

**PERUBAHAN DAN/ATAU TAMBAHAN KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM
DALAM RANGKA TRANSAKSI MATERIAL**

KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING UNTUK DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN PERUBAHAN KEGIATAN USAHA UTAMA DALAM RANGKA MEMENUHI PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NO. 17/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN PERUBAHAN KEGIATAN USAHA ("PERATURAN OJK NO.17/2020").

JIKA ANDA MENGALAMI KESULITAN UNTUK MEMAHAMI INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ATAU RAGU-RAGU DALAM MENGAMBIL KEPUTUSAN, SEBAIKNYA ANDA BERKONSULTASI DENGAN PIHAK YANG KOMPETEN ATAU PENASIHAT PROFESIONAL.



PT INTI BANGUN SEJAHTERA Tbk

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

Email: corsec@ibstower.com

DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN SECARA BERSAMA-SAMA BERTANGGUNG JAWAB PENUH ATAS KEBENARAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM INI DAN MENEGASKAN BAHWA SEPANJANG PENGETAHUAN MEREKA TIDAK TERDAPAT FAKTA PENTING DAN RELEVAN YANG TIDAK DIUNGKAPKAN, YANG DAPAT MENYEBABKAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM INI MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN.

Keterbukaan informasi ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 26 Maret 2021.



ANDRIE TJIOE
Direktur Utama

JOZEF IGNASIUS MUNABA
Direktur

DEFINISI DAN SINGKATAN

Akuntan Publik	: Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (Anggota dari BDO International Limited) selaku auditor independen, yang melakukan revidasi atas Laporan Keuangan Perseroan
Dewan Komisaris	: Anggota Dewan Komisaris Perseroan yang sedang menjabat pada tanggal Keterbukaan Informasi ini diumumkan
Direksi	: Anggota Direksi Perseroan yang sedang menjabat pada tanggal Keterbukaan Informasi ini diumumkan
IMB	: Ijin Mendirikan Bangunan
Kemenkumham	: Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana diubah dari waktu ke waktu
Keterbukaan Informasi	: Informasi-informasi sebagaimana tercantum dalam pengumuman dan/atau keterbukaan informasi ini dalam rangka pemenuhan Peraturan OJK No. 17/2020
Laporan Keuangan Perseroan	: Laporan Keuangan Perseroan untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2020 yang telah direvisi oleh Akuntan Publik
MAPPI	: Masyarakat Profesi Penilai Indonesia
Menkumham	: Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Negara Republik Indonesia (dahulu dikenal sebagai Menteri Kehakiman Negara Republik Indonesia, Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Negara Republik Indonesia, atau Menteri Hukum dan Perundang-undangan Negara Republik Indonesia)
Menara Yang Dijual	: Sebanyak-banyaknya 3.000 menara telekomunikasi milik Perseroan yang akan dijual kepada Pihak Pembeli
Otoritas Jasa Keuangan atau OJK	: Lembaga yang independen sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan ("UU OJK"), yang tugas dan wewenangnya meliputi pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor perbankan, pasar modal, perasuransian, dana pensiun, lembaga pembiayaan dan lembaga keuangan lainnya, dimana sejak tanggal 31 Desember 2012, OJK merupakan lembaga yang menggantikan dan menerima hak dan kewajiban untuk melakukan fungsi pengaturan dan pengawasan dari Menteri Keuangan dan/atau Bapepam dan LK sesuai dengan ketentuan Pasal 55 UU OJK
Peraturan OJK No. 17/2020	: Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha yang diundangkan tanggal 21 April 2020
Perseroan	: PT Inti Bangun Sejahtera Tbk., suatu perseroan terbatas terbuka yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta Pusat, Indonesia
Perjanjian Jual Beli Aset Bersyarat atau PJBB	: Perjanjian Jual Beli Aset Bersyarat ditandatangani oleh dan antara Perseroan dengan Pihak Pembeli tertanggal 21 Desember 2020 sebagaimana diubah dengan Variasi Perjanjian Jual Beli Bersyarat tertanggal 4 Januari 2021
Perjanjian Induk Sewa Lahan	: Perjanjian Induk Sewa Lahan yang akan ditandatangani oleh dan antara Perseroan dengan Pihak Pembeli pada Tanggal Penyelesaian
Pihak Pembeli	: PT Tower Bersama, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta Selatan, Indonesia

Rencana Transaksi	:	Rencana Perseroan untuk menjual Menara Yang Dijual kepada Pihak Pembeli dan menyewakan tanah atau lahan milik Perseroan yang terkait dengan Menara Yang Dijual kepada Pihak Pembeli
KJPP	:	Kantor Jasa Penilai Publik Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan
RUPSLB	:	Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa
Tanggal Penyelesaian	:	Tanggal diselesaikannya Rencana Transaksi sesuai dengan ketentuan PJBB, yakni paling cepat: (i) 5 hari kerja sejak syarat pendahuluan berdasarkan PJBB telah dipenuhi atau dikesampingkan dan (ii) 2 bulan setelah tanggal penandatanganan PJBB. Para pihak dalam PJBB telah sepakat bahwa Tanggal Penyelesaian tidak dapat lebih dari 31 Mei 2021.

PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini dibuat sehubungan dengan Rencana Transaksi yang akan dilaksanakan oleh Perseroan. Pelaksanaan Rencana Transaksi didasarkan pada beberapa syarat-syarat pendahuluan sebagaimana diatur dalam PJBB, diantaranya para pihak diwajibkan mendapatkan persetujuan yang diperlukan untuk melaksanakan Rencana Transaksi. Kecuali diatur lain dalam PJBB, syarat-syarat pendahuluan ini harus dipenuhi oleh para pihak paling lambat pada Tanggal Penyelesaian.

Nilai Rencana Transaksi adalah sebesar-besarnya Rp3.985.820.000.000,- yang merupakan 64% ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 yang telah direviu oleh Akuntan Publik, yaitu sebesar Rp6.228.469.483.407,-. Oleh karena itu, Rencana Transaksi merupakan suatu transaksi material sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf d angka 1 Peraturan OJK No. 17/2020 yang memerlukan persetujuan terlebih dahulu dari RUPSLB. Dengan demikian, berdasarkan Peraturan OJK No. 17/2020, Perseroan wajib mengumumkan informasi terkait Rencana Transaksi kepada masyarakat paling sedikit melalui situs web Perseroan dan situs web Bursa Efek Indonesia bersamaan dengan pengumuman RUPSLB, serta mengumumkan perubahan dan/atau tambahan informasi mengenai Rencana Transaksi selambat-lambatnya 2 hari kerja sebelum tanggal RUPSLB. Sehubungan dengan hal tersebut, Direksi Perseroan mengumumkan Keterbukaan Informasi ini dengan maksud untuk memberikan informasi maupun gambaran yang lebih lengkap kepada para Pemegang Saham Perseroan dan masyarakat mengenai Rencana Transaksi

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bahwa Rencana Transaksi ini bukan merupakan suatu transaksi afiliasi dan tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan yang diundangkan tanggal 2 Juli 2020 ("**Peraturan OJK No. 42/2020**"). Dengan demikian, Perseroan tidak diwajibkan untuk memenuhi ketentuan-ketentuan dalam Peraturan OJK No. 42/2020 sehubungan dengan Rencana Transaksi.

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan telah mempelajari secara seksama informasi-informasi yang tersedia sehubungan dengan Rencana Transaksi sebagaimana diuraikan dalam Keterbukaan Informasi ini, dan semua informasi material sehubungan dengan Rencana Transaksi telah diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini dan informasi material tersebut tidak menyesatkan. Selanjutnya Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bertanggung jawab penuh atas kebenaran dari seluruh informasi yang dimuat dalam Keterbukaan Informasi ini.

A. Latar Belakang dan Alasan

Alasan dilakukannya rencana transaksi penjualan atas aset berupa menara telekomunikasi sebanyak-banyaknya 3.000 unit antara Perseroan dengan Pihak Pembeli adalah untuk memperkuat posisi keuangan Perseroan sekaligus untuk mengembangkan strategi usaha Perseroan di masa yang akan datang.

Perseroan telah mempertimbangkan dampak dari penyelesaian Transaksi dimana penjualan aset menara akan memberikan beberapa manfaat positif terlebih bagi kinerja keuangan Perseroan sebagaimana dijelaskan sebagai berikut.

- a. Dana perolehan dari penjualan aset menara ini menurut rencananya akan dipergunakan oleh Perseroan untuk pelunasan sebagian utang bank sebesar Rp1,5 triliun dan sisanya sekitar Rp2,7 triliun akan dipergunakan untuk mendukung pengembangan usaha Perseroan. Berdasarkan laporan proforma keuangan yang diterbitkan, dampak dari pelunasan sebagian utang ini, akan menurunkan jumlah total liabilitas tercatat pada tanggal laporan keuangan menjadi Rp 3,08 triliun, dan rasio utang terhadap ekuitas dari 0.69 menjadi 0.49.
- b. Dari sisi profitabilitas, Perseroan akan mencatatkan laba atas penjualan aset tetap sebagai tambahan pendapatan lain-lain pada tahun berjalan sebesar Rp226,82 miliar dan akan menjadi tambahan laba ditahan untuk tahun buku sebesar Rp1,49 triliun sebagai bagian dari modal Perseroan. Laba bersih tahun berjalan akan meningkat dari Rp86,26 miliar menjadi Rp201,56 miliar dan margin laba bersih akan meningkat dari 10,3 % menjadi 24,2 % dan rasio imbal hasil atas aset (*Return on Asset*) meningkat dari 0,82 % menjadi 2,14% untuk periode yang sama.
- c. Dengan struktur saldo kas yang semakin kuat setelah pelaksanaan Rencana Transaksi, memungkinkan Perseroan untuk mengembangkan rencana-rencana strategis jangka panjang disamping pembangunan menara telekomunikasi, juga termasuk investasi dalam bidang ICT (*Information Communication Technology*).

B. Manfaat Transaksi

Setelah penyelesaian Rencana Transaksi, Perseroan dapat memperoleh manfaat sebagai berikut:

1. Menghasilkan kinerja arus kas yang lebih produktif dari aktivitas investasi Perseroan yang mendukung perluasan bisnis Perseroan sejalan dengan strategi usaha di bidang infrastruktur telekomunikasi yang lebih terkini;
2. Menurunkan utang bank sehingga beban kewajiban cicilan pokok dan bunga Perseroan menjadi lebih kecil atau ringan;
3. Komposisi modal dan utang yang lebih kuat yang dapat mendukung pertumbuhan bisnis Perseroan;
4. Penerimaan kas dari Rencana Transaksi akan dipergunakan untuk mendanai investasi pada aset produktif yang dipandang menguntungkan termasuk untuk membangun menara-menara baru dengan teknologi terkini.

C. Uraian Mengenai Rencana Transaksi

1. Objek Rencana Transaksi

Sebanyak-banyaknya 3.000 menara telekomunikasi milik Perseroan yang akan dijual kepada Pihak Pembeli ("**Menara Yang Dijual**"). Sebagian dari Menara Yang Dijual kepada Pihak Pembeli berada di atas tanah atau lahan milik Perseroan, oleh karenanya Perseroan akan menyewakan tanah atau lahan tersebut kepada Pihak Pembeli.

2. Nilai Rencana Transaksi

Nilai Rencana Transaksi berupa penjualan Menara Yang Dijual dan penyewaan atas 32 tanah atau lahan milik Perseroan sehubungan dengan Menara Yang Dijual adalah sebesar-besarnya Rp3.985.820.000.000,- atau setara dengan 64% dari ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan.

3. Pihak-Pihak Yang Melakukan Transaksi

a. Perseroan selaku Pihak Penjual

Riwayat Singkat

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/I/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 (“**Akta No. 72/2012**”).

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 BEI pada tanggal 31 Agustus 2012.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan No. 73 tanggal 14 Oktober 2019 dibuat dihadapan Yulia, S.H., Notaris di Kota Jakarta Selatan sehubungan dengan penyesuaian kegiatan Pasal 3 anggaran dasar Perseroan mengenai maksud dan tujuan untuk memenuhi ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi secara Elektronik. Perubahan terakhir Anggaran Dasar Perseroan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0082798.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 15 Oktober 2019 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 10 tanggal 4 Februari 2020, Tambahan No. 5280.

Maksud dan Tujuan Kegiatan Usaha

Berdasarkan Pasal 3 anggaran dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan adalah untuk melakukan kegiatan dalam bidang:

- a. Konstruksi Sentral Telekomunikasi (Kode Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia atau "KBLI" 42217);
- b. Instalasi Telekomunikasi (Kode KBLI 43212);
- c. Perdagangan Peralatan Telekomunikasi (Kode KBLI 46523);
- d. Aktivitas Telekomunikasi Dengan Kabel (Kode KBLI 61100);
- e. *Internet Service Provider* (Kode KBLI 61921);
- f. Jasa Interkoneksi Internet (Nap) (Kode KBLI 61924);
- g. Jasa Penyediaan Konten Melalui Jaringan Bergerak seluler Atau Jaringan Tetap Lokal Tanpa Kabel Dengan Mobilitas Terbatas (Kode KBLI 61925);
- h. Jasa Multimedia Lainnya (Kode KBLI 61929);
- i. Aktivitas Pengelolaan Data (Kode KBLI 63111);
- j. Real Estate Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (Kode KBLI 68100);
- k. Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya (Kode KBLI 70209)

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

- A. Kegiatan usaha utama Perseroan, sebagai berikut:
 1. **Konstruksi Sentral Telekomunikasi**, mencakup kegiatan pembangunan, pemeliharaan dan perbaikan konstruksi bangunan sentral telekomunikasi beserta perlengkapannya, seperti bangunan sentral telepon, telegraf, bangunan menara pemancar, penerima radar gelombang mikro, bangunan stasiun bumi kecil dan stasiun satelit. Termasuk jaringan pipa komunikasi lokal dan jarak jauh.
 2. **Instalasi Telekomunikasi**, mencakup kegiatan pemasangan instalasi telekomunikasi pada bangunan gedung baik untuk tempat tinggal maupun bukan tempat tinggal, seperti pemasangan antena. Kelompok ini juga mencakup kegiatan pemasangan, pemeliharaan dan perbaikan instalasi telekomunikasi pada sentral telepon/telegraf, stasiun pemancar radar gelombang mikro, stasiun bumi kecil/stasiun satelit dan sejenisnya. Termasuk kegiatan pemasangan transmisi dan jaringan telekomunikasi.
 3. **Perdagangan Peralatan Telekomunikasi**, mencakup usaha perdagangan besar peralatan -telekomunikasi, seperti perlengkapan telepon dan komunikasi.
 4. **Aktivitas Telekomunikasi Dengan Kabel**, mencakup kegiatan pengoperasian, pemeliharaan atau penyediaan akses pada fasilitas untuk pengiriman suara, data, teks, bunyi dan video dengan menggunakan infrastruktur kabel telekomunikasi, seperti pengoperasian dan perawatan fasilitas perubahan dan pengiriman untuk menyediakan komunikasi titik ke titik melalui saluran darat, gelombang mikro atau perhubungan saluran data dan satelit, pengoperasian sistem pendistribusian kabel (yaitu untuk pendistribusian data dan sinyal televisi) dan pelengkapan telegraf dan komunikasi non vocal lainnya yang menggunakan fasilitas sendiri. Dimana fasilitas transmisi yang melakukan kegiatan ini, bisa berdasarkan teknologi tunggal atau kombinasi dari berbagai teknologi. Termasuk pembelian akses dan jaringan kapasitas dari pemilik dan operator dari jaringan dan menyediakan jasa telekomunikasi yang menggunakan kapasitas ini untuk usaha dan rumah tangga dan penyediaan akses internet melalui operator infrastruktur dengan kabel. Kegiatan penyelenggaraan jaringan untuk telekomunikasi tetap yang dimaksudkan bagi terselenggaranya telekomunikasi publik dan sirkuit sewa. Termasuk kegiatan sambungan komunikasi data yang pengirimannya dilakukan secara paket, melalui suatu sentral atau melalui jaringan lain, seperti *Public Switched Telephone Network* (PSTN). Termasuk juga kegiatan penyelenggaraan jaringan teresterial yang melayani pelanggan bergerak

tertentu antara lain jasa radio trunking dan jasa radio panggil untuk umum.

