3.326) miliar – 854 miliar Rupiah dengan rata-rata sebesar 636 miliar Rupiah.

Saldo kas akhir tahun Perusahaan setelah perubahan pengaruh selisih kurs berkisar antara (1.269) miliar – 10,91 miliar Rupiah dengan rata-rata sebesar 895 miliar Rupiah.

Rasio Keuangan Historis Perseroan

Rasio likuiditas merupakan rasio keuangan yang bertujuan untuk mengetahui sejauh mana kemampuan Perseroan dalam melunasi kewajiban jangka pendeknya. Secara umum, semakin tinggi rasio ini menunjukkan semakin baik kemampuan Perseroan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya.

Rasio Lancar Perseroan selama periode historis berkisar antara 1,06 – 1,36 dengan rata-rata tahun historis sebesar 1,20. Quick Ratio Perseroan berkisar antara 0,67 – 0,92 dengan rata-rata tahun historis sebesar 0,80.

Rasio aktivitas merupakan rasio yang berfungsi untuk mengukur tingkat efektivitas penggunaan aset Perseroan dalam mendukung kegiatan operasionalnya. Rasio ini sering juga disebut sebagai rasio perputaran. Secara umum, semakin tinggi perputaran berarti semakin efektif tingkat penggunaan aset Perseroan.

Turn Over Piutang Perseroan selama periode historis berkisar antara 2,97 – 5,20 dengan rata-rata sebesar 3,60. Turn Over Persediaan berkisar antara 1,34 – 1,97 dengan rata-rata sebesar 1,67. Turn Over Utang Usaha Perseroan berkisar antara 0,91 – 1,94 dengan rata-rata sebesar 1,49. Perputaran Aset Tetap berkisar antara 3,00 – 7,60 dengan rata-rata sebesar 5,27. Perputaran Total Aset Perseroan berkisar antara 0,30 – 0,38 dengan rata-rata sebesar 0,34.

Rasio solvabilitas menunjukkan kemampuan Perseroan untuk memenuhi seluruh liabilitasnya, yang diukur dengan menggunakan dua pendekatan, yaitu melalui perbandingan antara jumlah liabilitas dengan jumlah ekuitas, serta melalui perbandingan antara jumlah liabilitas dengan jumlah aset.

Debt Equity Ratio Perseroan selama periode historis berkisar antara 2,88 – 8,98 dengan rata-rata sebesar 4,22. Debt to Asset Ratio Perseroan berkisar antara 0,74 – 0,90 dengan rata-rata sebesar 0,78.

Rasio profitabilitas menunjukkan kemampuan Perseroan dalam menghasilkan laba dari kegiatan operasional, aset, maupun ekuitas yang dimiliki. Rasio ini digunakan untuk menilai tingkat efektivitas Perseroan dalam menghasilkan keuntungan selama periode historis.

Net Profit Margin Perseroan selama periode historis berkisar antara -49,16% – 2,16% dengan rata-rata sebesar -10,68%. Rasio HPP Perseroan berkisar antara -91,03% – -85,86% dengan rata-rata sebesar -87,55%.

Tingkat imbal hasil aset menunjukkan kemampuan Perseroan dalam menghasilkan laba neto dari aset yang dimilikinya. Return on Assets Perseroan selama periode historis berkisar antara -18,61% – 0,65% dengan rata-rata sebesar -4,07%.

Tingkat imbal hasil ekuitas menunjukkan kemampuan Perseroan dalam menghasilkan laba neto dari ekuitas yang ditanamkan. Return on Equity Perseroan selama periode historis berkisar antara -185,79% – 2,52% dengan rata-rata sebesar -38,86%.

Analisis Laporan Keuangan Sebelum Rencana Transaksi Dan Proforma Laporan Keuangan Setelah Rencana Transaksi Dilakukan

Neraca Sebelum Rencana Transaksi dan Setelah Rencana Transaksi Dilakukan

Berdasarkan perbandingan proyeksi laporan posisi keuangan Perseroan pada kondisi tanpa dan dengan Rencana Transaksi selama periode 2026–2030, Rencana Transaksi memberikan dampak positif terhadap aset lancar Perseroan. Jumlah aset lancar meningkat masing-masing sebesar Rp956,067 miliar pada 2026, Rp1.054,201 miliar pada 2027, Rp1.025,107 miliar pada 2028, Rp990,261 miliar pada 2029, dan Rp954,184 miliar pada 2030, atau berkisar antara 5,02%–6,06%.

