

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM
DALAM RANGKA TRANSAKSI MATERIAL**

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

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



PT CENTRATAMA TELEKOMUNIKASI INDONESIA Tbk

Kegiatan usaha:

Perdagangan Jasa dan Investasi Menara Telekomunikasi melalui Entitas Anak

Kantor:

TCC Batavia Tower One, Lt. 16 & 19

Jl. KH. Mas Mansyur Kav 126

Jakarta 10220, Indonesia

Telepon: (021) 2952 9404

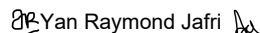
Faksimili: (021) 2967 8232

Situs web: www.centratamagroup.com

Email: cti@centratamagroup.com

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

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 29 Agustus 2022.


Direktur Utama

Hartanto Kusmanto
Direktur

DEFINISI DAN SINGKATAN

CMI	: PT Centratama Menara Indonesia, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta Pusat, yang 99,99% sahamnya dimiliki oleh Perseroan.
Kemenkumham	: Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana diubah dari waktu ke waktu.
Keterbukaan Informasi	: Informasi-informasi sebagaimana tercantum dalam pengumuman dan/atau keterbukaan informasi ini dalam rangka pemenuhan Peraturan OJK 17/2020.
KMB	: PT Kelola Multi Berkat, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Sulawesi Selatan.
Laporan Keuangan Perseroan	: Laporan Keuangan Konsolidasian beserta Laporan Auditor Independen untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2022, yang telah diaudit oleh Akuntan Publik dan memperoleh opini wajar dalam segala hal yang material sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia berdasarkan Laporan Auditor Independen No. 02045/2.1032/AU.1/06/0704-1/1/VIII/2022 tanggal 24 Agustus 2022.
Menkumham	: Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Negara Republik Indonesia (dahulu dikenal sebagai Menteri Kehakiman Negara Republik Indonesia, Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Negara Republik Indonesia, atau Menteri Hukum dan Perundang-undangan Negara Republik Indonesia).
Obyek Transaksi	: 397 portfolio aset menara telekomunikasi milik Penjual.
Otoritas Jasa Keuangan atau OJK	: Lembaga yang independen sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (“ UU OJK ”), yang tugas dan wewenangnya meliputi pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor perbankan, pasar modal, perasuransian, dana pensiun, lembaga pembiayaan dan lembaga keuangan lainnya, dimana sejak tanggal 31 Desember 2012, OJK merupakan lembaga yang menggantikan dan menerima hak dan kewajiban untuk melakukan fungsi pengaturan dan pengawasan dari Menteri Keuangan dan/atau Bapepam dan LK sesuai dengan ketentuan Pasal 55 UU OJK.
Penjual	: PT Anugerah Communication, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Kota Makassar.
Peraturan OJK 15/2020	: Peraturan OJK No. 15/POJK.04/2020 tanggal 21 April 2020 tentang Rencana Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka.
Peraturan OJK 17/2020	: Peraturan OJK Nomor 17/POJK.04/2020 tanggal 21 April 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.
Perseroan	: PT Centratama Telekomunikasi Indonesia Tbk, suatu perseroan terbatas terbuka yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada

hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta Pusat.

- Rencana Transaksi : Rencana pengambilalihan Obyek Transaksi oleh CMI dan penyewaan lahan dimana sebagian Obyek Transaksi berada dari KMB oleh CMI, yang merupakan satu kesatuan transaksi.
- RUPS : Rapat Umum Pemegang Saham.
- RUPSLB : Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa.

PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini dibuat sehubungan dengan Rencana Transaksi, yakni berupa rencana pengambilalihan Obyek Transaksi (berupa 397 portfolio aset menara telekomunikasi milik Penjual) oleh CMI dan penyewaan lahan dimana sebagian Obyek Transaksi berada dari KMB oleh CMI, yang merupakan satu kesatuan transaksi.

Dikarenakan CMI merupakan Perusahaan Terkendali dari Perseroan, yang sahamnya dimiliki 99,99% oleh Perseroan dan yang laporan keuangannya dikonsolidasikan ke dalam laporan keuangan Perseroan, maka Perseroan wajib melakukan prosedur transaksi material sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK 17/2020.

Keterbukaan Informasi ini dibuat dalam rangka memenuhi ketentuan Peraturan OJK 17/2020, dan agar para pemegang saham Perseroan mendapatkan informasi secara lengkap mengenai Rencana Transaksi.

Nilai Rencana Transaksi adalah sebanyak-banyaknya Rp1.175.000.000.000,-. Sedangkan, berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan, ekuitas Perseroan adalah sebesar Rp1.204.511.925.154,-. Dengan demikian, nilai Rencana Transaksi lebih dari 50% ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan, atau sebesar 97.5%. Oleh karena itu, sesuai dengan Pasal 6 ayat (1) huruf d angka 1 Peraturan OJK 17/2020, Rencana Transaksi merupakan suatu transaksi material yang harus terlebih dahulu memperoleh persetujuan RUPS Perseroan.

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bahwa Rencana Transaksi ini tidak mengandung transaksi afiliasi dan tidak mengandung benturan kepentingan, serta tidak berpotensi mengakibatkan terganggunya kelangsungan usaha Perseroan.

Berdasarkan ketentuan Peraturan OJK 17/2020, Perseroan wajib mengumumkan informasi terkait Rencana Transaksi kepada masyarakat paling sedikit melalui situs web Perseroan dan situs web Bursa Efek Indonesia bersamaan dengan pengumuman RUPS, serta mengumumkan perubahan dan/atau penambahan informasi mengenai Rencana Transaksi dan/atau keterbukaan informasi selambat-lambatnya 2 hari kerja sebelum pelaksanaan RUPS.

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

Sampai dengan tanggal Keterbukaan Informasi ini, Perseroan dan/atau CMI tidak mengetahui dan tidak menerima keberatan dari pihak manapun terkait dengan Rencana Transaksi.

A. Riwayat Singkat

Perseroan adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta Pusat.

Perseroan didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas "PT Centrin Utama" No. 33 tanggal 11 Februari 1987, dibuat dihadapan Nanny Sukarja, S.H., Notaris di Bandung. Akta tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. C2-10781.HT.01.01.TH'88 tanggal 26 November 1988, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan sesuai Undang-undang No. 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan dengan Tanda Daftar Perusahaan No. 090515155266 di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bandung dibawah No. 839 tanggal 19 Desember 1988.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahahan, terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 74 tanggal 15 Maret 2021, dibuat di hadapan Jimmy Tanal S.H., Notaris di Jakarta Selatan ("**Akta No. 74/2021**") sehubungan dengan (i) perubahan ketentuan Pasal 4 ayat (1) anggaran dasar terkait modal dasar Perseroan, (ii) perubahan ketentuan anggaran dasar untuk disesuaikan dengan Peraturan OJK 15/2020 dan Peraturan OJK No. 16/2020, (iii) menyatakan kembali dan menyusun pasal-pasal dalam anggaran dasar secara keseluruhan dan (iv) perubahan ketentuan Pasal 3 anggaran dasar terkait maksud dan tujuan Perseroan untuk disesuaikan dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia berdasarkan Peraturan Badan Pusat Statistik No. 2 Tahun 2020 tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia.

