

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM
PT DAYAMITRA TELEKOMUNIKASI Tbk (“PERSEROAN”)**

Sehubungan dengan Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha (“POJK No. 17/2020”) serta Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan (“POJK No. 42/2020”).

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 perantara pedagang efek, manajer investasi, penasihat hukum, akuntan publik atau penasihat profesional lainnya.



PT Dayamitra Telekomunikasi Tbk

Kegiatan Usaha Utama:

Instalasi Telekomunikasi, Konstruksi Sentral Telekomunikasi, Aktivitas Telekomunikasi Dengan Kabel Dan Aktivitas Telekomunikasi Tanpa Kabel

Kantor Pusat:

Telkom Landmark Tower, Lantai 25 -27
Jl. Jenderal Gatot Subroto Kav. 52
Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12710, Indonesia
Telepon: +62 21-27933363

Website: www.mitratel.co.id
Email: corporate.secretary@mitratel.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 TRANSAKSI

DEFINISI		
Afiliasi	:	Memiliki definisi sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang No. 8 tahun 1995 tentang Pasar Modal, yaitu: <ol style="list-style-type: none"> a. hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal; b. hubungan antara Pihak dengan pegawai, direktur, atau komisaris dari Pihak tersebut; c. hubungan antara 2 (dua) perusahaan di mana terdapat satu atau lebih anggota direksi atau dewan komisaris yang sama; d. hubungan antara perusahaan dengan Pihak, baik langsung maupun tidak langsung, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan tersebut; e. hubungan antara 2 (dua) perusahaan yang dikendalikan, baik langsung maupun tidak langsung, oleh pihak yang sama; atau f. hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama.
BTS	:	Built-to-Suit.
KAP	:	Memiliki arti sebagaimana terdapat dalam Bagian II (Uraian Mengenai Transaksi) huruf E.
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.
Perjanjian	:	Memiliki arti sebagaimana terdapat dalam Bagian I (Pendahuluan).
Perseroan	:	PT Dayamitra Telekomunikasi Tbk, suatu perseroan terbatas terbuka yang sahamnya tercatat yang didirikan dan tunduk kepada hukum Negara Republik Indonesia.
POJK No. 42/2020	:	Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.
POJK No. 17/2020	:	Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.
Telkom	:	Perusahaan Perseroan (Persero) PT Telekomunikasi Indonesia Tbk, suatu perseroan terbatas terbuka yang

DEFINISI		
		sahamnya tercatat yang didirikan dan tunduk kepada hukum Negara Republik Indonesia.
Telkomsel	:	PT Telekomunikasi Selular, suatu perseroan terbatas yang didirikan dan tunduk kepada hukum Negara Republik Indonesia.
Transaksi	:	Memiliki arti sebagaimana terdapat dalam Bagian I (Pendahuluan).

I. PENDAHULUAN

Informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini dibuat sehubungan dengan adanya transaksi oleh Perseroan atas: (i) akuisisi 6.000 (enam ribu) menara telekomunikasi (**menara**) milik Telkomsel dan penyewaan kembali atas 6.000 (enam ribu) menara tersebut oleh Perseroan kepada Telkomsel, (ii) sewa menyewa atas 712 (tujuh ratus dua belas) lahan milik Telkomsel oleh Perseroan dimana menara didirikan dan (iii) janji dan komitmen dari Telkomsel untuk memesan 1.000 (seribu) menara BTS dari Perseroan dalam waktu 3 (tiga) tahun mendatang, termasuk dengan hak dan kewajiban terkait sebagaimana diatur dokumen terkait yang ditandatangani Telkomsel dan Perseroan ("**Transaksi**").

Bahwa Transaksi merupakan suatu Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 17/2020 dan juga merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020. Sesuai ketentuan POJK No. 17/2020, dalam hal transaksi afiliasi memenuhi kriteria transaksi material, maka Perseroan hanya wajib memenuhi ketentuan POJK No. 17/2020.

Sehubungan dengan hal di atas, sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, khususnya ketentuan POJK No. 17/2020, dengan telah dilaksanakannya Transaksi yang ditandai dengan ditandatanganinya Akta Perjanjian Pengalihan dan Pengambilalihan Nomor 19 tanggal 29 Juli 2022 dan Akta Pengalihan Sehubungan Dengan Menara Yang Dialihkan Nomor 20 tanggal 29 Juli 2022, oleh Telkomsel dan Perseroan, keduanya dibuat dihadapan Notaris Bonardo Nasution SH, Notaris di Jakarta ("**Perjanjian**"), 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 No. 17/2020. Transaksi dilakukan sesuai dengan ketentuan Perjanjian dan syarat serta ketentuan terkait Transaksi yang berlaku dalam Perjanjian Jual Beli Bersyarat tertanggal 26 Juli 2022 antara Perseroan dan Telkomsel termasuk syarat dan ketentuan terkait kewajiban pasca penyelesaian sebagaimana telah disepakati oleh Perseroan dan Telkomsel dan juga ketentuan yang wajib dipenuhi Telkomsel apabila ada janji atau ketentuan yang dilanggar Telkomsel dalam dokumen tersebut.

II. URAIAN MENGENAI TRANSAKSI

A. Obyek Transaksi Material

Akuisisi 6.000 (enam ribu) menara milik Telkomsel dan penyewaan kembali atas 6.000 (enam ribu) menara tersebut oleh Perseroan kepada Telkomsel dan janji serta komitmen dari Telkomsel untuk memesan 1.000 (seribu) menara BTS dari Perseroan dalam waktu 3 (tiga) tahun mendatang serta sewa menyewa atas 712 (tujuh ratus dua belas) lahan milik Telkomsel oleh Perseroan dimana menara didirikan.

B. Nilai Transaksi Material

Nilai Transaksi adalah sebesar Rp10.280.000.000.000,- (sepuluh triliun dua ratus delapan puluh miliar Rupiah), yang mana jumlah tersebut juga termasuk sewa lahan milik Telkomsel yang dibayarkan oleh Perseroan dan timbal balik yang dibayarkan oleh Perseroan terkait komitmen dan janji pemesanan BTS oleh Telkomsel kepada Perseroan.

C. 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 : +62 21 5240811
- d. Alamat e-mail : corporate_counsel@telkomsel.co.id
- e. Kegiatan Usaha Utama : 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 & Transformation);
 - e. Derrick Heng (Direktur Marketing);
 - f. Bharat Alva (Direktur IT); dan
 - g. 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); dan
 - f. Nanang Pamuji Mugasejati (Komisaris).

- g. Susunan Kepemilikan : Telkom (65,00%); dan Singapore Telecom Mobile Pte.Ltd (35,00%).

