

## KETERBUKAAN INFORMASI SEHUBUNGAN DENGAN TRANSAKSI AFILIASI

dalam rangka memenuhi ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.04/2015 tentang Keterbukaan atas Informasi atau Fakta Material oleh Emiten atau Perusahaan Publik, Surat Keputusan Direksi PT Bursa Efek Indonesia Nomor Kep-00066/BEI/09-2022 tanggal diterbitkan 30 September 2022 tentang Perubahan Peraturan Nomor I-E tentang Kewajiban Penyampaian Informasi, dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42 /POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan ("**Keterbukaan Informasi**")



### PT INTI BANGUN SEJAHTERA Tbk ("Perseroan")

Kegiatan usaha:

Penyedia Menara dan Infrastruktur Telekomunikasi

Kantor:

Jalan Riau No. 23, Menteng, Jakarta Pusat 10350

Telepon: (021) 31935919, Faksimili: (021) 3903473

Situs web: [www.ibstower.com](http://www.ibstower.com)

Email: [corsec@ibstower.com](mailto:corsec@ibstower.com)

Direksi Perseroan menyatakan bahwa Transaksi (sebagaimana didefinisikan dalam Keterbukaan Informasi) telah melalui prosedur sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42 /POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan ("**POJK 42/2020**").

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bahwa Transaksi (sebagaimana didefinisikan dalam Keterbukaan Informasi) tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud pada POJK 42/2020 dan seluruh informasi material terkait Transaksi telah diungkapkan dan dimuat dalam Keterbukaan Informasi ini serta informasi tersebut tidak menyesatkan.

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 11 Juni 2024.



**Andrie Tjioe**  
Direktur Utama

**Handra Karnadi**  
Direktur

## PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini dibuat dalam rangka pemenuhan ketentuan Pasal 4 ayat (1) huruf b POJK 42/2020 yang mewajibkan Perseroan untuk mengumumkan keterbukaan informasi kepada masyarakat sehubungan dengan transaksi afiliasi. Keterbukaan Informasi ini memuat informasi transaksi afiliasi dimana Perseroan setuju untuk menjual kepada PT Infrastruktur Bisnis Sejahtera ("**IBSW**"), saham Perseroan sebanyak 22 (dua puluh dua) lembar saham atau setara dengan 2% kepemilikan saham Perseroan dalam PT Palapa Timur Telematika, Badan Usaha Pelaksana Proyek Palapa Ring Paket Timur ("**PTT**") ("**Transaksi**").

Sehubungan dengan Transaksi, Perseroan telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik Tobing Panuturi dan Rekan ("**Penilai**") untuk melakukan penilaian yang dimaksudkan untuk memberikan pendapat kewajaran (*fairness opinion*) atas Transaksi sebagaimana dinyatakan dalam Laporan Pendapat Kewajaran atas rencana transaksi berupa Jual Beli Saham PTT kepada pihak terafiliasi yaitu IBSW yang termuat dalam Laporan Pendapat Kewajaran No. 00358/2.0171-00/BS/05/0481/1/IV/2024 tanggal 23 April 2024 yang diterbitkan oleh Penilai ("**Laporan Pendapat Kewajaran**") dengan tanggal penilaian Pendapat Kewajaran adalah tanggal 31 Desember 2023 ("**Tanggal Penilaian**").

Transaksi merupakan suatu transaksi dengan nilai transaksi melebihi jumlah Rp5.000.000.000 (lima miliar Rupiah), maka, Transaksi bukan merupakan transaksi yang dikecualikan berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (1) POJK 42/2020, sehingga, Perseroan wajib melakukan prosedur dan memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 ayat (1) POJK 42/2020.

Untuk menghindari keraguan, Transaksi merupakan suatu transaksi dengan nilai transaksi tidak lebih dari 20% (dua puluh persen) dari ekuitas Perseroan sehingga Transaksi ini bukan merupakan transaksi material terhadap Perseroan berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("**POJK 17/2020**"). Oleh karena itu, Transaksi ini tidak tunduk pada kewajiban-kewajiban Perseroan yang diatur dalam POJK 17/2020 dan Pasal 4 ayat (1) huruf d POJK 42/2020.

## URAIAN MENGENAI TRANSAKSI AFILIASI

### A. Objek Transaksi

Objek Transaksi adalah saham Perseroan sebanyak 22 (dua puluh dua) lembar saham atau setara dengan 2% kepemilikan saham Perseroan dalam PTT.

Berdasarkan Akta Jual Beli No. 13 tanggal 7 Juni 2024 ("**Perjanjian**") yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antara Perseroan dan IBSW, Perseroan setuju untuk menjual, memberikan, mengalihkan dan menyerahkan kepada IBSW seluruh hak, kewajiban, kepemilikan dan manfaat yang melekat pada saham pada PTT sebanyak 22 (dua puluh dua) lembar saham, dan IBSW setuju untuk membeli, mengambilalih dan menerima seluruh hak, kewajiban, kepemilikan dan manfaat yang timbul dari saham pada PTT dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana ditetapkan dalam Perjanjian.

### B. Nilai Transaksi

Nilai Transaksi sebesar Rp10.822 juta (sepuluh miliar delapan ratus dua puluh dua juta Rupiah), bila dibandingkan dengan ekuitas Perseroan per 31 Desember 2023 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan adalah sebesar Rp6.279.434.076.189 (enam triliun dua ratus tujuh puluh sembilan miliar empat ratus tiga puluh empat juta tujuh puluh enam ribu seratus delapan puluh sembilan Rupiah), maka nilai Transaksi adalah sebesar 0,17% (nol koma satu tujuh persen) terhadap ekuitas, dengan demikian Transaksi bukan merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilai Transaksi tidak lebih dari 20% (dua puluh persen) nilai ekuitas Perseroan.