Akta 74/2021 telah memperoleh (i) persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0016630.AH.01.02.Tahun 2021 tanggal 18 Maret 2021 dan (ii) penerimaan pemberitahuan dari Menkumham berdasarkan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0171964 tanggal 18 Maret 2021, dimana persetujuan dan penerimaan pemberitahuan tersebut telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0050132.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 18 Maret 2021.

B. Maksud dan Tujuan Kegiatan Usaha

Sebagaimana tercantum dalam Akta No. 74/2021 Pasal 3 anggaran dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan adalah menjalankan usaha dalam bidang aktivitas telekomunikasi lainnya YTDL (yang tidak termasuk dalam lainnya), konstruksi sentral telekomunikasi dan perdagangan besar peralatan telekomunikasi.

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

- i. penyelenggaraan telekomunikasi lainnya yang belum dicakup di tempat lain. Termasuk dalam kelompok ini adalah kegiatan penjualan pulsa, baik voucher pulsa maupun elektronik dan penjualan kartu perdana telepon seluler;
- ii. pembangunan, pemeliharaan dan perbaikan konstruksi bangunan sentral telekomunikasi beserta perlengkapannya, seperti bangunan sentral telepon, telegraf, bangunan menara pemancar, penerima radar gelombang mikro, bangunan stasiun bumi kecil dan stasiun satelit. Termasuk jaringan pipa komunikasi lokal dan jarak jauh; dan
- iii. perdagangan besar peralatan telekomunikasi, seperti perlengkapan telepon dan komunikasi.

C. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Struktur permodalan Perseroan pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagaimana tercantum dalam Akta No. 74/2021, sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp6.900.000.000.000, terbagi atas 69.000.000.000 saham, dengan masing-masing saham bernilai nominal Rp100.
Modal Ditempatkan : Rp3.118.346.490.000, terbagi atas 31.183.464.900 saham, dan Disetor dengan masing-masing saham bernilai nominal Rp100.

Berdasarkan Daftar Pemegang Saham per tanggal 30 Juni 2022 yang dikelola oleh PT Datindo Entrycom selaku Biro Administrasi Efek Perseroan, susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

No.	Pemegang Saham	Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
1.	EP ID Holdings Pte. Ltd.	29.988.732.328	2.998.873.232.800	96,169
2.	Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	1.194.732.572	119.473.257.200	3,831
TOTAL		31.183.464.900	3.118.346.490.000	100,00

D. Pengurusan dan Pengawasan

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagaimana tercantum dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 155 tanggal 25 Juli 2022, dibuat oleh Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan ("**Akta No. 155/2022**"), sebagai berikut:

Dewan Komisaris:

Komisaris Utama merangkap : Ir. Ronald Waas
Komisaris Independen
Komisaris Independen : Rizal Satar
Komisaris Independen : Arief Mustain
Komisaris : Suresh Narain Singh Sidhu
Komisaris : Justin Tong-Yi Chang

Direksi:

Direktur Utama : Yan Raymond Jafri
Direktur : Hartanto Kusmanto
Direktur : James John Burns
Direktur : Jacopo Rigamonti
Direktur Independen : Yuana Susatyo

Akta No. 155/2022 telah memperoleh penerimaan pemberitahuan dari Menkumham berdasarkan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0046279 tanggal 22 Agustus 2022 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0164181.AH.01.11.TAHUN 2022 tanggal 22 Agustus 2022.

RENCANA TRANSAKSI

A. Para Pihak dalam Rencana Transaksi

Para pihak dalam Rencana Transaksi adalah:

- i. PT Anugerah Communication, sebagai penjual ("**Penjual**");
- ii. PT Centratama Menara Indonesia, sebagai pembeli ("**CMI**"); dan
- iii. PT Kelola Multi Berkat, sebagai pihak yang menyewakan lahan atas Lahan KMB (sebagaimana didefinisikan di bawah) ("**KMB**").

B. Obyek Transaksi

Obyek Transaksi adalah 397 portfolio aset menara telekomunikasi milik (atau yang disewa oleh) Penjual ("**Obyek Transaksi**").

Obyek Transaksi terletak pada lahan yang dimiliki atau dikuasai oleh KMB ("**Lahan KMB**") dan lahan yang dimiliki oleh pihak ketiga ("**Lahan Pihak Ketiga**").

Obyek Transaksi terbagi atas: (a) 218 Obyek Transaksi yang terletak pada Lahan KMB ("**Obyek Transaksi Bagian 1**") dan (b) 179 Obyek Transaksi yang terletak pada Lahan Pihak Ketiga ("**Obyek Transaksi Bagian 2**").

C. Nilai Rencana Transaksi

Nilai Rencana Transaksi secara keseluruhan adalah sebanyak-banyaknya Rp1.175.000.000.000, yang mana:

1. nilai transaksi untuk pembelian Obyek Transaksi berdasarkan Perjanjian Pembelian Aset Bersyarat (*Conditional Asset Purchase Agreement*) tanggal 17 Agustus 2022 antara CMI dan Penjual ("**Perjanjian Pembelian Aset Bersyarat**"), adalah sebesar sebanyak-banyaknya Rp 1.155.212.882.052,- ("**Harga Pembelian**"); dan
2. nilai transaksi untuk penyewaan Lahan KMB berdasarkan ketentuan Perjanjian Induk Sewa Lahan (*Master Land Lease Agreement*) tanggal 17 Agustus 2022 antara CMI, Penjual dan KMB ("**Perjanjian Induk Sewa Lahan**"), adalah sebesar sebanyak-banyaknya Rp 19.787.117.948,-.

Rencana pembelian Obyek Transaksi dan penyewaan Lahan KMB dilaksanakan sebagai satu kesatuan transaksi yang tidak terpisahkan karena terdapat 218 Obyek Transaksi yang terletak pada Lahan KMB. Sebelum adanya Rencana Transaksi, Lahan KMB disewa oleh Penjual dari KMB. Nilai transaksi untuk penyewaan Lahan KMB oleh CMI sebagaimana tersebut di atas merefleksikan nilai harga sewa untuk sisa jangka waktu sewa atas Lahan KMB berdasarkan perjanjian sewa sebelumnya antara KMB dan Penjual.