Peningkatan aset lancar terutama berasal dari kenaikan kas. Pada 2026, saldo kas meningkat sebesar Rp958,659 miliar atau 28,39%, dari Rp3.376,269 miliar menjadi Rp4.334,928 miliar karena penerimaan kas dari Rencana Transaksi pengakhiran perjanjian BOT Gedung BSI Tower. Dampak positif terhadap kas berlanjut sampai dengan 2030, dengan peningkatan

berkisar antara Rp1.003,621 miliar–Rp1.096,399 miliar atau 27,11%–33,15% dibandingkan kondisi tanpa Rencana Transaksi.

Di sisi lain, piutang usaha menurun sebesar Rp0,650 miliar pada 2026 dan selanjutnya menurun dalam kisaran Rp39,544 miliar–Rp45,515 miliar pada 2027–2030. Persediaan juga menurun dalam kisaran Rp1,950 miliar–Rp3,287 miliar. Penurunan tersebut sejalan dengan berkurangnya aktivitas operasional dan pendapatan yang berkaitan dengan BSI Tower setelah Rencana Transaksi.

Rencana Transaksi mengakibatkan penghentian pengakuan seluruh aset sewa pembiayaan yang berkaitan dengan BSI Tower sebesar Rp594,036 miliar atau 100,00% selama periode 2026–2030. Dengan dilaksanakannya pengakhiran kerja sama BOT dan penyerahan penguasaan BSI Tower, Perseroan tidak lagi memiliki hak dan manfaat ekonomi atas aset sewa pembiayaan tersebut. Oleh karena itu, saldo aset sewa pembiayaan yang semula tercatat sebesar Rp594,036 miliar pada kondisi tanpa transaksi menjadi nihil setelah Rencana Transaksi.

Pada aset tidak lancar, Jumlah aset tidak lancar mengalami penurunan sebesar Rp594,036 miliar atau berkisar antara 3,27%–7,44%. Namun, kenaikan aset lancar lebih besar dibandingkan penurunan aset tidak lancar sehingga jumlah aset Perseroan tetap meningkat sebesar Rp362,031 miliar pada 2026 dan dalam kisaran Rp360,148 miliar–Rp460,165 miliar pada 2027–2030 atau sebesar 0,97%–1,61%.

Pada sisi liabilitas jangka pendek, Rencana Transaksi mengakibatkan penurunan sebesar Rp385,267 miliar pada 2026, Rp94,052 miliar pada 2027, Rp43,628 miliar pada 2028, Rp46,108 miliar pada 2029, dan Rp110,840 miliar pada 2030. Penurunan tersebut terutama berasal dari berkurangnya utang usaha, bagian liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun, serta utang jangka pendek lainnya.

Rencana Transaksi juga mengakibatkan utang jangka pendek lainnya yang mencatat seluruh utang bank dan lembaga keuangan jangka panjang yang berkaitan dengan BSI Tower tidak lagi tercatat menjadi nihil dengan penurunan sebesar Rp502,508 miliar pada 2026 dibandingkan sebelum transaksi yang menurun secara bertahap menjadi Rp273,644 miliar pada 2030. Meskipun demikian, jumlah liabilitas jangka panjang secara keseluruhan meningkat dalam kisaran Rp59,475 miliar–Rp293,317 miliar, terutama karena perubahan pada liabilitas pembiayaan konsumen dan akun liabilitas jangka panjang lainnya.

Pada sisi ekuitas, saldo laba meningkat sebesar Rp687,823 miliar pada 2026. Selanjutnya, selisih saldo laba dibandingkan kondisi tanpa transaksi tetap positif, yaitu sebesar Rp260,900 miliar pada 2027 dan meningkat menjadi Rp524,544 miliar pada 2030. Jumlah ekuitas setelah Rencana Transaksi meningkat sebesar Rp687,823 miliar atau 16,56% pada 2026, sedangkan pada 2027–2030 meningkat dalam kisaran Rp218,785 miliar–Rp260,900 miliar.

Laba Rugi Sebelum Rencana Transaksi dan Setelah Rencana Transaksi Dilakukan

Rencana Transaksi mengakibatkan penurunan pendapatan sebesar Rp76,872 miliar atau 0,50% pada 2026. Penurunan tersebut meningkat secara bertahap hingga mencapai Rp186,611 miliar atau 1,35% pada 2030, terutama akibat tidak diperolehnya lagi pendapatan dari pengelolaan atau penyewaan BSI Tower.