### C. Uraian Para Pihak

#### 1. PT Inti Bangun Sejahtera Tbk

PT Inti Bangun Sejahtera Tbk ("**Perseroan**") adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta Pusat.

Perseroan didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas "PT Inti Bangun Sejahtera" No. 07 tanggal 28 April 2006, dibuat dihadapan Yulia, S.H., Notaris di Jakarta. Akta tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. W7-00873 HT.01.01-TH.2006 tanggal 22 September 2006 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan sesuai Undang-undang No. 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan dengan Tanda Daftar Perusahaan No. 090515155266 di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Pusat dibawah No. 029/BH.09.05/1/2007 tanggal 5 Januari 2007, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 12 tanggal 9 Februari 2007, Tambahan No. 1337.

Perseroan melakukan perubahan status dari perusahaan tertutup menjadi perusahaan terbuka dan menyesuaikan seluruh isi ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dengan Peraturan Bapepam dan LK No.IX.J.1 tentang Pokok-pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perseroan No. 72 tanggal 26 April 2012, dibuat dihadapan Linda Herawati, S.H., Notaris di Kota Jakarta Pusat yang telah memperoleh persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU30477.AH.01.02.Tahun 2012 tanggal 6 Juni 2012 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham dengan No. AHU-0050796.AH.01.09.Tahun 2012 tanggal 6 Juni 2012.

Pada tanggal 15 Agustus 2012 Perseroan memperoleh Surat Pernyataan Efektif No.S-10134/BL/2012 dari Bapepam dan LK atas Pernyataan Pendaftaran yang diajukan dalam rangka penawaran umum perdana Perseroan dan mencatatkan sahamnya di PT Bursa Efek Indonesia ("**BEI**") pada tanggal 31 Agustus 2012.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan No. 29 tanggal 09 Juni 2023 dibuat dihadapan Yulia, S.H., Notaris di Kota Jakarta Selatan sehubungan dengan penyesuaian kegiatan Pasal 26 ayat (5) anggaran dasar Perseroan mengenai kewajiban penyampaian laporan keuangan kepada OJK dan/atau mengumumkan laporan keuangan Perseroan menurut tata cara dan pada waktu sebagaimana diatur dalam peraturan Bapepam dan/atau OJK dan Peraturan Bursa Efek mengenai hal tersebut. Perubahan terakhir Anggaran Dasar Perseroan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU- AH.01.03-0078115 tanggal 15 Juni 2023 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 62 tanggal 4 Agustus 2023, Tambahan No. 22848.

Susunan Pemegang saham dan struktur permodalan Perseroan pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nominal Saham @ Rp500,00,-		
	Jumlah Saham (lembar)	Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>1.500.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor:</b>	<b>1.350.904.927</b>	<b>675.452.463.500</b>	<b>100,00</b>
1   PT Bakti Taruna Sejati	1.079.133.723	539.566.861.500	79,88
2   PT Dian Swastatika Sentosa Tbk	114.760.000	57.380.000.000	8,50
3   PT Inovasi Mas Mobilitas	200	100.000	0,00
4   Masyarakat	157.011.004	78.505.502.000	11,62

Sedangkan susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan, adalah sebagai berikut:

**Dewan Komisaris**

Komisaris Utama : Farida Bau  
 Komisaris Independen : Kanaka Puradiredja  
 Komisaris Independen : Mohamad Hassan

**Direksi**

Direktur Utama : Andrie Tjioe  
 Direktur : Handra Karnadi

**2. PT Infrastruktur Bisnis Sejahtera**

PT Infrastruktur Bisnis Sejahtera (“IBSW”) adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta Pusat.

IBSW didirikan berdasarkan Akta No. 63 tanggal 20 Maret 2012 dibuat di hadapan Sugito Tedjamulja, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-16547.AH.01.01.Tahun 2012 tanggal 29 Maret 2012.

Anggaran dasar IBSW telah mengalami beberapa kali perubahan, dan perubahan terakhirnya adalah sebagaimana tercantum dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham IBSW No. 18 tanggal 18 April 2024, dibuat di hadapan Sri Hidianingsih Adi Sugijanto S.H, Notaris di Jakarta.

Susunan Pemegang saham dan struktur permodalan IBSW adalah sebagai berikut:

Keterangan	31 Desember 2023			Efektif 18 April 2024*		
	Nominal Saham @ Rp. 1.000.000,-			Nominal Saham @ Rp. 1.000.000,-		
	Jumlah Saham (lembar)	Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)	Jumlah Saham (lembar)	Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
<b>Modal Dasar</b>	100.000	100.000.000.000		700.000	700.000.000.000	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>	54.000	54.000.000.000	100,000	521.300	521.300.000.000	100,000
1 PT Bakti Taruna Sejahtera	-	-	-	467.300	467.300.000.000	89,641
2 PT Bakti Taruna Sejati	53.999	53.999.000.000	99,998	53.999	53.999.000.000	10,359
3. PT Inovasi Mas Mobilitas	1	1.000.000	0,002	1	1.000.000	0,000

\*) Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham IBSW No. 18 tanggal 18 April 2024.