D. Pertimbangan dan Alasan Rencana Transaksi

Alasan dilakukannya Rencana Transaksi adalah untuk meningkatkan jumlah portfolio aset menara telekomunikasi milik grup Perseroan. Perseroan dan CMI selalu mencari peluang untuk mengembangkan bisnis persewaan menara telekomunikasi dari grup Perseroan, baik melalui pertumbuhan secara organik maupun akuisisi menara telekomunikasi.

Penjual memiliki sejumlah aset menara telekomunikasi, yang secara mayoritas berlokasi di wilayah timur Indonesia. Dengan demikian, Rencana Transaksi dapat memperluas penawaran grup Perseroan kepada konsumennya, khususnya di wilayah Indonesia timur.

E. Manfaat Rencana Transaksi

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

1. Bertambahnya jumlah menara yang dimiliki oleh Perseroan dan CMI dapat memperkuat posisi grup Perseroan sebagai perusahaan yang bergerak di bidang penyedia menara telekomunikasi.
2. Memperluas portofolio dan jaringan penyediaan layanan Perseroan dan CMI, khususnya di wilayah Timur Indonesia, sehingga Perseroan dan CMI tetap dapat mempertahankan, dan meningkatkan kualitas penyediaan layanan ke para pelanggan.
3. Rencana Transaksi diharapkan dapat memberikan nilai tambah dengan meningkatnya total aset yang disebabkan oleh bertambahnya aset tetap Perseroan, serta terdapat peningkatan pendapatan dan laba bersih atas Rencana Transaksi yang akan dilakukan.

F. Pokok Perjanjian antara Para Pihak

Kesepakatan terkait Rencana Transaksi diatur berdasarkan ketentuan Perjanjian Pembelian Aset Bersyarat dan Perjanjian Induk Sewa Lahan.

a. Perjanjian Pembelian Aset Bersyarat

1. Para pihak

- (i) CMI sebagai pembeli; dan
- (ii) PT Anugerah Communication sebagai Penjual.

2. Obyek Transaksi

Obyek Transaksi terbagi atas: (a) 218 Obyek Transaksi Bagian 1; dan (b) 179 Obyek Transaksi Bagian 2. Pada saat tanggal Keterbukaan Informasi ini, seluruh Obyek Transaksi tidak sedang dijadikan jaminan kepada pihak mana pun.

3. Kewajiban Para Pihak:

- a. Kewajiban Penjual: antara lain, menjual dan menyerahkan Obyek Transaksi kepada CMI.
- b. Kewajiban CMI: antara lain, membayar Harga Pembelian sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Pembelian Aset Bersyarat, termasuk ketentuan penyesuaian Harga Pembelian dan ketentuan mengenai waktu pembayaran.

4. Penyelesaian; Persyaratan Pendahuluan

Rencana Transaksi akan dilaksanakan dalam beberapa tahapan pembayaran dengan dua tahap penyelesaian untuk Obyek Transaksi Bagian 1 dan Obyek Transaksi Bagian 2, dan tunduk pada dipenuhinya persyaratan pendahuluan tertentu, termasuk, antara lain: persetujuan RUPS Perseroan atas Rencana Transaksi.

Seluruh tahapan Rencana Transaksi ditargetkan untuk diselesaikan secara penuh selambatnya dalam waktu (mana yang lebih awal dari): (a) satu tahun enam bulan sejak tanggal Perjanjian Pembelian Aset Bersyarat, atau (b) 12 bulan sejak tanggal keputusan RUPS Perseroan yang menyetujui Rencana Transaksi ("**Long Stop Date**").

5. Ketentuan-ketentuan penting lainnya

a. Sengketa tanah Buburanda

Terdapat sengketa mengenai kepemilikan tanah atas salah satu Obyek Transaksi dengan nama lokasi Buburanda Korumba / Pemkot Kendari (Site ID KDI11) ("**Lokasi Buburanda**"), yang mana saat ini sengketa tersebut sedang diajukan kasasi di Mahkamah Agung. Penjual akan memberikan ganti rugi atas segala kerugian yang mungkin diderita oleh CMI (dan/atau afiliasinya) terkait dengan sengketa atas tanah dimana Lokasi Buburanda berada, dan melakukan pembayaran lainnya sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Pembelian Aset Bersyarat.

6. Hukum yang Berlaku

Perjanjian Pembelian Aset Bersyarat diatur berdasarkan hukum Republik Indonesia.

7. Pengakhiran

Perjanjian Pembelian Aset Bersyarat dapat diakhiri oleh:

- i. CMI dan Penjual: apabila ada persetujuan bersama;
- ii. CMI atau Penjual: apabila ada peraturan yang mencegah pelaksanaan Rencana Transaksi atau apabila persetujuan RUPS atas Rencana Transaksi belum didapatkan sampai *Long Stop Date*;
- iii. CMI: apabila Penjual melakukan wanprestasi yang bersifat material, atau apabila pernyataan dan jaminan Penjual tidak benar; atau apabila Penjual gagal memenuhi persyaratan pendahuluan; dan
- iv. Penjual: apabila CMI gagal melakukan pembayaran setelah 30 hari kalender sejak tanggal pembayaran tersebut terutang atau CMI melanggar jaminan dan pernyataan mengenai kemampuan keuangannya sebagaimana tertera dalam Perjanjian Pembelian Aset Bersyarat.

8. Penyelesaian Perselisihan

Sengketa di antara CMI dan Penjual akan diselesaikan melalui arbitrase, yang akan diselenggarakan oleh Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), sesuai dengan peraturan arbitrase dari BANI dan ketentuan Perjanjian Pembelian Aset Bersyarat.

b. Perjanjian Induk Sewa Lahan

1. Para pihak

- (i) KMB sebagai pemberi sewa;
- (ii) CMI sebagai penyewa; dan
- (iii) PT Anugerah Communication.

2. Obyek Transaksi

218 bidang tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh KMB ("**Obyek Sewa**").

3. Timbulnya hak dan kewajiban

Hak dan kewajiban para pihak berdasarkan Perjanjian Induk Sewa Lahan akan timbul dan berlaku secara efektif sejak tanggal persetujuan RUPS Perseroan atas Rencana Transaksi.

