



PT Indointernet Tbk.
Berkedudukan di Tangerang Selatan

Kegiatan Usaha
Bergerak di bidang telekomunikasi, aktivitas jasa informasi, pemrograman dan konsultasi komputer

Kantor Pusat
Jl. Rempoa Raya No. 11
Rempoa, Ciputat Timur, Tangerang Selatan 15412
Telepon: (021) 7388 2525, Faksimili: (021) 7388 2626
Email: corporate.secretary@indonet.id
Situs web: www.indonet.co.id

KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM INI DISAMPAIKAN OLEH PERSEROAN DALAM RANGKA MEMENUHI KETENTUAN PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 17/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN PERUBAHAN KEGIATAN USAHA (“POJK 17/2020”) KHUSUSNYA TERKAIT DENGAN PEMBELIAN TANAH OLEH ANAK PERUSAHAAN PERSEROAN, PT EKAGRATA DATA GEMILANG. DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA TRANSAKSI TERSEBUT MERUPAKAN TRANSAKSI MATERIAL DENGAN NILAI TRANSAKSI LEBIH DARI 20% NAMUN KURANG DARI 50% DARI EKUITAS PERSEROAN SEBAGAIMANA DIATUR DALAM POJK 17/2020.

INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING UNTUK DIBACA DAN DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM PERSEROAN. JIKA ANDA MENGALAMI KESULITAN UNTUK MEMAHAMI INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI SEBAIKNYA ANDA BERKONSULTASI DENGAN PENASIHAT HUKUM, AKUNTAN PUBLIK, PENASEHAT KEUANGAN ATAU PROFESIONAL LAINNYA.

DIREKSI PERSEROAN MENYAMPAIKAN INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI DENGAN MAKSUD UNTUK MEMBERIKAN INFORMASI MAUPUN GAMBARAN YANG LEBIH LENGKAP KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM PERSEROAN MENGENAI TRANSAKSI MATERIAL SEBAGAI BAGIAN DARI KEPATUHAN PERSEROAN ATAS POJK 17/2020.

DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN, BAIK SECARA SENDIRI-SENDIRI MAUPUN BERSAMA-SAMA, BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN, KELENGKAPAN INFORMASI SEBAGAIMANA DIUNGKAPKAN DI DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI DAN SETELAH MELAKUKAN PENELITIAN SECARA SEKSAMA, MENEGASKAN BAHWA INFORMASI YANG DIMUAT DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ADALAH BENAR DAN TIDAK ADA FAKTA PENTING MATERIAL DAN RELEVAN YANG TIDAK DIUNGKAPKAN ATAU DIHILANGKAN SEHINGGA MENYEBABKAN INFORMASI YANG DIBERIKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN.

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 19 April 2021.

DEFINISI

Akta Jual Beli Tanah	:	Akta Jual Beli No. 11, tanggal 15 April 2021 dan Akta Jual Beli No. 12, tanggal 15 April 2021, yang keduanya dibuat di hadapan Aryanti Artisari, S.H., M.Kn., PPAT di Jakarta Selatan
EDG	:	PT Ekagrata Data Gemilang, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Kota Tangerang Selatan, merupakan perusahaan terkendali Perseroan.
Direktur	:	Anggota Direksi Perseroan yang sedang menjabat pada tanggal Keterbukaan Informasi ini.
Komisaris	:	Anggota Dewan Komisaris Perseroan yang sedang menjabat pada tanggal Keterbukaan Informasi ini.
Laporan Keuangan	:	Laporan Keuangan Triwulanan Perseroan per 31 Maret 2021 dengan <i>review</i> terbatas yang dikeluarkan oleh Kantor Akuntan Publik Kurniawan, Kusmadi dan Matheus.
Menkumham	:	Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia
Otoritas Jasa Keuangan (OJK)	:	Lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tanggal 22 November 2011. Sejak tanggal 31 Desember 2012 fungsi, tugas dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor pasar modal beralih dari Menteri Keuangan dan Bapepam LK ke OJK.
POJK 17/2020	:	Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha tertanggal 20 April 2020.
Pemegang Saham Perseroan	:	Para pemegang saham Perseroan yang namanya terdaftar dalam daftar pemegang saham Perseroan yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek.
Penilai Independen	:	KJPP Wiseso Saladin & Rekan.
Perseroan	:	PT Indointernet Tbk, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Kota Tangerang Selatan.
SS	:	PT Sentragraha Sentosa.
Transaksi	:	Transaksi pembelian 2 (dua) bidang tanah oleh EDG yang berlokasi di area Kuningan Jakarta Selatan dari PT Sentragraha Sentosa.