Penurunan pendapatan sebagian diimbangi oleh berkurangnya beban pokok sebesar Rp9,528 miliar–Rp28,102 miliar dan beban usaha sebesar Rp45,000 miliar–Rp57,800 miliar selama periode proyeksi. Hal tersebut mencerminkan berkurangnya biaya operasional yang sebelumnya berkaitan dengan pengelolaan BSI Tower.

Rencana Transaksi juga mengakibatkan seluruh beban keuangan BSI Tower tidak lagi ditanggung Perseroan, yaitu sebesar Rp44,242 miliar pada 2026 dan menurun secara bertahap menjadi Rp24,822 miliar pada 2030. Namun, penghematan beban keuangan Perseroan secara keseluruhan hanya berkisar antara Rp0,349 miliar–Rp24,444 miliar, yang mengindikasikan adanya perubahan pada komponen beban keuangan lainnya.

Pada 2026, Perseroan memperoleh tambahan pendapatan lainnya sebesar Rp908,620 miliar dari laba kotor divestasi terkait Rencana Transaksi pengakhiran kerja sama BOT BSI Tower. Manfaat tersebut sebagian diimbangi oleh kenaikan beban lainnya sebesar Rp369,132 miliar atau 53,63% serta kenaikan beban pajak final sebesar Rp29,515 miliar yang terdiri dari PPh 2,5% sebesar Rp37,566 miliar dan dekonsol kinerja BSIT sebesar Rp8,051 miliar.

Setelah memperhitungkan seluruh dampak Rencana Transaksi, EBT pada 2026 meningkat sebesar Rp0,828 miliar atau 0,36%, dari Rp230,469 miliar menjadi Rp231,297 miliar. EAT juga meningkat sebesar Rp0,828 miliar atau 0,43%, dari Rp191,108 miliar menjadi Rp191,936 miliar.

Pada 2027–2030, ketika keuntungan pengakhiran BOT tidak lagi berulang, EAT Perseroan menurun sebesar Rp103,231 miliar pada 2027, Rp106,973 miliar pada 2028, Rp69,680 miliar pada 2029, dan Rp112,994 miliar pada 2030. Dengan demikian, Rencana Transaksi memberikan manfaat yang bersifat satu kali pada 2026, tetapi mengurangi laba berulang Perseroan pada periode berikutnya.

Arus Kas Sebelum Rencana Transaksi dan Setelah Rencana Transaksi Dilakukan

Arus Kas dari Aktivitas Operasi: penerimaan kas dari pelanggan menurun sebesar Rp3,538 miliar pada 2026 dan selanjutnya menurun hingga Rp188,216 miliar pada 2030. Penurunan tersebut konsisten dengan berkurangnya pendapatan Perseroan setelah Rencana Transaksi.

Arus Kas dari Aktivitas Investasi: Rencana Transaksi menghasilkan tambahan arus kas masuk sebesar Rp1.312,957 miliar pada 2026. Dengan demikian, penerimaan hasil divestasi pada entitas anak, entitas asosiasi, dan investasi jangka panjang lainnya meningkat dari Rp4.557,889 miliar menjadi Rp5.870,847 miliar.

Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan: pembayaran bunga menurun sebesar Rp22,121 miliar pada 2026 dan dalam kisaran Rp24,822 miliar–Rp39,387 miliar pada 2027–2030. Pembayaran utang bank dan nonbank juga menurun sebesar Rp29,927 miliar pada 2026 dan sebesar Rp59,854 miliar per tahun pada 2027–2030.

Rasio Keuangan Perseroan Sebelum Rencana Transaksi dan Setelah Rencana Transaksi Dilakukan

Secara keseluruhan, Rencana Transaksi memberikan dampak positif terhadap likuiditas Perseroan. Rasio lancar meningkat dari 1,02 kali menjadi 1,10 kali pada 2026 dan tetap lebih tinggi sepanjang periode proyeksi. Rasio cepat juga meningkat dari 0,69 kali menjadi 0,76 kali

pada 2026 dan berada di atas 1,00 kali pada 2027–2030.

