

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM
PT MULTIPOLAR TECHNOLOGY TBK.
DALAM RANGKA MEMENUHI
PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN
NO. 17/POJK.04/2020, TANGGAL 21 APRIL 2020 TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN
PERUBAHAN KEGIATAN USAHA
DAN
PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN
NO. 31/POJK.04/2015, TANGGAL 22 DESEMBER 2015 TENTANG KETERBUKAAN ATAS
INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL OLEH EMITEN ATAU PERUSAHAAN PUBLIK**

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



PT Multipolar Technology Tbk.
Berkedudukan di Jakarta Selatan, Indonesia
("Perseroan")

Kegiatan Usaha:

Konsultasi, Integrasi dan Pengelolaan Sistem Teknologi Informasi dan Penyertaan Pada Entitas Anak yang Bergerak Dalam Bidang Teknologi Informasi

Kantor Pusat:

Sopo Del Office Towers & Lifestyle
Tower B, Lantai 18
Jl. Mega Kuningan Barat III, Lot 10
1 – 6 Kawasan Mega Kuningan
Jakarta Selatan 12950
DKI Jakarta, Indonesia

Kantor Operasional:

Jl. Boulevard Gajah Mada No. 2025
Lippo Cyber Park, Lippo Village
Lippo Karawaci, Tangerang 15811
Banten, Indonesia
Telepon: (021) 546-0011/(021) 557-77000
Faksimile: (021) 546-0020

Website: <http://www.multipolar.com>

Email: corsec.mlpt@multipolar.com

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

I. DEFINISI

- a. Akta Opsi Beli : Akta Opsi Beli Tanah Ekspansi (*Expansion Land Call Option Deed*) antara Perseroan dan ECX Europe tanggal 14 Februari 2022.
- b. Akuntan Publik : Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan (RSM Indonesia), selaku auditor independen, yang dalam hal ini diwakili oleh Bapak Tjun Tjun selaku *partner* yang bertanggung jawab melakukan audit atas Laporan Keuangan Perseroan.
- c. BEI : PT Bursa Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta Selatan, pihak yang menyelenggarakan dan menyediakan sistem dan/atau sarana untuk mempertemukan penawaran jual dan beli efek pihak-pihak lain dengan tujuan memperdagangkan efek di antara mereka.
- d. DPS Perseroan : Daftar Pemegang Saham yang disusun oleh Badan Administrasi Efek (BAE) yang memuat keterangan tentang kepemilikan saham dalam Perseroan.
- e. Dokumen Transaksi : *Shares CSPA* dan *Land CSPA*.
- f. ECX Europe : Edge Connex Europe B.V., suatu perusahaan privat yang didirikan berdasarkan hukum Belanda dengan nomor registrasi 63051370, dengan kantor terdaftarnya di Koolhovenlaan 12, 1119NE Schipol-Rijk, Belanda.
- g. ECX Asia : EdgeConneX Asia Hold Co I (Singapore) B.V., suatu perusahaan privat dengan tanggung jawab terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Belanda dengan nomor registrasi 82771898, dengan kantor terdaftarnya di Koolhovenlaan 12, 1119NE Schiphol-Rijk, the Netherlands.
- h. Estimasi Jumlah Modal Kerja : Estimasi jumlah modal kerja GTN pada saat Tanggal Pelaksanaan Transaksi, yaitu sebesar USD444.150
- i. Estimasi Kas : Estimasi saldo kas GTN pada saat Tanggal Pelaksanaan Transaksi, yaitu sebesar USD344.443.
- j. Estimasi Utang : Estimasi saldo utang GTN pada saat Tanggal Pelaksanaan Transaksi, yaitu sebesar USD513.875
- k. GTN : PT Graha Teknologi Nusantara, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk pada hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta Selatan, yang merupakan anak perusahaan Perseroan yang sebagian besar sahamnya dimiliki oleh Perseroan

- l. Keterbukaan Informasi : Keterbukaan informasi ini yang memuat informasi-informasi terkait dengan Transaksi Material yang disiapkan dalam rangka memenuhi ketentuan Peraturan OJK No. 17 Tahun 2020 dan Peraturan OJK No. 31 Tahun 2015.
- m. *Land CSPA* : memiliki arti sebagaimana diberikan dalam Bab III Butir A.II Keterbukaan Informasi ini yang ditandatangani oleh Perseroan (selaku penjual) dan ECX Europe (selaku pembeli) sehubungan dengan Penjualan Tanah Perseroan.
- n. Laporan Keuangan Perseroan : Laporan Keuangan konsolidasian Perseroan dan entitas anak untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2021, telah direviu oleh Akuntan Publik, dengan kesimpulan tidak ada hal-hal yang menjadi perhatian Auditor yang menyebabkan Auditor percaya bahwa Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan entitas anak, tidak menyajikan secara wajar, dalam semua yang material, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.
- o. Mitsui : Mitsui & Co. Ltd., suatu perusahaan yang didirikan berdasarkan dan tunduk pada hukum Negara Jepang dan berkedudukan di Tokyo, Jepang.
- p. OJK : Otoritas Jasa Keuangan, berarti lembaga yang independen, yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang peraturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan ("**UU No. 21/2011**").
- q. Pemegang Saham Perseroan : Para pemegang saham Perseroan yang namanya terdaftar dalam DPS Perseroan.
- r. Penjualan Saham GTN oleh Perseroan : Penjualan saham-saham GTN milik Perseroan kepada ECX Europe dan ECX Asia, sebanyak 281.535.000 (dua ratus delapan puluh satu juta lima ratus tiga puluh lima ribu) lembar saham, yang mewakili 65% (enam puluh lima persen) dari seluruh saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam GTN, yang mana (i) 281.525.000 (dua ratus delapan puluh satu juta lima ratus dua puluh lima ribu) lembar saham akan dibeli oleh ECX Europe, dan (ii) 10.000 (sepuluh ribu) lembar saham akan dibeli oleh ECX Asia, yang mengakibatkan terdapatnya perubahan pengendalian atas GTN dari Perseroan kepada ECX Europe.

- s. Pengambilalihan GTN : Perbuatan hukum yang dilakukan oleh ECX Europe untuk mengambil alih GTN sebagai akibat dari Penjualan Saham GTN oleh Perseroan.
- t. Penjualan Tanah Perseroan : Perbuatan hukum yang dilakukan oleh Perseroan untuk menjual Tanah Perseroan kepada ECX Europe.
- u. Peraturan OJK No. 31 Tahun 2015 : Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 31/POJK.04/2015 tanggal 22 Desember 2015 tentang Keterbukaan atas Informasi atau Fakta Material oleh Emiten atau Perusahaan Publik.
- v. Peraturan OJK No. 17 Tahun 2020 : Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020 tanggal 21 April 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.
- w. Peraturan OJK No. 42 Tahun 2020 : Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 tanggal 2 Juli 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.
- x. Perseroan : PT Multipolar Technology Tbk, suatu perseroan terbatas terbuka yang didirikan berdasarkan dan tunduk pada hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta Selatan, Indonesia.
- y. RUPSLB : Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan untuk menyetujui rencana Transaksi dan penandatanganan Akta Opsi Beli, yang akan diselenggarakan pada hari Jumat, tanggal 22 April 2022.
- z. Sertifikat Tanah Ekspansi : Sebidang tanah milik Perseroan berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 10996 tanggal 28 Agustus 2014 seluas 40.000 m² yang berlokasi di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Cikarang Selatan, Desa Cibatu.
- aa. Sertifikat Tanah Industri A : Sebidang tanah milik Perseroan, berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 10995 tanggal 28 Agustus 2014 seluas 289 m² yang berlokasi di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Cikarang Selatan, Desa Cibatu.
- bb. Sertifikat Tanah Industri B : Sebidang tanah milik Perseroan, berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 10997 tanggal 10 September 2014 seluas 1.348 m² yang berlokasi di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Cikarang Selatan, Desa Cibatu.
- cc. Sertifikat Tanah Industri C : Sebidang tanah milik Perseroan berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 12267 tanggal 13 Desember 2021 seluas 38.363 m² yang berlokasi di

Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Cikarang Selatan, Desa Cibatu.

- dd. *Shares CSPA* : Memiliki arti sebagaimana diberikan dalam Bab III Butir A.I Keterbukaan Informasi ini, yang ditandatangani oleh Perseroan dan Mitsui (selaku penjual) dan ECX Europe (selaku pembeli) sehubungan dengan Pengambilalihan GTN.
- bb. Tanah Ekspansi : Tanah milik Perseroan berdasarkan Sertifikat Ekspansi, yang tidak sedang dijaminkan kepada pihak manapun dan tidak dalam sengketa dengan pihak manapun, berdasarkan hasil pengecekan atas keabsahan kepemilikan Tanah Ekspansi, serta tidak adanya sengketa dan bebas dari jaminan dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi, yang berlaku pada tanggal penyelesaian transaksi Akta Opsi Beli, yaitu paling lambat 3 (tiga) bulan setelah pemberian pemberitahuan opsi beli oleh ECX Europe atau afliasinya yang ditunjuk.
- cc. Tanah Perseroan : Tanah-tanah milik Perseroan berdasarkan Sertifikat Tanah Industri A, Sertifikat Tanah Industri B dan Sertifikat Tanah Industri C, yang tidak sedang dijaminkan kepada pihak manapun dan tidak dalam sengketa dengan pihak manapun, berdasarkan hasil pengecekan atas keabsahan kepemilikan Tanah Perseroan, serta tidak adanya sengketa dan bebas dari jaminan dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi, yang berlaku pada Tanggal Akhir Penyelesaian Transaksi (*Long Stop Date*) *Land CSPA*, yaitu tanggal 11 Agustus 2023.
- dd. Tanggal Akhir Penyelesaian Transaksi (*Long Stop Date*) *Land CSPA* : Pukul 17.00 WIB (Waktu Indonesia Barat) pada tanggal 11 Agustus 2023 (atau waktu dan tanggal lainnya sebagaimana dapat disepakati oleh para pihak secara tertulis).
- hh. Tanggal Akhir Penyelesaian Transaksi (*Long Stop Date*) *Shares CSPA* : Pukul 17.00 WIB (Waktu Indonesia Barat) pada tanggal 11 Mei 2022 (atau waktu dan tanggal lainnya sebagaimana dapat disepakati oleh para pihak secara tertulis).
- ff. Tanggal Pelaksanaan Transaksi : Tanggal di mana para pihak telah memenuhi seluruh persyaratan pendahuluan sebagaimana diatur dalam *Shares CSPA* dan *Land CSPA*, sesuai konteksnya.
- gg. Target Jumlah Modal Kerja : Saldo modal kerja yang dibutuhkan dan dimiliki oleh GTN untuk beroperasi secara normal pada Tanggal Pelaksanaan Transaksi, yang dikonversi dari IDR9.600.000.000 menjadi USD669.363, dengan kurs tukar IDR14.342 per USD1.

- hh. Transaksi : Transaksi Penjualan Saham GTN oleh Perseroan sebesar 65% (enam puluh lima persen) dari USD 37.605.355 yaitu USD 24.443.481, dan nilai transaksi Penjualan Tanah Perseroan yaitu USD 12.000.000, sehingga total nilai Transaksi sebesar USD36.443.481 (tiga puluh enam juta empat ratus empat puluh tiga ribu empat ratus delapan puluh satu Dolar Amerika Serikat), atau setara dengan Rp521.396.882.667,00 (lima ratus dua puluh satu miliar tiga ratus sembilan puluh enam juta delapan ratus delapan puluh dua ribu enam ratus enam puluh tujuh Rupiah), jika menggunakan kurs tengah Bank Indonesia (BI) pada tanggal 30 September 2021 (1 USD = Rp 14.307)
- ll. Transaksi Afiliasi : Memiliki arti sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 42 Tahun 2020.
- mm. Transaksi Material : Memiliki arti sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 17 Tahun 2020.
- nn. UUPT : Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana diamendemen sebagian oleh Undang-Undang No. 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

II. PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini disampaikan kepada Pemegang Saham Perseroan sehubungan dengan rencana Perseroan untuk melakukan Transaksi dengan ECX Europe dan ECX Asia berupa Pengambilalihan GTN, yang merupakan anak perusahaan Perseroan, dan Penjualan Tanah Perseroan. Nilai persentase perbandingan antara total nilai Transaksi dengan nilai ekuitas Perseroan adalah 59,66% (lima puluh sembilan koma enam puluh enam perseratus).

Rencana Transaksi Penjualan Saham GTN oleh Perseroan dan Penjualan Tanah Perseroan merupakan suatu Transaksi Material bagi Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 17 Tahun 2020, dimana nilainya melebihi 50% dari nilai ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan, dan tidak akan mengganggu kelangsungan usaha Perseroan sebagaimana tercermin di dalam laporan proforma dan laporan pendapat kewajaran, yaitu:

- i. Rencana Transaksi Penjualan Saham GTN oleh Perseroan dan Penjualan Tanah Perseroan tidak menyebabkan berkurangnya pendapatan usaha secara proforma sebesar 80% (delapan puluh persen) atau lebih. Terlebih karena pendapatan usaha GTN kepada Perseroan hanya sebesar 1,2% (satu koma dua perseratus) dari total pendapatan usaha Perseroan; atau
- ii. Rencana Transaksi Penjualan Saham GTN oleh Perseroan dan Penjualan Tanah Perseroan tidak menyebabkan Perseroan mengalami rugi bersih secara proforma.

Dengan melepaskan saham GTN, Perseroan tidak mengalami perubahan kegiatan usaha, dan rencana Transaksi Penjualan Saham GTN oleh Perseroan, Perseroan tidak lagi memiliki bisnis data center dan akan kehilangan potensi pendapatan di bidang data

center. Namun Perseroan tidak perlu menanggung kerugian karena biaya yang lebih besar dari pendapatan dari GTN.