2. PT Dayamitra Telekomunikasi Tbk

- a. Nama : PT Dayamitra Telekomunikasi Tbk
- b. Alamat : Telkom Landmark Tower, lantai 27, Jl. Jenderal Gatot Subroto Kaveling 52, Jakarta Selatan
- c. Nomor Telepon : +62 21 27933363
- d. Alamat e-mail : corporate.secretary@mitratel.co.id
- e. Kegiatan Usaha Utama : Bergerak di bidang bisnis instalasi telekomunikasi, konstruksi sentral telekomunikasi, aktivitas telekomunikasi dengan kabel dan aktivitas telekomunikasi tanpa kabel.
- 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. Pratignyo Arif Budiman (Direktur Operasi dan Pembangunan); dan
 - e. Hendra Purnama (Direktur Investasi).
- Dewan Komisaris:
- a. Herlan Wijanarko (Komisaris Utama);
 - b. Hadi Prakosa (Komisaris);
 - c. Henry Yosodiningrat (Komisaris);
 - d. Mohammad Ridwan Rizqi Ramadhani Nasution (Komisaris Independen); dan
 - e. Rico Usthavia Frans (Komisaris Independen).
- g. Susunan Kepemilikan (per 30 Juni 2022) : Telkom (71,869%); Government of Singapore (5,735%); PT Maleo Investasi Indonesia (5,979%); dan Publik (16,417%).

D. Sifat Hubungan Afiliasi Dari Pihak-Pihak Yang Melakukan Transaksi Dengan Perseroan

Perseroan merupakan anak perusahaan yang dikendalikan langsung oleh Telkom dengan kepemilikan 71,869% (tujuh puluh satu koma delapan enam sembilan persen). Sementara Telkomsel merupakan anak perusahaan yang dikendalikan langsung oleh Telkom dengan kepemilikan 65,00% (enam puluh lima persen). Oleh karena itu, Perseroan dan Telkomsel merupakan perusahaan yang dikendalikan secara langsung oleh pihak yang sama yaitu Telkom, sehingga memiliki hubungan Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020.

E. Sifat Transaksi Material

Selanjutnya, berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (selanjutnya disebut “KAP”) Purwantono, Sungkoro & Surja, nilai ekuitas Perseroan adalah sebesar Rp33.645.609.820.000,- (tiga puluh tiga triliun enam ratus empat puluh lima miliar enam ratus sembilan juta delapan ratus dua puluh ribu Rupiah). Selanjutnya, berdasarkan Perjanjian, nilai Transaksi adalah sebesar Rp10.280.000.000.000,- (sepuluh triliun dua ratus delapan puluh miliar Rupiah).

Dalam Transaksi yang dilakukan oleh Perseroan, nilai Transaksi sebagaimana diatur dalam Perjanjian mencerminkan 30,6% (tiga puluh koma enam persen) dari nilai ekuitas Perseroan per tanggal 31 Desember 2021 sehingga Transaksi merupakan Transaksi Material berdasarkan POJK No. 17/2020 yang tidak membutuhkan persetujuan dari pemegang saham Perseroan dan mengingat bahwa Transaksi ini juga merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020, maka Perseroan akan memperhatikan ketentuan yang diatur dalam POJK No. 17/2020.

III. PENJELASAN, PERTIMBANGAN, DAN ALASAN DILAKUKANNYA TRANSAKSI SERTA DAMPAK TRANSAKSI TERHADAP KONDISI KEUANGAN PERSEROAN

Transaksi akuisisi 6.000 (enam ribu) menara milik Telkomsel dengan *Tenancy Ratio* 1,00x (“Portfolio Transaksi”) beserta Kerjasama B2B (*business to business*)-nya dapat memperkuat posisi Perseroan sebagai *leading TowerCo* yang mengelola lebih dari 28.000 (dua puluh delapan ribu) menara. Lebih lanjut, Portfolio Transaksi diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pertumbuhan bisnis menara Perseroan karena didukung oleh Telkomsel sebagai penyewa utama yang menyewa kembali seluruh menara yang ditransaksikan serta potensi penambahan *tenant* baru yang besar.

Manfaat Transaksi juga sejalan dengan rencana strategis Perseroan dan pemegang saham untuk:

- a. Memaksimalkan nilai bisnis menara;
- b. Memperbesar kontribusi bisnis menara; dan
- c. Memaksimalkan portofolio yang beragam untuk mendukung pertumbuhan berkelanjutan.

Dampak Terkait Rencana Transaksi bagi Perseroan

a. Risiko Bisnis

Dengan kondisi persaingan pasar yang saat ini semakin ketat, Perseroan harus mampu mempertahankan eksistensi bisnisnya di bidang penyediaan infrastruktur dengan cara terus meningkatkan jumlah alat produksi di tempat yang strategis dengan tepat waktu.

b. Risiko Finansial

Transaksi akuisisi menara milik Telkomsel merupakan salah satu komitmen manajemen atas alokasi penggunaan dana hasil *initial public offering* (IPO) yang telah disampaikan pada prospektus saat Perseroan melakukan IPO. Sehingga transaksi akuisisi menara milik Telkomsel dilakukan dengan menggunakan dana hasil IPO yang dapat berdampak positif terhadap kenaikan harga saham Perseroan kedepannya. Disisi lain, terdapat juga risiko transaksi akuisisi yang tidak memberikan nilai finansial dalam jangka panjang jika dilakukan dengan tidak hati-hati. Mitigasi atas potensi terjadinya risiko transaksi akuisisi yang tidak memberikan nilai finansial jangka Panjang tersebut telah dilakukan mitigasi dengan dibentuknya satuan tugas atas Transaksi serta didukung oleh konsultan pendamping

(Keuangan, Hukum, KJPP & Teknis) yang akan mengawal proses Transaksi dengan tingkat keberhasilan yang tinggi namun tetap mengutamakan prinsip kehati-hatian.

IV. RINGKASAN LAPORAN PENILAI MENGENAI PENILAIAN ATAS OBJEK TRANSAKSI

Laporan Penilaian Properti berupa Menara Telekomunikasi (Menara) sejumlah 6.000 (enam ribu) unit menara milik Telkomsel yang terletak di beberapa *Region* di Indonesia No. 00450/2.0018-00/PI/06/0148/1/VII/2022 tanggal 25 Juli 2022 yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan.

A. Identitas Pihak yang Melakukan Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Transaksi adalah (i) Perseroan sebagai pembeli aset menara dan (ii) Telkomsel sebagai penjual aset menara.

B. Objek Penilaian

Obyek yang dinilai adalah properti berupa 6.000 (enam ribu) unit menara milik Telkomsel yang terletak di beberapa *Region* di Indonesia

C. Tujuan Penilaian

Pelaksanaan penilaian ini dimaksudkan untuk mengungkapkan opini **Nilai Pasar (*Market Value*)** atas properti berupa menara yang digunakan untuk tujuan akuisisi oleh Perseroan.

D. Asumsi dan Kondisi Pembatas

1. Penilaian 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 Perseroan kepada penilai seperti yang disebutkan dalam laporan penilaian dianggap layak dan dapat dipercaya. Tetapi penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi dan data yang diberikan terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan penilai 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 Perseroan.
4. Seluruh data pembanding yang digunakan didalam laporan penilaian dapat dipertanggung jawabkan dan sudah divalidasi oleh asosiasi Penilai (MAPPI).
5. Daftar obyek dan proyeksi keuangan penilaian yang telah diberikan oleh Perseroan kepada penilai seperti yang disebutkan dalam laporan penilaian dianggap layak dan dipercaya (*fiduciary duty*), tetapi penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Status hukum obyek penilaian yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan penilai 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 Perseroan.
6. Laporan penilaian disusun berdasarkan pertimbangan perekonomian, kondisi umum bisnis dan kondisi keuangan serta kondisi obyek.