Sedangkan susunan Dewan Komisaris dan Direksi IBSW, adalah sebagai berikut:

**Dewan Komisaris**

Komisaris : Farida Bau

**Direksi**

Direktur Utama : Ir. Makmur Jaury

Direktur : Hanny Jahja

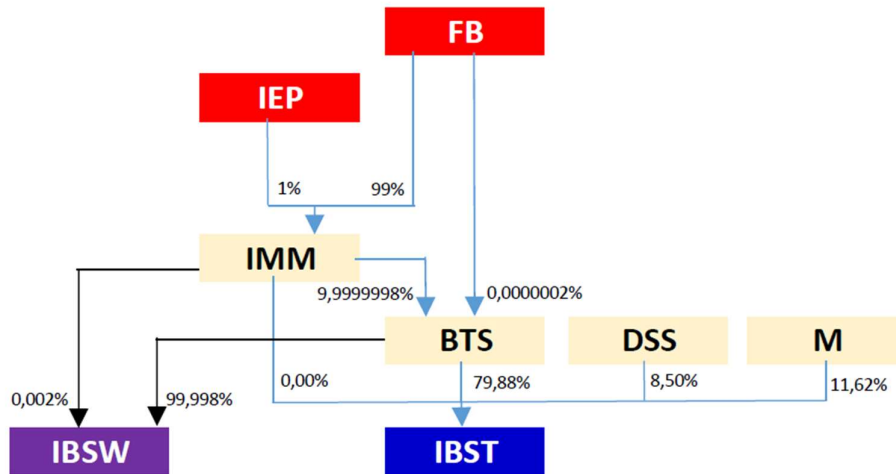
**D. Sifat Hubungan Afiliasi**

Transaksi melibatkan pihak yang memiliki hubungan afiliasi sebagai berikut:

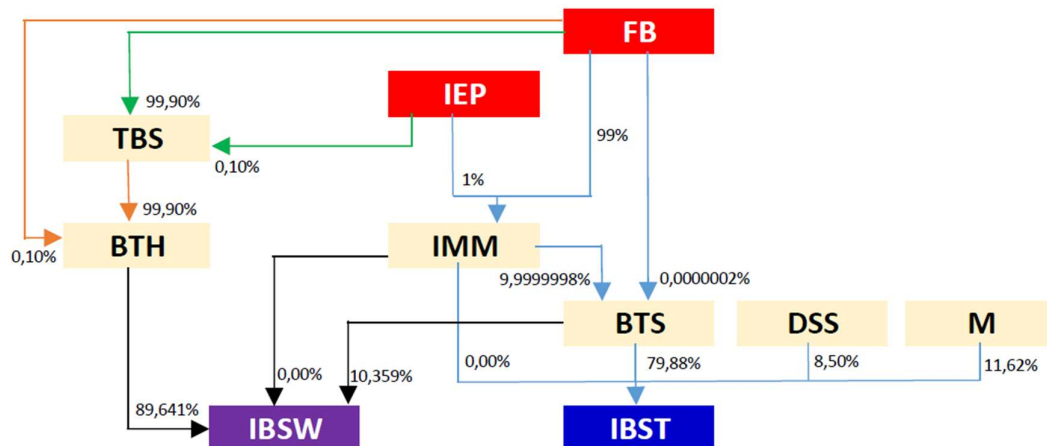
Hubungan berdasarkan kepemilikan saham

IBSW merupakan pihak terafiliasi Perseroan karena adanya kesamaan pada pemilik manfaat utama (*ultimate beneficial owner*) yaitu Ibu Farida Bau sebagaimana disajikan dalam bagan berikut:

**Per 31 Desember 2023**



**Efektif per 18 April 2024**



Keterangan:

BTH	:	PT Bakti Taruna Sejahtera	IBST	:	PT Inti Bangun Sejahtera Tbk
BTS	:	PT Bakti Taruna Sejati	IBSW	:	PT Infrastruktur Bisnis Sejahtera
DSS	:	PT Dian Swastatika Sentosa Tbk	IMM	:	PT Inovasi Mas Mobilitas
FB	:	Farida Bau	M	:	Masyarakat
IEP	:	Immanuel Eka Putra	TBS	:	PT Taruna Bina Sejahtera

Hubungan berdasarkan kesamaan 1 (satu) anggota Dewan Komisaris

Ibu Farida Bau selaku Komisaris Utama Perseroan menjabat juga sebagai Komisaris di IBSW.

**E. Pertimbangan dan Alasan Dilakukannya Transaksi dengan Pihak Terafiliasi Dibandingkan Transaksi Sejenis yang Tidak Dilakukan dengan Pihak Terafiliasi**

1. Memperkuat kinerja keuangan Perseroan saat ini dan beberapa tahun ke depan
2. Penjualan saham PTT dinilai memberi manfaat dari struktural Perseroan yang lebih ramping sehingga biaya untuk audit, pengawasan dan pengembangan entitas asosiasi yang belum memberi keuntungan.
3. Jual beli dilakukan dengan IBSW, yang merupakan pemegang saham PTT. Proses jual beli antar pemegang saham dinilai lebih mudah dan cepat karena kedua belah pihak telah memahami objek yang ditransaksikan.