Dari sisi solvabilitas, DER menurun dari 7,97 kali menjadi 6,77 kali pada 2026 dan tetap lebih rendah sepanjang periode proyeksi. DAR juga menurun dari 0,89 kali menjadi 0,87 kali pada 2026 dan selanjutnya lebih rendah sebesar 0,01–0,02 kali.

Sebaliknya, rasio profitabilitas cenderung mengalami penurunan setelah 2026. ROA menurun sebesar 41,69%–61,29% pada 2027–2030, sedangkan ROE menurun sebesar 44,93%–63,15%. NPM meningkat tipis dari 1,25% menjadi 1,26% pada 2026, tetapi kemudian menurun menjadi 0,48%–1,16% pada 2027–2030.

Proforma Laporan Posisi Keuangan

Pada sisi aset, pos Kas dan Setara Kas setelah penyesuaian proforma diproyeksikan mengalami peningkatan dari semula sebesar Rp2,893 triliun menjadi Rp4,203 triliun. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh adanya penyesuaian berupa penambahan kas sebesar Rp1,309 triliun, yang terdiri dari penerimaan kas atas pembayaran Rencana Transaksi sebesar Rp1,312 triliun dan penyesuaian penurunan pendapatan yang terakumulasi pada kas sebesar Rp3,538 miliar. Kenaikan tersebut berdampak langsung terhadap pos Jumlah Aset Lancar, yang meningkat menjadi Rp21,841 triliun dari posisi sebelum transaksi sebesar Rp20,532 triliun.

Sementara itu, pada akun aset tidak lancar, pos Aset Sewa Pembiayaan mengalami penurunan hingga menjadi nihil. Hal ini disebabkan oleh pelaksanaan Rencana Transaksi yang mengalihkan Aset Sewa Pembiayaan berupa kerja sama BOT Gedung BSI Tower BRIS. Dengan demikian, nilai Aset Sewa Pembiayaan yang sebelumnya tercatat sebesar Rp594 miliar menjadi Rp0 setelah Rencana Transaksi dilaksanakan.

Dilihat dari struktur pendanaan, pada sisi liabilitas terdapat penyesuaian pada pos Utang Usaha – Pihak Ketiga sebesar Rp2,057 miliar, sehingga nilai utang usaha yang semula tercatat sebesar Rp7,150 triliun menjadi Rp7,148 triliun setelah penyesuaian proforma. Pada akun Biaya Akrua, setelah penyesuaian proforma, nilai akun tersebut diproyeksikan mengalami peningkatan dari semula sebesar Rp3,815 triliun menjadi Rp4,020 triliun. Kenaikan tersebut disebabkan oleh adanya penyesuaian pada akun Biaya Akrua sebesar Rp204,609 miliar.

Sementara itu, akun Utang Jangka Pendek Lainnya diproyeksikan mengalami penurunan dari semula sebesar Rp250,996 miliar menjadi Rp75,921 miliar. Penurunan tersebut disebabkan oleh pembayaran utang kepada BRIS, yang diharapkan dapat menurunkan beban keuangan Perseroan. Dengan demikian, terdapat penyesuaian pada akun Utang Jangka Pendek Lainnya sebesar Rp175,064 miliar.

Pada sisi ekuitas, terdapat penyesuaian yang disebabkan oleh peningkatan laba tahun berjalan sehubungan dengan adanya keuntungan dari pengakhiran perjanjian BOT. Penyesuaian tersebut mengakibatkan ekuitas Perseroan meningkat sebesar Rp687,822 miliar, yang terdiri dari laba pengakhiran perjanjian BOT sebesar Rp718,912 miliar dan rugi atas kehilangan pendapatan sewa Gedung BSI Tower sebesar Rp31,098 miliar. Dengan adanya penyesuaian tersebut, ekuitas Perseroan mengalami peningkatan dari semula sebesar Rp4,305 triliun menjadi Rp4,993 triliun setelah Rencana Transaksi dilaksanakan.

Proforma Laba Rugi Keuangan

Berdasarkan proforma Laporan Laba Rugi Perseroan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi, pelaksanaan Rencana Transaksi berdampak pada pengakuan keuntungan atas pengakhiran perjanjian BOT Gedung BSI Tower sebesar Rp908,619 miliar. Selain itu, terdapat peningkatan beban lain-lain bersih sebesar Rp152,132 miliar yang terdiri dari biaya divestasi PPIN sebesar Rp1,500 miliar, biaya pengembalian security deposit kepada BRIS sebesar Rp37,642 miliar, utang sinking fund sebesar Rp1,537 miliar, insentif Lahan II tahun 2025 dan 2026 sebesar Rp4,412 miliar, insentif Lahan I tahun 2026 sebesar Rp53,519 miliar, serta insentif Lahan I tahun 2027 sebesar Rp53,519 miliar.

