

KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM

No: Tel.35/LP 000/COP-E0000000/2021

Dalam Rangka Memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 tentang
Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan

INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING UNTUK
DIBACA DAN DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM
PERUSAHAAN PERSEROAN (PERSERO) PT TELEKOMUNIKASI INDONESIA Tbk ("**Perseroan**")

Jika Anda mengalami kesulitan untuk memahami informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini, sebaiknya Anda berkonsultasi dengan perantara pedagang efek, manajer investasi, penasihat hukum, akuntan publik atau penasihat profesional lainnya.



Perusahaan Perseroan (Persero) PT Telekomunikasi Indonesia Tbk

Kegiatan Usaha:

Penyelenggaraan Jaringan dan Jasa Telekomunikasi, Informatika, Serta Optimalisasi Pemanfaatan
Sumber Daya Yang Dimiliki Perseroan

Kantor Pusat:
Graha Merah Putih
Jl. Japati No,1, Bandung 40133, Indonesia
Telepon: 022-4526417

Kantor Operasional:
Telkom Landmark Tower, Lantai 39
Jl. Jenderal Gatot Subroto Kav. 52
Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12710, Indonesia
Telepon: 021- 5215109

Website: www.telkom.co.id
Email: investor@telkom.co.id

DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN BERTANGGUNG JAWAB ATAS KEBENARAN DARI SELURUH INFORMASI MATERIAL YANG DIMUAT DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI DAN SETELAH MELAKUKAN PENELITIAN SECARA SEKSAMA ATAS INFORMASI-INFORMASI YANG TERSEDIA MENGENAI TRANSAKSI, DENGAN INI MENYATAKAN BAHWA SEPANJANG PENGETAHUAN DAN KEYAKINAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS TIDAK ADA FAKTA PENTING ATAU MATERIAL LAINNYA YANG RELEVAN SEHUBUNGAN DENGAN TRANSAKSI INI YANG BELUM DIUNGKAPKAN YANG DAPAT MENYEBABKAN KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI TIDAK BENAR ATAU MENYESATKAN.

**KETERBUKAAN INFORMASI ATAS RENCANA TRANSAKSI AFILIASI
RANGKAIAN TRANSAKSI DALAM RANGKA PENGALIHAN 4.000 MENARA TELEKOMUNIKASI MILIK PT
TELEKOMUNIKASI SELULER OLEH PT DAYAMITRA TELEKOMUNIKASI**

DEFINISI		
Mitratel	:	PT Dayamitra Telekomunikasi, sebuah perusahaan terbatas yang didirikan dan tunduk kepada hukum Negara Republik Indonesia.
OJK	:	Otoritas Jasa Keuangan, suatu lembaga independen sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan, 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
Perseroan atau Telkom	:	Perusahaan Perseroan (Persero) PT Telekomunikasi Indonesia Tbk
POJK 42/2020	:	Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan
POJK 17/2020	:	Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha
Prosedur Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan	:	Prosedur Sementara untuk Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Telkom Group melalui Nota Dinas Elektronik dari Direktur Utama Telkom Group Nomor C.Tel.02/HK 000/TEL-00000000/2021 tanggal 11 Januari 2021
Telkomsel	:	PT Telekomunikasi Selular, sebuah perusahaan terbatas yang didirikan dan tunduk kepada hukum Negara Republik Indonesia.

I. PENDAHULUAN

Informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini dibuat sehubungan dengan adanya transaksi Mitratel untuk melakukan pengambilalihan 4.000 menara telekomunikasi milik Telkomsel, kemudian Mitratel akan menyewakan kembali 4.000 menara tersebut kepada Telkomsel, dan Mitratel akan menyewa 1.170 lahan milik Telkomsel dimana menara didirikan ("**Transaksi**").

Sehubungan dengan hal di atas, sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku, khususnya ketentuan POJK 42/2020, dengan telah dilaksanakannya Transaksi yang ditandai dengan ditandatanganinya Akta Perjanjian Pengalihan dan Pengambilalihan No. 07 dan Akta Pengalihan Sehubungan Dengan Menara Yang Dialihkan oleh Telkomsel dan Mitratel tanggal 31 Agustus 2021 dihadapan Notaris Bonardo Nasution, S.H., Notaris di Jakarta, Direksi Perseroan dengan ini mengumumkan Keterbukaan Informasi dengan maksud untuk

memberikan penjelasan, pertimbangan serta alasan dilakukannya Transaksi tersebut kepada para Pemegang Saham Perseroan sebagai bagian dari pemenuhan ketentuan POJK 42/2020.

