

No. S.2021.0004/MBI/DIR COMPLIANCE-Corporate Secretary
Jakarta, 16 Maret 2021

Kepada Yth.

1. **Otoritas Jasa Keuangan (“OJK”)**
Gedung Sumitro Djojohadikusumo
Departemen Keuangan RI
Jl. Lapangan Banteng Timur 2-4
Jakarta 10710
Up. Yth. Bapak Ir. Hoesen, M.M - Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal OJK
2. **Direksi PT Bursa Efek Indonesia**
Gedung Bursa Efek Indonesia Tower 1
Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53
Jakarta 12190
Up. Yth. Bapak IGD Nyoman Yetna Setia - Direktur Penilaian Perusahaan

Perihal: **Keterbukaan Informasi atas Transaksi Afiliasi PT Bank Maybank Indonesia, Tbk.
 (“Perseroan”)**

Dengan hormat,

Merujuk Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan (“POJK 42”), dan Keputusan Direksi PT Bursa Efek Indonesia No. Kep-00015/BEI/01-2021 tanggal 29 Januari 2021 tentang Kewajiban Penyampaian Informasi, dengan ini disampaikan Keterbukaan Informasi sehubungan dengan Transaksi Afiliasi yang telah dilakukan oleh Perseroan dengan PT Maybank Kim Eng Sekuritas (“Transaksi”), dengan uraian sebagai berikut:

1) Uraian tentang Transaksi:

- i. **Tanggal Transaksi**
Pada tanggal 15 Maret 2021, Perseroan menandatangani Perjanjian Perjanjian Pembagian Sewa Menyewa dengan PT Maybank Kim Eng Sekuritas (“MKES”).
- ii. **Obyek Transaksi**
Obyek Transaksi adalah ruangan seluas ± 1.720,44 m² milik PT Senayan Trikarya Sempna yang terletak di Gedung Sentral Senayan III lantai 20 dan 22, Jalan Asia Afrika No.8, Gelora Bung Karno, Jakarta Pusat (“Ruang Kantor”).
Perseroan adalah Pemegang Hak Sewa atas Ruang Kantor yang dimiliki dan dikelola oleh PT Senayan Trikarya Sempna dan Perseroan menyerahkan penggunaan Ruang Kantor kepada MKES untuk digunakan dalam kegiatan operasionalnya.
Ruang Kantor merupakan sebagian dari keseluruhan ruangan kantor seluas ± 38,344.77 m² milik PT Senayan Trikarya Sempna yang disewa oleh Perseroan berdasarkan Lease Agreement No. 066/SSIII.LA/X/11 tanggal 18 Juni 2012. Perseroan telah memperoleh persetujuan dari PT Senayan Trikarya Sempna atas penggunaan Ruang Kantor oleh MKES.
- iii. **Nilai Transaksi**
Nilai Transaksi Afiliasi adalah sebesar Rp10.701.661.534,- untuk jangka waktu sewa selama 31,5 bulan atau Rp4,076,823,442,- atau USD289,034 per tahun pada kurs Rp14.105,-/USD, dimana jumlah ini merupakan harga sewa yang harus dibayarkan oleh MKES kepada Perseroan untuk penggunaan Ruang Kantor. Jangka waktu atau masa sewa berlaku sejak 15 Maret 2021 sampai dengan 31 Oktober 2023.

iv. Pihak-Pihak yang Melakukan Transaksi dan Hubungan dengan Perseroan

Pihak-pihak dalam Transaksi ini adalah:

- PT Bank Maybank Indonesia, Tbk. selaku Pemegang Hak Sewa; dan
- PT Maybank Kim Eng Sekuritas selaku Pengguna Ruang Kantor.

v. Sifat Hubungan Afiliasi dari pihak yang melakukan Transaksi dengan Perseroan

Hubungan Afiliasi antara Perseroan dan MKES didasarkan pada hubungan antara 2 (dua) perusahaan yang dikendalikan secara tidak langsung oleh pihak yang sama. Pemegang Saham Utama dari MKES dan Perseroan adalah Malayan Banking Berhad Sdn. Bhd. Perseroan juga mempunyai kepemilikan tidak langsung pada MKES melalui perusahaan anak PT Maybank Indonesia Finance, dengan kepemilikan efektif 15%.

2) Pertimbangan dan alasan dilakukannya Transaksi tersebut dibandingkan apabila dilakukan transaksi lain yang sejenis dengan pihak non afiliasi adalah:

- Transaksi Afiliasi ini dilakukan dengan tujuan untuk mewujudkan sinergi antara Maybank Group dan sentralisasi kantor Maybank Group.
- Transaksi Afiliasi ini juga memberikan manfaat efisiensi bagi Perseroan setelah transaksi efektif.
- Perseroan tidak menyerahkan penggunaan Ruang Kantor kepada pihak lain karena penyewaan ruang kantor bukan merupakan kegiatan utama Perseroan dan Perseroan dilarang melakukan usaha lain di luar kegiatan usaha Bank Umum.

3) Ringkasan Laporan Penilai KJPP Susan Widjojo & Rekan, yang melakukan penilaian atas obyek Transaksi telah memuat identitas pihak, obyek penilaian, tujuan penilaian, asumsi dan kondisi pembatas, sebagaimana Ringkasan Penilaian Aset Sewa yang tertuang di dalam "Keterbukaan Informasi sehubungan dengan Transaksi Afiliasi Perseroan" terlampir.

Ringkasan Laporan Penilai KJPP Kusnanto dan Rekan mengenai kewajaran Transaksi telah memuat identitas pihak, obyek penilaian, tujuan penilaian, asumsi dan kondisi pembatas, pendekatan dan metode penilaian data, dan pendapat kewajaran transaksi, sebagaimana Ringkasan Pendapat Kewajaran yang tertuang di dalam "Keterbukaan Informasi sehubungan dengan Transaksi Afiliasi Perseroan" terlampir.

4) Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan telah menyatakan dalam Surat Pernyataan terlampir bahwa:

- bertanggung jawab penuh atas kebenaran dari seluruh informasi yang dimuat dalam laporan ini;
- seluruh informasi atau fakta material yang relevan terkait dengan laporan ini telah disampaikan dengan benar; dan tidak ada informasi penting atau fakta material lainnya yang berhubungan dengan Transaksi tersebut yang tidak dikemukakan dalam laporan ini yang dapat menyebabkan informasi dalam laporan ini menjadi tidak benar dan/atau menyesatkan;
- baik secara pribadi maupun korporasi tidak memiliki benturan kepentingan terhadap Transaksi ini, dan dilaksanakan dengan pertimbangan bisnis yang telah dilakukan Perseroan.

Demikian disampaikan. Atas perhatiannya kami mengucapkan terima kasih.

Hormat kami,
PT Bank Maybank Indonesia, Tbk.


Harris P. Simanjuntak
Sekretaris Perusahaan

Tembusan kepada Yth:

- Dewan Komisaris PT Bank Maybank Indonesia, Tbk.
- Direktur Kepatuhan PT Bank Maybank Indonesia, Tbk.

SURAT PERNYATAAN DIREKSI
PT BANK MAYBANK INDONESIA, TBK.
No. Spt.2021.001/MBI/DIR COMPLIANCE-Corporate Secretary

Yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : **Thilagavaty Nadason**
Jabatan : Direktur PT Bank Maybank Indonesia, Tbk.

2. Nama : **Muhamadian**
Jabatan : Direktur PT Bank Maybank Indonesia, Tbk.

masing-masing bertindak dalam jabatannya tersebut di atas, dari dan oleh karenanya berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi PT Bank Maybank Indonesia, Tbk. berkedudukan di Jakarta Pusat dan berkantor pusat di Sentral Senayan III, Jl. Asia Afrika No. 8, Gelora Bung Karno - Senayan, Jakarta 10270 (selanjutnya disebut sebagai "Perseroan") dengan ini menyatakan bahwa:

1. Perseroan telah melakukan Transaksi Pembagian Sewa Menyewa Ruang Kantor seluas ± 1.720,44 m² milik PT Senayan Trikarya Sempana yang terletak di Gedung Sentral Senayan III lantai 20 dan 22, Jalan Asia Afrika No.8, Gelora Bung Karno, Jakarta Pusat yang telah disewa oleh Perseroan dari PT Senayan Trikarya Sempana kepada PT Maybank Kim Eng Sekuritas dengan total nilai Transaksi sebesar USD289,034 atau Rp10.701.661.534,- untuk jangka waktu sewa selama 31,5 bulan (15 Maret 2021 - 31 Oktober 2023) atau Rp4,076,823,442,- per tahun pada kurs Rp14.105,-/USD ("Transaksi Afiliasi"), berdasarkan Perjanjian Kerja Sama antara Perseroan dengan PT Maybank Kim Eng Sekuritas Nomor SPJ.2021.005/DIR FIN-Procurement, Premises & Vendor Relation;
2. Transaksi Afiliasi yang dilakukan telah melalui prosedur sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan;
3. Seluruh informasi/fakta material yang disampaikan Perseroan kepada Otoritas Jasa Keuangan dan PT Bursa Efek Indonesia berkaitan dengan Transaksi Afiliasi tersebut - sebagaimana tercantum dalam Surat Perseroan No. S.2021.0004 /MBI/DIR COMPLIANCE-Corporate Secretary tanggal 16 Maret 2021 - telah diungkapkan seluruhnya dengan benar, dan tidak ada informasi penting atau fakta material lainnya yang tidak dikemukakan dalam laporan tersebut yang dapat menyebabkan informasi dalam laporan tersebut menjadi tidak benar dan/atau menyesatkan;
4. Seluruh anggota Direksi secara pribadi maupun korporasi tidak memiliki benturan kepentingan atas Transaksi Afiliasi tersebut sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

Demikian Surat Pemyataan ini dibuat dengan itikad baik, benar dan sesungguhnya untuk keperluan pelaporan atas Transaksi Afiliasi yang dilakukan Perseroan.

Jakarta, 16 Maret 2021
Yang Memberi Pernyataan,
Direksi
PT Bank Maybank Indonesia, Tbk.



Thilagavaty Nadason
Direktur



Muhamadian
Direktur

SURAT PERNYATAAN DEWAN KOMISARIS
PT BANK MAYBANK INDONESIA, TBK.
No. Spt.2021.002/MBI/DIR COMPLIANCE-Corporate Secretary

Yang bertanda tangan di bawah ini, seluruh anggota Dewan Komisaris PT Bank Maybank Indonesia, Tbk. berkedudukan di Jakarta Pusat dan berkantor pusat di Sentral Senayan III, Jl. Asia Afrika No. 8, Gelora Bung Karno - Senayan, Jakarta 10270 (selanjutnya disebut sebagai "Perseroan"), dengan ini menyatakan bahwa:

1. Direksi Perseroan telah melakukan Transaksi Pembagian Sewa Menyewa Ruang Kantor seluas ± 1.720,44 m² milik PT Senayan Trikarya Sempna yang terletak di Gedung Sentral Senayan III lantai 20 dan 22, Jalan Asia Afrika No.8, Gelora Bung Karno, Jakarta Pusat yang telah disewa oleh Perseroan dari PT Senayan Trikarya Sempna kepada PT Maybank Kim Eng Sekuritas dengan total nilai Transaksi sebesar Rp10.701.661.534,- untuk jangka waktu sewa selama 31,5 bulan (15 Maret 2021 - 31 Oktober 2023) atau Rp4,076,823,442,- atau USD289,034 per tahun pada kurs Rp14.105,-/USD ("Transaksi Afiliasi"), berdasarkan Perjanjian Kerja Sama antara Perseroan dengan PT Maybank Kim Eng Sekuritas Nomor SPJ.2021.005/DIR FIN-Procurement, Premises & Vendor Relation.;
2. Seluruh informasi/fakta material yang disampaikan Perseroan kepada Otoritas Jasa Keuangan dan PT Bursa Efek Indonesia berkaitan dengan Transaksi Afiliasi tersebut - sebagaimana tercantum dalam Surat Perseroan No. S.2021.0004/MBI/DIR COMPLIANCE-Corporate Secretary tanggal 16 Maret 2021 - telah diungkapkan seluruhnya dengan benar, dan tidak ada informasi penting atau fakta material lainnya yang tidak dikemukakan dalam laporan tersebut yang dapat menyebabkan informasi dalam laporan tersebut menjadi tidak benar dan/atau menyesatkan;
3. Seluruh anggota Dewan Komisaris baik secara pribadi maupun korporasi tidak memiliki benturan kepentingan atas Transaksi Afiliasi tersebut sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

Demikian Surat Pernyataan ini dibuat dengan itikad baik, benar dan sesungguhnya untuk keperluan pelaporan atas Transaksi Afiliasi yang dilakukan Perseroan.


Jakarta, 16 Maret 2021
Dewan Komisaris
PT Bank Maybank Indonesia, Tbk.,



Datuk Abdul Farid Bin Alias
Presiden Komisaris



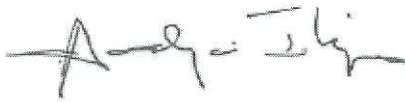
Edwin Gerungan
Komisaris



Datuk Lim Hong Tat
Komisaris



Budhi Dyah Sitawati
Komisaris Independen



Achjar Iljas
Komisaris Independen



Hendar
Komisaris Independen

PERJANJIAN PEMBAGIAN SEWA-MENYEWA
ANTARA
PT BANK MAYBANK INDONESIA Tbk
DENGAN
PT MAYBANK KIM ENG SEKURITAS

No.SPJ.2021.005 / DIR FIN - Procurement, Premises & Vendor Relation

Perjanjian Pembagian Sewa-Menyewa antara PT Bank Maybank Indonesia Tbk dengan PT Maybank Kim Eng Sekuritas (selanjutnya disebut “Perjanjian”) ini, dibuat dan ditandatangani pada hari ini ~~Senin~~....., tanggal ~~Lima Belas~~.....Maret 2021, oleh dan antara :

- I. **PT BANK MAYBANK INDONESIA Tbk**, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta Pusat dan beralamat di Sentral Senayan (SS) III, Jl. Asia Afrika No. 8, Gelora Bung Karno - Senayan, Jakarta Pusat 10270, dalam hal ini diwakili oleh Eduard H.Giasi dalam jabatannya selaku Head, Procurement, Premises & Vendor Relation, berdasarkan Surat Keputusan No.SK.PERS.2017.0223/Dir HC tertanggal 1 Februari 2017, dari dan oleh karenanya berhak dan berwenang bertindak mewakili Direksi untuk atas nama PT Bank Maybank Indonesia Tbk (untuk selanjutnya disebut sebagai “**PIHAK PERTAMA**”)

dengan

- II. **PT MAYBANK KIM ENG SEKURITAS**, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta dan berkantor pusat di Gedung Sentral Senayan 3 Lantai 22, Jalan Asia Afrika No. 8 Jakarta 10270, dalam hal ini diwakili oleh Wilianto bertindak dalam jabatannya sebagai Presiden Direktur, dari dan oleh karenanya sah dan berwenang bertindak mewakili Direksi untuk dan atas nama PT Maybank Kim Eng Sekuritas (selanjutnya disebut “**PIHAK KEDUA**”)

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA secara bersama-sama selanjutnya disebut “**Para Pihak**” dan secara sendiri-sendiri disebut “**Pihak**”.

Para Pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa PIHAK PERTAMA menyewa sebagian ruang kantor di gedung Sentral Senayan III dari PT Senayan Trikarya Sempana selaku pengelola Senayan Square (selanjutnya disebut “**Pengelola Gedung**”), dan sehubungan dengan hal tersebut PIHAK PERTAMA dan Pengelola Gedung telah menandatangani Lease Agreement No.066/SSIII.LA/X/11 tertanggal 18 Juni 2012 berikut perubahan-perubahannya dari waktu ke waktu (selanjutnya disebut “**Lease Agreement**”);
2. Bahwa dalam menjalankan kegiatan usahanya, PIHAK KEDUA membutuhkan ruang kantor yang akan digunakan sebagai kantor pusat PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA bermaksud untuk menggunakan ruang kantor yang disewa oleh PIHAK PERTAMA dari Pengelola Gedung yang terletak di lantai 20 dan 22 Sentral Senayan III Jalan Asia Afrika No. 8, Gelora Bung Karno - Senayan, Jakarta Pusat 10270, dengan luas +/- 1.720,44 m² (lebih kurang seribu tujuh ratus dua puluh koma empat puluh empat meter persegi) (selanjutnya disebut “**Ruang Kantor**”) yang mana di dalamnya meliputi *pantry*, karpet, wallpaper (selanjutnya disebut “**Interior**”), dimana Ruang Kantor tersebut

merupakan salah satu objek sewa Lease Agreement antara PIHAK PERTAMA dengan Pengelola Gedung;

3. Bahwa merujuk pada perubahan Lease Agreement di tanda tangani oleh PIHAK PERTAMA, PIHAK KEDUA dan Pengelola Gedung pada tanggal 7 Desember 2015 (selanjutnya disebut "Lease Agreement"), Pengelola Gedung telah memberikan persetujuan kepada PIHAK PERTAMA untuk membagikan penggunaan sebagian area Ruang Kantor kepada PIHAK KEDUA.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Para Pihak dengan ini sepakat untuk mengikatkan diri dalam Perjanjian ini dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

PASAL 1 MAKSUD DAN TUJUAN

1. PIHAK KEDUA akan menggunakan Ruang Kantor yang disewa oleh PIHAK PERTAMA dari Pengelola Gedung dan PIHAK PERTAMA menyetujui pembagian penggunaan Ruang Kantor yang akan digunakan oleh PIHAK KEDUA untuk melakukan kegiatan operasionalnya.
2. PIHAK PERTAMA akan bertindak sebagai pihak yang melakukan penagihan pembayaran sewa Ruang Kantor dari PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA akan membayarkan sewa Ruang Kantor kepada PIHAK PERTAMA sesuai dengan ketentuan Perjanjian ini.

PASAL 2 JANGKA WAKTU PERJANJIAN

Bahwa Perjanjian ini berlaku efektif terhitung sejak dilakukannya serah terima antara PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA yaitu tanggal 15. Maret 2021 dan akan berlaku sampai dengan 31 Oktober 2023 (selanjutnya disebut "Jangka Waktu Perjanjian"). Apabila salah satu Pihak bermaksud untuk memperpanjang Jangka Waktu Perjanjian, maka Pihak tersebut wajib membuat pemberitahuan tertulis kepada Pihak lainnya, dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender sebelum berakhirnya Jangka Waktu Perjanjian. Perpanjangan Jangka Waktu Perjanjian tersebut akan dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis atau addendum yang ditandatangani oleh Para Pihak.

PASAL 3 BIAYA DAN TATA CARA PEMBAYARAN

1. Para Pihak sepakat dan setuju bahwa biaya yang akan dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA adalah (i) biaya sewa, *service charges* dan biaya-biaya lainnya atas penggunaan Ruang Kantor (selanjutnya disebut "Biaya Sewa"); (ii) Biaya Setoran Deposit (selanjutnya disebut "Biaya Setoran Deposit"). Rincian Biaya Sewa dan Biaya Setoran Deposit adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran 1 Perjanjian ini. Biaya Sewa dan Biaya Setoran Deposit sebagaimana tercantum dalam Lampiran 1 Perjanjian ini akan dikonversi ke mata uang Rupiah, sehingga pembayaran atas Biaya Sewa dan Biaya Setoran Deposit akan mengikuti kurs nilai yang berlaku pada saat PIHAK PERTAMA melakukan pembayaran kepada Pengelola Gedung.
2. Untuk penagihan Biaya Sewa, Para Pihak setuju bahwa PIHAK PERTAMA akan melakukan pembayaran Biaya Sewa terlebih dahulu kepada Pengelola Gedung. Selanjutnya, PIHAK PERTAMA

akan melakukan penagihan kepada PIHAK KEDUA untuk penggantian Biaya Sewa yang telah dibayarkan terlebih dahulu oleh PIHAK PERTAMA kepada Pengelola Gedung.

3. Untuk penagihan penggantian atas Biaya Sewa yang telah dibayarkan terlebih dahulu oleh PIHAK PERTAMA kepada Pengelola Gedung, PIHAK PERTAMA akan menerbitkan Debit Note ("Debit Note") sesuai dengan tagihan/invoice yang diterbitkan oleh Pengelola Gedung, disertai dengan (i) *copy* (salinan) tagihan/invoice dari Pengelola Gedung, (ii) Dasar Pengenaan Pajak (DPP) dan (iii) faktur pajak Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang telah diisi secara lengkap dan benar sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku di Indonesia.
4. Pembayaran Biaya Sewa oleh PIHAK KEDUA akan dilakukan dalam mata uang Rupiah sesuai dengan ketentuan ayat 1 dalam pasal ini, dengan waktu pembayaran paling lambat adalah 14 (empat belas) hari kerja sejak diterima Debit Note dengan lengkap oleh PIHAK KEDUA. Apabila Debit Note yang disampaikan oleh PIHAK PERTAMA belum lengkap, maka PIHAK KEDUA akan meminta PIHAK PERTAMA untuk melengkapi Debit Note tersebut. Pembayaran dilakukan dengan cara pemindahbukuan/transfer ke rekening PIHAK PERTAMA dengan rincian sebagai berikut:
 - Nama Bank : BII KPNO
 - No. rekening : Dummy 630
 - Atas nama : PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk
5. Untuk penagihan Biaya Setoran Deposit, PIHAK PERTAMA akan menerbitkan Debit Note kepada PIHAK KEDUA. Selanjutnya PIHAK KEDUA akan melakukan pembayaran Biaya Setoran Deposit yang dilakukan dalam mata uang Rupiah sesuai dengan ketentuan ayat 1 dalam pasal ini, dengan waktu pembayaran paling lambat adalah 14 (empat belas) hari kerja sejak PIHAK KEDUA menerima Debit Note atas Biaya Setoran Deposit dengan baik dan lengkap dari PIHAK PERTAMA. Apabila Debit Note yang diterima oleh PIHAK KEDUA belum lengkap, maka PIHAK KEDUA akan meminta PIHAK PERTAMA untuk melengkapi Debit Note tersebut dengan baik dan benar. Pembayaran Biaya Setoran Deposit dilakukan dengan pemindahbukuan/transfer kepada PIHAK PERTAMA sesuai dengan rincian nomor rekening PIHAK PERTAMA sebagaimana tertuang dalam ayat 4 Pasal ini.
6. Apabila PIHAK KEDUA telah melakukan pemindahbukuan/transfer sebagaimana dijelaskan dalam ayat 4 Pasal ini untuk setiap pembayaran Biaya Sewa, Biaya Setoran Deposit, maka PIHAK KEDUA wajib mengirimkan *copy* (salinan) bukti transfer atas pemindahbukuan/transfer tersebut kepada PIHAK PERTAMA.
7. Kewajiban-kewajiban PIHAK KEDUA yang belum terbayar untuk seluruh Biaya Sewa pada saat berakhirnya Jangka Waktu Perjanjian dan/atau pengakhiran Perjanjian lebih awal tetap menjadi tanggungan PIHAK KEDUA dan wajib dilunasi seluruhnya oleh PIHAK KEDUA.

PASAL 4 PAJAK

1. Bahwa sesuai dengan pasal 4 ayat (1) huruf a dan c Undang-Undang No.42 tahun 2009 tentang Pajak Pertambahan Nilai ("UU PPN") menyatakan bahwa Pajak Pertambahan Nilai ("PPN") dikenakan atas penyerahan Barang Kena Pajak ("BKP") dan atau Jasa Kena Pajak ("JKP") di dalam Daerah Pabean yang dilakukan oleh Pengusaha.
2. Selanjutnya sesuai dengan aturan sebagaimana tertuang dalam ayat 1 dalam pasal ini, dimana PIHAK PERTAMA tidak sebagai Pengusaha yang melakukan penyerahan sewa pada PIHAK KEDUA,

maka tidak ada PPN yang akan ditagihkan PIHAK PERTAMA pada PIHAK KEDUA melalui penerbitan faktur pajak.

3. Bahwa sesuai dengan pasal 4 ayat 1 Undang-Undang No.36 tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan ("UU PPh") yang menyatakan bahwa "yang menjadi objek pajak adalah penghasilan, yaitu setiap tambahan kemampuan ekonomis...".
4. Selanjutnya sesuai dengan aturan sebagaimana tertuang dalam ayat 3 pasal ini, dimana PIHAK PERTAMA tidak mencatat transaksi ini sebagai penghasilan dan tidak memiliki tambahan kemampuan ekonomis, sehingga PIHAK KEDUA tidak dapat melakukan pemotongan pajak atas transaksi ini.
5. PIHAK KEDUA setuju untuk membayar seluruh Biaya Sewa sebagaimana tertuang dalam Lampiran 1 Perjanjian ini (termasuk PPN yang ditagihkan pengelola gedung) sesuai dengan Debit Note yang disampaikan kepada PIHAK KEDUA oleh PIHAK PERTAMA. Selanjutnya, Debit Note tersebut akan dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA secara penuh dan tanpa pemotongan Pajak Penghasilan (PPh).
6. Seluruh bea dan pajak yang timbul atas pelaksanaan Perjanjian ini menjadi kewajiban masing-masing Pihak sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku di Indonesia.

PASAL 5 SERAH TERIMA RUANG KANTOR

1. Serah terima Ruang Kantor dituangkan dalam suatu Berita Acara Serah Terima untuk disetujui oleh Para Pihak.
2. PIHAK PERTAMA menyatakan bahwa Ruang Kantor dalam keadaan baik dan diserahkan dalam keadaan demikian pada saat serah terima Ruang Kantor kepada PIHAK KEDUA.
3. PIHAK KEDUA berkewajiban untuk memelihara Ruang Kantor dengan baik. Pada saat berakhirnya Jangka Waktu Perjanjian ini atau pengakhiran Perjanjian lebih awal, PIHAK KEDUA wajib mengembalikan Ruang Kantor kepada PIHAK PERTAMA dalam keadaan awal pada saat dilakukan serah terima. Pengembalian Ruang Kantor tersebut akan dinyatakan dan dibuktikan dengan penandatanganan Berita Acara Serah Terima Kembali Ruang Kantor dengan format yang ditentukan oleh PIHAK PERTAMA.

PASAL 6 PEMELIHARAAN RUANG KANTOR

1. PIHAK KEDUA wajib memelihara Ruang Kantor dengan sebaik-baiknya, seperti menjaga kebersihan dan kondisi Ruang Kantor termasuk namun tidak terbatas melakukan pengecatan dinding atau *wallpaper* Ruang Kantor apabila terjadi kerusakan dan pengelupasan.
2. PIHAK KEDUA atas biaya sendiri akan memperbaiki kerusakan-kerusakan yang terjadi karena penggunaan oleh PIHAK KEDUA selama jangka waktu sewa Ruang Kantor, termasuk namun tidak terbatas memperbaiki kerusakan pada lantai, dinding, material permukaan atau dinding atau lapisan pertama dari tembok, pintu - pintu, engsel, jendela, kaca, partisi, dengan ketentuan bahwa

kerusakan tersebut secara material tidak berkaitan dengan struktur fisik ruangan dan konstruksi Ruang Kantor.

3. PIHAK KEDUA diperbolehkan untuk melakukan perubahan ataupun penambahan atas bentuk pada bagian dalam Ruang Kantor yang disesuaikan dengan keperluan operasional dengan catatan harus menyampaikan pemberitahuan secara tertulis terlebih dahulu kepada PIHAK PERTAMA dan mendapatkan persetujuan dari Pengelola Gedung. Adapun perubahan ataupun penambahan tersebut tidak mengubah konstruksi bangunan Ruang Kantor yang telah ada.
4. Kerusakan yang bersifat disengaja atau disebabkan karena kelalaian PIHAK KEDUA, termasuk namun tidak terbatas karena pegawai, kontraktor, maupun tamu akan menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA dan biaya yang timbul untuk memperbaiki atau menggantikan kerusakan tersebut akan dibebankan sepenuhnya kepada PIHAK KEDUA, tanpa meminta ganti rugi dalam bentuk apapun juga kepada PIHAK PERTAMA.
5. PIHAK KEDUA berkewajiban mengembalikan Ruang Kantor apabila jangka waktu Perjanjian ini berakhir dan/atau terjadinya pengakhiran Perjanjian lebih awal, seperti kondisi sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Serah Terima dan dalam keadaan pemakaian yang dapat diterima dan wajar.
6. Selama Jangka Waktu Perjanjian, PIHAK KEDUA tidak diperkenankan menyewakan Ruang Kantor ke pihak ketiga.

PASAL 7 PENGAKHIRAN PERJANJIAN

1. Apabila salah satu Pihak bermaksud untuk mengakhiri Perjanjian ini sebelum Jangka Waktu Perjanjian, maka Pihak tersebut wajib membuat pemberitahuan tertulis kepada Pihak lainnya, dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender sebelum tanggal efektif pengakhiran yang dikehendaki.
2. Apabila pada saat Perjanjian ini berakhir pada saat berakhirnya Jangka Waktu Perjanjian dan/atau pengakhiran Perjanjian lebih awal, masih terdapat hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang telah timbul dan belum dilaksanakan/dipenuhi oleh Para Pihak sampai saat Perjanjian ini berakhir, maka hak-hak dan kewajiban-kewajiban Para Pihak tersebut wajib dipenuhi/diselesaikan selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender sejak Perjanjian ini berakhir.
3. Apabila Perjanjian diakhiri lebih awal, maka tidak ada pengembalian atas Biaya Sewa, yang telah dibayarkan PIHAK KEDUA secara penuh kepada PIHAK PERTAMA. Sedangkan untuk Biaya Setoran Deposit akan dikembalikan selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender setelah dilakukannya Berita Acara Serah Terima Kembali.
4. Untuk pengakhiran Perjanjian ini, Para Pihak dengan ini sepakat untuk mengesampingkan ketentuan yang dimaksudkan dalam Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang diperlukannya suatu putusan pengadilan untuk mengakhiri Perjanjian ini.
5. Ketentuan mengenai Kerahasiaan Data dan Informasi tetap berlaku walaupun Perjanjian ini telah berakhir atau diakhiri.

Pasal 8
KEJADIAN WANPRESTASI

1. Bilamana terjadi atau timbul salah satu hal atau peristiwa yang ditetapkan di bawah ini:
 - a. **Wanprestasi**
Apabila salah satu Pihak lalai melaksanakan suatu kewajibannya atau melanggar suatu ketentuan yang termaktub dalam Perjanjian ini;
 - b. **Pernyataan Tidak Benar**
Bilamana ternyata bahwa suatu pernyataan atau jaminan yang diberikan oleh salah satu Pihak kepada Pihak lainnya dalam Perjanjian ini tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataannya;
 - c. **Kepailitan**
Bilamana salah satu Pihak oleh instansi yang berwenang dinyatakan berada dalam keadaan kepailitan, *insolvent*, atau diberikan penundaan pembayaran hutang-hutang (*surseance van betaling*);
 - d. **Permohonan Kepailitan**
Bilamana salah satu Pihak mengajukan permohonan kepada instansi yang berwenang menyatakan pailit atau untuk memberikan penundaan pembayaran hutang-hutang (*surseance van betaling*) atau bilamana orang/pihak lain mengajukan permohonan kepada instansi yang berwenang agar Pihak tersebut dinyatakan dalam keadaan pailit;
 - e. **Terkena Sitaan**
Apabila salah satu Pihak dikenakan suatu sitaan, baik sebagian maupun keseluruhan harta benda/kekayaannya.
 - f. **Ketentuan pemerintah atau Otoritas Jasa Keuangan / Bank Indonesia yang mengharuskan dilakukan pengakhiran terhadap Perjanjian ini.**

Dalam hal terjadi hal demikian, maka Pihak yang tidak lalai/ tidak mengalami peristiwa tersebut dapat memilih apakah tetap meneruskan atau menghentikan Perjanjian ini. Apabila Pihak yang tidak lalai/ tidak mengalami peristiwa tersebut berkehendak untuk menghentikan Perjanjian ini, maka kehendak tersebut harus diberitahukan secara tertulis kepada Pihak yang lalai/ mengalami peristiwa tersebut sekurang-kurangnya 14 (empat belas) hari kalender sebelumnya, kecuali karena sebab dalam ayat (c) pasal ini, dimana Pihak yang tidak lalai / tidak mengalami peristiwa tersebut cukup memberitahukan kehendaknya dalam waktu yang dianggap baik oleh Pihak yang tidak lalai tersebut, sebelum pengakhiran Perjanjian ini.

Pasal 9
HAK DAN KEWAJIBAN

1. Selain dari hak dan kewajiban yang diatur dalam pasal lain, PIHAK PERTAMA memiliki hak dan kewajiban untuk:
 - a. Menagih dan mendapatkan pembayaran Biaya Sewa, Biaya Setoran Deposit secara tepat waktu dari PIHAK KEDUA.

- b. Memastikan bahwa Pengelola Gedung akan tetap menyediakan Ruang Sewa bagi PIHAK KEDUA.
 - c. Memberikan informasi dengan segera apabila Pengelola Gedung akan mengakhiri perjanjian antara Pengelola Gedung dan PIHAK PERTAMA.
 - d. Membantu PIHAK KEDUA apabila PIHAK KEDUA memiliki complain kepada Pengelola Gedung.
2. Selain dari hak dan kewajiban yang diatur dalam pasal lain, PIHAK KEDUA memiliki hak dan kewajiban untuk:
- a. menggunakan Ruang Kantor tanpa gangguan dari pihak lain.
 - b. melakukan pembayaran atas seluruh Biaya Sewa, Biaya Setoran Deposit, Biaya Existing Interior, dan Biaya Renovasi kepada PIHAK PERTAMA secara tepat waktu.
 - c. tunduk terhadap Lease Agreement beserta perubahan-perubahannya dari waktu ke waktu dengan diberitahukan secara tertulis terlebih dahulu oleh PIHAK PERTAMA.

PASAL 10 PERNYATAAN DAN JAMINAN PARA PIHAK

1. Para Pihak menyatakan dan menjamin satu sama lain, hal-hal sebagai berikut :
- a. Para Pihak adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan secara sah berdasarkan serta tunduk pada ketentuan perundang-undangan Negara Republik Indonesia dan berhak memiliki harta kekayaan atau asset serta terdaftar untuk menjalankan kegiatan usahanya sebagaimana yang dijalankan saat ini.
 - b. Para Pihak telah mengambil semua tindakan yang diperlukan untuk melaksanakan Perjanjian ini, dan pihak yang menandatangani Perjanjian ini dan dokumen lainnya yang dipersyaratkan dalam Perjanjian ini telah memiliki wewenang untuk berbuat demikian sesuai anggaran dasar Para Pihak.
 - c. Perjanjian ini tidak akan melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia dan juga tidak bertentangan dengan atau mengakibatkan pelanggaran terhadap perjanjian-perjanjian lain yang dibuat oleh masing-masing Pihak dengan pihak ketiga manapun.
 - d. Para Pihak akan melaksanakan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini dengan penuh tanggung jawab, itikad baik, dan profesional dengan memperhatikan kepentingan dan nama baik masing-masing Pihak.
 - e. Pada saat ditandatanganinya Perjanjian ini, tidak ada gugatan, pengajuan atau tuntutan hukum yang tertunda yang secara material dapat mempengaruhi kemampuan Para Pihak untuk melaksanakan kewajiban-kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini dan/atau mempengaruhi keabsahan Perjanjian.
 - f. Para Pihak sepakat bahwa Pengelola Gedung menunjuk PIHAK PERTAMA sebagai pihak yang akan melakukan proses penagihan pembayaran sewa menyewa Ruang Kantor kepada PIHAK KEDUA untuk selanjutnya menjadi perpanjangan tangan Pengelola Gedung dalam melakukan penagihan pembayaran sewa Ruang Kantor dari PIHAK KEDUA.