4. Lingkup perjanjian

Sehubungan dengan Rencana Transaksi, CMI, Penjual dan KMB menandatangani Perjanjian Induk Sewa Lahan bersamaan dengan Perjanjian Pembelian Aset Bersyarat. Perjanjian Induk Sewa Lahan mencantumkan ketentuan dasar mengenai penyewaan Lahan KMB antara KMB sebagai pemberi sewa CMI sebagai penyewa. Sebelum adanya Rencana Transaksi, Lahan KMB disewa oleh Penjual dari KMB berdasarkan perjanjian sewa antara KMB sebagai pemberi sewa dan Penjual sebagai penyewa.

5. Jangka waktu dan harga sewa

Jangka waktu sewa awal atas Obyek Sewa adalah berkisar antara 4 tahun – 10 tahun sebagaimana disepakati oleh para pihak dalam Perjanjian Induk Sewa Lahan untuk masing-masing Obyek Sewa, dan CMI berhak memperpanjang jangka waktu sewa berdasarkan ketentuan dalam Perjanjian Induk Sewa Lahan. Jangka waktu sewa awal atas Obyek Sewa ditetapkan para pihak berdasarkan sisa jangka waktu sewa atas Lahan KMB berdasarkan perjanjian sewa sebelumnya antara KMB dan Penjual.

Harga sewa untuk jangka waktu awal adalah sebesar-besarnya Rp. 19.787.117.948,-, yang disepakati para pihak berdasarkan nilai harga sewa untuk sisa jangka waktu sewa atas Lahan KMB berdasarkan perjanjian sewa sebelumnya antara KMB dan Penjual.

6. Kewajiban Para Pihak

- a. Kewajiban KMB: antara lain, memberikan sewa atas Obyek Sewa kepada CMI selama jangka waktu sewa.
- b. Kewajiban CMI: antara lain, membayar harga sewa kepada KMB.
- c. Kewajiban Penjual: antara lain, memastikan bahwa KMB mematuhi ketentuan dalam Perjanjian Induk Sewa Lahan.

7. Hukum yang Berlaku

Perjanjian Induk Sewa Lahan diatur berdasarkan hukum Republik Indonesia.

8. Pengakhiran

Pengakhiran sewa atas Obyek Sewa dapat terjadi dalam hal, antara lain:

- a. oleh CMI, apabila KMB atau Anugerah melakukan wanprestasi yang sifatnya material;
- b. oleh KMB, apabila CMI melakukan pelanggaran material atas kewajiban pembayaran harga sewa;
- c. jangka waktu sewa berakhir;
- d. adanya keadaan kahar yang berkelanjutan;
- e. jangka waktu sertifikat tanah berakhir; atau
- f. adanya perintah pengadilan (atau otoritas yang kompeten lainnya) untuk mengosongkan Obyek Sewa.

9. Penyelesaian Perselisihan

Sengketa di antara para pihak dalam Perjanjian Induk Sewa Lahan akan diselesaikan melalui arbitrase, yang akan diselenggarakan oleh Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), sesuai dengan peraturan arbitrase dari BANI dan ketentuan Perjanjian Induk Sewa Lahan.

G. Informasi Mengenai Para Pihak

I. PT Anugerah Communication, sebagai Penjual

1. Riwayat Singkat

PT Anugerah Communication (“**Penjual**”) adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Kota Makassar.

Penjual didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 01 tanggal 02 Juni 2008, dibuat di hadapan Michiko Sodikim, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia No. AHU-40768.AH.01.01.Tahun 2008, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham dengan No. AHU-0058537.AH.01.Tahun 2008 tanggal 14 Juli 2008.

Anggaran dasar Penjual telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Di Luar Rapat Perseroan Terbatas PT Anugerah Communication No. 06 tanggal 04 September 2020, dibuat di hadapan Michiko Sodikim, S.H., Notaris di Makassar (“**Akta No. 06**”) sehubungan dengan perubahan alamat lengkap perseroan, perubahan Modal Dasar, Modal Ditempatkan dan Disetor, serta perubahan Pasal 10 dan 17 Anggaran Dasar Perseroan.

Akta No. 06 telah memperoleh persetujuan dan penerimaan pemberitahuan atas perubahan Anggaran Dasar dari Menkumham berdasarkan:

- a) Surat Keputusan Menhumham No. AHU-0061128.AH.01.02.Tahun 2020 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar PT Anugerah Communication tanggal 7 September 2020, dan telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0147421.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 7 September 2020;
- b) Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Anugerah Communication No. AHU-AH.01.03-0382874 tanggal 7 September 2020, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0147421.AH.01.11.Tahun 2020 Tanggal 7 September 2020.
- c) Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Anugerah Communication No. AHU-AH.01.03-0382875 tanggal 7 September 2020, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0147421.AH.01.11.Tahun 2020 Tanggal 7 September 2020.

2. Maksud dan Tujuan Kegiatan Usaha

Berdasarkan Pasal 3 anggaran dasar Penjual, maksud dan tujuan Penjual adalah berusaha dalam bidang Konstruksi.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, Penjual dapat menjalankan kegiatan usaha sebagai berikut:

- a. menjalankan usaha-usaha dibidang Konstruksi, antara lain:
 - Konstruksi Bangunan Sipil, golongan pokok ini mencakup:
 - Konstruksi Jaringan Irigasi, Komunikasi dan Limbah. Sub golongan ini mencakup:
 - i. Konstruksi Sentral Telekomunikasi, kelompok ini mencakup kegiatan pembangunan, pemeliharaan dan perbaikan konstruksi bangunan sentral telekomunikasi beserta perlengkapannya, seperti bangunan sentral telepon, telegraf, bangunan menara pemancar, penerima radar gelombang mikro, bangunan stasiun bumi kecil dan stasiun satelit. Termasuk jaringan pipa komunikasi lokal dan jarak jauh.

3. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Struktur permodalan Penjual pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagaimana tercantum dalam Akta No. 06, sebagai berikut:

Modal Dasar	:	Rp 100.000.000.000,- (seratus miliar Rupiah), terbagi atas 100.000 (seratus ribu) saham, dengan masing-masing saham bernilai nominal Rp 1.000.000,- (satu juta Rupiah).
Modal Ditempatkan dan Disetor	:	Rp 60.000.000.000,- (enam puluh miliar Rupiah), terbagi atas 60.000 (enam puluh ribu) saham, dengan masing-masing saham bernilai nominal Rp 1.000.000,- (satu juta Rupiah).