5. **Internet Service Provider**, mencakup usaha jasa pelayanan yang ditawarkan suatu perusahaan kepada pelanggannya untuk mengakses internet atau bisa disebut sebagai pintu gerbang ke internet.

B. Kegiatan Usaha Penunjang Perseroan, sebagai berikut:

1. **Jasa Interkoneksi Internet (Nap)**, mencakup kegiatan menyelenggarakan akses dan/atau ruting bagi penyelenggara jasa akses internet. Dalam menyelenggarakan akses bagi penyelenggara jasa akses internet, penyelenggara jasa interkoneksi internet dapat menyediakan jaringan untuk transmisi internet. Penyelenggara jasa interkoneksi internet wajib saling terhubung melalui interkoneksi. Penyelenggara jasa interkoneksi melakukan pengaturan trafik penyelenggaraan jasa akses internet.
2. **Jasa Penyediaan Konten Melalui Jaringan Bergerak Seluler Atau Jaringan Tetap Lokal Tanpa Kabel Dengan Mobilitas Terbatas**, mencakup usaha jasa untuk menyediakan konten melalui jaringan bergerak seluler atau jaringan tetap lokal tanpa kabel dengan mobilitas terbatas yang pembebanan biayanya melalui pengurangan deposit Prabayar atau tagihan telepon pascabayar pelanggan jaringan bergerak seluler dan jaringan tetap lokal tanpa kabel dengan mobilitas terbatas. Konten yang disediakan adalah semua bentuk informasi yang dapat berupa tulisan, gambar, suara, animasi atau kombinasi dari semuanya dalam bentuk digital, termasuk *software* aplikasi untuk diunduh.
3. **Jasa Multimedia Lainnya**, kegiatan jasa multimedia lainnya yang belum tercakup dalam kelompok 61921 sampai dengan 61924.
4. **Aktivitas Pengelolaan Data**, mencakup kegiatan pengolahan dan tabulasi semua jenis data. Kegiatan ini bisa meliputi keseluruhan tahap pengolahan dan penulisan laporan dari data yang disediakan pelanggan, atau hanya sebagian dari tahapan pengolahan. Termasuk pembagian fasilitas *mainframe* ke klien dan penyediaan entri data dan kegiatan pengelolaan data besar (*big data*).
5. **Real Estate Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa**, mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estate baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estate menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.
6. **Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya**, mencakup ketentuan bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya, seperti perencanaan strategi dan organisasi; keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi. Penyediaan jasa usaha ini dapat mencakup bantuan nasihat, bimbingan dan operasional berbagai fungsi manajemen, konsultasi manajemen olah agronomist dan agricultural ekonomis pada bidang pertanian dan sejenisnya, rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja, pemberian nasihat dan bantuan untuk usaha dan pelayanan masyarakat dalam perencanaan, pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan lain-lain.

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Struktur permodalan Perseroan pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagaimana tercantum dalam Akta No. 72/2012 *jo*. Akta Pernyataan Keputusan Direksi Perseroan No. 175 tanggal 30 Juni 2014, yang dibuat di hadapan Ardi Kristiar, S.H., pengganti dari Yulia, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan (“**Akta No. 175/2014**”) yakni sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp1.500.000.000.000,- terbagi atas 3.000.000.000 saham, dengan masing-masing saham bernilai nominal Rp500,-
Modal Ditempatkan dan Disetor : Rp675.452.463.500,- terbagi atas 1.350.904.927 saham, dengan masing-masing saham bernilai nominal Rp500,-

Akta No. 175/2014 telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU- 03761.40.21.2014 tanggal 4 Juli 2014 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham dengan No. AHU-0068368.40.80.2014 tanggal 4 Juli 2014.

Berdasarkan Daftar Pemegang Saham per tanggal 31 Desember 2020 yang dikelola oleh PT Sinartama Gunita selaku Biro Administrasi Efek Perseroan, susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

No.	Pemegang Saham	Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
1.	PT Bakti Taruna Sejati	835.970.196	417.985.098.000	61,88
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	400.174.531	200.087.265.500	29,62
Total		1.350.904.927	675.452.463.500	100,00

Pengurusan dan Pengawasan

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagaimana tercantum dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan No. 03 tanggal 14 Juni 2019, yang dibuat di hadapan Hartojo, S.H., Notaris di Jakarta (“**Akta No. 03/2019**”), yakni sebagai berikut:

Dewan Komisaris:

Komisaris Utama : Farida Bau
Komisaris Independen : Kanaka Puradiredja
Komisaris : Soebiantoro

Direksi:

Direktur Utama : Andrie Tjioe
Direktur : Hermansyah
Direktur : Jozef Ignasius Munaba

Akta No. 03/2019 telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0288536 tanggal 20 Juni 2019 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham dengan No. AHU-00951441.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 20 Juni 2019.

b. Pihak Pembeli

Riwayat Singkat

PT Tower Bersama (“**Pihak Pembeli**”) adalah suatu perseroan terbatas yang tunduk pada hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta Selatan, didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 5 tanggal 4 Juli 2006, dibuat dihadapan Darmawan Tjoa, S.H., S.E., Notaris di Jakarta, yang telah disahkan oleh Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. C-20821 HT.01.01.TH.2006 tanggal 17 Juli 2006, didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Pusat dengan No. 6357/BH.09.05/VIII/2006 tanggal 3 Agustus 2006 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 104 tanggal 29 Desember 2006, Tambahan No. 13530.

Anggaran dasar Pihak Pembeli telah beberapa kali mengalami perubahan dan perubahan terakhir terhadap anggaran dasar Pihak Pembeli sebagaimana dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham No. 168 tanggal 23 Desember 2019, dibuat dihadapan Darmawan Tjoa, S.H., S.E., Notaris di Jakarta, yang telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0108308.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 23 Desember 2019 dan didaftarkan pada Daftar Perseroan pada Kemenkumham dengan No. AHU-0249370.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 23 Desember 2019 (“**Akta No. 168/2019**”).

Berdasarkan Akta No. 168/2019, para pemegang saham Pihak Pembeli telah menyetujui perubahan ketentuan Pasal 3 tentang Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha.

Maksud dan Tujuan Kegiatan Usaha Pihak Pembeli

Berdasarkan Pasal 3 anggaran dasar Pihak Pembeli, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Pihak Pembeli adalah sebagai berikut:

1. Maksud dan tujuan dari Pihak Pembeli ialah:
 - a. Konstruksi Sentral Telekomunikasi (42217);
 - b. Perdagangan Besar Peralatan Telekomunikasi (46523);
 - c. Perdagangan Besar Mesin, Peralatan dan Perlengkapan Lainnya (46599);
 - d. Aktivitas Telekomunikasi dengan Kabel (61100);
 - e. Internet Service Provider (61921); dan
 - f. Jasa Sistem Komunikasi (61922).
2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut diatas Pihak Pembeli dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:
 - a. Menjalankan kegiatan pembangunan, pemeliharaan dan perbaikan konstruksi bangunan sentral telekomunikasi beserta perlengkapannya, seperti bangunan sentral telepon, telegraf, bangunan menara pemancar, penerima radar gelombang mikro, bangunan stasiun bumi kecil dan stasiun satelit. Termasuk jaringan pipa komunikasi lokal dan jarak jauh;
 - b. Menjalankan usaha perdagangan besar peralatan telekomunikasi, seperti perdagangan telepon dan komunikasi;
 - c. Menjalankan usaha perdagangan besar mesin dan peralatan serta perlengkapan yang belum diklasifikasikan dalam kelompok 46591 sampai dengan 46594, seperti perdagangan besar furnitur kantor, kabel dan sakelar serta instalasi peralatan lain untuk keperluan industri, perkakas mesin berbagai jenis untuk berbagai bahan, perkakas mesin yang dikendalikan komputer dan peralatan dan perlengkapan pengukuran;
 - d. Menjalankan kegiatan pengoperasian, pemeliharaan atau penyediaan akses pada fasilitas untuk pengiriman suara, data, teks, bunyi dan video dengan menggunakan

infrastruktur kabel telekomunikasi, seperti pengoperasian dan perawatan fasilitas perubahan dan pengiriman untuk menyediakan komunikasi titik ke titik melalui saluran darat, gelombang mikro atau perhubungan saluran data dan satelit, pengoperasian sistem pendistribusian kabel (yaitu untuk pendistribusian data dan sinyal televisi) dan perlengkapan telegraf dan komunikasi *non vocal* lainnya yang menggunakan fasilitas sendiri. Dimana fasilitas transmisi yang melakukan kegiatan ini, bisa berdasarkan teknologi tunggal atau kombinasi dari berbagai teknologi. Termasuk pembelian akses dan jaringan kapasitas dari pemilik dan operator dari jaringan dan menyediakan jasa telekomunikasi yang menggunakan kapasitas ini untuk usaha dan rumah tangga dan penyediaan akses internet melalui operator infrastruktur dengan kabel. Kegiatan penyelenggaraan jaringan untuk telekomunikasi tetap yang dimaksudkan bagi terselenggaranya telekomunikasi publik dan sirkuit sewa. Termasuk kegiatan sambungan komunikasi data yang pengirimannya dilakukan secara paket, melalui suatu sentral atau melalui jaringan lain, seperti *Public Switched Telephone Network (PSTN)*. Termasuk juga kegiatan penyelenggaraan jaringan teresterial yang melayani pelanggan bergerak tertentu antara lain jasa radio trunking dan jasa radio panggil untuk umum;

- e. Menjalankan usaha jasa pelayanan yang ditawarkan suatu perusahaan kepada pelanggannya untuk mengakses internet, atau bisa disebut sebagai pintu gerbang ke internet; dan
- f. Menjalankan kegiatan jasa sistem komunikasi, seperti jasa VSAT (*Very Small Aperture Terminal*). VSAR adalah suatu sistem yang dapat digunakan untuk pengiriman suara, gambar, data, informasi dan paket. Yang menggunakan fasilitas VSAT adalah RPUU, Radio Trunking, STBS dan lainnya.

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Struktur permodalan Pihak Pembeli pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp300.000.000.000,- terbagi atas 300.000 saham yang masing-masing bernilai nominal Rp1.000.000,-

Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh : Rp139.050.000.000,- terbagi atas 139.050 saham yang masing-masing bernilai nominal Rp1.000.000,-

Susunan pemegang saham Pihak Pembeli pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

No.	Pemegang Saham	Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
1.	PT Tower Bersama Infrastructure Tbk	136.269	136.269.000.000	98,00
2.	PT Provident Capital Indonesia	2.781	2.781.000.000	2,00
Total		139.050	139.050.000.000	100,00

Pengurusan dan Pengawasan

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Pihak Pembeli pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris:

Komisaris : Herman Setya Budi

Direksi:

Direktur : Budianto Purwahjo

4. Pokok-Pokok Perjanjian Transaksi

a. Perjanjian Jual Beli Aset Bersyarat atau PJBB

Para pihak

- (i) Perseroan sebagai penjual; dan
- (ii) Pihak Pembeli sebagai pembeli.

Nilai Transaksi Penjualan Menara Yang Dijual

Sebesar-besarnya Rp3.975.000.000.000,-

Objek Transaksi

Menara Yang Dijual.

Sampai dengan tanggal Keterbukaan Informasi ini, sebagian besar menara yang akan dijual sedang dijaminkan kepada PT Bank Syariah Indonesia (dahulu PT Bank Syariah Mandiri) (“BSI”) dan Bank Mandiri (sebagaimana dijelaskan dalam tabel di bawah ini). Menara Yang Dijual yang sedang dijaminkan akan dilepaskan jaminannya sebelum atau pada saat penyelesaian Rencana Transaksi sesuai dengan ketentuan PJBB.

Sampai dengan Keterbukaan Informasi ini diterbitkan, Menara Yang Dijual dan lahan yang akan disewakan oleh Perseroan merupakan aset Perseroan yang bebas dari sengketa yang bersifat material maupun perkara pengadilan.

Kewajiban Para Pihak

(i) Kewajiban Perseroan termasuk, diantaranya:

- menjual Menara Yang Dijual dan menyewakan Objek Sewa (sebagaimana didefinisikan dibawah ini) berdasarkan Perjanjian Induk Sewa Lahan kepada Pihak Pembeli;
- mengurus Menara Yang Dijual yang bermasalah pada periode perbaikan sebagaimana diatur dalam PJBB; dan
- memperpanjang jangka waktu sewa lahan terkait dengan Menara Yang Dijual yang akan berakhir pada 31 Desember 2021.

Menara Yang Dijual yang bermasalah sebagaimana dimaksud di atas merupakan:

1. Menara Yang Dijual yang IMB-nya akan atau sudah berakhir dan sedang dalam proses perpanjangan; dan
2. Menara Yang Dijual yang asli dokumen IMB-nya hilang dan sedang dalam proses untuk mendapatkan “salinan sesuai asli” atau konfirmasi dari instansi yang berwenang mengenai IMB yang hilang tersebut.

Apabila setelah Tanggal Penyelesaian, Penjual masih belum dapat memenuhi penyelesaian atas menara-menara tersebut sesuai dengan jangka waktu perbaikan yang ditentukan dalam PJBB, maka:

- a. Penjual memiliki hak untuk menawarkan untuk mengganti menara yang bersangkutan dengan menara lain yang memenuhi kriteria sebagaimana diperjanjikan dalam PJBB; atau
- b. Apabila: (i) Penjual memilih untuk tidak menawarkan penggantian menara atau (ii) Pembeli memilih untuk tidak menerima menara pengganti dikarenakan menara pengganti tersebut tidak memenuhi kriteria sebagai menara pengganti, maka

Pembeli dapat mengajukan suatu klaim kepada Penjual yang jumlahnya dihitung berdasarkan suatu formula yang telah disepakati oleh Para Pihak dalam PJBB.

Berdasarkan PJBB, Perseroan juga menyetujui untuk menyewakan 32 lahan atau tanah milik Perseroan kepada Pembeli sehubungan dengan Menara Yang Dijual. Ketentuan mengenai sewa menyewa tersebut akan secara khusus diatur dalam Perjanjian Induk Sewa Lahan dan perjanjian sewa lahan individual yang akan ditandatangani pada Tanggal Penyelesaian. Keterangan mengenai penyewaan tanah atau lahan tersebut dijabarkan lebih lanjut di bawah ini.

Berdasarkan ketentuan PJBB, sejak tanggal PJBB hingga Tanggal Penyelesaian, kecuali sehubungan dengan hal-hal yang secara khusus telah disepakati dalam PJBB, Perseroan tidak dapat melakukan hal-hal sebagai berikut tanpa memperoleh persetujuan dari Pihak Pembeli:

- (i) membuat hak jaminan sehubungan dengan Menara Yang Dijual serta kontrak-kontrak dan perizinan yang dialihkan;
- (ii) menjual atau mengalihkan atau bagaimanapun melepaskan Menara Yang Dijual serta kontrak-kontrak dan perizinan yang dialihkan;
- (iii) mengakhiri atau mengubah kontrak-kontrak yang dialihkan; dan
- (iv) menyetujui, baik secara tertulis atau lainnya, untuk melakukan tindakan apapun yang ditetapkan dalam poin (i) hingga (iii) diatas.