#### PIHAK INDEPENDEN YANG DITUNJUK PERSEROAN

Pihak independen yang ditunjuk oleh Perseroan dalam penilaian atas Transaksi adalah Kantor Jasa Penilai Publik Tobing Panuturi dan Rekan ("KJPP TOPAZ" atau "Penilai"), sebagai penilai independen yang bertujuan memberikan penilaian atas Transaksi dan memberikan pendapat kewajaran atas Transaksi dengan rincian berikut:

**Kantor Jasa Penilai Publik Tobing Panuturi dan Rekan**

Alamat : Rukan The Walk No. 38,  
Jakarta Garden City, Cakung Timur  
Cakung, Jakarta Timur 13910  
Telepon : (62 21) 4614889  
Surel : topaz-admin@kjpp-topaz.id

#### RINGKASAN LAPORAN PENILAI INDEPENDEN

**RINGKASAN LAPORAN PENILAIAN EKUITAS NO. 0357/2.0171-00/BS/05/0481/1/IV/2024  
TANGGAL 23 APRIL 2024**

Berikut adalah ringkasan Laporan Penilaian Ekuitas PTT:

**a. Identitas dan Hubungan Pihak Bertransaksi**

Pihak yang terkait dengan Transaksi adalah Perseroan dan IBSW yang merupakan perusahaan terafiliasi Perseroan.

**b. Objek Penilaian dan Kepemilikan**

Objek penilaian adalah penilaian 2% ekuitas PTT per 31 Desember 2023, dimana kepemilikan objek penilaian adalah milik pemegang saham PTT yaitu Perseroan.

**c. Maksud dan Tujuan Penilaian**

Maksud penilaian adalah untuk memberikan pendapat mengenai Nilai Pasar 2% ekuitas PTT per 31 Desember 2023. Tujuan penilaian adalah untuk keperluan Rencana Transaksi jual beli saham antara Perseroan sebagai pemegang 2% saham pada PTT dengan pihak terafiliasi, sehingga Rencana Transaksi merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana tersebut dalam POJK 42/2020.

Penilaian dilakukan dengan mengacu pada Standar Penilaian Indonesia 2018 (“SPI 2018”) yang ditetapkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (“MAPPI”). Penilaian ini tidak ditujukan untuk kepentingan Pasar Modal dan tidak digunakan diluar konteks atau tujuan penilaian tersebut.

**d. Asumsi-Asumsi dan Syarat Pembatas**

1. Dalam menyusun laporan ini, KJPP TOPAZ mengandalkan keakuratan dan kelengkapan informasi yang disediakan oleh manajemen PTT dan/atau data yang diperoleh dari informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang kami anggap relevan. KJPP TOPAZ tidak terlibat dan tidak melakukan audit ataupun verifikasi atas informasi yang disediakan tersebut.
2. Laporan ditujukan untuk kepentingan manajemen Perseroan untuk kepentingan mengetahui nilai pasar dan untuk rencana penjualan saham PTT, bukan untuk tujuan pasar modal.
3. KJPP TOPAZ tidak memiliki kepentingan atau hal-hal lainnya yang dapat menyebabkan KJPP TOPAZ memberikan pendapat yang bias sehubungan dengan informasi yang dibahas dalam laporan ini.
4. Pemberi tugas telah membebaskan KJPP TOPAZ dari setiap klaim yang dapat dan akan timbul dari kesalahan ataupun kekurangan dalam bahan atau informasi yang disediakan Manajemen, konsultan atau pihak ketiga, kepada KJPP TOPAZ dalam penyusunan laporan ini.
5. Pemberi tugas menyatakan bahwa seluruh informasi material yang menyangkut penilaian ekuitas telah diungkapkan seluruhnya kepada KJPP TOPAZ dan tidak ada pengurangan atas fakta-fakta yang penting.
6. Penilai tidak memiliki kepentingan pribadi atau kecenderungan untuk berpihak berkenaan dengan subyek dari laporan ini maupun pihak-pihak yang terlibat didalamnya.
7. Analisis, opini dan kesimpulan telah dibuat, dan laporan ini telah disusun sesuai dengan Kode Etik Penilai Indonesia (“KEPI”) serta SPI 2018.
8. KJPP TOPAZ menggunakan proyeksi keuangan yang disampaikan oleh PTT serta telah disesuaikan sehingga mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
9. KJPP TOPAZ bertanggung jawab atas laporan penilaian dan kesimpulan nilai akhir yang dihasilkan.
10. KJPP TOPAZ telah memperoleh informasi atas status hukum objek penilaian dari pemberi tugas.
11. Laporan keuangan dan informasi lainnya yang disampaikan oleh PTT atau wakilnya dalam rangka penugasan ini, telah diterima tanpa dilakukan verifikasi lebih lanjut, dianggap sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku, dianggap lengkap dan benar dalam mencerminkan kondisi kegiatan usaha dan operasi PTT untuk masing-masing periode yang disajikan.
12. KJPP TOPAZ tidak melaksanakan pemeriksaan terhadap legalitas aset yang dimiliki oleh PTT. Kami berasumsi bahwa tidak ada masalah legalitas berkenaan dengan aset-aset PTT, baik saat ini maupun di masa yang akan datang.
13. KJPP TOPAZ berasumsi bahwa PTT telah dan akan memenuhi kewajiban berkenaan dengan perpajakan, retribusi, pungutan-pungutan lainnya dan kewajiban-kewajiban lainnya sesuai dengan peraturan yang berlaku.
14. KJPP TOPAZ tidak bertanggung jawab terhadap kerugian sebagai akibat dari kesalahan opini atau kesimpulan yang terjadi karena adanya data atau informasi dari PTT yang relevan dan signifikan pengaruhnya terhadap opini atau kesimpulan kami, yang tidak dan atau belum kami terima dari PTT.
15. Tanda tangan pimpinan dan cap perusahaan yang resmi merupakan syarat mutlak sahnya *Certificate of Appraisal* ini dan laporan penilaian yang terlampir.