Rencana Transaksi juga menimbulkan beban pajak final sebesar 2,5% atau setara dengan Rp37,556 miliar. Dengan memperhitungkan seluruh komponen tersebut, Perseroan memperoleh laba bersih dari pengakhiran BOT Gedung BSI Tower sebesar Rp718,921 miliar.

Di sisi lain, pengakhiran BOT Gedung BSI Tower turut berdampak pada penurunan pendapatan usaha Perseroan sebesar Rp76,871 miliar, dengan dampak terhadap laba sebelum pajak sebesar Rp31,098 miliar. Dengan demikian, secara keseluruhan penyesuaian pada proforma proyeksi Laporan Laba Rugi Perseroan adalah sebesar Rp687,822 miliar.

Proforma Arus Kas

Arus Kas dari Aktivitas Operasi: Aktivitas operasional Perseroan mengalami perubahan pada penerimaan kas dari pelanggan yang mengakibatkan penurunan kas dari Aktivitas Operasi Sebesar Rp3,538 miliar.

Arus Kas untuk Aktivitas Investasi: Pos ini merupakan komponen yang mengalami penyesuaian signifikan secara langsung sebagai dampak dari Rencana Transaksi. Perseroan mencatat adanya tambahan arus kas masuk pada pos hasil divestasi pada entitas anak, entitas asosiasi, dan investasi jangka panjang lainnya sebesar Rp1,312 triliun. Penyesuaian tersebut berdampak terhadap perubahan nilai arus kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi. Selanjutnya, pos Kas dan Setara Kas yang sebelum Rencana Transaksi tercatat sebesar Rp1,110 triliun mengalami penyesuaian menjadi negatif sebesar Rp2,423 triliun setelah Rencana Transaksi.

Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan: Seluruh aktivitas pendanaan Perseroan tidak mengalami perubahan akibat adanya Rencana Transaksi..

Kontribusi Nilai Tambah Terhadap Perusahaan Sebagai Akibat Dari Rencana Transaksi Yang Akan Dilakukan, Termasuk Dampaknya Terhadap Proyeksi Keuangan Perusahaan

Dalam Rencana Transaksi ini perlu diperhatikan bahwa secara keseluruhan Perseroan sedang melakukan Peningkatan Likuiditas Struktural. Hal ini dapat diperhatikan dari aspek Analisis Arus Kas dan Likuiditas; Analisis Arus Kas Aktivitas Pendanaan; Analisis Kinerja Operasional & Profitabilitas; dan Analisis Pos Posisi Keuangan Lainnya. BSI Tower memang memberikan pendapatan yang cukup baik disisi Perseroan, namun issue Likuiditas Perseroan menjadi hal yang perlu diperhatikan dengan mempertimbangkan di tahun 2025 Debt Equity Ratio sudah menyentuh rasio 8,98 dan Debt Assets Ratio menyentuh rasio 0,9.

Analisis Arus Kas & Likuiditas

Posisi kas Perseroan jauh lebih kuat secara struktural di sepanjang proyeksi. Pada tahun 2026, **kas meningkat sebesar +Rp958,6 Miliar (+28%)**, peningkatan likuiditas ini tidak hilang di tahun-tahun berikutnya, melainkan naik di tahun 2027 sebesar +Rp1,096 Triliun (+33%) dan bertahan stabil di kisaran +Rp1 Triliun (27% s.d. 32%) hingga tahun 2030. Total kas Perseroan selama tahun proyeksi dengan skenario Dengan Transaksi Rp4,4 Triliunan dan dengan skenario Tanpa Transaksi Rp3,3 Triliunan.