PJBB tidak mengatur pembatasan-pembatasan yang dapat merugikan pemegang saham publik.

- (ii) Kewajiban Pihak Pembeli: membayar harga pembelian kepada Perseroan pada Tanggal Penyelesaian.

Syarat Pendahuluan

Persetujuan-persetujuan yang diperlukan oleh Perseroan untuk menyelesaikan Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:

No.	Pihak	Rincian Syarat Pendahuluan	Status Pemenuhan
1.	Direksi Perseroan	Persetujuan Direksi Perseroan sehubungan dengan Rencana Transaksi	Perseroan telah memperoleh persetujuan dari Direksi Perseroan berdasarkan Keputusan Sirkuler Pengganti Rapat Direksi Perseroan tanggal 10 Agustus 2020.
2.	10 penyewa Menara Yang Dijual	Persetujuan 10 penyewa yang saat ini menyewa Menara Yang Dijual dari Perseroan	Perseroan telah memperoleh persetujuan dari 10 penyewa.
3.	357 pemilik tanah	Berdasarkan rekonsiliasi data terakhir oleh Perseroan, perjanjian sewa lahan atau tanah yang ditandatangani oleh Perseroan sehubungan dengan 2.968 Menara Yang Dijual, Perseroan: <ul style="list-style-type: none"> • wajib memperoleh persetujuan dari 357 	Sampai dengan tanggapan ini disampaikan, Perseroan telah memperoleh persetujuan dari 312 pemilik tanah/lahan. <i>Sehubungan dengan sisa 45 persetujuan yang belum diperoleh secara tertulis, Perseroan masih melakukan proses permohonan</i>

No.	Pihak	Rincian Syarat Pendahuluan	Status Pemenuhan
		<p>pemilik tanah/lahan; dan</p> <ul style="list-style-type: none"> hanya perlu menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada 2.611 pemilik tanah/lahan. 	<p><i>persetujuan kepada pemilik tanah/lahan dan sebelum mendapatkan persetujuan dari pemilik tanah/lahan menara tersebut belum masuk ke dalam bagian menara yang dialihkan kepada Pembeli.</i></p> <p>Untuk persetujuan yang belum didapatkan pada saat Tanggal Penyelesaian, Perseroan masih dapat melanjutkan proses pemenuhan persetujuan tersebut setelah Tanggal Penyelesaian sesuai dengan dengan jangka waktu yang disepakati sebagaimana di atur dalam PJBB.</p> <p>Terkait dengan pemberitahuan kepada pemilik tanah/lahan, Perseroan akan menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada 2611 pemilik tanah/lahan sebelum Tanggal Penyelesaian</p>
4.	Pemegang Saham	Persetujuan dari RUPS atas Rencana Transaksi sebagaimana yang dipersyaratkan dalam POJK 17/2020.	Perseroan berencana untuk menyelenggarakan RUPSLB pada tanggal 30 Maret 2021.
5.	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (" Bank Mandiri ")	Persetujuan Bank Mandiri sehubungan dengan pelepasan jaminan terkait dengan 2.756 Menara Yang Dijual	Perseroan telah mendapatkan konfirmasi tertulis dari Bank Mandiri bahwa Bank Mandiri secara prinsip menyetujui pengesampingan ketentuan negative covenant berupa penjualan atau pemindahan aset yang sedang dijaminan di Bank Mandiri maksimal sebanyak 2.756 menara telekomunikasi.
6.	PT Bank Syariah Indonesia (dahulu PT Bank Syariah Mandiri) (" BSI ")	Persetujuan BSI sehubungan dengan pelepasan jaminan terkait dengan 154 Menara Yang Dijual.	Perseroan telah mendapatkan konfirmasi tertulis dari BSI bahwa rencana pelunasan dipercepat dan pelepasan agunan fasilitas dapat dilakukan selama ketentuan dan kewajiban Perseroan berdasarkan perjanjian fasilitas antara Perseroan dan BSI telah dipenuhi.

Penyelesaian Transaksi

Penyelesaian Rencana Transaksi selambat-lambatnya akan dilaksanakan pada (i) hari ke-5 setelah seluruh persyaratan pendahuluan dipenuhi atau dikesampingkan dan (ii) 2 bulan setelah tanggal PJBB.

Pengakhiran

PJBB dapat diakhiri kapan saja sebelum penyelesaian Rencana Transaksi, diantaranya:

- (i) dengan persetujuan tertulis bersama dari para pihak sebelum *Long-Stop Date* (sebagaimana dimaksud dalam butir (ii) dibawah ini);
- (ii) secara otomatis, jika Rencana Transaksi tidak dapat diselesaikan pada atau sebelum tanggal 31 Mei 2021, atau tanggal lain yang mungkin disepakati bersama secara tertulis oleh para pihak (dalam setiap kasus, "*Long-Stop Date*");
- (iii) oleh salah satu pihak, jika suatu badan pemerintahan yang berkompeten menolak memberikan persetujuan yang wajib diperoleh agar dapat melaksanakan transaksi-transaksi yang dimaksud dalam PJBB atau mengeluarkan suatu penetapan, perintah atau keputusan pelarangan/pelaksanaan tertentu, atau mengambil tindakan lain yang, dalam hal itu, membuat tidak sah atau melarang atau mencegah terlaksananya transaksi-transaksi yang dimaksud dalam PJBB;
- (iv) oleh Perseroan, jika Pihak Pembeli gagal untuk mematuhi, atau dianggap oleh instansi pemerintah yang berkompeten manapun sebagai tidak mematuhi, peraturan tentang menara dan kegagalan atau ketidakpatuhan tersebut oleh Pihak Pembeli dapat mencegah penyelesaian Rencana Transaksi; atau
- (v) oleh Perseroan atau Pihak Pembeli, jika terdapat pelanggaran yang bersifat material terhadap salah satu dari pernyataan-pernyataan, jaminan-jaminan, perjanjian-perjanjian atau janji-janji yang tercantum dalam PJBB oleh pihak yang lain.

Meskipun demikian, Perseroan dan Pihak Pembeli juga telah sepakat bahwa jika seluruh persyaratan pendahuluan yang ditetapkan dalam PJBB telah dipenuhi oleh para pihak (termasuk diperolehan persetujuan RUPSLB Perseroan dan persetujuan RUPS PT Tower Bersama Infrastructure Tbk) atau dikesampingkan oleh pihak terkait, maka Rencana Transaksi wajib diselesaikan sebelum tanggal *Long-Stop Date* yaitu tanggal 31 Mei 2021.

Hukum yang Berlaku

Hukum negara Republik Indonesia.

Penyelesaian Perselisihan

Arbitrase di Jakarta berdasarkan yurisdiksi dan peraturan Badan Arbitrase Nasional Indonesia, yang pada tanggal PJBB, yang berdomisili di Jakarta dengan kantor beralamat di Wahana Graha Lt. 1 & 2, Jl. Mampang Prapatan No. 2, Jakarta 12760, Indonesia sebagaimana berlaku pada saat itu.

b. Perjanjian Induk Sewa Lahan

Para pihak

- (i) Perseroan sebagai pemberi sewa; dan
- (ii) Pihak Pembeli sebagai penyewa.

Objek Sewa

Sebanyak-banyaknya 32 lahan atau tanah milik Perseroan yang berkaitan dengan Menara Yang Dijual ("**Objek Sewa**").

Sampai dengan Keterbukaan Informasi ini diterbitkan, Obyek Sewa tersebut di atas tidak sedang dijaminkan oleh Perseroan dan bebas dari sengketa.

Ruang Lingkup

Perseroan akan menyewakan Obyek Sewa kepada Pihak Pembeli, dan Pihak Pembeli akan menyewa Objek Sewa tersebut dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana diatur di dalam Perjanjian Induk Sewa Lahan dan perjanjian sewa lahan individual terkait dengan masing-masing lahan ("**Perjanjian Sewa Lahan**") sebagaimana diatur dalam Perjanjian Induk Sewa Lahan.

Nilai Sewa

Sebesar-besarnya Rp10.820.000.000,- bergantung kepada jumlah lahan atau tanah milik Perseroan yang berkaitan dengan Menara Yang Dijual yang disewa oleh Pihak Pembeli pada Tanggal Penyelesaian.

Jangka Waktu Perjanjian Induk Sewa Lahan

Perjanjian Induk Sewa Lahan akan berlaku efektif pada dan sejak Tanggal Penyelesaian dan, kecuali jika diakhiri lebih awal sesuai dengan ketentuannya, Perjanjian Induk Sewa Lahan akan tetap berlaku selama masih ada Perjanjian Sewa Lahan yang masih berlaku.

Jangka Waktu Perjanjian Sewa Lahan

Jangka waktu awal setiap Perjanjian Sewa Lahan akan dimulai pada tanggal dimulainya Perjanjian Sewa Lahan dan akan berakhir pada tanggal tersebut di 10 tahun sesudahnya.

Kewajiban Para Pihak

- (i) Kewajiban Perseroan: menyewakan Objek Sewa kepada Pihak Pembeli; dan
- (ii) Kewajiban Pihak Pembeli: membayar harga sewa kepada Perseroan.

Pengakhiran

- (i) Pihak Pembeli berhak untuk mengakhiri Perjanjian Induk Sewa Lahan dalam hal:
 - Perseroan telah secara material melanggar atau gagal melaksanakan suatu ketentuan dalam Perjanjian Induk Sewa Lahan dan/atau Perjanjian Sewa Lahan;
 - Perseroan berada dalam peristiwa kepailitan yang tidak diinisiasi sendiri yang permohonannya belum ditolak dalam waktu 90 hari setelah dimulainya; atau
 - Perseroan tidak dapat melaksanakan kewajiban untuk menyewakan lahan kepada Pihak Pembeli berdasarkan Perjanjian Induk Sewa Lahan dan/atau Perjanjian Sewa lahan karena peristiwa keadaan kahar yang berlanjut selama lebih dari 180 hari. Adapun peristiwa kahar berdasarkan ketentuan Perjanjian Induk Sewa Lahan dan/atau Perjanjian Sewa Lahan adalah sebagai berikut:
 - (a) jika ada undang-undang yang diberlakukan atau ditegakkan yang melarang pemberi sewa atau penyewa untuk menggunakan Obyek Sewa;
 - (b) tindakan Tuhan, termasuk, aktivitas vulkanik, tornado, angin topan, banjir, tanah longsor, gempa bumi dan tsunami;
 - (c) kebakaran dan bencana lainnya, seperti ledakan (dengan ketentuan bahwa kebakaran yang berasal dari Obyek Sewa tersebut adalah sebagai akibat dari kelalaian atau kesalahan yang disengaja dari satu pihak (atau para agen, karyawan atau kontraktornya) di Obyek Sewa akan dikecualikan;
 - (d) tindakan perang, terorisme, efek radiasi nuklir, bencana nasional atau internasional; dan
 - (e) setiap perubahan dari suatu hukum dan peraturan yang mempengaruhi (i) kemampuan pemberi sewa untuk memiliki atau menyewakan Obyek Sewa;

atau (ii) kemampuan penyewa untuk menggunakan atau menyewa Obyek Sewa dari penyewa.

- (ii) Perseroan berhak untuk mengakhiri Perjanjian Induk Sewa Lahan dalam hal:
- Pihak Pembeli gagal melakukan pembayaran dalam 5 hari kerja sejak tanggal pembayaran jatuh tempo;
 - Pihak Pembeli secara material telah melanggar atau gagal melaksanakan suatu ketentuan dalam Perjanjian Induk Sewa Lahan dan/atau Perjanjian Sewa Lahan dan telah gagal memperbaiki pelanggaran tersebut dalam waktu 60 hari sejak tanggal permintaan tertulis dari Pihak Pembeli untuk memperbaiki pelanggaran;
 - Pihak Pembeli berada dalam peristiwa kepailitan yang tidak diinisiasi sendiri yang permohonannya belum ditolak dalam waktu 90 hari setelah dimulainya; atau
 - pengambilalihan atas semua atau sebagian dari Obyek Sewa oleh suatu badan pemerintah;
 - penundaan kinerja Perjanjian Induk Sewa Lahan dan/atau Perjanjian Sewa Lahan karena peristiwa keadaan kahar yang berlangsung selama lebih dari 180 hari; atau
 - Sertifikat tanah dimana Objek Sewa berada akan berakhir selama jangka waktu sewa dan meskipun dengan upaya terbaiknya, Perseroan tidak dapat memperpanjang atau memperbarui sertifikat tanah terkait.

Hukum yang Berlaku

Hukum negara Republik Indonesia.

Penyelesaian Perselisihan

Arbitrase di Jakarta berdasarkan yurisdiksi dan peraturan Badan Arbitrase Nasional Indonesia, yang pada tanggal Perjanjian Induk Sewa Lahan yang berdomisili di Jakarta dengan kantor beralamat di Wahana Graha Lt. 1 & 2, Jl. Mampang Prapatan No. 2, Jakarta 12760, Indonesia sebagaimana berlaku pada saat itu.

PENGARUH TRANSAKSI TERHADAP KONDISI KEUANGAN DAN PEMEGANG SAHAM PERSEROAN

Pelaksanaan Rencana Transaksi memiliki pengaruh terhadap kondisi keuangan Perseroan. Kondisi keuangan Perseroan sebelum dan setelah pelaksanaan Rencana Transaksi akan dijelaskan dibawah ini.

Berdasarkan Laporan Keuangan Proforma Perseroan untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2020 yang telah direviu oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (Anggota dari BDO International Limited) yang ditandatangani oleh Indra Sri Widodo SE, Ak, M.Ak, CPA, CA Akuntan Publik, berikut adalah ikhtisar mengenai kondisi keuangan Perseroan sebelum Rencana Transaksi dan proforma kondisi keuangan Perseroan setelah penyelesaian Rencana Transaksi.