Selama 5 (lima) tahun terakhir sejak 31 Desember 2016 sampai dengan 31 Desember 2020 serta periode 9 (sembilan) bulan 2021, GTN mengalami kerugian. Disamping itu pelepasan saham GTN telah memenuhi ketentuan Pasal 25 Peraturan OJK No. 17 Tahun 2020 dimana Perseroan yang melakukan perubahan kegiatan usaha berupa pengurangan kegiatan usaha tidak diwajibkan memperoleh persetujuan RUPS, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) huruf a. sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. Kegiatan usaha yang akan dikurangi mengalami kerugian usaha selama 3 (tiga) tahun berturut-turut berdasarkan laporan keuangan tahunan Perseroan; dan
- b. Pengurangan kegiatan usaha tidak akan mempengaruhi kelangsungan usaha Perseroan.

Dengan demikian, Perseroan wajib memenuhi ketentuan Transaksi Material sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 17 Tahun 2020 yaitu antara lain kewajiban untuk memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham ("**RUPS**") Perseroan dan menggunakan penilai untuk menentukan nilai wajar dari objek Transaksi Material dan/atau kewajaran dari Transaksi Material dimaksud, dimana ECX Europe merupakan entitas independen yang bukan merupakan pihak terafiliasi, dengan Dewan Komisaris, Direksi, ataupun pemegang saham utama Perseroan, sehingga Transaksi tersebut bukan merupakan Transaksi Afiliasi. Rencana Transaksi ini tidak terdapat perbedaan kepentingan ekonomis antara Perseroan dengan kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama, atau pengendali, yang dapat merugikan Perseroan sebagaimana telah diungkapkan dalam Laporan Keuangan Proforma Perseroan, sehingga bukan merupakan Transaksi Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 42 Tahun 2020.

Sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Peraturan OJK No. 17 Tahun 2020 dan Peraturan OJK No. 31 Tahun 2015, Direksi Perseroan mengumumkan Keterbukaan Informasi ini dengan maksud untuk memberikan informasi maupun gambaran yang lebih lengkap kepada Pemegang Saham Perseroan mengenai rencana Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan, sehingga Pemegang Saham Perseroan dapat mempertimbangkan untuk memberikan persetujuannya dalam RUPSLB. Perseroan dan GTN juga telah mendapatkan persetujuan yang harus dipenuhi dalam rangka pelaksanaan Transaksi dari pihak ketiga lainnya, yaitu PT Bank Permata Tbk selaku pemberi fasilitas perbankan kepada Perseroan dan PT Mitsubishi HC Capital & Finance Indonesia selaku pemberi fasilitas pembiayaan kepada GTN, dan tidak ada lagi persetujuan lainnya yang harus diperoleh, baik oleh Perseroan maupun GTN. Selain itu, GTN juga telah mengumumkan rencana Pengambilalihan GTN melalui surat kabar berperedaran nasional Harian Terbit pada hari Selasa, 01 Maret 2022, dan mengirimkan pengumuman secara tertulis kepada seluruh karyawan GTN melalui surat elektronik Presiden Direktur GTN tanggal 22 Februari 2022. Sebagai informasi, Perseroan tidak menerima keberatan apapun dari pihak manapun (termasuk karyawan GTN) atas pengumuman Pengambilalihan GTN sampai dengan periode akhir pengajuan keberatan, yaitu 15 Maret 2022.

Pada tanggal 14 Februari 2022, Perseroan juga telah menandatangani Akta Opsi Beli terkait dengan pemberian opsi kepada ECX Europe selama jangka waktu 3 (tiga) tahun untuk membeli Tanah Ekspansi. Penandatanganan Akta Opsi Beli tersebut bukan merupakan Transaksi Material. Jika ECX Europe melaksanakan opsi tersebut di kemudian hari dan jika pelaksanaan opsi tersebut merupakan Transaksi Material, Perseroan akan

memenuhi ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan pasar modal yang berlaku termasuk Peraturan OJK No. 17 Tahun 2020.

III. KETERANGAN MENGENAI RENCANA TRANSAKSI

A. Uraian Singkat Mengenai Rencana Transaksi

Berikut keterangan mengenai beberapa ketentuan dalam Dokumen Transaksi:

I. Rencana Penjualan Saham GTN oleh Perseroan

1. Nama Dokumen Transaksi : *Conditional Sale and Purchase Agreement in Relation to 100% of Shares in* PT Graha Teknologi Nusantara tanggal 14 Februari 2022, dan seluruh perubahan dan/atau amendemen yang menggantikannya ("*Shares CSPA*").
2. Para Pihak :
 - i. Perseroan dan Mitsui bersama-sama sebagai penjual; dan
 - ii. ECX Europe sebagai pembeli.
ECX Europe, pemilik 100% (seratus persen) atas ECX Asia, telah menunjuk ECX Asia untuk membeli 10.000 (sepuluh ribu) lembar saham GTN. Seluruh kewajiban terkait pembelian tersebut termasuk pembayaran, dilakukan oleh ECX Europe. Sehingga, ECX Asia bukan merupakan pihak dalam *Shares CSPA*.
3. Objek : Rencana penjualan dan pengalihan seluruh saham yang dimiliki oleh Perseroan dalam GTN sebagai berikut:
 - i. Perseroan akan mengalihkan kepemilikan sahamnya dalam GTN sebanyak 281.525.000 (dua ratus delapan puluh satu juta lima ratus dua puluh lima ribu) lembar saham kepada ECX Europe;
 - ii. Perseroan akan mengalihkan kepemilikan sahamnya dalam GTN sebanyak 10.000 (sepuluh ribu) lembar saham kepada ECX Asia; dan
 - iii. Mitsui akan mengalihkan kepemilikan sahamnya dalam GTN sebanyak 151.595.769 (seratus lima puluh satu juta lima ratus sembilan puluh lima ribu tujuh ratus enam puluh sembilan) lembar saham kepada ECX Europe.

Saham GTN yang diperjualbelikan oleh para pihak berdasarkan *Shares CSPA*, bebas dari seluruh pembebanan, jaminan, perjanjian, pengaturan, dan/atau sengketa dalam bentuk apapun.
4. Harga Jual-Beli : Harga jual-beli saham GTN yang disepakati adalah USD38.000.000 dengan kondisi saldo kas dan utang pada Tanggal Pelaksanaan Transaksi adalah 0 (nol), dan saldo Target Jumlah Modal Kerja adalah USD669.363.

Harga jual-beli saham GTN pada Tanggal Pelaksanaan Transaksi akan disesuaikan dengan perbedaan antara

saldo aktual kas, utang, dan modal kerja pada Tanggal Pelaksanaan Transaksi.

Harga jual-beli saham GTN yang telah disesuaikan menjadi USD37.605.355 (tiga puluh tujuh juta enam ratus lima ribu tiga ratus lima puluh lima Dolar Amerika Serikat), yang merupakan jumlah dari:

- (a) USD38.000.000;
- (b) ditambah selisih antara Estimasi Kas dengan 0 (nol), yaitu USD344.443;
- (c) dikurangi selisih antara Estimasi Utang dengan 0 (nol), yaitu USD513.875;
- (d) dikurangi selisih antara Target Jumlah Modal Kerja (USD669.363) dengan Estimasi Jumlah Modal Kerja (USD444.150).

Estimasi di dalam *Shares CSPA* telah disepakati oleh para pihak dan tidak akan merubah nilai Transaksi yang dimintakan persetujuan dalam RUPSLB.

- 5. Cara Pembayaran : Pemandangan dana (*transfer*) atas seluruh harga jual-beli oleh ECX Europe kepada rekening bank Perseroan dan Mitsui pada Tanggal Pelaksanaan Transaksi.
- 6. Hukum yang Mengatur : Hukum Negara Republik Indonesia
- 7. Penyelesaian Sengketa : *Singapore International Arbitration Centre (SIAC)*
- 8. Informasi lain : Penyelesaian rencana Penjualan Saham GTN oleh Perseroan bergantung pada pemenuhan (atau pengesampingan) atas seluruh persyaratan pendahuluan dalam *Shares CSPA* oleh para pihak. Dalam hal persyaratan pendahuluan tersebut telah dipenuhi (atau dikesampingkan oleh pihak terkait), Penjualan Saham GTN oleh Perseroan akan dilaksanakan pada Tanggal Pelaksanaan Transaksi.
- 9. Hak dan Kewajiban : **KEWAJIBAN PERSEROAN DAN MITSUI (PENJUAL)**
 - 1. Perseroan dan Mitsui akan menandatangani akta pemindahtanganan saham GTN.
 - 2. Perseroan dan Mitsui akan memberikan salinan surat pengunduran diri dari masing-masing direktur dan komisaris GTN kepada ECX Europe sejak penyelesaian Transaksi.
 - 3. Perseroan akan menyerahkan perjanjian jasa transisi yang ditandatangani oleh Perseroan dan GTN kepada ECX Europe.
 - 4. Perseroan dan Mitsui akan memberikan pengakhiran perjanjian antar pemegang saham yang

ditandatangani oleh Perseroan dan Mitsui kepada ECX Europe.

5. Perseroan dan Mitsui akan menyampaikan kepada ECX Europe:
 - A. salinan dari daftar pemegang saham yang telah diperbaharui; dan
 - B. asli sertifikat saham.
6. Perseroan dan Mitsui akan memberikan surat perubahan spesimen atas rekening bank yang dimiliki oleh GTN kepada ECX Europe.
7. Perseroan akan memberikan asli sertifikat tanah GTN kepada ECX Europe.

KEWAJIBAN ECX EUROPE (PEMBELI)

1. ECX Europe akan memberikan salinan MT103 kepada Perseroan dan Mitsui.
2. ECX Europe akan menandatangani akta pemindahtanganan saham GTN.

10. Syarat : Perseroan dan ECX Europe telah menandatangani
Pendahuluan : perubahan *Shares* CSPA yang isinya antara lain menghapus ketentuan “serta pemberian hak opsi sebagaimana diatur dalam Akta Opsi Beli” sebagaimana diatur dalam Lampiran 2 Butir 2 *Shares* CSPA, menjadi sebagai berikut:

1. Perseroan telah mempublikasikan pengumuman pra-akuisisi dalam surat kabar dengan peredaran nasional, dan Perseroan telah memberikan pengumuman kepada karyawannya sebagaimana diwajibkan Pasal 127 ayat (2) UUP.
2. Dalam rapat umum pemegang saham Perseroan, pemegang saham Perseroan menyetujui pelaksanaan Penjualan Saham GTN oleh Perseroan dan Penjualan Tanah Perseroan sebagaimana diatur dalam *Shares* CSPA dan *Land* CSPA, serta pemberian hak opsi sebagaimana diatur dalam Akta Opsi Beli.
3. Perseroan telah memperoleh hasil pengecekan atas keabsahan kepemilikan tanah GTN serta tidak adanya sengketa dan bebas dari jaminan dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi, paling cepat 6 (enam) hari kerja sebelum Tanggal Pelaksanaan Transaksi.
4. Persetujuan pertimbangan teknis sehubungan dengan revisi dari IMB GTN (Saran Teknis) atau diperolehnya Persetujuan Bangunan Gedung (sebagaimana berlaku berdasarkan Hukum yang berlaku) untuk mencerminkan pembangunan pos keamanan pada tanah GTN dengan ketentuan yang dapat diterima oleh ECX Europe.
5. Perseroan telah mendaftarkan Logo GTN sebagai merek dagang dengan Kelas 42.

6. Pengajuan oleh GTN terkait IUPTLS untuk memperoleh SLO untuk setiap generator yang digunakan oleh GTN sebagaimana diwajibkan oleh hukum yang berlaku dalam bentuk yang dapat diterima oleh ECX Europe (dengan bertindak secara wajar).
7. ECX Europe telah menerima Surat Kabupaten Bekasi yang mengonfirmasi bahwa tata ruang tanah GTN dapat digunakan untuk tujuan pusat data.

Perseroan tidak menerima keberatan apapun dari pihak manapun (termasuk karyawan GTN) atas pengumuman Pengambilalihan GTN sampai dengan periode akhir pengajuan keberatan, yaitu pada 15 Maret 2022.

Dari syarat pendahuluan di atas, pada tanggal Keterbukaan Informasi Perseroan belum memenuhi sebagai berikut:

1. Rapat umum pemegang saham Perseroan untuk menyetujui pelaksanaan Penjualan Saham GTN oleh Perseroan dan Penjualan Tanah Perseroan; dan
2. Perolehan hasil pengecekan atas keabsahan kepemilikan tanah GTN serta tidak adanya sengketa dan bebas dari jaminan dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi, yang proses perolehannya telah dimulai oleh Perseroan pada Rabu, 20 April 2022.

Selain mendapatkan persetujuan pemegang saham Perseroan dalam RUPSLB dan mendapatkan hasil pengecekan atas keabsahan kepemilikan tanah GTN serta tidak adanya sengketa dan bebas jaminan dari Badan Pertanahan Nasional, syarat pendahuluan lainnya telah terpenuhi. Perseroan saat ini tidak sedang menjaminkan tanah GTN kepada pihak manapun dan tanah tersebut juga tidak dalam sengketa dengan pihak manapun.

Untuk perolehan hasil pengecekan atas keabsahan kepemilikan tanah GTN serta tidak adanya sengketa dan bebas dari jaminan dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi, tidak dilakukan sebelum RUPSLB Perseroan namun sesudahnya, mengingat hasil pengecekan atas keabsahan kepemilikan tanah GTN tersebut hanya berlaku selama 7 (tujuh) hari kalender setelah tanggal penerbitan hasil pengecekan tersebut.