**e. Pendekatan dan Metode Penilaian**

**Pendekatan Penilaian**

Prosedur penilaian dilaksanakan dengan mengaplikasikan pendekatan dan metode penilaian yang berlaku umum dalam penilaian penyertaan pada perusahaan atau ekuitas sesuai dengan SPI 2018. Beberapa pendekatan yang lazim dalam penilaian ekuitas dapat dikategorikan ke dalam pendekatan biaya (*cost based approach*), pendekatan pasar (*market based approach*) dan pendekatan pendapatan (*income based approach*). Dalam aplikasinya terkadang masing-masing pendekatan tersebut digunakan secara kombinasi untuk mendapatkan nilai yang merupakan rekonsiliasi atau sintesa dari nilai masing-masing hasil pendekatan.

a. Pendekatan Biaya (*Cost Based Approach*)

Pendekatan Biaya (*Cost Based Approach*) adalah pendekatan yang memberikan indikasi nilai menggunakan prinsip ekonomi bahwa pembeli akan membayar aset tidak lebih dari biaya untuk mendapatkan aset dengan utilitas yang sama, baik melalui pembelian atau dengan pembuatan konstruksi dengan mengecualikan faktor-faktor seperti waktu yang tidak semestinya, ketidaknyamanan, risiko atau faktor-faktor lainnya. Pendekatan ini memberikan indikasi nilai dengan menghitung biaya pengganti atau reproduksi saat ini dari aset dan membuat pengurangan untuk kemunduran fisik dan seluruh bentuk keusangan lainnya yang relevan.

b. Pendekatan Pasar (*Market Based Approach*)

Pendekatan Pasar (*Market Based Approach*) adalah pendekatan dengan cara membandingkan objek penilaian dengan objek lain yang sebanding dan sejenis serta telah memiliki harga jual.

c. Pendekatan Pendapatan (*Income Based Approach*)

Pendekatan Pendapatan (*Income Based Approach*) adalah pendekatan dengan cara mengkonversi manfaat ekonomis atau pendapatan yang diperkirakan akan dihasilkan oleh objek penilaian dengan tingkat diskonto tertentu.

Pemilihan dan kepercayaan atas ketepatan metode dan prosedur bergantung pada pertimbangan penilai dan bukan didasarkan pada suatu formula yang baku.

**Pemilihan Metode Penilaian**

Dari beberapa pendekatan yang lazim digunakan dalam penilaian ekuitas seperti tersebut diatas, perlu ditentukan pendekatan dan metode yang akan digunakan dalam penilaian PTT.

a. Pendekatan Pendapatan (*Income Based Approach*) paling sesuai apabila jumlah pendapatan yang dapat diperoleh perusahaan di masa yang akan datang dapat diperkirakan dengan cukup meyakinkan. Memperhatikan sifat dan karakteristik dari PTT yaitu memiliki pendapatan yang mempunyai prospek positif, maka kami berpendapat pendekatan ini dapat digunakan dalam penilaian ekuitas PTT dimana metode yang akan digunakan adalah *Discounted Cash Flow (DCF)*.

b. Pendekatan Pasar (*Market Based Approach*) paling sesuai apabila terdapat perusahaan yang sejenis dan sebanding dengan perusahaan yang akan dinilai. Saat ini terdapat beberapa perusahaan listing yang memiliki industri dan kegiatan usaha yang sejenis dengan PTT, oleh karena itu pendekatan ini dapat digunakan dalam penilaian ekuitas PTT dimana metode yang akan digunakan adalah metode *Guideline Publicly Traded Company (GPTC)*.

c. Pendekatan Biaya (*Cost Based Approach*) paling sesuai digunakan pada perusahaan yang masih dalam tahap awal di mana keuntungan dan/atau kas tidak bisa ditentukan secara andal, perusahaan merupakan perusahaan investasi atau perusahaan induk dan perusahaan tidak mencerminkan suatu usaha yang berkelanjutan (*not going concern*) dan/atau nilai asetnya pada saat likuidasi dapat melebihi nilai perusahaan atau usaha yang berkelanjutan secara *going concern*. Dalam melakukan penilaian ekuitas PTT, pendekatan ini tidak digunakan mengingat PTT memiliki pendapatan yang mempunyai prospek positif.



**f. Kesimpulan Nilai**

**Nilai Pasar Ekuitas PTT dengan Pendekatan Pendapatan Metode DCF**

Berdasarkan hasil penilaian dan analisis yang telah dilakukan terhadap seluruh aspek yang terkait dalam rangka menentukan Nilai Pasar Ekuitas PTT, maka kami berpendapat bahwa Nilai Pasar 2% Ekuitas PTT pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp6.936.258.513 (enam miliar sembilan ratus tiga puluh enam juta dua ratus lima puluh delapan ribu lima ratus tiga belas Rupiah).

**Penilaian Ekuitas PTT dengan Pendekatan Pasar**

Nilai Pasar 2% ekuitas PTT pada tanggal 31 Desember 2023 dengan metode GPTC adalah sebesar Rp44.418.611.604 (empat puluh empat miliar empat ratus delapan belas juta enam ratus sebelas ribu enam ratus empat Rupiah).