Laporan Posisi Keuangan Proforma

	30/09/2020 (Historis)	Penyesuaian proforma	30/09/2020 (Proforma)
	Rp	Rp	Rp
<u>ASET</u>			
ASET LANCAR			
Kas dan Bank	563.665.903.584	2.716.470.024.712	3.280.135.928.296
Kas dibatasi penggunaannya	88.165.032.299	-	88.165.032.299
Piutang usaha			
Pihak berelasi	300.996.300	-	300.996.300
Pihak ketiga	531.970.024.032	-	531.970.024.032
Investasi neto dalam sewa	93.160.590.947	-	93.160.590.947

Laporan Posisi Keuangan Proforma

	30/09/2020 (Historis)	Penyesuaian proforma	30/09/2020 (Proforma)
	Rp	Rp	Rp
Piutang lain-lain			
Pihak berelasi	1.492.836.792	-	1.492.836.792
Pihak ketiga	3.124.409.163	-	3.124.409.163
Persediaan	97.338.374.844	-	97.338.374.844
Pajak dibayar di muka	19.508.415.812	1.082.000.000	20.590.415.812
Uang muka dan biaya dibayar dimuka lainnya	137.147.250.780	-	137.147.250.780
Total aset lancar	1.535.873.834.553	2.717.552.024.712	4.253.425.859.265
ASET TIDAK LANCAR			
Investasi neto dalam sewa	1.056.646.326.646	-	1.056.646.326.646
Uang muka dan biaya dibayar dimuka lainnya	285.857.908	-	285.857.908
Aset hak guna	427.578.160.526	(226.536.167.669)	201.041.992.857
Aset tetap	7.472.310.931.881	(3.573.940.038.591)	3.898.370.893.290
Aset tidak lancar lain-lain	17.906.692.557	-	17.906.692.557
Total aset tidak lancar	8.974.727.969.518	(3.800.476.206.260)	5.174.251.763.258
TOTAL ASET	10.510.601.804.071	(1.082.924.181.548)	9.427.677.622.523
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang usaha			
Pihak berelasi	181.128.201	-	181.128.201
Pihak ketiga	238.469.639.348	-	238.469.639.348
Utang lain-lain	22.362.498.102	-	22.362.498.102
Liabilitas sewa	140.688.512.341	(94.894.479.159)	45.794.033.182
Pendapatan diterima di muka	117.806.142.244	(66.392.975.288)	51.413.166.956
Utang pajak	16.774.379.986	398.582.000.000	415.356.379.986
Beban akrual	35.341.641.084	50.182.203.297	85.523.844.381
Pinjaman bank jangka panjang Jatuh tempo dalam satu tahun	620.817.104.649	-	620.817.104.649
Total liabilitas jangka pendek	1.192.441.045.955	287.476.748.850	1.479.917.794.805
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Liabilitas sewa	982.636.228.599	-	982.636.228.599
Pendapatan diterima di muka	27.300.000.000	9.738.000.000	37.038.000.000
Liabilitas pajak tangguhan	3.654.809.348	-	3.654.809.348
Pinjaman bank jangka panjang – setelah dikurangi bagian jatuh tempo satu tahun	2.039.391.657.984	(1.495.437.641.540)	543.954.016.444
Liabilitas imbalan pasca-kerja	36.708.578.778	-	36.708.578.778
Total liabilitas jangka panjang	3.089.691.274.709	(1.485.699.641.540)	1.603.991.633.169
Total liabilitas	4.282.132.320.664	(1.198.222.892.690)	3.083.909.427.974
EKUITAS			
Modal saham-nilai nominal Rp500 Per saham			

Modal dasar – 3.000.000.000 saham			
Modal ditempatkan dan disetor – 1.350.904.927 saham	675.452.463.500	-	675.452.463.500
Tambahan modal disetor	601.957.112.556	-	601.957.112.556
Cadangan revaluasi	2.833.368.325.508	(1.370.792.668.795)	1.462.575.656.713
Saldo laba			
Ditentukan penggunaannya	9.200.000.000	-	9.200.000.000
Belum ditentukan penggunaannya	2.108.491.581.843	1.486.091.379.937	3.594.582.961.780
Total ekuitas	6.228.469.483.407	115.298.711.142	6.343.768.194.549
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	10.510.601.804.071	(1.082.924.181.548)	9.427.677.622.523

Laporan Laba Rugi Dan Penghasilan Komprehensif Lain Proforma

	Sembilan bulan		
	2020	Penyesuaian	2020
	(Historis)	proforma	(Proforma)
	Rp	Rp	Rp
PENDAPATAN USAHA	834.256.474.756	-	834.256.474.756
BEBAN POKOK PENDAPATAN	413.580.817.452	-	413.580.817.452
LABA KOTOR	420.675.657.304	-	420.675.657.304
Pendapatan keuangan	8.587.340.952	-	8.587.340.952
Beban administrasi	(123.714.051.523)	-	(123.714.051.523)
Beban keuangan	(268.379.720.758)	(12.144.561.757)	(280.524.282.515)
Keuntungan dan kerugian lain-lain	118.584.387	226.818.272.896	226.936.857.283
Pajak penghasilan final	(33.560.251.845)	(99.375.000.000)	(132.935.251.845)
Kerugian penurunan nilai piutang	(394.940.200)	-	(394.940.200)
Keuntungan atas pengakuan investasi neto dalam sewa	94.132.962.625	-	94.132.962.625
LABA SEBELUM PAJAK	97.465.580.942	115.298.711.139	212.764.292.081
BEBAN PAJAK	(11.205.355.913)	-	(11.205.355.913)
LABA PERIODE BERJALAN	86.260.225.029	115.298.711.139	201.558.936.168
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN			
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi			
Surplus revaluasi	137.549.019.641	-	137.549.019.641
Pengukuran kembali liabilitas imbangan pasca-kerja	2.586.645.645	-	2.586.645.645
Pajak tangguhan terkait	(100.253.496)	-	(100.253.496)
Total penghasilan komprehensif lain- setelah pajak	140.035.411.790	-	140.035.411.790
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN	226.295.636.819	115.298.711.139	341.594.347.958
LABA PER SAHAM DASAR	64	85	149

Laporan Arus Kas Proforma

	Sembilan bulan		
	2020 (Historis)	Penyesuaian proforma	2020 (Proforma)
	Rp	Rp	Rp
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan dari pelanggan	741.947.441.294	(56.654.975.288)	685.292.466.006
Pembayaran kepada kontraktor pemasok dan lainnya	(248.971.414.833)	-	(248.971.414.833)
Pembayaran beban karyawan	(86.885.462.280)	-	(86.885.462.280)
Penerimaan bunga	8.392.516.960	-	8.392.516.960
Pembayaran pajak	(4.286.539.250)	-	(4.286.539.250)
Total arus kas diperoleh dari aktivitas operasi	410.196.541.891	(56.654.975.288)	353.541.566.603
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			
Perolehan aset hak guna	(14.291.376.804)	-	(14.291.376.804)
Hasil penjualan aset tetap	9.105.000	4.273.125.000.000	4.273.134.105.000
Perolehan aset tetap	(299.008.406.169)	-	(299.008.406.169)
Perolehan persediaan	(53.459.665.477)	-	(53.459.665.477)
Perolehan perangkat lunak dan lisensi	(474.123.780)	-	(474.123.780)
Total arus kas diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi	(367.224.467.230)	4.273.125.000.000	3.905.900.532.770
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
Penerimaan pinjaman bank jangka panjang	507.129.000.000	-	507.129.000.000
Pembayaran pinjaman bank jangka panjang	(404.321.039.267)	(1.500.000.000.000)	(1.904.321.039.267)
Penarikan di kas dibatasi penggunaannya	29.051.996.802	-	29.051.996.802
Pembayaran liabilitas sewa	(80.693.561.496)	-	(80.693.561.496)
Pembayaran beban keuangan	(186.068.577.362)	-	(186.068.577.362)
Total arus kas digunakan untuk aktivitas pendanaan	(134.902.181.323)	(1.500.000.000.000)	(1.634.902.181.323)
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN BANK	(91.930.106.662)	2.716.470.024.712	2.624.539.918.050
KAS DAN BANK PADA AWAL PERIODE	655.596.010.246	-	655.596.010.246
KAS DAN BANK PADA AKHIR PERIODE	563.665.903.584	2.716.470.024.712	3.280.135.928.296

Analisis Rasio	Sebelum	Sesudah	Perbedaan
Rasio Likuiditas			
Rasio Lancar	1,29	2,87	123,1%
Rasio Cepat	1,21	2,81	132,8%
Rasio Kas	0,55	2,28	316,4%
Rasio Solvabilitas			
Rasio Utang terhadap Ekuitas	0,69	0,49	-29,3%
Rasio Utang Jangka Panjang terhadap Ekuitas	0,50	0,25	-49,0%
Rasio Utang terhadap Aset	0,41	0,33	-19,7%
Rasio Profitabilitas			

Marjin Laba Kotor	50,4%	50,4%	0,0%
Marjin Laba Usaha	10,3%	24,2%	133,7%

Tabel Proforma rasio keuangan per 30 September 2020 menunjukkan terdapat perbedaan yang signifikan antara sebelum dan sesudah Rencana Transaksi pada tanggal 30 September 2020.

Untuk rasio likuiditas seperti rasio kas, rasio lancar dan rasio cepat masing-masing mengalami peningkatan sebesar 123,1%, 132,8% dan 316,4% dikarenakan adanya penjualan 3.000 unit aset menara telekomunikasi antara Perseroan dan Pihak Pembeli. Untuk rasio solvabilitas seperti rasio utang terhadap ekuitas, utang jangka panjang terhadap ekuitas dan rasio utang terhadap aset masing-masing menurun sebesar 29,3%, 49,0% dan 19,7% dikarenakan sebagian hasil dari penjualan aset menara telekomunikasi digunakan untuk membayar utang bank milik Perseroan. Untuk rasio profitabilitas marjin laba kotor tidak mengalami perubahan sedangkan untuk marjin laba usaha mengalami perubahan sebesar 133,7% dikarenakan keuntungan dalam penjualan aset menara telekomunikasi tersebut.

Asumsi-asumsi utama dalam penyajian data keuangan proforma Perseroan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain ringkasan proforma disusun berdasarkan laporan keuangan Perseroan untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2020 yang telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia dan telah direviu oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (Anggota dari BDO International Limited) yang ditandatangani oleh Indra Sri Widodo SE, Ak, M.Ak, CPA, CA.
- b. Transaksi penjualan menara telekomunikasi diasumsikan seolah-olah telah dilaksanakan pada tanggal 30 September 2020 yang dianggap merupakan Tanggal Penyelesaian dan seluruh persyaratan perjanjian telah dipenuhi oleh Perseroan dan Pihak Pembeli. Pada Tanggal Penyelesaian, Perseroan menerima seluruh hasil penjualan menara telekomunikasi sebanyak 3.000 unit dengan harga per menara telekomunikasi sebesar Rp1.325.000.000, dan pembayaran uang muka sebesar 10% dari harga jual diasumsikan diterima pada saat Tanggal Penyelesaian, dengan rincian sebagai berikut:

	Rp
Total harga jual menara telekomunikasi	3.975.000.000.000
Pajak Pertambahan Nilai (10%)	397.500.000.000
Pajak Penghasilan Final (2,5%)	(99.375.000.000)
Hasil penjualan menara telekomunikasi	4.273.125.000.000

- c. Pada tanggal 30 September 2020, Perseroan juga diasumsikan telah menggunakan hasil penjualan menara telekomunikasi yang diterima dari Pihak Pembeli sebesar Rp1.500.000.000.000 untuk:
 - i) Membayar pinjaman kepada PT Bank Syariah Mandiri sebesar Rp143.870.384.766,-
 - ii) Membayar pinjaman kredit investasi I kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk sebesar Rp379.110.164.874,-
 - iii) Membayar pinjaman kredit investasi lainnya kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk sebesar Rp977.019.450.360,-
 - iv) Mengakui denda pelunasan dipercepat sebesar 2% dari total pinjaman yang masih terutang dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk sebesar Rp7.582.203.297,-
 - v) Perseroan juga mengakui biaya transaksi sebagai beban sebesar Rp4.562.358.460,- atas pelunasan pinjaman tersebut.
- d. Dalam hal Perseroan gagal (baik sebagian atau seluruhnya) untuk menyelesaikan kewajiban setelah penyelesaian (*closing*) dalam jangka waktu 274 hari setelah Tanggal Penyelesaian (periode perbaikan) terkait dengan menara bermasalah (tanpa ijin/IMB), Perseroan mengasumsikan bahwa jumlah menara bermasalah adalah sebanyak 284 unit dan membuat estimasi terbaik biaya

- pengurusan menara bermasalah sebesar Rp 150.000.000,- per menara telekomunikasi atau dengan total biaya sebesar Rp42.600.000.000,-.
- e. Sehubungan dengan PJBB, Perseroan diwajibkan memperbaharui sewa lahan yang akan berakhir 31 Desember 2021 dengan ketentuan yang sama dengan kontrak *property* sewa yang diperbaharui dan oleh karenanya sisa jangka waktu tanah untuk sewa lahan yang akan berakhir tersebut akan berlaku untuk jangka waktu tidak kurang dari 5 tahun sejak Tanggal Penyelesaian perjanjian. Perseroan mengasumsikan bahwa sewa lahan yang akan berakhir 31 Desember 2021, yang belum diperbaharui sebanyak 47 lokasi dengan estimasi biaya pembaharuan sewa lahan sampai dengan 31 Mei 2025 sebesar Rp6.270.430.458,-.
 - f. Perseroan mengasumsikan seolah-olah bahwa total kewajiban penyelesaian menara telekomunikasi bermasalah dan kewajiban pembaharuan sewa lahan masing-masing sebesar Rp42.600.000.000,- dan Rp6.270.430.458,- yang total keseluruhan sebesar 1,23% dari harga jual menara telekomunikasi tidak material dan Perusahaan mengasumsikan bahwa kedua kewajiban tersebut dapat diselesaikan sebelum Tanggal Penyelesaian perjanjian.
 - g. Perseroan akan tetap memiliki tanah atau lahan dan menyewakannya kepada Pihak Pembeli di 32 lokasi Menara Yang Dijual kepada Pihak Pembeli. Pihak Pembeli diwajibkan untuk membayar sewa lahan atas 32 lokasi menara telekomunikasi yang dimiliki oleh Perseroan yang dimulai pada saat Tanggal Penyelesaian perjanjian dengan jangka waktu selama 10 tahun, dan dapat diperpanjang maupun dapat diakhiri lebih awal sesuai dengan ketentuan Perjanjian Induk Sewa Lahan. Pada tanggal 30 September 2020, Perseroan mengasumsikan seolah-olah sewa lahan akan berlangsung selama 10 tahun dan total pendapatan sewa lahan sebesar Rp10.820.000.000,- belum termasuk PPN sebesar 10% dan diterima pada saat Tanggal Penyelesaian.
 - h. Pajak penghasilan final atas penjualan menara telekomunikasi akan ditanggung Perseroan dan dibayar pada saat penerimaan hasil pengalihan.

