

**KETERBUKAAN INFORMASI  
SEHUBUNGAN DENGAN  
TRANSAKSI AFILIASI**

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



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

Kegiatan usaha:

Penyedia Menara dan Infrastruktur Telekomunikasi

Kantor:

Jalan Riau No. 23, Menteng, Jakarta Pusat 10350

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

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

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

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

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

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 27 Februari 2024.

## PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini dibuat dalam rangka pemenuhan ketentuan Pasal 4 ayat (1) huruf b POJK 42/2020 yang mewajibkan Perseroan untuk mengumumkan keterbukaan informasi kepada masyarakat sehubungan dengan transaksi afiliasi. Keterbukaan Informasi ini memuat informasi transaksi afiliasi sehubungan dengan transaksi berupa jual beli aset *Fiber Optic Core* yang dilakukan oleh Perseroan dan PT Mora Telematika Indonesia Tbk ("**MTI**") ("**Transaksi**").

Sehubungan dengan Transaksi, Perseroan telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik Ferdinand, Danar, Ichsan dan Rekan ("**Penilai**") untuk melakukan penilaian yang dimaksudkan untuk memberikan pendapat kewajaran (*fairness opinion*) atas Transaksi sebagaimana dinyatakan dalam Laporan Pendapat Kewajaran atas rencana transaksi berupa jual beli aset *Fiber Optic Core* dengan MTI tanggal 19 Februari 2024 yang diterbitkan oleh Penilai ("**Laporan Pendapat Kewajaran**") dengan tanggal penilaian Pendapat Kewajaran adalah tanggal 30 September 2023 ("**Tanggal Penilaian**").

Transaksi merupakan suatu transaksi dengan nilai transaksi melebihi jumlah Rp5.000.000.000,00 (lima miliar Rupiah), maka, Transaksi bukan merupakan transaksi yang dikecualikan berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (1) POJK 42/2020, sehingga, Perseroan wajib melakukan prosedur dan memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 ayat (1) POJK 42/2020.

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

## URAIAN MENGENAI TRANSAKSI AFILIASI

### A. Objek Transaksi

Obyek Transaksi adalah aset berupa *Fiber Optic Core* yang *idle* (tidak digunakan untuk kegiatan operasional).

Berdasarkan Perjanjian Jual Beli *Fiber Optic Core* No. 258A/PKS/MTI-IBS/II/2024 tanggal 23 Februari 2024 ("**Perjanjian**") yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antara Perseroan dan MTI, Perseroan setuju untuk menjual *fiber optic core* dan MTI setuju untuk membeli *fiber optic core* dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana ditetapkan dalam Perjanjian.

### B. Nilai Transaksi

Nilai Transaksi sebesar Rp15.712.200.000 (lima belas miliar tujuh ratus dua belas juta dua ratus ribu Rupiah), bila dibandingkan dengan ekuitas Perseroan per 30 September 2023 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan adalah sebesar Rp6.292.253.488.949, maka nilai Transaksi adalah sebesar 0,25% terhadap ekuitas, dengan demikian Transaksi bukan merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/ 2020, karena nilai Transaksi tidak lebih dari 20% (dua puluh persen) nilai ekuitas Perseroan.

### C. Uraian Para Pihak

#### 1. PT Inti Bangun Sejahtera Tbk

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

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

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

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

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

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

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

**Dewan Komisaris**

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

**Direksi**

Direktur Utama : Andrie Tjioe  
Direktur : Jozef Ignasius Munaba  
Direktur : Handra Karnadi

**2. PT Mora Telematika Indonesia Tbk**

PT Mora Telematika Indonesia Tbk ("MTI") adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta Pusat.

MTI didirikan berdasarkan Akta No. 30 tanggal 8 Agustus 2000 dibuat di hadapan Daniel Parganda Marpaung, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C-25621.HT.01-01.TH.2000 tanggal 21 Desember 2000, diumumkan dalam Berita Negara No. 58 tertanggal 20 Juli 2007, Tambahan No. 7264. Anggaran Dasar tersebut telah disesuaikan dengan UUPT berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 5 tanggal 11 Februari 2008, dibuat di hadapan Tahir Kamilli, S.H., M.H., M.Kn., Notaris di Jakarta. Akta mana telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Keputusan No. AHU-26803.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 21 Mei 2008 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan sesuai ketentuan UUPT dengan No. AHU-0039229.AH.01.09. Tahun 2008 tanggal 21 Mei 2008.