2. PIHAK KEDUA menyatakan dan menjamin PIHAK PERTAMA, hal-hal sebagai berikut :
- a. PIHAK KEDUA tidak akan menjaminkan, menjual, dan/atau mengalihkan/memindahtangankan Ruang Kantor kepada pihak lain.
 - b. PIHAK KEDUA tidak akan menjadikan Ruang Kantor sebagai tempat melakukan perbuatan illegal, kriminal, atau perbuatan lainnya yang dilarang oleh Undang-Undang, dan peraturan-peraturan lainnya yang berlaku di Indonesia.
 - c. Dalam penggunaan Ruang Kantor, PIHAK KEDUA akan mematuhi seluruh syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Lease Agreement beserta perubahan-perubahannya dari waktu ke waktu dengan diberitahukan secara tertulis terlebih dahulu oleh PIHAK PERTAMA .
 - d. PIHAK KEDUA wajib memelihara dan merawat Ruang Kantor dengan sebaik-baiknya dan memperbaiki segala kerusakan properti milik Pengelola Gedung yang menurut hukum atau kebiasaan menjadi tanggungan PIHAK KEDUA, dan semua ongkos-ongkos serta biaya-biaya yang diperlukan untuk pemeliharaan, perawatan dan perbaikan atas Ruang Kantor ditanggung dan dibayar oleh PIHAK KEDUA.
 - e. Pada saat berakhirnya masa sewa antara PIHAK PERTAMA dengan Pengelola Gedung, PIHAK KEDUA wajib mengembalikan kondisi Ruang Kantor sesuai dengan ketentuan yang diberikan oleh Pengelola Gedung.
 - f. PIHAK KEDUA akan membantu PIHAK PERTAMA apabila terdapat pemeriksaan dari Otoritas Jasa Keuangan dan / atau Bank Indonesia, atau dari instansi lainnya (Jika diperlukan) dari waktu ke waktu, untuk memberikan penjelasan, informasi dan data kepada pihak berwenang tersebut sehubungan dengan Perjanjian ini.
3. PIHAK PERTAMA menyatakan dan menjamin PIHAK KEDUA, hal - hal sebagai berikut :
- a. Ruang Kantor tidak tersangkut dalam objek suatu proses hukum atau sengketa, dan bebas dari segala bentuk sitaan.
 - b. PIHAK PERTAMA telah memperoleh persetujuan terkait dengan penyewaan Ruang Kantor oleh PIHAK KEDUA dari Pengelola Gedung.
 - c. PIHAK PERTAMA telah memberitahukan segala syarat dan ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Lease Agreement termasuk segala perubahannya dari waktu ke waktu kepada PIHAK KEDUA.
 - d. PIHAK KEDUA dapat menggunakan Ruang Kantor tersebut dengan keamanan dan kenyamanan yang terjamin tanpa gangguan dalam bentuk apapun dari pihak manapun.
 - e. PIHAK PERTAMA akan membantu PIHAK KEDUA apabila terdapat pemeriksaan dari Otoritas Jasa Keuangan dan / atau Bank Indonesia, atau dari instansi lainnya (Jika diperlukan) dari waktu ke waktu, untuk memberikan penjelasan, informasi dan data kepada pihak berwenang tersebut sehubungan dengan Perjanjian ini.

PASAL 11
KERAHASIAAN DATA DAN INFORMASI

1. Para Pihak wajib menjaga kerahasiaan dan tidak diperbolehkan menyebarluaskan kepada pihak manapun segala informasi maupun data yang digunakan dalam pelaksanaan Perjanjian ini maupun yang berkaitan dengan Perjanjian ini tanpa persetujuan tertulis sebelumnya dari Pihak lainnya, kecuali informasi maupun data tersebut harus dibuka oleh karena peraturan perundang-undangan yang berlaku mewajibkannya.
2. Pihak yang harus membuka informasi dikarenakan melaksanakan suatu peraturan perundang-undangan harus menyampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada Pihak lainnya.
3. Pihak yang harus membuka Informasi Rahasia selain yang dimaksud dalam ayat 2 di atas harus memperoleh persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak lainnya.
4. Masing-masing Pihak dengan ini memberikan persetujuan kepada Pihak lainnya untuk mengungkapkan informasi maupun data yang digunakan dalam pelaksanaan Perjanjian ini maupun yang berkaitan dengan Perjanjian ini kepada regulator, direktur-direktornya, karyawan- karyawannya, afiliasinya, subkontraktor, konsultan, pemegang saham pengendali, agen Pihak lainnya atau pihak lain yang ditunjuk, yang menurut kebijaksanaan Pihak lainnya membutuhkan informasi terkait Perjanjian ini.

PASAL 12
ASURANSI

1. Selama Jangka Waktu Perjanjian, PIHAK KEDUA atas biayanya sendiri wajib mengasuransikan seluruh barang-barang milik PIHAK KEDUA yang berada di Ruang Kantor, termasuk namun tidak terbatas pada perlengkapan maupun peralatan kantor terhadap resiko kehilangan, kerusakan, kebakaran, gempa bumi, banjir dan penyebab-penyebab lainnya.
2. Para Pihak setuju bahwa pemilihan perusahaan asuransi yang akan ditunjuk oleh PIHAK KEDUA akan mengikuti perusahaan asuransi yang telah di tunjuk oleh PIHAK PERTAMA.

PASAL 13
FORCE MAJEURE

1. Force Majeure adalah kejadian-kejadian yang terjadi diluar kehendak dan kekuasaan Para Pihak yang secara langsung dan material dapat mempengaruhi pelaksanaan kewajiban Para Pihak berdasarkan Perjanjian ini, meliputi bencana alam yang dinyatakan oleh Pemerintah sebagai bencana nasional seperti gempa bumi, epidemik, angin topan, banjir, tanah longsor, sambaran petir, gunung meletus dan bencana alam lainnya, kebakaran, huru-hara terorisme, sabotase, embargo dan perang yang dinyatakan oleh Pemerintah, kebijaksanaan negara yang wajib ditaati.
2. Pihak yang mengalami Force Majeure harus melakukan pemberitahuan kepada Pihak lainnya secara tertulis selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender sejak Force Majeure terjadi.
3. Bahwa atas terjadinya Force Majeure yang mengakibatkan Ruang Kantor mengalami kerusakan berat dan/atau tidak dapat difungsikan sehingga terhentinya kegiatan operasional PIHAK KEDUA

serta dalam hal proses perbaikan Ruang Kantor ternyata diperkirakan melewati jangka waktu selama 14 (empat belas) hari kalender, maka PIHAK KEDUA berhak untuk memilih, apakah PIHAK KEDUA akan meminta perpanjangan Jangka Waktu Perjanjian sesuai lamanya perbaikan atau akan menghentikan Perjanjian ini dengan tata cara pengakhiran Perjanjian sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini.

PASAL 14 KORESPONDENSI

1. Semua surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan yang dikirim kepada Para Pihak dalam Perjanjian ini dapat dilakukan melalui email atau ekspedisi (kurir) masing-masing Pihak dengan menggunakan alamat sebagaimana tersebut dibawah ini :

PIHAK PERTAMA	PIHAK KEDUA
PT Bank Maybank Indonesia Tbk Sentral Senayan III lantai 5 Jl. Asia Afrika No.8 Gelora Bung Karno - Senayan Jakarta Pusat 10270 Up : Eduard H Giasi Andreas Saerang Herdy Hermawan Email : EGiasi@maybank.co.id ASaerang@maybank.co.id Hhermawan@maybank.co.id	PT Maybank Kim Eng Sekuritas Sentral Senayan III lantai 22 Jl. Asia Afrika No.8 Gelora Bung Karno - Senayan Jakarta Pusat 10270 Up. :Edwin Lukinanto Sulaeman Email : Edwin.Lukinanto@maybank-ke.co.id Sulaeman@maybank-ke.co.id

2. Pihak yang mengirimkan surat dan/atau dokumen wajib menanggung dan membayar semua ongkos yang timbul karenanya.
3. Surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan tersebut dianggap telah diterima dalam waktu 3 (tiga) hari kerja sejak diserahkan kurir intern dari masing-masing Pihak, 3 (tiga) hari kerja setelah dikirim melalui faksimili dilengkapi dengan bukti tanda terima.
4. Perubahan penggunaan alamat dan media komunikasi lainnya pada Para Pihak dalam Perjanjian ini wajib diberitahukan secara tertulis dalam jangka waktu sekurang-kurangnya 5 (lima) hari kerja sebelum dilakukan perubahan tersebut dan berlaku selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja sejak diterimanya pemberitahuan tersebut oleh Pihak lainnya, sehingga segala keterlambatan pemberitahuan perubahan tersebut menjadi tanggung jawab sepenuhnya Pihak yang melakukan perubahan tersebut.

PASAL 15
HUKUM YANG BERLAKU DAN PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Perjanjian ini tunduk kepada hukum dan karenanya harus ditafsirkan berdasarkan ketentuan perundang-undangan Republik Indonesia.
2. Dalam hal ini terjadi perselisihan diantara Para Pihak dalam penafsiran maupun pelaksanaan Perjanjian ini akan diselesaikan oleh Para Pihak terlebih dahulu dengan cara musyawarah untuk mencapai mufakat dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender.
3. Apabila cara penyelesaian perselisihan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 Pasal ini tidak dapat menyelesaikan perselisihan yang terjadi diantara Para Pihak dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan Negeri.
4. Untuk pelaksanaan Perjanjian ini dan segala akibatnya, Para Pihak sepakat untuk memilih domisili hukum yang umum dan tidak berubah di Kantor Pengadilan Jakarta Pusat.
5. Selama proses penyelesaian perselisihan dilakukan, Perjanjian ini tetap berlangsung sepanjang oleh Para Pihak tidak diakhiri sebagaimana ketentuan dalam Pasal 6 Perjanjian ini.

PASAL 16
LAIN - LAIN

1. Selain syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sehubungan dengan penyewaan Ruang Kantor yang tidak diatur dalam Perjanjian ini, maka Para Pihak akan merujuk syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang tercantum pada Lease Agreement beserta perubahan-perubahannya dari waktu ke waktu.
2. Perjanjian ini tidak dapat diubah, dimodifikasi dan atau ditambah, baik untuk seluruhnya maupun untuk sebagian, kecuali apabila perubahan, modifikasi dan atau penambahan tersebut dibuat dalam suatu perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh Para Pihak, dengan tetap memperhatikan peraturan perundangan yang berlaku.
3. Apabila terdapat ketentuan-ketentuan dari Perjanjian ini yang bertentangan dengan ketentuan yang bersifat memaksa dari peraturan perundang-undangan yang telah atau akan berlaku di kemudian hari, maka Perjanjian ini akan tetap berlaku dan mengikat Para Pihak kecuali bunyi ketentuan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dimaksud menjadi batal atau tidak berlaku. Dalam hal demikian Para Pihak sepakat untuk mengubah bunyi ketentuan yang bertentangan dimaksud dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kerja setelah diketahui oleh salah satu Pihak tentang adanya bunyi ketentuan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau diundangkannya peraturan perundang-undangan yang menyebabkan adanya bunyi ketentuan Perjanjian yang bertentangan.
4. Kegagalan salah satu Pihak untuk menuntut dan memperoleh pelaksanaan suatu ketentuan dari Perjanjian ini oleh Pihak yang lain pada suatu waktu, tidak dianggap sebagai suatu pengabaian atau pelepasan dan tidak akan mempengaruhi haknya untuk menuntut pelaksanaan ketentuan tersebut untuk waktu sesudahnya.
5. Judul-judul yang ada dalam Perjanjian ini dibuat untuk kemudahan dalam membaca Perjanjian ini dan tidak dimaksudkan untuk ikut menentukan penafsiran atas Perjanjian ini.

6. Segala biaya-biaya yang diperlukan untuk pembuatan dan penandatanganan Perjanjian ini menjadi beban masing-masing Pihak, kecuali jika berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku biaya-biaya tersebut menjadi beban salah satu Pihak.
7. Setiap lampiran-lampiran yang ada merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.
8. Hal-hal lain yang belum diatur di dalam Perjanjian ini dan lampiran-lampirannya akan diatur kemudian oleh Para Pihak di dalam suatu Addendum yang merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian ini.

PASAL 17 INDIKASI KECURANGAN

1. PIHAK PERTAMA, termasuk direksi/karyawannya atau pihak lain manapun yang mewakili PIHAK PERTAMA dilarang untuk meminta dan/atau menerima sejumlah uang dan/atau hadiah atau sesuatu dalam bentuk apapun dari PIHAK KEDUA di luar dari hal yang diperjanjikan dalam Perjanjian. Setiap tindakan/perbuatan meminta dan/atau menerima sejumlah uang dan/atau hadiah atau sesuatu dalam bentuk apapun dari PIHAK KEDUA di luar dari hal yang diperjanjikan dalam Perjanjian merupakan suatu penyimpangan atau pelanggaran atas kecurangan dalam melakukan kegiatan usaha PIHAK PERTAMA.
2. PIHAK KEDUA dilarang untuk memberikan sejumlah uang dan/atau hadiah atau sesuatu dalam bentuk apapun di luar dari hal yang diperjanjikan dalam Perjanjian, kepada direksi/karyawan atau pihak lain manapun yang mewakili PIHAK PERTAMA.
3. Jika PIHAK KEDUA mengetahui adanya indikasi/kejadian penyimpangan atau pelanggaran atas kecurangan yang terjadi yang dilakukan oleh direksi/karyawan PIHAK PERTAMA atau pihak lain manapun yang mewakili PIHAK PERTAMA, atau diminta untuk memberikan sesuatu dalam bentuk apapun di luar dari hal yang diperjanjikan dalam Perjanjian kepada direksi/karyawan PIHAK PERTAMA atau pihak lain manapun yang mewakili PIHAK PERTAMA, maka PIHAK KEDUA wajib menyampaikan kepada hotline whistleblower PIHAK PERTAMA melalui e-mail di alamat whistleblowing@maybank.co.id atau short message service (sms)/whatsapp di nomor 0878 99000 100.
4. Sehubungan dengan ayat 3 Pasal ini, PIHAK PERTAMA akan:
 - a) Menjamin kerahasiaan seluruh informasi/data yang diberikan oleh PIHAK KEDUA selaku Pelapor, termasuk identitas karyawan atau staff dari PIHAK KEDUA yang bertindak selaku pelapor.
 - b) Membebaskan PIHAK KEDUA dari segala biaya, gugatan, proses hukum, ganti rugi, dan/atau tuntutan baik pidana atau perdata dari pihak manapun yang mungkin timbul dikemudian hari sebagai akibat dari tindakan pelaporan yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA tersebut.

Demikian Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani dalam rangkap 2 (dua) asli dan bermeterai cukup serta masing-masing memiliki kekuatan hukum yang sama serta ditandatangani oleh Para Pihak pada hari dan tanggal sebagaimana disebutkan pada awal Perjanjian ini.

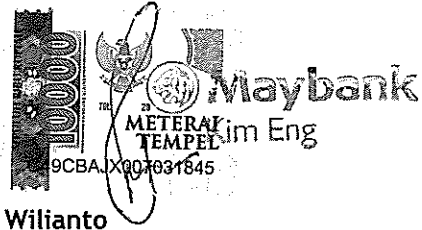
PIHAK PERTAMA
PT Bank Maybank Indonesia Tbk

PIHAK KEDUA
PT Maybank Kim Eng Sekuritas



Eduar H Giasi

Head, Procurement, Premises & Vendor Relation



Wilianto

Presiden Direktur

Karyawan Maybank dilarang meminta/menerima/memberikan imbalan. Apabila Anda diminta untuk memberikan sesuatu kepada pihak Maybank di luar dari yang telah diperjanjikan dalam perjanjian resmi, mohon menghubungi Whatsapp/SMS 0878 99000 100 atau whistleblowing@maybank.co.id

LAMPIRAN 1

A. Biaya Sewa Ruang Kantor

No	lantai	Luas Lantai/m2	Biaya / m2	Nilai Transaksi per bulan	Nilai Transaksi per tahun USD	*Nilai Transaksi per tahun Rp
A	Rental					
1	20	794,60	USD 14	USD 11.124	USD 133.493	Rp1.882.915.944
2	22	925,84	USD 14	USD 12.962	USD 155.541	Rp2.193.907.498
	Subtotal			USD 24.086	USD 289.034	Rp4.076.823.442
B	Service Charge**					
1	20	794,60	Rp105.000	Rp83.433.000		Rp1.001.196.000
2	22	925,84	Rp105.000	Rp97.213.200		Rp1.166.558.400
	Subtotal			Rp180.646.200		Rp2.167.754.400
	Total					Rp6.244.577.842

*Dapat berubah sesuai kesepakatan antara PIHAK PERTAMA, PIHAK KEDUA dan Pengelola setiap tahunnya

* Menggunakan asumsi Kurs 31 Desember 2020 Rp 14.105,-

* Pembayaran akan dilakukan dalam mata uang Rupiah sesuai dengan ayat 1 Pasal 3 Perjanjian ini dimana kurs akan disesuaikan dengan actual kurs pada saat pembayaran.

** Biaya service charge merupakan biaya yang akan dibebankan oleh Pengelola Gedung kepada penyewa. Pihak Pertama selaku penyewa yang menyewa kepada Pengelola Gedung akan menerima pembebanan atas biaya service charge ini dari Pengelola Gedung. Namun demikian, Pihak Pertama akan membebankan seluruhnya biaya service charge ini kepada Pihak Kedua sebagai penggantian dari beban service charge dari Pengelola Gedung.

B. Biaya Setoran Deposit

a. Biaya Rental

Biaya	Tariff/m2	Luas Area	Total Biaya* Per 3 Bulan
Rental	\$ 14	1.720,44 m2	\$ 72.258,48

* Pembayaran akan dilakukan dalam mata uang Rupiah sesuai dengan ayat 1 Pasal 3 Perjanjian ini
Catatan : Biaya ini akan dikembalikan setelah masa sewa berakhir dan dapat berubah sesuai tarif yang berlaku

b. Biaya Service Charge

Biaya	Tariff/m2	Luas Area	Total Biaya per 3 Bulan
Service Charge	Rp. 105.000,-	1.720,44 m2	541.938.600,-

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM
("Keterbukaan Informasi")
SEHUBUNGAN DENGAN TRANSAKSI AFILIASI
SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN
NO. 42/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN TRANSAKSI BENTURAN
KEPENTINGAN ("POJK No.42/2020")**

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama, bertanggung jawab sepenuhnya atas kelengkapan dan kebenaran seluruh informasi atau fakta material yang dimuat dalam Keterbukaan Informasi ini dan menegaskan bahwa informasi yang dikemukakan dalam Keterbukaan Informasi ini adalah benar dan tidak ada fakta material yang tidak dikemukakan yang dapat menyebabkan informasi material dalam Keterbukaan Informasi ini menjadi tidak benar dan/atau menyesatkan.

PT BANK MAYBANK INDONESIA, TBK.

Berkedudukan di Jakarta Pusat

Kegiatan Usaha:

Menjalankan usaha di bidang Bank Umum

Kantor Pusat:

Sentral Senayan III
Jl. Asia Afrika No. 8, Gelora Bung Karno
Jakarta 10270, Indonesia

Telepon: (6221) 2922 8888

Faksimile: (6221) 2922 8799

www.maybank.co.id

Keterbukaan Informasi sehubungan dengan Transaksi Pembagian Sewa Menyewa Ruang Kantor di Gedung Sentral Senayan III lantai 20 dan 22, Jalan Asia Afrika No.8, Gelora Bung Karno, Jakarta Pusat milik PT Senayan Tri Sempana dari PT Bank Maybank Indonesia, Tbk. ("Perseroan") kepada PT Maybank Kim Eng Securities ("MKES"), dengan demikian merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 POJK No. 42/2020.

PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini dibuat dalam rangka memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan (“POJK No.42/2020”), yang mewajibkan PT Bank Maybank Indonesia, Tbk. (“Perseroan”) untuk melakukan keterbukaan informasi sehubungan dengan Transaksi Afiliasi. Keterbukaan Informasi ini memuat informasi mengenai transaksi pembagian sewa menyewa ruang kantor yang terletak di lantai 20 dan 22 Gedung Sentral Senayan III, Jalan Asia Afrika No. 8, Gelora Bung Karno, Senayan, Jakarta Pusat 10270, masing-masing dengan luas 794,60 m² dan 925,84 m² atau dengan luas keseluruhan 1.720,44 m², yang telah disewa oleh Perseroan dari PT Senayan Trikarya Sempana (“STS”), kepada PT Maybank Kim Eng Sekuritas (“MKES”) berdasarkan Perjanjian Pembagian Sewa Menyewa (“PPSM”), yang selanjutnya disebut “Transaksi”.

Transaksi dilangsungkan sejak tanggal 15 Maret 2021 sampai dengan tanggal 31 Oktober 2023 dengan biaya sewa sebesar USD 14/m²/bulan atau dengan biaya sewa per tahun adalah sebesar USD 289,034, sehingga biaya sewa secara keseluruhan untuk jangka waktu sewa selama 31,5 bulan adalah sebesar USD 758,714, dimana biaya sewa akan dikonversi ke mata uang Rupiah sehingga pembayaran atas biaya sewa akan mengikuti kurs nilai yang berlaku pada saat dilakukan pembayaran sewa, berdasarkan Perjanjian Kerja Sama antara Perseroan dengan MKES Nomor SPJ.2021.005/DIR FIN-Procurement, Premises & Vendor Relation.

Transaksi ini merupakan suatu Transaksi Afiliasi karena terdapat hubungan Afiliasi (sebagaimana didefinisikan dalam POJK 42/2020) antara Perseroan dengan MKES. Hubungan Afiliasi tersebut didasarkan pada hubungan antara 2 (dua) perusahaan yang dikendalikan, baik langsung maupun tidak langsung, oleh pihak yang sama, serta kepemilikan tidak langsung Perseroan melalui perusahaan anak, sebagaimana dijelaskan lebih lanjut pada Bagian II, huruf D dari Keterbukaan Informasi ini.

Sebagaimana disyaratkan dalam POJK 42/2020, Perseroan telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik (“KJPP”) Susan Widjojo & Rekan sebagai penilai independen untuk melakukan penilaian atas obyek Transaksi, yang ringkasan laporannya dimuat pada Bagian III dari Keterbukaan Informasi ini.

Perseroan juga telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik (“KJPP”) Kusnanto & Rekan (“KR”) sebagai penilai independen untuk melakukan penilaian dan memberikan pendapat kewajaran atas Transaksi, yang ringkasan laporannya dimuat pada Bagian IV dari Keterbukaan Informasi ini.

Selanjutnya, dengan merujuk kepada laporan keuangan konsolidasian Perseroan per 31 Desember 2020 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (“KAP”) Purwantono, Sungkoro & Surja (“PSS”), jumlah ekuitas Perseroan per 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp 27.223.630.000.000,- sehingga nilai Transaksi sebesar USD 758,714 atau setara dengan Rp 10.701.661.534,-, dengan menggunakan asumsi kurs per 31 Desember 2020 sebesar Rp14.105,-/USD, merupakan 0,04% (nol koma nol empat persen) dari jumlah ekuitas Perseroan sehingga Transaksi ini bukan merupakan suatu transaksi yang nilainya sama dengan atau melebihi 20% (dua puluh persen) dari jumlah ekuitas Perseroan. Dengan demikian, Transaksi ini bukan merupakan Transaksi Material bagi Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material

dan Perubahan Kegiatan Usaha dan tidak memerlukan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham.

I. URAIAN SINGKAT MENGENAI PARA PIHAK DALAM TRANSAKSI

A. PERSEROAN

Riwayat Singkat Perseroan

PT Bank Maybank Indonesia, Tbk. (“Perseroan”) merupakan salah satu perusahaan publik tercatat, yang awalnya didirikan dengan nama PT Bank Internasional Indonesia pada tanggal 15 Mei 1959, berdasarkan Akta Pendirian Nomor 53 tanggal 15 Mei 1959, yang dibuat oleh Notaris Soeleman Ardjasmita Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 37 tanggal 6 Mei 1960, Tambahan Nomor 122. Akta Pendirian tersebut telah diubah dengan akta Nomor 9 tanggal 4 Agustus 1959 dan Nomor 21 tanggal 6 Oktober 1959 yang dibuat oleh Notaris Eliza Pondaag, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta. Akta Pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusannya Nomor J.A.5/112/18 tanggal 2 November 1959 dan telah didaftarkan ke Kantor Pengadilan Negeri Jakarta dengan Nomor 2116 tanggal 5 November 1959. Perseroan mulai beroperasi secara komersial sejak 13 Oktober 1959, sesuai dengan izin untuk melakukan usaha Bank Umum dari Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 138412/U.M.II tanggal 13 Oktober 1959, yang telah diubah dengan Surat Keputusan Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan Nomor 18/KDK.03/2015 tanggal 23 September 2015.

Anggaran Dasar Perseroan telah beberapa kali diubah, yang mana perubahan Anggaran Dasar seluruhnya telah dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Nomor 60 tertanggal 24 Agustus 2015 yang dibuat di hadapan Notaris Aryanti Artisari, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana Surat Keputusannya tertanggal 26 Agustus 2015 Nomor AHU-0941203.AH.01.02.TAHUN 2015, beserta perubahan-perubahan dan tambahan-tambahannya; yang mana Anggaran dasar Perseroan terakhir adalah sebagaimana yang tercantum dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Nomor 64 tanggal 30 Maret 2020 yang dibuat di hadapan Notaris Aulia Taufani, Sarjana Hukum, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana Surat Keputusannya tertanggal 28 April 2020 Nomor AHU-0032552.AH.01.02.TAHUN 2020 dan telah mendapatkan tanda Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar tertanggal 28 April 2020 Nomor AHU-AH.01.03-0202166.

Perseroan mendapatkan ijin sebagai bank devisa pada tahun 1988 dan mencatatkan sahamnya sebagai perusahaan terbuka di Bursa Efek Jakarta dan Surabaya (sekarang telah *merger* menjadi Bursa Efek Indonesia) pada tahun 1989.

Kepemilikan Saham

Susunan Pemegang Saham Perseroan berdasarkan Daftar Pemegang Saham dari Biro Administrasi Efek PT Sinartama Gunita per tanggal 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	%
Sorak Financial Holding Pte. Ltd.	34.312.479.550	45,0205
Maybank Offshore Corporate Services (Labuan) Sdn. Bhd.	25.882.393.996	33,9596
UBS AG London-2140724000	13.953.168.783	18,3076
Masyarakat (kurang dari 5%)	2.067.153.492	2,7123
Total Saham	76.215.195.821	100

Pengurusan dan Pengawasan Perseroan

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Nomor 144 tanggal 24 Juli 2020 yang dibuat di hadapan Notaris Aulia Taufani, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, adalah sebagai berikut:

Direksi

Presiden Direktur : Taswin Zakaria
Direktur : Thilagavathy Nadason
Direktur : Irvandi Ferizal
Direktur : Effendi
Direktur : Muhamadian
Direktur : Widya Permana
Direktur : Steffano Ridwan
Direktur : Ricky Antariksa

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Datuk Abdul Farid Alias
Komisaris : Edwin Gerungan
Komisaris : Datuk Lim Hong Tat
Komisaris Independen : Budhi Dyah Sitawati
Komisaris Independen : Achjar Iljas
Komisaris Independen : Hendar

B. PT MAYBAK KIM ENG SEKURITAS

Riwayat Singkat Maybank Kim Eng Sekuritas

PT Maybank Kim Eng Sekuritas (“MKES”) didirikan dengan nama PT KES Sinar Mas Securities pada tanggal 21 Juni 1990 berdasarkan Akta Notaris Benny Kristianto, Sarjana Hukum, No. 326 yang diubah dengan Akta No. 354 tanggal 20 Juli 1990 yang dibuat di hadapan Endrawila Parmata, Sarjana Hukum, notaris pengganti, di Jakarta. Akta-akta pendirian ini disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia (sekarang Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia) pada tanggal 26 Juli 1990 berdasarkan Surat Keputusan No. C2-4343.HT.01.01.TH.90 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 3916 tanggal 9 Oktober 1990.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, dan perubahan yang terakhir dengan Akta No. 125 dari Notaris Jose Dimas Satria, S.H., M.Kn., tanggal 9 November 2018, mengenai peningkatan modal ditempatkan/disetor Perusahaan. Perubahan tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0025631.AH.01.02 tanggal 14 November 2018 (Catatan 24). Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar MKES, ruang lingkup kegiatan Perusahaan meliputi usaha penjaminan emisi dan perantara pedagang efek.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tanggal 2 April 2019, pemegang saham menyetujui perubahan susunan Dewan Komisaris dan Direksi dengan Akta No. 6 tanggal 2 April 2019 dari Notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn.. Perubahan tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0193894 tanggal 9 April 2019.

Berdasarkan Keputusan Edaran Para Pemegang Saham sebagai Pengganti dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tanggal 16 November 2020, pemegang saham menyetujui perubahan susunan Dewan Komisaris dan Direksi dengan Akta No.9 tanggal 2 Desember 2020 dari Notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn. Perubahan tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0416885 tanggal 8 Desember 2020.

Kepemilikan Saham

Susunan Pemegang Saham MKES per tanggal 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	%
Maybank Kim Eng Holdings Limited	340.000.000	85
PT Maybank Indonesia Finance	60.000.000	15
Total Saham	400.000.000	100

Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris MKES berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Nomor 9 tanggal 2 Desember 2020 yang dibuat di hadapan Notaris Jose Dima Satria, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, adalah sebagai berikut:

Direksi

Wilianto : Presiden Direktur
 Wiwiek Susanto : Direktur

Dewan Komisaris

I Nyoman Tjager : Presiden Komisaris dan Komisaris Independen
 Deswandhy Agusman : Komisaris
 Dato Abdul Hamid Bin Sh Mohamed : Komisaris

II. URAIAN MENGENAI TRANSAKSI

A. Obyek Transaksi

Obyek Transaksi Afiliasi adalah ruangan seluas $\pm 1.720,44 \text{ m}^2$ milik PT Senayan Trikarya Sempana yang terletak di Gedung Sentral Senayan III lantai 20 dan 22, Jalan Asia Afrika No.8, Gelora Bung Karno, Jakarta Pusat (“Ruang Kantor”).

Perseroan adalah Pemegang Hak Sewa atas Ruang Kantor yang dimiliki dan dikelola oleh PT Senayan Trikarya Sempana. Selanjutnya, Perseroan telah melakukan pembagian sewa menyewa Ruang Kantor kepada MKES untuk digunakan dalam kegiatan operasionalnya.

Ruang Kantor merupakan sebagian dari keseluruhan ruangan kantor seluas $\pm 38,344.77 \text{ m}^2$ milik PT Senayan Trikarya Sempana yang disewa oleh Perseroan berdasarkan Lease Agreement No. 066/SSIII.LA/X/11 tanggal 18 Juni 2012.

Perseroan telah memperoleh persetujuan dari PT Senayan Trikarya Sempana atas penggunaan Ruang Kantor oleh MKES.

B. Nilai Transaksi

Nilai Transaksi Afiliasi adalah sebesar USD 14/m²/bulan atau dengan biaya sewa per tahun adalah sebesar USD 289,034 sehingga biaya sewa secara keseluruhan untuk jangka waktu sewa selama 31,5 bulan adalah sebesar USD 758,714, dimana jumlah ini merupakan biaya sewa yang harus dibayarkan oleh MKES kepada Perseroan untuk penggunaan Ruang Kantor. Pembayaran biaya sewa akan dikonversi ke mata uang Rupiah sehingga pembayaran atas biaya sewa akan mengikuti kurs nilai yang berlaku pada saat dilakukan pembayaran sewa, berdasarkan Perjanjian Kerja Sama antara Perseroan dengan MKES Nomor SPJ.2021.005/DIR FIN-Procurement, Premises & Vendor Relation

Jangka waktu atau masa sewa Transaksi selama 31,5 bulan yang berlaku sejak tanggal 15 Maret 2021 sampai dengan 31 Oktober 2023.

C. Nama Pihak - pihak yang Melakukan Transaksi Afiliasi

Pihak-pihak dalam Transaksi Afiliasi ini adalah:

- PT Bank Maybank Indonesia, Tbk. selaku Pemegang Hak Sewa; dan
- PT Maybank Kim Eng Sekuritas selaku Pengguna Ruang Kantor

D. Sifat Hubungan Afiliasi dari Pihak - pihak yang Melakukan Transaksi

Hubungan Afiliasi antara Perseroan dan MKES didasarkan pada hubungan antara 2 (dua) perusahaan, yang dikendalikan secara tidak langsung oleh pihak yang sama. Pemegang Saham Utama dari MKES dan Perseroan adalah Malayan Banking Berhad Sdn. Bhd. Perseroan juga mempunyai kepemilikan tidak langsung pada MKES melalui perusahaan anak PT Maybank Indonesia Finance, dengan kepemilikan efektif 15%.

E. Pertimbangan dan Alasan Dilakukannya Transaksi Dibandingkan Dengan Apabila Tidak Dilakukan Dengan Pihak Terafiliasi

Transaksi Afiliasi ini dilakukan dengan tujuan untuk mewujudkan sinergi antara Maybank Group dan sentralisasi kantor Maybank Group. Transaksi Afiliasi ini juga memberikan manfaat efisiensi bagi Perseroan setelah transaksi efektif.

Perseroan tidak menyerahkan penggunaan Ruang Kantor kepada pihak lain karena penyewaan ruang kantor bukan merupakan kegiatan utama Perseroan dan Perseroan dilarang melakukan usaha lain di luar kegiatan usaha Bank Umum.

III. RINGKASAN LAPORAN KAJIAN KEWAJARAN ATAS OBYEK TRANSAKSI

Berikut adalah ringkasan laporan Kajian Kewajaran atas Harga Sewa Transaksi Afiliasi dari KJPP Susan Widjojo & Rekan berdasarkan laporan No. 002/SWR/CONS-KS/II/21 tanggal 18 Februari 2021 sebagai berikut.

A. Para Pihak dalam Transaksi Afiliasi

Pihak-pihak yang terkait dalam Transaksi Afiliasi adalah Perseroan dan MKES.

B. Obyek Kajian Kewajaran

Obyek kajian yang dimaksud adalah Ruang Kantor di Gedung Sentral Senayan III lantai 20 dan 22 dengan luas semigross ruang kantor masing-masing adalah 794,60m² untuk lantai 20 dan 925,84 m² untuk lantai 22 (total ± 1.720,44 m²), tetapi tidak termasuk bahan baku, hasil produksi, suku cadang dan aset tidak berwujud apapun, dengan alamat di Gedung Sentral Senayan III, Jalan Asia Afrika No. 8, Senayan, Gelora, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, Indonesia.

C. Latar Belakang Penugasan

Maksud dan tujuan penugasan kajian ini adalah untuk menyajikan informasi lengkap dan akurat tentang Kisaran Wajar atas Harga Sewa Ruang Kantor Gedung Sentral Senayan III lanantai 20 dan 22, dan sebagai informasi pendukung bagi referensi Opini Kewajaran (*fairness opinion*) terkait Keterbukaan Informasi dalam kewajaran transaksi dari aspek keuangan serta untuk memenuhi ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020.

D. Tanggal Kajian

Inspeksi terhadap Aset di lokasi dilakukan pada tanggal 7 Januari 2021. Berdasarkan permintaan dari Perseroan, tanggal 31 Desember 2020 ditetapkan sebagai tanggal kajian. Kajian ini berlaku terbatas pada tanggal kajian dan pendapat mengenai kondisi dan penggunaan adalah berdasarkan hasil pengamatan pada tanggal kajian tersebut.