7. Laporan penilaian dan/atau referensi yang melampirinya terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
8. Analisis, opini dan kesimpulan nilai yang dinyatakan di dalam laporan penilaian dibatasi oleh asumsi dan batasan-batasan yang diungkapkan di dalam laporan penilaian, yang merupakan hasil analisis, opini dan kesimpulan penilai yang independen. Laporan penilaian telah sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 28/POJK.04/2021 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal, Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 33/SEOJK.04/2021 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. Analisis, opini dan kesimpulan nilai yang dinyatakan di dalam laporan penilaian dibatasi oleh asumsi dan batasan-batasan yang diungkapkan di dalam laporan penilaian, yang merupakan hasil analisis, opini dan kesimpulan penilai yang independen. Laporan penilaian telah sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 28/POJK.04/2021 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal, Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 33/SEOJK.04/2021 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.
10. Penilai tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi penilaian akibat dari peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan.
11. Penilaian yang dilakukan didasarkan pada data yang diberikan oleh manajemen. Mengingat hasil dari penilaian 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 penilai. Oleh karena itu, penilai menyampaikan 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, penilai tidak bertanggung jawab atas adanya kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh analisis tambahan, ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar penilaian.
12. 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.
13. Nilai yang dicantumkan dalam laporan 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 tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
14. 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.
15. Bahwa tanggung jawab **KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan** sehubungan dengan jasa yang diberikan dalam Laporan Penilaian (terlepas pada tindakan dalam kontrak, kelalaian atau lain hal) terbatas pada Fee yang dibayarkan oleh Perseroan untuk bagian dari kewajiban jasa atau hasil-hasil pekerjaan yang diberikan. Dalam keadaan apapun, **KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan termasuk di dalamnya Pemimpin Rekan, Rekan dan seluruh staf yang ada**, tidak bertanggung jawab atas akibat, kejadian khusus atau kerugian yang ditimbulkan dari pelaksanaan hukum, kerugian atau biaya (termasuk, tetapi tidak

terbatas pada kerugian atas keuntungan, biaya yang dimungkinkan, dan sebagainya) walaupun untuk hal itu **KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan** sebelumnya telah diberitahukan kemungkinan akan terjadinya hal-hal tersebut.

16. Bahwa Perseroan harus memberikan ganti rugi dan jaminan dari segala gangguan kepada **KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan** dari dan terhadap gugatan, tanggung jawab, biaya dan pengeluaran (termasuk akan tetapi tidak terbatas pada biaya hukum dan waktu yang telah diberikan) ditujukan pada, dibayarkan atau ditimbulkan oleh **KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan** pada setiap saat dan berbagai cara yang ditimbulkan sehubungan dengan dikeluarkannya Laporan Penilaian atas properti dimaksud, kecuali sejauh telah ditentukan dalam perjanjian sebelumnya.
17. Laporan penilaian akan dianggap sah apabila tertera cap (*seal*) **KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**.

E. Pendekatan dan Metode Penilaian
Pendekatan yang Digunakan

Untuk memperoleh hasil penilaian yang akurat dan obyektif, wajib menggunakan paling sedikit 2 (dua) pendekatan penilaian, mengacu kepada Surat Edaran No. 33/SEOJK.04/2021 butir III 1.b.

Dalam penilaian ini, penilai menggunakan 3 (tiga) pendekatan sebagai berikut:

1. Pendekatan Pasar

Pendekatan Pasar 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 (**Surat Edaran No. 33/SEOJK.04/2021, Angka I.17**).

2. Pendekatan Pendapatan

Pendekatan Pendapatan adalah pendekatan penilaian yang didasarkan pada pendapatan dan biaya dari obyek penilaian per periode tertentu, yang dapat dihasilkan oleh obyek penilaian, yang kemudian dikapitalisasikan (**Surat Edaran No. 33/SEOJK.04/2021, Angka I.18**).

3. Pendekatan Biaya

Pendekatan Biaya adalah pendekatan penilaian untuk mendapatkan indikasi Nilai obyek Penilaian berdasarkan biaya reproduksi baru atau biaya pengganti baru, pada tanggal Penilaian setelah dikurangi dengan penyusutan (**Surat Edaran No. 33/SEOJK.04/2021, Angka I.19**).

Penggunaan Pendekatan, Metode dan Alasan

Untuk menilai menara digunakan Pendekatan Pasar dengan teknik penyesuaian biaya (*cost adjustment*), 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*).

Alasan penilai menggunakan Pendekatan Pasar, Pendekatan Pendapatan dan Pendekatan Biaya adalah:

- Data pembanding untuk transaksi sejenis tersedia di pasar.
- Properti yang dinilai merupakan alat produksi dan memenuhi kriteria sebagai 9roperty yang dapat menghasilkan pendapatan (*Income Producing Property*).
- Biaya Pengganti Baru untuk properti yang dinilai berupa material dan upah tenaga kerja tersedia di pasar.

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 properti, maka penilai berkesimpulan bahwa jumlah sebesar Rp9.607.191.000.000,- (SEMBILAN TRILIUN ENAM RATUS TUJUH MILIAR SERATUS SEMBILAN PULUH SATU JUTA RUPIAH) merupakan jumlah **Nilai Pasar** dari properti berupa 6.000 (enam ribu) unit menara milik **Telkomsel** sesuai dengan obyek penilaian yang telah dinyatakan yang dinilai pada tanggal 31 Desember 2021.

Laporan Penilaian atas Sewa Lahan Tanah Sejumlah 712 (tujuh ratus dua belas) Lokasi milik PT Telekomunikasi Selular (“Telkomsel”) No. 00451/2.0018-00/PI/06/0148/1/VII/2022 tanggal 25 Juli 2022 yang dibuat oleh Kantor Jasa (KJPP) Penilai Publik Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan.

A. Identitas Pihak yang melakukan Transaksi

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

B. Objek Penilaian

Obyek yang dinilai adalah sewa lahan tanah sejumlah 712 (tujuh ratus dua belas) lokasi milik Telkomsel yang digunakan untuk tapak menara yang terletak di beberapa provinsi di Indonesia.

C. Tujuan Penilaian

Pelaksanaan penilaian dimaksudkan untuk mengungkapkan opini **Nilai Pasar (Market Value)** atas Sewa Lahan Tanah milik Telkomsel sesuai obyek penilaian di atas yang digunakan untuk tujuan akuisisi oleh Perseroan.

D. Asumsi dan Kondisi Pembatas

1. Penilaian 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 atas Sewa Lahan Tanah yang bersifat *non-disclaimer opinion*.
3. Informasi dan data yang diberikan oleh Perseroan kepada penilai seperti yang disebutkan dalam laporan penilaian dianggap layak dan dapat dipercaya. Tetapi penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi dan data yang diberikan terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan penilai 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 Perseroan.
4. Seluruh data pembanding yang digunakan didalam laporan penilaian dapat dipertanggung jawabkan dan sudah divalidasi oleh asosiasi Penilai (MAPPI)
5. Daftar obyek dan proyeksi keuangan penilaian yang telah diberikan oleh Perseroan kepada penilai seperti yang disebutkan dalam laporan penilaian dianggap layak dan dipercaya (*fiduciary duty*), tetapi penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Status hukum obyek penilaian yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan penilai 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 Perseroan.