**REKONSILIASI**

Bobot untuk pendekatan pendapatan adalah 90% dan bobot untuk pendekatan pasar adalah 10%, hal ini berdasarkan pertimbangan tingkat keyakinan penilai berdasarkan data-data yang diperoleh, dimana pembandingan pasar saat ini tidak sepenuhnya memiliki persamaan kesebandingan dengan PTT. Berdasarkan hasil rekonsiliasi kedua metode di atas, maka kami berpendapat bahwa **Nilai Pasar 2% Ekuitas PTT per 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp10.684.493.822** (sepuluh miliar enam ratus delapan puluh empat juta empat ratus sembilan puluh tiga ribu delapan ratus dua puluh dua Rupiah).

**RINGKASAN LAPORAN KEWAJARAN TRANSAKSI**

**RINGKASAN LAPORAN PENDAPAT KEWAJARAN NO. 00358/2.0171-00/BS/05/0481/1/IV/2024  
TANGGAL 23 APRIL 2024**

Berikut adalah ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran:

**a. Identitas dan Hubungan Pihak Bertransaksi**

Pihak yang terkait dengan Transaksi adalah Perseroan dan IBSW yang merupakan perusahaan terafiliasi Perseroan.

**b. Objek Penilaian**

Objek Pendapat Kewajaran sesuai dengan informasi yang diberikan oleh pemberi tugas adalah Rencana Transaksi Afiliasi berupa transaksi Jual Beli Saham PTT kepada pihak terafiliasi per 31 Desember 2023.

Nilai Rencana Transaksi sebesar Rp10.822 juta (sepuluh miliar delapan ratus dua puluh dua juta Rupiah), bila dibandingkan dengan ekuitas Perseroan per 31 Desember 2023 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan adalah sebesar Rp6.279.434.076.189 (enam triliun dua ratus tujuh puluh sembilan miliar empat ratus tiga puluh empat juta tujuh puluh enam ribu seratus delapan puluh sembilan Rupiah), maka nilai Rencana Transaksi adalah sebesar 0,17% (nol koma satu tujuh persen) terhadap ekuitas dengan demikian Rencana Transaksi bukan merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilai Transaksi tidak lebih dari 20% (dua puluh persen) nilai ekuitas Perseroan.

**c. Maksud dan Tujuan Penilaian Kewajaran**

Maksud penugasan ini adalah untuk memberikan pendapat kewajaran mengenai Rencana Transaksi Afiliasi berupa transaksi Jual Beli Saham PTT kepada pihak terafiliasi per 31 Desember 2023. Rencana transaksi ini termasuk ke dalam transaksi afiliasi, namun tidak mengandung benturan kepentingan, sehingga tujuan pendapat kewajaran ini merupakan pemenuhan atas POJK 42/2020.

**d. Independensi Penilai**

Dalam mempersiapkan laporan pendapat kewajaran ini, KJPP TOPAZ bertindak secara independen tanpa adanya benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Perseroan ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan Perseroan. KJPP TOPAZ juga tidak memiliki kepentingan ataupun keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini. Laporan Pendapat Kewajaran ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pihak manapun. Imbalan jasa yang kami terima sama sekali tidak dipengaruhi oleh opini yang dihasilkan.

**e. Manfaat Rencana Transaksi**

1. Memperkuat kinerja keuangan Perseroan saat ini dan beberapa tahun ke depan sebagaimana terlihat dalam rasio keuangan atas Rencana Transaksi yang lebih baik jika dibandingkan tanpa Rencana Transaksi.
2. Penjualan saham PTT dinilai memberi manfaat dari struktural Perseroan yang lebih ramping sehingga biaya untuk audit, pengawasan dan pengembangan entitas asosiasi yang belum memberi keuntungan.
3. Jual beli dilakukan dengan IBSW, yang merupakan pemegang saham PTT. Proses jual beli antar pemegang saham dinilai lebih mudah dan cepat karena kedua belah pihak telah memahami objek yang ditransaksikan.

**f. Asumsi dan Kondisi Pembatas**

**Asumsi**

Beberapa asumsi yang digunakan dalam penyusunan pendapat kewajaran ini adalah:

- Kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses pendapat kewajaran.
- Dalam menyusun laporan ini, KJPP TOPAZ mengandalkan keakuratan dan kelengkapan informasi yang disediakan oleh Perseroan dan atau data yang diperoleh dari informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang kami anggap relevan.
- Pemberi tugas menyatakan bahwa seluruh informasi material yang menyangkut penugasan pendapat kewajaran telah diungkapkan seluruhnya kepada KJPP TOPAZ dan tidak ada pengurangan atas fakta-fakta yang penting.
- KJPP TOPAZ menggunakan proyeksi keuangan sebelum dan setelah Rencana Transaksi serta proforma laporan keuangan yang disampaikan oleh Perseroan dengan mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
- Laporan yang dihasilkan terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
- KJPP TOPAZ bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran dan kesimpulan yang dihasilkan.
- KJPP TOPAZ telah memperoleh informasi atas status hukum objek pendapat kewajaran dari pemberi tugas.
- Laporan pendapat kewajaran ini ditujukan untuk memenuhi kepentingan Pasar Modal dan pemenuhan aturan Otoritas Jasa Keuangan dan tidak untuk kepentingan perpajakan.
- Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah terkait dengan Rencana Transaksi yang akan dilakukan pada tanggal pendapat ini diterbitkan.
- Dalam penyusunan pendapat kewajaran ini, kami menggunakan beberapa asumsi, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan dan semua pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi serta keakuratan informasi mengenai Rencana 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.

- KJPP TOPAZ juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan pendapat kewajaran ini sampai dengan tanggal terjadinya Rencana Transaksi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan pendapat kewajaran ini. KJPP TOPAZ tidak bertanggungjawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan (*update*) pendapat KJPP TOPAZ karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal surat ini.