Akta No. 06 telah memperoleh persetujuan dan penerimaan pemberitahuan atas perubahan Anggaran Dasar dari Menkumham berdasarkan:

- a) Surat Keputusan Menhumham No. AHU-0061128.AH.01.02.Tahun 2020 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar PT Anugerah Communication tanggal 7 September 2020, dan telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0147421.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 7 September 2020;
- b) Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Anugerah Communication No. AHU-AH.01.03-0382874 tanggal 7 September 2020, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0147421.AH.01.11.Tahun 2020 Tanggal 7 September 2020.
- c) Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Anugerah Communication No. AHU-AH.01.03-0382875 tanggal 7 September 2020, serta

telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0147421.AH.01.11.Tahun 2020
Tanggal 7 September 2020.

Berdasarkan Akta No. 06, susunan pemegang saham Penjual adalah sebagai berikut:

No.	Pemegang Saham	Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
1.	PT Wayase Pulau Tiga	36.000	36.000.000.000	60
2.	PT Sentral Agung Perkasa	24.000	24.000.000.000	40
TOTAL		60.000	60.000.000.000	100,00

4. **Pengurus dan Pengawasan**

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Penjual pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagaimana tercantum dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Di Luar Rapat Perseroan Terbatas PT Anugerah Communication No. 38 tanggal 26 Desember 2019, dibuat di hadapan Michiko Sodikim, SH., Notaris di Makassar ("**Akta No. 38**"), sebagai berikut:

Dewan Komisaris:

Komisaris Utama : Tn. Jakobus Budisudjiono Koeswandi
Komisaris : Tn. Jemmy Hartono Theos

Direksi:

Direktur Utama : Tn. Rommy Hartono Theos
Direktur : Tn. Victor Andrianto Wibawa

Akta No. 38 telah memperoleh persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Anugerah Communication No. AHU-000963.AH.01.02.TAHUN 2020 tanggal 8 Januari 2020.

II. PT Centratama Menara Indonesia, sebagai Pembeli

1. Riwayat Singkat

PT Centratama Menara Indonesia ("**CMI**") adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta Pusat.

CMI didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 32 tanggal 31 Oktober 2007 dan selanjutnya diubah dengan Akta No. 40 tanggal 17 Desember 2007, keduanya dibuat dihadapan Agus Madjid, S.H., Notaris di Jakarta dan keduanya telah memperoleh pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-05586.AH.01.01.Tahun 2008 tanggal 4 Februari 2008 dan telah didaftarkan pada Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0008435.AH.01.09.Tahun 2008 tanggal 4 Februari 2008.

Anggaran dasar CMI telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 151 tanggal 26 April 2022, dibuat di hadapan Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta ("**Akta No. 151/2022**") sehubungan dengan penyesuaian Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan tentang Maksud dan Tujuan dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) tahun 2020. Akta No. 151/2022 telah memperoleh persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0031565.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 29 April 2022, dan telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0086492.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 29 April 2022.

2. Maksud dan Tujuan Kegiatan Usaha

Berdasarkan Akta No. 151/2022 Pasal 3 anggaran dasar CMI, maksud dan tujuan CMI adalah berusaha dalam bidang konstruksi sentral telekomunikasi (KBLI No. 42206), perdagangan besar peralatan telekomunikasi (KBLI No. 46523), aktivitas telekomunikasi dengan kabel (KBLI No. 61100) dan instalasi telekomunikasi (KBLI No. 43212).

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, CMI dapat melakukan kegiatan usaha sebagai berikut:

- i. pembangunan, pemeliharaan dan perbaikan konstruksi bangunan sentral telekomunikasi beserta perlengkapannya, seperti bangunan sentral telepon, telegraf, bangunan menara pemancar, penerima radar gelombang mikro, bangunan stasiun bumi kecil dan stasiun satelit. Termasuk jaringan pipa komunikasi lokal dan jarak jauh, jaringan transmisi dan jaringan distribusi kabel telekomunikasi/telepon di atas permukaan tanah, di bawah dan di dalam air;
- ii. perdagangan besar peralatan telekomunikasi, seperti perlengkapan telepon dan komunikasi. Termasuk peralatan penyiaran radio dan televisi;
- iii. pengoperasian, pemeliharaan atau penyediaan akses pada fasilitas untuk pengiriman suara, data, teks, bunyi dan video dengan menggunakan infrastruktur kabel telekomunikasi, seperti pengoperasian dan perawatan fasilitas perubahan dan pengiriman untuk menyediakan komunikasi titik ke titik melalui saluran darat, gelombang mikro atau perhubungan saluran data dan satelit, pengoperasian sistem pendistribusian kabel (yaitu untuk pendistribusian data dan sinyal televisi) dan perlengkapan telegraf dan komunikasi non vocal lainnya yang menggunakan fasilitas sendiri. Dimana fasilitas transmisi yang melakukan kegiatan ini, bisa berdasarkan teknologi tunggal atau kombinasi dari berbagai teknologi. Termasuk pembelian akses dan jaringan kapasitas dari pemilik dan operator dari jaringan dan menyediakan jasa telekomunikasi yang menggunakan kapasitas ini untuk usaha dan rumah tangga dan penyediaan akses internet melalui operator infrastruktur dengan kabel. Kegiatan penyelenggaraan jaringan untuk telekomunikasi tetap yang dimaksudkan bagi terselenggaranya telekomunikasi publik dan sirkuit sewa. Termasuk kegiatan sambungan komunikasi data yang pengirimannya dilakukan secara paket, melalui suatu sentral atau melalui jaringan lain, seperti *Public Switched Telephone Network* (PSTN). Termasuk juga kegiatan penyelenggaraan jaringan teritorial yang melayani pelanggan bergerak tertentu antara lain jasa radio *trunking* dan jasa radio panggil untuk umum;
- iv. kegiatan pemasangan instalasi telekomunikasi pada bangunan gedung baik untuk tempat tinggal maupun bukan tempat tinggal, seperti pemasangan antena. Kelompok ini juga mencakup kegiatan pemasangan, pemeliharaan dan perbaikan instalasi telekomunikasi pada sentral telepon/telegraf, stasiun pemancar radar gelombang mikro, stasiun bumi kecil/stasiun satelit dan sejenisnya. Termasuk kegiatan pemasangan transmisi dan jaringan telekomunikasi dan instalasi telekomunikasi di bangunan gedung dan bangunan sipil.

3. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Struktur permodalan CMI pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagaimana tercantum dalam Akta Pernyataan Keputusan Edaran Pemegang Saham Perseroan Sebagai Pengganti Dari Rapat Umum Pemegang Saham No. 2 tanggal 4 Januari 2016, dibuat di hadapan Dwi Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Selatan (“**Akta No. 2/2016**”), sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp2.000.000.000.000, terbagi atas 2.000.000 saham, dengan masing-masing saham bernilai nominal Rp1.000.000.