6. Laporan penilaian disusun berdasarkan pertimbangan perekonomian, kondisi umum bisnis dan kondisi keuangan serta kondisi obyek.
7. Laporan penilaian dan/atau referensi yang melampirinya terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
8. Analisis, opini dan kesimpulan nilai yang dinyatakan di dalam laporan penilaian dibatasi oleh asumsi dan batasan-batasan yang diungkapkan di dalam laporan penilaian, yang merupakan hasil analisis, opini dan kesimpulan penilai yang independen. Laporan penilaian telah sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 28/POJK.04/2021 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal, Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 33/SEOJK.04/2021 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. Penilai tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi penilaian akibat dari peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan.
10. Penilaian yang dilakukan didasarkan pada data yang diberikan oleh manajemen. Mengingat hasil dari penilaian 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 penilai.
Oleh karena itu, disampaikan penilai menyampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian, dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bersifat material. Walaupun isi dari laporan penilaian telah dilaksanakan dengan itikad baik dan dengan cara yang profesional, penilai 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 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 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. Bahwa tanggung jawab **KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan** sehubungan dengan jasa yang diberikan dalam Laporan Penilaian ini (terlepas pada tindakan dalam kontrak, kelalaian atau lain hal) terbatas pada Fee yang dibayarkan oleh Perseroan untuk bagian dari kewajiban jasa atau hasil-hasil pekerjaan yang diberikan. Dalam keadaan apapun, **KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan termasuk di dalamnya Pemimpin Rekan, Rekan dan seluruh staf yang ada**, tidak bertanggung jawab atas akibat, kejadian khusus atau kerugian yang ditimbulkan dari pelaksanaan hukum, kerugian atau biaya (termasuk, tetapi tidak terbatas pada kerugian atas keuntungan, biaya yang dimungkinkan, dan sebagainya) walaupun untuk hal itu **KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan** sebelumnya telah diberitahukan kemungkinan akan terjadinya hal-hal tersebut.

15. **Bahwa** Perseroan harus memberikan ganti rugi dan jaminan dari segala gangguan kepada **KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan** dari dan terhadap gugatan, tanggung jawab, biaya dan pengeluaran (termasuk akan tetapi tidak terbatas pada biaya hukum dan waktu yang telah diberikan) ditujukan pada, dibayarkan atau ditimbulkan oleh **KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan** pada setiap saat dan berbagai cara yang ditimbulkan sehubungan dengan dikeluarkannya Laporan Penilaian atas properti dimaksud, kecuali sejauh telah ditentukan dalam perjanjian sebelumnya.
16. Laporan penilaian akan dianggap sah apabila tertera cap (*seal*) **KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**.

E. Pendekatan dan Metode Penilaian

Pendekatan yang Digunakan

Untuk memperoleh hasil yang akurat dan obyektif sesuai dengan Surat Edaran No. 33/SEOJK.04/2021 angka III.1.b, wajib menggunakan paling sedikit 2 (dua) Pendekatan Penilaian, namun mengacu kepada Surat Edaran No. 33/SEOJK.04/2021 angka III butir 3 dan 4, dinyatakan bahwa penilai dapat menggunakan satu pendekatan penilaian di antaranya dalam hal melakukan penilaian tanah kosong.

Obyek penilaian adalah sewa lahan tanah saja walaupun di atasnya terdapat bangunan menara yang dalam hal ini dinilai terpisah.

Dalam penilaian ini, pendekatan yang digunakan adalah **Pendekatan Pasar**.

Pendekatan Pasar adalah pendekatan penilaian dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang sebanding dan sejenis, dimana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia (Surat Edaran No. 33/SEOJK.04/2021).

Penggunaan Pendekatan, Metode dan Alasan

Untuk penilaian sewa lahan tanah saja digunakan Pendekatan Pasar dengan menggunakan **Teknik Penyesuaian Tambah Kurang Secara Menyeluruh (*Overall Adjustment / Pluses Minuses*)**. Dengan teknik ini penyesuaian dilakukan dengan langsung membandingkan secara keseluruhan kelebihan dan kekurangan dari obyek penilaian dengan data sewa lahan tanah pembanding.

Alasan penggunaan pendekatan ini adalah terdapat data properti yang sebanding dan sejenis dengan obyek penilaian. (Peraturan No. 28/POJK.04/2021, Pasal 36 poin (2)).

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 atas sewa lahan tanah, maka penilai berkesimpulan bahwa jumlah sebesar **Rp255.431.000.000,- (DUA RATUS LIMA PULUH LIMA MILIAR EMPAT RATUS TIGA PULUH SATU JUTA RUPIAH)** merupakan **Nilai Pasar** atas **Sewa Lahan Tanah per 10 tahun** dari 712 (tujuh ratus dua belas) bidang tanah milik **Telkomsel** sesuai dengan obyek penilaian yang telah dinyatakan yang dinilai pada tanggal 31 Desember 2021.

Laporan Penilaian Aset Takberwujud Berupa Kontrak Pesanan Sewa Menara Yang Akan Dibangun Sesuai Permintaan Penyewa (*Built to Suit/BTS*) sejumlah 1.000 (seribu) Unit Menara Telekomunikasi No. 00452/2.0018-00/BS/06/0148/1/VII/2022 tanggal 25 Juli 2022 yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan

A. Identitas Pihak yang Melakukan Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Transaksi adalah (i) Perseroan sebagai pemberi sewa dan (ii) Telkomsel sebagai penyewa.

B. Objek Penilaian

Berdasarkan Draft Perjanjian Induk Sewa Menara tanggal 25 Juli 2022 Pasal 6 Poin 6.18 mengenai Pesanan Menara Built to Suit dan Draft Perjanjian Jual Beli Bersyarat tanggal 25 Juli 2022 Pasal 4 Poin 4.6 mengenai Pesanan BTS antara Telkomsel dan Perseroan, maka objek penilaian adalah Aset Takberwujud Berupa Kontrak Pesanan Sewa Menara Yang Akan Dibangun Sesuai Permintaan Penyewa (*Built to Suit/BTS*) sejumlah 1.000 (seribu) Unit Menara Telekomunikasi.

Berdasarkan Draft Perjanjian Induk Sewa Menara antara Telkomsel dan Perseroan tanggal 25 Juli 2022 Pasal 2 point 2.2, jangka waktu kontrak BTS adalah selama 10 (sepuluh) tahun.

Telkomsel akan melakukan pemesanan menara BTS selama periode pemesanan *built-to-suit* sebanyak 1.000 (seribu) menara BTS. Apabila target pesanan tidak mencapai 1.000 (seribu) menara BTS hingga paling telat 31 Maret 2026, maka Telkomsel wajib untuk memberikan kompensasi sebagaimana diatur dalam Perjanjian Jual Beli Bersyarat lampiran 5 poin 3.

Penilai berasumsi bahwa syarat dan ketentuan didalam Draft Perjanjian Induk Sewa Menara dan Draft Perjanjian Jual Beli Bersyarat yang menyangkut mengenai Kontrak Pesanan BTS tidak akan mengalami perubahan sampai tanggal efektif.