II. URAIAN MENGENAI TRANSAKSI

A. Jadwal dan Tanggal Transaksi Afiliasi

Transaksi didasarkan pada Akta Perjanjian Pengalihan dan Pengambilalihan No. 07 dan Akta Pengalihan Sehubungan Dengan Menara Yang Dialihkan yang ditandatangani oleh Telkomsel dan Mitratel tanggal 31 Agustus 2021 dihadapan Notaris Bonardo Nasution, S.H., Notaris di Jakarta

B. Obyek Transaksi Afiliasi

Pengalihan menara telekomunikasi milik Telkomsel sejumlah 4000 menara telekomunikasi yang tersebar di seluruh Indonesia kepada Mitratel, penyewaan kembali 4.000 menara tersebut kepada Telkomsel, dan Mitratel akan menyewa 1.170 lahan milik Telkomsel dimana menara didirikan.

C. Nilai Transaksi Afiliasi

Nilai pengalihan 4.000 menara telekomunikasi milik Telkomsel oleh Mitratel adalah sebesar Rp6.188.000.000.000 (enam triliun seratus delapan puluh delapan miliar Rupiah) sudah termasuk uang muka sewa lahan dan juga sewa lahan milik Telkomsel oleh Mitratel selama 10 tahun.

D. Pihak yang Melakukan Transaksi

1. PT Telekomunikasi Selular

- a. Nama : PT Telekomunikasi Selular
- b. Alamat : Gedung Telkom Landmark Tower Menara 1 Lantai 1 – 23, Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 52 RT/RW. 0/0 Kel. Kuningan Barat Kec. Mampang Prapatan Kota Jakarta Selatan
- c. Nomor Telepon : +62215240811
- d. Alamat e-mail : corporate_counsel@telkomsel.co.id
- e. Kegiatan Usaha : Bergerak di bidang penyelenggaraan jaringan dan jasa telekomunikasi bergerak serta jasa terkait web portal, web hosting, jasa penyelenggara transaksi perdagangan melalui sistem elektronik, jasa periklanan terkait *Mobile Digital Advertising*, aktivitas pengolahan data, konsultasi di bidang telekomunikasi, serta jasa keuangan berbasis teknologi (financial technology/fintech),
- f. Susunan Pengurus : Direksi
 - a. Hendri Mulya Syam (Direktur Utama)
 - b. Nugroho (Direktur Network)
 - c. Mohamad Ramzy (Direktur Keuangan dan Manajemen Risiko)
 - d. Wong Soon Nam (Direktur Planning and Transformation)
 - e. Adiwinahyu Basuki Sigit (Direktur Sales)
 - f. Alva Bharat (Direktur IT)
 - g. Goh Hui Min (Direktur Marketing)
 - h. R. Muharam Perbawamukti (Direktur Human Capital Management)

Dewan Komisaris

- a. Wishnutama Kusubandio (Komisaris Utama)

- b. Heri Supriadi (Komisaris)
- c. Yuen Kuan Moon (Komisaris)
- d. Yose Rizal (Komisaris)
- e. Yip Anna (Komisaris)
- f. Nanang Pamuji Mugasejati (Komisaris)
- g. Susunan Kepemilikan : PT Telkom Indonesia (Persero) Tbk (65%) dan Singapore Telecom Mobile Pte.Ltd (35%)
- h Hubungan dengan Telkom : Anak Perusahaan