Kas Dengan Transaksi yang konsisten lebih tinggi ini menunjukkan bahwa Perseroan berhasil mengamankan bantalan likuiditas (*cash cushion*) jangka panjang yang sangat tebal. Dana segar dari Nilai Pengakhiran BSI Tower ditempatkan pada instrumen likuid yang menjaga posisi kas tetap tinggi di sepanjang tahun

Analisis Arus Aktivitas Pendanaan

Skenario Dengan Transaksi secara konsisten mencatat arus kas keluar (*outflow*) untuk pembayaran utang yang lebih rendah (*lebih hemat*) dibandingkan skenario Tanpa Transaksi. Terdapat selisih positif (*saving*) sebesar +Rp29,9 Miliar di tahun 2026, dan konstan sebesar +Rp59,8 Miliar per tahun dari 2027 hingga 2030. Besaran **+Rp59,8 Miliar per tahun** dikontribusi dari penghematan pembayaran **pokok utang kepada BRIS untuk pembangunan BSI Tower** selama tahun proyeksi.

Dengan dilakukannya pelunasan dipercepat (*early settlement*) atas utang BSI Tower di tahun 2026, struktur modal Perseroan menjadi jauh lebih ringan. Dampak turunannya adalah Perseroan tidak lagi dibebani oleh skema pembayaran pokok utang tahunan yang berat di tahun-tahun mendatang. Penghematan *outflow* pendanaan inilah yang turut andil dalam meningkatnya saldo kas Perseroan.

Perseroan juga menikmati penghematan arus kas keluar untuk bunga berkisar antara -1,76% hingga -6,66% per tahun karena beban bunga/margin BSI Tower telah dipangkas menjadi Rp0 (-100%) yang semula dalam skema Tanpa Transaksi berkisar di **Rp24 Miliar - Rp44 Miliar beban bunga untuk pembangunan BSI Tower** selama tahun proyeksi.

Analisis Kinerja Operasional & Profitabilitas

Tahun 2026 Laba Bersih tahun pertama hampir tidak bergerak, hanya tumbuh tipis +Rp828 Juta (+0,43%). Tahun 2027 Laba bersih sebesar -Rp103,2 Miliar atau merosot -60,68% (dari Rp170,1 Miliar menjadi hanya Rp66,8 Miliar). Tahun 2028–2030 selisih Dengan Transaksi dan Tanpa Transaksi pada Earning After Tax (2028: -53,37%, 2029: -40,75%, 2030: -41,63%). Total Laba Bersih Perseroan selama tahun proyeksi dengan skenario Dengan Transaksi Rp122,4 Miliar dan dengan skenario Tanpa Transaksi Rp200,8 Miliar.

Hal ini dikontribusi utama oleh akun Beban Usaha, Kerugian Penurunan Nilai dan Beban Lainnya. Kerugian Penurunan Nilai. Pada Beban Usaha terdapat selisih pada skenario Tanpa Transaksi dan Dengan Transaksi rata-rata di Rp52,05 Miliar. Pada Kerugian Penurunan Nilai terdapat selisih pada skenario Tanpa Transaksi dan Dengan Transaksi rata-rata di -Rp101,7 Miliar. Pada Beban Lainnya terdapat selisih pada skenario Tanpa Transaksi dan Dengan Transaksi rata-rata di -Rp94,2 Miliar.

Kehilangan pendapatan sewa gedung sebesar Rp78 Miliaran per tahun sebenarnya merupakan mesin pencetak laba (*highly profitable asset*) yang sangat efisien bagi Perseroan jika Aset BOT BSI Tower ini dipertahankan.

Analisis Pos Posisi Keuangan Lainnya

Pada tahun 2026, terjadi penurunan utang jangka pendek lainnya sebesar -Rp502,5 Miliar. Ini menunjukkan sebagian kas masuk dari Rencana Transaksi langsung digunakan Perseroan untuk membersihkan utang kepada BRIS dalam pembangunan BSI Tower. Pos Aset Sewa Pembiayaan sebesar Rp594 Miliar yang mencatatkan aset BSI Tower disisi Perseroan juga hapus karena Rencana Transaksi ini.

Prosedur Pengambilan Keputusan Oleh Perusahaan Dalam Menentukan Dan Nilai Rencana Transaksi Dengan Memperhatikan Alternatif Lain

Berdasarkan informasi yang diperoleh dari manajemen Perseroan, proses pengambilan keputusan atas Rencana Transaksi telah dilakukan melalui prosedur internal yaitu ditetapkan dan disetujui oleh manajemen Perseroan.

Hal Material Lainnya Yang Dapat Memberikan Keyakinan Bagi Penilai Bisnis Dalam Memberikan Opini Kewajaran Rencana Transaksi

Hal-hal material lainnya terkait dengan analisis inkremental dari Rencana Transaksi tidak ada. Dengan analisis inkremental yang telah dilakukan, Penilai meyakini bahwa Rencana Transaksi adalah wajar dan memberikan nilai tambah bagi Perseroan.