Modal Ditempatkan : Rp1.061.790.000.000, terbagi atas 1.061.790 saham,
dan Disetor dengan masing-masing saham bernilai nominal
Rp1.000.000.

Akta No. 2/2016 telah memperoleh penerimaan pemberitahuan dari Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03.-0004118 tanggal 19 Januari 2016.

Berdasarkan Akta No. 2/2016, susunan pemegang saham CMI adalah sebagai berikut:

No.	Pemegang Saham	Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
1.	Perseroan	1.061.789	1.061.789.000.000	99,99
2.	Rahendrawan	1	1.000.000	0,01
TOTAL		1.061.790	1.061.790.000.000	100,00

4. Pengurus dan Pengawasan

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi CMI pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagaimana tercantum dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 113 tanggal 16 Agustus 2021 ("**Akta 113/2021**"), sebagai berikut:

Dewan Komisaris:

Komisaris : Suresh Narain Singh Sidhu

Direksi:

Direktur Utama : Yan Raymond Jafri
Direktur : Hartanto Kusmanto

III. KMB

1. Riwayat Singkat

PT Kelola Multi Berkat ("**KMB**") adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Kabupaten Gowa.

KMB didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Kelola Multi Berkat No. 9 Tanggal 12 Desember 2014, dibuat di hadapan James Ridwan Efferin, S.H., Notaris di Surabaya ("**Akta Pendirian**"), yang telah memperoleh pengesahan dari Menkumham berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-39619.40.10.2014 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT Kelola Multi Berkat tanggal 15 Desember 2014, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham dengan nomor register AHU-0130877.40.80.2014 tanggal 15 Desember 2014.

Anggaran dasar KMB telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 03 Tanggal 04 Maret 2020, dibuat di hadapan Michiko Sodikim, Notaris di Makassar ("**Akta No. 03**") sehubungan dengan perubahan tempat kedudukan KMB, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha KMB, perubahan alamat lengkap KMB, menyetujui dan mengesahkan semua perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Direksi dan Dewan Komisaris, serta menyetujui pengangkatan kembali Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan.

Akta No. 03 telah memperoleh persetujuan dan penerimaan atas perubahan data KMB dari Menkumham, berdasarkan:

- a) Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0022503.AH.01.02.Tahun 2020 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Kelola Multi Berkat tanggal 14 Maret 2020 dan telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0051906.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 14 Maret 2020;
- b) Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan dari Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0143272 tanggal 14 Maret 2020, dan telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0051906.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 14 Maret 2020.

2. Maksud dan Tujuan Kegiatan Usaha

Berdasarkan Pasal 3 anggaran dasar KMB, maksud dan tujuan KMB adalah Real Estat dan Konstruksi.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, KMB dapat menjalankan kegiatan usaha sebagai berikut:

- a. Menjalankan usaha-usaha dibidang Real Estat, antara lain:
 - Real Estat, golongan pokok ini mencakup:
 - Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa dan kawasan pariwisata, golongan ini mencakup: Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa; sub golongan ini mencakup: Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa, kelompok ini mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah;
- b. Menjalankan usaha-usaha dibidang Konstruksi, antara lain:
 - Konstruksi Bangunan Sipil, golongan pokok ini mencakup:
 - Konstruksi Bangunan Sipil lainnya, golongan ini mencakup: pemasangan bangunan prafabrikasi untuk konstruksi bangunan sipil lainnya, subgolongan ini mencakup: Pemasangan Bangunan Prafabrikasi untuk Konstruksi Bangunan Sipil Lainnya, kelompok ini mencakup kegiatan khusus pemasangan bangunan prafabrikasi yang utamanya dari beton untuk konstruksi bangunan sipil lainnya (kegiatan subgolongan 4291) sebagai bagian dari pekerjaan yang tercakup dalam konstruksi sipil dan biasanya dikerjakan atas dasar subkontrak.

3. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Struktur permodalan KMB pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagaimana tercantum dalam Akta Pendirian sebagai berikut:

Modal Dasar	:	Rp, 6.000.000.000,- terbagi atas 6.000 saham, dengan masing-masing saham bernilai nominal Rp 1.000.000,-
Modal Ditempatkan dan Disetor	:	Rp 1.500.000.000,-, terbagi atas 1.500 saham, dengan masing-masing saham bernilai nominal Rp 1.000.000,-

Berdasarkan Akta Pendirian, susunan pemegang saham KMB adalah sebagai berikut:

No.	Pemegang Saham	Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
1.	PT Wayase Pulau Tiga	900	Rp. 900.000.000,-	60
2.	PT Sentral Agung Perkasa	600	Rp. 600.000.000,-	40
TOTAL		1.500	Rp. 1.500.000.000,-	100,00

4. Pengurus dan Pengawasan

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi KMB pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagaimana tercantum dalam Akta No. 03, sebagai berikut:

Dewan Komisaris:

Komisaris : Rommy Hartono Theos

Direksi:

Direktur Utama : Victor Andrianto Wibawa
Direktur : Ferdianto Somangkey

PENGARUH RENCANA TRANSAKSI TERHADAP KONDISI KEUANGAN PERSEROAN

Mengacu pada laporan posisi keuangan Proforma Perseroan yang direviu Kantor Akuntan Publik Purwantono Sungkoro & Surja tanggal 25 Agustus 2022 dampak keuangan atas Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:

a. Kas dan setara kas

Kas dan setara kas mengalami penurunan sebesar Rp6.340 juta terkait dengan:

1. Penerimaan atas utang bank sebesar Rp1.294.387 juta.
2. Pembayaran pembelian aset dan pajak terkait sebesar Rp1.300.727 juta.

b. Pajak dibayar di muka

Pajak dibayar di muka mengalami kenaikan sebesar Rp129.250 juta terkait dengan pajak pertambahan nilai atas pembelian menara.

c. Aset tetap

Aset tetap mengalami kenaikan sebesar Rp1.139.768 juta terkait dengan pembelian menara oleh CMI.

d. Aset hak guna

Aset hak guna mengalami kenaikan sebesar Rp35.232 juta terkait dengan pembayaran sewa tanah terkait dengan akuisisi menara oleh CMI.

e. Utang pajak

Utang pajak mengalami kenaikan sebesar Rp3.523 juta terkait dengan pengakuan pemotongan pajak atas sewa tanah dari akuisisi.

f. Utang bank

Utang bank mengalami kenaikan sebesar Rp1.294.387 juta terkait penarikan utang bank oleh CMI.