E. Kesimpulan

Sesuai dengan tujuan penugasan ini, yakni untuk melakukan analisis harga pasar wajar atas harga sewa ruang kantor di Gedung Sentral Senayan III dan sekitarnya, dan dengan mempertimbangkan semua informasi dan faktor-faktor lain yang telah diuraikan dalam laporan Kajian Kewajaran atas Obyek Transaksi, serta berdasarkan asumsi-asumsi dasar yang berlaku umum dalam bisnis penyewaan ruang kantor, dilakukan analisis lebih lanjut berdasarkan metodologi perbandingan data pasar dan kemudian didapatkan Kisaran Wajar Harga Sewa Ruang Kantor lantai 20 dan 22 yang terletak di Gedung Sentral Senayan III dengan luas semi gross ruang kantor masing-masing adalah 794,60 m² untuk lantai 20 dan 925,84 m² untuk lantai 22 dengan kondisi *Bare Finish*, pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

Kisaran Wajar Bawah : Rp314.000,-/m²/bulan
Kisaran Wajar Atas : Rp350.000,-/m²/bulan

Harga sewa yang dihasilkan analisis ini adalah harga sewa rata-rata untuk lantai luasan besar berkisar antara 500m² - 2.000m². Untuk kondisi penyewaan dengan luasan besar dan bersifat *En Bloc*, berdasarkan informasi atas transaksi yang pernah terjadi masih dimungkinkan untuk dilakukan negosiasi dan diberlakukan harga khusus dengan diskon yang bisa mencapai kisaran 30%-50% tergantung pada besarnya total luasan sewa. Dengan demikian, untuk kondisi penyewaan dengan luasan yang besar dan bersifat *En Bloc* dan dalam kondisi pandemi, harga sewa rata-rata bisa mencapai Rp195.000,-/m²/bulan.

F. Asumsi dan Asumsi Khusus

Kajian ini dilakukan dengan berdasar pada kondisi pasar yang ada pada tanggal kajian, dan dengan mempertimbangkan faktor-faktor yang Penilai percaya mewakili ketidakstabilan ekonomi pada saat ini. Namun demikian, faktor-faktor peyesuaian yang diterapkan dalam perhitungan tersebut bukanlah merupakan prediksi akurat terhadap perekonomian global di masa mendatang.

Opini Harga Sewa wajar yang disampaikan dalam Laporan ini dapat berubah secara signifikan dan tidak terduga selama periode waktu yang relatif singkat akibat adanya turbulensi ekonomi sebagai akibat dampak pandemi COVID-19. Pertanggungjawaban atas kerugian yang timbul dari perubahan nilai selanjutnya dikecualikan karena dampak yang tidak diketahui di masa depan yang mungkin dimiliki sebagai akibat dampak pandemi COVID-19 di pasar properti. Oleh sebab itu, disarankan kepada para pengguna Laporan Kajian ini akan pertimbangan yang berhati-hati dalam menggunakan Laporan Kajian ini. Konsultan menyarankan Pengguna Laporan melakukan peninjauan atas Laporan Kajian ini secara berkala setelah Laporan Kajian ini dikeluarkan apabila Pengguna Laporan mengetahui adanya faktor yang dapat mempengaruhi hasil kajian yang disebabkan adanya perubahan pasar properti.

IV. RINGKASAN LAPORAN PENDAPAT KEWAJARAN

Berikut adalah ringkasan laporan pendapat kewajaran atas Transaksi dari KJPP KR berdasarkan laporan No. 00030/2.0162-00/BS/07/0382/1/III/2021 tanggal 15 Maret 2020 sebagai berikut:

A. Para Pihak dalam Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Transaksi adalah Perseroan dan MKES.

B. Obyek Transaksi Pendapat Kewajaran

Obyek transaksi dalam Pendapat Kewajaran atas Transaksi adalah transaksi dimana Perseroan telah sepakat untuk melakukan pembagian sewa menyewa Ruang Kantor sejak tanggal 15 Maret 2021 sampai dengan tanggal 31 Oktober 2023 kepada MKES dengan biaya sewa sebesar USD 14,00/m²/bulan atau dengan biaya sewa keseluruhan per tahun sebesar USD 289,03 ribu.

C. Maksud dan Tujuan Pendapat Kewajaran

Maksud dan tujuan penyusunan laporan pendapat kewajaran atas Transaksi adalah untuk memberikan gambaran kepada Direksi Perseroan mengenai kewajaran Transaksi dari aspek keuangan dan untuk memenuhi ketentuan yang berlaku, yaitu POJK 42/2020.

D. Kondisi Pembatas dan Asumsi-Asumsi Pokok

Analisis Pendapat Kewajaran atas Transaksi dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas, data dan informasi mana telah KR telaah. Dalam melaksanakan analisis, KR bergantung pada keakuratan, kehandalan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan, informasi atas status hukum Perseroan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada KR oleh Perseroan atau yang tersedia secara umum dan KR tidak bertanggung jawab atas kebenaran informasi-informasi tersebut. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat KR secara material. KR juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada KR menjadi tidak lengkap atau menyesatkan. Oleh karenanya, KR tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas Pendapat Kewajaran KR dikarenakan adanya perubahan data dan informasi tersebut.

Proyeksi laporan keuangan Perseroan sebelum dan setelah Transaksi disusun oleh manajemen Perseroan. KR telah melakukan penelaahan atas proyeksi laporan keuangan tersebut dan proyeksi laporan keuangan tersebut telah menggambarkan kondisi operasi dan kinerja Perseroan. Secara garis besar, tidak ada penyesuaian yang signifikan yang perlu KR lakukan terhadap target kinerja Perseroan.

KR tidak melakukan inspeksi atas aset tetap atau fasilitas Perseroan. Selain itu, KR juga tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Transaksi. Jasa-jasa yang KR berikan kepada Perseroan dalam kaitan dengan Transaksi hanya merupakan pemberian Pendapat Kewajaran atas Transaksi dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit atau perpajakan. KR tidak melakukan penelitian atas keabsahan Transaksi dari aspek hukum dan implikasi aspek perpajakan. Pendapat Kewajaran atas Transaksi hanya ditinjau dari segi ekonomis dan keuangan. Laporan pendapat kewajaran atas Transaksi bersifat *non-disclaimer opinion* dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan. Selanjutnya, KR juga telah memperoleh informasi atas status hukum Perseroan berdasarkan anggaran dasar Perseroan.

Pekerjaan KR yang berkaitan dengan Transaksi tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan merupakan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum. Selain itu, KR tidak mempunyai kewenangan dan tidak berada dalam posisi untuk mendapatkan dan menganalisis suatu bentuk transaksi-transaksi lainnya di luar Transaksi yang ada dan mungkin tersedia untuk Perseroan serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap Transaksi Afiliasi.

Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan serta peraturan-peraturan Pemerintah terkait dengan Transaksi pada tanggal Pendapat Kewajaran ini diterbitkan.

Dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini, KR menggunakan beberapa asumsi, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan serta semua pihak yang terlibat dalam Transaksi. Transaksi akan dilaksanakan seperti yang telah dijelaskan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan serta keakuratan informasi mengenai Transaksi yang diungkapkan oleh manajemen Perseroan.

Pendapat Kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan informasi dan analisis lainnya secara utuh sebagai satu kesatuan dapat menyebabkan pandangan dan kesimpulan yang menyesatkan atas proses yang mendasari Pendapat Kewajaran. Penyusunan Pendapat Kewajaran ini merupakan suatu proses yang rumit dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap.

KR juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan Pendapat Kewajaran sampai dengan tanggal terjadinya Transaksi ini tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini. KR tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan pendapat KR karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal surat ini. Perhitungan dan analisis dalam rangka pemberian Pendapat Kewajaran telah dilakukan dengan benar dan KR bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran.

Kesimpulan Pendapat Kewajaran ini berlaku bilamana tidak terdapat perubahan yang memiliki dampak material terhadap Transaksi. Perubahan tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada, perubahan kondisi baik secara internal pada Perseroan maupun secara eksternal, yaitu kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis, perdagangan dan keuangan serta peraturan-peraturan pemerintah Indonesia dan peraturan terkait lainnya setelah tanggal laporan pendapat kewajaran ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal laporan pendapat kewajaran ini dikeluarkan terjadi perubahan-perubahan tersebut di atas, maka Pendapat Kewajaran atas Transaksi mungkin berbeda.

E. Pendekatan dan Prosedur Pendapat Kewajaran atas Transaksi

Dalam evaluasi Pendapat Kewajaran atas Transaksi ini, KR telah melakukan analisis melalui pendekatan dan prosedur Pendapat Kewajaran atas Transaksi dari hal-hal sebagai berikut:

- I. Analisis atas Transaksi;
- II. Analisis Kualitatif dan Kuantitatif atas Transaksi; dan
- III. Analisis atas Kewajaran Transaksi.

F. Kesimpulan

Berdasarkan ruang lingkup pekerjaan, asumsi-asumsi, data, dan informasi yang diperoleh dari manajemen Perseroan yang digunakan dalam penyusunan laporan ini, penelaahan atas dampak keuangan Transaksi sebagaimana diungkapkan dalam laporan Pendapat Kewajaran ini, KR berpendapat bahwa Transaksi adalah **wajar**.

V. INFORMASI TAMBAHAN

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

PT BANK MAYBANK INDONESIA, TBK.
Sentral Senayan III, Lantai 25
Jl. Asia Afrika No.8
Gelora Bung Karno - Senayan
Jakarta Pusat 10270, Indonesia
Telepon/ Telephone: +622129228888
Faksimile/ Facsimile: +622129228914
Email: CorporateSecretary@maybank.co.id
UP/Attn. Sekretaris Perusahaan/ Corporate Secretary

Hormat kami,
Direksi Perseroan

KAJIAN KEWAJARAN ATAS HARGA SEWA UNIT RUANG KANTOR GEDUNG SENTRAL SENAYAN III DI LANTAI 20 DAN 22

Dipersiapkan untuk :



PT Bank Maybank Indonesia, Tbk

Gedung Sentral Senayan III,
Jl. Asia Afrika No. 8 Senayan,
Jakarta Pusat, Indonesia

002/SWR/CONS-KS/II/21
18 Februari 2021



KJPP Susan Widjojo & Rekan
Registered Public Appraiser & Consultant

Menara Batavia, 28th Fl.
Jl. KH. Mas Mansyur Kav. 126
Jakarta 10220, Indonesia
Tel. : (62-21) 5795-0505
Fax. : (62-21) 5795-0555
e-mail : vpc_indo@rad.net.id

Susan Widjojo & Rekan

Registered Public Appraiser & Consultant

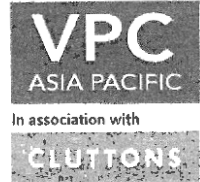
Licence No. 2.09.0068

Head Office

Menara Batavia 28th Floor
Jl. K.H Mas Mansyur Kav. 126
Jakarta 10220, Indonesia
Phone : +62 21 5795 0505
Fax : +62 21 5795 0555
e-mail : admin@vpc.co.id
vpc_indo@rad.net.id

Branch Office

Kompleks Manyar Megah Indah Plaza
Jl. Ngagel Jaya Selatan Blok K 17 - 18
Surabaya 60284, Indonesia
Phone : +62 31 501 8100
Fax : +62 31 503 6448
e-mail : admin.sby@vpc.co.id
vpc_indo@indo.net.id



Jakarta, 18 Februari 2021

Kepada Yth,

Bapak / Ibu Direksi

PT. Bank Maybank Indonesia Tbk

Gedung Sentral Senayan III

Jalan Asia Afrika No. 8 Senayan, Gelora,

Jakarta Selatan

Hal : Laporan Kajian Kewajaran atas Harga Sewa Unit Ruang Kantor Gedung Sentral Senayan III di Lantai 20 dan 22

Dengan hormat,

Memenuhi permintaan dari PT. Bank Maybank Indonesia Tbk, dengan ini kami sampaikan Laporan Kajian Kewajaran atas Harga Sewa Unit Ruang Kantor Gedung Sentral Senayan III di Lantai 20 dan 22, dengan luas ruang kantor semigross sebesar 794,6 m² (lantai 20) dan 925,84 m² (lantai 22), yang terletak di Gedung Sentral Senayan III, Jalan Asia Afrika No. 8 Senayan, Gelora, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, Indonesia.

Studi ini merupakan hasil kajian dan analisis atas berbagai aspek terkait, meliputi aspek analisis properti, analisis pasar gedung perkantoran yang setara yang terletak disekitar objek kajian, dan analisis kajian kisaran wajar atas harga sewa ruang kantor properti.

Berdasarkan analisis kajian yang diperoleh dengan Pendekatan Pasar didapat Kisaran Wajar atas Harga Sewa Ruang Kantor di Gedung Sentral Senayan III sebagai berikut:

EXECUTIVE SUMMARY

Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan

Nama : PT. Bank Maybank Indonesia Tbk
Alamat : Gedung Sentral Senayan III
Jalan Asia Afrika No. 8 Senayan, Gelora, Jakarta Selatan

Objek Kajian

Objek kajian yang dimaksud adalah Ruang Kantor di Gedung Sentral Senayan III Lantai 20 dan 22 dengan luas semigross ruang kantor masing-masing adalah 794,60 m² untuk Lantai 20 dan 925,84 m² untuk Lantai 22 (Total ± 1.720,44 m²), tetapi tidak termasuk bahan baku, hasil produksi, suku cadang dan aset tidak berwujud apapun, dengan alamat di Gedung Sentral Senayan III, Jalan Asia Afrika No. 8 Senayan, Gelora, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, Indonesia.

Latar Belakang Penugasan

Maksud dan tujuan penugasan kajian ini adalah untuk menyajikan informasi lengkap dan akurat tentang Kisaran Wajar atas Harga Sewa Ruang Kantor Gedung Sentral Senayan III Lantai 20 dan 22, dan sebagai informasi pendukung bagi referensi Opini Kewajaran (*Fairness Opinion*) terkait keterbukaan informasi dalam kewajaran transaksi dari aspek keuangan serta untuk memenuhi ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020.

Tanggal Kajian

Inspeksi terhadap Aset di lokasi dilakukan pada tanggal 7 Januari 2021. Berdasarkan permintaan dari Pemberi Tugas, tanggal **31 Desember 2020** ditetapkan sebagai **Tanggal Kajian**. Kajian ini bertaku terbatas pada tanggal kajian dan pendapat mengenai kondisi dan penggunaan adalah berdasarkan hasil pengamatan pada tanggal kajian tersebut.

Kesimpulan

Sesuai dengan tujuan penugasan ini, yakni untuk melakukan analisis harga pasar wajar atas harga sewa ruang kantor di Gedung Sentral Senayan III dan sekitarnya, dan dengan mempertimbangkan semua informasi dan faktor-faktor lain yang telah diuraikan dalam laporan ini, serta berdasarkan asumsi-asumsi dasar yang berlaku umum dalam bisnis penyewaan ruang kantor, dilakukan analisis lebih lanjut berdasarkan metodologi perbandingan data pasar dan kemudian didapatkan Kisaran Wajar Harga Sewa Ruang Kantor Lantai 20 dan 22 yang terletak di Gedung Sentral Senayan III dengan luas *semi gross* ruang kantor masing-masing adalah 794,60 m² untuk Lantai 20 dan 925,84 m² untuk Lantai 22 dengan kondisi *Bare Finish*, pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

Kisaran Wajar Bawah	: Rp.314.000,- /m ² /bulan
Kisaran Wajar Atas	: Rp.350.000,- /m ² /bulan

Harga sewa yang dihasilkan analisis ini adalah harga sewa rata-rata untuk lantai **luasan besar berkisar antara 500 m² – 2.000 m²**. Untuk kondisi penyewaan dengan luasan yang besar dan bersifat *En Bloc*, berdasarkan informasi atas transaksi yang pernah terjadi masih dimungkinkan untuk dilakukan negosiasi dan diberlakukan harga khusus dengan diskon yang bisa mencapai kisaran **30%-50%** tergantung pada besarnya total luasan sewa; Dengan demikian, untuk kondisi penyewaan dengan luasan yang besar dan bersifat *En Bloc* dan dalam kondisi pandemi, harga sewa rata-rata bisa mencapai **Rp 195.000,- /m²/bulan**.

Asumsi dan Asumsi Khusus

Kajian ini dilakukan dengan berdasar pada kondisi pasar yang ada pada tanggal kajian, dan dengan mempertimbangkan faktor-faktor yang Penilai percaya mewakili ketidakstabilan ekonomi pada saat ini. Namun demikian faktor-faktor penyesuaian yang diterapkan dalam perhitungan tersebut bukanlah merupakan prediksi akurat terhadap perekonomian global di masa mendatang.

Opini Harga Sewa wajar yang disampaikan dalam Laporan ini dapat berubah secara signifikan dan tidak terduga selama periode waktu yang relatif singkat akibat adanya turbulensi ekonomi sebagai akibat dampak Pandemi COVID-19. Pertanggungjawaban atas kerugian yang timbul dari perubahan nilai selanjutnya dikecualikan karena dampak yang tidak diketahui di masa depan yang mungkin dimiliki sebagai akibat dampak pandemi COVID-19 di pasar properti. Oleh sebab itu, disarankan kepada para pengguna Laporan Kajian ini akan pertimbangan yang berhati-hati dalam menggunakan Laporan Kajian



ini. Konsultan menyarankan Pengguna Laporan melakukan peninjauan atas Laporan Kajian ini secara berkala setelah Laporan Kajian ini dikeluarkan apabila

Pengguna Laporan mengetahui adanya faktor yang dapat mempengaruhi hasil kajian yang disebabkan adanya perubahan pasar properti.

Demikian hasil kajian ini disampaikan, atas perhatian dan kepercayaan yang telah diberikan, kami ucapkan terima kasih.

KJPP SUSAN WIDJOJO & REKAN



Susan Widjojo, MAPPI (Cert)

Pemimpin Rekan

Penilai Properti

MAPPI No. : 95-S-00610

Ijin Penilai Publik No. : P-1.09.00198





STTD PP-24/PM.2/2018


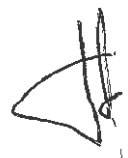

Register Penilai No. RMK-2017.00183

Tim Penyusun Laporan Kajian

Dalam batas kemampuan dan keyakinan kami sebagai konsultan, maka kami yang bertanda tangan di bawah ini menerangkan bahwa, pernyataan dalam laporan ini, yang menjadi dasar dari analisis, pendapat dan kesimpulan yang diuraikan didalamnya, adalah benar dan objektif. Laporan ini harus dibaca secara menyeluruh serta bebas dari konflik kepentingan atas PT. Bank Maybank Indonesia Tbk, akan tetapi tidak mengikat dan tidak dapat dijadikan sebagai dasar penentu suatu keputusan yang berakibat hukum baik pidana maupun perdata, karena Laporan Kajian Kewajaran atas Harga Sewa Unit Ruang Kantor Gedung Sentral Senayan III di Lantai 20 dan 22 ini semata-mata dibuat berdasarkan keahlian yang kami miliki dan data-data yang diberikan oleh PT. Bank Maybank Indonesia Tbk kepada kami, kecuali apabila terjadi kesalahan atas penggunaan data tersebut yang disebabkan oleh ketersengajaan kami, dan oleh karenanya jika dikemudian hari ditemukan data-data baru yang menurut pandangan konsultan membutuhkan suatu perbaikan pada laporan ini maka konsultan berhak untuk melakukan perubahan pada laporan ini.

Selanjutnya laporan ini menjelaskan semua asumsi dan kondisi pembatasan yang mempengaruhi analisis, pendapat dan kesimpulan yang tertera dalam laporan ini.

No	Nama Penanggung Jawab	Tanda Tangan
1	Pemimpin Rekan : Susan Widjojo, MAPPI (Cert) MAPPI No. : 95-S-00610 Ijin Penilai Publik No. : P-1.09.00198 STTD PP-24/PM.2/2018 Register Penilai No. RMK-2017.00183	
2	Pemeriksa I : Anton Hendralianto MAPPI No. 09-T-02384 Register Penilai No. RMK-2017.01581	
3	Pemeriksa II : Manat Simamora MAPPI No. 10-T-02626 Register Penilai No. RMK-2017.01582	
4	Pemeriksa III: Christian Janong MAPPI No.12-P-03455 Register Penilai No. RMK-2017.01586	

5	Analisis dan Penyusunan Laporan: Toni Nurkhalam MAPPI No.14-P- 04712 Register Penilai No. RMK-2020.03191	
6	Pelaksana Inspeksi dan Riset: Hery Susanto MAPPI No.12-P-03610	
7	Pelaksana Survey dan Riset: Andra Octavian Christianty	

DAFTAR ISI

1. PENDAHULUAN	1
1.1 INSTRUKSI	1
1.2 PIHAK TERKAIT DALAM KAJIAN	1
1.3 TUJUAN	1
1.4 RUANG LINGKUP PEKERJAAN	2
1.5 RUANG LINGKUP LAPORAN	2
1.6 SYARAT-SYARAT PEMBATAAS	3
1.7 METODOLOGI	5
2. GAMBARAN UMUM OBJEK KAJIAN	6
2.1 GAMBARAN UMUM OBJEK KAJIAN	6
2.2 ANALISIS LOKASI	11
3. TINJAUAN PASAR	14
3.1 TINJAUAN UMUM MAKRO EKONOMI INDONESIA	14
3.2 PERKEMBANGAN PROPERTI KOMERSIAL	16
3.3 KONDISI PASAR DI LOKASI PROPERTI DAN SEKITARNYA	17
3.4 ANALISIS REGRESI HARGA SEWA OBJEK KAJIAN	22
3.5 DATA PASAR DI OBJEK KAJIAN	23
4. ANALISIS HARGA SEWA	25
4.1 ANALISIS HARGA SEWA	25
4.2 RANGKUMAN ANALISIS HARGA SEWA	28
4.3 KESIMPULAN	29

PENDAHULUAN

1.1 INSTRUKSI

Berdasarkan permintaan dari PT. Bank Maybank Indonesia Tbk., kami telah melakukan kajian harga pasar wajar atas harga sewa ruang kantor yang terletak di Gedung Sentral Senayan III, Jalan Asia Afrika No. 8, Kelurahan Gelora, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, DKI Jakarta, Indonesia. Tujuan penunjukan konsultan adalah untuk menyajikan informasi lengkap dan akurat tentang kisaran wajar atas harga sewa ruang kantor di lokasi tersebut, dan sebagai informasi pendukung bagi referensi Opini Kewajaran (*Fairness Opinion*) terkait keterbukaan informasi dalam kewajaran transaksi dari aspek keuangan serta untuk memenuhi ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020.

1.2 PIHAK TERKAIT DALAM KAJIAN

Pihak-pihak terkait dalam Kajian ini adalah :

Klien

PT. Bank Maybank Indonesia Tbk.
Gedung Sentral Senayan III
Jalan Asia Afrika No. 8, Senayan
Gelora Bung Karno, Jakarta Pusat, Indonesia



Konsultan

KJPP Susan Widjojo & Rekan
Menara Batavia Lt. 28
Jalan K.H. Mas Mansyur Kav. 126
Jakarta 10220, Indonesia



1.3 TUJUAN

Maksud dan tujuan penugasan kajian ini adalah untuk menyajikan informasi lengkap dan akurat tentang Kajian Kewajaran atas Harga Sewa Unit Ruang Kantor Gedung Sentral Senayan III di Lantai 20 dan 22, dan sebagai informasi pendukung bagi referensi Opini Kewajaran (*Fairness Opinion*) terkait keterbukaan informasi dalam kewajaran transaksi dari aspek keuangan serta untuk memenuhi ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020.

1.4 RUANG LINGKUP PEKERJAAN

Ruang lingkup pekerjaan ini dengan tingkat kedalaman investigasi sebagai berikut :

1. Inspeksi ke lokasi objek kajian,
2. Inspeksi terhadap ruang kantor sejenis dan atau setara yang dapat dianggap sebagai pembanding setara di sekitar lokasi objek kajian (radius 2 kilometer).
3. Melakukan analisis harga sewa unit ruang kantor properti sejenis di wilayah sekitarnya.
4. Melakukan kajian kewajaran untuk harga sewa unit ruang kantor Gedung Sentral Senayan III lantai 20 dan 22.

1.5 RUANG LINGKUP LAPORAN

Tanggal Kajian dan Tanggal Inspeksi

Inspeksi terhadap Aset di lokasi dilakukan pada tanggal 7 Januari 2021. Berdasarkan permintaan dari Pemberi Tugas, tanggal **31 Desember 2020** ditetapkan sebagai **Tanggal Kajian**. Kajian ini berlaku terbatas pada tanggal kajian dan pendapat mengenai kondisi dan penggunaan adalah berdasarkan hasil pengamatan pada tanggal kajian tersebut.

Gambaran Umum Objek Kajian

- Gambaran umum dari objek kajian.
- Analisis lokasi

Analisis Pasar

- Profil properti pembanding
- Informasi mengenai gedung kantor dan ruang kantor yang setara di sekitar objek kajian secara umum.
- Analisis positioning objek kajian

Analisis Harga Sewa

- Analisis dan perhitungan kisaran wajar harga sewa atas objek kajian
- Kesimpulan

1.6 SYARAT-SYARAT PEMBATAS

Kajian ini dibuat berdasarkan batasan-batasan dan ketentuan-ketentuan, baik yang dinyatakan secara langsung maupun yang tidak langsung, meliputi tapi tidak terbatas pada batasan berikut :

Asumsi-asumsi yang Diberikan oleh Pemberi Tugas

Semua informasi yang diberikan oleh pemberi tugas dianggap sesuai dengan kenyataan. Tidak ada jaminan atau pernyataan yang menjamin kebenarannya dan informasi ini diproses dengan catatan kemungkinan terdapatnya kesalahan dan ketidakpastian lainnya.

Asumsi dan Catatan

- Dalam penelitian ini KJPP Susan Widjojo & Rekan melakukan riset pasar berdasar pada kondisi pasar yang ada pada tanggal kajian, dan dengan mempertimbangkan faktor-faktor yang dipercaya mewakili ketidakstabilan ekonomi pada saat ini. Namun demikian faktor-faktor penyesuaian yang diterapkan dalam perhitungan tersebut bukanlah merupakan prediksi akurat terhadap perekonomian global di masa mendatang.
- Kisaran wajar atas harga sewa yang disampaikan dalam Laporan ini dapat berubah secara signifikan dan tidak terduga selama periode waktu yang relatif singkat akibat adanya turbulensi ekonomi sebagai akibat dampak Pandemi Covid-19. Pertanggungjawaban atas kerugian yang timbul dari perubahan harga selanjutnya dikecualikan karena dampak yang tidak diketahui di masa depan yang mungkin dimiliki sebagai akibat dampak pandemi Covid-19 di pasar properti.

Sumbangan dari Ahli-ahli Lainnya

- Dalam penelitian ini KJPP Susan Widjojo & Rekan mendapat informasi dari pihak-pihak yang memiliki pengetahuan dalam bidang sipil/bangunan, mekanikal & elektrikal, dan aspek teknis lainnya, yang kami anggap perlu, yang kemudian dijadikan sebagai pedoman perhitungan dalam studi ini.
- Karena dalam anggaran penelitian ini tidak disediakan anggaran untuk kajian hukum oleh konsultan hukum, maka KJPP Susan Widjojo & Rekan tidak bertanggung jawab terhadap ketelitian aspek hukum dari proyek ini.

Fakta dan Perkiraan dalam Keadaan yang Tidak Menentu

- Informasi yang diberikan oleh pihak lain dalam laporan ini diasumsikan dapat dipercaya, namun KJPP Susan Widjojo & Rekan tidak menjamin kebenarannya.
- Ketelitian perhitungan dengan menggunakan komputer telah diperiksa secara manual, namun KJPP Susan Widjojo & Rekan tidak menjamin kesempurnaan program yang dipakai.
- Semua informasi yang didapat berkaitan dengan data teknis dan operasional diperoleh dari sumber-sumber yang dianggap dapat dipercaya. Tidak ada jaminan atau pernyataan mengenai ketepatannya; dan informasi ini dipakai dengan kemungkinan masih dapat terjadi kekeliruan, kekurangan, perubahan harga atau kondisi lainnya.
- Perkiraan tentang permintaan dan penawaran didasarkan pada data yang didapat dari instansi berwenang, dan masih dapat dipengaruhi oleh ketidakpastian perkembangan ekonomi.
- Isi dari laporan ini merupakan penafsiran terbaik kami berdasarkan informasi yang dapat diperoleh selama penelitian, dengan kemungkinan masih bisa dipengaruhi perubahan kondisi sosial, ekonomi atau politik.

Kejadian Penting setelah Tanggal Kajian

- Setelah Tanggal Kajian sampai dikeluarkannya Laporan ini telah terjadi Pandemi Virus Covid-19 pada awal bulan Maret 2020 dan telah menyebabkan ketidakpastian yang berlaku di ekonomi secara global. Mengingat dampaknya di pasar properti yang tidak diketahui di masa mendatang, kami menyarankan agar Pengguna Laporan melakukan peninjauan atas Laporan Kajian ini secara berkala setelah Laporan ini dikeluarkan.

Pembatasan Penggunaan Laporan

- Kesimpulan dan saran yang dihasilkan kajian kewajaran ini hanya dapat disajikan sebagai suatu kesatuan dan tidak dapat digunakan secara terpisah untuk tujuan apapun.
- Tanggung jawab KJPP Susan Widjojo & Rekan yang berhubungan dengan laporan ini hanya terbatas kepada pemberi tugas. KJPP Susan Widjojo & Rekan tidak mempunyai tanggung jawab terhadap pihak lain manapun juga.
- Laporan ini bersifat rahasia dan penggunaannya adalah untuk tujuan seperti yang tercantum pada bagian awal laporan ini; dan hanya dapat diperlihatkan kepada konsultan lain yang secara khusus ditunjuk oleh pemberi tugas untuk membantu dalam mencapai tujuannya.
- Kepemilikan laporan atau turunan dari laporan ini tidak mengandung hak untuk dipublikasikan

maupun digunakan untuk tujuan lain tanpa persetujuan tertulis dari KJPP Susan Widjojo & Rekan, dan persetujuan ini hanya dapat diberikan secara kesatuan.

- Seluruh maupun sebagian dari laporan ini tidak boleh disampaikan kepada umum dalam bentuk iklan, materi pemasaran / hubungan masyarakat, berita, penjualan atau media lain tanpa ijin tertulis dari KJPP Susan Widjojo & Rekan, khususnya mengenai kesimpulan penelitian, identitas KJPP Susan Widjojo & Rekan, orang-orang atau lembaganya serta rekanannya.

1.7 METODOLOGI

Dalam melakukan kajian ini pendekatan yang digunakan adalah Pendekatan Pasar seperti yang disyaratkan dalam Standar Penilaian Indonesia 2018 Edisi VII dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dengan mempertimbangkan data penawaran harga jual dan harga sewa ruang kantor dari properti sejenis atau pengganti dan data pasar yang terkait, serta menghasilkan estimasi harga pasar jual dan sewa ruang kantor melalui proses perbandingan. Pada umumnya, objek kajian dibandingkan dengan transaksi properti yang sebanding, baik yang telah terjadi maupun properti yang masih dalam tahap penawaran harga jual dan harga sewa dari suatu proses transaksi.

2

GAMBARAN UMUM OBJEK KAJIAN

2.1 GAMBARAN UMUM OBJEK KAJIAN

Bangunan Gedung Kantor Sentral Senayan III berada di Kawasan Gelora Bung Karno, Jakarta Pusat, dimana di wilayah ini banyak terdapat bangunan gedung perkantoran, pusat perbelanjaan dan apartemen. Berjarak lebih kurang 650 meter sebelah timur Jembatan Semanggi, yang merupakan salah satu kawasan segitiga emas di Jakarta. Fasilitas lingkungan sekitar aset sangat baik, dimana sarana dan prasarana pendukung sudah tersedia dengan baik dan lengkap. Bangunan kantor beserta fasilitas lainnya ini dibangun pada tahun 1992, sedangkan Gedung Sentral Senayan III berdiri tahun 2010, diatas lahan seluas 4.290 m².

Berikut ini data–data bangunan objek kajian :

Keterangan	Luas (m ²)	Akomodasi
Lantai 20	794.6	Ruang kantor Kim Eng Maybank
Lantai 22	925.84	Ruang kantor Kim Eng Maybank
Total	1.720.44	

Bangunan Kantor ini memiliki spesifikasi teknis sebagai berikut :

- Fondasi : Tiang pancang
- Struktur : Konstruksi beton bertulang
- Rangka atap : Beton bertulang
- Atap : Dak beton
- Dinding : Batu bata dipleser, finishing cat
- Plafon : Akustik
- Pintu : Pelat kaca dengan rangka aluminium
- Jendela : Pelat kaca dengan rangka aluminium
- Lantai : Keramik, karpet dan marmer
- Utilitas : Standar

Berikut adalah beberapa gambar yang menunjukkan spesifikasi Objek Kajian.



Lobi luar Gedung Sentral Senayan III



Lobi dalam Gedung Sentral Senayan III



Koridor lift lantai dasar



Anchor tenant di area lantai dasar



Gedung Parkir Sentral Senayan III



Area parkir



Gedung Sentral Senayan III tampak belakang

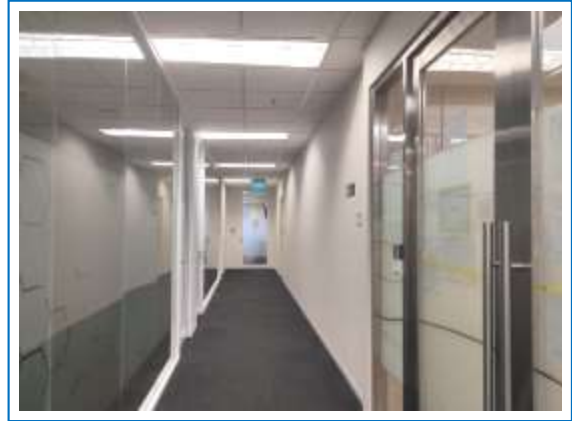


Gedung Sentral Senayan III tampak depan

LANTAI 20



Koridor lift lantai 20



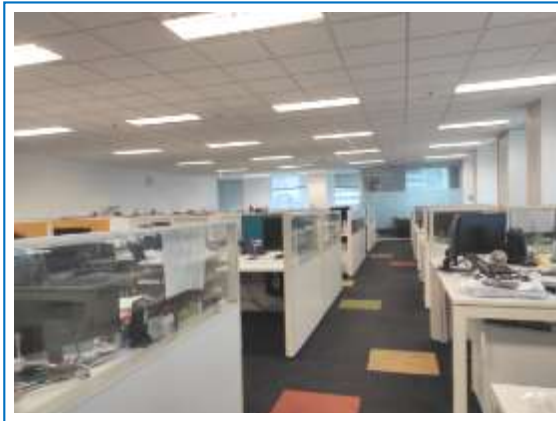
Koridor ruang kantor lantai 20



Lobi ruang kantor lantai 20



Pantry ruang kantor lantai 20



Ruang kerja kantor lantai 20



Ruang kerja kantor lantai 20



Toilet kantor lantai 20



Lift barang lantai 20



Toilet kantor lantai 20



Janitor kantor lantai 20

LANTAI 22



Tampak luar ruang kantor lantai 22



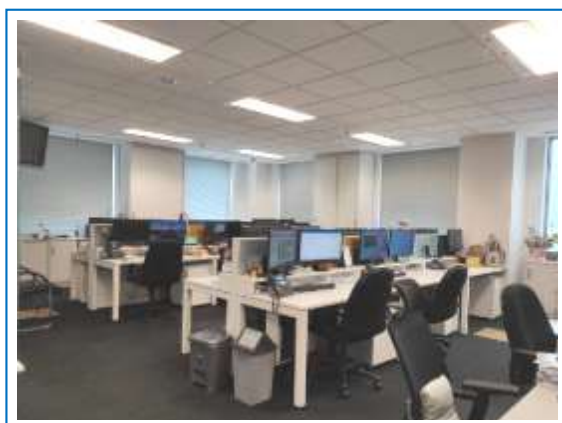
Lobi ruang kantor lantai 22



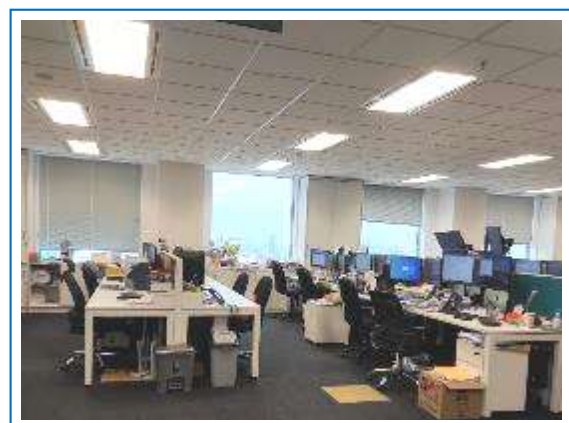
Koridor ruang kantor lantai 22



Lobi ruang tunggu kantor lantai 10



Ruang kerja kantor lantai 22



Ruang kerja kantor lantai 22



Pantry ruang kantor lantai 22

Berdasarkan informasi yang diberikan oleh Pemberi Tugas, Objek kajian merupakan Objek Transaksi Afiliasi antara PT Bank Maybank Indonesia, Tbk. dengan PT Maybank Kim Eng Sekuritas. Objek Transaksi Afiliasi ini adalah pengalihan hak sewa dari PT Bank Maybank Indonesia, Tbk. (“Perseroan”) kepada PT Maybank Kim Eng Sekuritas (“MKES”) atas ruangan sewa seluas $\pm 1.720,44\text{m}^2$ milik pihak ketiga yang terletak di Gedung Sentral Senayan III lantai 20 dan 22, Jalan Asia Afrika No.8, Gelora Bung Karno, Jakarta Pusat (“Ruang Sewa”).