Tidak ada konsekuensi hukum apabila pengecekan atas keabsahan kepemilikan tanah GTN serta tidak adanya sengketa dan bebas jaminan dari Badan Pertanahan Nasional dilaksanakan setelah pelaksanaan RUPSLB. Sebagaimana tercantum dalam Shares CSPA, hasil pengecekan atas keabsahan kepemilikan tanah GTN serta tidak adanya sengketa dan bebas jaminan dari Badan

Pertanahan Nasional harus tersedia sebelum pelaksanaan Transaksi Penjualan Saham GTN oleh Perseroan.

Sebagai informasi tambahan, Perseroan telah melakukan pengecekan atas keabsahan kepemilikan tanah GTN serta tidak adanya sengketa dan bebas jaminan dari Badan Pertanahan Nasional pada Oktober 2021 dengan hasil pengecekan bahwa kepemilikan tanah GTN adalah sah, bebas dari sengketa, dan bebas dari jaminan. Perseroan telah menyampaikan hasil pengecekan tersebut kepada ECX Europe.

Hasil pengecekan ulang guna memberikan kepastian atas status terkini terkait keabsahan kepemilikan tanah GTN serta tidak adanya sengketa dan bebas jaminan dari Badan Pertanahan Nasional harus tersedia sebelum pelaksanaan Transaksi Penjualan Saham GTN oleh Perseroan, dan prosesnya telah dimulai oleh Perseroan pada Rabu, 20 April 2022.

Dalam hal persyaratan pendahuluan belum terpenuhi oleh Perseroan sampai dengan Tanggal Akhir Penyelesaian Transaksi (*Long Stop Date*) *Shares* CSPA, maka Transaksi Penjualan Saham GTN oleh Perseroan tidak dapat dilaksanakan.

11. Pembatasan- pembatasan : Pembatasan-pembatasan yang diberlakukan kepada GTN sejak tanggal penandatanganan *Shares* CSPA sampai dengan Tanggal Pelaksanaan Transaksi dalam *Shares* CSPA yang disepakati oleh para pihak, dan bersifat tidak akan merugikan pemegang saham publik dari Perseroan, adalah sebagai berikut:

1. menciptakan, mengalokasikan, menerbitkan, membeli atau menebus setiap saham atau pinjaman modal;
2. memberikan suatu opsi, hak untuk mengambil alih atau untuk membeli (baik melalui konversi, pengambilan bagian atau cara lainnya) berkenaan dengan sahamnya atau pinjaman modalnya;
3. menanggung suatu belanja modal yang melebihi, secara keseluruhan, USD70.000 dengan ketentuan bahwa total belanja modal tersebut tidak terkait dengan: (i) pemenuhan komitmen Sertifikat Laik Fungsi (SLF); (ii) perbaikan audit *Technology Innovation Agency* (TIA); dan (iii) implementasi rekomendasi yang tercantum dalam Surat Pernyataan Kesanggupan Memenuhi Rekomendasi Pengkaji Teknis tertanggal 23 Juni 2021, tidak melebihi, secara keseluruhan, USD40.000;
4. membentuk atau mengambil alih suatu kepentingan dalam badan korporasi atau bergabung atau melebur dengan badan korporasi atau pribadi lainnya, menandatangani setiap transaksi pemecahan atau

- berpartisipasi dalam setiap jenis rekonstruksi korporasi lainnya;
5. membebani, menjaminkan, ataupun melepaskan properti atau aset, atau mengadakan perjanjian atau pengaturan untuk pelepasan usaha, properti atau aset GTN, kecuali dalam kegiatan usaha sehari-hari;
 6. membuat proposal untuk penutupan, kepailitan suka rela, pembubaran atau likuidasi;
 7. merencanakan skema atau rencana pengaturan, rekonstruksi, peleburan atau pemecahan, atau mengadakan pemisahan usaha, divestasi, atau reorganisasi bisnis lainnya;
 8. menunjuk, mengganti auditor, atau melakukan perubahan terhadap praktik atau kebijakan akuntansi, kecuali perubahan yang direkomendasikan oleh auditor, sebagai akibat perubahan dalam prinsip atau kebijakan akuntansi yang umum berlaku terhadap perusahaan-perusahaan yang menjalankan usaha dengan sifat serupa, atau sebagai akibat perubahan hukum yang berlaku;
 9. melakukan perubahan syarat dan ketentuan hubungan kerja (termasuk tunjangan pensiunan), mempekerjakan karyawan baru dan mengakhiri hubungan kerja dengan karyawan yang sudah ada;
 10. mendeklarasikan dividen, atau pengembalian modal dalam bentuk apa pun;
 11. mengadakan atau mengubah ketentuan perjanjian dengan Perseroan dan Mitsui, atau Afiliasinya;
 12. menyepakati pengakhiran lebih awal atau amendemen terhadap kontrak material, kecuali pembaruan kontrak material yang diungkapkan dalam *Shares CSPA*;
 13. mengadakan atau memperbarui kontrak pelanggan atau pemasok, selain pengadaan atau pembaruan kontrak pelanggan atau pemasok yang diungkapkan dalam *Shares CSPA*;
 14. memberikan atau membayar lebih dahulu fasilitas pinjaman apa pun;
 15. menerbitkan atau menebus hak tanggungan, pembebanan, debenture, jaminan lainnya, atau memberikan jaminan atau ganti rugi apa pun;
 16. menggunakan atau memberikan komitmen apa pun untuk menyewakan atau menjual seluruh atau sebagian Tanah Perseroan dan Tanah Ekspansi;
 17. memberikan sewa atau hak kepada pihak ketiga atas properti yang dimiliki oleh GTN;
 18. tidak mematuhi atau melaksanakan setiap syarat dan ketentuan atau persyaratan atau mengesampingkan setiap hak berdasarkan setiap kontrak yang sudah ada;
 19. melanggar suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 20. melakukan, atau tidak melakukan, setiap hal yang dapat mengakibatkan pengakhiran, pencabutan,

penundaan, perubahan, atau tidak diperbaruinya setiap perizinan atau persetujuan yang dimiliki oleh GTN; atau

21. mengadakan atau mengakhiri perjanjian material dengan otoritas pajak.

Tidak ada pembatasan-pembatasan yang merugikan pemegang saham publik Perseroan. Berdasarkan Shares CSPA, GTN dibatasi untuk mendeklarasikan dividen, atau pengembalian modal dalam bentuk apa pun sejak tanggal penandatanganan Shares CSPA sampai dengan Tanggal Pelaksanaan Transaksi.

Selama 5 (lima) tahun terakhir sejak 31 Desember 2016 sampai dengan 31 Desember 2020 serta periode 9 (sembilan) bulan 2021, GTN mengalami kerugian dan GTN masih membukukan akumulasi defisit.

12. Pengakhiran atau Jangka Waktu : *Shares CSPA*, yang akan berakhir pada saat seluruh persyaratan pendahuluan pada *Shares CSPA* telah terpenuhi atau dikesampingkan oleh para pihak sebelum Tanggal Akhir Penyelesaian Transaksi (*Long Stop Date*) yaitu tanggal 11 Mei 2022.

II. Rencana Penjualan Tanah Perseroan

1. Nama Dokumen Transaksi : *Conditional Land Sale and Purchase Agreement in Relation to the 40,000 m² Parcel of Land, Land Located in West Java Province, Bekasi District, Cikarang Sub-District, Cibatu Village, Indonesia* tanggal 14 Februari 2022 ("*Land CSPA*").
2. Para Pihak :
 - i. Perseroan sebagai penjual; dan
 - ii. ECX Europe sebagai pembeli.
3. Objek : Rencana Penjualan Tanah Perseroan, berdasarkan: (i) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 10995 tanggal 28 Agustus 2014 seluas 289 m² yang berlokasi di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Cikarang Selatan, Desa Cibatu, (ii) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 10997 tanggal 10 September 2014 seluas 1.348m² yang berlokasi di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Cikarang Selatan, Desa Cibatu, dan (iii) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 12267 tanggal 13 Desember 2021 seluas 38.363 m² yang berlokasi di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Cikarang Selatan, Desa Cibatu, sesuai dengan syarat dan ketentuan yang diatur dalam *Land CSPA*, yang tidak sedang dijaminan kepada pihak manapun dan tidak dalam sengketa dengan pihak manapun.
4. Harga Jual-Beli : Jumlah dalam Rupiah yang merupakan konversi dari USD12.000.000 (dua belas juta Dolar Amerika Serikat) dengan menggunakan *exchange rate* harga spot tengah

kurs Rupiah lima 5 (lima) hari kerja sebelum Tanggal Pelaksanaan Transaksi Penjualan Tanah Perseroan sebagaimana dikutip oleh Bloomberg di <https://www.bloomberg.com/quote/USDIDR:CUR> atau sebagaimana ditampilkan pada layanan informasi yang mempublikasikan kurs tukar dari waktu ke waktu sebagai ganti dari Bloomberg. Dalam hal kurs tersebut tidak ditampilkan pada Bloomberg pada laman situs yang terdapat pada kalimat sebelumnya, kurs tukar penyelesaian transaksi Penjualan Tanah Perseroan akan ditentukan dengan merujuk pada layanan yang tersedia untuk umum yang menampilkan kurs tukar sebagaimana dapat disepakati oleh Perseroan dan ECX Europe (masing-masing dengan bertindak secara wajar).

5. Cara Pembayaran : Pemindehan dana (*transfer*) atas seluruh harga jual-beli oleh ECX Europe kepada rekening Bank Perseroan pada Tanggal Pelaksanaan Transaksi.
6. Hukum yang Mengatur : Hukum Negara Republik Indonesia
7. Penyelesaian Sengketa : *Singapore International Arbitration Centre (SIAC)*
8. Informasi lain : Penyelesaian rencana Penjualan Tanah Perseroan bergantung pada pemenuhan atas seluruh persyaratan pendahuluan dalam *Land CSPA* telah dipenuhi (atau dikesampingkan) oleh para pihak. Dalam hal persyaratan pendahuluan tersebut telah dipenuhi (atau dikesampingkan) oleh pihak terkait, Penjualan Tanah Perseroan akan dilaksanakan pada Tanggal Pelaksanaan Transaksi.
9. Hak dan Kewajiban : **KEWAJIBAN PERSEROAN SELAKU PENJUAL**

Perseroan akan menyampaikan kepada pembeli:

- (a) salinan persetujuan Perseroan;
- (b) asli sertifikat Tanah Perseroan;
- (c) salinan atas masing-masing akta pemindahtanganan Tanah Perseroan; dan
- (d) bukti PBB atas Tanah Perseroan telah dibayarkan sepenuhnya.

KEWAJIBAN ECX EUROPE ATAU AFILIASINYA YANG DITUNJUK SELAKU PEMBELI

Pembeli akan menyampaikan kepada Perseroan:

- (a) salinan MT103 yang membuktikan pembayaran harga pembelian dan PPN ke rekening bank Perseroan;
- (b) keputusan(-keputusan) asli yang disetujui oleh para pemegang saham pembeli yang

- menyetujui Penjualan Tanah Perseroan, dan salinannya diserahkan kepada PPAT;
- (c) salinan persetujuan pembeli; dan
- (d) salinan masing-masing akta pemindahtanganan Tanah Perseroan.
 - (i) Akta Pemindahtanganan berkenaan dengan Sertifikat Tanah Industri A;
 - (ii) Akta Pemindahtanganan berkenaan dengan Sertifikat Tanah Industri B; dan
 - (iii) Akta Pemindahtanganan berkenaan dengan Sertifikat Tanah Industri C.

10 Syarat :
Pendahuluan

1. Perseroan telah memperoleh surat persetujuan Izin Peralihan Hak dari Badan Pertanahan Nasional.
2. GTN telah memperoleh Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang ("**KKKPR**") atau Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang ("**PKKPR**") untuk pembangunan dan pengoperasian pusat data.
3. Perseroan telah memperoleh hasil pengecekan atas keabsahan kepemilikan Tanah Perseroan serta tidak adanya sengketa dan bebas dari jaminan dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi.
4. Pengalihan saham GTN dari Perseroan dan Mitsui kepada ECX Europe dan ECX Asia (sebagaimana relevan) telah dilakukan.
5. GTN telah memperoleh Izin Mendirikan Bangunan ("**IMB**") untuk data center di Tanah Perseroan.

Perseroan belum memenuhi persyaratan pendahuluan tersebut di atas, pada tanggal Keterbukaan Informasi ini. Sesuai dengan *Land CSPA* syarat pendahuluan harus terpenuhi sebelum pelaksanaan Penjualan Tanah Perseroan.

Penjualan Tanah Perseroan dapat dilakukan setelah Penjualan Saham GTN oleh Perseroan selesai, dan seluruh syarat pendahuluan No. 1, 2, 3, dan 5 di atas diharapkan telah terpenuhi paling lambat sebelum Tanggal Akhir Penyelesaian Transaksi (*Long Stop Date*) atas Transaksi Penjualan Tanah Perseroan, pada 11 Agustus 2023.

Perseroan saat ini tidak sedang menjaminkan Tanah Perseroan kepada pihak manapun dan tanah tersebut juga tidak dalam sengketa dengan pihak manapun.

Dalam hal persyaratan pendahuluan belum terpenuhi oleh Perseroan sampai dengan Tanggal Akhir Penyelesaian Transaksi (*Long Stop Date*) *Land CSPA*, maka Transaksi Penjualan Tanah Perseroan tidak dapat dilaksanakan.