A. Ringkasan Laporan Penilaian

Sesuai dengan penugasan oleh PT Centratama Menara Indonesia (“**CMI**”) dan sesuai dengan Surat Perikatan No. C1198/AV22/013-KJPP-SBY/06-22 tanggal 22 Juni 2022, kami ditugaskan untuk memberikan opini mengenai Nilai Pasar atas Aset Operasional berupa tower telekomunikasi yang terdiri dari 397-unit tower yang tersebar di 397 site lokasi dengan 891 tenant yang terdiri atas 392-unit anchor, 234-unit colo-1, 136-unit colo-2, 83-unit colo-3 & 46-unit colo-4 milik PT Anugerah Communication (“**ACM**”), untuk tujuan penilaian menunjang kepentingan aktivitas transaksi jual beli.

Pekerjaan penilaian ini dilaksanakan oleh penilai independen yang merupakan salah satu Penilai Publik pada KJPP Wawat Jatmika & Rekan (KJPP-WJR). Penilai Publik dan KJPP-WJR dimaksud telah memiliki perizinan dan terdaftar di Kementerian Keuangan Republik Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan. KJPP Wawat Jatmika & Rekan memiliki Izin Usaha KJPP No. 2.15.0133. Rekan yang akan bertanggung jawab pada pekerjaan ini adalah Penilai Publik Ronald Tulus Maruli Silitonga, MAPPI (Cert) dengan No. Izin Penilai P-1.13.00363 dan STTD Pasar Modal No. STTD.PP-116/PM.223/2019.

Penilaian ini dilakukan secara objektif dan tidak memihak serta Penilai juga tidak mempunyai potensi benturan kepentingan dengan objek penilaian, Pemberi Tugas, dan Pengguna Laporan. Seluruh Penilai, ahli dan staf pelaksana dalam penugasan ini adalah satu kesatuan tim penugasan di bawah koordinator Penilai Berizin atau penanggung jawab penilaian yang memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian.

1. Identitas pihak

PT Centratama Menara Indonesia (“**CMI**”) merupakan anak perusahaan PT Centratama Telekomunikasi Tbk (“**CTI**”) yang berencana melakukan akuisisi atas aset milik PT Anugerah Communication (“**ACM**”).

2. Objek penilaian

Aset Operasional berupa 397-unit Tower beserta fasilitasnya berlokasi di 397 site tersebar di Jawa Tengah, Jawa Timur, Gorontalo, Kalimantan, Maluku, Papua, Papua Barat dan Sulawesi, Indonesia.

3. Tujuan penilaian

Maksud penilaian ini adalah memberikan opini independen atas Nilai Pasar dari objek penilaian untuk tujuan penilaian menunjang kepentingan aktivitas transaksi jual beli.

4. Asumsi dan kondisi pembatas

- Penilai Properti menghasilkan Laporan Penilaian Properti yang bersifat non-disclaimer;
- Penilai Properti telah melakukan penelaahan data dokumen yang digunakan dalam Proses Penilaian;
- Penilaian Properti yang dilakukan telah mencerminkan data dan informasi atau property pembanding yang diperoleh dan bersumber dari dan/atau divalidasi oleh asosiasi profesi penilai;
- Penilai Properti melakukan penilaian dengan mengacu dan/atau menggunakan proyeksi keuangan yang telah dibuat manajemen dan dikaji/atau disesuaikan oleh Penilai Properti;
- Penilai Properti bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan;
- Menghasilkan Laporan Penilaian Properti yang terbuka untuk public, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan;

- Penilai Properti bertanggung jawab atas Laporan Penilaian Properti dan Kesimpulan Nilai; dan
- Penilai Properti telah melakukan identifikasi atas status Hukum Objek Penilaian.

5. Pendekatan dan metode penilaian

Dalam penilaian ini kami mempertimbangkan pendekatan yang digunakan dengan uraian sebagai berikut:

Pendekatan Penilaian	Digunakan	Alasan
Pendekatan Pasar	X	Tidak terdapat data pasar yang sesuai untuk dijadikan data pembanding; sangat jarang terjadi transaksi properti berupa menara telekomunikasi beserta sarana dan prasarana; walaupun ada tidak ekuivalen dengan properti, tidak bisa dijadikan data pembanding dan sangat sulit dilakukan penyesuaian.
Pendekatan Pendapatan	✓	<ul style="list-style-type: none"> • Properti yang menjadi objek penilaian adalah properti yang menghasilkan pendapatan. • Properti yang menjadi objek penilaian merupakan properti yang telah memiliki sistem operasional yang baku dan telah memiliki segmen pasar yang jelas • Terdapat historikal data operasional yang cukup untuk dijadikan sebagai dasar dalam analisa pendapatan dan biaya operasional objek penilaian. Demikian juga, terdapat data analisis kompetitor yang cukup untuk dijadikan acuan dalam prediksi kemampuan objek meraih pasar di masa yang akan datang.
Pendekatan Biaya	✓	Spesifikasi teknis dari objek penilaian dapat diidentifikasi dengan jelas, demikian juga dengan harga satuan bahan dan upah dapat dapat diidentifikasi dengan jelas dengan demikian maka Biaya Pengganti Baru dapat dihitung. Kondisi fisik properti objek penilaian dapat diidentifikasi dengan jelas.

Dengan metode sebagai berikut:

Objek Penilaian	Metode Penilaian
Menara telekomunikasi	<ul style="list-style-type: none"> • Metode Biaya Pengganti/ <i>Replacement Cost Method</i> • Metode Arus Kas Terdiskonto/ <i>Discounted Cash Flow Method</i>

6. Kesimpulan nilai

Dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan dan kondisi pasar yang berlaku, kami berpendapat bahwa Nilai Pasar atas objek penilaian pada tanggal 31 Mei 2022 adalah:

Pendekatan	Indikasi Nilai Pasar	Bobot	Nilai Pasar Setelah Pembobotan (Rp)
Pendekatan Pendapatan	1.269.858.000.000	90%	1.142.872.000.000
Pendekatan Biaya	451.447.000.000	10%	45.145.000.000
Nilai Pasar/ Market Value			1.188.017.000.000

Rp1.188.017.000.000.-

(Satu Triliun Seratus Delapan Puluh Delapan Miliar Tujuh Belas Juta Rupiah)

B. Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran

Berdasarkan surat penawaran No. 016/FDI/PB-FO/V/2022 tertanggal 31 Mei 2022 yang disetujui pada tanggal 3 Juni 2022, KJPP Ferdinand, Dinar, Ichsan, dan Rekan (selanjutnya disebut "**KJPP FDI**" atau "**Kami**") mendapat penugasan dari **PT Centratama Telekomunikasi Indonesia, Tbk** (selanjutnya disebut "**Perseroan**" atau "**CENT**") untuk memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi dengan No. Laporan 00030/2.0176-00/BS/06/0089/1/VIII/2022 tanggal 26 Agustus 2022 sebagai berikut :

1. Identitas Pihak-pihak yang Bertransaksi

Pihak – pihak yang bertransaksi adalah sebagai berikut :

- PT Anugerah Communication merupakan pihak penjual 397 menara telekomunikasi (tower)
- PT Centratama Menara Indonesia ("**CMI**") merupakan pihak pembeli 397 menara telekomunikasi (tower)
- PT Kelola Multi Berkat ("**KMB**") merupakan pihak yang menyewakan lahan.