4. Analisis Kewajaran Nilai Rencana Transaksi

- a) Perbandingan antara nilai Rencana Transaksi dengan penilaian atas Rencana Transaksi yang akan dilakukan;

Berdasarkan Laporan Penilaian Bisnis yang diterbitkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Rengganis, Hamid & Rekan dengan **Nomor: 00193/2.0012-00/PI/07/0330/1/VI/2026 tanggal 22 Juni 2026**, Nilai Pasar dari objek Rencana Transaksi adalah senilai **Rp1.502.656.000.000** dengan menggunakan Pendekatan Pendapatan dengan Metode *Diskonto Arus Kas (DCF)*. Rincian nilai sebagai berikut:

Pemberi Tugas	: BSI dan PTPP
Pengguna Laporan	: BSI dan PTPP
Tujuan Penilaian	: Rencana pengakhiran lebih awal kerja sama BOT antara BSI dan PTPP
Dasar Nilai	: Nilai Pasar
Tanggal Penilaian	: 31 Desember 2025
Tanggal Inspeksi	: 14 April 2026
Nilai Tukar	: USD 1 = Rp16.782,- (kurs tengah Bank Indonesia)
Objek Penilaian	: Hak Kepemilikan Finansial atas Gedung BSI Tower dengan rincian sebagai berikut:



Objek Penilaian

Lokasi	: Jalan Medan Merdeka Selatan No.17 RT.11/RW.2, Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir, Kota Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Indonesia
Koordinat	: -6.181058, 106.824104
Luas Tanah (m²)	: 5.849
GBA (m²)	: ±58.215
SGA (m²)	: ±33.606
Tingkat Hunian	: 99,45%*

* Per tanggal 31 Desember 2025

Nilai Pasar : Rp1.502.656.000.000,-
(SATU TRILIUN LIMA RATUS DUA MILIAR ENAM RATUS LIMA PULUH ENAM JUTA RUPIAH)

Ringkasan eksekutif ini hanya digunakan bersama dengan laporan penilaian dengan segala asumsi, batasan dan dasar penilaian yang dinyatakan di dalam laporan ini dan tidak seharusnya dibaca secara terpisah.

Berdasarkan informasi Nilai Transaksi dari objek Rencana Transaksi adalah sebesar **Rp1.502.656.000.000.**

- b) Analisis untuk memastikan bahwa Nilai Transaksi memberikan nilai tambah dari Rencana Transaksi yang akan dilakukan;

Berdasarkan analisis inkremental, Rencana Transaksi diproyeksikan memberikan nilai tambah terutama melalui peningkatan likuiditas struktural dan penurunan risiko keuangan Perseroan, yang relevan mengingat Debt to Equity Ratio dan Debt to Asset Ratio pada tahun 2025 masing-masing telah mencapai 8,98 kali dan 0,90 kali. Rencana Transaksi meningkatkan posisi kas sekitar Rp958,6 miliar pada tahun 2026 dan mempertahankan tambahan kas pada kisaran Rp1 triliun hingga tahun 2030, sekaligus mengurangi pembayaran pokok utang sekitar Rp59,8 miliar per tahun serta menghilangkan beban bunga atau marjin BSI Tower yang sebelumnya berkisar antara Rp24 miliar sampai dengan Rp44 miliar per tahun. Selain itu, sebagian penerimaan transaksi digunakan untuk menyelesaikan kewajiban terkait BSI Tower, sedangkan aset sewa pembiayaan sebesar Rp594,0 miliar dihentikan pengakuannya, sehingga komposisi aset Perseroan menjadi lebih likuid dan struktur pendanaannya lebih ringan. Meskipun Rencana Transaksi menyebabkan hilangnya pendapatan sewa sekitar Rp78 miliar per tahun dan menurunkan laba bersih pada sebagian besar periode proyeksi, manfaat berupa penguatan bantalan kas, pengurangan beban pendanaan, dan penurunan eksposur leverage diproyeksikan meningkatkan ketahanan keuangan serta mendukung

kesinambungan usaha Perseroan. Dengan demikian, nilai tambah Rencana Transaksi terutama berasal dari perbaikan likuiditas dan pengurangan risiko keuangan, bukan dari peningkatan profitabilitas selama periode proyeksi.