- 11 Pembatasan- : Pembatasan-pembatasan yang diberlakukan kepada
pembatasan Perseroan yang disepakati oleh para pihak, dan bersifat tidak akan merugikan pemegang saham publik dari Perseroan, adalah sebagai berikut:
- (a) tidak menjual, mengalihkan, menyewakan atau melepaskan haknya atas Tanah Perseroan dan/atau Tanah Ekspansi kepada pihak lain, atau memberikan jaminan atas seluruh atau sebagian Tanah Perseroan;
 - (b) tidak melakukan kegiatan apa pun pada Tanah Perseroan atau Tanah Ekspansi; dan
 - (c) tidak melakukan pengikatan atas Tanah Perseroan atau Tanah Ekspansi yang dapat mengikat pembeli secara hukum.
- Tidak ada pembatasan-pembatasan dalam *Land CSPA* yang merugikan pemegang saham publik Perseroan.
- 12 Pengakhiran : *Land CSPA*, yang akan berakhir pada saat seluruh
atau Jangka persyaratan pendahuluan pada *Land CSPA* telah
Waktu terpenuhi atau dikesampingkan oleh para pihak sebelum Tanggal Akhir Penyelesaian Transaksi (*Long Stop Date*) yaitu tanggal 11 Agustus 2023.

B. Keterangan Mengenai Para Pihak dalam Rencana Transaksi dan Objek Transaksi

Berikut ini adalah keterangan singkat mengenai pihak-pihak yang terlibat dalam rencana Transaksi:

1. Perseroan selaku Penjual

a. Riwayat Singkat

Perseroan, berkedudukan di Jakarta Selatan, adalah suatu perseroan terbatas yang semula didirikan dengan nama PT Nestar Indonesia sebagaimana dimuat dalam Akta Pendirian No. 37 tanggal 28 Desember 2001, dibuat di hadapan Myra Yuwono, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C.02253HT.01.01.TH.2001 tanggal 11 Februari 2002 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 38 tanggal 10 Mei 2002, Tambahan No. 4619. Anggaran Dasar Perseroan juga telah disesuaikan dengan UUPT sebagaimana Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan No. 66, tanggal 25 Agustus 2008 yang dibuat di hadapan Unita Christina Winata, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang, dan perubahan anggaran dasar tersebut telah mendapatkan (sekarang Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia) berdasarkan Surat Persetujuan No AHU-85690.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 13 November 2008.

Perubahan Anggaran Dasar sehubungan dengan perubahan status Perseroan menjadi perusahaan terbuka tercantum dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No.12 tanggal 21 Februari 2013, dibuat

di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur. Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui Surat Keputusan No. AHU-09278.AH.01.02.Tahun 2013 tanggal 27 Februari 2013 serta telah memperoleh Penerimaan Pemberitahuan dari Menkumham melalui Surat No. AHU-AH.01.10-07218 tertanggal 28 Februari 2013 dan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan dari Menkumham melalui Surat No. AHU-AH.01.10-07219 tertanggal 27 Februari 2013.

Perubahan terakhir Anggaran Dasar Perseroan dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Para Pemegang Saham Tahunan PT Multipolar Technology Tbk No. 38 tanggal 30 April 2021, dibuat di hadapan Buchari Hanafi, S.H., Notaris di Kota Tangerang yang pemberitahuan perubahan Anggaran Dasar dan pemberitahuan perubahan data Perseroan telah diterima dan dicatat di Sistem Administrasi Badan Hukum, Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, berdasarkan Surat Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.03-0295104 tanggal 06 Mei 2021, Perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Multipolar Technology Tbk, dan Surat Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.03-0295111 tanggal 06 Mei 2021, Perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Multipolar Technology Tbk.

Perseroan berkedudukan hukum di Jakarta Selatan, dengan kantor pusat Perseroan beralamat di Sopo Del Office Towers & Lifestyle, Tower B, Lantai 18, Jalan Mega Kuningan Barat III, Lot 10, 1 - 6 Kawasan Mega Kuningan, Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta Selatan 12950, DKI Jakarta, Indonesia. Telepon: (021) 5460011, (021) 55 777 000; Faksimile: (021) 54 600 20.

b. Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha Utama

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Para Pemegang Saham Tahunan PT Multipolar Technology Tbk No. 33 tanggal 26 April 2019, dibuat di hadapan Buchari Hanafi, S.H., Notaris di Kota Tangerang yang pemberitahuan perubahan data Perseroan telah diterima dan dicatat di Sistem Administrasi Badan Hukum, Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, berdasarkan Surat Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.03-0287168 tanggal 17 Juni 2019, perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Multipolar Technology Tbk, dan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0028515.AH.01.02.TAHUN 2019 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Multipolar Technology Tbk tanggal 24 Mei 2019, maksud dan tujuan dari Perseroan ialah berusaha dalam bidang jasa, perdagangan umum, perindustrian, percetakan, dan pengangkutan darat.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

- Menjalankan usaha di bidang jasa telekomunikasi dan industri informatika, yang meliputi:
 - i. Jasa pengolahan data dan sistem jaringan telekomunikasi bernilai tambah (*value added network services*);
 - ii. Jasa sewa-menyewa peralatan komputer;
 - iii. Jasa konsultasi di bidang manajemen dan rekayasa informatika;
 - iv. Jasa pengelolaan/manajemen proyek dan/atau operasional dari komplek instalasi komputer (*facility management services*);
 - v. Jasa pemborong sebagai kontraktor dalam perencanaan pengembangan dan pemeliharaan piranti lunak komputer untuk kebutuhan dalam dan luar negeri;
 - vi. Jasa distribusi termasuk penyelenggaraan mata rantai saluran distribusi (*retail chain*);
 - vii. Jasa *e-commerce*;
 - viii. Jasa komunikasi satelit dan komunikasi data paket;
 - ix. Jasa operator telepon selular;
 - x. Jasa penyelenggaraan *voice over internet protocol, fax over internet protocol*, serta jasa komunikasi satelit;
 - xi. Jasa *maintenance* peralatan telekomunikasi; dan
 - xii. Jasa pelatihan dan Pendidikan keahlian khusus (*vocational training*).

- Menjalankan usaha-usaha di bidang perdagangan pada umumnya baik atas tanggungan sendiri maupun secara komisi atau amanat atas tanggungan pihak lain, termasuk perdagangan impor dan ekspor, antar pulau/daerah serta lokal untuk barang-barang hasil produksi sendiri dan hasil-hasil produksi perusahaan lain, serta bertindak sebagai agen, grosir, pemasok, waralaba, distributor, pengecer, dan sebagai perwakilan dari badan/perusahaan lain baik dari dalam maupun luar negeri, serta perdagangan yang berhubungan dengan usaha di bidang teknologi yaitu perdagangan besar komputer dan perlengkapan komputer, perdagangan besar piranti lunak, dan barang teknologi informasi lainnya, maupun sarana penunjangnya.

- Menyelenggarakan industri komputer dan *peripheral industry* peralatan transmisi telekomunikasi.

c. Kegiatan Usaha Penunjang

Melakukan kegiatan usaha desain dan cetak grafis serta menyelenggarakan transportasi untuk muatan dan penumpang.

d. Struktur Permodalan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Multipolar Technology Tbk No. 13 tanggal 17 Juni 2015, dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Kota Jakarta Timur, yang pemberitahuan perubahan Anggaran Dasar Perseroan telah diterima dan dicatat di Sistem Administrasi Badan Hukum, Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, berdasarkan Surat Direktorat

Jenderal Administrasi Hukum Umum, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.03-0943693 tanggal 19 Juni 2015, Perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Multipolar Technology Tbk, dan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Para Pemegang Saham Tahunan PT Multipolar Technology Tbk No. 33 tanggal 26 April 2019, dibuat di hadapan Buchari Hanafi, S.H., Notaris di Kota Tangerang yang pemberitahuan perubahan data Perseroan telah diterima dan dicatat di Sistem Administrasi Badan Hukum, Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, berdasarkan Surat Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.03-0287168 tanggal 17 Juni 2019, Perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Multipolar Technology Tbk, dan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0028515.AH.01.02.TAHUN 2019 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Multipolar Technology Tbk tanggal 24 Mei 2019, struktur permodalan Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100 per lembar saham	
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp) Jumlah
Modal Dasar	6.000.000.000	600.000.000.000
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.875.000.000	187.500.000.000
Jumlah Saham Dalam Portepel	4.125.000.000	412.500.000.000

e. Susunan Pemegang Saham Perseroan

Berdasarkan DPS Perseroan per tanggal 28 Februari 2022, susunan Pemegang Saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp) Jumlah	Persentase %
PT Multipolar Tbk	1.630.250.000	163.025.000.000	86,95
PT First Media Tbk	105.379.500	10.537.950.000	5,62
PT Tryane Saptajagat Masyarakat	250.000	25.000.000	0,01
	139.120.500	139.120.500.000	7,42
Jumlah Modal Ditempatkan dan	1.875.000.000	187.500.000.000	100,00

f. Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Para Pemegang Saham Tahunan No. 02 tanggal 02 Juni 2020, dibuat di hadapan Buchari Hanafi, S.H., Notaris di Kota Tangerang, yang pemberitahuan perubahan data Perseroan telah diterima dan dicatat di Sistem Administrasi Badan Hukum, Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, berdasarkan Surat Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.03-0247371 tanggal 15 Juni

2020, Perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Multipolar Technology Tbk, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan adalah sebagai berikut:

Direksi

Presiden Direktur : Wahyudi Chandra
 Direktur : Jip Ivan Sutanto
 Direktur : Hanny Untar
 Direktur : Suyanto Halim
 Direktur : Yugi Edison
 Direktur : Yohan Gunawan
 Direktur : Herryanto

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Adrian Suherman
 Komisaris Independen : Dicky Setiadi Moechtar
 Komisaris : Jeffrey Koes Wonsono

g. Data Keuangan dan Rasio Penting

IKHTISAR KEUANGAN

PT MULTIPOLAR TECHNOLOGY TBK DAN ENTITAS ANAK

PERIODE 31 DESEMBER 2019, 31 DESEMBER 2020 DAN 30 SEPTEMBER 2021

IKHTISAR LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

Dalam jutaan rupiah

Uraian	30 Sep 2021	31 Des 2020	31 Des 2019
Pendapatan	1.944.348	2.685.797	2.455.526
Laba bruto	303.797	371.573	352.898
Laba tahun berjalan	178.111	160.646	125.178
Jumlah Penghasilan Komprehensif Tahun Berjalan	175.227	163.213	124.869

NERACA

Dalam jutaan rupiah

Uraian	30 Sep 2021	31 Des 2020	31 Des 2019
Kas dan Setara Kas	379.541	629.756	403.303
Piutang Usaha	636.001	399.745	400.632
Aset Keuangan Lancar lainnya	81.029	45.189	36.641
Persediaan	473.567	392.315	284.511
Aset Lancar Lainnya	100.934	122.986	89.062
Jumlah Aset Lancar	1.671.072	1.589.991	1.214.149
Aset Tetap	636.142	683.147	743.417
Aset Tidak Lancar Lainnya	140.855	144.664	148.720
Jumlah Aset Tidak Lancar	776.997	827.811	892.137
Jumlah Aset	2.448.069	2.417.802	2.106.286
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	1.458.474	1.342.180	953.606
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	115.595	193.599	174.106
Jumlah Liabilitas	1.574.069	1.535.779	1.127.712
Jumlah Ekuitas	874.000	882.023	978.574
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	2.448.069	2.417.802	2.106.286

RATIO KEUANGAN

Uraian	30 Sep 2021	31 Des 2020	31 Des 2019
Laba Tahun berjalan terhadap Aset (%)	7,28%	6,64%	5,94%
Laba Tahun Berjalan terhadap Ekuitas	20,38%	18,21%	12,79%
Laba Tahun Berjalan terhadap Pendapatan	9,16%	5,98%	5,10%
Rasio Lancar	1,15	1,18	1,27
Liabilitas terhadap Ekuitas	1,80	1,74	1,15
Liabilitas terhadap Aset	0,64	0,64	0,54

Laporan Keuangan Perseroan per tanggal 31 Desember 2019 dan 31 Desember 2020 yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan, sebagai auditor independen, yang diwakili oleh Bapak Jul Edy Siahaan

selaku partner yang bertanggung jawab melakukan audit, dengan opini tanpa modifikasian.

Sedangkan untuk Laporan Keuangan Perseroan per tanggal 30 September 2021 yang direviu oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan, sebagai auditor independen, yang diwakili oleh Bapak Tjun Tjun selaku partner yang bertanggung jawab melakukan audit, dengan kesimpulan tidak ada hal-hal yang menjadi perhatian auditor yang menyebabkan auditor percaya bahwa Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan entitas anak, tidak menyajikan secara wajar, dalam semua yang material, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

2. ECX Europe selaku Pembeli

a. Riwayat Singkat

ECX Europe adalah suatu perusahaan privat dengan tanggung jawab terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Belanda pada tanggal 04 Februari 2015 dengan nomor registrasi 63051370, dengan kantor terdaftarnya di Koolhovenlaan 12, 1119NE Schipol-Rijk, Belanda.

b. Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

ECX Europe adalah pengembang dan operator *data center* global yang terkemuka. ECX Europe mengoperasikan kurang lebih 40 *data center* yang mengendalikan kapasitas lebih dari 300 MW dan terus berkembang di seluruh Amerika Utara, Eropa, Timur Tengah, Amerika Latin, dan Asia Pasifik.

c. Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang saham

EdgeConneX Inc., suatu perusahaan privat dengan tanggung jawab terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Amerika Serikat, yang berkedudukan di 2201 Cooperative Way, Suite 400, Herndon, VA 20171, Amerika Serikat, memiliki secara langsung sebesar 100% (seratus persen) saham pada ECX Europe.

d. Pengurusan dan Pengawasan

Director : Joseph Harold Harar
Director : Dick Theunissen

3. Keterangan singkat mengenai Objek Transaksi

I. GTN

a. Riwayat Singkat

GTN, berkedudukan di Jakarta Selatan, adalah perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 32 tanggal 9 April 2013, dibuat di hadapan Charles Hermawan, S.H., Notaris di Kota Tangerang, yang telah memperoleh pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-24440.AH.01.01.Tahun 2013 tertanggal 6

Mei 2013 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.73 tanggal 10 September 2013, Tambahan No. 97908.