Harga sewa pada Transaksi Afiliasi ini merupakan harga sewa yang dibayarkan oleh MKES kepada Perseroan dan yang besarnya sama dengan harga sewa yang harus dibayar oleh Perseroan kepada Pemilik Ruang Sewa atas Ruang Sewa.

Hal ini dilakukan dalam rangka memenuhi maksud dan tujuan Perseroan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan adalah menjalankan usaha di bidang Bank Umum, dimana transaksi sewa-menyewa bukan termasuk ke dalam kegiatan usaha utama dan kegiatan usaha penunjang Perseroan, sehingga Transaksi Afiliasi ini sifatnya adalah *reimbursement*.

2.2 ANALISIS LOKASI

Bangunan Kantor Objek Kajian ini terletak di wilayah Senayan tepatnya di Gedung Sentral Senayan III Jalan Asia Afrika No 8, Kelurahan Gelora, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, dimana wilayah ini berbatasan langsung dengan kompleks Gelora Bung Karno. Di sekitar area kajian banyak terdapat pusat perbelanjaan, bangunan gedung perkantoran, apartemen dan hotel. Jalan ini merupakan jalan utama dua arah dengan lebar perkerasan aspal kurang lebih 25 meter. Pada saat dilakukan inspeksi jalan tersebut berada dalam kondisi baik. Lokasi objek kajian ini berjarak radius 250 meter sebelah utara Bundaran Patung Pemuda Membangun Senayan, yang merupakan persimpangan jalan antara kawasan Jalan Sudirman, Jalan Hang Lekir, Jalan Sisingamangaraja dan Jalan Pattimura.

Kawasan Senayan didominasi oleh pusat perbelanjaan dan hotel, sedangkan kawasan Jalan Sudirman didominasi oleh beberapa gedung pemerintahan dan gedung perkantoran swasta. Jalan Sudirman memiliki jarak radius kurang lebih 280 meter dari lokasi kajian. Kawasan perkantoran bergengsi lainnya di Selatan adalah kawasan *Sudirman Central Business District* (SCBD) yang cenderung didominasi oleh gedung perkantoran, beberapa diantaranya merupakan gedung dengan standar premium. Kawasan SCBD memiliki jarak radius 1,5 kilometer dari lokasi kajian.



Peta lokasi objek kajian di Jalan Asia Afrika No 8, Jakarta Pusat

Adapun batas-batas lahan Gedung Perkantoran Sentral Senayan III sebagai berikut:

- Sebelah Barat : Jalan Asia Afrika
- Sebelah Timur : Jalan Akses Sentral Senayan
- Sebelah Utara : Plaza Senayan
- Sebelah Selatan : STC Senayan



Batas Barat (Jalan Asia Afrika)



Batas Timur (Jalan Akses Sentral Senayan)



Batas Utara (Plaza Senayan)



Batas Selatan (STC)

Lokasi bangunan objek kajian dapat ditempuh melalui Jalan Tol Dalam Kota dengan Pintu Keluar Tol Senayan, yang berjarak radius kurang lebih 1,75 kilometer dari lokasi kajian. Transportasi umum berupa busway dan berbagai bus umum dapat diakses melalui Jalan Sudirman yang berjarak radius 250 meter dari lokasi kajian. Sedangkan stasiun MRT terdekat berada di Jalan Sudirman dengan jarak radius kurang lebih 500 meter.

Berdasarkan data dari informasi pemerintah daerah setempat, bangunan kantor ini terletak di zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa. Lingkungan sekitar objek kajian adalah gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, apartemen, dan hotel. Fasilitas umum disekitar lokasi kajian, diantaranya Plaza Senayan, Senayan City, Hotel Mulia, Hotel Fairmont, beberapa Kantor Pemerintahan dan Gelora Bung Karno. Gedung kantor sekitar lokasi objek kajian diantaranya Gedung Kantor Panin Tower, Gedung Bursa Efek Jakarta, Menara Sudirman, dan lain-lain.

3

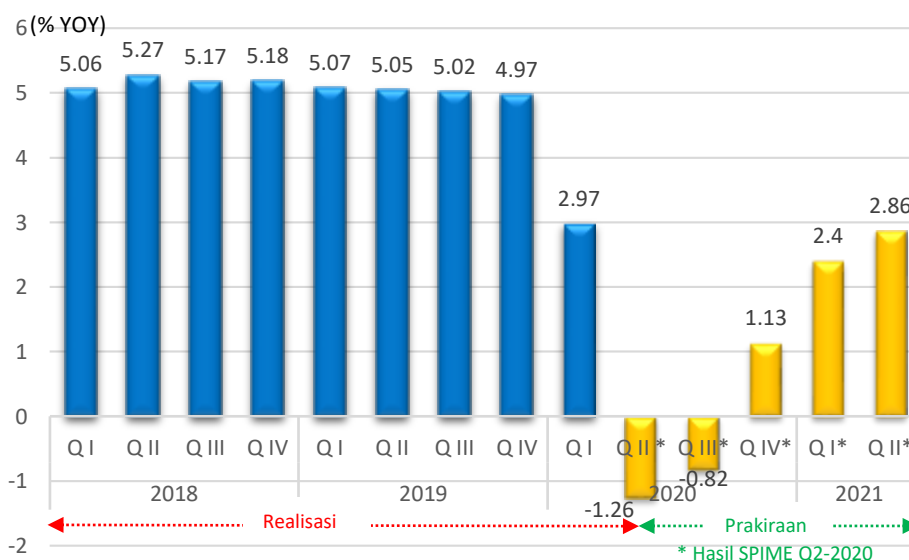
TINJAUAN PASAR

3.1 TINJAUAN UMUM MAKRO EKONOMI INDONESIA

Pertumbuhan Ekonomi

Pada periode triwulan II-2020 Survei Proyeksi Indikator Makro Indonesia (SPIME) mengindikasikan perekonomian Indonesia mengalami kontraksi -1,26% (yoy) turun dibandingkan realisasi triwulan I-2020 sebesar 2,97(yoy). Secara keseluruhan perekonomian Indonesia diperkirakan akan tumbuh 0,03% (yoy), lebih rendah bila dibandingkan tahun 2019 sebesar 5,02 (yoy). Responden memprakirakan kinerja perekonomian akan terus membaik hingga tercatat tumbuh 2,86% (yoy) pada triwulan II-2021.

Grafik 3.1.1 Prakiraan pertumbuhan PDB Triwulanan

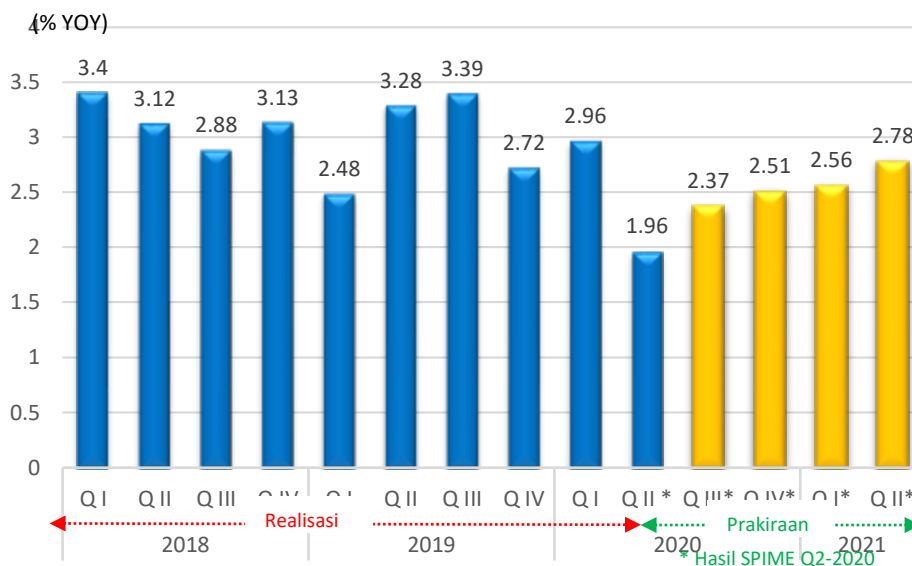


Sumber : Bank Indonesia

Inflasi

Responden memperkirakan inflasi di triwulan III-2020 sebesar 2,37% (yoy), lebih tinggi dibandingkan realisasi triwulan II-2020 sebesar 1,96% (yoy), ditopang meningkatnya permintaan sejalan dengan PSBB transisi yang diharapkan dapat mendorong kegiatan ekonomi pada akhir tahun 2020. Namun kondisi tersebut masih lebih rendah jika dibandingkan inflasi tahun 2019 sebesar 2,72% (yoy).

Grafik 3.1.2 Prakiraan pertumbuhan PDB Triwulanan

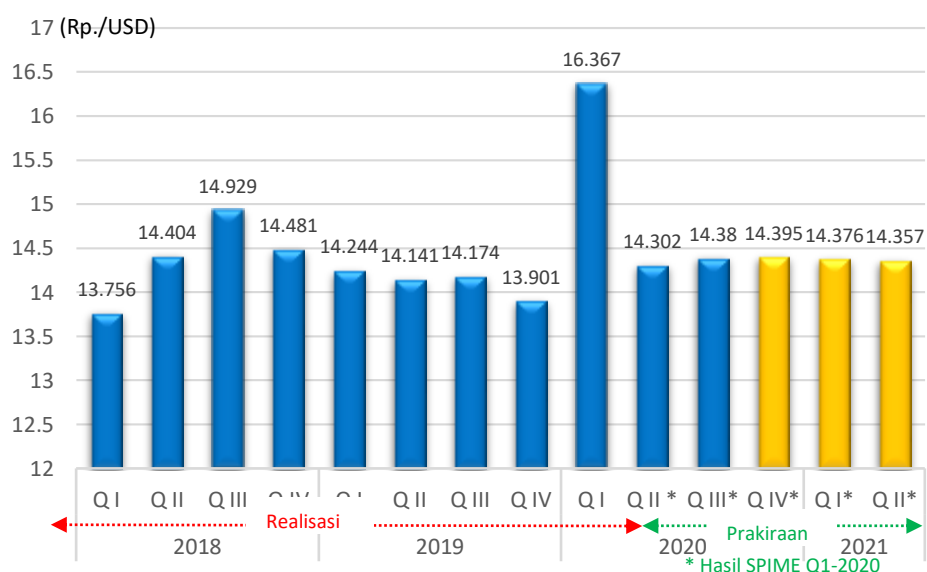


Sumber : Bank Indonesia

Nilai Tukar

Hasil SPIME mengindikasikan nilai tukar Rupiah terhadap USD pada akhir tahun 2020 akan melemah sampai level Rp 14.395 per USD dibandingkan realisasi pada triwulan II-2020 sebesar Rp 14.302. Sedangkan jika dibandingkan dengan akhir tahun 2019 sebesar Rp 13.901 per USD, nilai tukar akhir tahun 2020 akan terlihat lemah. Namun kondisi seperti ini sangat dipengaruhi oleh kondisi perekonomian global maupun regional serta menurunnya perekonomian Indonesia dampak dari Pandemi Covid-19

Grafik 3.1.3 Prakiraan pertumbuhan PDB Triwulanan



Sumber : Bank Indonesia

3.2 PERKEMBANGAN PROPERTI KOMERSIAL

Perkembangan Permintaan Properti Komersial

Permintaan terhadap permintaan properti komersial mengalami peningkatan pada Triwulan III-2020. Berdasarkan data dari Bank Indonesia Indeks Permintaan Properti Komersial tumbuh sebesar 0,36% (yoy) meningkat dari 0,20% pada triwulan sebelumnya, meskipun masih lebih rendah 0,89% (yoy) pada triwulan III-2019. Peningkatan tersebut terjadi pada kategori sewa khususnya segmen *warehouse complex* serta perbaikan pada segmen *convention hall* dan hotel. Peningkatan pada segmen *warehouse complex* terjadi karena adanya peningkatan kebutuhan pergudangan di area Jakarta dan Bodebek khususnya dari perusahaan *e-commerce* dan alat kesehatan. Kedua bisnis tersebut merupakan jenis lini usaha yang hanya sedikit terdampak dari kebijakan pemerintah terkait Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) yang diberlakukan di wilayah Jakarta dan sekitarnya sejak April 2020. Sedangkan pada segmen hotel, kenaikan permintaan didukung oleh adanya promosi seperti diskon harga, paket *staycation*, dan paket pernikahan *new normal*.

Secara triwulanan Permintaan Properti Komersial pun mengalami peningkatan, dengan pertumbuhan 0,33% (*qtq*) pada Triwulan III-2020, membaik dibandingkan -0,07 (*qtq*) pada triwulan II-2020. Peningkatan terjadi pada kategori sewa diseluruh segmen, dengan perbaikan tertinggi pada hotel dan *warehouse complex*, masing-masing mencapai 37,79% (*qtq*) dan 0,90% (*qtq*), lebih baik dibandingkan -72,49%(*qtq*) dan 0,06%(*qtq*) pada Triwulan laporan.

Perkembangan Pasokan Properti Komersial

Pasokan properti komersial masih menunjukkan perlambatan. Indeks Pasokan Properti Komersial Triwulan III-2020 tercatat tumbuh 0,00%, melambat dibandingkan 0,01% (yoy) pada triwulan sebelumnya dan 3,12% (yoy) pada triwulan yang sama tahun 2019. Perlambatan pasokan terjadi pada kategori sewa dan jual. Perlambatan sewa terjadi pada apartemen sewa dan perkantoran, yang disebabkan adanya Pandemi Covid-19. PSBB secara tidak langsung memberikan dampak pada ketidakstabilan ekonomi, mengakibatkan turunnya minat pasar pada perkantoran sewa karena ketidakpastian bisnis. Sementara pada kategori jual perlambatan terjadi karena adanya stagnansi ritel dan lahan industri.

Secara triwulanan Indeks pasokan Properti Komersial terindikasi stagnan dengan pertumbuhan 0% (*qtq*) selama 4 triwulan terakhir dan turun dibandingkan 0,01 % (*qtq*) pada triwulan III-2019. Kondisi tersebut dipengaruhi oleh stagnasi pasokan di berbagai segmen dalam kategori jual seperti ritel, perkantoran strata dan *warehouse complex*. Dibatasinya kunjungan mall, adanya ketidakpastian bisnis, serta penundaan ekspansi oleh Landlord karena Pandemi menjadi penyebab stagnannya pasokan.

Perkembangan Harga Properti Komersial

Indeks Harga Properti Komersial masih mengalami perlambatan pada triwulan III-2020. Pertumbuhan sebesar 0,26% (yoy), lebih rendah dibandingkan 0,29% (yoy) pada triwulan II-2020, dan 1,37% (yoy) pada triwulan III-2019. Perlambatan terjadi disebabkan menurunnya harga properti komersial kategori sewa., terutama segmen hotel dan apartemen sewa serta melambatnya kategori jual khususnya perkantoran strata dan lahan industri.

Perkembangan harga properti sewa mengalami penurunan pada triwulan III-2020 yaitu -6,58% (yoy), lebih rendah dibandingkan -5,38% (yoy) pada triwulan sebelumnya, terutama pada segmen hotel sebesar -28,09% (yoy) dan apartemen sewa sebesar -6,36% (yoy). Penurunan terjadi akibat belum pulihnya tingkat hunian karena Pandemi Covid-19 dan penerapan PSBB di beberapa wilayah khususnya Jakarta, sehingga mayoritas pelaku pada segmen tersebut melakukan promosi berupa diskon harga. Sedangkan properti komersial untuk kategori jual juga tercatat tumbuh melambat sebesar 0,30% (yoy) lebih rendah dibandingkan 0,33% pada triwulan sebelumnya dipengaruhi oleh penurunan harga perkantoran strata dan lahan industri.

Indeks Harga Properti Komersial secara triwulanan juga mengalami penurunan. Pada triwulan III-2020 tercatat -0,04% (qtq), setelah tumbuh 0,12% (qtq) pada triwulan sebelumnya. Penurunan dipengaruhi kategori sewa, khususnya pada segmen perkantoran dan retail. Sebagian besar pelaku usaha menunda melakukan sewa ruang kantor karena masih diberlakukannya *work from home* untuk mendukung kebijakan PSBB. Sedangkan untuk properti retail, dibatasinya kunjungan *mall* karena adanya PSBB, membuat sebagian besar *tenant* tidak memperpanjang sewa, karena kurangnya pendapatan.

3.3 KONDISI PASAR DI LOKASI PROPERTI DAN SEKITARNYA

Objek kajian merupakan ruang kantor yang berada di Gedung Sentral Senayan III Lantai 20 dan 22, gedung ini terletak di Jalan Asia Afrika No. 8, Kelurahan Gelora, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, DKI Jakarta, Indonesia.

Lokasi objek kajian cukup strategis karena terletak dekat dengan pintu tol Senayan sehingga menjadikannya memiliki nilai tambah, dan disekitar lokasi objek kajian pada saat inspeksi dilakukan sudah berkembang sebagai salah satu kawasan perkantoran premium di Kota Jakarta.

Dengan terjadinya pandemi COVID-19 di seluruh dunia termasuk di sebagian besar wilayah Indonesia telah menyebabkan ketidakpastian yang berlaku di ekonomi global di seluruh dunia. Sehingga tidak dapat dihindarkan terjadinya volatilitas di pasar properti. Mengingat dampak masa depan yang tidak diketahui yang akan terjadi pada pasar properti, terutama jika pandemi global berlarut-larut, maka

disarankan agar dilakukan peninjauan secara berkala terhadap kondisi pasar properti di wilayah terkait terhadap kemungkinan adanya penurunan permintaan yang mempengaruhi harga pasar properti.

Peta Pemandang



Peta lokasi objek kajian di Jalan Asia Afrika No 8, Jakarta Pusat

Profil Pemandang

Equity Tower

Equity Tower merupakan gedung dengan *grade A* di kawasan SCBD. Gedung ini dilengkapi dengan fasilitas yang cukup lengkap, dan memiliki ketinggian 220 meter.



Lokasi	: Sudirman Central Business District (SCBD)
Developer	: PT. Danayasa Arthatama
Luas lahan	: 9.534 m ²
Luas bangunan	: 82.000 m ²
Jumlah lantai	: 50 lantai
Selesai bangun	: 2010
Tingkat hunian	: 90%
Skema Marketing	: <i>Strata-title</i> dan sewa
Harga penawaran	: +/- Rp. 300.000,-/m ² /bulan (Sewa)
Service Charge	: +/- Rp. 55.000,- /m ² /bulan

Sequis Tower

Sequis Tower merupakan gedung perkantoran dengan *grade A* di kawasan SCBD. Gedung ini pernah memenangkan *Best Green Development* pada ajang Indonesia *Property Award 2017*.



Lokasi	: Sudirman Central Business District (SCBD) Jl Tulodong Atas 2
Developer	: PT. Farpoint Prima
Luas lahan	: 14.178 m²
Luas bangunan	: 74.913 m²
Jumlah lantai	: 39 lantai
Selesai bangun	: 2018
Tingkat hunian	: 90%
Skema Marketing	: Sewa
Harga penawaran	: +/- Rp. 450.000,-/m² /bulan (Sewa)
Service Charge	: +/- Rp. 100.000,- /m²/bulan

Energy Tower

Gedung Energy Tower memiliki *grade A* dan dilengkapi oleh fasilitas yang lengkap seperti perkantoran ATM, Bank, *Restaurant* dan *Foodcourt*.



Lokasi	: Sudirman Central Business District (SCBD) Lot 11 A
Developer	: PT. Danayasa Arthatama
Luas lahan	: 8.263 m²
Luas bangunan	: 65.774 m²
Jumlah lantai	: 43 lantai
Selesai bangun	: 2008
Tingkat hunian	: 80%
Skema Marketing	: Sewa
Harga penawaran	: +/- Rp. 450.000,- /m²/bulan (Sewa)
Service Charge	: +/- Rp. 75.000,- /m²/bulan

Artha Graha Building

Gedung perkantoran Artha Graha memiliki *grade* A, merupakan gedung yang sudah lama berdiri di area SCBD. Artha Graha dilengkapi oleh fasilitas yang sangat lengkap seperti ATM, Bank, Minimarket, *Foodcourt*, dan *Restaurant*.



Lokasi	: Sudirman Central Business District (SCBD)
Developer	: PT. Buanagraha Arthaprima
Luas lahan	: +/- 4.200 m ²
Luas bangunan	: 42.241 m ²
Jumlah lantai	: 29 lantai
Selesai bangun	: 1995
Tingkat hunian	: 70%
Skema Marketing	: Sewa
Harga penawaran	: +/- Rp. 250.000,-/m ² /bulan (Sewa)
Service Charge	: +/- Rp. 87.000,- /m ² /bulan

Bursa Efek Jakarta (BEJ)

Gedung perkantoran yang terletak di Jalan Jend Sudirman ini merupakan gedung lama yang memiliki kualitas Premium.



Lokasi	: Jl. Jendral Sudirman Kav 52-53
Developer	: PT. Danayasa Arthatama
Luas lahan	: 25.280 m ²
Luas bangunan	: 73.000 m ²
Jumlah lantai	: 32 lantai
Selesai bangun	: 1995
Tingkat hunian	: 70%
Skema Marketing	: Sewa
Harga penawaran	: +/- Rp. 250.000,- /m ² /bulan (Sewa)
Service Charge	: +/- Rp. 120.000,- /m ² /bulan

Panin Tower

Panin Tower merupakan *development mix* dari Senayan City. Gedung perkantoran ini berdampingan dengan Mall Senayan City dan memiliki *grade A*.



Lokasi	: Jl. Asia Afrika Lot 19 Senayan
Developer	: PT. Agung Podomoro
Luas lahan	: 1.240 m ²
Luas bangunan	: 57.600 m ²
Jumlah lantai	: 25 lantai
Selesai bangun	: 2019
Tingkat hunian	: 90%
Skema Marketing	: Sewa
Harga penawaran	: +/- Rp. 280.000,-/m ² /bulan (Sewa)
Service Charge	: +/- Rp. 93.500,- /m ² /bulan

Pacific Century Place

Pacific Century Place merupakan gedung perkantoran baru di kawasan SCBD dengan kualitas Premium. Gedung ini menerapkan konsep *green building* dan menjadi kantor Google di Indonesia.



Lokasi	: Sudirman Central Business District (SCBD) Lot 10
Developer	: PT. Pacific Century Premium Development Ltd
Luas lahan	: 2.715 m ²
Luas bangunan	: 151.000 m ²
Jumlah lantai	: 40 lantai
Selesai bangun	: 2017
Tingkat hunian	: 70%
Skema Marketing	: Sewa
Harga penawaran	: +/- Rp. 480.000,- /m ² /bulan (Sewa)
Service Charge	: +/- Rp. 120.000,- /m ² /bulan

Pada penerapannya harga sewa diatas bukan merupakan harga penawaran yang mengikat dan dimungkinkan untuk terjadinya koreksi harga sewa tergantung dari kondisi ekonomi yang berlaku pada saat itu. Beberapa faktor yang mempengaruhi harga sewa antara lain: nilai tukar Rupiah, tingkat inflasi, daya serap pasar.

Analisis terhadap data-data pesaing diatas merupakan hasil dari pengumpulan data pada bulan **Januari 2021**. Dimana jika pada kondisi normal, kondisi ekonomi di wilayah sekitar aset menunjukkan adanya peningkatan dari tahun ke tahun, mengikuti perkembangan kota yang pesat. Namun sejak awal 2020 perekonomian nasional maupun global mengalami penurunan secara signifikan dikarenakan adanya Pandemi Covid-19. Hal ini berdampak pada seluruh sektor termasuk sektor properti perkantoran. Dan pada saat kajian dilakukan fluktuasi ekonomi skala nasional maupun global masih berlangsung.

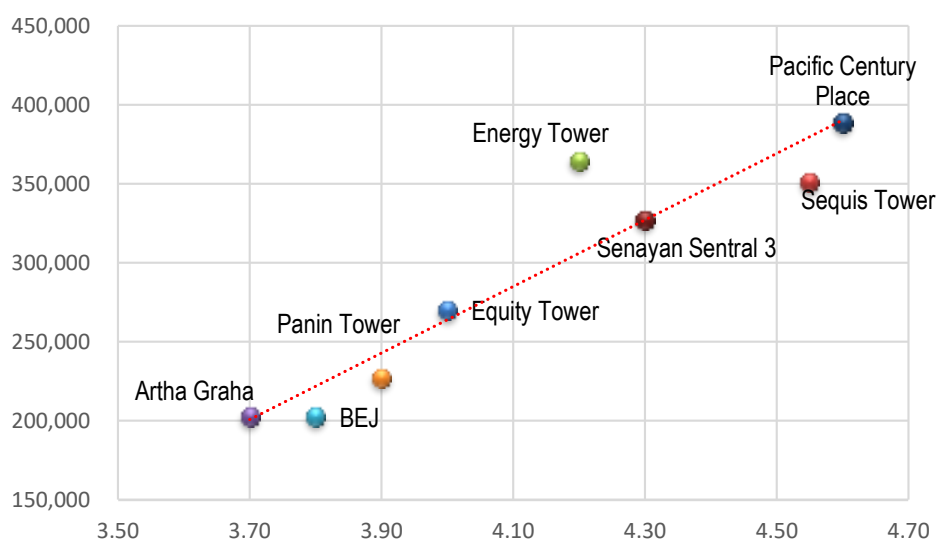
3.4 ANALISIS REGRESI HARGA SEWA OBJEK KAJIAN

Berdasarkan data pasar properti pesaing disekitar lokasi, dalam kajian ini kami melakukan analisis regresi dengan system *scoring*. Analisis ini bertujuan membandingkan objek kajian dengan pesaingnya, melalui bobot nilai yang diberikan dapat diperoleh harga sewa ruang kantor yang wajar bagi ruang sewa kantor objek kajian. Dengan analisis ini maka dapat dilihat posisi harga sewa Objek Kajian terhadap property pembanding di sekitar lokasi persaingan.

Beberapa parameter yang dipakai dalam analisis regresi terhadap beberapa properti pembanding dan objek kajian diantaranya adalah lokasi, aksesibilitas, konsep, spesifikasi, fasilitas, reputasi developer dan usia bangunan.

Berdasarkan analisis terhadap pesaing Sentral Senayan III, dapat digambarkan positioning Harga Sewa per lantai Sentral Senayan III terhadap pesaing – pesaingnya, sebagai berikut:

Positioning Harga Sewa Kantor di Sekitar Properti



Berdasarkan hasil analisis positioning didapatkan **Harga Sewa Ruang Kantor per Lantai** untuk **Gedung Kantor Sentral Senayan III** adalah di **Rp 327.000** per m² per bulan. Dengan menganggap wajar adanya rentang kisaran sebesar +/- 5%, maka dapat diambil kesimpulan secara umum bahwa kisaran wajar **Harga Sewa Ruang Kantor per Lantai** untuk **Gedung Kantor Sentral Senayan III** adalah pada kisaran:

Rp 310.000,00 – 340.000,00 / m²
(diluar PPN dan *service charge*)

Harga sewa yang dihasilkan analisis ini adalah harga sewa rata-rata untuk lantai **luasan besar berkisar antara 500 m² – 2.000 m²** dan dengan mempertimbangkan kondisi pasar pada saat kajian ini disusun dimana kondisi pasar properti sedang mengalami perlambatan, yang disebabkan oleh perlambatan perekonomian nasional dan global akibat dampak pandemi Covid-19 yang belum mereda mendekati akhir tahun 2020, sehingga sebagian besar pelaku properti cenderung berperilaku hati-hati dan berkurangnya permintaan transaksi sewa ruang perkantoran. Untuk menyikapi dan bertahan dalam keadaan pasar seperti ini beberapa pengelola gedung melakukan transaksi jauh dibawah harga penawarannya.

Selain itu, untuk kondisi penyewaan dengan luasan yang besar dan bersifat En Bloc, berdasarkan informasi atas transaksi yang pernah terjadi masih dimungkinkan untuk dilakukan negosiasi dan diberlakukan harga khusus dengan diskon yang bisa mencapai kisaran **30% - 50%** tergantung pada besarnya total luasan sewa

3.5 DATA PASAR DI OBJEK KAJIAN

Pada saat inspeksi lapangan dilakukan, di Gedung Sentral Senayan III sendiri terdapat beberapa penawaran sewa untuk ruang kantor *typical* yang sejenis yang terletak di Gedung Sentral Senayan III Berikut adalah beberapa data pembanding di sekitar aset yang dinilai :

Data I

- | | | |
|-------------------|---|--|
| - Alamat | : | Gedung Perkantoran Sentral Senayan III Lantai 10 |
| - Jenis properti | : | Ruang kantor |
| - Luas unit | : | 1.820 meter persegi |
| - Kondisi unit | : | <i>Bare</i> |
| - Pandangan | : | Jalan Sudirman |
| - Jenis data | : | Penawaran |
| - Waktu data | : | Januari 2021 |
| - Harga penawaran | : | Rp. 425.000,- (Negosiasi) |

Data II

- Alamat : Gedung Perkantoran Sentral Senayan III Lantai 15
- Jenis properti : Ruang Kantor
- Luas unit : 477 meter persegi
- Kondisi unit : *Bare*
- Pandangan : Jalan Sudirman
- Jenis data : Penawaran
- Waktu data : Januari 2021
- Harga penawaran : Rp. 450.000,- (Negosiasi)

Data III

- Alamat : Gedung Perkantoran Sentral Senayan III Lantai 12
- Jenis properti : Ruang Kantor
- Luas unit : 1.820 meter persegi
- Kondisi unit : *Bare*
- Pandangan : Jalan Sudirman
- Jenis data : Penawaran
- Waktu data : Januari 2021
- Harga penawaran : Rp. 535.000,- (Negosiasi)

4

ANALISIS HARGA SEWA

4.1 ANALISIS HARGA SEWA

Untuk mendapatkan kisaran wajar harga sewa ruang kantor yang terletak di Gedung Sentral Senayan III lantai 20 dan 22, di Jalan Asia Afrika No. 8, Kelurahan Gelora, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, DKI Jakarta, Indonesia digunakan Pendekatan Pasar

Dalam Standar Penilaian Indonesia Edisi VII-2018 definisi dari Pendekatan Pasar adalah sebagai berikut :

Pendekatan Pasar

Pendekatan ini menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding, dimana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia. (KPUP butir 15.1)

Dalam Pendekatan Pasar, langkah pertama adalah mempertimbangkan harga sewa yang baru terjadi di pasar dari transaksi aset yang identik atau sebanding. Jika transaksi yang telah terjadi hanya sedikit, dapat dipertimbangkan dengan menggunakan harga sewa yang ditawarkan atau yang terdaftar (listed) dari aset yang identik atau sebanding, relevansinya dengan informasi ini perlu diketahui secara jelas dan seksama dianalisis. Dalam hal ini perlu dilakukan penyesuaian atas informasi harga transaksi atau penawaran apabila terdapat perbedaan dengan transaksi yang sebenarnya, sesuai dengan Dasar Nilai dan asumsi yang akan digunakan dalam penilaian. Perbedaan juga dapat meliputi karakteristik hukum, ekonomi atau fisik dari aset yang ditransaksikan (aset pembanding) dan yang dinilai. (KPUP butir 15.2)

Berdasarkan data pasar yang diperoleh pada Bab 3, dilakukan analisis perbandingan yang konsisten terhadap persamaan dan perbedaan kualitatif dan kuantitatif antara properti pembanding dengan objek kajian dengan cara melakukan penyesuaian yang diperlukan terhadap tolok ukur utama perhitungan untuk merefleksikan perbedaan antara objek kajian dan properti pembanding.