Anggaran dasar MTI telah mengalami beberapa kali perubahan, dan perubahan terakhirnya adalah sebagaimana tercantum dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. 20 tanggal 13 September 2022, dibuat di hadapan Aulia Taufani S.H, Notaris di Jakarta Selatan.

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

Keterangan	Nominal Saham @ Rp100,00,-		
	Jumlah Saham (lembar)	Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
<b>Modal Dasar</b>	32.668.308.891	3.266.830.889.100	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>	23.646.668.691	2.364.666.869.100	<b>100,00</b>
1 PT Candrakarya Multikreasi	9.653.884.260	965.388.426.000	40,83
2 PT Gema Lintas Benua	7.135.484.421	713.548.442.100	30,17
3 PT Smart Telecom	4.331.835.710	433.183.571.000	18,32
4 Masyarakat	2.525.464.300	252.546.430.000	10,68

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

**Dewan Komisaris**

Komisaris Utama : Indra Nathan Kusnadi  
 Komisaris : Karim Panjaitan  
 Komisaris Independen : Kanaka Puradiredja

**Direksi**

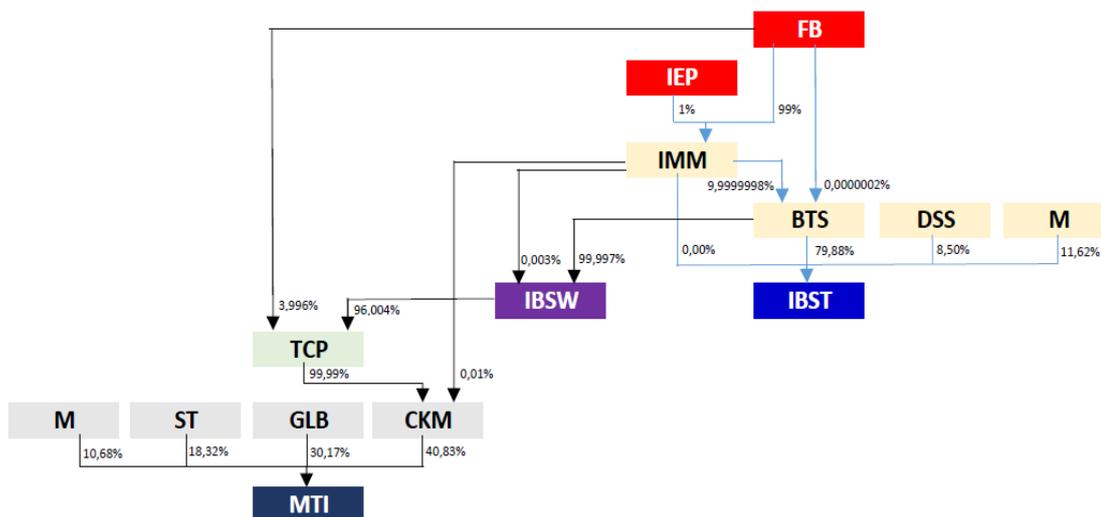
Direktur Utama : Jimmy Kadir  
 Wakil Direktur Utama : Genta Andhika Putra

**D. Sifat Hubungan Afiliasi**

Transaksi melibatkan pihak yang memiliki hubungan afiliasi sebagai berikut:

Hubungan berdasarkan kepemilikan saham

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



Keterangan:

- |     |                                  |      |                                     |
|-----|----------------------------------|------|-------------------------------------|
| BTS | : PT Bakti Taruna Sejati         | IBST | : PT Inti Bangun Sejahtera Tbk      |
| CKM | : PT Candrakarya Multikreasi     | IBSW | : PT Infrastruktur Bisnis Sejahtera |
| DSS | : PT Dian Swastatika Sentosa Tbk | IMM  | : PT Inovasi Mas Mobilitas          |
| FB  | : Farida Bau                     | M    | : Masyarakat                        |
| GLB | : PT Gema Lintas Benua           | MTI  | : PT Mora Telematika Indonesia Tbk  |
| IEP | : Immanuel Eka Putra             | ST   | : PT Smart Telecom                  |

Hubungan berdasarkan kesamaan 1 (satu) anggota Dewan Komisaris

Bapak Kanaka Puradiredja selaku Komisaris Independen Perseroan menjabat juga sebagai Komisaris Independen di MTI.