Perubahan terakhir Anggaran Dasar GTN dimuat dalam Akta Pernyataan Para Pemegang Saham PT Graha Teknologi Nusantara No. 43 tanggal 31 Agustus 2021, dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, yang pemberitahuan perubahan Anggaran Dasar GTN telah diterima dan dicatat di Sistem Administrasi Badan Hukum, Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, berdasarkan Surat Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.03-0442683 tanggal 31 Agustus 2021, Perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Graha Teknologi Nusantara.

GTN berkedudukan hukum di Jakarta Selatan, dan beralamat kantor pusat di Sopo Del Office Towers & Lifestyle, Tower B, Lantai 18, Jalan Mega Kuningan Barat III, Lot 10, 1 – 6 Kawasan Mega Kuningan, Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta Selatan 12950, DKI Jakarta, Indonesia. Telepon: (021) 5460011, (021) 55 777 000; Faksimile: (021) 54 600 20.

b. Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 36 tanggal 31 Juli 2019, dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, yang pemberitahuan perubahan Anggaran Dasar GTN telah diterima, dicatat, dan disetujui di Sistem Administrasi Badan Hukum, Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0047331.AH.01.02.TAHUN 2019 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Graha Teknologi Nusantara tanggal 07 Agustus 2019, maksud dan tujuan dari GTN ialah berusaha dalam bidang informasi dan komunikasi.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, GTN dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

- i. Aktivitas teknologi informasi dan jasa komputer lainnya;
- ii. Aktivitas pengolahan data;
- iii. Aktivitas *hosting* dan yang bersangkutan dengan itu.

Pelanggan yang dimiliki oleh GTN saat ini adalah perusahaan-perusahaan yang membutuhkan jasa colocation data center beserta dengan peralatan teknologi informasi pendukungnya, antara lain perusahaan yang bergerak dalam bidang jasa internet, jasa manajemen informasi dan teknologi, perbankan, lembaga keuangan dan pinjaman, platform layanan keuangan, sekuritas, asuransi, retail, dan rumah sakit.

Bisnis GTN memiliki prospek yang cukup baik, akan tetapi rencana Penjualan Saham GTN oleh Perseroan akan memberikan keuntungan

lebih bagi Perseroan. Penjualan Saham GTN oleh Perseroan tersebut akan memberikan kontribusi laba yang besar yang mana hal ini akan mendukung Perseroan untuk lebih fokus pada bisnis intinya dan memaksimalkan peluang ekspansi.

c. Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta Pernyataan Para Pemegang Saham PT Graha Teknologi Nusantara No. 43 tanggal 31 Agustus 2021, dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, yang pemberitahuan perubahan Anggaran Dasar GTN telah diterima dan dicatat di Sistem Administrasi Badan Hukum, Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, berdasarkan Surat Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.03-0442683 tanggal 31 Agustus 2021, perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Graha Teknologi Nusantara, struktur permodalan dan susunan pemegang saham GTN adalah sebagai berikut:

Nilai Nominal Rp1.000,00 per lembar saham				
Keterangan		Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rupiah)	Persentase (%)
Modal Dasar		611.800.000	611.800.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh				
Perseroan		281.535.000	281.535.000.000	65
Mitsui		151.595.769	151.595.769.000	35
Jumlah Ditempatkan dan Disetor Penuh	Modal dan	433.130.769	433.130.769.000	100
Jumlah Saham Dalam Portepel		178.669.231	178.669.231.000	

d. Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Graha Teknologi Nusantara No. 06 tanggal 14 Juli 2021, dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, yang penerimaan pemberitahuan perubahan Anggaran Dasar GTN telah diterima dan dicatat di Sistem Administrasi Badan Hukum, Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, berdasarkan Surat Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.03-0429653 tanggal 19 Juli 2021, Perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Graha Teknologi Nusantara, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris GTN adalah sebagai berikut:

Direksi

Presiden Direktur : Wahyudi Chandra
 Direktur : Herryyanto
 Direktur : Yugi Edison

Direktur : Yohan Gunawan
 Direktur : Taisuke Miyake
 Direktur : Masahiro Oshima

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Ali Chendra
 Komisaris : Adrian Suherman
 Komisaris : Masanori Takahashi

e. Data Keuangan dan Rasio Penting

PT GRAHA TEKNOLOGI NUSANTARA PERIODE 31 DESEMBER 2019, 31 DESEMBER 2020 DAN 30 SEPTEMBER 2021

IKHTISAR LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN Dalam jutaan rupiah

Uraian	30 Sep 2021	31 Des 2020	31 Des 2019
Pendapatan	22.781	28.413	25.257
Laba Bruto	10.320	12.275	9.728
Rugi tahun berjalan	(1.568)	(33.981)	(34.663)
Jumlah Rugi Komprehensif Tahun Berjalan	(1.401)	(33.931)	(34.733)

NERACA Dalam jutaan rupiah

Uraian	30 Sep 2021	31 Des 2020	31 Des 2019
Kas dan Setara Kas	15.790	10.552	14.545
Piutang Usaha	6.425	6.417	3.342
Aset Keuangan Lancar lainnya	82	-	-
Persediaan	251	310	311
Aset Lancar Lainnya	7.684	11.024	13.723
Jumlah Aset Lancar	30.232	28.303	31.921
Aset Tetap	273.338	283.611	292.639
Aset Tidak Lancar Lainnya	9.816	5.870	5.827
Jumlah Aset Tidak Lancar	283.154	289.481	298.466
Jumlah Aset	313.386	317.784	330.387
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	17.126	92.245	56.468
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	3.300	23.678	38.127
Jumlah Liabilitas	20.426	115.923	94.595
Jumlah Ekuitas	292.960	201.861	235.792
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	313.386	317.784	330.387

RASIO KEUANGAN

Uraian	30 Sep 2021	31 Des 2020	31 Des 2019
Rugi Tahun berjalan terhadap Aset (%)	-0,50%	-10,69%	-10,49%
Rugi Tahun Berjalan terhadap Ekuitas (%)	-0,54%	-16,83%	-14,70%
Rugi Tahun Berjalan terhadap Pendapatan (%)	-6,88%	-119,60%	-137,24%
Rasio Lancar (X)	1,77	0,31	0,57
Liabilitas terhadap Ekuitas (X)	0,07	0,57	0,40
Liabilitas terhadap Aset (X)	0,07	0,36	0,29

Laporan Keuangan GTN per tanggal 31 Desember 2019 dan 31 Desember 2020 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan, sebagai auditor independen, yang diwakili oleh Bapak Jul Edy Siahaan selaku partner yang bertanggung jawab melakukan audit, dengan opini tanpa modifikasian dengan paragraf penjelas. Sedangkan untuk Laporan Keuangan GTN per tanggal 30 September 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan, sebagai auditor independen, yang diwakili oleh Bapak Tjun Tjun selaku partner yang bertanggung jawab melakukan audit, dengan opini tanpa modifikasian dengan paragraf penjelas.

II. Tanah Perseroan

Tanah-tanah milik Perseroan dengan rincian sebagai berikut:

- a. Tanah seluas 289 m² yang berlokasi di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Cikarang Selatan, Desa Cibatu telah dimiliki dan menjadi aset Perseroan sejak tanggal 21 Desember 2018 berdasarkan Akta Jual-Beli No. 187/2018 tanggal 21 Desember 2018 dengan bukti kepemilikan hak atas Tanah berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 10995 tanggal 28 Agustus 2014.
- b. Tanah seluas 1.348 m² yang berlokasi di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Cikarang Selatan, Desa Cibatu telah dimiliki dan menjadi aset Perseroan sejak tanggal 21 Desember 2018, berdasarkan Akta Jual-Beli No. 188/2018 tanggal 21 Desember 2018 dengan bukti kepemilikan hak atas Tanah berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 10997 tanggal 10 September 2014.
- c. Tanah seluas 38.363 m² yang berlokasi di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Cikarang Selatan, Desa Cibatu telah dimiliki dan menjadi aset Perseroan sejak tanggal 21 Desember 2018, berdasarkan Akta Jual-Beli No. 189/2018 tanggal 21 Desember 2018 dengan bukti kepemilikan hak atas Tanah berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 12267 tanggal 13 Desember 2021.

C. Sifat Transaksi Material atas Rencana Transaksi

Rencana Penjualan Saham GTN oleh Perseroan dan Penjualan Tanah Perseroan merupakan Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 17 Tahun 2020, mengingat:

- i. nilai rencana Penjualan Saham GTN oleh Perseroan sebesar 65% (enam puluh lima persen) dari USD 37.605.355 yaitu USD 24.443.481, atau setara dengan Rp349.712.882.667,00 (tiga ratus empat puluh sembilan miliar tujuh ratus dua belas juta delapan ratus delapan puluh dua ribu enam ratus enam puluh tujuh Rupiah), jika menggunakan kurs tengah Bank Indonesia (BI) pada tanggal 30 September 2021 (1 USD = Rp 14.307), yang merupakan 40,01% (empat puluh koma nol satu persen) dari ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan; dan
- ii. Nilai Transaksi Penjualan Tanah Perseroan adalah USD 12.000.000, atau setara dengan Rp171.684.000.000,00 (seratus tujuh puluh satu miliar enam ratus delapan puluh empat juta Rupiah), jika menggunakan kurs tengah Bank Indonesia (BI) pada tanggal 30 September 2021 (1 USD = Rp 14.307), yang merupakan 19,64% (sembilan belas koma enam puluh empat persen) dari ekuitas Perseroan, berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan,

sehingga total nilai Transaksi sebesar USD36.443.481 (tiga puluh enam juta empat ratus empat puluh tiga ribu empat ratus delapan puluh satu Dolar Amerika Serikat), atau setara dengan Rp521.396.882.667,00 (lima ratus dua puluh satu miliar tiga ratus sembilan puluh enam juta delapan puluh dua ribu enam ratus enam puluh tujuh Rupiah), jika menggunakan kurs tengah Bank Indonesia (BI) pada tanggal 30 September 2021 (1 USD = Rp 14.307).

Sehingga, nilai persentase perbandingan antara total nilai Transaksi dengan nilai ekuitas Perseroan adalah 59,66% (lima puluh sembilan koma enam puluh enam perseratus) dari ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan, yang merupakan Transaksi Material berdasarkan Peraturan OJK No. 17 Tahun 2020.

Nilai persentase perbandingan total aset, laba (rugi) bersih, pendapatan usaha GTN dan Perseroan per 30 September 2021:

Keterangan	GTN (Rp.)	MLPT (Perseroan) Rp.	Perbandingan GTN dengan MLPT (Perseroan)
Total Aset	313.386.277.992	2.448.068.787.839	12,80%
Laba(Rugi) Bersih	(1.568.167.636)	178.111.431.664	-0,88%
Pendapatan Usaha	22.781.367.338	1.944.348.294.125	1,17%

Rencana Transaksi terdiri atas 2 (dua) transaksi, yaitu: (i) Pengambilalihan GTN oleh ECX Europe; dan (ii) Penjualan Tanah Perseroan kepada ECX Europe atau afiliasinya yang ditunjuk. Setelah Pengambilalihan GTN oleh ECX Europe telah selesai dilaksanakan, ECX Europe atau afiliasinya yang ditunjuk akan membeli Tanah Perseroan untuk mengembangkan bisnis data center GTN.

Pengambilalihan GTN oleh ECX Europe melalui Penjualan Saham GTN oleh Perseroan merupakan transaksi pertama, dan Penjualan Tanah Perseroan merupakan transaksi kedua, yang saling berkesinambungan sehingga merupakan satu rangkaian transaksi. Transaksi pertama merupakan syarat pendahuluan untuk dilakukannya transaksi kedua, sesuai dengan *Land CSPA*.

Oleh karenanya, rencana Penjualan Saham GTN oleh Perseroan dan Penjualan Tanah Perseroan merupakan satu rangkaian Transaksi untuk suatu tujuan atau kegiatan tertentu, yaitu Pengambilalihan GTN oleh ECX Europe. Transaksi Penjualan Saham GTN oleh Perseroan menjadi syarat untuk Penjualan Tanah Perseroan sebagaimana diatur dalam *Land CSPA*. Hal tersebut menunjukkan adanya ketergantungan dan/atau kesinambungan antar Penjualan Tanah Perseroan terhadap Penjualan Saham GTN oleh Perseroan, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 17 Tahun 2020.

Dengan berdasarkan bahwa nilai rencana Transaksi melebihi 50% (lima puluh persen) dari ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan, maka Perseroan wajib untuk mengumumkan informasi mengenai rencana Transaksi kepada masyarakat bersamaan dengan pengumuman RUPSLB paling sedikit dalam situs web Perseroan dan situs web BEI.

GTN juga telah mengumumkan informasi mengenai rencana Transaksi Pengambilalihan GTN dalam satu (1) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional pada hari Selasa tanggal 01 Maret 2022, sebagaimana diatur dalam UUPT. Berdasarkan pengumuman yang telah dilakukan oleh GTN pada tanggal 01 Maret 2022 tersebut, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan keberatan sampai 15 Maret 2022. Perseroan tidak menerima keberatan dari pihak-pihak tertentu terkait dengan rencana transaksi Perseroan.

D. Latar Belakang, Penjelasan, Pertimbangan, dan Alasan Dilakukannya Rencana Transaksi

1. Rencana Pengambilalihan GTN

Perseroan menyambut baik penawaran menarik dari ECX Europe, pengembang dan operator *data center* global terkemuka untuk membeli saham GTN dan Tanah Perseroan yang belum digunakan (*idle asset*) yang lokasinya berdampingan dengan lokasi GTN guna pengembangan bisnis.