RINGKASAN LAPORAN PENILAI INDEPENDEN

A. Ringkasan Laporan Penilaian atas Nilai Sewa Pasar Aset milik PT Inti Bangun Sejahtera Tbk No. 00129/2.0018-00/PI/06/0148/1/III/2021 tanggal 3 Maret 2021

Objek Penilaian

Aset yang dinilai adalah sewa atas aset milik Perseroan berupa 28 bidang tanah dan 4 bidang *rooftop* yang digunakan tower yang terletak di beberapa provinsi di Indonesia. Dengan rincian sebagai berikut:

No.	Provinsi	Alamat	Dokumen Sertipikat	Luas Tanah (m ²)
1	Jawa Tengah	Karanganyar, RT. 3 RW. 11, Desa Palur, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah	SHGB No. 00400 / Palur	1.198
2	Jawa Tengah	Gendangan RT. 04 RW. 01 Desa Gedangan, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah	SHGB No. 02027/Gedangan	173
3	Jawa Timur	Dusun Kembangan RT. 01 RW. 04, Kelurahan Mojojajar, Kecamatan Kemlagi, Kabupaten Mojokerto, Provinsi Jawa Timur	SHGB No. 2 / Mojojajar	257
4	Jawa Timur	Dusun Randubango RT. 008 RW. 03, Desa Randubango, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto, Provinsi Jawa Timur	SHGB No. 2 / Randubango	186
5	Jawa Timur	Dusun Pajaran RT. 06 RW. 02, Desa Pajaran, Kecamatan Saradan, Kabupaten Madiun, Provinsi Jawa Timur	SHGB No. 2 / Pajaran	1.433
*6	Jawa Timur	Jl. Dupak No.65, Komplek Ruko Mutiara Dupak Blok B-15, Kelurahan Gundih, Kecamatan Bubutan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur	SHGB No. 495 / Gundih	64
7	Jawa Barat	Jl. Wibawa Mukti Kp. Pedurenan RT. 7 RW. 2, Kelurahan Jatiluhur, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat	PPJB No. 8 Tanggal 26 September 2019	180
8	Jawa Barat	Jl. Sudirman RT. 06 RW. 01, Kelurahan Lemahabang, Kecamatan Indramayu, Kabupaten Indramayu, Provinsi Jawa Barat	Pengikatan Jual Beli No. 160 Tanggal 30 Desember	258
9	Jawa Barat	Jl. Suaka, Kp. Sambongpari Kulon RT. 16 RW. 04, Kelurahan Sambongpari, Kecamatan Mangkubumi, Kota Tasikmalaya, Provinsi	SHGB No. 01430 / Mangkubumi	500
10	Jawa Barat	Dusun Ciparuang RT. 03 RW. 02, Kelurahan Mangunarga, Kecamatan Cimanggung, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat	SHGB No. 0331 / Mangunharga	454
11	Jawa Barat	Jl. Sukaherang RT. 05 RW. 02, Desa Cimarias, Kelurahan Cimarias, Kecamatan Pamulihan, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat	SHGB No. 00003 / Cimarias	527
12	Jawa Barat	Kp. Cukang Binong RT. 01 RW. 07, Kelurahan Cipetir, Kecamatan Cibeber, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat	SHGB No. 00026 / Cipetir	276
13	Jawa Barat	Jl. Tugu Mas, Kp. Gentong RT. 01 RW. 07, Kelurahan Pasirhalang, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat	Pengikatan Jual Beli No. 130 Tanggal 29 Oktober	450
14	Jawa Barat	Kampung Kurulung RT. 1 RW. 7, Desa Sukasari, Kecamatan Cilaku, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat	Pengikatan Jual Beli No. 251 Tanggal 24 November	400
15	Jawa Barat	Kp. Burangkeng, RT. 01 RW. 02, Kelurahan Mangunkerta, Kecamatan Cugenang, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat	Pengikatan Jual Beli No. 40 Tanggal 28 Februari	400
16	Sulawesi Selatan	Jl. Jendral Sudirman, Kelurahan Manurungge, Kecamatan Tanete Riattang, Kabupaten Bone, Provinsi Sulawesi Selatan	SHGB No. 075/Manurunge	201
17	Sulawesi Selatan	Jl. Mallombassang Lorong I, Kelurahan Jongaya, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan	Pengikatan Jual Beli Tanggal 22 Oktober 2009	329
18	Sulawesi Selatan	Lk. Jamarang, Kelurahan Bontolebang, Kecamatan Galesong Utara, Kabupaten Takalar, Provinsi Sulawesi Selatan	SHGB No. 00007/Bontolebang	268
19	Sulawesi Selatan	Jln Poros sinjai - Bone / Polsek barebbo, Kelurahan Apala, Kecamatan Barebbo, Kabupaten Bone, Provinsi Sulawesi Selatan	SHGB No. 6 / Apala	220
20	Sulawesi Utara	Jl. Arie Lasut Komplek Wenang Permai II, Kelurahan Kairagi, Kecamatan Singkil, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara	SHGB No. 2 / Kairagi Satu	400
21	Bali	Banjar Celukan Bawang Desa Celukan Bawang, Kecamatan Gerokgak, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali	SHGB No. 00187 / Celukanbawang	830
*22	Banten	Jl. RE Martadinata No. 14 RT. 001 RW. 013, Kelurahan Ciputat, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten	SHGB No. 00938 / Ciputat	114
23	Sumatera Utara	Jl. Setia Budi, Desa Sekip, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara	SHGB No. 7 / Sekip	468
24	Sumatera Utara	Gg. Impres, Jl. Medan Lubuk Pakam Pasar 10 Dusun 1, Desa Wonosari, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi	SHGB No. 7 / Wonosari	230
25	Sumatera Utara	Gg. Panjang Jl. Pancasila, Kelurahan Tegal Sari III, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara	SHGB No. 2 / Tegal Sari Mandala III	365
26	Sumatera Utara	Jl. Boksit, Kelurahan Kota Bangun, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara	SHGB No. 32 / Kota Bangun	298
*27	Sumatera Utara	Jl. Irian Gg. Pekong Lingkungan IV, Kelurahan Pekan Tanjung Morawa, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi	SHGB No. 304 / Tanjung Morawa Pekan	47
*28	Sumatera Utara	Jl. Denai No. 45, Kelurahan Tegal Sari, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara	SHGB No. 00162/Tegal Sarit	85
29	Sumatera Utara	Gg. Rel Jl. Pintu Air / Jl. Busi, Kelurahan Sitirejo I, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara	SHGB No. 00055 / Sitirejo I	468
30	Sumatera Selatan	Perumnas Talang Kelapa Blok 3 RT. 26 RW. 08, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan	SHGB No. 6511 / Talang Kelapa	1.167
31	Sumatera Selatan	Jl. Siaran Lorong Kavling RT. 19 RW. 08, Kelurahan Sako, Kecamatan Sako, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan	SHGB No. 6371 / Sako	256
32	Sumatera Selatan	Jl. Orde Baru No. 1786 RT. 27 RW. 09, Kelurahan 20 Ilir D II, Kecamatan Kemuning, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan	SHGB No. 112 / 20 Ilir	224
Jumlah				12.726

Catatan : Tanda * adalah 4 bidang rooftop yang digunakan untuk tower.

Obyek penilaian tersebut adalah Real Properti dengan bentuk kepemilikan adalah kepemilikan tunggal yang terdaftar sebagai Sertipikat Hak Guna Bangunan dan Pengikatan Jual Beli.

Pemilik Terdaftar

PT Inti Bangun Sejahtera Tbk.

Tujuan Penilaian

Pelaksanaan penilaian ini dimaksudkan untuk mengungkapkan opini **Nilai Sewa Pasar** dari Aset milik **PT Inti Bangun Sejahtera Tbk** sesuai obyek penilaian di atas yang akan disewakan kepada **PT Tower Bersama**.

Asumsi dan Kondisi Syarat Pembatas

Asumsi

Penilaian ini bergantung pada hal-hal sebagai berikut:

1. Obyek penilaian dilengkapi dengan dokumen atas hak kepemilikan/penguasaan tanah yang sah secara hukum, dapat dialihkan dan bebas dari ikatan, tuntutan atau halangan apapun juga selain yang dikemukakan dalam laporan ini.
2. Seluruh data yang kami peroleh dari pihak pemberi tugas tentang laporan manajemen yang terkait dengan obyek penilaian kami asumsikan bahwa data laporan manajemen tersebut adalah benar.
3. Obyek penilaian diasumsikan bebas dari adanya pencemaran lingkungan.
4. Data dan informasi yang diterima telah di validasi oleh MAPPI.

Kondisi Dan Syarat Pembatas

1. Penilaian ini dilakukan dalam kondisi yang tidak menentu (tingginya tingkat ketidakpastian) sebagai akibat dari adanya Pandemi wabah Covid-19 sehingga pengguna laporan penilaian diminta untuk berhati-hati dalam menentukan relevansi antara hasil penilaian dengan kebutuhannya (terkait penggunaan hasil penilaian), khususnya berkenaan dengan perbedaan antara tanggal penilaian dan waktu penggunaan hasil penilaian dalam pengambilan keputusan bisnis dan ekonomi/keuangan.
2. Menghasilkan Laporan Penilaian Properti yang bersifat non-disclaimer opinion.
3. Informasi dan data yang diberikan oleh pemberi tugas kepada penilai seperti yang disebutkan dalam laporan penilaian ini dianggap layak dan dapat dipercaya. Tetapi Penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi dan data yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan kami terhadap data-data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada di pihak pemberi tugas.
4. Seluruh data dan informasi yang diungkapkan dalam laporan ini dapat dipertanggungjawabkan dan sudah divalidasi oleh asosiasi Penilai (MAPPI).
5. Daftar obyek dan proyeksi keuangan penilaian yang telah diberikan oleh pemberi tugas kepada Penilai seperti yang disebutkan dalam Laporan Penilaian dianggap layak dan dapat dipercaya (*fiduciary duty*), tetapi Penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Status hukum obyek penilaian yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan kami terhadap data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang, tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada dipihak Pemberi Tugas.
6. Laporan Penilaian ini disusun berdasarkan pertimbangan perekonomian, kondisi umum bisnis dan kondisi keuangan serta kondisi objek.

7. Laporan penilaian dan/atau referensi yang melampirinya terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
8. Analisis, opini dan kesimpulan nilai yang dinyatakan di dalam Laporan Penilaian ini dibatasi oleh asumsi dan batasan-batasan yang diungkapkan di dalam Laporan Penilaian, yang merupakan hasil analisis, opini dan kesimpulan Penilai yang independen. Laporan Penilaian ini telah sesuai dengan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia 2018 (SPI 2018 Edisi VII) serta perundangan yang berlaku.
9. Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi penilaian ini akibat dari peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan.
10. Penilaian yang kami lakukan didasarkan pada data yang diberikan oleh manajemen. Mengingat hasil dari penilaian kami sangat tergantung dari kelengkapan, keakuratan dan penyajian data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada data seperti adanya informasi baru dari publik, informasi yang merupakan hasil penyelidikan khusus, ataupun dari sumber-sumber lainnya akan dapat menyebabkan perbedaan hasil dari penilaian kami. Oleh karena itu, kami sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian, dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bersifat material. Walaupun isi dari laporan penilaian ini telah dilaksanakan dengan itikad baik dan dengan cara yang profesional, namun kami tidak bertanggung jawab atas adanya kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh analisis tambahan, ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar penilaian.
11. Obyek yang dinilai diasumsikan memiliki penggunaan dan perizinan yang sah dan tidak ada kondisi setempat dan perizinan yang merugikan dan tidak adanya kemungkinan rencana yang merugikan.
12. Laporan ini dianggap sah apabila tertera cap (*seal*) **KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan.**

Tanggal Inspeksi

Kami telah melakukan inspeksi atas Aset milik **PT Inti Bangun Sejahtera Tbk** pada tanggal 28 September 2020 sampai dengan 16 Oktober 2020.

Tanggal Penilaian

Tanggal Penilaian dinyatakan per tanggal 30 September 2020.

Pendekatan Penilaian

Tahapan dalam melakukan penilaian adalah sebagai berikut:

1. Menentukan Nilai Pasar Aset

Dalam menghitung Nilai Pasar atas Aset, Pendekatan yang digunakan adalah :

- **Pendekatan Data Pasar**

Pendekatan Pasar (*Market Data Approach*) adalah Pendekatan Penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas aset yang sebanding dan sejenis dengan obyek penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian (*adjustment*). Metode yang kami gunakan dalam penilaian ini adalah Metode Perbandingan Data Pasar.

Pengungkapan Nilai Pasar aset dengan maksud untuk crosscheck hasil Nilai Sewa Pasar aset atas obyek yang dinilai.

2. Menentukan Nilai Sewa Pasar

Dalam menghitung Nilai Sewa Pasar atas Aset, Pendekatan yang digunakan adalah :

- **Pendekatan Pasar**

Pendekatan Pasar (Market Approach) adalah Pendekatan Penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran sewa atas aset yang sebanding dan sejenis dengan obyek penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian (*adjustment*). Metode yang kami gunakan dalam penilaian ini adalah Metode Perbandingan Data Pasar dan Metode perbandingan data-data transaksi.

Kesimpulan Nilai

Berdasarkan analisis melalui pendekatan dan metode penilaian diatas dan dengan berpedoman pada asumsi-asumsi dan syarat-syarat pembatas yang terlampir dalam laporan ini, maka kami berkesimpulan bahwa **Nilai Sewa Pasar per sepuluh tahun** dari aset berupa 28 bidang tanah dan 4 bidang rooftop milik **PT Inti Bangun Sejahtera Tbk** sesuai dengan obyek penilaian yang dinyatakan, per tanggal 30 September 2020 adalah sebesar :

Rp. 10.467.000.000,-

(SEPULUH MILIAR EMPAT RATUS ENAM PULUH TUJUH JUTA RUPIAH).

B. Ringkasan Laporan Penilaian Aset Berupa Menara Telekomunikasi (Tower) Sejumlah 3.000 Unit Untuk Tujuan Penjualan No. 00128/2.0018-00/PI/06/0148/1/III/2021 tanggal 3 Maret 2021

Objek Penilaian

Aset yang dinilai adalah aset berupa menara telekomunikasi (tower) sejumlah 3.000 unit milik PT Inti Bangun Sejahtera Tbk yang terletak di beberapa wilayah di Indonesia, dengan rincian sebagai berikut:

Region	Tower	Sampel
Central Java	633	288
East Java, Bali & Nusra	542	188
Jabodetabek	527	141
Kalimantan	58	29
Northern Sumatera	294	121
Southern Sumatera	385	166
Sulawesi & Maluku	212	96
West Java	349	141
Grand Total	3.000	1.170

Tinggi Tower	GF					RT					Jumlah Tower
	COW	Guyed Mast	MCP	Monopole	SST	Minaret	Mini Tower	Minipole	Monopole Wall Mounted		
0 - 12			1			1	2	312		1	317
13 - 22			3	1	2	1	44	85		1	137
23 - 32	1			50	225		49	7	1		333
33 - 42	28		10	1	24	789		4	6		862
43 - 52			2			503					505
53 - 62						302					302
63 - 72						495					495
73 - 82						45					45
83 - 92						4					4
Jumlah	29	12	5	75	2.365	2	99	410	1	2	3.000
Jumlah Sampling	10	5	2	32	896	2	44	178	0	1	1.170

Obyek penilaian tersebut diatas dikategorikan sebagai Real Properti yang dilengkapi dengan Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Pemilik Terdaftar

PT Inti Bangun Sejahtera Tbk

Tujuan Penilaian

Pelaksanaan penilaian ini dimaksudkan untuk mengungkapkan opini **Nilai Pasar (Market Value)** dari aset milik PT Inti Bangun Sejahtera Tbk berupa 3.000 unit menara telekomunikasi yang akan dijual kepada PT Tower Bersama.

Asumsi dan Kondisi Syarat Pembatas

Asumsi

Penilaian ini bergantung pada hal-hal sebagai berikut:

1. Seluruh data yang kami peroleh dari pihak pemberi tugas yang terkait dengan obyek penilaian kami asumsikan bahwa data tersebut adalah benar.
2. Aset dan peralatannya yang tercakup dalam penilaian dinilai sebagai satu kesatuan, ditempat (in-situ) dan berada pada kondisi beroperasi.
3. Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian properti.
4. Laporan penilaian terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
5. Obyek penilaian diasumsikan bebas dari masalah hukum dan adanya pencemaran lingkungan.

Kondisi Dan Syarat Pembatas

1. Penilaian ini dilakukan dalam kondisi yang tidak menentu (tingginya tingkat ketidakpastian) sebagai akibat dari adanya Pandemi wabah Covid-19 sehingga pengguna laporan penilaian diminta untuk berhati-hati dalam menentukan relevansi antara hasil penilaian dengan kebutuhannya (terkait penggunaan hasil penilaian), khususnya berkenaan dengan perbedaan antara tanggal penilaian dan waktu penggunaan hasil penilaian dalam pengambilan keputusan bisnis dan ekonomi/keuangan.
2. Menghasilkan Laporan Penilaian Properti yang bersifat *non-disclaimer opinion*.
3. Informasi dan data yang diberikan oleh pemberi tugas kepada penilai seperti yang disebutkan dalam laporan penilaian ini dianggap layak dan dapat dipercaya. Tetapi Penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi dan data yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan kami terhadap data-data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada di pihak pemberi tugas.
4. Seluruh data dan informasi yang diungkapkan dalam laporan ini dapat dipertanggungjawabkan dan sudah divalidasi oleh asosiasi Penilai (MAPPI).
5. Daftar obyek dan proyeksi keuangan penilaian yang telah diberikan oleh pemberi tugas kepada Penilai seperti yang disebutkan dalam Laporan Penilaian dianggap layak dan dapat dipercaya (*fiduciary duty*), tetapi Penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Status hukum obyek penilaian yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan kami terhadap data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang, tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada dipihak Pemberi Tugas.
6. Laporan Penilaian ini disusun berdasarkan pertimbangan perekonomian, kondisi umum bisnis dan kondisi keuangan serta kondisi objek.