- c) Analisis kewajaran Nilai Transaksi dilakukan untuk meyakini bahwa nilai Rencana Transaksi berada dalam kisaran Nilai yang didapatkan dari hasil Penilaian

Secara kualitatif, dapat diketahui bahwa pihak-pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi ini adalah Perseroan dan Pemilik Tanah. Berdasarkan struktur kepemilikan saham dari pihak-pihak yang akan melakukan Rencana Transaksi yaitu antara Lessee dan Lessor, terdapat keterkaitan dari segi kepengurusan di antara pihak-pihak tersebut.

Ditinjau dari hubungan dari segi kepemilikan saham dan segi kepengurusan, berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan Rencana Transaksi ini termasuk kepada Transaksi Afiliasi.

Rencana Transaksi ini tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

Dengan memperhatikan definisi Benturan kepentingan di atas (yang merugikan perusahaan) dan alasan yang telah dikemukakan serta harga Rencana Transaksi yang akan dilaksanakan, maka Rencana Transaksi bukan merupakan Transaksi benturan kepentingan, karena memberikan solusi kelangsungan usaha bagi Perseroan dan diselenggarakan sesuai aturan perundang-undangan yang berlaku dan menguntungkan Perseroan.

Nilai Rencana Transaksi adalah sebesar Rp1.502.656.000.000 sedangkan jumlah ekuitas Perseroan berdasarkan laporan keuangan per 31 Desember 2025 adalah sebesar Rp4.305.416.342.423 dengan demikian Rencana Transaksi tersebut merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020, karena nilai transaksi lebih dari 20% ekuitas Perseroan. Secara umum, manfaat dari Transaksi ini dilakukan dalam rangka adanya kebutuhan atau dalam rangka memperbaiki struktur keuangan Perseroan dengan melalui penerimaan kompensasi atas pengakhiran awal perjanjian BOT Gedung BSI Tower.

Berdasarkan peraturan No.35/POJK.04/2020 Tentang Penilaian Dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis Di Pasar Modal, suatu Transaksi dikategorikan wajar apabila Transaksi tersebut berada pada kisaran batas atas dan batas bawah sebesar 7,5% dari Nilai Pasar. Perbandingan nilai Rencana Transaksi dengan batas atas dan batas bawah disajikan sebagai berikut:

Keterangan	%	Rupiah	USD
Nilai Transaksi		2.000.000.000	119.175
Nilai Pasar		1.902.630.000	113.373
Batas Atas	7,50%	2.045.327.250	121.876
Batas Bawah	7,50%	1.759.932.750	104.870

Berdasarkan analisis batas wajar atas dan bawah Nilai Rencana Transaksi penjualan ini dimana batas atas 7,5% adalah Rp1.615.355.200.000 sedangkan batas bawah 7,5% adalah Rp1.389.956.800.000 sedangkan Nilai Rencana Transaksi adalah Rp 1.502.656.000.000, dapat disimpulkan Rencana Transaksi tersebut masih berada pada batas wajar.

Dengan demikian, hasil kajian dan analisis yang telah dilakukan terhadap seluruh aspek yang terkait dalam rangka menentukan dampak positif secara kualitatif, kuantitatif, dan kewajaran dari Rencana Transaksi yang akan dilakukan, maka kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi yang dilakukan oleh Perseroan adalah **Wajar**.

Kami menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam melaksanakan penugasan ini, kami bertindak sebagai pihak independen yang tidak terikat dengan kepentingan apa pun, baik saat ini maupun di masa datang terkait dengan usaha Perseroan maupun atas Rencana Transaksi yang dilakukan.

Demikian laporan pendapat kewajaran ini kami sampaikan, atas kerja sama dan kepercayaan yang telah diberikan kepada kami untuk penugasan ini kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,
KJPP SUGIANTO PRASODJO & REKAN
Public Appraisers and Consultants



Kantor Jasa Penilai Publik
SUGIANTO PRASODJO DAN REKAN
Public Appraisers And Consultants



Ginanjar Rizki Tarekat, S.T, M.Ec.Dev.,MAPPI (Cert)
Partner
 Penilai Properti & Bisnis Izin Men. Keu.
 No.P.1-18.00532 dan B-1.23.00643
 STTD.PPB-47/PM.02/2023
 MAPPI No. 16-S-06672
 RMK-2017.00616