Berikut adalah proses perhitungan dengan metode Perbandingan Data Pasar :

Lantai 20

Faktor Perbandingan	Properti	Data 1	Data 2	Data 3
Alamat	Sentral Senayan III	Sentral Senayan III	Sentral Senayan III	Sentral Senayan III
Tanggal Penawaran		Januari 2021	Januari 2021	Januari 2021
Sumber		Agen Properti Fajar 0822-39391517 / 082111782867	Agen Properti Fajar 0822-39391517 / 082111782867	Agen Properti Hasuri 087784414432
Jenis Properti	Kantor Sewa	Kantor Sewa	Kantor Sewa	Kantor Sewa
Lantai	20	10	15	12
Luas Area Kantor (m ²)	794,6	1.820	477	1.820
Diskon Penawaran (%)		20,0%	20,0%	20,0%
Diskon Pandemi (%)		10,0%	10,0%	10,0%
Harga Penawaran (Rp./m ² /bln)		425.000	450.000	535.000
Estimasi Harga Sewa (Rp./m ² /bln)		297.500	315.000	374.500
Kondisi Unit	<i>Bare Finish</i>	<i>Bare</i>	<i>Bare</i>	<i>Bare</i>
Pandangan	Jl. Sudirman	Jl. Sudirman	Jl. Sudirman	Jl. Sudirman
Fasilitas Gedung	Standard	Standard	Standard	Standard
Kondisi Bangunan	Standard	Standard	Standard	Standard
Kondisi Pasar	Pandemi	Pandemi	Pandemi	Pandemi
Marketabilitas	<i>Marketable</i>	<i>Marketable</i>	<i>Marketable</i>	<i>Marketable</i>

Faktor Perbandingan		%	Rp.	%	Rp.	%	Rp.
Waktu		0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-
Lokasi		0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-
Luas Area Kantor (m ²)		2,0%	5.950	-1,0%	(3.150)	2,0%	7.490
Kondisi Unit		0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-
Lantai		2,5%	7.438	1,0%	3.150	2,0%	7.490
Pandangan		0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-
Fasilitas Gedung		0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-
Kondisi Bangunan		0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-
Kondisi Pasar		0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-
Marketabilitas		0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-
Indikasi Sewa Pasar Properti Rp /m ² /bln	337.000						

Berdasarkan analisis harga sewa yang diperoleh dari hasil perbandingan data pasar diatas, untuk Unit Lantai 20 di Gedung Sentral Senayan III dengan luas *semi gross* ruang kantor 794,60 m², dapat disimpulkan sebagai berikut:

Harga Pasar Sewa

Unit Lantai 20 dengan luas *semi gross* 794,60 m² : Rp.337.000,- / m² / bulan

Lantai 22

Faktor Perbandingan	Properti	Data 1	Data 2	Data 3
Alamat	Sentral Senayan III	Sentral Senayan III	Sentral Senayan III	Sentral Senayan III
Tanggal Penawaran		Januari 2021	Januari 2021	Januari 2021
Sumber		Agen Properti Fajar 0822-39391517 / 082111782867	Agen Properti Fajar 0822-39391517 / 082111782867	Agen Properti Hasuri 087784414432
Jenis Properti	Kantor Sewa	Kantor Sewa	Kantor Sewa	Kantor Sewa
Lantai	22	10	15	12
Luas Area Kantor (m ²)	925,84	1.820,00	477,00	1.820,00
Disc (%)		20,0%	20,0%	20,0%
Disc kondisi Pandemic (%)		10,0%	10,0%	10,0%
Harga Penawaran (Rp./m ² /bln)		425.000	450.000	535.000
Estimasi Harga Sewa (Rp./m ² /bln)		297.500	315.000	374.500
Kondisi Unit	<i>Bare Finish</i>	<i>Bare</i>	<i>Bare</i>	<i>Bare</i>
Pandangan	Jl. Sudirman	Jl. Sudirman	Jl. Sudirman	Jl. Sudirman
Fasilitas Gedung	Standard	Standard	Standard	Standard
Kondisi Bangunan	Standard	Standard	Standard	Standard
Kondisi Pasar	Pandemi	Pandemi	Pandemi	Pandemi
Marketabilitas	<i>Marketable</i>	<i>Marketable</i>	<i>Marketable</i>	<i>Marketable</i>

Faktor Perbandingan		%	Rp.	%	Rp.	%	Rp.
Waktu		0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-
Lokasi		0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-
Luas Area Kantor (m ²)		2,0%	5.950	-1,0%	(3.150)	2,0%	7.490
Kondisi Unit		0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-
Lantai		2,5%	7.438	1,0%	3.150	2,0%	7.490
Pandangan		0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-
Fasilitas Gedung		0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-
Kondisi Bangunan		0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-
Kondisi Pasar		0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-
Marketabilitas		0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-
Indikasi Sewa Pasar Properti Rp /m ² /bln	337.000						

Berdasarkan analisis harga sewa yang diperoleh dari hasil perbandingan data pasar diatas, untuk Unit Lantai 22 di Gedung Sentral Senayan III dengan luas *semi gross* ruang kantor 925,84 m², dapat disimpulkan sebagai berikut:

Harga Pasar Sewa

Unit Lantai 20 dengan luas *semi gross* 925,84 m² : Rp.337.000,- / m² / bulan

4.2 RANGKUMAN ANALISIS HARGA SEWA

Dengan membandingkan hasil Analisis Positioning yang telah dibahas pada sub-bab 3.3 dengan membandingkan kesimpulan Analisis Harga Sewa melalui Perbandingan Data Pasar, maka terlihat bahwa Harga Pasar Sewa Gedung Sentral Senayan III lantai 20 dan 22, masih berada pada kisaran yang wajar terhadap gedung kantor pesaing-pesaingnya dan harga pasar yang diperoleh dari dua pendekatan ini menunjukkan hasil yang tidak jauh berbeda.

Ruang Kantor Lantai 20 dan 22 di Gedung Sentral Senayan III

Analisis Perbandingan Data Pasar	: Rp.337.000,- /m ² /bulan
----------------------------------	---------------------------------------

Analisis Positioning	: Rp.327.000,- /m ² /bulan
----------------------	---------------------------------------

Dengan melihat kemungkinan pergerakan harga pasar akibat faktor-faktor yang mempengaruhi pasar properti, maka diberikan rentang kisaran batas bawah dan batas atas sebesar masing-masing 5%, sehingga didapat Kisaran Wajar Harga Sewa Ruang Kantor Lantai 20 dan 22 yang terletak di Gedung Sentral Senayan III adalah sebagai berikut :

Kisaran Wajar Harga Sewa

Ruang Kantor Lantai 20 dan 22 di Gedung Sentral Senayan III

Kisaran Wajar Bawah	: Rp.314.000,- /m ² /bulan
---------------------	---------------------------------------

Kisaran Wajar Atas	: Rp.350.000,- /m ² /bulan
--------------------	---------------------------------------

Harga sewa yang dihasilkan analisis ini adalah harga sewa rata-rata untuk lantai **luasannya besar berkisar antara 500 m² – 2.000 m²**. Untuk kondisi penyewaan dengan luasannya yang besar dan bersifat En Bloc, berdasarkan informasi atas transaksi yang pernah terjadi masih dimungkinkan untuk dilakukan negosiasi dan diberlakukan harga khusus dengan diskon yang bisa mencapai lebih kurang **30% - 50%**, tergantung pada besarnya total luasannya sewa; Dengan demikian, untuk kondisi penyewaan dengan luasannya yang besar dan bersifat En Bloc dan dalam kondisi pandemi dimana terjadi penurunan permintaan akan ruang perkantoran, maka kami berpendapat bahwa harga sewa rata-rata bisa mencapai di angka **Rp 195.000,-/m²/bulan**.

4.3 KESIMPULAN

Sesuai dengan tujuan penugasan ini, yakni untuk melakukan analisis harga pasar wajar atas harga sewa ruang kantor di Gedung Sentral Senayan III dan sekitarnya, dan dengan mempertimbangkan semua informasi dan faktor-faktor lain yang telah diuraikan dalam laporan ini, serta berdasarkan asumsi-asumsi dasar yang berlaku umum dalam bisnis penyewaan ruang kantor, dilakukan analisis lebih lanjut berdasarkan metodologi perbandingan data pasar dan kemudian didapatkan **Kisaran Wajar Harga Sewa Ruang Kantor Lantai 20 dan 22** yang terletak di **Gedung Sentral Senayan III** dengan luas *semi gross* ruang kantor masing-masing adalah **794,60 m²** untuk **Lantai 20** dan **925,84 m²** untuk **Lantai 22** dengan kondisi Bare Finish, pada tanggal **31 Desember 2020** adalah sebagai berikut:

Kisaran Wajar Bawah	: Rp.314.000,- /m² /bulan
Kisaran Wajar Atas	: Rp.350.000,- /m² /bulan

Harga sewa yang dihasilkan analisis ini adalah harga sewa rata-rata untuk lantai **luasan besar berkisar antara 500 m² – 2.000 m²** . Untuk kondisi penyewaan dengan luasan yang besar dan bersifat En Bloc, berdasarkan informasi atas transaksi yang pernah terjadi masih dimungkinkan untuk dilakukan negosiasi dan diberlakukan harga khusus dengan diskon yang bisa mencapai kisaran **30%-50%** tergantung pada besarnya total luasan sewa; Dengan demikian, untuk kondisi penyewaan dengan luasan yang besar dan bersifat En Bloc dan dalam kondisi pandemi, harga sewa rata-rata bisa mencapai **Rp 195.000,-/m²/bulan**.

Catatan :

Berdasarkan informasi yang diberikan oleh pemberi tugas, Objek kajian merupakan Objek Transaksi Afiliasi antara PT Bank Maybank Indonesia, Tbk. dengan PT Maybank Kim Eng Sekuritas. Objek Transaksi Afiliasi ini adalah pengalihan hak sewa dari PT Bank Maybank Indonesia, Tbk. (“Perseroan”) kepada PT Maybank Kim Eng Sekuritas (“MKES”) atas ruangan sewa seluas ± 1.720,44m² milik pihak ketiga yang terletak di Gedung Sentral Senayan III lantai 20 dan 22, Jalan Asia Afrika No.8, Gelora Bung Karno, Jakarta Pusat (“Ruang Sewa”). Harga sewa pada Transaksi Afiliasi ini merupakan harga sewa yang dibayarkan oleh MKES kepada PT Bank Maybank Indonesia, Tbk. dan yang besarnya sama dengan harga sewa yang harus dibayar oleh PT Bank Maybank Indonesia, Tbk. kepada Pemilik Ruang Sewa atas Ruang Sewa (landlord), berdasarkan harga sewa yang disepakati oleh PT Bank Maybank Indonesia, Tbk. dan Pemilik Ruang Sewa sesuai perjanjian sewa atas dasar luasan sewa keseluruhan yaitu seluas lebih kurang 38.217,53 m² .



No. : 00030/2.0162-00/BS/07/0382/1/III/2021

15 Maret 2021

Kepada Yth.

PT BANK MAYBANK INDONESIA Tbk
Sentral Senayan III
Jl. Asia Afrika No.8
Geloran Bung Karno, Senayan
Jakarta Pusat 10270

U.p. : Direksi

Hal : Pendapat Kewajaran atas Transaksi

Dengan hormat,

Pada tanggal 15 Maret 2021, PT Bank Maybank Indonesia Tbk (selanjutnya disebut "**Perseroan**") dan PT Maybank Kim Eng Sekuritas (selanjutnya disebut "**MKES**"), entitas asosiasi Perseroan secara tidak langsung melalui PT Maybank Indonesia Finance (selanjutnya disebut "**MIF**") dengan kepemilikan efektif sebesar 15,00% pada tanggal 31 Desember 2020, telah menandatangani Perjanjian Pembagian Sewa Menyewa (selanjutnya disebut "**PPSM**"), dimana Perseroan telah sepakat untuk melakukan pembagian sewa menyewa ruang kantor yang disewa Perseroan dari PT Senayan Trikarya Sempana (selanjutnya disebut "**STS**") yang terletak di lantai 20 dan 22, Sentral Senayan III, Jalan Asia Afrika No. 8, Gelora Bung Karno, Senayan, Jakarta Pusat 10270, masing-masing dengan luas 794,60 m² dan 925,84 m² atau dengan luas keseluruhan 1.720,44 m² (selanjutnya disebut "**Ruang Kantor**") kepada MKES sejak tanggal 15 Maret 2021 sampai dengan tanggal 31 Oktober 2023 dengan biaya sewa sebesar USD 14,00/m²/bulan persegi atau dengan biaya sewa keseluruhan per tahun sebesar USD 289,03 ribu (selanjutnya disebut "**Transaksi**"). Rincian Transaksi adalah sebagai berikut:

Keterangan	Luas Lantai (m2)	Biaya Sewa/Bulan (USD)	Biaya Sewa/Tahun (USD)
Lantai 20	794,60	11.124	133.493
Lantai 22	925,84	12.962	155.541
Jumlah	1.720,44	24.086	289.034



Sehubungan dengan Transaksi tersebut, manajemen Perseroan telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik (selanjutnya disebut “**KJPP**”) Kusnanto & rekan (selanjutnya disebut “**KR**” atau “**kami**”) untuk memberikan pendapat sebagai penilai independen atas kewajaran Transaksi sesuai dengan surat penawaran kami No. KR/201218-002 tanggal 18 Desember 2020 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan. Selanjutnya, kami sebagai KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 2.19.0162 tanggal 15 Juli 2019 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disebut “**OJK**”) dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. STTD.PB-02/PM.22/2018 (penilai bisnis), menyampaikan pendapat kewajaran (*fairness opinion*) (selanjutnya disebut “**Pendapat Kewajaran**”) atas Transaksi.

ALASAN DAN LATAR BELAKANG TRANSAKSI

Perseroan merupakan sebuah perseroan terbatas berstatus perusahaan terbuka (*publicly-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan usaha Perseroan adalah bergerak dalam bidang perbankan sesuai dengan undang-undang dan peraturan yang berlaku dan melakukan kegiatan perbankan lainnya berdasarkan prinsip syariah. Perseroan mulai beroperasi secara komersial sejak tanggal 13 Oktober 1959 sesuai dengan izin untuk melakukan usaha bank umum dari Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 138412/U.M.II tanggal 13 Oktober 1959. Sesuai dengan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 21/11/Dir/UPPS tanggal 9 November 1988, Perseroan memperoleh peningkatan status menjadi bank devisa. Selanjutnya, Perseroan mulai melakukan kegiatan berdasarkan prinsip syariah sejak bulan Mei 2003. Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, pada tanggal 31 Desember 2020, Perseroan memiliki 1 kantor pusat, 80 kantor cabang, 264 kantor cabang pembantu, 1 kantor cabang pembantu mikro, 14 kantor cabang syariah, dan 2 kantor cabang pembantu syariah. Perseroan berkantor pusat di Sentral Senayan III, Jalan Asia Afrika No. 8, Senayan, Gelora Bung Karno, Jakarta Pusat 10270, dengan nomor telepon: (021) 2922 8888, nomor faksimile: (021) 2922 8992, dan *email*: customercare@maybank.co.id.

Pada tanggal 18 Juni 2012, Perseroan dan PT Senayan Trikarya Sempana (selanjutnya disebut “**STS**”) telah menandatangani *Lease Agreement* berikut perubahan-perubahannya dari waktu ke waktu (selanjutnya disebut “**LA**”), dimana berdasarkan LA tersebut, Perseroan menyewa ruang kantor dari STS dengan keseluruhan ruang kantor seluas 38.344,77 m² yang berlokasi di Sentral Senayan III, Jalan Asia Afrika No. 8, Senayan, Jakarta Pusat 10270 (selanjutnya disebut “**Sewa Kantor**”).



Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, sehubungan dengan Sewa Kantor, terdapat Ruang Kantor yang tidak digunakan Perseroan. Dengan pertimbangan Perseroan dan MKES merupakan perusahaan yang tergabung dalam Grup Maybank, dalam rangka mewujudkan sinergi antara Grup Maybank dan sentralisasi kantor Grup Maybank, Perseroan telah melakukan Transaksi. Setelah Transaksi menjadi efektif, Perseroan mengharapkan dapat memperoleh manfaat atas efisiensi biaya atas Sewa Kantor yang tidak digunakan Perseroan.

Alasan dilakukannya Transaksi adalah sebagai berikut:

- Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, sehubungan dengan Sewa Kantor, terdapat Ruang Kantor yang tidak digunakan Perseroan. Dengan pertimbangan Perseroan dan MKES merupakan perusahaan yang tergabung dalam Grup Maybank, dalam rangka mewujudkan sinergi antara Grup Maybank dan sentralisasi kantor Grup Maybank, Perseroan telah melakukan Transaksi.
- Setelah Transaksi menjadi efektif, Perseroan mengharapkan dapat memperoleh manfaat atas efisiensi biaya sewa atas Sewa Kantor yang tidak digunakan Perseroan yang diharapkan dapat meningkatkan kinerja keuangan konsolidasian Perseroan pada masa yang akan datang.

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, mengingat pemegang saham utama Perseroan dan MKES adalah Malayan Banking Berhad Sdn. Bhd. serta pada tanggal 31 Desember 2020, MKES merupakan entitas asosiasi Perseroan secara tidak langsung melalui MIF dengan kepemilikan efektif sebesar 15,00%, maka Transaksi merupakan transaksi afiliasi, sehingga Perseroan harus memenuhi Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tanggal 1 Juli 2020 tentang “Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan” (selanjutnya disebut “**POJK 42/2020**”).

Selanjutnya, berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (selanjutnya disebut “**KAP**”) Purwantono, Sungkoro & Surja (selanjutnya disebut “**PSS**”), nilai buku ekuitas Perseroan adalah sebesar Rp 27,22 triliun. Selanjutnya, berdasarkan PPSM, biaya sewa keseluruhan atas Transaksi sejak tanggal 15 Maret 2021 sampai dengan tanggal 31 Oktober 2023 adalah sebesar USD 758,71 ribu atau setara dengan Rp 10,70 miliar dengan menggunakan asumsi kurs tengah Bank Indonesia per tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 14.105 per USD.

Dengan demikian, jumlah nilai transaksi dari Transaksi tersebut mencerminkan kurang dari 20,00% nilai ekuitas Perseroan per tanggal 31 Desember 2020 sehingga berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, Transaksi bukan merupakan transaksi material sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tanggal 20 April 2020 tentang “Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha”.

Untuk transaksi yang tergolong dalam kategori transaksi afiliasi, POJK 42/2020 mensyaratkan adanya laporan pendapat kewajaran atas transaksi tersebut, yang disiapkan oleh penilai independen.



Dengan demikian, dalam rangka pelaksanaan Transaksi tersebut, maka Perseroan menunjuk penilai independen, KR untuk memberikan Pendapat Kewajaran atas Transaksi.

Selanjutnya, Pendapat Kewajaran ini hanya dapat digunakan sehubungan dengan Transaksi dan tidak dapat digunakan untuk kepentingan lainnya. Pendapat Kewajaran ini juga tidak dimaksudkan untuk memberikan rekomendasi untuk menyetujui atau tidak menyetujui Transaksi atau mengambil tindakan tertentu atas Transaksi.

OBJEK TRANSAKSI PENDAPAT KEWAJARAN

Obyek transaksi dalam Pendapat Kewajaran atas Transaksi adalah transaksi dimana Perseroan telah sepakat untuk melakukan pembagian sewa menyewa Ruang Kantor kepada MKES sejak tanggal 15 Maret 2021 sampai dengan tanggal 31 Oktober 2023 dengan biaya sewa sebesar USD 14,00/m²/bulan atau dengan biaya sewa keseluruhan per tahun sebesar USD 289,03 ribu.

MAKSUD DAN TUJUAN PENDAPAT KEWAJARAN

Maksud dan tujuan penyusunan laporan pendapat kewajaran atas Transaksi adalah untuk memberikan gambaran kepada Direksi Perseroan mengenai kewajaran Transaksi dari aspek keuangan dan untuk memenuhi ketentuan yang berlaku, yaitu POJK 42/2020.

Pendapat Kewajaran ini disusun dengan memenuhi ketentuan-ketentuan dalam Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 tentang “Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal” tanggal 25 Mei 2020 (selanjutnya disebut “**POJK 35/2020**”) serta Standar Penilaian Indonesia (selanjutnya disebut “**SPI**”) 2018.

TANGGAL PENDAPAT KEWAJARAN

Pendapat Kewajaran atas Transaksi dalam laporan Pendapat Kewajaran diperhitungkan pada tanggal 31 Desember 2020. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan analisis Pendapat Kewajaran atas Transaksi.

JENIS LAPORAN

Jenis laporan pendapat kewajaran atas Transaksi ini merupakan laporan terinci.



DATA DAN INFORMASI

Dalam menyusun Pendapat Kewajaran ini, kami telah menelaah, mempertimbangkan, mengacu atau melaksanakan prosedur atas data dan informasi, antara lain sebagai berikut:

1. Keterbukaan Informasi sehubungan dengan Transaksi yang disusun oleh manajemen Perseroan;
2. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yang telah diaudit oleh KAP PSS sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00068/2.1032/AU.1/07/0685-2/1/II/2021 tanggal 18 Februari 2021 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian dengan hal lain;
3. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 yang telah diaudit oleh KAP PSS sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00091/2.1032/AU.1/07/0685-1/1/II/2020 tanggal 17 Februari 2020 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian dengan hal lain;
4. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 yang telah diaudit oleh KAP PSS sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00056/2.1032/AU.1/07/1008-1/1/II/2019 tanggal 13 Februari 2019 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian dengan hal lain;
5. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 yang telah diaudit oleh KAP PSS sebagaimana tertuang dalam laporannya No. RPC-5706/PSS/2018 tanggal 23 Februari 2018 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian dengan hal lain;
6. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 yang telah diaudit oleh KAP PSS sebagaimana tertuang dalam laporannya No. RPC-2947/PSS/2017 tanggal 14 Februari 2017 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian dengan hal lain;
7. Laporan keuangan proforma konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sehubungan dengan Transaksi yang disusun oleh manajemen Perseroan;
8. Proyeksi laporan keuangan Perseroan sebelum dan setelah Transaksi untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021 – 2025 yang disusun oleh manajemen Perseroan;
9. Laporan kajian kewajaran atas harga sewa Ruang Kantor per tanggal 31 Desember 2020 yang disusun oleh KJPP Susan Widjojo & Rekan (selanjutnya disebut “**SWR**”) sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 002/SWR/CONS-KS/II/21 tanggal 18 Februari 2021;
10. PPSM;
11. LA;



12. Anggaran dasar Perseroan yang terakhir sebagaimana dinyatakan dalam Akta Berita Acara Rapat No. 8 tanggal 6 April 2018 yang dibuat oleh Notaris Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta mengenai peningkatan modal disetor dan ditempatkan Perseroan;
13. Hasil wawancara dengan pihak manajemen Perseroan, yaitu Thilagavathy Nadason dengan posisi sebagai Direktur Keuangan, mengenai alasan, latar belakang, dan hal-hal lain yang terkait dengan Transaksi;
14. Informasi mengenai rencana-rencana bisnis yang akan dilakukan oleh Perseroan di masa mendatang;
15. Dokumen-dokumen lain yang berhubungan dengan Transaksi;
16. Data dan informasi industri berdasarkan media cetak maupun elektronik, antara lain *website* Aswath Damodaran, *website* Bank Indonesia, *website* Bursa Efek Indonesia, dan Bloomberg;
17. Data dan informasi pasar berdasarkan media cetak maupun elektronik, antara lain *website* Aswath Damodaran, *website* Bank Indonesia, *website* Bursa Efek Indonesia, dan Bloomberg;
18. Data dan informasi ekonomi berdasarkan media cetak maupun elektronik, antara lain *website* Aswath Damodaran, *website* Bank Indonesia, *website* Bursa Efek Indonesia, dan Bloomberg;
19. Informasi lain dari pihak manajemen Perseroan serta pihak-pihak lain yang relevan untuk penugasan; dan
20. Berbagai sumber informasi baik berdasarkan media cetak maupun elektronik dan hasil analisis lain yang kami anggap relevan.

KONDISI PEMBATAS DAN ASUMSI-ASUMSI POKOK

Analisis Pendapat Kewajaran atas Transaksi dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas, data dan informasi mana telah kami telaah. Dalam melaksanakan analisis, kami bergantung pada keakuratan, kehandalan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan, informasi atas status hukum Perseroan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada kami oleh Perseroan atau yang tersedia secara umum dan kami tidak bertanggung jawab atas kebenaran informasi-informasi tersebut. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat kami secara material. Kami juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada kami menjadi tidak lengkap atau menyesatkan. Oleh karenanya, kami tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas Pendapat Kewajaran kami dikarenakan adanya perubahan data dan informasi tersebut.



Proyeksi laporan keuangan Perseroan sebelum dan setelah Transaksi disusun oleh manajemen Perseroan. Kami telah melakukan penelaahan atas proyeksi laporan keuangan tersebut dan proyeksi laporan keuangan tersebut telah menggambarkan kondisi operasi dan kinerja Perseroan. Secara garis besar, tidak ada penyesuaian yang signifikan yang perlu kami lakukan terhadap target kinerja Perseroan.

Kami tidak melakukan inspeksi atas aset tetap atau fasilitas Perseroan. Selain itu, kami juga tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Transaksi. Jasa-jasa yang kami berikan kepada Perseroan dalam kaitan dengan Transaksi hanya merupakan pemberian Pendapat Kewajaran atas Transaksi dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit atau perpajakan. Kami tidak melakukan penelitian atas keabsahan Transaksi dari aspek hukum dan implikasi aspek perpajakan. Pendapat Kewajaran atas Transaksi hanya ditinjau dari segi ekonomis dan keuangan. Laporan pendapat kewajaran atas Transaksi bersifat *non-disclaimer opinion* dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan. Selanjutnya, kami juga telah memperoleh informasi atas status hukum Perseroan berdasarkan anggaran dasar Perseroan.

Pekerjaan kami yang berkaitan dengan Transaksi tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan merupakan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum. Selain itu, kami tidak mempunyai kewenangan dan tidak berada dalam posisi untuk mendapatkan dan menganalisis suatu bentuk transaksi-transaksi lainnya di luar Transaksi yang ada dan mungkin tersedia untuk Perseroan serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap Transaksi.

Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan serta peraturan-peraturan Pemerintah terkait dengan Transaksi pada tanggal Pendapat Kewajaran ini diterbitkan.

Dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini, kami menggunakan beberapa asumsi, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan serta semua pihak yang terlibat dalam Transaksi. Transaksi akan dilaksanakan seperti yang telah dijelaskan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan serta keakuratan informasi mengenai Transaksi yang diungkapkan oleh manajemen Perseroan.

Pendapat Kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan informasi dan analisis lainnya secara utuh sebagai satu kesatuan dapat menyebabkan pandangan dan kesimpulan yang menyesatkan atas proses yang mendasari Pendapat Kewajaran. Penyusunan Pendapat Kewajaran ini merupakan suatu proses yang rumit dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap.



Kami juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan Pendapat Kewajaran sampai dengan tanggal terjadinya Transaksi ini tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini. Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan pendapat kami karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal surat ini. Perhitungan dan analisis dalam rangka pemberian Pendapat Kewajaran telah dilakukan dengan benar dan kami bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran.

Kesimpulan Pendapat Kewajaran ini berlaku bilamana tidak terdapat perubahan yang memiliki dampak material terhadap Transaksi. Perubahan tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada, perubahan kondisi baik secara internal pada Perseroan maupun secara eksternal, yaitu kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis, perdagangan dan keuangan serta peraturan-peraturan pemerintah Indonesia dan peraturan terkait lainnya setelah tanggal laporan pendapat kewajaran ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal laporan pendapat kewajaran ini dikeluarkan terjadi perubahan-perubahan tersebut di atas, maka Pendapat Kewajaran atas Transaksi mungkin berbeda.

Kesimpulan Pendapat Kewajaran ini berlaku bilamana tidak terdapat perubahan yang memiliki dampak material terhadap Transaksi. Perubahan tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada, perubahan kondisi baik secara internal pada Perseroan maupun secara eksternal, yaitu kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis, perdagangan dan keuangan serta peraturan-peraturan pemerintah Indonesia dan peraturan terkait lainnya setelah tanggal laporan pendapat kewajaran ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal laporan pendapat kewajaran ini dikeluarkan terjadi perubahan-perubahan tersebut di atas, maka Pendapat Kewajaran atas Transaksi mungkin berbeda.

TINGKAT KEDALAMAN INVESTIGASI

Dalam menyusun laporan pendapat kewajaran atas Transaksi, KR diberikan kesempatan untuk melakukan inspeksi guna mendukung proses penyusunan laporan pendapat kewajaran.

INDEPENDENSI PENILAI

Dalam mempersiapkan laporan pendapat kewajaran atas Transaksi, KR bertindak secara independen tanpa adanya benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Perseroan ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan Perseroan. KR juga tidak memiliki kepentingan ataupun keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini. Selanjutnya, laporan pendapat kewajaran ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh kewajaran kesimpulan yang dihasilkan dari proses analisis Pendapat Kewajaran ini dan KR hanya menerima imbalan sesuai dengan surat penawaran No. KR/201218-002 tanggal 18 Desember 2020 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.



KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL PENDAPAT KEWAJARAN (*SUBSEQUENT EVENTS*)

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, dari tanggal Pendapat Kewajaran, yaitu tanggal 31 Desember 2020, sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan pendapat kewajaran, tidak terdapat kejadian penting setelah tanggal Pendapat Kewajaran (*subsequent events*), yang secara signifikan dapat mempengaruhi Pendapat Kewajaran.

PENDEKATAN DAN PROSEDUR PENDAPAT KEWAJARAN ATAS TRANSAKSI

Dalam evaluasi Pendapat Kewajaran atas Transaksi ini, kami telah melakukan analisis melalui pendekatan dan prosedur Pendapat Kewajaran atas Transaksi dari hal-hal sebagai berikut:

- I. Analisis atas Transaksi;
- II. Analisis Kualitatif dan Kuantitatif atas Transaksi; dan
- III. Analisis atas Kewajaran Transaksi.



I. ANALISIS TRANSAKSI

Berdasarkan pendekatan dan prosedur Pendapat Kewajaran atas Transaksi sebagaimana diuraikan di atas, analisis Transaksi adalah sebagai berikut:

I.A. Identifikasi dan Analisis Hubungan antara Pihak-pihak yang Bertransaksi

I.A.1. PT Bank Maybank Indonesia Tbk

Dalam Transaksi, Perseroan merupakan pihak yang telah sepakat untuk melakukan pembagian sewa menyewa Ruang Kantor kepada MKES sejak tanggal 15 Maret 2021 sampai dengan tanggal 31 Oktober 2023 dengan biaya sewa sebesar USD 14,00/m²/bulan atau dengan biaya sewa keseluruhan per tahun sebesar USD 289,03 ribu. Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, pada tanggal 31 Desember 2020, MKES merupakan entitas asosiasi Perseroan secara tidak langsung melalui MIF dengan kepemilikan efektif sebesar 15,00%. Latar belakang, manajemen, kepemilikan saham, dan kegiatan usaha Perseroan adalah sebagai berikut:

I.A.1.a. Latar Belakang

Perseroan adalah perusahaan terbatas yang didirikan di Republik Indonesia pada tahun 1959 berdasarkan Akta No. 53 tanggal 15 Mei 1959 dari Notaris pengganti Soeleman Ardjasmita, S.H. Akta telah diubah dengan Akta No. 9 tanggal 4 Agustus 1959 dan Akta No. 21 tanggal 6 Oktober 1959 dari Notaris Eliza Pondaag, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian ini telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusannya No. J.A.5/112/18 tanggal 2 November 1959 dan telah didaftarkan ke Kantor Pengadilan Negeri Jakarta dengan No. 2116 tanggal 5 November 1959. Perseroan mulai beroperasi secara komersial sejak tanggal 13 Oktober 1959 sesuai dengan izin untuk melakukan usaha bank umum dari Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 138412/U.M.II tanggal 13 Oktober 1959, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 37 tanggal 6 Mei 1960 Tambahan No. 122.

Sesuai dengan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 21/11/Dir/UPPS tanggal 9 November 1988, Perseroan memperoleh peningkatan status menjadi bank devisa. Pada tanggal 5 September 2002, dengan akta No. 16 dari Notaris Fathiah Helmi, S.H., yang telah mendapat persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. C-19589.HT.01.04.TH.2002 tanggal 10 Oktober 2002, Perseroan menambah aktifitas perbankan syariah dalam aktivitas komersial Perseroan. Perseroan mulai melakukan kegiatan berdasarkan prinsip syariah tersebut sejak bulan Mei 2003.



Anggaran dasar Perseroan telah beberapa kali mengalami perubahan. Perubahan terakhir berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan No. 64 tanggal 30 Maret 2020 yang dibuat di hadapan Notaris Aulia Taufani, S.H., yang telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusannya tanggal 28 April 2020 No. AHU-0032552.AH.01.02.TAHUN 2020 dan telah mendapatkan tanda Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar tanggal 28 April 2020 Nomor AHU-AH.01.03-0202166.

Perseroan berkantor pusat di Sentral Senayan III, Jalan Asia Afrika No. 8, Senayan, Gelora Bung Karno, Jakarta Pusat 10270.

I.A.1.b. Manajemen

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris	:	Datuk Abdul Farid bin Alias
Komisaris	:	Datuk Lim Hong Tat
Komisaris	:	Edwin Gerungan
Komisaris Independen	:	Budhi Dyah Sitawati
Komisaris Independen	:	Achjar Iijas
Komisaris Independen	:	Hendar

Direksi

Presiden Direktur	:	Taswin Zakaria
Direktur Keuangan	:	Thilagavathy Nadason
Direktur Sumber Daya Manusia	:	Irvandi Ferizal
Direktur Manajemen Risiko	:	Effendi
Direktur Operasional	:	Widya Permana
Direktur Hukum & Kepatuhan	:	Muhamadian
Direktur <i>Community Financial Services</i>	:	Steffano Ridwan
Direktur Perbankan Global	:	Ricky Antariksa

I.A.1.c. Kepemilikan Saham

Susunan pemegang saham Perseroan berikut dengan kepemilikannya pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

(Dalam jutaan Rupiah)			
Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah Modal
Sorak Financial Holdings Pte. Ltd.	34.312.479.550	45,02%	1.735.930
Maybank Offshore Corporate Services (Labuan) Sdn Bhd	25.882.393.996	33,96%	1.309.466
UBS AG London	13.953.168.783	18,31%	706.017
Masyarakat (masing-masing kurang dari 5,00%)	2.067.153.492	2,71%	104.495
Jumlah	76.215.195.821	100,00%	3.855.908



I.A.1.d. Kegiatan Usaha

Ruang lingkup kegiatan usaha Perseroan adalah bergerak dalam bidang perbankan sesuai dengan undang-undang dan peraturan yang berlaku dan melakukan kegiatan perbankan lainnya berdasarkan prinsip syariah. Perseroan mulai beroperasi secara komersial sejak tanggal 13 Oktober 1959 sesuai dengan izin untuk melakukan usaha bank umum dari Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 138412/U.M.II tanggal 13 Oktober 1959. Sesuai dengan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 21/11/Dir/Upps tanggal 9 November 1988, Perseroan memperoleh peningkatan status menjadi bank devisa. Selanjutnya, Perseroan mulai melakukan kegiatan berdasarkan prinsip syariah sejak bulan Mei 2003.

I.A.1.e. Kegiatan Operasional dan Prospek Usaha

Menghadapi tahun 2021, pertumbuhan kredit Perseroan akan dilakukan secara selektif dalam kondisi perekonomian yang masih fluktuatif dan kondisi pandemi Covid-19. Perseroan akan tetap fokus pada pertumbuhan segmen korporasi besar (*local large corporation*) dengan peningkatan jumlah nasabah baru (*new to banks*), khususnya untuk industri-industri yang memiliki potensi pertumbuhan yang tinggi dan memberikan arus bisnis yang cukup tinggi kepada Perseroan. Perseroan juga akan menjaga pertumbuhan untuk sektor CFS non-ritel, serta terus melakukan penyesuaian terhadap model bisnis untuk sektor CFS ritel. Dalam meningkatkan pertumbuhan kredit, Perseroan akan melakukan penetapan suku bunga dan tarif yang tepat bagi produk Perseroan yang diharapkan dapat menjadikan Perseroan lebih kompetitif dan mengoptimalkan profitabilitas Perseroan.

Keputusan strategis lainnya yang akan dilakukan oleh Perseroan adalah pemberian otonomi kepada kepala kantor wilayah untuk menetapkan target pasar dan target segmen usaha dengan pemberian limit kredit tertentu. Tujuan dilakukannya hal tersebut adalah mengandalkan keunggulan daya saing yang sudah dimiliki Perseroan, sekaligus menyesuaikan model pengelolaan nasabah dengan induk usaha serta grup Perseroan.

Pemberian layanan jasa perbankan terbaik dan berkualitas kepada seluruh nasabah, serta menjalin hubungan harmonis dalam jangka panjang akan tetap menjadi perhatian Perseroan di masa yang akan datang. Perseroan menyediakan layanan nasabah secara tepat, cepat, dan memberikan solusi bisnis dengan simultan atau tanpa harus menunggu petunjuk dari kantor pusat. Hal ini diharapkan dapat memberikan manfaat jangka panjang mengingat pengetahuan dan pengenalan dengan nasabah maupun sektor usaha yang dijalankan akan menjadi lebih optimal di masa yang akan datang.