C. Tujuan Penilaian

Pelaksanaan penilaian ini dimaksudkan untuk mengungkapkan opini **Nilai Pasar (*Market Value*)** atas Aset Takberwujud Berupa Kontrak Pesanan Sewa Menara Yang Akan Dibangun Sesuai Permintaan Penyewa (*Built to Suit/BTS*) sejumlah 1.000 (seribu) Unit Menara Telekomunikasi yang digunakan untuk tujuan akuisisi oleh Perseroan.

D. Asumsi dan Kondisi Pembatas

1. Penilaian 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 Aset Tak berwujud yang bersifat *non-disclaimer opinion*.
3. Informasi dan data yang diberikan oleh Perseroan kepada penilai seperti yang disebutkan dalam laporan penilaian dianggap layak dan dapat dipercaya. Tetapi penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi dan data yang diberikan terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan penilai 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 Perseroan.
4. Daftar obyek dan proyeksi keuangan penilaian yang telah diberikan oleh Perseroan kepada penilai seperti yang disebutkan dalam laporan penilaian dianggap layak dan dipercaya (*fiduciary duty*), tetapi penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Status hukum obyek penilaian yang dinyatakan tanpa

menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan penilai 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 Perseroan.

5. Laporan penilaian disusun berdasarkan pertimbangan perekonomian, kondisi umum bisnis dan kondisi keuangan serta kondisi obyek.
6. Laporan penilaian dan/atau referensi yang melampirinya terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
7. Analisis, opini dan kesimpulan nilai yang dinyatakan di dalam laporan penilaian dibatasi oleh asumsi dan batasan-batasan yang diungkapkan di dalam laporan penilaian, yang merupakan hasil analisis, opini dan kesimpulan penilai yang independen. Laporan penilaian telah sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan VIII.C.5 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Aset Takberwujud di Pasar Modal, Peraturan OJK Nomor 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis Di Pasar Modal ("POJK No. 35"), Surat Edaran OJK No. 17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal ("SEOJK No. 17"), Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia 2018 (SPI 2018 Edisi VII) serta perundangan yang berlaku.
8. Penilai tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi penilaian akibat dari peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan.
9. Penilaian yang dilakukan didasarkan pada data yang diberikan oleh manajemen. Mengingat hasil dari penilaian 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 penilai. Oleh karena itu, penilai menyampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian, dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bersifat material. Walaupun isi dari laporan penilaian telah dilaksanakan dengan itikad baik dan dengan cara yang profesional, penilai tidak bertanggung jawab atas adanya kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh analisis tambahan, ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar penilaian.
10. 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.
11. Nilai yang dicantumkan dalam laporan 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 tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
12. 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.
13. Bahwa tanggung jawab **KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan** sehubungan dengan jasa yang diberikan dalam Laporan Penilaian ini (terlepas pada tindakan dalam kontrak, kelalaian atau lain hal) terbatas pada Fee yang dibayarkan oleh Perseroan untuk bagian dari kewajiban jasa atau hasil-hasil pekerjaan yang diberikan. Dalam keadaan apapun, **KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan termasuk di dalamnya Pemimpin Rekan, Rekan dan seluruh staf yang ada**, tidak bertanggung jawab atas akibat, kejadian khusus atau kerugian yang ditimbulkan dari pelaksanaan hukum, kerugian atau biaya (termasuk, tetapi tidak terbatas pada kerugian atas keuntungan, biaya yang dimungkinkan, dan sebagainya) walaupun untuk hal itu **KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan** sebelumnya telah diberitahukan kemungkinan akan terjadinya hal-hal tersebut.

14. **Bahwa** Perseroan harus memberikan ganti rugi dan jaminan dari segala gangguan kepada **KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan** dari dan terhadap gugatan, tanggung jawab, biaya dan pengeluaran (termasuk akan tetapi tidak terbatas pada biaya hukum dan waktu yang telah diberikan) ditujukan pada, dibayarkan atau ditimbulkan oleh **KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan** pada setiap saat dan berbagai cara yang ditimbulkan sehubungan dengan dikeluarkannya Laporan Penilaian atas properti dimaksud, kecuali sejauh telah ditentukan dalam perjanjian sebelumnya.
15. Laporan penilaian akan dianggap sah apabila tertera cap (*seal*) **KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**.

E. Pendekatan dan Metode Penilaian

Pendekatan yang Digunakan

Penilai hanya menggunakan satu pendekatan didalam penilaian aset takberwujud sesuai dengan Peraturan No. VIII.C.5 point 5.c. sebagai berikut:

- 1) Wajib terlebih dahulu membuktikan bahwa pendekatan lainnya tidak dapat diterapkan serta wajib diungkapkan dalam laporan penilaian; dan
- 2) Hanya dilakukan untuk tujuan transaksi, alokasi harga beli (*purchase price allocation*) maupun kombinasi bisnis dan penyusunan laporan keuangan.

Dalam melakukan penilaian atas Aset Takberwujud berupa Kontrak Pesanan Sewa Menara Yang Akan Dibangun Sesuai Permintaan Penyewa (*Built to Suit/BTS*) Sejumlah 1.000 (seribu) Unit Menara Telekomunikasi, pendekatan dan metode penilaian yang digunakan adalah Pendekatan Pendapatan

Penggunaan Pendekatan, Metode dan Alasan

Penilai menggunakan pendekatan pendapatan dengan metode pendapatan lebih.

Pendekatan Pendapatan dengan Metode Pendapatan Lebih

Pendekatan Pendapatan digunakan untuk menentukan nilai Aset Takberwujud, dengan cara mendiskonto dan/atau mengkapitalisasikan pendapatan, arus kas, atau penghematan biaya baik secara aktual atau hipotetis yang akan dihasilkan oleh Aset Takberwujud yang menjadi obyek penilaian dengan menggunakan tingkat diskonto dan/atau kapitalisasi tertentu. **VIII.C.5 poin 7.b)**

Metode yang digunakan adalah Metode Pendapatan Lebih (*Excess Earnings Method*) digunakan untuk mengestimasi nilai Aset Takberwujud dengan menentukan nilai sekarang dari arus kas yang akan diterima di masa yang akan datang yang terkait dengan Aset Takberwujud dengan menggunakan tingkat diskonto atau tingkat kapitalisasi sesuai risiko Aset Takberwujud (**VIII.C.5 poin 7.n.1)**)

dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut:

- Kontrak Pesanan BTS ini secara spesifik mengatur hak dan kewajiban para pihak, sehingga nilainya didapatkan dari perjanjian kontrak tersebut;
- Kontrak Pesanan BTS memberikan manfaat ekonomis dimasa yang akan datang.

Sementara itu, pendekatan lainnya menurut pendapat penilai kurang sesuai untuk diterapkan dengan pertimbangan:

- Pendekatan pasar tidak bisa diterapkan karena data pasar yang sebanding dan sejenis tidak tersedia.
- Pendekatan biaya karena pendekatan biaya tidak bisa diterapkan karena pendekatan biaya tidak bisa mencerminkan nilai ekonomis dari Kontrak Pesanan BTS dimasa yang akan datang.

F. Kesimpulan Nilai

Nilai Pasar atas Aset Takberwujud Kontrak Pesanan Sewa Menara Yang Akan Dibangun Sesuai Permintaan Penyewa (*Built to Suit/BTS*) sejumlah 1.000 (seribu) Unit Menara Telekomunikasi diperoleh menggunakan Pendekatan Pendapatan dengan Metode Pendapatan Lebih.