7. Laporan penilaian dan/atau referensi yang melampirinya terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
8. Analisis, opini dan kesimpulan nilai yang dinyatakan di dalam Laporan Penilaian ini dibatasi oleh asumsi dan batasan-batasan yang diungkapkan di dalam Laporan Penilaian, yang merupakan hasil analisis, opini dan kesimpulan Penilai yang independen. Laporan Penilaian ini telah sesuai dengan Peraturan No. VIII.C.4 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal, Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia 2018 (SPI 2018 Edisi VII) serta perundangan yang berlaku.
9. Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi penilaian ini akibat dari peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan.
10. Penilaian yang kami lakukan didasarkan pada data yang diberikan oleh manajemen. Mengingat hasil dari penilaian kami sangat tergantung dari kelengkapan, keakuratan dan penyajian data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada data seperti adanya informasi baru dari publik, informasi yang merupakan hasil penyelidikan khusus, ataupun dari sumber-sumber lainnya akan merubah hasil dari penilaian kami. Oleh karena itu, kami sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian, dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bersifat material. Walaupun isi dari laporan penilaian ini telah dilaksanakan dengan itikad baik dan dengan cara yang profesional, kami tidak bertanggung jawab atas adanya kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh analisis tambahan, ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar penilaian.
11. Obyek yang dinilai diasumsikan memiliki penggunaan dan perizinan yang sah dan tidak ada kondisi setempat dan perizinan yang merugikan dan tidak adanya kemungkinan rencana yang merugikan.
12. Laporan ini dianggap sah apabila tertera cap (*seal*) **KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan.**

Tanggal Inspeksi

Kami telah melakukan inspeksi atas aset milik PT Inti Bangun Sejahtera Tbk pada tanggal 28 September 2020 sampai dengan 16 Oktober 2020.

Tanggal Penilaian

Tanggal Penilaian dinyatakan per tanggal 30 September 2020.

Pendekatan dan Metode Penilaian

Untuk memperoleh hasil yang akurat dan obyektif, mengacu kepada **Peraturan No. VIII.C.4 angka 10 butir c** wajib digunakan 2 (dua) Pendekatan Penilaian.

Dalam penilaian ini, pendekatan yang digunakan adalah sebagai berikut :

Pendekatan Pendapatan

Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) adalah Pendekatan Penilaian yang didasarkan pada pendapatan dan biaya dari obyek penilaian per periode tertentu, yang dapat dihasilkan oleh obyek penilaian, yang kemudian dikapitalisasikan (**Peraturan No. VIII.C.4 angka 1 butir 18**).

Pendekatan Biaya

Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) adalah Pendekatan Penilaian untuk mendapatkan indikasi Nilai obyek penilaian berdasarkan Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) pada Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*) setelah dikurangi dengan Penyusutan (**Peraturan No. VIII.C.4 angka 1 butir 19**).

Mengacu kepada Peraturan No. VIII.C.4 angka 10 butir c, untuk memperoleh hasil yang akurat dan obyektif wajib digunakan 2 (dua) Pendekatan Penilaian.

Untuk menilai Menara Telekomunikasi (Tower) digunakan Pendekatan Pendapatan dengan Metode Diskonto Arus Kas (*Discounted Cash Flow Method/metode DCF*) dan Pendekatan Biaya dengan Metode Biaya Pengganti Terdepresiasi (*Depreciated Replacement Cost Method/Metode DRC*).

Untuk mendapatkan Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) kami menggunakan Metode Unit Terpasang.

Alasan penggunaan Pendekatan Pendapatan dan Pendekatan Biaya adalah sebagai berikut:

- Aset yang dinilai memenuhi kriteria sebagai aset yang dapat menghasilkan pendapatan (*Income Producing Property*).
- Biaya Pengganti Baru untuk aset yang dinilai dapat dihitung dan tersedia di pasar.

Kesimpulan Nilai

Berdasarkan pendekatan dan metode penilaian diatas dan dengan mempertimbangkan seluruh data dan informasi yang relevan dan analisis yang dilakukan serta berbagai faktor yang mempengaruhi Nilai Pasar Aset, maka kami berkesimpulan bahwa jumlah sebesar:

Pendekatan & Metode	Indikasi Nilai Pasar Rp Juta	Bobot	Nilai Pasar Rp Juta
Pendekatan Pendapatan - Metode Diskonto Arus Kas	3.625.903	50,31%	1.824.293
Pendekatan Biaya - Metode Pengganti Baru Terdepresiasi	3.580.820	49,69%	1.779.210
Nilai Pasar			3.603.503

Rp 3.603.503.000.000,-
(TIGA TRILIUN ENAM RATUS TIGA MILIAR LIMA RATUS TIGA JUTA RUPIAH).

merupakan jumlah Nilai Pasar dari Aset berupa 3.000 unit menara telekomunikasi milik PT Inti Bangun Sejahtera Tbk sesuai dengan obyek penilaian yang telah dinyatakan yang dinilai per tanggal 30 September 2020.

C. Ringkasan Laporan Penilaian Aset Tak berwujud Berupa Sisa Kontrak Sewa Pelanggan Atas 3.000 Menara Telekomunikasi Milik PT Inti Bangun Sejahtera Tbk No. 00130/2.0018-00/BS/06/0148/1/III/2021 tanggal 3 Maret 2021

Objek Penilaian

Sehubungan dengan rencana penjualan atas 3.000 Menara Telekomunikasi milik PT Inti Bangun Sejahtera Tbk (“Perseroan”), maka kami telah melakukan identifikasi dan klarifikasi dengan manajemen atas aset tak berwujud yang menjadi objek penilaian yang terkait dengan pemasaran, pelanggan, seni, kontrak perusahaan, teknologi dan yang berasal dari penelitian dan pengembangan.

Berdasarkan hasil identifikasi dan klarifikasi tersebut di atas, maka aset tak berwujud yang dimiliki dan menjadi objek penilaian adalah aset tak berwujud terkait dengan pelanggan (*customer related intangible assets*), yaitu berupa sisa kontrak sewa pelanggan (*customer contract*).

Pemilik Terdaftar

PT Inti Bangun Sejahtera Tbk

Tujuan Penilaian

Penugasan penilaian ini dimaksudkan untuk mengungkapkan opini **Nilai Pasar (Market Value)** atas objek penilaian pada tanggal penilaian yang dinyatakan dalam mata uang Indonesia Rupiah yang akan digunakan dalam rangka penjualan.

Asumsi dan Kondisi Syarat Pembatas

Asumsi

Penilaian ini bergantung pada hal-hal sebagai berikut:

1. Seluruh pernyataan dan data yang terdapat di dalam laporan ini adalah relevan, benar dan dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan prosedur penilaian yang umum berlaku dan disampaikan dengan itikad baik.
2. Kami menggunakan proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dan kami telah melakukan penyesuaian yang mencerminkan kewajaran proyeksi dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
3. Kami bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.
4. Seluruh asumsi penilaian yang digunakan didalam proses penelaahan laporan proyeksi keuangan didasarkan kepada dokumen pendukung yang diterima dari manajemen Perseroan.
5. Seluruh data yang diterima sehubungan dengan penilaian ini adalah relevan, benar dan dapat dipercaya.
6. Kami telah menelaah informasi atas status hukum objek penilaian dari pemberi tugas, terutama 3.000 Menara Telekomunikasi yang memiliki aset tak berwujud.
7. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap iklim politik, ekonomi dan hukum dimana 3.000 Menara Telekomunikasi melakukan bisnisnya.
8. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan atas tarif perpajakan atau tingkat suku bunga yang didapat dari Proyeksi Laporan Keuangan yang telah diberikan kepada kami.
9. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap peraturan dan hukum yang berlaku di dalam negara dimana 3.000 Menara Telekomunikasi mempunyai bisnis usaha yang mempengaruhi pendapatan 3.000 Menara Telekomunikasi.
10. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap tenaga kerja dan biaya lain-lain yang signifikan.
11. Tidak ada gangguan yang material dan signifikan terhadap hubungan industrial atau asosiasi tenaga kerja.
12. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap kebijakan akuntansi yang digunakan oleh 3.000 Menara Telekomunikasi.
13. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap teknologi industri dan kompetisi pasar di negara dimana 3.000 Menara Telekomunikasi menjalankan bisnisnya.
14. Kami bertanggung jawab atas laporan ini dan kesimpulan nilai akhir KJPP Penilai Aset.

Kondisi Dan Syarat Pembatas

1. Laporan penilaian Aset Tak berwujud berupa Sisa Kontrak Sewa Pelanggan atas 3.000 Menara Telekomunikasi milik Perseroan ini dilaksanakan sesuai dengan tujuan penilaian yang dinyatakan dalam laporan, oleh karena itu tidak dapat digunakan dan atau dikutip untuk tujuan lain tanpa adanya ijin tertulis dari Kantor Jasa Penilai Publik Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan.
2. Informasi yang telah diberikan oleh pemberi tugas kepada penilai seperti yang disebutkan dalam laporan penilaian Aset Tak berwujud berupa Sisa Kontrak Sewa Pelanggan atas 3.000 Menara Telekomunikasi milik Perseroan ini dianggap layak dan dipercaya. Tetapi Penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan kami terhadap data-data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun

keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada di pihak pemberi tugas.

3. Menghasilkan Laporan Penilaian Aset Tak berwujud berupa Sisa Kontrak Sewa Pelanggan atas 3.000 Menara Telekomunikasi milik Perseroan yang terbuka untuk Publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
4. Penilaian yang kami lakukan didasarkan pada data dan informasi yang diberikan oleh manajemen Perseroan. Mengingat hasil dari penilaian kami sangat tergantung dari kelengkapan, keakuratan dan penyajian data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada data seperti adanya informasi baru dari publik, informasi yang merupakan hasil penyelidikan khusus ataupun dari sumber-sumber lainnya dapat memberikan hasil yang berbeda dari hasil penilaian kami. Oleh karena itu, kami sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bersifat material. Walaupun isi dari laporan penilaian Aset Tak berwujud berupa Sisa Kontrak Sewa Pelanggan atas 3.000 Menara Telekomunikasi milik Perseroan ini telah dilaksanakan dengan itikad baik dan cara yang profesional, kami tidak bertanggung jawab atas adanya kemungkinan terjadi perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh analisis tambahan ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar penilaian.
5. Nilai yang dicantumkan dalam laporan penilaian Aset Tak berwujud berupa Sisa Kontrak Sewa Pelanggan atas 3.000 Menara Telekomunikasi milik Perseroan ini serta setiap nilai lain dalam laporan yang merupakan bagian dari objek yang dinilai, hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian. Nilai yang digunakan dalam laporan penilaian Aset Tak berwujud berupa Sisa Kontrak Sewa Pelanggan atas 3.000 Menara Telekomunikasi milik Perseroan ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
6. Laporan penilaian Aset Tak berwujud berupa Sisa Kontrak Sewa Pelanggan atas 3.000 Menara Telekomunikasi milik Perseroan ini disusun berdasarkan pertimbangan perekonomian, kondisi umum bisnis dan kondisi keuangan serta kondisi usaha 3.000 Menara Telekomunikasi. Analisis, pendapat serta kesimpulan yang kami buat dalam laporan penilaian Aset Tak berwujud berupa Sisa Kontrak Sewa Pelanggan atas 3.000 Menara Telekomunikasi milik Perseroan ini telah sesuai dengan Peraturan No. VIII.C.5 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Aset Tak berwujud di Pasar Modal, Kode Etik Penilai Indonesia ("KEPI") dan Standar Penilaian Indonesia 2018 ("SPI 2018 Edisi VII") serta peraturan perundangan yang berlaku.
7. Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi penilaian ini akibat dari peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan.
8. Kantor Jasa Penilai Publik Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan maupun para penilai dan karyawan lainnya sama sekali tidak mempunyai kepentingan finansial terhadap nilai yang diperoleh.
9. Laporan Penilaian Aset Tak berwujud berupa Sisa Kontrak Sewa Pelanggan atas 3.000 Menara Telekomunikasi milik Perseroan ini dianggap tidak sah apabila tidak tertera cap (*seal*) **Kantor Jasa Penilai Publik Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**.
10. Menghasilkan Laporan Penilaian Aset Tak berwujud berupa Sisa Kontrak Sewa Pelanggan atas 3.000 Menara Telekomunikasi milik Perseroan yang bersifat *non-disclaimer opinion*.

Tanggal Inspeksi

Tidak dilakukan inspeksi.

Tanggal Penilaian

Tanggal Penilaian (*Cut off Date*) adalah per tanggal 30 September 2020.

Pendekatan dan Metode Penilaian

Dalam melakukan penilaian Aset Tak berwujud berupa Sisa Kontrak Sewa Pelanggan atas 3.000 Menara Telekomunikasi milik Perseroan berupa sisa kontrak sewa pelanggan, kami menggunakan

Pendekatan Pendapatan dengan Metode Pendapatan Lebih (*Excess Earnings Method*) dan menerapkan *contributory asset charges*.

Pendekatan Pendapatan (*Income Based Approach*) digunakan untuk menentukan nilai Aset Tak berwujud, dengan cara mendiskonto dan/atau mengkapitalisasikan pendapatan, arus kas, atau penghematan biaya baik secara aktual atau hipotetis yang akan dihasilkan oleh Aset Tak berwujud yang menjadi obyek penilaian dengan menggunakan tingkat diskonto dan/atau kapitalisasi tertentu.

Metode yang digunakan adalah Metode Pendapatan Lebih (*Excess Earnings Method*), nilai diperoleh dengan mengestimasi nilai Aset Tak berwujud dengan menentukan nilai sekarang dari arus kas bersih yang akan diterima di masa yang akan datang yang terkait dengan Aset Tak berwujud dengan menggunakan tingkat diskonto atau tingkat kapitalisasi sesuai risiko Aset Tak berwujud. Dalam penyusunan Proyeksi, arus kas bersih Aset Tak berwujud yang menjadi objek penilaian merupakan hasil pengurangan dari arus kas dengan arus kas yang berasal dari kontribusi aset lain (*contributory asset charges*) dan/atau kontribusi dari *Goodwill*.

Kami menggunakan pendekatan pendapatan dengan metode pendapatan lebih dengan mempertimbangkan bahwa aset tak berwujud berupa sisa kontrak sewa pelanggan atas 3.000 menara telekomunikasi milik Perseroan yang bisa memberikan manfaat ekonomis di masa yang akan datang.

Pendekatan pasar tidak bisa kami terapkan karena data pasar yang sebanding dan sejenis tidak tersedia. Kami tidak menggunakan pendekatan biaya karena pendekatan biaya tidak bisa mencerminkan nilai ekonomis di masa yang akan datang.

Oleh sebab itu, kami hanya menggunakan satu pendekatan didalam perhitungan penilaian aset tak berwujud berupa sisa kontrak sewa pelanggan atas 3.000 menara telekomunikasi milik Perseroan sesuai dengan Peraturan No. VIII.C.5 point 5.c.2).