2. Maksud dan Tujuan Pendapat Kewajaran

Maksud dan tujuan dari laporan ini adalah untuk memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi, untuk tujuan pemenuhan Peraturan OJK 17/2022 oleh CMI sebagai entitas anak Perseroan sebagai perusahaan terbuka.

3. Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian atas analisis kewajaran Rencana Transaksi ini dilakukan pada tanggal 31 Mei 2022.

4. Obyek Analisis Pendapat Kewajaran

Obyek Rencana Transaksi adalah pembelian aset berupa menara telekomunikasi (*tower*) dengan jumlah 397 tower oleh CMI.

5. Nilai Rencana Transaksi

Nilai Rencana Transaksi secara keseluruhan adalah sebanyak-banyaknya Rp1.175.000.000.000

6. Analisa Kewajaran Nilai Transaksi

Nilai Rencana Transaksi dibandingkan dengan Nilai Pasar masih berada pada kisaran batas bawah batas atas +/- 7,5%.

	Batas Bawah (-7,5%)	Nilai Pasar*	Batas Atas (+7,5%)	Nilai Rencana Transaksi
Pembelian 397 Tower	1.098.915.725.000	1.188.017.000.000	1.277.118.275.000	1.175.000.000.000

* Laporan Penilaian oleh KJPP Wawat Jatmika & Rekan

7. Asumsi dan Kondisi Pembatas

1. Laporan penilaian ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
2. Penilai telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
3. Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya ke akurataannya.
4. Penilai menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
5. Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan yang telah disesuaikan.
6. Laporan penilaian pendapat kewajaran ini terbuka untuk publik.
7. Penilai bertanggung jawab atas laporan laporan pendapat kewajaran dan kesimpulan nilai.
8. Penilai telah memperoleh informasi atas status hukum objek penilaian dari pemberi tugas.

8. Pendekatan dan Metode Penilaian

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

- a. Analisis atas Rencana transaksi.
- b. Analisis kualitatif dan kuantitatif atas Rencana Transaksi.
- c. Analisis kewajaran Rencana Transaksi.
- d. Analisis atas faktor lain yang relevan.

9. Kesimpulan

Berdasarkan kewajaran atas Rencana Transaksi yang meliputi analisis kualitatif dan analisis kuantitatif, serta analisis inkremental, maka dari segi ekonomis dan keuangan, menurut pendapat kami, Rencana Transaksi pembelian 397 tower milik **Penjual** oleh **CMI** adalah **Wajar**.

PIHAK INDEPENDEN YANG DITUNJUK DALAM RENCANA TRANSAKSI

Pihak-pihak independen yang berperan sehubungan dengan Rencana Transaksi dan telah ditunjuk oleh Perseroan adalah:

1. Kantor Akuntan Publik Purwanto Sungkoro & Surja selaku auditor independen, yang melakukan audit atas Laporan Keuangan Perseroan;

2. Kantor Jasa Penilai Publik Wawat Jatmika dan Rekan yang melakukan penilaian terhadap Obyek Transaksi serta memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi; dan
3. Widyawan & Partners selaku konsultan hukum, dalam rangka penyiapan Keterbukaan Informasi ini.

RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA

Persetujuan atas Rencana Transaksi akan dimohonkan kepada para pemegang saham Perseroan pada RUPSLB yang akan dilaksanakan dengan detail sebagai berikut:

Tanggal pelaksanaan : 05 Oktober 2022
RUPSLB

Tempat penyelenggaraan : Ruang Meeting Perseroan
RUPSLB TCC Batavia Tower One Lantai 16
Jl. K.H. Mas Mansyur Kav. 126
Jakarta Pusat

Mata acara RUPSLB : Persetujuan atas rencana CMI, yang merupakan entitas anak yg 99,99% sahamnya dimiliki oleh Perseroan, untuk melakukan pembelian menara telekomunikasi dari Penjual termasuk penyewaan tanah-tanah dari KMB dimana sebagian menara telekomunikasi yang dibeli berada, dengan nilai total transaksi diperkirakan sebesar paling banyak Rp1.175.000.000.000, yang merupakan suatu transaksi material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.

Mengangkat kembali Anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan serta Meratifikasi Tindakan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan.

Kuorum Kehadiran dan Keputusan RUPSLB : **A. RUPSLB Pertama**

Kuorum Kehadiran:

Dapat dilangsungkan jika RUPSLB dihadiri oleh Pemegang Saham yang mewakili lebih dari 3/4 bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara.

Kuorum Keputusan:

Disetujui oleh lebih dari 3/4 bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPSLB.

B. RUPSLB Kedua

Kuorum Kehadiran:

Dapat dilangsungkan jika RUPSLB dihadiri oleh Pemegang Saham yang mewakili lebih dari 1/2 bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara.

Kuorum Keputusan:

Disetujui oleh lebih dari 1/2 bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPSLB.

C. RUPSLB Ketiga

Kuorum Kehadiran:

Dapat dilangsungkan jika RUPSLB dihadiri oleh Pemegang Saham dalam kuorum kehadiran yang ditetapkan oleh OJK atas permintaan Perseroan.

Kuorum Keputusan:

Disetujui oleh bagian dari saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPSLB dalam kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permintaan Perseroan.

*Sesuai dengan ketentuan Pasal 23 ayat (2) Peraturan OJK 15/2020, pemegang saham yang berhak hadir atau diwakili dalam RUPSLB adalah Pemegang Saham Perseroan yang namanya tercatat dengan sah dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan pada **tanggal 12 September 2022 pukul 16.00 WIB** atau kuasa mereka yang sah.*

INFORMASI TAMBAHAN

Apabila memerlukan informasi lebih lanjut dapat menghubungi Perseroan dengan alamat:

PT Centratama Telekomunikasi Indonesia Tbk

TCC Batavia Tower One, Lt. 16 & 19

Jl. KH. Mas Mansyur Kav 126

Jakarta 10220, Indonesia

Telepon: (021) 2952 9404

Faksimili: (021) 2967 8232

Situs web: www.centratamagroup.com

Email: cti@centratamagroup.com