2. PT Dayamitra Telekomunikasi

- a. Nama : PT Dayamitra Telekomunikasi
- b. Alamat : Telkom Landmark Tower, lantai 25-27, Jl. Jendral Gatot Subroto Kav. 52, Jakarta Selatan
- c. Nomor Telepon : +62 21 27933363
- d. Alamat e-mail : mitratel@mitratel.co.id
- e. Kegiatan Usaha : Bergerak di bidang bisnis menara telekomunikasi beserta ekosistemnya, termasuk jasa penunjang digital untuk *mobile infrastructure*, serta optimalisasi pemanfaatan sumber daya yang dimiliki.
- f. Susunan Pengurus : Direksi
 - a. Theodorus Ardi Hartoko (Direktur Utama)
 - b. Ian Sigit Kurniawan (Direktur Keuangan dan Manajemen Risiko)
 - c. Noorhayati Candrasuci (Direktur Bisnis)
 - d. Pratigny Arif Budiman (Direktur Operasi & Pembangunan)
 - e. Hendra Purnama (Direktur Investasi)
- Dewan Komisaris
 - a. Herlan Wijanarko (Komisaris Utama)
 - b. Hadi Prakosa (Komisaris)
 - c. Henry Yosodiningrat (Komisaris Independen)
 - d. Mohammad Ridwan Rizqi Ramadhani Nasution (Komisaris Independen)
- g. Susunan Kepemilikan : PT Telkom Indonesia (Persero) Tbk (99,99%) dan PT Metra Digital Investama (0,01%)
- h Hubungan dengan Telkom : Anak Perusahaan

E. Sifat Hubungan Afiliasi Dari Pihak-Pihak Yang Melakukan Transaksi Dengan Telkom

Mitratel merupakan anak perusahaan yang dikendalikan langsung oleh Telkom dengan kepemilikan 99,99%. Sementara Telkomsel merupakan anak perusahaan yang dikendalikan langsung oleh Telkom dengan kepemilikan 65,00%.

Berdasarkan POJK 42/2020, Transaksi antara Telkomsel dan Mitratel tidak dikecualikan dari adanya Keterbukaan Informasi sehingga wajib memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020.

III. RINGKASAN LAPORAN PENILAI MENGENAI PENILAIAN ATAS OBJEK TRANSAKSI

Ringkasan Laporan Penilaian atas Nilai Sewa Pasar Aset milik Telkomsel No. 00399/2.0018-00/PI/06/0148/1/VII/2021 tanggal 27 Juli 2021 yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan

A. Identitas Pihak yang Melakukan Transaksi Afiliasi

Pihak-pihak yang terkait dalam Transaksi adalah adalah (i) Mitratel sebagai Pembeli Aset Menara, dan (ii) Telkomsel sebagai Penjual Aset Menara.

B. Objek Penilaian

Aset yang dinilai adalah aset berupa tower sejumlah 4.000 unit tower yang terletak di Region Balinusra, Jabar, Jabotabek, Jateng-DIY, Jatim, Kalimantan, Puma (Papua-Maluku), Sulawesi, Sumbagsel, Sumbagteng, Sumbagut, milik PT Telekomunikasi Selular (Tsel).

C. Tujuan Penilaian

Pelaksanaan penilaian ini dimaksudkan untuk mengungkapkan opini Nilai Pasar (*Market Value*) atas Aset tetap berupa Menara Telekomunikasi yang digunakan untuk tujuan Pengambilalihan Menara Telekomunikasi.

D. Asumsi dan Kondisi Pembatas

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 berjalan.
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 adalah sebagai berikut:

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 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 OJK 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 perijinan yang merugikan dan tidak adanya kemungkinan rencana yang merugikan.
 12. Nilai yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap Nilai lain dalam Laporan yang merupakan bagian dari properti yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan Penilaian. Nilai yang digunakan dalam Laporan Penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan Penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
 13. Perbedaan kondisi yang mungkin terjadi antara tanggal penilaian dengan waktu penggunaan hasil penilaian dapat menurunkan relevansi opini nilai terhadap kebutuhan pengguna hasil penilaian, dikarenakan adanya perbedaan akses data dan informasi serta asumsi dan analisis penilaian. Apabila pengguna hasil penilaian menemukan kondisi tersebut, disarankan untuk menugaskan penilai melakukan review terhadap penugasan yang telah dilaksanakan dan apabila dimungkinkan dan dibutuhkan, penilai dapat melakukan penilaian ulang dengan mengulang kembali prosedur penilaian yang sebelumnya dilakukan, secara lebih lengkap. Proses dan prosedur tersebut harus dituangkan dalam penugasan yang berdiri sendiri dan berbeda dengan penugasan penilaian sebelumnya.
 14. Laporan ini dianggap sah apabila tertera cap (seal) KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan.