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

Perjanjian antara Perseroan dan MTI dilakukan dengan alasan sinergi usaha untuk pertumbuhan bersama, serta pertimbangan manfaat dan keuntungan kepada Perseroan, antara lain sebagai berikut:

1. arus kas masuk dapat digunakan untuk tambahan modal kerja;
2. mengurangi sebagian biaya depresiasi atas *Fiber Optic*; dan
3. dapat mengurangi beban operasional ke depannya.

## PIHAK INDEPENDEN YANG DITUNJUK PERSEROAN

Pihak independen yang ditunjuk oleh Perseroan dalam penilaian atas Transaksi adalah Kantor Jasa Penilai Publik Ferdinand, Dinar, Ichsan dan Rekan (“**KJPP FDI&R**” atau “**Penilai**”), sebagai penilai independen yang bertujuan memberikan penilaian atas Transaksi dan memberikan pendapat kewajaran atas Transaksi dengan rincian berikut:

### **Kantor Jasa Penilai Publik Ferdinand, Dinar, Ichsan dan Rekan**

Alamat : The Manhattan Square,  
Lt. 16, Suite D, Jl. TB Simatupang  
Cilandak, Jakarta Selatan 12560

Telepon : (62 21) 27875911

Surel : infoadmin@fdipartners.co

Situs web : www.fdiptners.co

## RINGKASAN LAPORAN DAN PENDAPAT PENILAI INDEPENDEN ATAS TRANSAKSI AFILIASI

Berikut adalah ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran:

### **a. Identitas dan Hubungan Pihak Bertransaksi**

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

### **b. Obyek Penilaian**

Obyek Transaksi adalah aset berupa *Fiber Optic Core* yang *idle* (tidak digunakan untuk kegiatan operasional).

Nilai Rencana Transaksi sebesar Rp15.712.200.000 (Lima Belas Miliar Tujuh Ratus Dua Belas Juta Dua Ratus Ribu Rupiah), bila dibandingkan dengan ekuitas Perseroan per 30 September 2023 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan adalah sebesar Rp6.292.253.488.949, maka nilai Rencana Transaksi adalah sebesar 0,25% terhadap ekuitas dengan demikian Rencana Transaksi bukan merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, karena nilai Transaksi tidak lebih dari 20% (dua puluh persen) nilai ekuitas Perseroan.

### **c. Maksud dan Tujuan Penilaian Kewajaran**

Maksud dan tujuan penyusunan laporan adalah untuk memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi dan dalam rangka memenuhi POJK 42/2020.

### **d. Independensi Penilai**

Dalam mempersiapkan laporan pendapat kewajaran, KJPP FDI&R bertindak secara independen tanpa adanya benturan kepentingan, dan tidak terafiliasi dengan Perseroan, ataupun pihak-pihak lainnya yang terafiliasi dengan Perseroan. KJPP FDI&R juga tidak memiliki kepentingan ataupun keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini. Laporan pendapat kewajaran ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pihak manapun. Imbalan yang kami terima sama sekali tidak dipengaruhi oleh kewajaran nilai yang dihasilkan dari proses analisis kewajaran ini.

**e. Manfaat Rencana Transaksi**

1. Arus kas masuk dapat digunakan untuk tambahan modal kerja.
2. Mengurangi sebagian biaya depresiasi atas *Fiber Optic*.
3. Dapat mengurangi beban operasional ke depannya.