Kesimpulan Nilai

Hasil penilaian atas **Aset Tak berwujud** berupa **Sisa Kontrak Sewa Pelanggan atas 3.000 Menara Telekomunikasi** milik **Perseroan** per tanggal 30 September 2020 dengan **Pendekatan Pendapatan** dan menerapkan **Metode Pendapatan Lebih** adalah sebagai berikut:

Kesimpulan Nilai

Penilaian Aset Tak berwujud – Sisa Kontrak Sewa Pelanggan

3.000 Unit Menara Telekomunikasi

Metode Pendapatan Lebih

Dalam Jutaan Rupiah

Objek Penilaian	Penilaian Aset Takberwujud - Sisa Kontrak Sewa Pelanggan			
Tanggal Penilaian	30 September 2020			
Tingkat Diskonto	18.14%			
Keterangan	Tahun	AKB	DF	Nilai Kini AKB
Arus Kas Bersih	Okt-Des 2020	(90,087)	0.959189541	(86,410)
Arus Kas Bersih	2021	51,675	0.811936701	41,956
Arus Kas Bersih	2022	54,823	0.687289819	37,679
Arus Kas Bersih	2023	56,819	0.581778475	33,056
Arus Kas Bersih	2024	61,594	0.492465019	30,333
Arus Kas Bersih	2025	62,042	0.416862785	25,863
Arus Kas Bersih	2026	50,853	0.352866852	17,944
Arus Kas Bersih	2027	45,506	0.298695446	13,592
Arus Kas Bersih	2028	39,721	0.252840325	10,043
Arus Kas Bersih	2029	36,379	0.214024789	7,786
Arus Kas Bersih	2030	31,103	0.181168136	5,635
Arus Kas Bersih	2031	23,673	0.15335557	3,630
Arus Kas Bersih	2032	15,606	0.129812733	2,026
Arus Kas Bersih	2033	7,901	0.109884144	868
Arus Kas Bersih	2034	2,335	0.093014952	217
Arus Kas Bersih	2035	5	0.078735485	0
			Total Nilai Kini	144,221
Nilai Pasar Aset Takberwujud - Sisa Kontrak Sewa Pelanggan				144,221

Dengan mempertimbangkan seluruh data dan informasi yang relevan dan analisis yang dilakukan atas berbagai faktor yang mempengaruhi objek penilaian serta asumsi dan kondisi pembatas yang tertera dalam laporan ini, maka kami berkesimpulan bahwa **Nilai Pasar Aset Tak berwujud berupa Sisa Kontrak Sewa Pelanggan atas 3.000 Menara Telekomunikasi milik Perseroan Per 30 September 2020** adalah sebesar **Rp144.221.000.000,- (Seratus Empat Puluh Empat Miliar Dua Ratus Dua Puluh Satu Juta Rupiah)**.

RINGKASAN LAPORAN KEWAJARAN TRANSAKSI

Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*) Atas Rencana Transaksi Penjualan atas Aset Menara Telekomunikasi (Tower) sebanyak 3.000 unit antara PT Inti Bangun Sejahtera Tbk dengan PT Tower Bersama selaku anak perusahaan dari PT Tower Bersama Infrastructure Tbk 00131/2.0018-00/BS/06/0148/1/III/2021, tanggal 3 Maret 2021.

Objek Penilaian

Objek penilaian adalah Penyusunan Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*) atas Rencana Transaksi Penjualan Aset Menara Telekomunikasi (Tower) sebanyak 3.000 unit dan Penyewaan atas Aset milik Perseroan berupa 28 bidang tanah dan 4 bidang *rooftop* yang digunakan untuk tower antara Perseroan dengan Pihak Pembeli selaku anak perusahaan dari PT Tower Bersama Infrastructure Tbk .

Tanggal Penilaian

30 September 2020

Tujuan Penilaian

Pelaksanaan penilaian ini dimaksudkan untuk memberikan Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*) atas Rencana Transaksi Penjualan atas Aset Menara Telekomunikasi (Tower) sebanyak 3.000 unit antara Perseroan dengan Pihak Pembeli yang ditujukan dalam rangka memenuhi ketentuan Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha tanggal 21 April 2020.

Dalam melakukan penilaian atas Rencana Transaksi, kami berpedoman pada Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 tanggal 2 Juli 2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Surat Edaran OJK No. 17/SEOJK.04/2020 Tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia 2018 (KEPI&SPI 2018 Edisi VII) serta peraturan perundangan yang berlaku, dan penggunaan relaksasi mengacu pada surat OJK Nomor S-101/D.04/2020 tanggal 24 Maret 2020 Hal: Perpanjangan Jangka Waktu Berlakunya Laporan Keuangan dan Laporan Penilaian di Pasar Modal, Perpanjangan Masa Penawaran Awal dan Penundaan/Pembatalan Penawaran Umum serta peraturan perundangan yang berlaku.

Berdasarkan penjelasan dari manajemen Perseroan, Rencana Transaksi di atas tidak memenuhi ketentuan peraturan tentang transaksi afiliasi dan transaksi benturan kepentingan tetapi termasuk transaksi material karena berdasarkan penjelasan dari manajemen nilai Rencana Transaksi di atas 50% dari ekuitas Perseroan per 30 September 2020.

Asumsi dan Kondisi Syarat Pembatas

Asumsi

Penilaian ini bergantung pada hal-hal sebagai berikut:

1. Kami mengasumsikan bahwa Rencana Transaksi tersebut dijalankan seperti yang telah dijelaskan oleh manajemen Perseroan dan sesuai dengan kesepakatan serta kebenaran informasi mengenai Rencana Transaksi tersebut yang diungkap oleh pihak Perseroan dalam perjanjian jual beli bersyarat antara Perseroan dengan Pihak Pembeli yang telah kami terima.
2. Rencana Transaksi yang disepakati antara Perseroan, dengan Pihak Pembeli akan dilaksanakan sebelum atau pada tanggal 31 Maret 2021 dengan batas akhir penyelesaian pada tanggal 31 Mei 2021. Pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi disusun berdasarkan pertimbangan perekonomian, kondisi umum bisnis dan kondisi keuangan serta kondisi usaha Perseroan, serta Peraturan OJK pada tanggal Laporan Pendapat Kewajaran ini disusun. Perubahan atas kondisi-kondisi tertentu yang berada di luar kendali Perseroan akan dapat memberikan dampak yang tidak dapat diprediksi dan dapat berpengaruh terhadap pendapat kewajaran ini.
3. Kami mengasumsikan bahwa sejak tanggal penerbitan Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi sampai tanggal efektifnya Rencana Transaksi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan pendapat kewajaran ini.
4. Kami mengasumsikan bahwa Perseroan merupakan perusahaan yang berkelanjutan usahanya di masa mendatang dan dikelola oleh manajemen yang profesional dan kompeten (*going concern*).
5. Seluruh pernyataan dan data yang terdapat di dalam laporan ini adalah relevan, benar dan dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan prosedur penilaian yang umum berlaku dan disampaikan dengan itikad baik.
6. Kami menggunakan proyeksi keuangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan dan kami telah melakukan penyesuaian yang mencerminkan kewajaran proyeksi dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
7. Kami bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan .
8. Seluruh asumsi penilaian yang digunakan di dalam proses penelaahan laporan proyeksi keuangan didasarkan kepada dokumen pendukung yang diterima dari manajemen Perseroan.

9. Seluruh data yang diterima sehubungan dengan penilaian ini adalah relevan, benar dan dapat dipercaya.
10. Kami telah menelaah informasi atas status hukum objek penilaian dari pemberi tugas.
11. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap iklim politik, ekonomi dan hukum dimana Perseroan melakukan bisnisnya.
12. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan atas tarif perpajakan atau tingkat suku bunga yang didapat dari Proyeksi Laporan Keuangan yang telah diberikan kepada kami.
13. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap peraturan dan hukum yang berlaku di dalam negara dimana Perseroan mempunyai bisnis usaha yang mempengaruhi pendapatan Perseroan.
14. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap tenaga kerja dan biaya lain-lain yang signifikan.
15. Tidak ada gangguan yang material dan signifikan terhadap hubungan industrial atau asosiasi tenaga kerja.
16. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap kebijakan akuntansi yang digunakan oleh manajemen Perseroan.
17. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap teknologi industri dan kompetisi pasar di negara dimana Perseroan menjalankan bisnisnya.
18. Kami bertanggung jawab atas laporan ini dan kesimpulan nilai akhir

Kondisi dan Syarat Pembatas

1. Laporan ini dilaksanakan sesuai dengan tujuan penilaian yang dinyatakan dalam laporan, oleh karena itu tidak dapat digunakan dan atau dikutip untuk tujuan lain tanpa adanya ijin tertulis dari Kantor Jasa Penilai Publik Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan .
2. Informasi yang telah diberikan oleh pemberi tugas kepada penilai seperti yang disebutkan dalam laporan ini dianggap layak dan dipercaya. Tetapi Penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan kami terhadap data-data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada di pihak pemberi tugas.
3. Laporan ini terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
4. Penilaian yang kami lakukan didasarkan pada data dan informasi yang diberikan oleh manajemen Perseroan. Mengingat hasil dari penilaian kami sangat tergantung dari kelengkapan, keakuratan dan penyajian data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada data seperti adanya informasi baru dari publik, informasi yang merupakan hasil penyelidikan khusus ataupun dari sumber-sumber lainnya dapat memberikan hasil yang berbeda dari hasil penilaian kami. Oleh karena itu, kami sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bersifat material. Walaupun isi dari laporan ini telah dilaksanakan dengan itikad baik dan cara yang professional, namun kami tidak bertanggung jawab atas adanya kemungkinan terjadi perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh analisis tambahan ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar penilaian.
5. Nilai yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan yang merupakan bagian dari objek yang dinilai, hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian. Hasil kesimpulan yang digunakan dalam laporan ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
6. Laporan ini disusun berdasarkan pertimbangan perekonomian, kondisi umum bisnis dan kondisi keuangan serta kondisi usaha Perseroan. Analisis, pendapat serta kesimpulan yang kami buat dalam laporan ini telah sesuai dengan Peraturan OJK Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 tanggal 2 Juli 2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Surat Edaran OJK No.

17/SEOJK.04/2020 Tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia 2018 (SPI 2018 Edisi VII) serta peraturan perundangan yang berlaku.

7. Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi penilaian ini akibat dari peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan (subsequent events).
8. Kantor Jasa Penilai Publik Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan maupun para penilai dan karyawan lainnya sama sekali tidak mempunyai kepentingan finansial terhadap nilai yang diperoleh.
9. Laporan ini dianggap tidak sah apabila tidak tertera cap (seal) Kantor Jasa Penilai Publik Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan.
10. Laporan Pendapat Kewajaran ini bersifat non-disclaimer opinion.

Metode dan Prosedur Penyusunan Pendapat Kewajaran

Untuk dapat memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi, kami melaksanakan prosedur penilaian dengan melakukan analisis transaksi, analisis kualitatif dan kuantitatif, analisis atas kewajaran nilai transaksi dan analisis faktor-faktor lain yang relevan.

Sifat dan Sumber Informasi yang dapat Diandalkan

Analisis dilakukan berdasarkan data dan informasi yang diperoleh dari manajemen Perseroan serta dari berbagai sumber lainnya, yaitu:

1. Perjanjian Jual Beli Aset Bersyarat antara Perseroan dengan Pihak Pembeli;
2. Laporan Penilaian Aset Tak berwujud yang dilakukan oleh KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan atas Aset Tak berwujud berupa Sisa Kontrak Sewa Pelanggan atas 3.000 unit aset Menara Telekomunikasi milik Perseroan per tanggal 30 September 2020, dengan No. 00586/2.0018-00/BS/06/0148/1/XII/2020 tanggal 21 Desember 2020;
3. Laporan Penilaian Aset yang dilakukan oleh KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan atas 3.000 unit Aset Menara Telekomunikasi milik IBS Tbk per tanggal 30 September 2020, dengan No. 00094/2.0018-00/PI/06/0148/ 1/II/2021 tanggal 11 Februari 2021;
4. Laporan Penilaian atas Nilai Sewa Pasar Aset milik IBS Tbk yang dilakukan oleh KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan per tanggal 30 September 2020, dengan No. 00093/2.0018-00/PI/06/0148/1/II/2021 tanggal 11 Februari 2021;
5. Laporan Keuangan Perseroan per tanggal 30 September 2020 yang telah direviu oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (BDO);
6. Laporan Keuangan Perseroan per tanggal 31 Desember 2019 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (BDO) dengan opini wajar tanpa pengecualian;
7. Laporan Keuangan Auditan Perseroan per tanggal 31 Desember 2018 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata, Sutanto, Fahmi, Bambang & Rekan (BDO) dengan opini wajar tanpa pengecualian;
8. Laporan Keuangan Auditan Perseroan per tanggal 31 Desember 2017 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata, Sutanto, Fahmi & Rekan (BDO) dengan opini wajar tanpa pengecualian;
9. Laporan Keuangan Auditan Perseroan per tanggal 31 Desember 2016 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata, Sutanto, Fahmi & Rekan (BDO) dengan opini wajar tanpa pengecualian;
10. Laporan Keuangan Proyeksi Perseroan termasuk proyeksi Laporan Laba Rugi, Laporan Posisi Keuangan dan Laporan Arus Kas dengan dan tanpa adanya Rencana Transaksi yang diperoleh dari manajemen Perseroan;
11. Proforma Laporan Keuangan Perseroan dengan adanya Rencana Transaksi yang telah direviu oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata, Sutanto, Fahmi & Rekan (BDO);
12. Dokumen legal seperti Akta Notaris dan perubahannya, SIUP, TDP, NPWP, SKDP dan dokumen-dokumen penting lainnya;
13. Informasi dari Perseroan melalui wawancara dan diskusi sehubungan dengan Rencana Transaksi;
14. Review atas data dan informasi yang kami peroleh yang berkaitan dengan Rencana Transaksi tersebut yang kami anggap relevan;

15. Melakukan analisis transaksi, analisis kualitatif dan kuantitatif, analisis atas kewajaran nilai transaksi dan analisis faktor-faktor lain yang relevan;
16. Pendapat kewajaran ini disusun berdasarkan pada data dan informasi serta prinsip integritas.

Pendapat Kewajaran Atas Transaksi

Analisis Pendapat Kewajaran

Metode yang digunakan dalam melakukan analisis penyusunan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi adalah dengan melakukan analisis transaksi, analisis kualitatif dan analisis kuantitatif, analisis atas kewajaran nilai transaksi dan analisis atas faktor-faktor lain yang relevan:

1. Analisis Transaksi

Berdasarkan penjelasan dari manajemen Perseroan, Rencana Transaksi di atas merupakan transaksi material karena nilai Rencana Transaksi lebih tinggi dari 50% nilai buku ekuitas Perseroan per 30 September 2020 yang telah direviu oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (BDO). Rencana Transaksi Jual Beli Aset Menara Telekomunikasi disepakati oleh Para Pihak dengan nilai Rencana Transaksi Rp3.975.000.000.000,- dan sewa menyewa 28 bidang tanah dan 4 bidang rooftop yang digunakan untuk tower dengan nilai Rencana Transaksi Rp10.820.000.000,- atau total nilai Rencana Transaksi sebesar Rp3.985.820.000.000,- atau 63,99% dari nilai buku ekuitas Perseroan per 30 September 2020 sebesar Rp6.228.469.000.000,- sehingga memenuhi ketentuan peraturan tentang transaksi material sehingga Perusahaan tunduk pada ketentuan yang di atur dalam peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha tanggal 21 April 2020.

2. Analisis Kualitatif dan Kuantitatif

a. Analisis manfaat dan risiko Rencana Transaksi adalah:

Manfaat Rencana Transaksi

- Menghasilkan kinerja arus kas yang lebih produktif dari aktivitas investasi Perseroan yang mendukung perluasan bisnis Perseroan sejalan dengan strategi usaha di bidang infrastruktur telekomunikasi yang lebih terkini;
- Menurunkan utang bank sehingga beban kewajiban cicilan pokok dan bunga perusahaan menjadi lebih kecil / ringan;
- Komposisi modal dan utang yang lebih kuat yang dapat mendukung pertumbuhan bisnis Perseroan;
- Penerimaan kas dari Transaksi akan dipergunakan untuk mendanai investasi pada aset produktif yang dipandang menguntungkan termasuk untuk membangun menara-menara baru dengan teknologi terkini.