**Batasan-batasan dalam pelaksanaan penugasan ini adalah:**

- KJPP TOPAZ tidak melakukan proses *due diligence* terhadap entitas atau pihak-pihak yang melakukan Rencana Transaksi.
- Dalam melaksanakan analisis, KJPP TOPAZ mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan, keandalan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada kami oleh Perseroan atau yang tersedia secara umum yang pada hakikatnya adalah benar, lengkap dan tidak menyesatkan, dan KJPP TOPAZ tidak bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. KJPP TOPAZ juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada KJPP TOPAZ menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.
- Analisis pendapat kewajaran atas aksi korporasi ini dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat kami secara material. Oleh karenanya, kami tidak bertanggungjawab atas perubahan kesimpulan atas pendapat kewajaran kami dikarenakan adanya perubahan data dan informasi tersebut.
- KJPP TOPAZ tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Rencana Transaksi ini. Jasa-jasa yang KJPP TOPAZ berikan kepada Perseroan dalam kaitan dengan Rencana Transaksi ini hanya merupakan pemberian Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi yang akan dilakukan dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit, atau perpajakan. KJPP TOPAZ tidak melakukan penelitian atas keabsahan Rencana Transaksi dari aspek hukum dan implikasi aspek perpajakan dari Rencana Transaksi tersebut.
- Pekerjaan KJPP TOPAZ yang berkaitan dengan Rencana Transaksi ini 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, KJPP TOPAZ tidak mempunyai kewenangan dan tidak berada dalam posisi untuk mendapatkan dan menganalisa suatu bentuk transaksi-transaksi lainnya di luar aksi korporasi yang ada dan mungkin tersedia untuk Perseroan serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap aksi korporasi ini.

**g. Analisa yang Digunakan Dalam Pengkajian Kewajaran Transaksi**

**Analisis Kewajaran Kualitatif**

Keuntungan yang akan diperoleh Perseroan atas Rencana Transaksi ini adalah:

1. Perseroan memperoleh keuntungan dari penjualan karena Nilai Transaksi berada Rp137 juta (seratus tiga puluh juta Rupiah) diatas Nilai pasar 2% (dua persen) saham PTT dan berada Rp10.602 juta (sepuluh miliar enam ratus dua juta Rupiah) di atas Nilai buku tercatat.
2. Hasil penjualan bersih setelah pajak sebesar Rp8.489 juta (delapan miliar empat ratus delapan puluh sembilan juta Rupiah) yang merupakan hasil penjualan bersih setelah pajak akan diinvestasikan pada instrumen investasi dengan Tingkat balikan setelah pajak adalah sekitar 5%.

- Jumlah ini dinilai lebih menguntungkan untuk profitabilitas dan likuiditas Perseroan jika dibandingkan tanpa dilakukannya jual beli saham.
3. Nilai tambah yang diperoleh oleh Perseroan terlihat dari perbedaan rasio keuangan tanpa Rencana Transaksi dan dengan Rencana Transaksi.

Kerugian Rencana Transaksi:

Tidak terdapat kerugian atas Rencana Transaksi tersebut.

Manfaat yang akan diperoleh Perseroan atas Rencana Transaksi ini adalah:

1. Memperkuat kinerja keuangan Perseroan saat ini dan beberapa tahun ke depan sebagaimana terlihat dalam rasio keuangan atas Rencana Transaksi yang lebih baik jika dibandingkan tanpa Rencana Transaksi.
2. Penjualan saham PTT dinilai memberi manfaat dari struktural Perseroan yang lebih ramping sehingga biaya untuk audit, pengawasan dan pengembangan entitas asosiasi yang belum memberi keuntungan.
3. Jual beli dilakukan dengan IBSW, yang merupakan pemegang saham PTT. Proses jual beli antar pemegang saham dinilai lebih mudah dan cepat karena kedua belah pihak telah memahami objek yang ditransaksikan.

Risiko Rencana Transaksi:

Risiko tidak tercapainya kesepakatan harga transaksi jual beli antara kedua belah pihak. Namun para pihak adalah para pemegang saham PTT yang telah memahami risiko dan prospek PTT. Kesepakatan harga keduanya tentu tidak serumit pihak ketiga yang tidak mengetahui internal PTT.