E. Pendekatan dan Metode Penilaian

Untuk memperoleh hasil yang akurat dan obyektif, wajib digunakan 2 (dua) Pendekatan Penilaian, mengacu kepada Peraturan No.VIII.C.4 angka 10 butir C. Dalam penilaian ini digunakan 3 (tiga) Pendekatan, sebagai berikut:

1. Pendekatan Data Pasar

Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*) adalah Pendekatan Penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan obyek penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian. (Peraturan No. VIII.C.4 angka 1 butir 17).

2. 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).

3. 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).

F. 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 disimpulkan bahwa jumlah sebesar: Rp4.994.099.000.000 (empat triliun sembilan ratus sembilan puluh empat miliar sembilan puluh sembilan juta Rupiah) merupakan jumlah Nilai Pasar dari Aset berupa 4.000 unit tower milik PT Telekomunikasi Selular sesuai dengan obyek penilaian yang telah dinyatakan yang dinilai pada tanggal 31 Desember 2020. Nilai Pasar Aset berupa 4.000 unit tower ini belum termasuk uang muka sewa lahan per 31 Desember 2020 sebesar Rp386.402 Juta dan sewa lahan milik Tsel selama 10 tahun sebesar Rp502.443 Juta.

Laporan Penilaian atas Nilai Sewa Pasar Aset milik Telkomsel No. 00441/2.0018-00/PI/06/0148/1/VIII/2021 tanggal 26 Agustus 2021 yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan

A. Identitas Pihak yang Melakukan Transaksi Afiliasi

Pihak-pihak yang terkait dalam Transaksi adalah adalah (i) Mitratel sebagai penyewa aset tanah, dan (ii) Telkomsel sebagai pemberi sewa aset tanah.

B. Objek Penilaian

Objek yang dinilai adalah sewa atas aset tanah milik Telkomsel sejumlah 1.170 lokasi tanah yang digunakan untuk tapak tower yang terletak di beberapa provinsi di Indonesia.

C. Tujuan Penilaian

Pelaksanaan penilaian ini dimaksudkan untuk mengungkapkan opini Nilai Sewa Pasar dari Aset milik Telkomsel sesuai obyek penilaian di atas yang akan disewakan kepada Mitratel.

D. Asumsi dan Kondisi Pembatas

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 divalidasi oleh MAPPI.

Kondisi dan Syarat Pembatas adalah sebagai berikut:

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 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 OJK 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 perijinan yang merugikan dan tidak adanya kemungkinan rencana yang merugikan.
 12. Laporan ini dianggap sah apabila tertera cap (*seal*) KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan.

E. Pendekatan dan Metode Penilaian

Dalam menentukan Nilai Sewa Pasar Pendekatan yang digunakan adalah:

Pendekatan Data Pasar

Pendekatan Pasar (*Market Approach*) adalah Pendekatan Penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti 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.

Tahapan yang dilakukan dalam melakukan penilaian adalah:

1. Mengelompokan aset berdasarkan kota atau kabupaten, yang terbagi atas lokasi rural, suburban, dan urban.
2. Mencari data pembandingan untuk sewa tanah dengan penggunaan yang sejenis yang disewakan untuk penggunaan tower.
3. Menghitung indikasi rata-rata Nilai Sewa Pasar tanah per meter persegi sesuai dengan lokasi yang telah dikelompokan.

F. 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 1.170 bidang tanah milik Telkomsel sesuai dengan obyek penilaian yang dinyatakan, per 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp516.930.000.000 (lima ratus enam belas miliar sembilan ratus tiga puluh juta Rupiah).

IV. RINGKASAN LAPORAN PENILAI MENGENAI KEWAJARAN TRANSAKSI

Berdasarkan Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Afiliasi No. 00093/2.0095-00/BS/06/0273/1/VIII/2021 tanggal 30 Agustus 2021 yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik Ruky, Safrudin & Rekan ("RSR")

A. Identitas Pihak yang Melakukan Transaksi Afiliasi

Pihak-pihak yang terkait dalam rencana Transaksi adalah adalah Mitratel sebagai pembeli dan pemberi sewa menara dan Telkomsel sebagai penjual dan penyewa menara.