Prosedur yang dilakukan oleh penilai adalah:

- Melakukan analisis eksternal dan internal yang mempengaruhi kegiatan operasional objek penilaian;
- Melakukan analisis kewajaran proyeksi laporan keuangan yang diperoleh dari manajemen;
- Diskusi dengan manajemen yang berkaitan dengan proyeksi laporan keuangan beserta asumsi-asumsi yang digunakan;
- Melakukan perhitungan nilai dengan menggunakan Metode Pendapatan Lebih.

Dengan mempertimbangkan seluruh data dan informasi yang relevan dan analisis yang dilakukan atas berbagai faktor yang mempengaruhi Nilai Objek Penilaian serta asumsi dan kondisi pembatas yang tertera dalam laporan penilaian, maka penilai berkesimpulan bahwa **Nilai Pasar Aset Takberwujud Kontrak Pesanan Sewa Menara Yang Akan Dibangun Sesuai Permintaan Penyewa (*Built to Suit/BTS*) sejumlah 1.000 (seribu) Unit Menara Telekomunikasi per 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp452.950.000.000,- (Empat Ratus Lima Puluh Dua Miliar Sembilan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).**

V. RINGKASAN LAPORAN PENILAI MENGENAI KEWAJARAN TRANSAKSI

Berdasarkan Laporan Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*) Atas Rencana Transaksi Akuisisi 6.000 Unit Menara Telekomunikasi serta Penyewaan Kembali Atas Menara Telekomunikasi Tersebut, Sewa Menyewa 712 Lahan dimana Menara Telekomunikasi Didirikan, dan Pemberian Timbal Balik Atas Komitmen Untuk Memesan Sewa Menara Telekomunikasi *Built-To-Suit* Sebanyak 1.000 Unit antara PT Dayamitra Telekomunikasi Tbk dengan PT Telekomunikasi Selular No. 00460/2.0018-00/BS/05/0148/1/VII/2022 tanggal 28 Juli 2022 yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan, sebagai berikut:

A. Identitas Pihak dalam Rencana Transaksi

Pihak-pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi adalah:

- Perseroan sebagai pihak pembeli menara, yang menyewakan menara dan yang menyewa lahan.
- Telkomsel sebagai pihak penjual menara, yang menyewa menara dan yang menyewakan lahan.

B. Objek Pendapat Kewajaran

Objek penilaian adalah penyusunan pendapat kewajaran atas rencana transaksi akuisisi 6.000 (enam ribu) unit menara serta penyewaan kembali atas menara tersebut, sewa menyewa 712 (tujuh ratus dua belas) lahan dimana menara didirikan, dan pemberian timbal balik atas komitmen untuk memesan sewa menara *built-to-suit* sebanyak 1.000 (seribu) menara antara Perseroan dengan Telkomsel. Rencana transaksi tersebut merupakan satu kesatuan rencana transaksi yang tidak dapat dipisah. Selanjutnya rencana transaksi di atas akan disebut sebagai "Rencana Transaksi".

C. Tujuan Pendapat Kewajaran

Pelaksanaan penilaian dimaksudkan untuk memberikan pendapat kewajaran (*fairness opinion*) atas Rencana Transaksi yang ditujukan dalam rangka memenuhi ketentuan Peraturan POJK No. 17/2020) dan POJK No. 42/2020.

Berdasarkan penjelasan dari manajemen Perseroan, Rencana Transaksi memenuhi ketentuan peraturan POJK No. 17/2020 dan POJK No. 42/2020 karena:

- Nilai Transaksi lebih besar dari 20% ekuitas Perseroan yaitu sebesar 30,6% dari ekuitas Perseroan per 31 Desember 2021. Detail perhitungan adalah sebagai berikut:

Jumlah (Rp 000)	
Nilai transaksi	10.280.000.000
Nilai buku ekuitas	33.645.609.820
% thd nilai buku ekuitas	30,6%

- Rencana Transaksi merupakan transaksi afiliasi karena 71,87% saham Perseroan dimiliki oleh Telkom dan 65% saham Telkomsel juga dimiliki oleh Telkom.

Dalam melakukan penyusunan laporan pendapat kewajaran, penilai berpedoman pada Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 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 Edisi VII-2018 (KEPI & SPI edisi VII-2018), dan mengacu kepada POJK No. 7/POJK.04/2021 tentang Kebijakan Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019 dan SEOJK No. 20/SEOJK.04/2021 tentang Kebijakan Stimulus dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten Atau Perusahaan Publik Dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019, serta peraturan perundangan yang berlaku.

D. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi-asumsi:

1. Penilai mengasumsikan bahwa Perseroan merupakan perusahaan yang berkelanjutan usahanya dimasa mendatang (*going concern*) dan dikelola oleh manajemen yang profesional dan kompeten.
2. Penilai 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.
3. Penilai mengasumsikan bahwa sejak tanggal penerbitan laporan sampai dengan tanggal efektifnya Rencana Transaksi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan pendapat kewajaran.
4. Seluruh data dan informasi yang diberikan telah diungkapkan sepenuhnya, sejujurnya, benar dan dapat dipertanggungjawabkan.
5. Seluruh pernyataan dan data yang terdapat di dalam laporan adalah relevan, benar dan dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan prosedur penilaian yang umum berlaku dan disampaikan dengan itikad baik.
6. Penilai menggunakan proyeksi keuangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan dan penilai telah melakukan penyesuaian yang mencerminkan kewajaran proyeksi dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
7. Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.
8. Seluruh asumsi penilaian yang digunakan di dalam proses penelaahan proyeksi tambahan penjualan alat berat didasarkan kepada dokumen pendukung yang diterima dari manajemen Perseroan.
9. Penilai telah menelaah informasi atas status hukum objek penilaian dari Perseroan
10. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan atas tarif perpajakan atau tingkat suku bunga yang didapat dari proyeksi tambahan penjualan alat berat yang telah diberikan kepada penilai.
11. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap iklim politik, ekonomi dan hukum di mana Perseroan melakukan bisnisnya.
12. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap susunan manajemen Perseroan.

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 di mana Perseroan menjalankan bisnisnya.
18. Penilai bertanggung jawab atas laporan penilaian dan kesimpulan nilai akhir.

Kondisi pembatas:

1. Penilaian dilakukan dalam kondisi pandemi wabah Covid-19. Oleh sebab itu pengguna laporan penilaian diharapkan memperhatikan penggunaan hasil penilaian khususnya berkenaan dengan perbedaan antara tanggal penilaian dan waktu penggunaan hasil penilaian dalam pengambilan keputusan bisnis dan ekonomi/keuangan.
2. Laporan penilaian bersifat *non-disclaimer opinion*.
3. Laporan penilaian 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.
4. Informasi yang telah diberikan oleh Perseroan kepada penilai seperti yang disebutkan dalam laporan penilaian dianggap layak dan dipercaya. Tetapi penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan penilai 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 Perseroan.
5. Laporan penilaian terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
6. Penilaian yang dilakukan didasarkan pada data dan informasi yang diberikan oleh manajemen Perseroan. Mengingat hasil dari penilaian penilai 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 merubah hasil dari penilaian penilai. Oleh karena itu, disampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bersifat material. Walaupun isi dari laporan telah dilaksanakan dengan itikad baik dan cara yang profesional, penilai tidak bertanggung jawab atas adanya kemungkinan yang terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh analisis tambahan ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar penilaian.
7. 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.