Penjualan Saham GTN oleh Perseroan dan Pejualan Tanah Perseroan akan menjadi stimulus bagi Perseroan dalam mengakselerasi pengembangan bisnis inti Perseroan dan menangkap peluang pertumbuhan bisnis yang besar di bidang IT, diantaranya layanan *cloud computing* serta layanan-layanan berbasis IT lainnya.

Selain itu, Penjualan Saham GTN oleh Perseroan akan membebaskan Perseroan dari kerugian yang selama ini ditanggung, yang pada akhirnya akan memberikan dampak positif bagi nilai investasi para pemegang saham Perseroan.

Pasca Penjualan Saham GTN oleh Perseroan dan Penjualan Tanah Perseroan, Perseroan berencana untuk lebih mengembangkan kemampuan yang dimiliki dengan menambah sumber daya manusia yang kompeten, meningkatkan investasi pada perangkat dan sarana/prasarana pendukung serta mencari peluang akuisisi perusahaan rintisan (*startup*) pada *IT related business* yang berprospek.

2. Rencana Penjualan Tanah

Perseroan berencana melakukan Penjualan Tanah Perseroan untuk meminimalisasi kepemilikan aset-aset yang belum dimanfaatkan dan tidak produktif yang dimiliki Perseroan. Hal ini dilakukan agar hasil penjualan dapat diinvestasikan dalam kegiatan usaha yang menghasilkan pendapatan dan keuntungan, dibandingkan jika berupa *asset idle* yang butuh biaya pemeliharaan tanpa ada penghasilan langsung yang dapat dinikmati Perseroan.

3. Rencana Penggunaan Dana atas Hasil Penjualan Saham GTN oleh Perseroan dan Penjualan Tanah Perseroan

Hasil Penjualan Saham GTN oleh Perseroan dan Penjualan Tanah Perseroan akan digunakan oleh Perseroan untuk lebih mengembangkan kemampuan yang dimiliki dengan menambah sumber daya manusia yang kompeten, meningkatkan investasi pada perangkat dan sarana/prasarana pendukung serta mencari peluang akuisisi perusahaan rintisan (*startup*) pada *IT related business* yang berprospek.

IV. RINGKASAN PENDAPAT PENILAI INDEPENDEN ATAS RENCANA TRANSAKSI

Kantor Jasa Penilai Publik Nirboyo A., Dewi A. & Rekan (“KJPP”) sebagai KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 357/KM.1/2009 dengan Izin Usaha No. 2.09.0018 tanggal 02 April 2009 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. S-8492/BL/2009 tanggal 16 September 2009, telah ditugaskan oleh manajemen Perseroan untuk: (a) melakukan penilaian aset milik GTN; (b) melakukan penilaian atas 65% saham GTN milik Perseroan; (c) melakukan penilaian atas Tanah Perseroan seluas 40.000 m² milik Perseroan dan (d) memberikan pendapat kewajaran atas rencana Transaksi, sesuai dengan surat penawaran No. 0300/NDR-NA/Prop/IV/21 tanggal 22 April 2021 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.

Dalam melakukan penyusunan laporan penilaian ini, KJPP 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.

A. RINGKASAN LAPORAN PENILAIAN ASET GTN

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian aset GTN dari KJPP sebagaimana dituangkan dalam laporannya No. 00246/2.0018-00/PI/05/0148/1/IV/2022 tanggal 14 April 2022. Laporan ini merupakan perubahan dan pembatalan dari laporan yang diterbitkan sebelumnya, yaitu laporan dengan No. 00233/2.0018-00/PI/05/0148/1/IV/2022 tanggal 12 April 2022.

Ringkasan atas laporan sebagai berikut:

1. Objek Penilaian

Aset yang dinilai berupa gedung kantor milik GTN yang terletak di Jalan Mataram No. 6A-6B, Kelurahan Cibatu, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, terdiri dari :

1. 4 (empat) bidang tanah seluas 15.050 meter persegi
2. bangunan-bangunan dengan total luas 8.644 meter persegi
3. Peralatan kantor dan peralatan data center serta sarana dan pelengkap lainnya.

Tanggal penilaian adalah 30 September 2021.

2. Tujuan Penilaian

Pelaksanaan penilaian ini dimaksudkan untuk mengungkapkan opini **Nilai Pasar (*Market Value*)** dari Aset sesuai obyek penilaian yang akan digunakan untuk tujuan penilaian saham GTN dalam rangka penjualan saham GTN,

Dalam melakukan penyusunan laporan penilaian aset ini, kami berpedoman pada Peraturan No. VIII.C.4 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Aset 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.

3. Kondisi Pembatas dan Asumsi-Asumsi Pokok

Penilaian ini disusun berdasarkan Penilaian :

1. Penilaian ini 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. Menghasilkan Laporan Penilaian Properti yang bersifat *non-disclaimer opinion*.
3. Informasi dan data yang diberikan oleh pemberi tugas kepada penilai seperti yang disebutkan dalam laporan penilaian ini dianggap layak dan dapat dipercaya. Tetapi Penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi dan data yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan KJPP terhadap data-data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada di pihak pemberi tugas.
4. Seluruh data dan informasi yang diungkapkan dalam laporan dari KJPP dapat dipertanggungjawabkan dan sudah divalidasi oleh asosiasi Penilai (MAPPI).
5. Daftar obyek penilaian yang telah diberikan oleh pemberi tugas kepada Penilai seperti yang disebutkan dalam Laporan Penilaian dianggap layak dan dipercaya (*fiduciary duty*), tetapi Penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Status hukum obyek penilaian yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan KJPP terhadap data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang, tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada dipihak Pemberi Tugas.
6. Laporan Penilaian ini disusun berdasarkan pertimbangan perekonomian, kondisi umum bisnis dan kondisi keuangan serta kondisi obyek.
7. Laporan penilaian dan/atau referensi yang melampirinya terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
8. Analisis, opini dan kesimpulan nilai yang dinyatakan di dalam Laporan Penilaian ini dibatasi oleh asumsi dan batasan-batasan yang diungkapkan di dalam Laporan Penilaian, yang merupakan hasil analisis, opini dan kesimpulan Penilai yang independen. Laporan Penilaian ini telah sesuai dengan Peraturan Indonesia VIII.C.4 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal, Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI) dan Standar Indonesia Indonesia 2018 (SPI 2018 Edisi VII) serta perundangan yang berlaku.
9. KJPP tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi penilaian ini akibat dari peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan.
10. Penilaian yang KJPP lakukan didasarkan pada data yang diberikan oleh manajemen. Mengingat hasil dari penilaian KJPP 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 KJPP. Oleh karena itu, KJPP sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian, dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bersifat material. Walaupun isi dari laporan penilaian ini telah dilaksanakan dengan itikad baik dan dengan cara yang

profesional, KJPP 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 perizinan yang merugikan dan tidak adanya kemungkinan rencana yang merugikan.
12. Nilai yang dicantumkan dalam laporan dari KJPP serta setiap Nilai lain dalam Laporan yang merupakan bagian dari properti yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan Penilaian. Nilai yang digunakan dalam Laporan Penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan Penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
13. Perbedaan kondisi yang mungkin terjadi antara tanggal penilaian dengan waktu penggunaan hasil penilaian dapat menurunkan relevansi opini nilai terhadap kebutuhan pengguna hasil penilaian, dikarenakan adanya perbedaan akses data dan informasi serta asumsi dan analisis penilaian. Apabila pengguna hasil penilaian menemukan kondisi tersebut, disarankan untuk menugaskan penilai melakukan review terhadap penugasan yang telah dilaksanakan dan apabila dimungkinkan dan dibutuhkan, penilai dapat melakukan penilaian ulang dengan mengulang kembali prosedur penilaian yang sebelumnya dilakukan, secara lebih lengkap. Proses dan prosedur tersebut harus dituangkan dalam penugasan yang berdiri sendiri dan berbeda dengan penugasan penilaian sebelumnya.
14. Bahwa tanggung jawab KJPP sehubungan dengan jasa yang diberikan dalam Laporan Penilaian ini (terlepas pada tindakan dalam kontrak, kelalaian atau lain hal) terbatas pada *fee* yang dibayarkan oleh pemberi tugas untuk bagian dari kewajiban jasa atau hasil-hasil pekerjaan yang diberikan. Dalam keadaan apapun, KJPP 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 sebelumnya telah diberitahukan kemungkinan akan terjadinya hal-hal tersebut.
15. Bahwa pemberi tugas harus memberikan ganti rugi dan jaminan dari segala gangguan kepada KJPP 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 pada setiap saat dan berbagai cara yang ditimbulkan sehubungan dengan dikeluarkannya Laporan Penilaian atas aset dimaksud, kecuali sejauh telah ditentukan dalam perjanjian sebelumnya.
16. Laporan dari KJPP dianggap sah apabila tertera cap (*seal*) **KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan.**

4. Metode Penilaian

Untuk memperoleh hasil yang akurat dan obyektif, wajib menggunakan paling kurang 2 (dua) Pendekatan Penilaian, mengacu kepada **Peraturan No. VIII.C.4 angka 10 butir C.**

Dalam penilaian ini, pendekatan yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Pendekatan Pendapatan

Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) adalah Pendekatan Penilaian yang didasarkan pada pendapatan dan biaya dari obyek penilaian per periode tertentu, yang dapat dihasilkan oleh obyek penilaian, yang kemudian dikapitalisasikan (**Peraturan No. VIII.C.4 angka 1 butir 18**). Metode yang digunakan adalah *Discounted Cash Flow*.

2. Pendekatan Biaya

Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) adalah Pendekatan Penilaian untuk mendapatkan indikasi Nilai obyek penilaian berdasarkan Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) pada Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*) setelah dikurangi dengan Penyusutan (**Peraturan No. VIII.C.4 angka 1 butir 19**). Metode yang digunakan adalah Biaya Pengganti Terdepresiasi.

5. Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan pendekatan dan metode penilaian diatas dan dengan mempertimbangkan seluruh data dan informasi yang relevan dan analisis yang dilakukan serta berbagai faktor yang mempengaruhi nilai pasar Aset, maka KJPP berkesimpulan bahwa jumlah sebesar sebesar **Rp310.489.000.000,- (Tiga Ratus Sepuluh Miliar Empat Ratus Delapan Puluh Sembilan Juta RUpiah)** merupakan Nilai Pasar dari Aset milik GTN sesuai dengan obyek penilaian yang telah dinyatakan yang dinilai per tanggal 30 September 2021.

Ringkasan Hasil Penilaian Aset GTN:

Pendekatan - Metode	Indikasi Nilai	Bobot %	Nilai Pasar (Rp)
Pendekatan Pendapatan - Metode Arus Kas Terdiskonto (<i>DCF</i>)	298.396.000.000	48,1%	143.589.559.163
Pendekatan Biaya - Biaya Pengganti Terdepresiasi (<i>DRC</i>)	321.706.000.000	51,9%	166.899.559.163
Jumlah			310.489.118.326
Nilai Pasar (Rounded)			310.489.000.000

B. RINGKASAN LAPORAN PENILAIAN 65% SAHAM GTN

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian 65% saham GTN dari KJPP sebagaimana dituangkan dalam laporannya 00247/2.0018-00/BS/05/0148/1/IV/2022 tanggal 14 April 2022. Laporan ini merupakan perubahan dan pembatalan dari laporan yang diterbitkan sebelumnya, yaitu laporan dengan File 00234/2.0018-00/BS/05/0148/1/IV/2022 yang diterbitkan pada tanggal 12 April 2022.

Ringkasan atas laporan sebagai berikut:

1. Objek Penilaian

Objek Penilaian adalah nilai pasar 65% saham GTN.
Tanggal penilaian adalah 30 September 2021.

2. Tujuan Penilaian

Pelaksanaan penilaian ini dimaksudkan untuk mengungkapkan opini Nilai Pasar (*Market Value*) atas objek penilaian pada tanggal penilaian, yang dinyatakan dalam mata uang Indonesia Rupiah dan atau ekuivalensinya untuk tujuan penjualan.

Dalam melakukan penyusunan laporan penilaian ini, kami 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.

3. Kondisi Pembatas dan Asumsi-Asumsi Pokok

KONDISI DAN SYARAT PEMBATAS

1. Penilaian ini 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. 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.
3. Laporan dari KJPP bersifat *non-disclaimer opinion*.
4. Informasi yang telah diberikan oleh pemberi tugas kepada penilai, seperti yang disebutkan dalam laporan dari KJPP, dianggap layak dan dapat dipercaya (*fiduciary duty*), tetapi penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan KJPP terhadap data-data yang ada, pemeriksaan atas dokumen, ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada di pihak pemberi tugas.
5. KJPP melakukan verifikasi maupun konfirmasi atas data-data yang telah diterima, KJPP bertanggungjawab atas kebenaran dan kelengkapan data yang diberikan oleh pemberi tugas maupun kebenaran atas penyajian dari data-data tersebut. KJPP tidak bertanggung jawab atas segala kerugian,

biaya ataupun pengeluaran apapun yang disebabkan oleh ketidakterbukaan informasi sehingga data yang KJPP peroleh menjadi tidak lengkap atau dapat disalahartikan.