B. Objek Analisis Kewajaran

Obyek analisis kewajaran adalah rencana Mitratel untuk melakukan pengambilalihan 4.000 Menara milik Telkomsel, kemudian Mitratel akan menyewakan kembali 4.000 Menara tersebut kepada Telkomsel, dan Mitratel akan menyewa 1.170 lahan milik Telkomsel dimana Menara didirikan. Rencana tersebut merupakan satu kesatuan transaksi yang tidak dapat dipisahkan

C. Tujuan Pendapat Kewajaran

Tujuan Laporan Pendapat Kewajaran ini adalah untuk memberikan opini atas kewajaran rencana Mitratel untuk melakukan pengambilalihan 4.000 Menara milik Telkomsel, kemudian Mitratel akan menyewakan kembali 4.000 Menara tersebut kepada Telkomsel, dan Mitratel akan menyewa 1.170 lahan milik Telkomsel dimana Menara didirikan, sebagaimana didefinisikan dalam laporan ini dalam rangka memenuhi ketentuan peraturan OJK Pasar Modal, tidak untuk perpajakan, perbankan serta tidak untuk bentuk rencana transaksi lainnya.

D. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Laporan Pendapat Kewajaran ini disusun dengan menggunakan Proyeksi Keuangan yang disiapkan oleh manajemen Perseroan yang telah kami review untuk memperoleh keyakinan atas kewajaran proyeksi keuangan tersebut. Menurut pendapat kami proyeksi keuangan yang telah di-review tersebut wajar, namun kami tidak bertanggung jawab terhadap pencapaiannya.

Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan pada prinsip integritas informasi dan data. Dalam menyusun Pendapat Kewajaran ini, kami melandaskan dan berdasarkan pada sumber data dan informasi sebagaimana diberikan manajemen Perseroan, yang mana berdasarkan hakekat kewajaran adalah benar, lengkap, dapat diandalkan, serta tidak menyesatkan.

E. Pendekatan dan Metode Pendapat Kewajaran

Dalam menilai kewajaran Rencana Transaksi, kami menggunakan metodologi analisis sebagai berikut:

- Analisis Rencana Transaksi berupa identifikasi pihak-pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi, analisis termin dan persyaratan dari perjanjian atas Rencana Transaksi, analisis manfaat dan risiko Rencana Transaksi;
- Analisis Kualitatif berupa analisis terhadap alasan dan latar belakang Rencana Transaksi, riwayat singkat Perseroan dan kegiatan usaha, analisis industri, analisis operasional dan prospek usaha Perseroan, dan kerugian Rencana Transaksi;
- Analisis Kuantitatif berupa analisis kinerja historis, analisis proyeksi keuangan, analisis proforma laporan keuangan, analisis kewajaran Harga Rencana Transaksi, analisis inkremental.

F. Pendapat Kewajaran atas Transaksi Afiliasi

Dengan mempertimbangkan analisis kewajaran atas Rencana Transaksi yang dilakukan meliputi analisis kualitatif dan analisis kuantitatif, maka dari segi ekonomis dan keuangan, menurut pendapat RSR, Rencana Transaksi adalah wajar.

V. PENJELASAN, PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKANNYA TRANSAKSI DIBANDINGKAN DENGAN APABILA DILAKUKAN TRANSAKSI SEJENIS DENGAN PIHAK YANG TIDAK TERAFILIASI

Telkomsel sebagai penjual adalah satu-satunya operator selular Indonesia yang masih memiliki lebih dari 4.000 menara telekomunikasi sebelum Transaksi. Mitratel sebagai pembeli adalah perusahaan menara telekomunikasi terbesar dengan lebih dari 24.000 menara telekomunikasi sebelum Transaksi. Transaksi dengan skala sebesar ini hanya bisa dilakukan oleh Telkomsel dan Mitratel.

VI. PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS

Direksi Perseroan menyatakan bahwa Transaksi ini telah melalui Prosedur Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama menyatakan bahwa:

- (1) Transaksi ini tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan POJK 42/2020 dan bukan merupakan Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan POJK 17/2020; dan
- (2) Semua informasi material telah diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini dan informasi tersebut tidak menyesatkan.

Jakarta, 2 September 2021

Direksi

PT Telkom Indonesia (Persero) Tbk



Budi Setyawan Wijaya
Direktur Strategic Portfolio