8. Nilai yang dicantumkan dalam laporan penilaian 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 tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
9. Laporan penilaian disusun berdasarkan pertimbangan perekonomian, kondisi umum bisnis dan kondisi keuangan serta kondisi usaha Perseroan. Analisis, pendapat serta kesimpulan yang penilai buat dalam laporan penilaian telah sesuai Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 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 Edisi VII-2018 (KEPI & SPI edisi VII-2018), dan mengacu kepada POJK No. 7/POJK.04/2021 tentang Kebijakan Dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019 dan SEOJK No. 20/SEOJK.04/2021 tentang Kebijakan Stimulus dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten Atau Perusahaan Publik Dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019, serta peraturan perundangan yang berlaku.
10. Perubahan material atas kondisi-kondisi tertentu bisa memberikan dampak yang tidak dapat diprediksi dan dapat berpengaruh terhadap pendapat kewajaran.
11. Penilai tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi penilaian akibat dari peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan (*subsequent events*).
12. 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.
13. Laporan penilaian akan dianggap sah apabila tertera cap (seal) KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan.

E. Analisis Pendapat Kewajaran

Analisis pendapat kewajaran yang penilai lakukan atas Rencana Transaksi adalah:

- Analisis Transaksi;
- Analisis kualitatif;
- Analisis kuantitatif;
- Analisis atas kewajaran nilai Transaksi;
- Analisis atas faktor lain yang relevan.

F. Pendapat Kewajaran atas Transaksi

Hasil analisis pendapat kewajaran yang penilai lakukan atas Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:

- **Analisis Transaksi:**
 - a. Berdasarkan Perjanjian Jual Beli Bersyarat, Perjanjian Induk Sewa Menara dan Perjanjian Induk Sewa Lahan, pihak-pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi adalah:
 - Perseroan sebagai pihak pembeli menara, yang menyewakan menara dan yang menyewa lahan.
 - Telkomsel sebagai pihak penjual menara, yang menyewa menara dan yang menyewakan lahan.
 - b. Berdasarkan analisis terhadap dokumen korporasi Perseroan dan Telkomsel, serta informasi yang diperoleh dari manajemen Perseroan, terdapat hubungan afiliasi di antara pihak-pihak yang bertansaksi karena kedua perusahaan tersebut sahamnya dimiliki oleh Telkom. Per 31 Desember 2021 Telkom memiliki 71,87% saham Perseroan dan 65% saham Telkomsel.
 - c. Jumlah nilai Transaksi atas Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:

Disajikan dalam jutaan Rupiah

Nilai transaksi:	
Akuisisi 6.000 unit menara telekomunikasi	9.590.836
Sewa 712 lahan	239.164
Timbal balik atas komitmen untuk memesan sewa menara telekomunikasi <i>built-to-suit</i> sebanyak 1.000 unit	450.000
Jumlah	10.280.000

d. Manfaat Rencana Transaksi adalah:

- Rencana Transaksi dapat memperkuat posisi Perseroan sebagai *leading TowerCo* yang mengelola lebih dari 28.000 (dua puluh delapan ribu) menara. Lebih lanjut, portfolio Transaksi diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pertumbuhan bisnis menara Perseroan karena didukung oleh Telkomsel sebagai penyewa utama yang menyewa kembali seluruh menara yang ditransaksikan serta potensi penambahan *tenant* baru yang besar.

e. Risiko Rencana Transaksi adalah:

- Rencana Transaksi akuisisi menara milik Telkomsel merupakan salah satu komitmen manajemen atas alokasi penggunaan dana hasil IPO yang telah disampaikan pada prospektus saat Perseroan melakukan IPO. Sehingga jika Rencana Transaksi ini gagal dilaksanakan, maka terdapat risiko kemungkinan tidak terserapnya dana hasil IPO yang berdampak pada berkurangnya kepercayaan investor terhadap Perseroan serta dapat mengakibatkan penurunan harga saham Perseroan. Disisi lain, terdapat juga risiko transaksi akuisisi yang tidak memberikan nilai finansial dalam jangka panjang jika dilakukan dengan tidak hati-hati.

Mitigasi atas potensi terjadinya risiko tidak terserapnya anggaran dana hasil IPO dan risiko transaksi akuisisi yang tidak memberikan nilai finansial jangka panjang tersebut yaitu telah dilakukan mitigasi dengan dibentuknya satuan tugas transaksi serta didukung oleh konsultan pendamping (keuangan, hukum, KJPP dan teknis) yang akan mengawal proses transaksi dengan tingkat keberhasilan yang tinggi namun tetap mengutamakan prinsip kehati-hatian.

- Pengalihan/novasi perizinan dan kontrak sewa lahan sehubungan dengan operasional menara dapat berpotensi mengalami kendala mengenai keabsahan dokumen. Potensi resiko ini telah dimitigasi dengan penambahan ketentuan mengenai retensi dan jaminan dari Telkomsel dalam dokumen transaksi.
 - Integrasi operasi menara berpotensi mengalami tantangan mempertimbangkan Perseroan belum memiliki pengalaman melakukan perawatan dan pemeliharaan atas sebagian besar menara yang ditransaksikan (menara non-reseller) sehingga berpotensi menara dalam masalah (*community case*), *physical condition*, dsb., perselisihan kontrak dengan *existing tenant* dan atau dengan pemilik lahan. Potensi risiko ini telah dimitigasi dengan menambahkan ketentuan dalam dokumen transaksi mengenai masa tenggang pengalihan menara atau *post deal integration* (PDI) dari Telkomsel kepada Perseroan.
- **Analisis Kualitatif:**
 - a. Rencana Transaksi dapat memperkuat posisi Perseroan sebagai *leading TowerCo*. Saat ini Perseroan mengelola lebih dari 28.000 (dua puluh delapan ribu) menara sehingga apabila Rencana Transaksi terlaksana maka Perseroan akan mengelola lebih dari 34.000 (tiga puluh empat ribu) menara. Lebih lanjut, Rencana Transaksi diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pertumbuhan bisnis menara Perseroan karena didukung oleh Telkomsel sebagai penyewa utama yang menyewa kembali seluruh menara yang ditransaksikan serta potensi penambahan *tenant* baru yang besar.