PENDAHULUAN

Informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini disampaikan kepada Para Pemegang Saham Perseroan sehubungan dengan pembelian 2 bidang tanah oleh EDG yang berlokasi di area Kuningan Jakarta Selatan dari PT Sentragraha Sentosa dengan total nilai Transaksi sebesar Rp. 241.720.000.000 (dua ratus empat puluh satu miliar tujuh ratus dua puluh juta Rupiah) berdasarkan Akta Jual Beli Tanah yang ditandatangani oleh EDG dan SS. EDG merupakan anak perusahaan Perseroan yang sahamnya dimiliki oleh Perseroan sebesar 99,83% dari total modal ditempatkan dan disetor EDG.

Berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan, total nilai ekuitas Perseroan adalah sebesar Rp. 930.836.855.426 (sembilan ratus tiga puluh miliar delapan ratus tiga puluh enam juta delapan ratus lima puluh lima ribu empat ratus dua puluh enam rupiah). Dengan demikian, total nilai Transaksi mencerminkan 25,97% (dua puluh lima koma sembilan puluh tujuh persen) dari nilai ekuitas Perseroan. Oleh karena itu, Transaksi merupakan Transaksi Material berdasarkan Pasal 3 POJK 17/2020, yang mana mewajibkan Perseroan untuk melakukan pengumuman keterbukaan informasi kepada para pemegang saham Perseroan.

URAIAN MENGENAI TRANSAKSI

Pada tanggal 15 April 2021, EDG sebagai pembeli telah menandatangani dua Akta Jual Beli sehubungan dengan Transaksi, yakni Akta Jual Beli No. 11 ("Akta No. 11/2021") dan Akta Jual Beli No. 12 ("Akta No. 12/2021") dengan SS sebagai penjual, yang keduanya dibuat di hadapan Aryanti Artisari, S.H., M.Kn., PPAT di Jakarta Selatan.

Berdasarkan Akta Jual Beli Tanah, EDG menyetujui untuk membeli dua bidang tanah dari PT Sentragraha Sentosa dengan rincian sebagai berikut:

A. Objek Transaksi

Obyek dari Transaksi adalah dua bidang tanah dengan luas total mencapai sekitar 6.000 m², yang berlokasi di area Kuningan Jakarta Selatan.

B. Nilai Transaksi

Berdasarkan Akta Jual Beli Tanah, nilai Transaksi secara agregat adalah sebesar Rp. 241.720.000.000 (dua ratus empat puluh satu miliar tujuh ratus dua puluh juta Rupiah).

C. Pihak-pihak Yang Terlibat Dalam Transaksi

1. PT Ekagrata Data Gemilang ("EDG"), sebagai pembeli

Riwayat Singkat

EDG, berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan, didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 11 tanggal 9 November 2018, yang dibuat di hadapan Nathalia Alvina Jinata, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-053781.AH.01.01.TAHUN 2018 tanggal 12 November 2018, telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Menkumham di bawah No. AHU-0151443.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 12 November 2018 ("Akta Pendirian EDG").

Anggaran dasar yang dimuat dalam Akta Pendirian EDG tersebut telah mengalami perubahan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 21 tanggal 24 Februari 2021, yang dibuat dihadapan Nathalia Alvina Jinata, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan dari Menkumham

berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0012331.AH.01.02.TAHUN2021 tanggal 26 Februari 2021, telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Menkumham dibawah No. AHU-0037130.AH.01.11.TAHUN 2021 tanggal 26 Februari 2021.