Risiko Rencana Transaksi

- Portfolio jumlah tower Perusahaan yang berkurang 50% dimana Perusahaan tidak menjadi big 4 dari tower provider company di Indonesia;
- Revenue Perusahaan akan mengalami penurunan di tahun 2021 tetapi akan mulai mengalami kenaikan di tahun 2022 dan seterusnya dan akan kembali seperti sebelum transaksi penjualan dalam waktu 3 tahun, dimana di masa akan datang operator akan fokus di teknologi 5G dan Perseroan akan lebih focus ke MCP (*Microcell Pole*) tower ke depannya.

b. Sejak 31 Desember 2015 sampai dengan 31 Desember 2019 jumlah pendapatan Perseroan mengalami peningkatan rata-rata CAGR sebesar 21,1%. Begitu pula dengan laba kotor Perseroan dari 31 Desember 2015 sampai dengan 31 Desember 2019 jumlah laba kotor Perseroan mengalami peningkatan rata-rata CAGR sebesar 9,3% per tahun.

- c. Analisis rasio mengenai pengaruh Rencana Transaksi terhadap kinerja Perseroan per 30 September 2020 sebagai berikut:

Proforma posisi keuangan, laba rugi dan arus kas mengenai pengaruh Rencana Transaksi menunjukkan perbedaan antara sebelum dan sesudah Rencana Transaksi pada tanggal 30 September 2020

**Proforma Rasio Keuangan Sebelum dan Setelah Transaksi
Per 30 September 2020**

Analisis Rasio	Sebelum	Sesudah	Perbedaan
Rasio Likuiditas			
Rasio lancar	1,29	2,87	123,1%
Rasio cepat	1,21	2,81	132,8%
Rasio kas	0,55	2,28	316,4%
Rasio Solvabilitas			
<i>Rasio utang terhadap ekuitas</i>	0,69	0,49	-29,3%
<i>Rasio utang jangka panjang terhadap ekuitas</i>	0,50	0,25	-49,0%
<i>Rasio utang terhadap aset</i>	0,41	0,33	-19,7%
Rasio Profitabilitas			
<i>Marjin laba kotor</i>	50,4%	50,4%	0,0%
<i>Marjin laba usaha</i>	10,3%	24,2%	133,7%

Tabel Proforma rasio keuangan per 30 September 2020 menunjukkan terdapat perbedaan yang signifikan antara sebelum dan sesudah Rencana Transaksi pada tanggal 30 September 2020.

Untuk rasio likuiditas seperti rasio kas, rasio lancar dan rasio cepat masing-masing mengalami peningkatan sebesar 123,1%, 132,8% dan 316,4% dikarenakan adanya penjualan 3.000 aset Menara telekomunikasi antara Perseroan dan Pihak Pembeli.

Sedangkan rasio solvabilitas seperti rasio utang terhadap ekuitas, utang jangka panjang terhadap ekuitas dan rasio utang terhadap aset masing-masing menurun sebesar 29,3%, 49,0% dan 19,7% dikarenakan sebagian hasil dari penjualan aset Menara telekomunikasi digunakan untuk membayar utang bank milik Perseroan.

Untuk rasio profitabilitas seperti marjin laba kotor tidak mengalami perubahan sedangkan untuk marjin laba usaha mengalami perubahan sebesar 133,7% dikarenakan keuntungan dalam penjualan aset Menara telekomunikasi tersebut.

Secara umum dapat dikatakan bahwa Rencana Transaksi akan memperbaiki kinerja keuangan Perseroan.

- d. Analisis Inkremental dilakukan sehubungan dengan Rencana Transaksi Perseroan dilakukan dengan cara membandingkan laba per lembar saham selama masa proyeksi antara sebelum dan sesudah Rencana Transaksi berdasarkan data laporan laba rugi proyeksi Perusahaan. Hasil analisis adalah sebagai berikut:

Keterangan	30-Sep-20	31-Dec-20	2020 12 Bulan	2021	2022	2023	2024	2025
Laba Tahun Berjalan (Rp Juta)								
Sebelum rencana transaksi	86.260	31.942	118.202	54.433	150.432	299.120	458.995	602.389
Setelah rencana transaksi	201.559	10.484	212.043	80.875	201.637	332.063	467.754	640.605
Selisih	115.299	(21.459)	93.840	26.442	51.205	32.943	8.759	38.216
% Kenaikan/(Penurunan)	133,7%	-67,2%	79,4%	48,6%	34,0%	11,0%	1,9%	6,3%
Laba per Lembar Saham (Rp)								
Jumlah lembar saham (juta lembar)	1.351							
Sebelum rencana transaksi	63,9	23,6	87,5	40,3	111,4	221,4	339,8	445,9
Setelah rencana transaksi	149,2	7,8	157,0	59,9	149,3	245,8	346,3	474,2
Selisih	85,3	(15,9)	69,5	19,6	37,9	24,4	6,5	28,3
% Kenaikan/(Penurunan)	133,7%	-67,2%	79,4%	48,6%	34,0%	11,0%	1,9%	6,3%

Analisis inkremental menunjukkan bahwa berdasarkan proyeksi laba rugi Perusahaan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi yang menunjukkan bahwa laba per lembar saham proyeksi dengan Rencana Transaksi menunjukkan posisi yang lebih baik dibandingkan sebelum Rencana Transaksi.

- e. Dalam melakukan analisis sensitivitas terhadap nilai transaksi, kami mengasumsikan nilai transaksi naik 5%, naik 10%, turun 5% dan turun 10%. Hasil analisis adalah sebagai berikut:

Keterangan		Naik 5%	Naik 10%	Turun 5%	Turun 10%
Nilai Pasar	3.895.517				
Aset Menara Telekomunikasi (3.000 Unit)	3.603.503				
Aset Hak Guna (Sisa sewa lahan Pihak ke-3)	147.793				
Aset TakBerwujud Sisa Kontrak Pelanggan	144.221				
Nilai Transaksi	3.975.000	4.173.750	4.372.500	3.776.250	3.577.500
Selisih	79.483	278.233	476.983	(119.267)	(318.017)
%	2,0%	7,1%	12,2%	-3,1%	-8,2%

Berdasarkan analisis di atas menunjukkan bahwa selisih nilai transaksi dengan nilai pasar akan mengalami perubahan yang relatif sama dengan perubahan nilai transaksi.

3. Analisis Kewajaran Nilai Transaksi

Analisis Kewajaran Nilai Transaksi adalah sebagai berikut:

Untuk mengukur kewajaran dari nilai transaksi maka kami melakukan penilaian atas aset Menara telekomunikasi yang menjadi objek jual beli serta melakukan perhitungan Nilai Sewa Pasar atas sewa menyewa 28 bidang tanah dan 4 bidang *rooftop* yang digunakan untuk tower milik Perseroan dengan hasil sebagai berikut:

Dalam Jutaan Rupiah

Keterangan	Nilai Transaksi	Nilai Pasar	Selisih	%
Aset Menara Telekomunikasi (3.000 unit)		3.603.503		
Aset Hak Guna (Sewa lahan Pihak ke-3)		147.793		
Aset TakBerwujud Sisa Kontrak Pelanggan		144.221		
Total	3.975.000	3.895.517	79.483	2,0%
Sewa Menyewa 28 bidang tanah dan 4 bidang <i>rooftop</i>	10.820	10.467	353	3,4%
Total	3.985.820	3.905.984	79.836	2,0%

Rencana Transaksi Jual Beli Menara Telekomunikasi:

- Berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan oleh KJPP NDR seperti yang tertuang dalam Laporan Penilaian Aset Tak berwujud File No. 00586 /2.0018-00/BS/06/0148/1/XII/2020 tanggal 21 Desember 2020. Nilai Pasar Aset Tak berwujud berupa Sisa Kontrak Sewa Pelanggan atas 3.000 unit Aset Menara telekomunikasi milik Perseroan per tanggal 30 September 2020 adalah sebesar Rp144.221.000.000,- (Seratus Empat Puluh Empat Miliar Dua Ratus Dua Puluh Satu Juta Rupiah);
- Berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan oleh KJPP NDR seperti yang tertuang dalam Laporan Penilaian Aset File No. 00094/2.0018-00/PI/06/0148/ 1/II/2021 tanggal 11 Februari 2021. Nilai Pasar atas 3.000 unit Aset Menara telekomunikasi milik IBS Tbk per tanggal 30 September 2020 adalah sebesar Rp3.603.503.000.000,- (Tiga Triliun Enam Ratus Tiga Miliar Lima Ratus Tiga Juta Rupiah);
- Berdasarkan informasi manajemen mengenai aset hak guna berupa sisa kontrak sewa tanah pihak ke-3 yang akan di transfer adalah sebesar Rp147.793.000.000,- (Seratus Empat Puluh Tujuh Miliar Tujuh Ratus Sembilan Puluh Tiga Juta Rupiah).

Berdasarkan perjanjian jual beli aset bersyarat yang telah disetujui oleh para pihak bahwa harga transaksi atas 3.000 unit aset Menara telekomunikasi adalah sebesar Rp3.975.000.000.000,- (Tiga Triliun Sembilan Ratus Tujuh Puluh Lima Miliar Rupiah), bila dibandingkan dengan total nilai pasar atas 3.000 unit aset Menara telekomunikasi sebesar Rp3.895.517.000.000,- (Tiga Triliun Delapan Ratus Sembilan Puluh Lima Miliar Lima Ratus Tujuh Belas Juta Rupiah), maka dapat disimpulkan bahwa harga Rencana Transaksi jual beli Aset Menara yang disepakati lebih tinggi Rp79.483.000.000,- (Tujuh Puluh Sembilan Miliar Empat Ratus Delapan Puluh Tiga Juta Rupiah) atau 2,0% lebih tinggi dibandingkan dengan nilai pasarnya;

Rencana Transaksi Sewa Menyewa Tanah:

- Berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan oleh KJPP NDR seperti yang tertuang dalam Laporan Penilaian atas Nilai Sewa Pasar Aset File No. 00093/2.0018-00/PI/06/0148/ 1/II/2021 tanggal 11 Februari 2021. Nilai Sewa Pasar atas sewa menyewa untuk 28 bidang tanah dan 4 bidang rooftop yang digunakan untuk tower milik IBS Tbk per tanggal 30 September 2020 adalah sebesar Rp10.467.000.000,- (Sepuluh Miliar Empat Ratus Enam Puluh Tujuh Juta Rupiah);
- Berdasarkan perjanjian sewa lahan yang tergabung dalam perjanjian jual beli aset bersyarat bahwa nilai sewa tanah keseluruhannya adalah sebesar Rp10.820.000.000,- (Sepuluh Miliar Delapan Ratus Dua Puluh Juta Rupiah).

Berdasarkan perjanjian sewa menyewa yang telah disetujui oleh para pihak dan melihat hasil penilaian atas Nilai Sewa Pasar atas sewa menyewa untuk 28 bidang tanah dan 4 bidang *rooftop* yang digunakan untuk tower milik Perseroan, maka dapat disimpulkan bahwa harga Rencana Transaksi atas kontrak sewa lahan Aset Menara yang disepakati lebih tinggi Rp353.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Tiga Juta Rupiah) atau 3,4% lebih tinggi dibandingkan dengan nilai pasarnya.

Secara total nilai Rencana Transaksi lebih tinggi Rp79.836.000.000,- (Tujuh Puluh Sembilan Miliar Delapan Ratus Tiga Puluh Enam Juta Rupiah) atau lebih tinggi 2,0% dibandingkan dengan nilai pasarnya.

Dengan mempertimbangkan kesepakatan para pihak yaitu Perseroan dan Pihak Pembeli sesuai dengan perjanjian Rencana Transaksi jual beli Aset Menara serta Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 tanggal 2 Juli 2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal yang menyatakan bahwa nilai transaksi wajar apabila ada dalam kisaran batas atas dan batas bawah yang tidak melebihi 7,5%, maka dapat disimpulkan bahwa Nilai Rencana Transaksi tersebut adalah Wajar.

4. Analisis Faktor-faktor Lain Yang Relevan

Dengan Rencana Transaksi Penjualan Menara Telekomunikasi milik Perseroan kepada Pihak Pembeli, maka perusahaan dapat memiliki peluang untuk mengembangkan bisnisnya karena didukung oleh struktur keuangan yang lebih baik.

Kesimpulan

Atas dasar analisis yang kami lakukan terhadap kewajaran Rencana Transaksi yang meliputi analisis transaksi, analisis kualitatif dan analisis kuantitatif, analisis kewajaran nilai transaksi dan analisis atas faktor-faktor lain yang relevan maka kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi Penjualan atas Aset Menara Telekomunikasi (Tower) sebanyak 3.000 unit antara PT Inti Bangun Sejahtera Tbk (Perseroan) dengan PT Tower Bersama (Pihak Pembeli) selaku anak perusahaan dari PT Tower Bersama Infrastructure Tbk. adalah Wajar.

RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA

RUPSLB terkait dengan rencana transaksi akan dilaksanakan dengan detail sebagai berikut:

Tanggal pelaksanaan RUPS	: Selasa, 30 Maret 2021
Tempat penyelenggaraan RUPS	: Function Room, Plaza Timor Building Jl. Timor No. 2, Menteng Jakarta Pusat 10350
Mata acara RUPS	: Persetujuan atas rencana penjualan menara telekomunikasi Perseroan termasuk penyewaan tanah-tanah milik Perseroan yang terkait dengan menara telekomunikasi yang dijual, yang merupakan suatu transaksi material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha (“ POJK 17/2020 ”)
Kuorum Kehadiran RUPS	: a. sesuai dengan Pasal 18 ayat 6 Anggaran Dasar Perseroan, RUPS dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling kurang 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 3/4 (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS. b. dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam huruf (a) tidak tercapai, RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua adalah sah dan berhak mengambil keputusan jika dalam RUPS dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling kurang 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan RUPS kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 3/4 (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS. c. dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud dalam huruf (b) tidak tercapai, RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan.
Kuorum keputusan RUPS	: Sesuai dengan Pasal 18 ayat 1,2,3 Anggaran Dasar Perseroan, keputusan RUPS diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat.

Dalam hal keputusan berdasarkan musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, keputusan diambil melalui pemungutan suara. Pengambilan keputusan melalui pemungutan suara, wajib dilakukan dengan memperhatikan ketentuan kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS, sebagaimana tersebut diatas.

Informasi penting lainnya : Merujuk kepada Pasal 8 dan Pasal 9 POJK 17/2020, dalam hal transaksi material yang telah disetujui dalam RUPS belum dilaksanakan dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal persetujuan RUPS, maka transaksi material tersebut hanya dapat dilaksanakan setelah memperoleh persetujuan kembali RUPS. Dalam hal transaksi material tidak memperoleh persetujuan RUPS, rencana transaksi material baru dapat dimintakan persetujuan RUPS kembali paling singkat 12 (dua belas) bulan setelah pelaksanaan RUPS yang tidak menyetujui transaksi material tersebut.

INFORMASI TAMBAHAN

Apabila memerlukan informasi lebih lanjut dapat menghubungi Perseroan dengan alamat:

PT Inti Bangun Sejahtera Tbk
Jalan Riau No. 23, Menteng, Jakarta Pusat 10350
Telepon : (021) 31935919 ; Faksimili : (021) 3903473
Situs web: www.lbstower.com
Email: corsec@lbstower.com