**f. Asumsi dan Kondisi Pembatas**

1. Laporan Pendapat Kewajaran ini bersifat non-disclaimer opinion.
2. Penilai Usaha telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
3. Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya ke akuratnya.
4. Penilai menggunakan proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen.
5. Laporan Penilaian Pendapat Kewajaran ini terbuka untuk publik.
6. Analisis, opini dan kesimpulan yang dibuat oleh penilai, serta laporan penilaian telah disusun sesuai dengan ketentuan Standar Penilaian Indonesia (SPI), Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), serta POJK Nomor 35 Tahun 2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Usaha di Pasar Modal.
7. Penilai Usaha bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran dan Kesimpulan Opini Akhir.
8. Nilai dicantumkan dalam satuan mata uang Rupiah dan/atau ekuivalennya atas permintaan pemberi tugas.
9. Semua sengketa dalam bentuk perkara pidana maupun perdata (baik di dalam maupun di luar pengadilan) yang berkaitan dengan obyek penilaian tidak menjadi tanggung jawab kami.
10. Kami ingin menekankan bahwa hasil kajian, analisis, serta tanggung jawab kami secara khusus hanya terbatas pada aspek nilai atas obyek penilaian, diluar dari aspek perpajakan dan hukum karena hal tersebut berada diluar lingkup penugasan kami.
11. Perubahan-perubahan yang dilakukan oleh pihak Pemerintah maupun swasta yang berkaitan dengan kondisi obyek penilaian, dalam hal ini kondisi pasar dan sebagainya bukan menjadi tanggung jawab kami.
12. Laporan penilaian ini disajikan hanya untuk maksud dan tujuan seperti tertulis di dalam laporan dan tidak dapat digunakan untuk maksud dan tujuan lainnya dan kami tidak bertanggung jawab jika laporan ini digunakan untuk tujuan lain.
13. Laporan penilaian ini sebagai salah satu informasi untuk dijadikan dasar pemikiran dalam mengambil keputusan, akan tetapi tidak mengikat dan tidak dapat dijadikan sebagai dasar penentu suatu keputusan yang berakibat hukum, karena laporan pendapat kewajaran ini semata-mata dibuat berdasarkan kajian disiplin ilmu dan kemampuan yang kami miliki.
14. Laporan penilaian ini tidak berlaku dan tidak sah apabila tidak terdapat tanda tangan penilai berijin beserta stempel perusahaan (*corporate seal*) yang resmi dari KJPP FDI&R.
15. Laporan penilaian ini dibuat dan ditujukan hanya kepada pemberi tugas, sesuai dengan maksud dan tujuan yang diungkapkan dalam laporan penilaian.

**g. Pendekatan dan Metode Penilaian**

1. Analisis atas Rencana Transaksi
2. Analisis kualitatif dan kuantitatif atas Rencana Transaksi
3. Analisis atas kewajaran Nilai Transaksi

**h. Pendapat Kewajaran atas Transaksi**

Analisis kewajaran nilai transaksi dilakukan dengan membandingkan Nilai Pasar Aset *Fiber Optic Core* yang telah dinilai oleh Penilai Independen sebagai berikut:

**Kewajaran Nilai Rencana Transaksi (Dalam Rupiah)**

Batas Bawah (-7,5%)	Nilai Pasar	Batas Atas (+7,5%)	Nilai Transaksi
14.319.000.000	15.480.000.000	16.641.000.000	15.712.200.000

Berdasarkan tabel tersebut di atas, bahwa Nilai Rencana Transaksi berada pada kisaran batas atas dan batas bawah 7,5%.

Dengan demikian, berdasarkan analisis yang telah di uraikan di atas, menurut pendapat kami, Rencana Transaksi tersebut adalah **Wajar**.

#### **PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN**

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

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

#### **INFORMASI LEBIH LANJUT**

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

**PT Inti Bangun Sejahtera Tbk**  
Jalan Riau No. 23, Menteng, Jakarta Pusat 10350  
Telepon : (021) 31935919 ; Faksimili : (021) 3903473  
Situs web: [www.lbstower.com](http://www.lbstower.com)  
Surel: [corsec@ibstower.com](mailto:corsec@ibstower.com)

Untuk dan atas nama,  
**PT Inti Bangun Sejahtera Tbk**  
**Direksi**