Anggaran Dasar EDG sebagaimana dimuat dalam Akta Pendirian EDG dan perubahannya tersebut di atas selanjutnya disebut sebagai “**Anggaran Dasar EDG**”.

Maksud dan Tujuan Serta Kegiatan Usaha

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Anggaran Dasar EDG, maksud dan tujuan EDG ialah berusaha dalam bidang aktivitas *hosting* (penyimpanan data di server), dan yang berhubungan dengan hal tersebut.

Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham EDG adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp. 1.000.000/saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	534.087	534.087.000.000	
1. Perseroan	533.198	533.198.000.000	99,83
2. Otto Toto Sugiri	889	889.000.000	0,17
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	534.087	534.087.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	534.087	534.087.000.000	

Pengurusan dan Pengawasan

Susunan terakhir Direksi dan Dewan Komisaris EDG adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris: Karla Winata

Direksi

Direktur: Den Tossi Ishak

2. PT Sentragraha Sentosa, sebagai penjual.

SS merupakan pihak ketiga yang bukan merupakan pihak afiliasi dari Perseroan.

D. ASPEK HUKUM ATAS TRANSAKSI

Terkait dengan Transaksi tersebut, EDG dan SS telah menandatangani Akta Jual Beli No. 12, tanggal 15 April 2021 dan Akta Jual Beli No. 11, tanggal 15 April 2021, yang keduanya dibuat di hadapan Aryanti Artisari, S.H., M.Kn., PPAT di Jakarta Selatan. Sebagaimana dinyatakan di dalam kedua Akta Jual Beli tersebut, EDG telah melunasi seluruh kewajiban pembayaran kepada SS.

Berdasarkan (i) Surat Konfirmasi Notaris No. 01/IV/PPAT/2021 dan (ii) Surat Konfirmasi Notaris No. 02/IV/PPAT/2021 tertanggal 15 April 2021, Objek Transaksi saat ini sedang dalam proses validasi Bea Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan dilanjutkan dengan proses balik nama atas SHGB di Kantor Pertanahan Jakarta Selatan.

PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKANNYA TRANSAKSI SERTA PENGARUH TRANSAKSI PADA KONDISI KEUANGAN PERSEROAN

A. Pertimbangan dan Alasan Transaksi

EDG merupakan suatu perusahaan yang bergerak di bidang aktivitas *hosting* dimana salah satu fokus dari kegiatan usaha EDG adalah pembangunan *data center* (pusat data). Seiring dengan perubahan di berbagai bidang ke arah digitalisasi, khususnya untuk menunjang percepatan pertumbuhan ekonomi di berbagai bidang, kebutuhan akan *data center* menjadi salah satu fokus bisnis dari Perseroan. Oleh karena itu, Perseroan saat ini berada dalam proses pembangunan *Edge Data Center* dan berencana untuk mengembangkan beberapa *data center* yang lainnya. Sebagai bagian dari proses pengembangan *Edge Data Center*, EDG memerlukan tanah yang berlokasi di titik persimpangan berlatensi rendah di dalam wilayah pusat kota DKI Jakarta.

Setelah lebih dari satu tahun terjadinya pandemi di Indonesia dan secara global, hal ini berdampak surutnya pasar properti yang berimbas pada banyaknya tanah yang dijual dengan harga dibawah nilai pasar. Sehubungan dengan hal ini, EDG memandang bahwa periode ini merupakan saat yang tepat untuk mendapatkan tanah di lokasi terbaik dengan harga terbaik untuk pembangunan dan pengembangan *Edge Data Center*.

Dengan latar belakang tersebut, EDG memutuskan untuk melaksanakan Transaksi yang merupakan pembelian dua bidang tanah yang berlokasi di area Kuningan,, Jakarta Selatan dengan luas total mencapai sekitar 6.000 m² dari SS dengan nilai transaksi sebesar Rp. 241.720.000.000 (dua ratus empat puluh satu miliar tujuh ratus dua puluh juta Rupiah).