I.A.2. PT Maybank Kim Eng Sekuritas

Dalam Transaksi, MKES merupakan pihak yang telah sepakat untuk menerima pembagian sewa menyewa Ruang Kantor dari Perseroan sejak tanggal 15 Maret 2021 sampai dengan tanggal 31 Oktober 2023 dengan biaya sewa sebesar USD 14,00/m²/bulan atau dengan biaya sewa keseluruhan per tahun sebesar USD 289,03 ribu. Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, pada tanggal 31 Desember 2020, MKES merupakan entitas asosiasi Perseroan secara tidak langsung melalui MIF dengan kepemilikan efektif sebesar 15,00%. Latar belakang, manajemen, kepemilikan saham dan kegiatan usaha MKES adalah sebagai berikut:

I.A.2.a. Latar Belakang

MKES didirikan pada tanggal 21 Juni 1990 berdasarkan Akta Notaris Benny Kristianto, S.H., No. 326 yang diubah dengan Akta No. 354 tanggal 20 Juli 1990 yang dibuat dihadapan Notaris Endrawila Parmata, S.H., Notaris pengganti, di Jakarta. Akta-akta pendirian ini disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia pada tanggal 26 Juli 1990 berdasarkan Surat Keputusan No. C2-4343.HT.01.01.TH.90 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 3916 tanggal 9 Oktober 1990.

Anggaran dasar MKES telah beberapa kali mengalami perubahan. Perubahan terakhir dengan Akta No. 125 dari Notaris Jose Dimas Satria, SH, M.Kn., tanggal 9 November 2018, mengenai peningkatan modal ditempatkan/disetor MKES. Perubahan tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0025631.AH.01.02 tanggal 14 November 2018.

Kantor pusat MKES berlokasi di Sentral Senayan III, lantai 20 dan 22, Jalan Asia Afrika No. 8, Gelora Bung Karno, Senayan, Jakarta Pusat 10270.

I.A.2.b. Manajemen

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi MKES pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	:	I Nyoman Tjager
Komisaris	:	Deswandhy Agusman
Komisaris	:	Dato Abdul Hamid Bin SH Mohamed

Direksi

Presiden Direktur	:	Wilianto
Direktur	:	Wiwiek Susanto



I.A.2.c. Kepemilikan Saham

Susunan pemegang saham MKES berikut dengan kepemilikannya pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

(Dalam Rupiah)			
Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah Modal
Maybank Kim Eng Holdings Limited	340.000.000	85,00%	340.000.000.000
PT Maybank Indonesia Finance	60.000.000	15,00%	60.000.000.000
Jumlah	400.000.000	100,00%	400.000.000.000

I.A.2.d. Kegiatan Usaha

Ruang lingkup kegiatan MKES adalah bergerak dalam bidang penjaminan emisi dan perantara pedagang efek. Perusahaan memperoleh ijin usaha sebagai penjamin efek dan perantara pedagang efek dari Badan Pengawas Pasar Modal melalui Surat Keputusan No. KEP-250/PM/1992 dan No. KEP-251/PM/1992, keduanya tertanggal 2 Mei 1992.

I.B. Analisis Perjanjian dan Persyaratan yang Disepakati dalam Transaksi

Pada tanggal 15 Maret 2021, Perseroan dan MKES telah menandatangani PPSM sehubungan dengan Transaksi. Pokok-pokok kesepakatan penting dalam Transaksi adalah sebagai berikut:

- Pihak-pihak yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi berdasarkan Transaksi adalah Perseroan dan MKES.

- Objek dan Nilai Transaksi

Objek transaksi berdasarkan PPSM adalah transaksi dimana Perseroan telah sepakat untuk melakukan pembagian sewa menyewa Ruang Kantor kepada MKES sejak tanggal 15 Maret 2021 sampai dengan tanggal 31 Oktober 2023 dengan biaya sewa sebesar USD 14,00/m²/bulan atau dengan biaya sewa keseluruhan per tahun sebesar USD 289,03 ribu.

Berdasarkan PPSM, biaya sewa akan dikonversi ke mata uang Rupiah sesuai kurs nilai yang berlaku pada saat Perseroan melakukan pembayaran kepada STS.

- Hukum yang Berlaku

PPSM tunduk kepada hukum dan karenanya harus ditafsirkan berdasarkan ketentuan perundang-undangan Republik Indonesia.



I.C. Analisis atas Manfaat dan Risiko dari Transaksi

Manfaat Transaksi adalah sebagai berikut:

- Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, sehubungan dengan Sewa Kantor, terdapat Ruang Kantor yang tidak digunakan Perseroan. Dengan pertimbangan Perseroan dan MKES merupakan perusahaan yang tergabung dalam Grup Maybank, dalam rangka mewujudkan sinergi antara Grup Maybank dan sentralisasi kantor Grup Maybank, Perseroan telah melakukan Transaksi.
- Setelah Transaksi menjadi efektif, Perseroan mengharapkan dapat memperoleh manfaat atas efisiensi biaya sewa atas Sewa Kantor yang tidak digunakan Perseroan yang diharapkan dapat meningkatkan kinerja keuangan konsolidasian Perseroan pada masa yang akan datang.

Risiko Transaksi adalah sebagai berikut:

- Apabila MKES tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Perseroan pada masa yang akan datang sehubungan dengan Transaksi, maka hal tersebut berpotensi memberikan dampak bagi Perseroan.



II. ANALISIS KUALITATIF ATAS TRANSAKSI

II.A. PT Bank Maybank Indonesia Tbk

II.A.1. Latar Belakang

Perseroan adalah perusahaan terbatas yang didirikan di Republik Indonesia pada tahun 1959 berdasarkan Akta No. 53 tanggal 15 Mei 1959 dari Notaris pengganti Soeleman Ardjasmita, S.H. Akta telah diubah dengan Akta No. 9 tanggal 4 Agustus 1959 dan Akta No. 21 tanggal 6 Oktober 1959 dari Notaris Eliza Pondaag, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian ini telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusannya No. J.A.5/112/18 tanggal 2 November 1959 dan telah didaftarkan ke Kantor Pengadilan Negeri Jakarta dengan No. 2116 tanggal 5 November 1959. Perseroan mulai beroperasi secara komersial sejak tanggal 13 Oktober 1959 sesuai dengan izin untuk melakukan usaha bank umum dari Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 138412/U.M.II tanggal 13 Oktober 1959, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 37 tanggal 6 Mei 1960 Tambahan No. 122.

Sesuai dengan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 21/11/Dir/UPPS tanggal 9 November 1988, Perseroan memperoleh peningkatan status menjadi bank devisa. Pada tanggal 5 September 2002, dengan akta No. 16 dari Notaris Fathiah Helmi, S.H., yang telah mendapat persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. C-19589.HT.01.04.TH.2002 tanggal 10 Oktober 2002, Perseroan menambah aktifitas perbankan syariah dalam aktivitas komersial Perseroan. Perseroan mulai melakukan kegiatan berdasarkan prinsip syariah tersebut sejak bulan Mei 2003.

Anggaran dasar Perseroan telah beberapa kali mengalami perubahan. Perubahan terakhir berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan No. 64 tanggal 30 Maret 2020 yang dibuat di hadapan Notaris Aulia Taufani, S.H., yang telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusannya tanggal 28 April 2020 No. AHU-0032552.AH.01.02.TAHUN 2020 dan telah mendapatkan tanda Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar tanggal 28 April 2020 Nomor AHU-AH.01.03-0202166.

Perseroan berkantor pusat di Sentral Senayan III, Jalan Asia Afrika No. 8, Senayan, Gelora Bung Karno, Jakarta Pusat 10270.



II.A.2. Kegiatan Usaha

Ruang lingkup kegiatan usaha Perseroan adalah bergerak dalam bidang perbankan sesuai dengan undang-undang dan peraturan yang berlaku dan melakukan kegiatan perbankan lainnya berdasarkan prinsip syariah. Perseroan mulai beroperasi secara komersial sejak tanggal 13 Oktober 1959 sesuai dengan izin untuk melakukan usaha bank umum dari Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 138412/U.M.II tanggal 13 Oktober 1959. Sesuai dengan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 21/11/Dir/Upps tanggal 9 November 1988, Perseroan memperoleh peningkatan status menjadi bank devisa. Selanjutnya, Perseroan mulai melakukan kegiatan berdasarkan prinsip syariah sejak bulan Mei 2003.



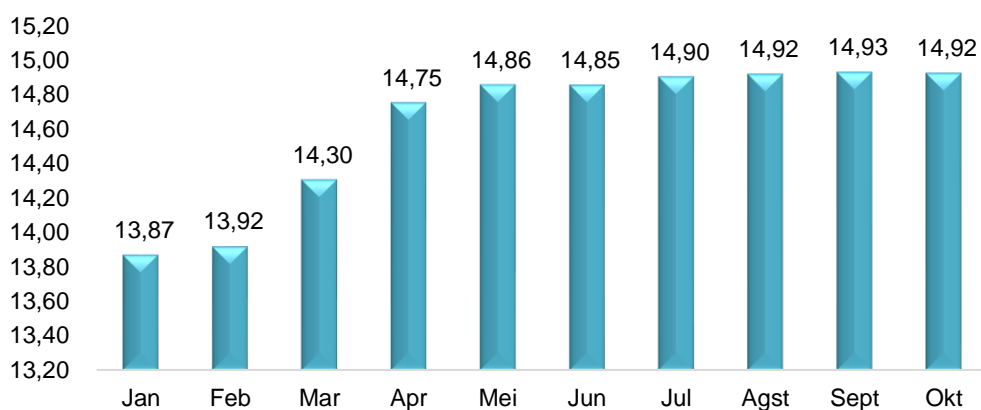
II.B. Tinjauan Industri Perbankan

II.B.1. Tinjauan Industri Perbankan di Dunia

Globalisasi yang terjadi di seluruh dunia telah mempengaruhi banyak aspek kehidupan di dunia, termasuk dalam dunia perekonomian dan perbankan. Saat ini, banyak sekali sistem perekonomian dan transaksi perbankan yang digunakan dan terus berkembang. Perbankan merupakan salah satu lembaga pendorong utama perekonomian dunia karena memberikan likuiditas dan fasilitas yang dibutuhkan, baik untuk perorangan, keluarga, maupun untuk keperluan bisnis. Selain itu, banyak perusahaan yang menggunakan fasilitas pinjaman bank untuk melakukan ekspansi di masa depan.

Berdasarkan jenis bisnisnya, bank dapat dikategorikan ke dalam bank komersial dan bank ritel. Bank komersial memberikan layanan kepada individu dan bisnis swasta, sedangkan bank ritel memberikan kredit, setoran, dan pengelolaan uang kepada individu dan keluarga. Pada saat ini, perbankan juga menyediakan layanan melalui *website*, seperti *e-banking*, *online banking*, dan *net banking*. Tabungan dan pinjaman juga merupakan entitas perbankan khusus yang diciptakan untuk mempromosikan rumah dengan harga yang terjangkau. Seringkali beberapa bank akan menawarkan tingkat suku bunga yang lebih tinggi kepada para nasabah karena pihak bank mengumpulkan uang untuk pinjaman hipotek.

Nilai Kredit Bank Komersial di Amerika Serikat Januari – Oktober 2020 (Dalam Triliun USD)

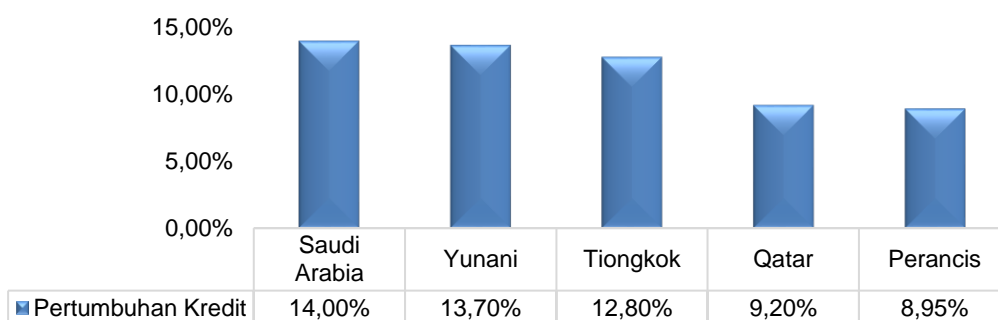


Sumber: Statista, 2020



Berdasarkan data yang diperoleh dari Statista, nilai kredit bank komersial di Amerika Serikat (AS) pada Januari 2020 sampai bulan Oktober 2020 mengalami peningkatan. Selama periode Januari – Oktober 2020, kenaikan yang cukup signifikan terjadi di bulan Maret dan April yaitu masing-masing sebesar 2,78% dan 3,13%. Pinjaman yang diberikan oleh bank komersial AS secara keseluruhan pada bulan Oktober 2020 sebesar USD 14,92 triliun.

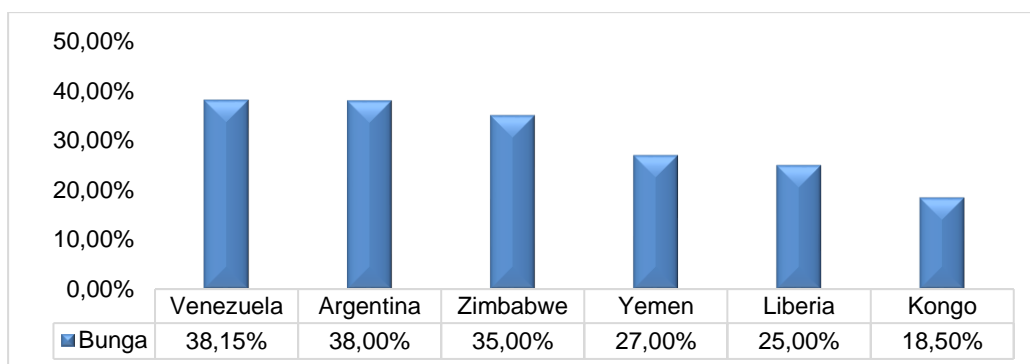
Pertumbuhan Kredit di Beberapa Negara Periode Q3/2020



Sumber: Trading Economics

Selanjutnya, berdasarkan data dari *Trading Economics*, jumlah pertumbuhan kredit tertinggi terdapat pada negara Saudi Arabia sebesar 14,00%, yang selanjutnya diikuti oleh Yunani dan Tiongkok masing-masing dengan jumlah pertumbuhan kredit sebesar 13,70% dan 12,80%.

Suku Bunga Beberapa Negara Di Dunia Periode Desember 2020

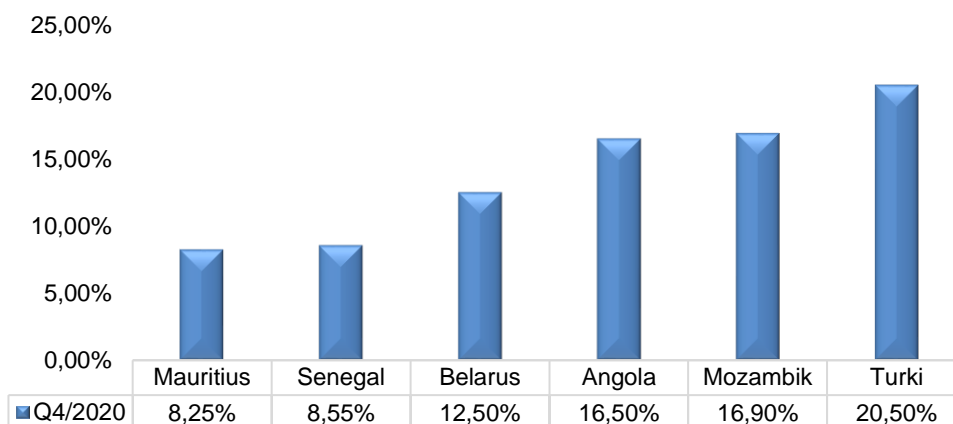


Sumber: Trading Economics

Berdasarkan data diperoleh dari *Trading Economics*, negara dengan tingkat suku bunga tertinggi pada bulan Desember 2020 adalah Venezuela, dengan tingkat suku bunga sebesar 38,15%, yang selanjutnya diikuti oleh Argentina dan Zimbabwe masing-masing dengan tingkat suku bunga sebesar 38,00% dan 35,00%.



Proyeksi Suku Bunga Pinjaman Industri Perbankan Tahun 2021



Sumber: Trading Economics

Menurut data dari *Trading Economics*, pada Q4/2021, negara dengan suku bunga pinjaman pada industri perbankan yang tertinggi diperkirakan adalah Turki, Mozambik, dan Angola, dimana suku bunga pinjaman pada industri perbankan di Turki, Mozambik, dan Angola masing-masing diperkirakan mencapai 20,50%, 16,90%, dan 16,50%.

Pandemi Covid-19 yang terjadi sejak akhir tahun 2019 membuat seluruh aktivitas sektor bisnis secara global mengalami dampak yang cukup signifikan. Namun, dengan tersedianya vaksin yang terus berkembang akan membawa harapan untuk penyelesaian pandemi Covid-19. Berdasarkan data dari *International Monetary Fund* (IMF) yang dirilis pada bulan Januari 2021, pertumbuhan ekonomi global di tahun 2021 dan 2022 diproyeksikan akan tumbuh masing-masing sebesar 5,50% dan 4,20%. Menurut IMF, Tiongkok dan India akan tumbuh impresif di tahun 2021 dan mampu menopang pertumbuhan ekonomi di Kawasan Asia. Pada tahun 2021, Tiongkok diperkirakan mengalami pertumbuhan perekonomian sebesar lebih dari 8,00% dan India yang diperkirakan mengalami pertumbuhan sebesar lebih dari 11,00%.

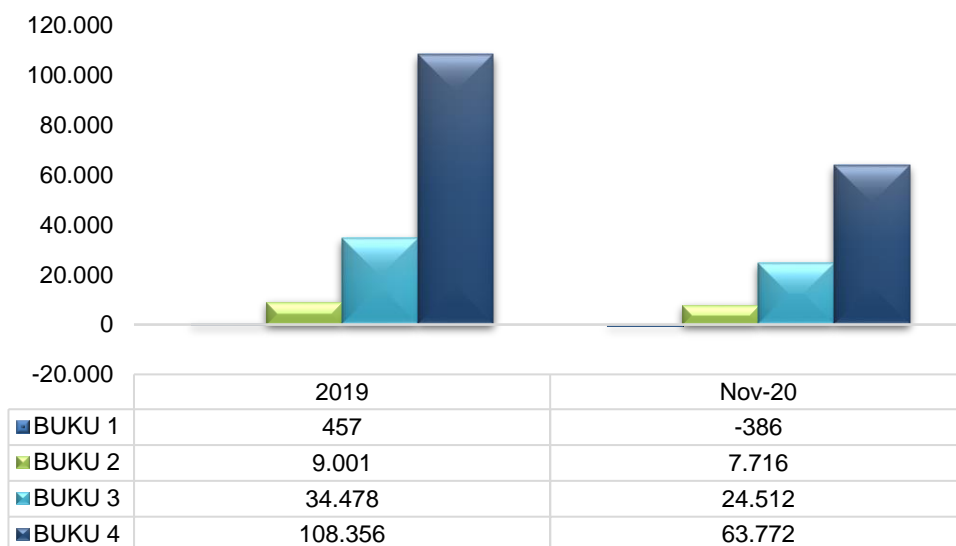
Sementara itu, menurut data yang diperoleh dari *Grand View Research*, pasar perangkat lunak bank diproyeksikan akan mengalami pertumbuhan sebesar USD 16,38 miliar selama tahun 2020-2027 dengan tingkat pertumbuhan tahunan majemuk sebesar 7,50% selama periode tersebut. Dengan adanya tren pertumbuhan yang positif tersebut, maka dapat diperkirakan kinerja industri perbankan secara global masih akan senantiasa stabil dalam beberapa waktu yang akan datang sehingga hal tersebut diperkirakan dapat memberikan dampak yang positif bagi pertumbuhan industri lainnya yang terkait dengan industri perbankan.



II.B.2 Tinjauan Industri Perbankan di Indonesia

Secara umum, Indonesia mengenal dua jenis perbankan, yaitu bank konvensional dan bank syariah. Dalam kegiatan usahanya, bank konvensional memberikan jasa dalam pembayaran secara umum berdasarkan prosedur dan ketentuan yang telah ditetapkan oleh negara. Sementara itu, bank syariah merupakan lembaga keuangan yang kegiatan usaha utamanya memberikan kredit serta jasa-jasa dalam pembayaran dan peredaran uang yang kegiatan operasionalnya disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariat Islam.

Laporan Laba Bersih Bank Umum Konvensional Tahun 2019 dan November 2020 (Dalam miliar Rupiah)

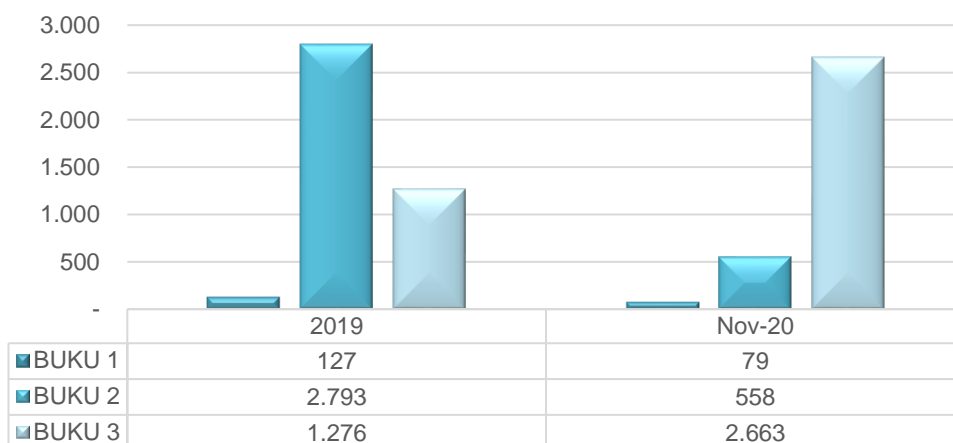


Sumber: Statistik Perbankan Indonesia

Berdasarkan data dari Statistik Perbankan Indonesia (SPI) bulan November 2020, laporan laba bersih bank umum konvensional untuk kategori BUKU 1, BUKU 2, BUKU 3, dan BUKU 4 pada tahun 2019 sampai dengan bulan November 2020 mengalami fluktuasi. Pada November 2020, laporan laba bersih bank umum konvensional untuk kategori BUKU 1, BUKU 2, BUKU 3, dan BUKU 4 mengalami penurunan masing-masing sebesar Rp 843 miliar, Rp 1.285 miliar, Rp 9.966 miliar, dan Rp 44.584 miliar dibandingkan dengan tahun 2019. Selanjutnya, laporan laba bersih bank umum konvensional untuk kategori BUKU 1, BUKU 2, BUKU 3, dan BUKU 4 pada periode November 2020 masing-masing mencapai negatif 84,50%, 85,70%, 71,10%, dan 58,90% dari laba bersih pada tahun 2019.



Laporan Laba Bersih Bank Umum Syariah Tahun 2019 dan November 2020 (Dalam miliar Rupiah)



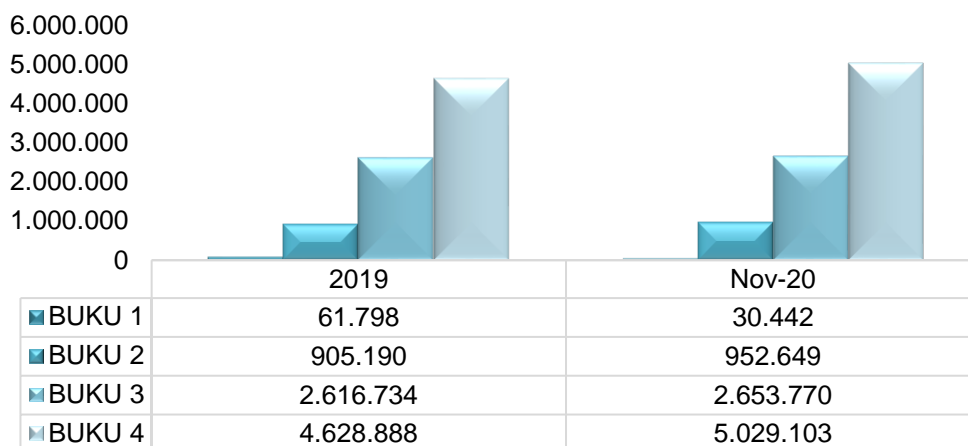
Sumber: Statistik Perbankan Indonesia

Selanjutnya, berdasarkan data dari SPI bulan November 2020, laporan laba bersih bank umum syariah untuk kategori BUKU 1, BUKU 2, dan BUKU 3 pada tahun 2019 hingga bulan November 2020 mengalami fluktuasi. Pada November 2020, laporan laba bersih bank umum syariah untuk kategori BUKU 1 dan BUKU 2 mengalami penurunan masing-masing sebesar Rp 0,48 miliar dan Rp 2,24 miliar, dibandingkan dengan tahun 2019. Selanjutnya, laporan laba bersih bank umum syariah untuk kategori BUKU 1, BUKU 2, dan BUKU 3 pada periode November 2020 masing-masing mencapai 62,20%, 19,98%, dan 208,70% dari laba bersih pada tahun 2019.

Berdasarkan data yang diperoleh dari OJK, pada periode November 2020, total aset keuangan syariah Indonesia mencapai Rp 1.770,00 triliun. Aset keuangan syariah di Indonesia secara keseluruhan hingga November 2020 mengalami peningkatan sebesar 21,48%, dimana jumlah tersebut mengalami kenaikan dibandingkan dengan peningkatan aset keuangan syariah tahun 2019 yang hanya mencapai 13,84%.



Aset Bank Umum Konvensional Tahun 2019 dan November 2020 (Dalam miliar Rupiah)



Sumber: Statistik Perbankan Indonesia

Berdasarkan data dari SPI bulan November 2020, total aset bank umum konvensional untuk kategori BUKU 1, BUKU 2, BUKU 3, dan BUKU 4 pada tahun 2019 dan November 2020 mengalami fluktuasi. Pada periode November 2020, total aset bank umum konvensional sudah mencapai 5,52% lebih dari total aset bank umum konvensional pada tahun 2019. Dengan demikian, total aset bank umum konvensional pada akhir tahun 2021 diperkirakan akan melebihi total aset bank umum konvensional pada tahun 2020.

Selanjutnya, berdasarkan data dari Bank Indonesia, kredit perbankan pada tahun 2021 diperkirakan akan tumbuh sebesar 7,30% dibandingkan dengan realisasi pertumbuhan kredit bulan November 2020, yaitu sebesar -1,40%. Peningkatan proyeksi pertumbuhan kredit perbankan pada tahun 2021 tersebut disebabkan oleh optimisme kondisi moneter dan ekonomi, serta terjaganya risiko penyaluran kredit. Di samping itu, OJK telah menerbitkan Peraturan OJK Nomor 48/POJK.03/2020 (POJK 48/2020) tentang perubahan Peraturan OJK Nomor 11/POJK.03/2020. POJK 48/2020 tersebut memperpanjang kebijakan restrukturisasi kredit yang semula diberikan hanya sampai dengan tanggal 31 Maret 2021, menjadi sampai dengan tanggal 31 Maret 2022. Selanjutnya Kebijakan tersebut ditujukan sebagai langkah antisipatif untuk mendorong optimalisasi kinerja perbankan, menjaga stabilitas sistem keuangan, dan mendukung pertumbuhan ekonomi dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian.



Selain itu, Pemerintah Indonesia melanjutkan kebijakan stimulus ekonomi demi mempercepat pemulihan ekonomi nasional. Paket stimulus ekonomi 2021 terbagi menjadi beberapa jenis berdasarkan kewenangan masing-masing otoritas, diantaranya seperti stimulus fiskal, stimulus moneter, dan stimulus keuangan.

Selanjutnya, Pemerintah Indonesia juga menargetkan kenaikan pangsa pasar bagi industri keuangan syariah sampai 20,00% di tahun 2024. Hal ini dikarenakan Indonesia mempunyai potensi yang cukup besar untuk industri keuangan syariah dengan adanya jumlah umat muslim yang menjadi mayoritas di Indonesia. Berdasarkan data yang diperoleh dari Statista, penetrasi perbankan *online* di Indonesia diproyeksikan akan terus mengalami peningkatan sejak tahun 2021 hingga tahun 2025, dengan penetrasi perbankan *online* sebesar 23,28% pada tahun 2021. Selanjutnya penetrasi perbankan *online* di Indonesia akan menjadi sebesar 35,35% pada tahun 2025. Dengan adanya hal tersebut, maka dapat diperkirakan bahwa kinerja sektor keuangan di Indonesia, khususnya untuk sektor perbankan masih akan tetap stabil dalam masa yang akan datang walaupun pada saat ini industri perbankan di Indonesia masih terkena dampak dari adanya pandemi Covid-19.

II.C. Kegiatan Operasional dan Prospek Usaha

Menghadapi tahun 2021, pertumbuhan kredit Perseroan akan dilakukan secara selektif dalam kondisi perekonomian yang masih fluktuatif dan kondisi pandemi Covid-19. Perseroan akan tetap fokus pada pertumbuhan segmen korporasi besar (*local large corporation*) dengan peningkatan jumlah nasabah baru (*new to banks*), khususnya untuk industri-industri yang memiliki potensi pertumbuhan yang tinggi dan memberikan arus bisnis yang cukup tinggi kepada Perseroan. Perseroan juga akan menjaga pertumbuhan untuk sektor CFS non-ritel, serta terus melakukan penyesuaian terhadap model bisnis untuk sektor CFS ritel. Dalam meningkatkan pertumbuhan kredit, Perseroan akan melakukan penetapan suku bunga dan tarif yang tepat bagi produk Perseroan yang diharapkan dapat menjadikan Perseroan lebih kompetitif dan mengoptimalkan profitabilitas Perseroan.

Keputusan strategis lainnya yang akan dilakukan oleh Perseroan adalah pemberian otonomi kepada kepala kantor wilayah untuk menetapkan target pasar dan target segmen usaha dengan pemberian limit kredit tertentu. Tujuan dilakukannya hal tersebut adalah mengandalkan keunggulan daya saing yang sudah dimiliki Perseroan, sekaligus menyesuaikan model pengelolaan nasabah dengan induk usaha serta grup Perseroan.



Pemberian layanan jasa perbankan terbaik dan berkualitas kepada seluruh nasabah, serta menjalin hubungan harmonis dalam jangka panjang akan tetap menjadi perhatian Perseroan di masa yang akan datang. Perseroan menyediakan layanan nasabah secara tepat, cepat, dan memberikan solusi bisnis dengan simultan atau tanpa harus menunggu petunjuk dari kantor pusat. Hal ini diharapkan dapat memberikan manfaat jangka panjang mengingat pengetahuan dan pengenalan dengan nasabah maupun sektor usaha yang dijalankan akan menjadi lebih optimal di masa yang akan datang.

II.D. Alasan Dilakukan Transaksi

Alasan dilakukannya Transaksi adalah sebagai berikut:

- Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, sehubungan dengan Sewa Kantor, terdapat Ruang Kantor yang tidak digunakan Perseroan. Dengan pertimbangan Perseroan dan MKES merupakan perusahaan yang tergabung dalam Grup Maybank, dalam rangka mewujudkan sinergi antara Grup Maybank dan sentralisasi kantor Grup Maybank, Perseroan telah melakukan Transaksi.
- Setelah Transaksi menjadi efektif, Perseroan mengharapkan dapat memperoleh manfaat atas efisiensi biaya sewa atas Sewa Kantor yang tidak digunakan Perseroan yang diharapkan dapat meningkatkan kinerja keuangan konsolidasian Perseroan pada masa yang akan datang.

II.E. Analisis Keuntungan dan Kerugian dari Transaksi

Keuntungan Transaksi adalah sebagai berikut:

- Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, sehubungan dengan Sewa Kantor, terdapat Ruang Kantor yang tidak digunakan Perseroan. Dengan pertimbangan Perseroan dan MKES merupakan perusahaan yang tergabung dalam Grup Maybank, dalam rangka mewujudkan sinergi antara Grup Maybank dan sentralisasi kantor Grup Maybank, Perseroan telah melakukan Transaksi.
- Setelah Transaksi menjadi efektif, Perseroan mengharapkan dapat memperoleh manfaat atas efisiensi biaya sewa atas Sewa Kantor yang tidak digunakan Perseroan yang diharapkan dapat meningkatkan kinerja keuangan konsolidasian Perseroan pada masa yang akan datang.

Kerugian Transaksi adalah sebagai berikut:

- Apabila MKES tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Perseroan pada masa yang akan datang sehubungan dengan Transaksi, maka hal tersebut berpotensi memberikan dampak bagi Perseroan.



III. ANALISIS KUANTITATIF ATAS TRANSAKSI

III.A. Analisis atas Kinerja Historis Perseroan

Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019, 2018, 2017, dan 2016 telah diaudit oleh KAP PSS masing-masing dengan pendapat wajar tanpa pengecualian dengan hal lain.

Ikhtisar data keuangan penting Perseroan adalah sebagai berikut:

III.A.1. Laporan Posisi Keuangan

(Dalam jutaan Rupiah)					
Keterangan	31/12/20	31/12/19	31/12/18	31/12/17	31/12/16
A S E T					
ASET LANCAR					
Kas	1.538.167	1.776.134	1.604.849	1.327.144	1.470.208
Giro pada Bank Indonesia	5.049.530	7.730.335	8.941.078	9.135.070	9.448.665
Giro pada bank lain - neto	5.018.118	3.457.531	2.161.790	1.760.432	4.296.972
Penempatan pada Bank Indonesia dan bank lain - neto	13.029.798	5.284.323	4.978.245	3.777.715	3.553.721
Efek-efek yang diperdagangkan	1.134.802	1.599.041	188.033	3.700.535	1.735.426
Investasi keuangan - neto	24.266.764	16.509.217	16.539.984	18.203.948	15.689.244
Efek-efek yang dibeli dengan janji dijual kembali - neto	10.766.459	2.454.895	44.457	1.603.591	837.076
Tagihan derivatif	1.247.872	748.408	1.289.978	200.049	275.459
Kredit yang diberikan dan piutang/pembiayaan Syariah - neto	93.979.899	109.179.337	119.909.785	111.809.451	108.002.377
Piutang pembiayaan konsumen - neto	8.061.654	10.839.431	11.161.919	11.488.651	5.733.388
Tagihan akseptasi - neto	1.113.285	1.740.388	2.813.730	2.747.132	2.259.049
Aset pajak tangguhan	373.487	422.228	590.234	499.114	272.095
Aset tetap dan aset hak-guna - neto	3.479.263	2.927.444	2.926.594	2.631.348	2.545.082
Aset tidak berwujud - neto	212.702	229.100	186.341	235.600	249.899
Beban dibayar dimuka dan aset lain-lain - neto	3.952.612	4.185.018	4.195.841	4.133.711	3.887.531
Aset atas kelompok lepasan yang dimiliki untuk dijual	-	-	-	-	6.422.710
JUMLAH ASET	173.224.412	169.082.830	177.532.858	173.253.491	166.678.902



(Dalam jutaan Rupiah)					
Keterangan	31/12/20	31/12/19	31/12/18	31/12/17	31/12/16
LIABILITAS DAN EKUITAS					
LIABILITAS					
Liabilitas segera	1.172.326	949.936	859.282	1.176.239	779.321
Simpanan nasabah	115.003.047	110.601.006	116.812.388	121.291.560	118.931.951
Simpanan dari bank lain	8.236.126	3.134.059	4.217.922	3.861.373	2.790.608
Efek-efek yang dijual dengan janji dibeli kembali - neto	608.383	725.580	-	595.088	-
Liabilitas derivatif	1.273.327	756.634	1.407.556	133.609	223.308
Liabilitas akseptasi	913.227	1.663.521	1.447.838	1.668.564	2.258.629
Surat berharga yang diterbitkan	6.393.160	9.605.315	9.805.245	9.426.084	5.356.563
Pinjaman diterima	6.041.622	9.189.435	10.558.656	5.054.291	2.350.380
Utang pajak	221.494	193.017	168.883	198.800	575.819
Beban yang masih harus dibayar dan liabilitas lain-lain	3.840.214	3.283.357	3.870.431	3.781.938	3.117.338
Obligasi subordinasi	2.297.856	2.296.054	3.293.966	5.290.905	5.287.214
Liabilitas atas kelompok lepasan yang dimiliki untuk dijual	-	-	-	-	5.735.165
JUMLAH LIABILITAS	146.000.782	142.397.914	152.442.167	152.478.451	147.406.296
EKUITAS					
Modal saham	3.855.908	3.855.908	3.855.908	3.665.370	3.665.370
Tambahan modal disetor	6.357.376	6.357.376	6.357.376	4.555.587	4.555.587
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan dalam mata uang asing	38.959	37.502	32.869	28.915	32.933
Selisih transaksi antara pemegang saham entitas anak	(57.313)	(57.313)	(57.313)	(57.313)	(57.313)
Surplus revaluasi aset tetap	1.838.869	1.849.794	1.849.794	1.501.675	1.501.675
Keuntungan yang belum direalisasi atas perubahan nilai wajar investasi keuangan nilai wajar melalui pendapatan komprehensif lain - setelah pajak tangguhan dan cadangan atas kerugian kredit ekspektasian	422.847	-	-	-	-
Keuntungan/(kerugian) yang belum direalisasi atas perubahan nilai wajar investasi keuangan yang tersedia untuk dijual - setelah pajak tangguhan	-	85.489	(127.214)	(29.354)	(44.755)
Keuntungan aktuarial atas program manfaat pasti - setelah pajak tangguhan	161.804	104.181	83.721	(89.962)	(107.136)
Bagian atas kelompok lepasan yang dimiliki untuk dijual	-	-	-	-	(4.627)
Cadangan umum	751.660	659.534	549.806	453.093	433.610
Saldo laba	13.467.483	13.356.962	12.172.815	10.435.758	9.040.872
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	26.837.593	26.249.433	24.717.762	20.463.769	19.016.216
Kepentingan non-pengendali	386.037	435.483	372.929	311.271	256.390
JUMLAH EKUITAS	27.223.630	26.684.916	25.090.691	20.775.040	19.272.606
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	173.224.412	169.082.830	177.532.858	173.253.491	166.678.902

III.A.2. Aset

Jumlah aset Perseroan pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019, 2018, 2017, dan 2016 masing-masing adalah sebesar Rp 173,22 triliun, Rp 169,08 triliun, Rp 177,53 triliun, Rp 173,25 triliun, dan Rp 166,68 triliun.