- b. Keuntungan Rencana Transaksi adalah:
- Rencana Transaksi dapat memperkuat posisi Perseroan sebagai *leading TowerCo*. Saat ini Perseroan mengelola lebih dari 28.000 (dua puluh delapan ribu) menara sehingga yang apabila Rencana Transaksi terlaksana maka Perseroan akan mengelola lebih dari 34.000 (tiga puluh empat ribu) menara.
 - Rencana Transaksi merupakan salah satu aksi percepatan program inorganic ditahun 2022 untuk meningkatkan sentimen positif investor kepada Perseroan dalam hal pengelolaan *proceed IPO* yang lebih cepat menghasilkan operational *return*.
- c. Kerugian Rencana Transaksi adalah:
- *Tenancy ratio* Perseroan akan mengalami penurunan, namun untuk memitigasi hal tersebut Perseroan telah melakukan analisa terkait potensi kolokasi *tenant* yang didukung demografi menara Telkomsel yang sangat strategis dan telah mempertimbangkan rencana *roll out* masing-masing *mobile operator* serta rencana potensi konsolidasi *mobile operator*. Hal tersebut selaras dengan Peraturan Bersama Nomor 18 Tahun 2009 tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi agar penggunaan menara tidak eksklusif dimanfaatkan oleh salah satu *mobile operator* saja untuk menghindari persaingan usaha yang tidak sehat.
- **Analisis Kuantitatif:**
 - a. Analisis pengaruh Rencana Transaksi terhadap keuangan Perseroan menunjukkan perbedaan antara sebelum dan sesudah Rencana Transaksi. Perubahan hanya terdapat pada rasio likuiditas karena dana yang digunakan untuk Rencana Transaksi merupakan kas yang dimiliki Perseroan. Dari hasil analisis di atas diketahui bahwa dengan Rencana Transaksi maka rasio likuiditas Perseroan akan mengalami perubahan dengan jumlah yang signifikan. Namun rasio likuiditas tetap dapat memenuhi kebutuhan jangka pendeknya karena rasio likuiditas berada di atas 1 (satu).
 - b. Dari analisis atas proyeksi keuangan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi dapat disimpulkan bahwa Rencana Transaksi akan memberikan dampak yang positif bagi Perseroan dimana pendapatan Perseroan akan mengalami peningkatan dimana selisih antara sebelum dan sesudah Rencana Transaksi dapat mencapai 14,0% (empat belas koma nol persen) di akhir periode proyeksi serta dari sisi profitabilitas juga menunjukkan dampak yang positif. Dengan demikian maka Rencana Transaksi dapat memberikan nilai tambah bagi pemegang sahamnya.
 - c. Nilai Transaksi lebih rendah dari Nilai Pasar namun masih berada dalam kisaran batas atas dan batas bawah sebesar 7,5% (tujuh koma lima persen) dari nilai yang dijadikan acuan sesuai dengan POJK No. 35 Pasal 48.b. Karena nilai transaksi yang harus dibayarkan oleh Perseroan lebih rendah dari Nilai Pasarnya, maka Perseroan akan memperoleh nilai tambah.

- **Analisis Atas Kewajaran Nilai Transaksi:**

Disajikan dalam jutaan Rupiah

	Akuisisi 6.000 unit menara telekomunikasi	Sewa 712 lahan	Timbal balik atas komitmen untuk memesan sewa menara telekomunikasi <i>built-to-suit</i> sebanyak 1.000 unit	Total
Nilai transaksi	9.590.836	239.164	450.000	10.280.000
Nilai Pasar	9.607.191	255.431	452.950	10.315.572
Selisih thd Nilai Pasar	(16.355)	(16.267)	(2.950)	(35.572)
% thd Nilai Pasar	-0,2%	-6,4%	-0,7%	-0,3%

Dari perbandingan antara nilai Transaksi dengan Nilai Pasarnya, maka diperoleh bahwa:

- Selisih antara nilai Transaksi dengan Nilai Pasar dalam Rencana Transaksi akuisisi 6.000 (enam ribu) unit menara adalah lebih rendah 0,2% (nol koma dua persen).
- Selisih antara nilai Transaksi dengan Nilai Pasar dalam Rencana Transaksi sewa 712 (tujuh ratus dua belas) lahan milik Telkomsel adalah lebih rendah 6,4% (enam koma empat persen).
- Selisih antara nilai Transaksi dengan Nilai Pasar dalam Rencana Transaksi timbal balik atas komitmen untuk memesan sewa menara *built-to-suit* sebanyak 1.000 (seribu) menara adalah lebih rendah 0,7% (nol koma tujuh persen).
- Selisih antara nilai Transaksi dengan Nilai Pasar dalam Rencana Transaksi secara keseluruhan adalah lebih rendah 0,3% (nol koma tiga persen).

Dari analisis di atas dapat disimpulkan bahwa nilai transaksi atas Rencana Transaksi adalah wajar karena memenuhi ketentuan POJK No. 35 Pasal 48.b., dimana nilai transaksi berada dalam kisaran batas atas dan batas bawah sebesar 7,5% (tujuh koma lima persen) dari nilai yang dijadikan acuan.

- **Analisis Atas Faktor Lain Yang Relevan:**

Rencana Transaksi dapat memperkuat posisi Perseroan sebagai *leading TowerCo*. Saat ini Perseroan mengelola lebih dari 28.000 (dua puluh delapan ribu) menara sehingga apabila Rencana Transaksi terlaksana maka Perseroan akan mengelola lebih dari 34.000 (tiga puluh empat ribu) menara. Walaupun *tenancy ratio* Perseroan akan mengalami penurunan setelah Rencana Transaksi, namun untuk memitigasi hal tersebut Perseroan telah melakukan analisa terkait potensi kolokasi *tenant* yang didukung demografi menara Telkomsel yang sangat strategis dan telah mempertimbangkan rencana *roll out* masing-masing *mobile operator* serta rencana potensi konsolidasi *mobile operator*. Hal tersebut selaras dengan Peraturan Bersama Nomor 18 Tahun 2009 tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi agar penggunaan menara tidak eksklusif dimanfaatkan oleh salah satu *mobile operator* saja untuk menghindari persaingan usaha yang tidak sehat.

Kedepannya diharapkan Rencana Transaksi diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pertumbuhan bisnis menara Perseroan karena didukung oleh Telkomsel sebagai penyewa utama yang menyewa kembali seluruh menara yang ditransaksikan serta potensi penambahan *tenant* baru yang besar.

Kesimpulan

Atas dasar analisis yang penilai 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 penilai berpendapat bahwa **Rencana Transaksi Akuisisi 6.000 (enam ribu) Unit Menara Telekomunikasi Serta Penyewaan Kembali Atas Menara Telekomunikasi Tersebut, Sewa Menyewa 712 Lahan Dimana Menara Telekomunikasi Didirikan dan Pemberian Timbal Balik Atas Komitmen Untuk Memesan Sewa Menara Telekomunikasi *Built-To-Suit* Sebanyak 1.000 Unit Antara PT Dayamitra Telekomunikasi Tbk dengan PT Telekomunikasi Seluler Adalah Wajar.**

VI. 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 6.000 (enam ribu) menara sebelum Transaksi. Perseroan sebagai pembeli adalah salah satu perusahaan menara yang terbesar di Indonesia dengan kepemilikan lebih dari 28.000 (dua puluh delapan ribu) menara sebelum Transaksi. Transaksi ini dilakukan sebagai bagian dari sinergi grup usaha Telkom.

VII. PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS

Direksi Perseroan menyatakan bahwa Transaksi ini merupakan suatu Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 17/2020 dan juga merupakan suatu Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan POJK No. 42/2020.

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

- (1) Transaksi ini tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020; dan
- (2) Semua informasi material telah diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini dan informasi tersebut tidak menyesatkan.

Jakarta, 2 Agustus 2022

Direksi

PT Dayamitra Telekomunikasi Tbk