B. Pengaruh Transaksi Pada Kondisi Keuangan Perseroan

Di satu sisi, Transaksi akan menyebabkan berkurangnya kas Perseroan, namun demikian di sisi lain meningkatkan aset Perseroan. Hal ini wajar mengingat berkurangnya kas Perseroan digunakan untuk pengembangan usaha untuk mendapatkan peningkatan laba lebih baik bagi entitas anak maupun Perseroan di masa yang akan datang. Direksi Perseroan meyakini bahwa Transaksi tidak berpotensi mengakibatkan terganggunya kelangsungan usaha Perseroan.

Berikut ringkasan dampak Transaksi terhadap posisi keuangan Perseroan dengan menggunakan Laporan Keuangan:

Posisi Keuangan	31/3/ 2021 reviu	Penyesuaian Proforma	dlm jutaan 31/3/ 2021 Proforma
Asset			
Asset Lancar	714,069	(241,720)	472,349
Asset tidak Lancar	531,536	241,720	773,256
Jumlah Asset	1,245,605		1,245,605
Liabilities & Ekuitas			
Liabilities			
Liabilities Jangka Pendek	297,992		297,992
Liabilities Jangka Panjang	16,776		16,776
Jumlah Liabilities	314,768		314,768
Ekuitas	930,837		930,837
Jumlah liabilities & ekuitas	1,245,605		1,245,605

RINGKASAN LAPORAN PENILAI

Sebagaimana disebutkan di dalam POJK 17/2020, untuk memastikan nilai wajar dari objek Transaksi, Perseroan telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik Wiseso Saladin & Rekan (“**WSR**”) untuk memberikan pendapat nilai wajar dari objek Transaksi, sebagaimana disajikan dalam Laporan Nomor 00035/2.0137-00/PI/05/0015/1/III/2021 tanggal 16 Maret 2021, dengan ringkasan sebagai berikut:

A. Identitas Pihak

EDG sebagai pemberi kerja atau tugas.

B. Obyek Penilaian

Obyek penilaian terdiri dari 2 (dua) bidang tanah dengan luas total sekitar 6.000 m², yang berlokasi di area Kuningan, Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Indonesia (“**Obyek Penilaian**”).

C. Tujuan Penilaian

Pemberi Tugas berencana untuk membeli Objek Penilaian. Sehubungan dengan maksud tersebut, Pemberi Tugas memerlukan jasa penilaian independen dengan tujuan untuk menentukan Nilai Pasar dari Objek Penilaian. Karena Pemberi Tugas adalah entitas anak dari PT Indointernet Tbk, maka Pemberi tugas juga berencana untuk memberikan keterbukaan informasi terkait transaksi tersebut kepada para pemegang saham, dan untuk pelaporan kepada OJK.

Kami tidak mengizinkan laporan penilaian untuk digunakan tujuan lain.

D. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Dalam menyusun penilaian independen atas transaksi ini, WSR menggunakan beberapa asumsi, antara lain:

- (i) Laporan penilaian ini merupakan laporan penilaian independen yang bersifat non-disclaimer opinion;
- (ii) Kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian;
- (iii) Data dan informasi yang kami peroleh telah divalidasi oleh Asosiasi Profesi Penilai;
- (iv) Apabila relevan dan diaplikasikan, kami menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (fiduciary duty);
- (v) Kami bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan (apabila diaplikasikan);
- (vi) Laporan penilaian properti ini bersifat terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan;
- (vii) Kami bertanggung jawab atas laporan penilaian properti dan kesimpulan nilai akhir;
- (viii) Obyek Penilaian terbebas dari segala bentuk persengketaan, baik secara fisik maupun secara hukum;
- (ix) Penilaian tidak memperhitungkan kepentingan parsial atas kepemilikan pada Obyek Penilaian;
- (x) Obyek Penilaian dilengkapi dengan dokumen kepemilikan yang sah, dapat dijual di pasar bebas tanpa adanya keuntungan dari perjanjian dengan termin pembayaran yang lebih panjang, perjanjian penyewaan kembali, perjanjian kerjasama, perjanjian manajemen atau hal-hal lain yang dapat mempengaruhi nilai Obyek Penilaian;
- (xi) Kami tidak memperhitungkan segala jenis tagihan atau jaminan atau pinjaman atas Obyek