Pada tanggal 31 Desember 2020, jumlah aset Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 4,14 triliun atau setara dengan 2,45% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2019. Kenaikan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan penempatan pada Bank Indonesia dan bank lain, investasi keuangan – neto, serta efek-efek yang dibeli dengan janji dijual kembali – neto masing-masing sebesar Rp 7,75 triliun, Rp 7,76 triliun, dan Rp 8,31 triliun, yang disertai dengan penurunan kredit yang diberikan dan piutang/pembiayaan syariah – neto serta piutang pembiayaan konsumen – neto masing-masing sebesar Rp 15,20 triliun dan Rp 2,78 triliun.



Pada tanggal 31 Desember 2019, jumlah aset Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 8,45 triliun atau setara dengan 4,76% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2018. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan kredit yang diberikan dan piutang/pembiayaan syariah – neto sebesar Rp 10,73 triliun yang disertai dengan kenaikan efek-efek yang dibeli dengan janji dijual kembali -neto sebesar Rp 2,41 triliun.

Pada tanggal 31 Desember 2018, jumlah aset Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 4,28 triliun atau setara dengan 2,47% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2017. Kenaikan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan kredit yang diberikan dan piutang/pembiayaan syariah – neto sebesar Rp 8,10 triliun yang disertai dengan penurunan efek-efek yang diperdagangkan sebesar Rp 3,51 triliun.

Pada tanggal 31 Desember 2017, jumlah aset Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 6,57 triliun atau setara dengan 3,94% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2016. Kenaikan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan investasi keuangan – neto, kredit yang diberikan dan piutang/pembiayaan syariah – neto, dan piutang pembiayaan konsumen – neto masing-masing sebesar Rp 2,51 triliun, Rp 3,81 triliun, dan Rp 5,76 triliun yang disertai dengan penurunan aset atas kelompok lepasan yang dimiliki untuk dijual sebesar Rp 6,42 triliun.

III.A.3. Liabilitas

Jumlah liabilitas Perseroan pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019, 2018, 2017 dan 2016 masing-masing adalah sebesar Rp 146,00 triliun, Rp 142,40 triliun, Rp 152,44 triliun, Rp 152,48 triliun dan Rp 147,41 triliun.

Pada tanggal tanggal 31 Desember 2020, jumlah liabilitas Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 3,60 triliun atau setara dengan 2,53% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2019. Kenaikan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan simpanan nasabah dan simpanan dari bank lain masing-masing sebesar Rp 4,40 triliun dan Rp 5,10 triliun, yang disertai dengan surat berharga yang diterbitkan dan pinjaman diterima masing-masing sebesar Rp 3,21 triliun dan Rp 3,15 triliun.

Pada tanggal tanggal 31 Desember 2019, jumlah liabilitas Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 10,04 triliun atau setara dengan 6,59% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2018. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan simpanan nasabah, simpanan dari bank lain, dan pinjaman diterima masing-masing sebesar Rp 6,21 triliun, Rp 1,08 triliun, dan Rp 1,37 triliun.



Pada tanggal 31 Desember 2018, jumlah liabilitas Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 0,04 triliun atau setara dengan 0,02% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2017. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penurunan simpanan nasabah dan obligasi subordinasi masing-masing sebesar Rp 4,48 triliun dan Rp 2,00 triliun yang disertai dengan kenaikan pinjaman diterima sebesar Rp 5,50 triliun.

Pada tanggal 31 Desember 2017, jumlah liabilitas Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 5,07 triliun atau setara dengan 3,44% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2016. Kenaikan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan surat berharga yang diterbitkan dan pinjaman diterima masing-masing sebesar Rp 4,07 triliun dan Rp 2,70 triliun.

III.A.4. Ekuitas

Jumlah ekuitas Perseroan pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019, 2018, 2017 dan 2016 masing-masing adalah sebesar Rp 27,22 triliun, Rp 142,40 triliun, Rp 152,44 triliun, Rp 152,48 triliun, dan Rp 147,41 triliun.

Pada tanggal 31 Desember 2020, jumlah ekuitas Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 0,54 triliun atau setara dengan 2,02% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2019. Kenaikan tersebut terutama disebabkan oleh keuntungan yang belum direalisasi atas perubahan nilai wajar investasi keuangan nilai wajar melalui pendapatan komprehensif lain – setelah pajak tangguhan dan cadangan atas kerugian kredit ekspektasian sebesar Rp 0,42 triliun.

Pada tanggal 31 Desember 2019, jumlah ekuitas Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 1,59 triliun atau setara dengan 6,35% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2018. Kenaikan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan keuntungan yang belum direalisasi atas perubahan nilai wajar investasi keuangan yang tersedia untuk dijual – setelah pajak tangguhan dan saldo laba masing-masing adalah sebesar Rp 0,21 triliun dan Rp 1,18 triliun.

Pada tanggal 31 Desember 2018, jumlah ekuitas Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 4,32 triliun atau setara dengan 20,77% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2017. Kenaikan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan tambahan modal disetor, surplus revaluasi aset tetap, dan saldo laba masing-masing adalah sebesar Rp 1,80 triliun, Rp 0,35 triliun, dan Rp 1,74 triliun.

Pada tanggal 31 Desember 2017, jumlah ekuitas Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 1,50 triliun atau setara dengan 7,80% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2016. Kenaikan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan saldo laba sebesar Rp 1,39 triliun.



III.A.5. Laporan Laba Rugi Komprehensif

(Dalam jutaan Rupiah)					
Keterangan	31/12/20	31/12/19	31/12/18	31/12/17	31/12/16
Pendapatan bunga dan syariah	12.826.683	15.479.869	14.790.035	14.802.881	14.863.572
Beban bunga dan syariah	5.566.873	7.311.894	6.690.157	7.100.731	7.433.269
Pendapatan bunga dan syariah neto	7.259.810	8.167.975	8.099.878	7.702.150	7.430.303
Provisi dan komisi selain dari kredit yang diberikan	349.750	411.315	380.428	478.781	789.621
Keuntungan transaksi mata uang asing - neto	451.622	199.371	105.810	173.673	226.498
Keuntungan penjualan efek-efek yang diperdagangkan dan investasi keuangan - neto	234.914	137.922	3.475	480.462	110.275
Kenaikan (penurunan) nilai efek - efek yang diperdagangkan - neto	(5.136)	6.908	4.346	(2.642)	(2.718)
Pendapatan lainnya	1.348.243	1.831.650	1.772.657	1.599.065	1.532.302
Penyisihan kerugian penurunan nilai atas instrumen keuangan - neto	(2.037.950)	(1.758.015)	(1.303.293)	(2.124.889)	(1.970.460)
Penyisihan kerugian atas aset non-produktif Umum dan administrasi	(3.176.263)	(3.826.414)	(3.561.938)	(3.406.456)	(3.136.641)
Tenaga kerja	(2.536.357)	(2.570.918)	(2.460.991)	(2.386.679)	(2.380.722)
Pendapatan operasional neto	1.850.909	2.576.866	3.032.936	2.504.221	2.589.259
Pendapatan (beban) non-operasional neto	(32.264)	22.228	2.641	15.469	24.524
Laba sebelum manfaat (beban) pajak penghasilan	1.818.645	2.599.094	3.035.577	2.519.690	2.613.783
Manfaat (beban) pajak penghasilan	(534.253)	(674.914)	(773.332)	(658.845)	(646.507)
Laba tahun berjalan	1.284.392	1.924.180	2.262.245	1.860.845	1.967.276
Pendapatan komprehensif lainnya	329.300	238.947	438.855	31.251	1.562.062
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan	1.613.692	2.163.127	2.701.100	1.892.096	3.529.338
Laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:					
Pemilik entitas induk	1.266.348	1.842.520	2.194.576	1.804.031	1.948.312
Kepentingan non-pengendali	18.044	81.660	67.669	56.814	18.964

III.A.6 Pendapatan Bunga dan Syariah Neto

Pendapatan bunga dan syariah Neto Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019, 2018, 2017 dan 2016 masing-masing adalah sebesar Rp 7,26 triliun, Rp 8,17 triliun, Rp 8,10 triliun, Rp 7,70 triliun dan Rp 7,43 triliun.

Pendapatan bunga dan syariah neto Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami penurunan sebesar Rp 0,91 triliun atau setara dengan 11,12% dibandingkan dengan pendapatan bunga dan syariah neto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Pendapatan bunga dan syariah neto Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami kenaikan sebesar Rp 0,07 triliun atau setara dengan 0,84% dibandingkan dengan pendapatan bunga dan syariah neto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018.

Pendapatan bunga dan syariah neto Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 mengalami kenaikan sebesar Rp 0,40 triliun atau setara dengan 5,16% dibandingkan dengan pendapatan bunga dan syariah neto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017.

Pendapatan bunga dan syariah neto Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 mengalami kenaikan sebesar Rp 0,27 triliun atau setara dengan 3,66% dibandingkan dengan pendapatan bunga dan syariah neto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016.



III.A.7. Laba Tahun Berjalan

Laba tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, 2019, 2018, 2017, dan 2016 masing-masing adalah sebesar Rp 1,61 triliun, Rp 1,92 triliun, Rp 2,26 triliun, Rp 1,86 triliun dan Rp 1,97 triliun.

Laba tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami penurunan sebesar Rp 0,64 triliun atau setara dengan 33,25% dibandingkan dengan laba tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Laba tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami penurunan sebesar Rp 0,34 triliun atau setara dengan 14,94% dibandingkan dengan laba tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018.

Laba tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 mengalami kenaikan sebesar Rp 0,40 triliun atau setara dengan 21,57% dibandingkan dengan laba tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017.

Laba tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 mengalami penurunan sebesar Rp 0,11 triliun atau setara dengan 5,41% dibandingkan dengan laba tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016.



III.A.8. Laporan Arus Kas

(Dalam jutaan Rupiah)					
Keterangan	31/12/20	31/12/19	31/12/18	31/12/17	31/12/16
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI					
Penerimaan pendapatan bunga dan syariah	12.600.582	15.597.931	14.662.159	14.740.618	14.839.186
Pembayaran beban bunga dan syariah	(5.772.838)	(7.381.681)	(6.581.306)	(7.093.777)	(7.607.169)
Beban umum dan administrasi yang dibayar	(2.621.812)	(3.684.620)	(3.251.551)	(3.122.785)	(2.894.199)
Tenaga kerja dan tunjangan yang dibayar	(2.723.122)	(2.439.424)	(2.339.341)	(2.233.797)	(2.230.465)
Pendapatan operasional lainnya yang diterima	2.253.842	2.350.366	2.418.578	2.031.324	2.368.729
Pembayaran pajak penghasilan badan	(454.000)	(545.845)	(926.655)	-	-
Penerimaan/(pembayaran) dari pendapatan/(beban) non-operasional - neto	(40.925)	17.402	(159.746)	8.819	19.081
Arus kas dari aktivitas operasi sebelum perubahan aset dan liabilitas operasi	3.241.727	3.914.129	3.822.138	4.330.402	4.495.163
(Kenaikan)/penurunan aset operasi:					
Efek-efek yang diperdagangkan	459.103	(1.404.100)	3.516.848	(1.967.751)	(1.286.669)
Tagihan atas wesel ekspor	1.507.399	827.782	(756.530)	(1.965.998)	(176.333)
Kredit yang diberikan dan piutang/pembiayaan syariah	13.311.684	9.392.735	(8.932.566)	(4.572.663)	(8.038.617)
Piutang pembiayaan konsumen	2.466.995	(43.437)	(177.018)	(1.276.452)	(2.825.165)
Beban dibayar dimuka dan aset lain-lain	128.029	1.145.751	(207.664)	(1.148.325)	194.855
Penempatan pada Bank Indonesia dan bank lain	-	-	(15.000)	15.000	(12.500)
Kenaikan/(penurunan) liabilitas operasi					
Liabilitas segera	222.390	90.654	(316.957)	216.755	125.284
Simpanan dari nasabah dan bank lain	9.504.108	(7.295.245)	(4.122.623)	3.430.374	3.337.661
Liabilitas lain-lain	(319.422)	(528.732)	(147.147)	(1.058.021)	(544.332)
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	30.522.013	6.099.537	(7.336.519)	(3.996.679)	(4.730.653)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI					
Penerimaan dari penjualan aset tetap	5.513	9.292	5.715	8.256	15.022
Penambahan nilai aset hak guna	(51.360)	-	-	-	-
Pembelian aset tidak berwujud	(56.243)	(120.820)	(29.655)	-	-
Pembelian aset tetap	(115.444)	(205.126)	(174.684)	(258.925)	(196.605)
(Pembelian)/penjualan efek-efek yang dibeli dengan janji dijual kembali	(8.311.837)	(2.410.438)	1.559.134	(766.515)	(189.813)
(Pembelian)/penjualan efek-efek dan obligasi rekapitalisasi pemerintah tersedia untuk dijual	(8.526.647)	(360.789)	2.444.975	(297.806)	(5.449.222)
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	(17.056.018)	(3.087.881)	3.805.485	(1.314.990)	(5.820.618)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN					
Penerimaan dari surat berharga yang diterbitkan	760.300	4.315.500	3.473.500	3.889.000	3.835.000
Pembayaran dividen kepada entitas non - pengendali	(24.440)	(20.257)	(16.970)	-	-
Kenaikan kepentingan non-pengendali	(60.371)	62.554	57.186	54.881	18.777
Penjualan/(pembelian) efek-efek yang dijual dengan janji dibeli kembali	(117.197)	725.580	(595.088)	595.088	-
Pembayaran liabilitas sewa	(226.979)	-	-	-	-
Pembayaran dividen	(368.467)	(503.839)	(360.764)	(389.499)	-
(Pembayaran)/penerimaan pinjaman diterima	(3.147.813)	(1.369.221)	5.504.365	147.362	631.433
Pelunasan surat berharga yang diterbitkan	(3.945.300)	(4.513.500)	(3.083.500)	(2.485.000)	(3.268.000)
Pelunasan obligasi subordinasi	-	(1.000.000)	(2.000.000)	-	-
Penambahan dari modal saham dan tambahan modal disetor	-	-	1.998.532	-	-
Pembayaran biaya emisi efek ekuitas	-	-	(6.205)	-	-
Penerimaan dari obligasi subordinasi	-	-	-	-	800.000
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	(7.130.267)	(2.303.183)	4.971.056	1.811.832	2.017.210
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	6.335.728	708.473	1.440.022	(3.499.837)	(8.534.061)
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	18.233.506	17.671.187	16.000.543	19.473.228	28.107.192
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	54.897	(146.154)	230.622	27.152	(99.903)
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	24.624.131	18.233.506	17.671.187	16.000.543	19.473.228



Arus Kas Dari (Untuk) Aktivitas Operasi

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar Rp 30,52 triliun dan Rp 6,10 triliun. Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 masing-masing adalah sebesar Rp 7,34 triliun, Rp 4,00 triliun, dan Rp 4,73 triliun.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 30,52 triliun terutama berasal dari penerimaan pendapatan bunga dan syariah, pembayaran beban bunga dan syariah, penurunan aset operasi – kredit yang diberikan dan piutang/pembiayaan syariah, kenaikan liabilitas operasi – simpanan dari nasabah dan bank lain masing-masing sebesar Rp 12,60 triliun, Rp 5,77 triliun, Rp 13,31 triliun, dan Rp 9,50 triliun.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 6,10 triliun terutama berasal dari penerimaan pendapatan bunga dan syariah, pembayaran beban bunga dan syariah, beban umum dan administrasi yang dibayar, penurunan aset operasi – kredit yang diberikan dan piutang/pembiayaan syariah, serta penurunan liabilitas operasi – simpanan dari nasabah dan bank lain masing-masing sebesar Rp 15,60 triliun, Rp 7,38 triliun, Rp 3,68 triliun, Rp 9,39 triliun, dan Rp 7,30 triliun.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 7,34 triliun terutama berasal dari penerimaan pendapatan bunga dan syariah, pembayaran beban bunga dan syariah, beban umum dan administrasi yang dibayar, tenaga kerja dan tunjangan yang dibayar, penurunan aset operasi – efek-efek yang diperdagangkan, kenaikan aset operasi – kredit yang diberikan dan piutang/pembiayaan syariah, penurunan liabilitas operasi – simpanan dari nasabah dan bank lain masing-masing sebesar Rp 14,66 triliun, Rp 6,58 triliun, Rp 3,25 triliun, Rp 2,34 triliun, Rp 3,52 triliun, Rp 8,93 triliun, dan Rp 4,12 triliun.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 4,00 triliun terutama berasal dari penerimaan pendapatan bunga dan syariah, pembayaran beban bunga dan syariah, beban umum dan administrasi yang dibayar, tenaga kerja dan tunjangan yang dibayar, kenaikan aset operasi – efek-efek yang diperdagangkan, kenaikan aset operasi – kredit yang diberikan dan piutang/pembiayaan syariah masing-masing sebesar Rp 14,74 triliun, Rp 7,09 triliun, Rp 3,12 triliun, Rp 2,23 triliun, Rp 1,97 triliun, dan Rp 4,57 triliun.



Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp 4,73 triliun terutama berasal dari penerimaan pendapatan bunga dan syariah, pembayaran beban bunga dan syariah, beban umum dan administrasi yang dibayar, tenaga kerja dan tunjangan yang dibayar, kenaikan aset operasi – kredit yang diberikan dan piutang/pembiayaan syariah, kenaikan aset operasi – piutang pembiayaan konsumen, kenaikan liabilitas operasi – simpanan dari nasabah dan bank lain masing-masing sebesar Rp 14,84 triliun, Rp 7,61 triliun, Rp 2,89 triliun, Rp 2,23 triliun, Rp 8,04 triliun, Rp 2,83 triliun, dan Rp 3,34 triliun.

Arus Kas Dari (Untuk) Aktivitas Investasi

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019, 2017, dan 2016 masing-masing adalah sebesar Rp 17,06 triliun, Rp 3,09 triliun, Rp 1,31 triliun dan Rp 5,82 triliun. Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas investasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp 3,81 triliun.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 17,06 triliun terutama berasal dari pembelian efek-efek yang dibeli dengan janji dijual kembali dan pembelian efek-efek dan obligasi rekapitalisasi pemerintah tersedia untuk dijual masing-masing sebesar Rp 8,31 triliun dan Rp 8,53 triliun.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 3,81 triliun terutama berasal dari pembelian aset tetap, pembelian efek-efek dan obligasi rekapitalisasi pemerintah tersedia untuk dijual, pembelian efek-efek yang dibeli dengan janji dijual kembali masing-masing sebesar Rp 0,21 triliun, Rp 0,36 triliun, dan Rp 2,41 triliun.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas investasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 3,81 triliun terutama berasal dari pembelian aset tetap, penjualan efek-efek dan obligasi rekapitalisasi pemerintah tersedia untuk dijual, dan penjualan efek-efek yang dibeli dengan janji dijual kembali masing-masing sebesar Rp 0,17 triliun, Rp 2,44 triliun, dan Rp 1,56 triliun.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 1,31 triliun terutama berasal dari pembelian aset tetap, pembelian efek-efek dan obligasi rekapitalisasi pemerintah tersedia untuk dijual, dan pembelian efek-efek yang dibeli dengan janji dijual kembali masing-masing sebesar Rp 0,26 triliun, Rp 0,30 triliun, dan Rp 0,77 triliun.



Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp 5,82 triliun terutama berasal dari pembelian aset tetap, pembelian efek-efek dan obligasi rekapitalisasi pemerintah tersedia untuk dijual, dan pembelian efek-efek yang dibeli dengan janji dijual kembali masing-masing sebesar Rp 0,20 triliun, Rp 5,45 triliun, dan 0,19 triliun.

Arus Kas Dari (Untuk) Aktivitas Pendanaan

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar Rp 7,13 triliun dan Rp 2,30 triliun. Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2018 2017, dan 2016 masing-masing adalah sebesar Rp 4,97 triliun, Rp 1,81 triliun, dan Rp 2,02 triliun.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 7,13 triliun terutama berasal dari pembayaran pinjaman diterima dan pelunasan surat berharga yang diterbitkan masing-masing sebesar Rp 3,15 triliun dan Rp 3,95 triliun.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 2,30 triliun terutama berasal dari penerimaan dari surat berharga yang diterbitkan, pelunasan obligasi subordinasi, pembayaran pinjaman diterima, dan pelunasan surat berharga yang diterbitkan masing-masing sebesar Rp 4,32 triliun, Rp 1,00 triliun, Rp 1,37 triliun, dan Rp 4,51 triliun.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 4,97 triliun terutama berasal dari penerimaan dari surat berharga yang diterbitkan, pelunasan obligasi subordinasi, penerimaan pinjaman diterima, dan pelunasan surat berharga yang diterbitkan masing-masing sebesar Rp 3,47 triliun, Rp 2,00 triliun, Rp 5,50 triliun, dan Rp 3,08 triliun.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 1,81 triliun terutama berasal dari penerimaan dari surat berharga yang diterbitkan, penjualan efek-efek yang dijual dengan janji dibeli kembali, dan pelunasan surat berharga yang diterbitkan masing-masing sebesar Rp 3,89 triliun, Rp 0,60 triliun, dan Rp 2,49 triliun.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp 2,02 triliun terutama berasal dari penerimaan dari surat berharga yang diterbitkan, penerimaan dari obligasi subordinasi, penerimaan pinjaman diterima, dan pelunasan surat berharga yang diterbitkan masing-masing sebesar Rp 3,84 triliun, Rp 0,80 triliun, Rp 0,63 triliun, dan Rp 3,27 triliun.



III.A.9. Rasio-rasio Keuangan

Keterangan	31/12/20	31/12/19	31/12/18	31/12/17	31/12/16
Rasio Likuiditas					
Lancar	1,19	1,19	1,16	1,14	1,13
Rasio Pengelolaan Aset					
Perputaran jumlah aset	0,07	0,09	0,08	0,09	0,09
Ekuitas terhadap jumlah aset	0,16	0,16	0,14	0,12	0,12
Rasio Solvabilitas					
Jumlah liabilitas terhadap jumlah aset	0,84	0,84	0,86	0,88	0,88
Jumlah liabilitas terhadap ekuitas	5,36	5,34	6,08	7,34	7,65
Rasio Profitabilitas					
Marjin laba (rugi) usaha	14,43%	16,65%	20,51%	16,92%	17,42%
Marjin laba (rugi) bersih	10,01%	12,43%	15,30%	12,57%	13,24%
Laba (rugi) usaha terhadap jumlah aset	1,07%	1,52%	1,71%	1,45%	1,55%
Imbal hasil aset	0,74%	1,14%	1,27%	1,07%	1,18%
Laba (rugi) usaha terhadap ekuitas	6,80%	9,66%	12,09%	12,05%	13,43%
Imbal hasil ekuitas	4,72%	7,21%	9,02%	8,96%	10,21%

III.A.10. Pengelolaan Aset

Rasio perputaran jumlah aset mencerminkan kemampuan Perseroan dalam menghasilkan pendapatan dari jumlah investasi Perseroan. Pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019, 2018, 2017 dan 2016, rasio perputaran jumlah aset masing-masing adalah 0,07; 0,09; 0,08; 0,09; dan 0,09.

Rasio ekuitas terhadap jumlah aset menunjukkan perbandingan ekuitas Perseroan terhadap jumlah aset Perseroan. Pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019, 2018, 2017 dan 2016, rasio ekuitas terhadap jumlah aset masing-masing adalah 0,16; 0,16; 0,14; 0,12, dan 0,12.

III.A.11. Solvabilitas

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

Pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019, 2018, 2017 dan 2016, rasio jumlah liabilitas terhadap jumlah aset masing-masing adalah 0,84; 0,84; 0,86; 0,88; dan 0,88 sedangkan rasio jumlah liabilitas terhadap ekuitas masing-masing adalah 5,36; 5,34; 6,08; 7,34; dan 7,65.

III.A.12. Profitabilitas

Tingkat imbal hasil aset menunjukkan kemampuan Perseroan dalam menghasilkan laba dari aset yang dimilikinya. Imbal hasil aset untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019, 2018, 2017 dan 2016 masing-masing adalah sebesar 0,74%, 1,14%, 1,27%, 1,07%, dan 1,18%.



Tingkat imbal hasil ekuitas menunjukkan kemampuan Perseroan dalam menghasilkan laba dari ekuitas yang ditanamkan. Imbal hasil ekuitas untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019, 2018, 2017 dan 2016 masing-masing adalah sebesar 4,72%, 7,21%, 9,02%, 8,96%, dan 10,21%.

III.B. Analisis atas Laporan Proforma

Analisis atas Proforma Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan Sebelum dan Setelah Transaksi.

Tabel di bawah ini menunjukkan ikhtisar mengenai proforma laporan posisi keuangan konsolidasian Perseroan sebelum dan setelah Transaksi, yang disusun oleh manajemen Perseroan.

Ikhtisar Data Keuangan Penting Proforma pada Tanggal 31 Desember 2020:

(Dalam jutaan Rupiah)			
Keterangan	31-Des-20	Penyesuaian	Setelah Transaksi
A S E T			
Kas	1.538.167	-	1.538.167
Giro pada Bank Indonesia	5.049.530	-	5.049.530
Giro pada bank lain - neto	5.018.118	-	5.018.118
Penempatan pada Bank Indonesia dan bank lain - neto	13.029.798	-	13.029.798
Efek-efek yang diperdagangkan	1.134.802	-	1.134.802
Investasi keuangan - neto	24.266.764	-	24.266.764
Efek-efek yang dibeli dengan janji dijual kembali - neto	10.766.459	-	10.766.459
Tagihan derivatif	1.247.872	-	1.247.872
Kredit yang diberikan dan piutang/pembiayaan syariah - neto	93.979.899	-	93.979.899
Piutang pembiayaan konsumen - neto	8.061.654	-	8.061.654
Tagihan akseptasi - neto	1.113.285	-	1.113.285
Aset pajak tangguhan	373.487	-	373.487
Aset tetap dan aset hak-guna - neto	3.479.263	-	3.479.263
Aset tidak berwujud - neto	212.702	-	212.702
Beban dibayar dimuka dan aset lain-lain - neto	3.952.612	-	3.952.612
JUMLAH ASET	173.224.412	-	173.224.412



(Dalam jutaan Rupiah)			
Keterangan	31-Des-20	Penyesuaian	Setelah Transaksi
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS			
Liabilitas segera	1.172.326	-	1.172.326
Simpanan nasabah	115.003.047	-	115.003.047
Simpanan dari bank lain	8.236.126	-	8.236.126
Efek-efek yang dijual dengan janji dibeli kembali - neto	608.383	-	608.383
Liabilitas derivatif	1.273.327	-	1.273.327
Liabilitas akseptasi	913.227	-	913.227
Surat berharga yang diterbitkan	6.393.160	-	6.393.160
Pinjaman diterima	6.041.622	-	6.041.622
Utang pajak	221.494	-	221.494
Beban yang masih harus dibayar dan liabilitas lain-lain	3.840.214	-	3.840.214
Obligasi subordinasi	2.297.856	-	2.297.856
JUMLAH LIABILITAS	146.000.782	-	146.000.782
EKUITAS			
Modal Saham	3.855.908	-	3.855.908
Tambahan modal disetor	6.357.376	-	6.357.376
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan dalam mata uang asing	38.959	-	38.959
Selisih transaksi antara pemegang saham entitas anak	(57.313)	-	(57.313)
Surplus revaluasi aset tetap	1.838.869	-	1.838.869
Keuntungan yang belum direalisasi atas perubahan nilai wajar investasi keuangan nilai wajar melalui pendapatan komprehensif lain - setelah pajak tangguhan dan cadangan atas kerugian kredit ekspektasian	422.847	-	422.847
Keuntungan aktuarial atas program manfaat pasti - setelah pajak tangguhan	161.804	-	161.804
Cadangan umum	751.660	-	751.660
Saldo laba	13.467.483	-	13.467.483
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada:			
Pemilik entitas Induk	26.837.593	-	26.837.593
Kepentingan non-pengendali	386.037	-	386.037
JUMLAH EKUITAS	27.223.630	-	27.223.630
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	173.224.412	-	173.224.412



(Dalam jutaan Rupiah)			
Keterangan	31-Des-20	Penyesuaian	Setelah Transaksi
Pendapatan bunga dan syariah	12.826.683	-	12.826.683
Beban bunga dan syariah	5.566.873	-	5.566.873
Pendapatan bunga dan syariah neto	7.259.810	-	7.259.810
Provisi dan komisi selain dari kredit yang diberikan	349.750	-	349.750
Keuntungan transaksi mata uang asing - neto	451.622	-	451.622
Keuntungan penjualan efek-efek yang diperdagangkan dan investasi keuangan - neto	234.914	-	234.914
Pendapatan lainnya	1.348.243	-	1.348.243
Jumlah pendapatan	9.644.339	-	9.644.339
Penurunan/ nilai efek - efek yang diperdagangkan - neto	(5.136)	-	(5.136)
Penyisihan kerugian penurunan nilai atas instrumen keuangan - neto	(2.037.950)	-	(2.037.950)
Penyisihan kerugian atas aset non-produktif	(37.724)	-	(37.724)
Umum dan administrasi	(3.176.263)	-	(3.176.263)
Tenaga kerja	(2.536.357)	-	(2.536.357)
Pendapatan operasional - neto	1.850.909	-	1.850.909
Beban non operasional - neto	(32.264)	-	(32.264)
Laba sebelum beban pajak	1.818.645	-	1.818.645
Beban pajak - neto	(534.253)	-	(534.253)
Laba tahun berjalan	1.284.392	-	1.284.392
Laba bersih tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:			
Pemilik entitas induk	1.266.348	-	1.266.348
Kepentingan non-pengendali	18.044	-	18.044



III.C. Analisis atas Laporan Kajian Kewajaran atas Harga Sewa Ruang Kantor

KJPP SWR, memiliki nomor Izin Usaha 2.09.0068, berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 1284/KM.1/2009, tertanggal 13 November 2009 dan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal yang dikeluarkan oleh BAPEPAM Nomor S-114/BL/2010 tertanggal 11 Januari 2010. Sesuai dengan instruksi yang KJPP SWR terima dari Perseroan yang tercantum dalam Penawaran Jasa Kajian Kisaran Wajar atas Harga Sewa Unit Ruang Kantor Gedung Sentral Senayan III Lantai 20 dan 22 dengan No. 003/SWR/PROP-KS/X/2020 tanggal 23 Oktober 2020.

Berikut adalah ringkasan dari laporan kajian harga sewa Ruang Kantor untuk keperluan Transaksi yang disusun oleh penilai independen KJPP SWR sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 002/SWR/CONS-KS/II/21 tanggal 18 Februari 2021:

1. Objek Kajian

Objek kajian yang dimaksud adalah Ruang Kantor, tetapi tidak termasuk bahan baku, hasil produksi, suku cadang dan aset tidak berwujud apapun.

2. Tujuan Penugasan

Maksud dan tujuan penugasan kajian ini adalah untuk menyajikan informasi lengkap dan akurat tentang kajian kewajaran atas harga sewa Ruang Kantor, dan sebagai informasi pendukung bagi referensi opini kewajaran (*fairness opinion*) terkait keterbukaan informasi dalam kewajaran transaksi dari aspek keuangan serta untuk memenuhi ketentuan POJK 42/2020.

3. Asumsi-asumsi yang Diberikan oleh Pemberi Tugas

Semua informasi yang diberikan oleh pemberi tugas dianggap sesuai dengan kenyataan. Tidak ada jaminan atau pernyataan yang menjamin kebenarannya dan informasi ini diproses dengan catatan kemungkinan terdapatnya kesalahan dan ketidakpastian lainnya.

4. Asumsi dan Catatan

- Dalam penelitian ini KJPP SWR melakukan riset pasar berdasar pada kondisi pasar yang ada pada tanggal kajian, dan dengan mempertimbangkan faktor-faktor yang dipercaya mewakili ketidakstabilan ekonomi pada saat ini. Namun demikian faktor-faktor penyesuaian yang diterapkan dalam perhitungan tersebut bukanlah merupakan prediksi akurat terhadap perekonomian global di masa mendatang.



- Kisaran wajar atas harga sewa yang disampaikan dalam laporan ini dapat berubah secara signifikan dan tidak terduga selama periode waktu yang relatif singkat akibat adanya turbulensi ekonomi sebagai akibat dampak pandemi Covid-19. Pertanggungjawaban atas kerugian yang timbul dari perubahan harga selanjutnya dikecualikan karena dampak yang tidak diketahui di masa depan yang mungkin dimiliki sebagai akibat dampak pandemi Covid-19 di pasar properti.
5. Sumbangan dari Ahli-ahli Lainnya
- Dalam penelitian ini KJPP SWR mendapat informasi dari pihak-pihak yang memiliki pengetahuan dalam bidang sipil/bangunan, mekanikal dan elektrikal, dan aspek teknis lainnya, yang kami anggap perlu, yang kemudian dijadikan sebagai pedoman perhitungan dalam studi ini.
 - Karena dalam anggaran penelitian ini tidak disediakan anggaran untuk kajian hukum oleh konsultan hukum, maka KJPP SWR tidak bertanggung jawab terhadap ketelitian aspek hukum dari proyek ini.
6. Fakta dan Perkiraan dalam Keadaan yang Tidak Menentu
- Informasi yang diberikan oleh pihak lain dalam laporan ini diasumsikan dapat dipercaya, namun KJPP SWR tidak menjamin kebenarannya.
 - Ketelitian perhitungan dengan menggunakan komputer telah diperiksa secara manual, namun KJPP SWR tidak menjamin kesempurnaan program yang dipakai.
 - Semua informasi yang didapat berkaitan dengan data teknis dan operasional diperoleh dari sumber-sumber yang dianggap dapat dipercaya. Tidak ada jaminan atau pernyataan mengenai ketepatannya; dan informasi ini dipakai dengan kemungkinan masih dapat terjadi kekeliruan, kekurangan, perubahan harga, atau kondisi lainnya.
 - Perkiraan tentang permintaan dan penawaran didasarkan pada data yang didapat dari instansi berwenang, dan masih dapat dipengaruhi oleh ketidakpastian perkembangan ekonomi.
 - Isi dari laporan ini merupakan penafsiran terbaik kami berdasarkan informasi yang dapat diperoleh selama penelitian, dengan kemungkinan masih bisa dipengaruhi perubahan kondisi sosial, ekonomi, atau politik.