### **Analisis Kewajaran Kuantitatif**

1. Dampak keuangan sebagaimana terlihat pada Proforma Perseroan per 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:
  - a. Pada bagian posisi keuangan terdapat peningkatan kas dan setara kas sebesar Rp8.489 juta (delapan miliar empat ratus delapan puluh sembilan juta Rupiah) dan penurunan aset tidak lancar lain-lain sebesar Rp220 juta (dua ratus dua puluh juta Rupiah), sehingga didapatkan hasil proforma total aset tahun 2023 sebesar Rp9.920.689 juta (sembilan triliun sembilan ratus dua puluh miliar enam ratus delapan puluh sembilan juta Rupiah).
  - b. Pada bagian laba (rugi) terdapat peningkatan keuntungan lain-lain sebesar Rp10.602 juta (sepuluh miliar enam ratus dua juta Rupiah) dan beban pajak penghasilan sebesar Rp2.332 juta (dua miliar tiga ratus tiga puluh dua juta Rupiah), sehingga didapatkan hasil proforma laba (rugi) tahun 2023 sebesar Rp46.564 juta (empat puluh enam miliar lima ratus enam puluh empat juta Rupiah) dan laba komprehensif tahun 2023 sebesar Rp396.443 juta (tiga ratus sembilan puluh enam miliar empat ratus empat puluh tiga juta Rupiah).
  - c. Pada bagian arus kas terdapat peningkatan aktivitas investasi pada perolehan aset tidak lancar lain-lain sebesar Rp8.489 juta (delapan miliar empat ratus delapan puluh sembilan juta Rupiah), sehingga didapatkan hasil proforma kas akhir tahun 2023 sebesar Rp790.125 juta (tujuh ratus sembilan puluh miliar seratus dua puluh lima juta Rupiah).
2. Berdasarkan Analisis Inkremental atas Rencana Transaksi, Nilai tambah adalah sebagai berikut:
  - a. Ringkasan Nilai Tambah dalam Angka:
    - i. Berdasarkan nilai tambah pada proyeksi posisi keuangan, diketahui bahwa total aset pada tahun 2024 bertambah sebesar Rp8.269 juta (delapan miliar dua ratus enam puluh sembilan juta Rupiah) hingga pada tahun 2029 bertambah sebesar Rp10.392 juta (sepuluh miliar tiga ratus sembilan puluh dua juta Rupiah).
    - ii. Berdasarkan nilai tambah pada proyeksi laba (rugi), diketahui bahwa laba bersih dibukukan tahun 2024 sebesar Rp8.269 juta (delapan miliar dua ratus enam puluh sembilan juta Rupiah) dan pada tahun 2029 sebesar Rp424 juta (empat ratus dua puluh empat juta Rupiah).

- iii. Berdasarkan hasil nilai tambah arus kas di atas, diketahui level kas akhir pada tahun 2024 mengalami penambahan sebesar Rp8.489 juta (delapan miliar empat ratus delapan puluh sembilan juta Rupiah) hingga pada tahun 2029 sebesar Rp10.612 juta (sepuluh miliar enam ratus dua belas juta Rupiah).
  - b. Ringkasan Analisis Nilai Tambah dalam Persentase:
    - i. Aset pada tahun 2029 dengan adanya Transaksi bertambah 0,0653% (nol koma nol enam lima tiga persen) dibandingkan tanpa adanya Rencana Transaksi.
    - ii. Laba bersih pada tahun 2029 dengan adanya Transaksi bertambah sebesar 0,20% (nol koma dua persen) dibandingkan tanpa adanya Rencana Transaksi.
    - iii. Kas akhir pada tahun 2029 dengan adanya Transaksi bertambah 12,94% (dua belas koma sembilan empat persen) dibandingkan tanpa adanya Rencana Transaksi.
3. Berdasarkan rasio keuangan untuk Proyeksi keuangan diketahui rasio profitabilitas Perseroan tercatat positif dan mengalami tren peningkatan hingga tahun 2029. Liabilitas perusahaan semakin meningkat setiap tahunnya terutama pada pinjaman bank, peningkatan tersebut berdampak pada menurunnya kemampuan dalam membayarkan kewajiban perusahaan yang ditunjukkan dengan semakin besarnya rasio solvabilitas. Perseroan terproyeksi memiliki rasio lancar sebesar 0,84 (nol koma delapan empat) pada tahun 2024, kemudian menurun hingga 0,70 (nol koma tujuh) pada tahun 2029.
4. Berdasarkan hasil analisis sensitivitas diketahui penurunan nilai transaksi berdampak terhadap rasio likuiditas dan profitabilitas.
5. Berdasarkan Perjanjian Jual Beli Saham, Nilai Rencana Transaksi adalah sebesar Rp10.822 juta (sepuluh miliar delapan ratus dua puluh dua juta Rupiah) dan Nilai pasar sebesar Rp10.684 juta (sepuluh miliar enam ratus delapan puluh empat juta Rupiah), Nilai pasar diperoleh dari hasil Penilaian Ekuitas oleh KJPP TOPAZ. Selisih antara Nilai Rencana Transaksi dengan Nilai pasar adalah 1,29% (satu koma dua sembilan persen). Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal Pasal 48 poin (b) dinyatakan bahwa batas atas dan batas bawah pada kisaran nilai tidak boleh melebihi 7,5% (tujuh koma lima persen) dari nilai pasar atau wajar. Berdasarkan Perhitungan tersebut maka Nilai Rencana Transaksi masih dalam batas kewajaran karena berada di bawah 7,5% (tujuh koma lima persen) dari Nilai pasar.

**h. Pendapat Kewajaran atas Transaksi**

Berdasarkan analisa tersebut di atas, KJPP TOPAZ berpendapat bahwa Rencana Transaksi tersebut adalah bersifat **WAJAR**.

**PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN**

Direksi Perseroan menyatakan bahwa Transaksi telah melalui prosedur sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 POJK 42/2020.

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bahwa Transaksi tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud pada POJK 42/2020 dan seluruh informasi material terkait Transaksi telah diungkapkan dan dimuat dalam Keterbukaan Informasi ini serta informasi tersebut tidak menyesatkan.

## INFORMASI LEBIH LANJUT

Apabila pemegang saham Perseroan memerlukan informasi lebih lanjut dapat menghubungi Perseroan sesuai keterangan dibawah ini:

**PT Inti Bangun Sejahtera Tbk**

Jalan Riau No. 23, Menteng, Jakarta Pusat 10350

Telepon : (021) 31935919

Situs web: [www. ibstower.com](http://www.ibstower.com)

Surel: [corsec@ibstower.com](mailto:corsec@ibstower.com)

Untuk dan atas nama,

**PT Inti Bangun Sejahtera Tbk**

**Direksi**