- Penilaian ataupun segala jenis biaya atas perpajakan yang timbul dalam rangka membeli atau menjual Obyek Penilaian;
- (xii) Penilaian ini menyatakan Nilai Pasar Obyek Penilaian pada Tanggal Penilaian adalah sesuai dengan kondisi ekonomi yang berlaku;
 - (xiii) Kami berpegang kepada dokumen kepemilikan yang diberikan oleh Klien. Kami tidak melakukan investigasi untuk memverifikasi kepemilikan atau untuk memverifikasi adanya kepentingan sewamenyewa, sitaan atau pembatasan yang mempengaruhi hak kepemilikan, dan kami juga tidak melakukan penyelidikan independen untuk menentukan apakah ada dokumen yang diberikan kepada kami telah diubah selain dari yang ada. Kami tidak memiliki alasan untuk meragukan kebenaran dan keakuratan informasi yang diberikan kepada kami oleh Klien dan kami telah mengandalkan fakta-fakta material tersebut, yang telah dikonfirmasi kepada kami; Apabila asumsi-asumsi tersebut di atas ternyata terbukti tidak akurat karena satu dan lain hal maka Penilai berhak untuk memperbaiki laporan penilaian ini berdasarkan fakta yang sebenarnya.
 - (xiv) Semua informasi menyangkut Obyek Penilaian sebagaimana diberikan oleh Pemberi Tugas kepada kami adalah lengkap, benar, mutakhir, dan akurat adanya;
 - (xv) Penilaian dan laporan penilaian hanya melaporkan sesuai dengan Tanggal Penilaian. Penilai tidak bertanggung jawab atas setiap kejadian, kondisi atau keadaan yang mempengaruhi nilai dari Obyek Penilaian yang terjadi baik setelah Tanggal Penilaian atau tanggal penerbitan laporan penilaian;
 - (xvi) Kami tetap berhati-hati dikarenakan ketidakpastian laju pemulihan ekonomi global di tengah wabah yang mungkin berdampak pada pasar real estat di masa mendatang. Mengingat dampak Covid-19 pada pasar real estat di masa depan yang masih belum diketahui dan kesulitan dalam membedakan dampak jangka pendek dan perubahan structural dalam jangka panjang, kami merekomendasikan penilaian dalam laporan ini diperbaharui secara berkala; dan
 - (xvii) Apabila asumsi-asumsi tersebut di atas ternyata terbukti tidak akurat karena satu dan lain hal maka Penilai berhak untuk memperbaiki laporan penilaian ini berdasarkan fakta yang sebenarnya

E. Pendekatan dan Metode Penilaian

Untuk menentukan Nilai Pasar dari Obyek Penilaian, kami telah menggunakan Pendekatan Pasar dengan menggunakan Metode Perbandingan Langsung.

F. Kesimpulan Penilaian

Opini WSR untuk nilai pasar dari Obyek Penilaian pada tanggal 24 Februari 2021 adalah **Rp. 448.680.000.000 (empat ratus empat puluh delapan Miliar Enam Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah)**.

PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan hal-hal sebagai berikut:

1. Semua informasi material telah diungkapkan di dalam Keterbukaan Informasi ini, dan informasi tersebut tidak menyesatkan; dan
2. Transaksi bukan merupakan transaksi afiliasi dan tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan;

INFORMASI TAMBAHAN

Untuk memperoleh informasi tambahan sehubungan dengan Transaksi, Pemegang Saham Perseroan dapat menyampaikannya kepada *Corporate Secretary* Perseroan, pada setiap hari dan jam kerja Perseroan pada alamat tersebut di bawah ini:

PT Indointernet Tbk.

Kantor Pusat

Jl. Rempoa Raya No. 11
Rempoa, Ciputat Timur, Tangerang Selatan 15412
Telepon: (021) 7388 2525, Faksimili: (021) 7388 2626
Email: corporate.secretary@indonet.id
Situs web: www.indonet.co.id