7. Kejadian Penting setelah Tanggal Kajian

- Setelah tanggal kajian sampai dikeluarkannya laporan ini telah terjadi pandemi virus Covid-19 pada awal bulan Maret 2020 dan telah menyebabkan ketidakpastian yang berlaku di ekonomi secara global. Mengingat dampaknya di pasar properti yang tidak diketahui di masa mendatang, kami menyarankan agar pengguna laporan melakukan peninjauan atas laporan kajian ini secara berkala setelah laporan ini dikeluarkan.

8. Pembatasan Penggunaan Laporan

- Kesimpulan dan saran yang dihasilkan kajian kewajaran ini hanya dapat disajikan sebagai suatu kesatuan dan tidak dapat digunakan secara terpisah untuk tujuan apapun.
- Tanggung jawab KJPP SWR yang berhubungan dengan laporan ini hanya terbatas kepada pemberi tugas. KJPP SWR tidak mempunyai tanggung jawab terhadap pihak lain manapun juga.
- Laporan ini bersifat rahasia dan penggunaannya adalah untuk tujuan seperti yang tercantum pada bagian awal laporan ini; dan hanya dapat diperlihatkan kepada konsultan lain yang secara khusus ditunjuk oleh pemberi tugas untuk membantu dalam mencapai tujuannya.
- Kepemilikan laporan atau turunan dari laporan ini tidak mengandung hak untuk dipublikasikan maupun digunakan untuk tujuan lain tanpa persetujuan tertulis dari KJPP SWR, dan persetujuan ini hanya dapat diberikan secara kesatuan.
- Seluruh maupun sebagian dari laporan ini tidak boleh disampaikan kepada umum dalam bentuk iklan, materi pemasaran/hubungan masyarakat, berita, penjualan, atau media lain tanpa ijin tertulis dari KJPP SWR, khususnya mengenai kesimpulan penelitian, identitas KJPP SWR, orang-orang atau lembaganya, serta rekanannya.

9. Metodologi Kajian

Dalam melakukan kajian ini pendekatan yang digunakan adalah pendekatan pasar seperti yang disyaratkan dalam SPI 2018 Edisi VII dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dengan mempertimbangkan data penawaran harga jual dan harga sewa ruang kantor dari properti sejenis atau pengganti dan data pasar yang terkait, serta menghasilkan estimasi harga pasar jual dan sewa ruang kantor melalui proses perbandingan. Pada umumnya, objek kajian dibandingkan dengan transaksi properti yang sebanding, baik yang telah terjadi maupun properti yang masih dalam tahap penawaran harga jual dan harga sewa dari suatu proses transaksi.



10. Kesimpulan

Sesuai dengan tujuan penugasan ini, yakni untuk melakukan analisis harga sewa Ruang Kantor dan sekitarnya, dan dengan mempertimbangkan semua informasi dan faktor-faktor lain yang telah diuraikan dalam laporan ini, serta berdasarkan asumsi-asumsi dasar yang berlaku umum dalam bisnis penyewaan ruang kantor, dilakukan analisis lebih lanjut berdasarkan metodologi perbandingan data pasar dan kemudian didapatkan kisaran wajar harga sewa Ruang Kantor dengan kondisi *Bare Finish*, pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp 314,00 ribu – Rp 350,00 ribu.

Harga sewa yang dihasilkan analisis ini adalah harga sewa rata-rata untuk lantai luasan besar berkisar antara 500 m² – 2.000 m². Untuk kondisi penyewaan dengan luasan yang besar dan bersifat *En Bloc*, berdasarkan informasi atas transaksi yang pernah terjadi masih dimungkinkan untuk dilakukan negosiasi dan diberlakukan harga khusus dengan diskon yang bisa mencapai kisaran 30,00% - 50,00% tergantung pada besarnya total luasan sewa. Dengan demikian, untuk kondisi penyewaan dengan luasan yang besar dan bersifat *En Bloc* dan dalam kondisi pandemi, harga sewa rata-rata bisa mencapai Rp 195,00 ribu per m² per bulan.

III.D. Analisis Inkremental

Dalam evaluasi Pendapat Kewajaran atas Transaksi ini, kami juga melakukan analisis inkremental dengan mempertimbangkan hal-hal antara lain sebagai berikut:

- Kontribusi nilai tambah terhadap perusahaan sebagai akibat dari transaksi yang akan dilakukan, termasuk dampaknya terhadap proyeksi keuangan Perseroan;
- Biaya atau pendapatan yang relevan;
- Informasi non-keuangan yang relevan; dan
- Prosedur pengambilan keputusan oleh perusahaan dalam menentukan rencana dan nilai transaksi dengan memperhatikan alternatif lain.



III.D.1. Kontribusi Nilai Tambah terhadap Perseroan

Berikut adalah proyeksi laporan laba rugi komprehensif Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021 – 2025:

Sebelum Transaksi

(Dalam jutaan Rupiah)					
Keterangan	31/12/21	31/12/22	31/12/23	31/12/24	31/12/25
Pendapatan bunga dan syariah - bersih	7.730.769	8.254.000	8.840.919	9.493.750	10.245.489
Beban operasional	6.895.213	7.284.025	7.713.618	8.177.890	8.681.478
Laba operasional	835.555	969.975	1.127.301	1.315.860	1.564.011
Beban non-operasional - bersih	(6.580)	(6.909)	(7.254)	(7.472)	(7.696)
Laba sebelum beban pajak	828.976	963.067	1.120.047	1.308.388	1.556.315
Beban pajak - bersih	(263.385)	(298.200)	(338.455)	(390.443)	(458.878)
Laba tahun berjalan	565.591	664.867	781.592	917.945	1.097.437

Setelah Transaksi

(Dalam jutaan Rupiah)					
Keterangan	31/12/21	31/12/22	31/12/23	31/12/24	31/12/25
Pendapatan bunga dan syariah - bersih	7.730.769	8.254.000	8.840.919	9.493.750	10.245.489
Beban operasional	6.882.761	7.271.786	7.701.579	8.165.851	8.669.439
Laba operasional	848.007	982.213	1.139.340	1.327.899	1.576.050
Beban non-operasional - bersih	(6.580)	(6.909)	(7.254)	(7.472)	(7.696)
Laba sebelum beban pajak	841.428	975.305	1.132.086	1.320.427	1.568.354
Beban pajak - bersih	(264.755)	(299.445)	(339.700)	(391.688)	(460.124)
Laba tahun berjalan	576.673	675.860	792.386	928.739	1.108.231

Berdasarkan analisis tersebut di atas, proyeksi jumlah laba tahun berjalan Perseroan sebelum dan setelah Transaksi masing-masing adalah sebesar Rp 4,03 triliun dan Rp 4,08 triliun.

Dengan demikian, berdasarkan proyeksi laporan laba rugi komprehensif tersebut di atas, setelah Transaksi menjadi efektif, Perseroan berpotensi memperoleh tambahan laba tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021 – 2025, sehingga diharapkan dapat meningkatkan kinerja keuangan Perseroan pada masa yang akan datang.

III.D.2. Biaya atau Pendapatan yang Relevan

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, tidak terdapat biaya atau pendapatan yang relevan yang signifikan terkait dengan Transaksi, selain yang telah diungkapkan dalam Laporan Pendapat Kewajaran.



III.D.3. Informasi Non-Keuangan yang Relevan

III.D.3.a. Produk yang dihasilkan

Ruang lingkup kegiatan usaha Perseroan adalah bergerak dalam bidang perbankan sesuai dengan undang-undang dan peraturan yang berlaku dan melakukan kegiatan perbankan lainnya berdasarkan prinsip syariah. Perseroan mulai beroperasi secara komersial sejak tanggal 13 Oktober 1959 sesuai dengan izin untuk melakukan usaha bank umum dari Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 138412/U.M.II tanggal 13 Oktober 1959. Sesuai dengan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 21/11/Dir/Upps tanggal 9 November 1988, Perseroan memperoleh peningkatan status menjadi bank devisa. Selanjutnya, Perseroan mulai melakukan kegiatan berdasarkan prinsip syariah sejak bulan Mei 2003.

Dengan demikian, produk perbankan Perseroan adalah sebagai berikut:

- Simpanan;
- Layanan keuangan komunitas non ritel;
- Layanan keuangan komunitas ritel;
- Perbankan global; dan
- Perbankan syariah

III.D.3.b. Pasar Geografis

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, pasar geografis Perseroan meliputi wilayah Indonesia, Singapura, Malaysia, Brunei, dan India.

III.D.3.c. Pesaing Usaha

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, pesaing usaha Perseroan adalah sebagai berikut:

- PT Permata Tbk;
- PT Bank DKI;
- PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk;
- PT Bank Mega Tbk;
- PT Bank HSBC Indonesia; dan
- PT Bank DBS Indonesia.



III.D.3.d. Strategi dan Rencana Masa Depan (*Business Plan*)

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, strategi dan rencana masa depan (*business plan*) Perseroan adalah sebagai berikut:

- Menyediakan serangkaian produk dan jasa komprehensif bagi nasabah individu maupun korporasi melalui layanan perbankan ritel, perbankan non-ritel dan perbankan global, serta pembiayaan otomotif.
- Mengembangkan layanan dan kapasitas perbankan digital melalui program *M2U ID App Mobile Banking* serta *Maybank2u Internet Banking*.
- Menyediakan sumber daya manusia yang berkomitmen penuh dan inovatif untuk menciptakan nilai dan melayani komunitas.

III.D.3.e. Prosedur Pengambilan Keputusan atas Transaksi

Berdasarkan informasi yang diperoleh dari manajemen Perseroan, proses pengambilan keputusan atas Transaksi telah dilakukan melalui proses yang sesuai prosedur internal Perseroan. Setelah menentukan rencana atas Transaksi, Direktur harus memperoleh persetujuan dari Presiden Direktur dan Dewan Komisaris. Sebelum Direktur mengusulkan usulan rencana atas Transaksi, Direktur telah melalui tahapan proses analisis internal, sebagaimana konfirmasi dengan manajemen Perseroan. Dengan demikian, manajemen telah mengikuti prosedur pengambilan keputusan oleh perusahaan dalam menentukan rencana dan nilai transaksi dengan memperhatikan alternatif lain.



IV. ANALISIS ATAS KEWAJARAN TRANSAKSI

Analisis kewajaran Transaksi secara lengkap adalah sebagai berikut:

1. Berdasarkan PPSM, Perseroan telah sepakat untuk melakukan pembagian sewa menyewa Ruang Kantor kepada MKES sejak tanggal 15 Maret 2021 sampai dengan tanggal 31 Oktober 2023 dengan biaya sewa sebesar USD 14,00/m²/bulan atau dengan biaya sewa keseluruhan per tahun sebesar USD 289,03 ribu, dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan	Luas Lantai (m ²)	Biaya Sewa/Bulan (USD)	Biaya Sewa/Tahun (USD)
Lantai 20	794,60	11.124	133.493
Lantai 22	925,84	12.962	155.541
Jumlah	1.720,44	24.086	289.034

Dengan menggunakan asumsi kurs tengah Bank Indonesia per tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 14.105 per USD, maka biaya sewa Ruang Kantor adalah sebesar Rp 197,47 ribu/m²/bulan.

Selanjutnya, berdasarkan laporan kajian harga sewa Ruang Kantor per 31 Desember 2020 yang disusun oleh KJPP SWR sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 002/SWR/CONS-KS/II/21 tanggal 18 Februari 2021, harga sewa rata-rata Ruang Kantor adalah sebesar Rp 195.000/m²/bulan.

Dengan demikian, biaya sewa Ruang Kantor adalah sebesar Rp 197,47 ribu/m²/bulan adalah lebih tinggi dari harga sewa rata-rata Ruang Kantor adalah sebesar Rp 195.000/m²/bulan, sehingga Perseroan berpotensi membukukan keuntungan. Selisih nilai transaksi sebesar 1,27% tersebut telah sesuai dengan Peraturan POJK 35/2020, persentase mana tidak melebihi 7,50% dari harga sewa rata-rata Ruang Kantor adalah sebesar Rp 195.000/m²/bulan.

2. Berdasarkan LA, biaya sewa Ruang Kantor adalah sebesar USD 14,00/m²/bulan. Selanjutnya, berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, kegiatan sewa ruang kantor bukan merupakan kegiatan utama Perseroan dan Perseroan dilarang melakukan usaha lain di luar kegiatan usaha perbankan. Dengan demikian, Transaksi dengan biaya sewa yang sama dengan LA adalah sesuai dengan kegiatan usaha Perseroan dalam bidang perbankan, mengingat Perseroan tidak menyewakan Ruang Kantor kepada MKES.



3. Berikut adalah proyeksi laporan laba rugi komprehensif Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021 – 2025:

Sebelum Transaksi

(Dalam jutaan Rupiah)					
Keterangan	31/12/21	31/12/22	31/12/23	31/12/24	31/12/25
Pendapatan bunga dan syariah - bersih	7.730.769	8.254.000	8.840.919	9.493.750	10.245.489
Beban operasional	6.895.213	7.284.025	7.713.618	8.177.890	8.681.478
Laba operasional	835.555	969.975	1.127.301	1.315.860	1.564.011
Beban non-operasional - bersih	(6.580)	(6.909)	(7.254)	(7.472)	(7.696)
Laba sebelum beban pajak	828.976	963.067	1.120.047	1.308.388	1.556.315
Beban pajak - bersih	(263.385)	(298.200)	(338.455)	(390.443)	(458.878)
Laba tahun berjalan	565.591	664.867	781.592	917.945	1.097.437

Setelah Transaksi

(Dalam jutaan Rupiah)					
Keterangan	31/12/21	31/12/22	31/12/23	31/12/24	31/12/25
Pendapatan bunga dan syariah - bersih	7.730.769	8.254.000	8.840.919	9.493.750	10.245.489
Beban operasional	6.882.761	7.271.786	7.701.579	8.165.851	8.669.439
Laba operasional	848.007	982.213	1.139.340	1.327.899	1.576.050
Beban non-operasional - bersih	(6.580)	(6.909)	(7.254)	(7.472)	(7.696)
Laba sebelum beban pajak	841.428	975.305	1.132.086	1.320.427	1.568.354
Beban pajak - bersih	(264.755)	(299.445)	(339.700)	(391.688)	(460.124)
Laba tahun berjalan	576.673	675.860	792.386	928.739	1.108.231

Berdasarkan analisis tersebut di atas, proyeksi jumlah laba tahun berjalan Perseroan sebelum dan setelah Transaksi masing-masing adalah sebesar Rp 4,03 triliun dan Rp 4,08 triliun.

Dengan demikian, berdasarkan proyeksi laporan laba rugi komprehensif tersebut di atas, setelah Transaksi menjadi efektif, Perseroan berpotensi memperoleh tambahan laba tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021 – 2025, sehingga diharapkan dapat meningkatkan kinerja keuangan Perseroan pada masa yang akan datang.



4. Perhitungan jumlah nilai kini dari proyeksi laba tahun berjalan konsolidasian Perseroan sebelum dan setelah Transaksi untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021 – 2025 masing-masing adalah sebesar Rp 3,12 triliun dan Rp 3,16 triliun. Dengan demikian, jumlah nilai kini dari proyeksi laba tahun berjalan konsolidasian Perseroan setelah Transaksi untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021 – 2025 lebih besar daripada jumlah nilai kini dari proyeksi laba tahun berjalan konsolidasian Perseroan sebelum Transaksi untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021 – 2025. Dalam perhitungan nilai kini, digunakan tingkat diskonto sebesar 9,79%, yang merupakan biaya modal ekuitas Perseroan, yang ditentukan dengan menggunakan formula sebagai berikut:

$$k_e = R_f + (\beta \times RP_m) - RBDS$$

dimana:

- k_e = Tingkat balikan yang diharapkan dari suatu sekuritas tertentu, atau biaya modal ekuitas/saham biasa
 R_f = Tingkat balikan yang tersedia untuk suatu sekuritas bebas risiko (*risk free rate*)
 β = Beta
 RP_m = Premi risiko ekuitas untuk pasar secara keseluruhan (*equity risk premium*)

R_f adalah tingkat suku bunga untuk instrumen-instrumen yang dianggap tidak memiliki kemungkinan gagal bayar. Di Indonesia, instrumen bebas risiko yang dapat dipilih adalah tingkat bunga Obligasi Pemerintah untuk jangka panjang. Terkait dengan tanggal penilaian yang jatuh pada tanggal 31 Desember 2020, maka instrumen bebas risiko yang dipakai yaitu obligasi Indonesia berjangka panjang dalam mata uang Rupiah dengan jangka waktu 10 tahun dengan tingkat *yield* rata-rata sebesar 6,18%, yang diperoleh dari *Indonesia Bond Pricing Agency* (IBPA) dan angka tersebut akan digunakan sebagai tingkat balikan bebas risiko.

RP_m adalah selisih antara tingkat bunga investasi bebas risiko dengan tingkat balikan investasi dalam bentuk penyertaan. Penentuan *equity market risk premium* memasukkan premi untuk risiko spesifik negara (*country-specific risk premiums*) seperti volatilitas harga saham untuk menghasilkan *base equity market risk premium*. Dengan mengikutsertakan risiko-risiko ini, dihasilkan tingkat diskonto yang mengakomodasi perubahan-perubahan sentimen jangka pendek di sekuritas pada pasar negara yang bersangkutan. Untuk penilaian ini, kami menggunakan tingkat premi risiko sebesar 6,56%, yang diperoleh dari riset Aswath Damodaran (*New York University Business School*) tahun 2020 yang diterbitkan pada bulan Januari tahun 2021.



Beta (β) adalah faktor untuk meliputi risiko sistematis dari suatu ekuitas. Beta akan dikalikan dengan *market risk premium* untuk mendapatkan *equity risk premium*. Beta Perseroan diperoleh dari riset Bloomberg per tanggal 31 Desember 2020 sebesar 0,81.

Berdasarkan nilai beta tersebut, maka dengan menggunakan persamaan CAPM dengan memperhitungkan *rating-based default spread* sebesar 1,68% diperoleh biaya modal atas ekuitas Perseroan sebagaimana tampak dalam perhitungan di bawah ini:

$$\begin{aligned}
 ke &= Rf + (\beta \times R_{Pm}) - RBDS \\
 &= 6,18\% + (0,81 \times 6,56\%) - 1,68\% \\
 &= 9,79\%
 \end{aligned}$$

Perhitungan jumlah nilai kini dari proyeksi laba tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021 – 2025 adalah sebagai berikut:

Sebelum Transaksi

(Dalam jutaan Rupiah)					
Keterangan	Proyeksi				
	31/12/21	31/12/22	31/12/23	31/12/24	31/12/25
Laba tahun berjalan	565.591	664.867	781.592	917.945	1.097.437
Faktor diskonto	0,9544	0,8693	0,7918	0,7212	0,6569
Nilai kini	539.800	577.969	618.865	662.022	720.906
Jumlah nilai kini	3.119.561				

Setelah Transaksi

(Dalam jutaan Rupiah)					
Keterangan	Proyeksi				
	31/12/21	31/12/22	31/12/23	31/12/24	31/12/25
Laba tahun berjalan	576.673	675.860	792.386	928.739	1.108.231
Faktor diskonto	0,9544	0,8693	0,7918	0,7212	0,6569
Nilai kini	550.376	587.525	627.411	669.807	727.997
Jumlah nilai kini	3.163.116				

- Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, sehubungan dengan Sewa Kantor, terdapat Ruang Kantor yang tidak digunakan Perseroan. Dengan pertimbangan Perseroan dan MKES merupakan perusahaan yang tergabung dalam Grup Maybank, dalam rangka mewujudkan sinergi antara Grup Maybank dan sentralisasi kantor Grup Maybank, Perseroan telah melakukan Transaksi.



6. Setelah Transaksi menjadi efektif, Perseroan mengharapkan dapat memperoleh manfaat atas efisiensi biaya sewa atas Sewa Kantor yang tidak digunakan Perseroan yang diharapkan dapat meningkatkan kinerja keuangan konsolidasian Perseroan pada masa yang akan datang.

KESIMPULAN

Berdasarkan ruang lingkup pekerjaan, asumsi-asumsi, data, dan informasi yang diperoleh dari manajemen Perseroan yang digunakan dalam penyusunan laporan ini, penelaahan atas dampak keuangan Transaksi sebagaimana diungkapkan dalam laporan Pendapat Kewajaran ini, kami berpendapat bahwa Transaksi adalah **wajar**.

DISTRIBUSI PENDAPAT KEWAJARAN INI

Pendapat Kewajaran ini ditujukan untuk kepentingan Direksi Perseroan dalam kaitannya dengan Transaksi dan tidak untuk digunakan oleh pihak lain atau untuk kepentingan lain. Pendapat Kewajaran ini tidak merupakan rekomendasi kepada pemegang saham untuk menyetujui Transaksi atau melakukan tindakan lainnya dalam kaitan dengan Transaksi dan tidak dapat digunakan secara demikian oleh pemegang saham.

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



Pendapat Kewajaran ini juga disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan serta peraturan yang ada pada saat ini. Kami tidak bertanggung jawab untuk memutakhirkan atau melengkapi Pendapat Kewajaran kami karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal Pendapat Kewajaran ini. Pendapat Kewajaran ini tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan pihak yang berwenang dan stempel perusahaan (*corporate seal*) dari KJPP Kusnanto & rekan.

Hormat kami,
KJPP KUSNANTO & REKAN



Andi Wijaya
Rekan

Izin Penilai : B-1.13.00382
STTD : STTD.PB-02/PM.22/2018
Klasifikasi Izin : Penilai Bisnis
MAPPI : 08-S-02223



Lampiran A

PERNYATAAN PENILAI

1. KR tidak memiliki benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Perseroan ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan Perseroan.
2. KR tidak memiliki kepentingan atau keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini.
3. KR tidak memiliki pinjaman dengan Perseroan ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan Perseroan.
4. Laporan Pendapat Kewajaran ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pihak manapun.
5. KR hanya menerima imbalan jasa sesuai dengan surat penugasan KR.
6. Perhitungan dan analisis dalam rangka pemberian Pendapat Kewajaran telah dilakukan dengan benar dan kami bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran.



Lampiran B

PT Bank Maybank Indonesia Tbk
Proyeksi Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Sebelum Transaksi
Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021 - 2025

(Dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31/12/21	31/12/22	31/12/23	31/12/24	31/12/25
Pendapatan bunga dan syariah - bersih	7.730.769	8.254.000	8.840.919	9.493.750	10.245.489
Beban operasional	6.895.213	7.284.025	7.713.618	8.177.890	8.681.478
Laba operasional	835.555	969.975	1.127.301	1.315.860	1.564.011
Beban non-operasional - bersih	(6.580)	(6.909)	(7.254)	(7.472)	(7.696)
Laba sebelum beban pajak	828.976	963.067	1.120.047	1.308.388	1.556.315
Beban pajak - bersih	(263.385)	(298.200)	(338.455)	(390.443)	(458.878)
Laba tahun berjalan	565.591	664.867	781.592	917.945	1.097.437

PT Bank Maybank Indonesia Tbk
Proyeksi Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Setelah Transaksi
Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021 - 2025

(Dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31/12/21	31/12/22	31/12/23	31/12/24	31/12/25
Pendapatan bunga dan syariah - bersih	7.730.769	8.254.000	8.840.919	9.493.750	10.245.489
Beban operasional	6.882.761	7.271.786	7.701.579	8.165.851	8.669.439
Laba operasional	848.007	982.213	1.139.340	1.327.899	1.576.050
Beban non-operasional - bersih	(6.580)	(6.909)	(7.254)	(7.472)	(7.696)
Laba sebelum beban pajak	841.428	975.305	1.132.086	1.320.427	1.568.354
Beban pajak - bersih	(264.755)	(299.445)	(339.700)	(391.688)	(460.124)
Laba tahun berjalan	576.673	675.860	792.386	928.739	1.108.231



Lampiran C

PT Bank Maybank Indonesia Tbk
 Proyeksi Nilai Kini Laba Tahun Berjalan Sebelum Transaksi
 Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021 - 2025

(Dalam jutaan Rupiah)					
Keterangan	Proyeksi				
	31/12/21	31/12/22	31/12/23	31/12/24	31/12/25
Laba tahun berjalan	565.591	664.867	781.592	917.945	1.097.437
Faktor diskonto	0,9544	0,8693	0,7918	0,7212	0,6569
Nilai kini	539.800	577.969	618.865	662.022	720.906
Jumlah nilai kini	3.119.561				

PT Bank Maybank Indonesia Tbk
 Proyeksi Nilai Kini Laba Tahun Berjalan Setelah Transaksi
 Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021 - 2025

(Dalam jutaan Rupiah)					
Keterangan	Proyeksi				
	31/12/21	31/12/22	31/12/23	31/12/24	31/12/25
Laba tahun berjalan	576.673	675.860	792.386	928.739	1.108.231
Faktor diskonto	0,9544	0,8693	0,7918	0,7212	0,6569
Nilai kini	550.376	587.525	627.411	669.807	727.997
Jumlah nilai kini	3.163.116				



Lampiran D

Analisis Perjanjian dan Persyaratan yang Disepakati dalam Transaksi

Pada tanggal 15 Maret 2021, Perseroan dan MKES telah menandatangani PPSM sehubungan dengan Transaksi. Pokok-pokok kesepakatan penting dalam Transaksi adalah sebagai berikut:

- Pihak-pihak yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi berdasarkan Transaksi adalah Perseroan dan MKES.

- Objek dan Nilai Transaksi

Objek transaksi berdasarkan PPSM adalah transaksi dimana Perseroan telah sepakat untuk melakukan pembagian sewa menyewa Ruang Kantor kepada MKES sejak tanggal 15 Maret 2021 sampai dengan tanggal 31 Oktober 2023 dengan biaya sewa sebesar USD 14,00/m²/bulan atau dengan biaya sewa keseluruhan per tahun sebesar USD 289,03 ribu.

Berdasarkan PPSM, biaya sewa akan dikonversi ke mata uang Rupiah sesuai kurs nilai yang berlaku pada saat Perseroan melakukan pembayaran kepada STS.

- Hukum yang Berlaku

PPSM tunduk kepada hukum dan karenanya harus ditafsirkan berdasarkan ketentuan perundang-undangan Republik Indonesia.



Lampiran E

Analisis atas Laporan Kajian Kewajaran atas Harga Sewa Ruang Kantor

KJPP SWR, memiliki nomor Izin Usaha 2.09.0068, berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 1284/KM.1/2009, tertanggal 13 November 2009 dan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal yang dikeluarkan oleh BAPEPAM Nomor S-114/BL/2010 tertanggal 11 Januari 2010. Sesuai dengan instruksi yang KJPP SWR terima dari Perseroan yang tercantum dalam Penawaran Jasa Kajian Kisaran Wajar atas Harga Sewa Unit Ruang Kantor Gedung Sentral Senayan III Lantai 20 dan 22 dengan No. 003/SWR/PROP-KS/X/2020 tanggal 23 Oktober 2020.

Berikut adalah ringkasan dari laporan kajian harga sewa Ruang Kantor untuk keperluan Transaksi yang disusun oleh penilai independen KJPP SWR sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 002/SWR/CONS-KS/II/21 tanggal 18 Februari 2021:

1. Objek Kajian

Objek kajian yang dimaksud adalah Ruang Kantor, tetapi tidak termasuk bahan baku, hasil produksi, suku cadang dan aset tidak berwujud apapun.

2. Tujuan Penugasan

Maksud dan tujuan penugasan kajian ini adalah untuk menyajikan informasi lengkap dan akurat tentang kajian kewajaran atas harga sewa Ruang Kantor, dan sebagai informasi pendukung bagi referensi opini kewajaran (*fairness opinion*) terkait keterbukaan informasi dalam kewajaran transaksi dari aspek keuangan serta untuk memenuhi ketentuan POJK 42/2020.

3. Asumsi-asumsi yang Diberikan oleh Pemberi Tugas

Semua informasi yang diberikan oleh pemberi tugas dianggap sesuai dengan kenyataan. Tidak ada jaminan atau pernyataan yang menjamin kebenarannya dan informasi ini diproses dengan catatan kemungkinan terdapatnya kesalahan dan ketidakpastian lainnya.

4. Asumsi dan Catatan

- Dalam penelitian ini KJPP SWR melakukan riset pasar berdasar pada kondisi pasar yang ada pada tanggal kajian, dan dengan mempertimbangkan faktor-faktor yang dipercaya mewakili ketidakstabilan ekonomi pada saat ini. Namun demikian faktor-faktor penyesuaian yang diterapkan dalam perhitungan tersebut bukanlah merupakan prediksi akurat terhadap perekonomian global di masa mendatang.
- Kisaran wajar atas harga sewa yang disampaikan dalam laporan ini dapat berubah secara signifikan dan tidak terduga selama periode waktu yang relatif singkat akibat adanya turbulensi ekonomi sebagai akibat dampak pandemi Covid-19. Pertanggungjawaban atas kerugian yang timbul dari perubahan harga selanjutnya dikecualikan karena dampak yang tidak diketahui di masa depan yang mungkin dimiliki sebagai akibat dampak pandemi Covid-19 di pasar properti.



5. Sumbangan dari Ahli-ahli Lainnya

- Dalam penelitian ini KJPP SWR mendapat informasi dari pihak-pihak yang memiliki pengetahuan dalam bidang sipil/bangunan, mekanikal dan elektrik, dan aspek teknis lainnya, yang kami anggap perlu, yang kemudian dijadikan sebagai pedoman perhitungan dalam studi ini.
- Karena dalam anggaran penelitian ini tidak disediakan anggaran untuk kajian hukum oleh konsultan hukum, maka KJPP SWR tidak bertanggung jawab terhadap ketelitian aspek hukum dari proyek ini.

6. Fakta dan Perkiraan dalam Keadaan yang Tidak Menentu

- Informasi yang diberikan oleh pihak lain dalam laporan ini diasumsikan dapat dipercaya, namun KJPP SWR tidak menjamin kebenarannya.
- Ketelitian perhitungan dengan menggunakan komputer telah diperiksa secara manual, namun KJPP SWR tidak menjamin kesempurnaan program yang dipakai.
- Semua informasi yang didapat berkaitan dengan data teknis dan operasional diperoleh dari sumber-sumber yang dianggap dapat dipercaya. Tidak ada jaminan atau pernyataan mengenai ketepatannya; dan informasi ini dipakai dengan kemungkinan masih dapat terjadi kekeliruan, kekurangan, perubahan harga, atau kondisi lainnya.
- Perkiraan tentang permintaan dan penawaran didasarkan pada data yang didapat dari instansi berwenang, dan masih dapat dipengaruhi oleh ketidakpastian perkembangan ekonomi.
- Isi dari laporan ini merupakan penafsiran terbaik kami berdasarkan informasi yang dapat diperoleh selama penelitian, dengan kemungkinan masih bisa dipengaruhi perubahan kondisi sosial, ekonomi, atau politik.

7. Kejadian Penting setelah Tanggal Kajian

- Setelah tanggal kajian sampai dikeluarkannya laporan ini telah terjadi pandemi virus Covid-19 pada awal bulan Maret 2020 dan telah menyebabkan ketidakpastian yang berlaku di ekonomi secara global. Mengingat dampaknya di pasar properti yang tidak diketahui di masa mendatang, kami menyarankan agar pengguna laporan melakukan peninjauan atas laporan kajian ini secara berkala setelah laporan ini dikeluarkan.

8. Pembatasan Penggunaan Laporan

- Kesimpulan dan saran yang dihasilkan kajian kewajaran ini hanya dapat disajikan sebagai suatu kesatuan dan tidak dapat digunakan secara terpisah untuk tujuan apapun.
- Tanggung jawab KJPP SWR yang berhubungan dengan laporan ini hanya terbatas kepada pemberi tugas. KJPP SWR tidak mempunyai tanggung jawab terhadap pihak lain manapun juga.



- Laporan ini bersifat rahasia dan penggunaannya adalah untuk tujuan seperti yang tercantum pada bagian awal laporan ini; dan hanya dapat diperlihatkan kepada konsultan lain yang secara khusus ditunjuk oleh pemberi tugas untuk membantu dalam mencapai tujuannya.
- Kepemilikan laporan atau turunan dari laporan ini tidak mengandung hak untuk dipublikasikan maupun digunakan untuk tujuan lain tanpa persetujuan tertulis dari KJPP SWR, dan persetujuan ini hanya dapat diberikan secara kesatuan.
- Seluruh maupun sebagian dari laporan ini tidak boleh disampaikan kepada umum dalam bentuk iklan, materi pemasaran/hubungan masyarakat, berita, penjualan, atau media lain tanpa ijin tertulis dari KJPP SWR, khususnya mengenai kesimpulan penelitian, identitas KJPP SWR, orang-orang atau lembaganya, serta rekanannya.

9. Metodologi Kajian

Dalam melakukan kajian ini pendekatan yang digunakan adalah pendekatan pasar seperti yang disyaratkan dalam SPI 2018 Edisi VII dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dengan mempertimbangkan data penawaran harga jual dan harga sewa ruang kantor dari properti sejenis atau pengganti dan data pasar yang terkait, serta menghasilkan estimasi harga pasar jual dan sewa ruang kantor melalui proses perbandingan. Pada umumnya, objek kajian dibandingkan dengan transaksi properti yang sebanding, baik yang telah terjadi maupun properti yang masih dalam tahap penawaran harga jual dan harga sewa dari suatu proses transaksi.

10. Kesimpulan

Sesuai dengan tujuan penugasan ini, yakni untuk melakukan analisis harga sewa Ruang Kantor dan sekitarnya, dan dengan mempertimbangkan semua informasi dan faktor-faktor lain yang telah diuraikan dalam laporan ini, serta berdasarkan asumsi-asumsi dasar yang berlaku umum dalam bisnis penyewaan ruang kantor, dilakukan analisis lebih lanjut berdasarkan metodologi perbandingan data pasar dan kemudian didapatkan kisaran wajar harga sewa Ruang Kantor dengan kondisi *Bare Finish*, pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp 314,00 ribu – Rp 350,00 ribu.

Harga sewa yang dihasilkan analisis ini adalah harga sewa rata-rata untuk lantai luasan besar berkisar antara 500 m² – 2.000 m². Untuk kondisi penyewaan dengan luasan yang besar dan bersifat *En Bloc*, berdasarkan informasi atas transaksi yang pernah terjadi masih dimungkinkan untuk dilakukan negosiasi dan diberlakukan harga khusus dengan diskon yang bisa mencapai kisaran 30,00% - 50,00% tergantung pada besarnya total luasan sewa. Dengan demikian, untuk kondisi penyewaan dengan luasan yang besar dan bersifat *En Bloc* dan dalam kondisi pandemi, harga sewa rata-rata bisa mencapai Rp 195,00 ribu per m² per bulan.