6. Seluruh data dan informasi yang diberikan serta pernyataan yang terdapat di dalam laporan dari KJPP telah diungkapkan sepenuhnya, sejujurnya, relevan, benar dan dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan prosedur penilaian umum yang berlaku umum dan disampaikan dengan itikad baik.
7. Penilaian yang KJPP lakukan didasarkan pada data dan informasi yang diberikan oleh manajemen. Mengingat hasil dari penilaian KJPP 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 KJPP. Oleh karena itu, KJPP menyampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bersifat material. Walaupun isi dari laporan dari KJPP telah dilaksanakan dengan itikad baik dan cara yang profesional, KJPP 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.
8. KJPP mengasumsikan bahwa GTN merupakan perusahaan yang berkelanjutan usahanya dimasa mendatang (*going concern*) dan dikelola oleh manajemen yang profesional dan kompeten.
9. KJPP menggunakan proyeksi keuangan yang diperoleh dari manajemen dan KJPP telah melakukan penyesuaian yang mencerminkan kewajaran proyeksi dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
10. Seluruh asumsi penilaian yang digunakan di dalam proses penelaahan proyeksi keuangan didasarkan kepada dokumen pendukung yang diterima dari manajemen.
11. KJPP bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.
12. Laporan dari KJPP terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
13. KJPP bertanggung jawab atas laporan dari KJPP dan kesimpulan nilai akhir.
14. KJPP telah menelaah informasi atas status hukum GTN dari pemberi tugas.
15. Nilai yang dicantumkan dalam laporan dari KJPP 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 dari KJPP tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
16. Laporan dari KJPP disusun berdasarkan pertimbangan perekonomian, kondisi umum bisnis dan kondisi keuangan serta kondisi usaha GTN. Analisis, pendapat serta kesimpulan yang KJPP buat dalam laporan dari KJPP telah sesuai Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia 2018 (KEPI & SPI 2018 Edisi VII), serta peraturan perundangan yang berlaku.
17. KJPP tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi penilaian ini akibat dari peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan (*subsequent events*).

18. KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan maupun para penilai dan karyawan lainnya sama sekali tidak mempunyai kepentingan finansial terhadap nilai yang diperoleh.
19. Laporan dari KJPP dianggap sah apabila tertera cap (*seal*) **Kantor Jasa Penilai Publik Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan.**
20. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap iklim politik, ekonomi dan hukum di mana GTN melakukan bisnisnya.
21. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap struktur pengurus GTN.
22. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap peraturan dan hukum yang berlaku di dalam negara di mana GTN mempunyai bisnis usaha yang mempengaruhi pendapatan GTN.
23. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap tenaga kerja dan biaya lain-lain yang signifikan.
24. Tidak ada gangguan yang material dan signifikan terhadap hubungan industrial atau asosiasi tenaga kerja.
25. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap kebijakan akuntansi yang digunakan oleh GTN.
26. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap teknologi industri dan kompetisi pasar di negara di mana GTN menjalankan bisnisnya.
27. Perubahan material atas kondisi-kondisi tertentu bisa memberikan dampak yang tidak dapat diprediksi dan dapat berpengaruh terhadap penilaian ini.

ASUMSI

Penilaian ini bergantung pada hal-hal sebagai berikut:

1. KJPP mengasumsikan bahwa GTN merupakan perusahaan yang berkelanjutan usahanya dimasa mendatang (*going concern*) dan dikelola oleh manajemen yang profesional dan kompeten.
2. Seluruh pernyataan dan data yang terdapat di dalam laporan dari KJPP adalah relevan, benar dan dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan prosedur penilaian yang umum berlaku dan disampaikan dengan itikad baik.
3. Seluruh data yang diterima sehubungan dengan penilaian ini adalah relevan, benar, dan dapat dipercaya.
4. KJPP telah menelaah informasi atas status hukum GTN dari pemberi tugas.
5. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap iklim politik, ekonomi dan hukum di mana GTN melakukan bisnisnya.
6. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap susunan pengurus GTN.
7. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap peraturan dan hukum yang berlaku di dalam negara di mana GTN mempunyai bisnis usaha yang mempengaruhi pendapatan
8. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap tenaga kerja dan biaya lain-lain yang signifikan.
9. Tidak ada gangguan yang material dan signifikan terhadap hubungan industrial atau asosiasi tenaga kerja.
10. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap kebijakan akuntansi yang digunakan oleh GTN.

11. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap teknologi industri dan kompetisi pasar di negara di mana GTN menjalankan bisnisnya.
12. KJPP bertanggung jawab atas laporan dan kesimpulan nilai akhir dari KJPP.

4. Metode Penilaian

Dalam melakukan penilaian 65% Saham GTN, pendekatan dan metode penilaian yang digunakan adalah:

1. Pendekatan Pendapatan

Pendekatan Pendapatan digunakan untuk memperkirakan nilai dengan mengantisipasi dan mengkuantifikasi kemampuan objek penilaian dalam menghasilkan imbal balik (*return*) yang akan diterima dimasa yang akan datang.

Metode yang digunakan adalah Metode Diskonto Arus Kas (*Discounted Cash Flows Method*) yang melibatkan prospek arus kas untuk suatu periode tertentu yang didasarkan pada rencana usaha dari objek penilaian. Arus kas yang digunakan adalah arus kas bersih untuk perusahaan (*free cash flow to the firm*).

2. Pendekatan Aset

Indikasi nilai diperoleh dengan menyesuaikan neraca yang melaporkan seluruh aset, baik berwujud maupun tidak berwujud dan seluruh kewajibannya pada nilai pasarnya, atau *nilai* yang dicatatkan (*carrying amount*) yang dianggap wajar. Dalam melakukan pendekatan ini, KJPP menggunakan Metode Penyesuaian Aset Bersih.

3. Pendekatan Pasar

Indikasi nilai diperoleh dengan dengan membandingkan objek penilaian dengan perusahaan sebanding yang mempunyai industri yang sejenis. Metode yang digunakan *adalah* Metode Pembandingan Perusahaan Tercatat di BEI (*Guideline Publicly Traded Company Method*) yaitu membandingkan objek penilaian dengan perusahaan terbuka tercatat di bursa efek lokal maupun internasional yang sebanding dan sejenis. Rasio penilaian yang dijadikan pembandingan dalam penilaian ini adalah *Market Value Invested Capital to Book Value Invested Capital* (MVIC/BVIC).

Alasan pemilihan Pendekatan dan Metode yang digunakan:

- a. GTN merupakan perusahaan yang berkelanjutan usahanya dimasa mendatang dan dikelola oleh manajemen yang profesional dan kompeten (*going concern*);
- b. Perusahaan memiliki dan/atau menguasai aset berwujud dalam jumlah yang signifikan; dan
- c. Perusahaan memiliki Data pasar pembandingan yang tersedia di BEI

5. Kesimpulan Penilaian

Dari hasil perhitungan dengan pendekatan dan metode di atas, maka KJPP berkesimpulan bahwa nilai pasar atas 65% saham GTN dihitung berdasarkan

rekonsiliasi dengan bobot rata-rata tertimbang dari Metode Penyesuaian Aset Bersih, Metode Arus Kas, dan Metode Perbandingan Perusahaan Terdaftar di BEI.

Rekonsiliasi Nilai

Dalam Jutaan Rupiah

Keterangan	Indikasi Nilai Pasar	Bobot	Nilai Pasar
Pendekatan Pendapatan - Metode Diskonto Arus Kas	332.694	37,18%	123.682
Pendekatan Aset - Metode Penyesuaian Aset Bersih	171.672	19,18%	32.932
Pendekatan Pasar - Metode Perbandingan Perusahaan Terdaftar di Bursa Efek	390.551	43,64%	170.441
Nilai Pasar 65% Saham GTN			327.055

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 dari KJPP, maka KJPP berkesimpulan bahwa nilai pasar atas 65% saham GTN milik Perseroan per 30 September 2021 adalah **Rp327.055.000.000,- (Tiga Ratus Dua Puluh Tujuh Miliar Lima Puluh Lima Juta Rupiah).**

C. RINGKASAN LAPORAN PENILAIAN ASET MLPT

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian aset Tanah milik Perseroan dari KJPP sebagaimana dituangkan dalam laporannya No. 00245/2.0018-00/PI/05/0148/1/IV/2022 tanggal 14 April 2022. Laporan ini merupakan perubahan dan pembatalan dari laporan yang diterbitkan sebelumnya, yaitu laporan dengan No. 00232/2.0018-00/PI/05/0148/1/IV/2022 tanggal 12 April 2022:

Ringkasan atas laporan sebagai berikut:

1. Objek Penilaian

Aset yang dinilai terdiri dari 3 (tiga) bidang tanah kosong yang tergabung menjadi satu seluas 40.000 meter persegi milik Perseroan yang terletak di Jalan Mataram No. 8, Kelurahan Cibatu, Kecamatan Cikarang, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat.

2. Tujuan Penilaian

Pelaksanaan penilaian ini dimaksudkan untuk mengungkapkan opini **Nilai Pasar (Market Value)** dari Aset sesuai obyek penilaian yang akan digunakan untuk tujuan penjualan.

Dalam melakukan penyusunan laporan penilaian aset ini, kami berpedoman pada Peraturan No. VIII.C.4 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Aset 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.

3. Kondisi Pembatas dan Asumsi-Asumsi Pokok

Penilaian ini disusun berdasarkan Penilaian :

1. Penilaian ini 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. Menghasilkan Laporan Penilaian Properti yang bersifat *non-disclaimer opinion*.
3. Informasi dan data yang diberikan oleh pemberi tugas kepada penilai seperti yang disebutkan dalam laporan penilaian ini dianggap layak dan dapat dipercaya. Tetapi Penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi dan data yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan KJPP terhadap data-data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada di pihak pemberi tugas.
4. Seluruh data dan informasi yang diungkapkan dalam laporan dari KJPP dapat dipertanggungjawabkan dan sudah divalidasi oleh asosiasi Penilai (MAPPI).
5. Daftar obyek penilaian yang telah diberikan oleh pemberi tugas kepada Penilai seperti yang disebutkan dalam Laporan Penilaian dianggap layak dan dipercaya (*fiduciary duty*), tetapi Penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Status hukum obyek penilaian yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan KJPP terhadap data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang, tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada dipihak Pemberi Tugas.
6. Laporan Penilaian ini disusun berdasarkan pertimbangan perekonomian, kondisi umum bisnis dan kondisi keuangan serta kondisi obyek.
7. Laporan penilaian dan/atau referensi yang melampirinya terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
8. Analisis, opini dan kesimpulan nilai yang dinyatakan di dalam Laporan Penilaian ini dibatasi oleh asumsi dan batasan-batasan yang diungkapkan di dalam Laporan Penilaian, yang merupakan hasil analisis, opini dan kesimpulan Penilai yang independen. Laporan Penilaian ini telah sesuai dengan Peraturan No. VIII.C.4 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal, Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia 2018 (SPI 2018 Edisi VII) serta perundangan yang berlaku.
9. KJPP tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi penilaian ini akibat dari peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan.

10. Penilaian yang KJPP lakukan didasarkan pada data yang diberikan oleh manajemen. Mengingat hasil dari penilaian KJPP 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 KJPP. Oleh karena itu, KJPP sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian, dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bersifat material. Walaupun isi dari laporan penilaian ini telah dilaksanakan dengan itikad baik dan dengan cara yang profesional, KJPP 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 dari KJPP serta setiap Nilai lain dalam Laporan yang merupakan bagian dari properti yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan Penilaian. Nilai yang digunakan dalam Laporan Penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan Penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
13. Perbedaan kondisi yang mungkin terjadi antara tanggal penilaian dengan waktu penggunaan hasil penilaian dapat menurunkan relevansi opini nilai terhadap kebutuhan pengguna hasil penilaian, dikarenakan adanya perbedaan akses data dan informasi serta asumsi dan analisis penilaian. Apabila pengguna hasil penilaian menemukan kondisi tersebut, disarankan untuk menugaskan penilai melakukan review terhadap penugasan yang telah dilaksanakan dan apabila dimungkinkan dan dibutuhkan, penilai dapat melakukan penilaian ulang dengan mengulang kembali prosedur penilaian yang sebelumnya dilakukan, secara lebih lengkap. Proses dan prosedur tersebut harus dituangkan dalam penugasan yang berdiri sendiri dan berbeda dengan penugasan penilaian sebelumnya.
14. Bahwa tanggung jawab KJPP sehubungan dengan jasa yang diberikan dalam Laporan Penilaian (terlepas pada tindakan dalam kontrak, kelalaian atau lain hal) terbatas pada *fee* yang dibayarkan oleh pemberi tugas untuk bagian dari kewajiban jasa atau hasil-hasil pekerjaan yang diberikan. Dalam keadaan apapun, KJPP 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 sebelumnya telah diberitahukan kemungkinan akan terjadinya hal-hal tersebut.
15. Bahwa pemberi tugas harus memberikan ganti rugi dan jaminan dari segala gangguan kepada KJPP 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 pada setiap saat dan berbagai cara yang ditimbulkan sehubungan dengan dikeluarkannya Laporan Penilaian atas aset dimaksud, kecuali sejauh telah ditentukan dalam perjanjian sebelumnya.

16. Laporan dari KJPP dianggap sah apabila tertera cap (*seal*) **KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan.**

4. Metode Penilaian

Metode penilaian yang digunakan dalam penilaian Objek Penilaian:

A. Pendekatan Data Pasar

Metode yang digunakan adalah **Teknik 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 properti pembanding.

B. Pendekatan Pendapatan

Metode yang digunakan adalah Metode Pengembangan Tanah (Land Development Method) dengan analisis arus kas diskonto/Discounted Cash Flow (DCF), yaitu Metode mengembangkan tanah/lahan yang berpotensi menghasilkan pendapatan di masa yang akan datang apabila dikembangkan, dengan didiskontokan arus pendapatan di masa yang akan datang menjadi Nilai Kini (Present Value), dengan memperhatikan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (Highest and Best Uses) dari tanah/lahan tersebut.

5. Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan pendekatan dan metode penilaian diatas dan dengan mempertimbangkan seluruh data dan informasi yang relevan dan analisis yang dilakukan serta berbagai faktor yang mempengaruhi nilai pasar Aset, maka KJPP berkesimpulan bahwa jumlah sebesar sebesar **Rp163.408.000.000,- (seratus enam puluh tiga miliar empat ratus delapan juta Rupiah)** merupakan Nilai Pasar dari Aset milik Perseroan sesuai dengan obyek penilaian yang telah dinyatakan yang dinilai per tanggal 30 September 2021.

Ringkasan Hasil Penilaian Aset Perseroan:

Pendekatan - Metode	Indikasi Nilai (Rp,-)	Bobot (%)	Nilai Pasar (Rp,-)
Pendekatan Data Pasar - Teknik tambah kurang secara menyeluruh (<i>Overall Adjustment / Pluses Minuses</i>)	161.984.000.000	49,6%	80.292.000.000
Pendekatan Pendapatan - Metode Arus Kas Terdiskonto / Discounted Cash Flow (DCF)	164.808.000.000	50,4%	83.116.000.000
Jumlah			163.408.000.000

D. RINGKASAN LAPORAN PENDAPAT KEWAJARAN

Berikut adalah ringkasan laporan pendapat kewajaran atas rencana Transaksi dari KJPP sebagaimana dituangkan dalam laporannya No. 00248/2.0018-00/BS/05/0148/1/IV/2022 tanggal 14 April 2022. Laporan ini merupakan perubahan dan pembatalan dari laporan yang diterbitkan sebelumnya, yaitu laporan dengan No. 00235/2.0018-00/BS/05/0148/1/IV/2022 tanggal 12 April 2022.

Ringkasan atas laporan sebagai berikut:

1. Pihak-pihak dalam Rencana Transaksi

Berdasarkan *Land CSPA*, pihak-pihak yang terlibat adalah:

- a. Perseroan sebagai pihak penjual
- b. ECX Europe sebagai pihak pembeli

Berdasarkan *Shares CSPA* pihak-pihak yang terlibat adalah:

- a. Perseroan dan Mitsui sebagai pihak penjual
- b. ECX Europe sebagai pihak pembeli

Berdasarkan informasi dari manajemen Perseroan, ECX Eropa akan mengakibatkan pembelian sebanyak 10.000 lembar saham oleh ECX Asia untuk memenuhi peraturan dalam UUPT, dimana perusahaan didirikan oleh 2 orang atau lebih.

2. Objek Transaksi Pendapat Kewajaran

Objek penilaian adalah penyusunan Pendapat Kewajaran atas:

- a. Rencana transaksi Penjualan Tanah GTN oleh Perseroan seluas 40.000 m² dengan nomor sertifikat HGB No. 10995/Cibatu, No. 12267/Cibatu dan No. 10997/Cibatu, yang terletak di Jalan Mataram, Desa Cibatu, Kecamatan Cikarang, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat milik Perseroan . Detail informasi atas Tanah yang akan dijual sebagai berikut:

No. SHGB	Tanggal	Pemilik	Luas (m2)	Daluwarsa
10995	28-Aug-14	MLPT	289	08-Apr-33
10997	10-Sep-14	MLPT	1.348	24-Sep-27
12267	13-Dec-21	MLPT	38.363	24-Aug-28
Jumlah			40.000	

- b. Rencana transaksi Penjualan Saham GTN oleh Perseroan. GTN merupakan perusahaan yang bergerak di bidang penyediaan data center yang beroperasi di Lippo Cikarang, Jawa Barat. Susunan kepemilikan saham GTN per 30 September 2021 adalah sebagai berikut:

PT GRAHA TEKNOLOGI NUSANTARA

Modal Saham

Disajikan dalam jutaan Rupiah

	Lembar Saham	Persentase	Jumlah
PT Multipolar Technology Tbk	281.535.000	65,00%	281.535
Mitsui & Co. Ltd.	151.595.769	35,00%	151.596
Jumlah	433.130.769	100,00%	433.131

3. Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian adalah per 30 September 2021

4. Maksud dan Tujuan Pendapat Kewajaran

Pelaksanaan penilaian ini dimaksudkan untuk memberikan pendapat kewajaran (*fairness opinion*) atas Rencana Transaksi yang ditujukan dalam rangka memenuhi ketentuan Peraturan OJK No. 17 Tahun 2020.

Berdasarkan penjelasan dari manajemen Perseroan, Rencana Transaksi memenuhi ketentuan Pasal 3 poin 1 dan 2 serta pasal 6 poin 1.d.1. Peraturan OJK No. 17 Tahun 2020 karena:

- Harga pembelian lebih besar dari 50% ekuitas Perseroan yaitu sebesar 59,7% dari ekuitas Perseroan, dengan rincian perhitungan sebagai berikut:

Disajikan dalam jutaan Rupiah

Keterangan	Jumlah
Nilai buku ekuitas MLPT	874.000
Harga pembelian:	
Lahan 40.000 m2	171.684
65% saham GTN	349.704
Total	521.388
Perbandingan thd BV ekuitas	59,7%

Dalam melakukan penyusunan laporan pendapat kewajaran ini, kami 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.

5. Kondisi Pembatas dan Asumsi-Asumsi Pokok

Asumsi-asumsi:

- a. KJPP mengasumsikan bahwa Perseroan merupakan perusahaan yang berkelanjutan usahanya dimasa mendatang (*going concern*) dan dikelola oleh manajemen yang profesional dan kompeten.
- b. KJPP 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.
- c. KJPP mengasumsikan bahwa sejak tanggal penerbitan laporan pendapat kewajaran dari KJPP sampai dengan tanggal efektifnya Rencana Transaksi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan pendapat kewajaran ini.
- d. Seluruh data dan informasi yang diberikan telah diungkapkan sepenuhnya, sejujurnya, benar dan dapat dipertanggungjawabkan.

- e. Seluruh pernyataan dan data yang terdapat di dalam laporan pendapat kewajaran dari KJPP adalah relevan, benar dan dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan prosedur penilaian yang umum berlaku dan disampaikan dengan itikad baik.
- f. KJPP menggunakan proyeksi keuangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan dan KJPP telah melakukan penyesuaian yang mencerminkan kewajaran proyeksi dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
- g. KJPP bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.
- h. Seluruh asumsi penilaian yang digunakan di dalam proses penelaahan proyeksi tambahan penjualan alat berat didasarkan kepada dokumen pendukung yang diterima dari manajemen Perseroan.
- i. KJPP telah menelaah informasi atas status hukum objek penilaian dari pemberi tugas.
- j. 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 KJPP .
- k. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap iklim politik, ekonomi dan hukum di mana Perseroan melakukan bisnisnya.
- l. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap susunan manajemen Perseroan.
- m. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap peraturan dan hukum yang berlaku di dalam negara di mana Perseroan mempunyai bisnis usaha yang mempengaruhi pendapatan Perseroan.
- n. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap tenaga kerja dan biaya lain-lain yang signifikan.
- o. Tidak ada gangguan yang material dan signifikan terhadap hubungan industrial atau asosiasi tenaga kerja.
- p. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap kebijakan akuntansi yang digunakan oleh manajemen Perseroan.
- q. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap teknologi industri dan kompetisi pasar di negara di mana Perseroan menjalankan bisnisnya.
- r. KJPP bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran dari KJPP dan kesimpulan nilai akhir.

Kondisi pembatas:

- a. Penilaian ini 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.
- b. Laporan pendapat kewajaran dari KJPP bersifat *non-disclaimer opinion*;
- c. Laporan pendapat kewajaran dari KJPP 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.
- d. Informasi yang telah diberikan oleh pemberi tugas kepada penilai seperti yang disebutkan dalam laporan pendapat kewajaran dari KJPP dianggap layak dan dipercaya. Tetapi Penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan KJPP terhadap data-data yang ada,

- pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada di pihak pemberi tugas.
- e. Laporan pendapat kewajaran dari KJPP terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
 - f. Penilaian yang KJPP lakukan didasarkan pada data dan informasi yang diberikan oleh manajemen Perseroan. Mengingat hasil dari penilaian KJPP 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 KJPP. Oleh karena itu, KJPP sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bersifat material. Walaupun isi dari laporan pendapat kewajaran dari KJPP telah dilaksanakan dengan itikad baik dan cara yang profesional, KJPP 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.
 - g. 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 mengugaskan 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.
 - h. Nilai yang dicantumkan dalam laporan pendapat kewajaran dari KJPP 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 pendapat kewajaran dari KJPP tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
 - i. Laporan pendapat kewajaran dari KJPP disusun berdasarkan pertimbangan perekonomian, kondisi umum bisnis dan kondisi keuangan serta kondisi usaha Perseroan. Analisis, pendapat serta kesimpulan yang KJPP buat dalam laporan pendapat kewajaran dari KJPP 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), serta peraturan perundangan yang berlaku.
 - j. Perubahan material atas kondisi-kondisi tertentu bisa memberikan dampak yang tidak dapat diprediksi dan dapat berpengaruh terhadap pendapat kewajaran ini.
 - k. KJPP tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi penilaian ini akibat dari peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan (*subsequent events*).

- l. 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.
- m. Laporan pendapat kewajaran dari KJPP dianggap tidak sah apabila tidak tertera cap (*seal*) **Kantor Jasa Penilai Publik Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan.**

6. Pendekatan dan Prosedur Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi

Dalam melakukan penilaian pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi, analisis yang KJPP lakukan adalah sebagai berikut:

- a. Analisis transaksi;
- b. Analisis kualitatif;
- c. Analisis kuantitatif;
- d. Analisis atas kewajaran nilai transaksi;
- e. Analisis atas faktor lain yang relevan.

7. Sifat Dan Sumber Informasi Yang Dapat Diandalkan

Dalam mempersiapkan laporan pendapat kewajaran dari KJPP, KJPP menggunakan data dan informasi yang diperoleh dari manajemen Perseroan maupun sumber-sumber lainnya yang relevan dan dapat diandalkan. Data dan informasi yang digunakan adalah sebagai berikut:

- a. *Land CSPA*;
- b. *Shares CSPA*;
- c. Laporan Penilaian Aset milik PT Multipolar Technology Tbk dengan nomor laporan 00245/2.0018-00/PI/05/0148/1/IV/2022 tanggal 14 April 2022 yang dilakukan oleh KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan.
- d. Laporan Penilaian Atas 65% Saham PT Graha Teknologi Nusantara milik PT Multipolar Technology Tbk dengan nomor laporan 00247/2.0018-00/BS/05/0148/1/IV/2022 tanggal 14 April 2022 yang dilakukan oleh KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan;
- e. Laporan Keuangan Perseroan;
- f. Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan yang merupakan anggota RSM Network untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2016 sampai dengan 31 Desember 2020 dengan opini wajar dalam semua hal yang material;
- g. Proyeksi keuangan Perseroan meliputi proyeksi laba rugi, proyeksi posisi keuangan dan proyeksi arus kas dengan kondisi sebelum dan sesudah Rencana Transaksi;
- h. Proforma keuangan Perseroan berupa, proforma posisi keuangan, proforma laba rugi dan proforma arus kas untuk periode 9 bulan yang berakhir 30 September 2021 dengan adanya Rencana Transaksi yang telah diriviu oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan yang merupakan anggota RSM Network;
- i. Dokumen legal seperti akta pendirian dan akta perubahannya, SIUP, TDP, NPWP, SKDP serta dokumen-dokumen penting lainnya;
- j. Data dan informasi keuangan yang diperoleh dari Damodaran tanggal 5 Januari 2021 dan 1 Juli 2021;

- k. Data dan informasi mengenai tingkat suku bunga obligasi Pemerintah Republik Indonesia dari Penilai Harga Efek Indonesia (PHEI) per 30 September 2021;
- l. Data dan informasi mengenai tingkat bunga pinjaman dari SEKI Bank Indonesia per September 2021;
- m. Analisis ekonomi berdasarkan data dan informasi yang diperoleh dari Economic Intelligence Unit (EIU), Bank Indonesia serta data dan informasi lainnya yang dipublikasikan secara umum;
- n. Wawancara dengan manajemen sehubungan dengan Rencana Transaksi. Wawancara dilakukan dengan:
 - Ibu Hanny Untar yang menjabat sebagai Direktur Perseroan;
 - Bapak Budi Erawanto yang menjabat sebagai *Chief Financial Officer* GTN.
- o. Berbagai sumber informasi, baik dari media cetak dan elektronik maupun dari hasil analisis lainnya yang KJPP anggap relevan.

KJPP berasumsi bahwa data dan informasi yang diberikan telah diungkapkan sepenuhnya, sejujurnya, benar dan dapat dipertanggungjawabkan.

8. Analisis Pendapat Kewajaran

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

a. Analisis Transaksi:

- i. Berdasarkan *Land CSPA*, pihak-pihak yang terlibat adalah:
 - Perseroan sebagai pihak penjual;
 - ECX Europe sebagai pihak pembeli.
- ii. Berdasarkan *Shares CSPA* pihak-pihak yang terlibat adalah:
 - Perseroan dan Mitsui sebagai pihak penjual;
 - ECX Europe sebagai pihak pembeli.

Berdasarkan informasi dari manajemen Perseroan, ECX Eropa akan mengakibatkan pembelian sebanyak 10.000 lembar saham oleh ECX Asia untuk memenuhi peraturan dalam UUPT, dimana perusahaan didirikan oleh 2 orang atau lebih.

- iii. Berdasarkan analisis terhadap dokumen korporasi Perseroan, GTN, ECX Europe, dan ECX Asia, serta informasi yang diperoleh dari manajemen Perseroan, maka dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat hubungan kepemilikan dan hubungan kepengurusan antara pihak-pihak yang bertransaksi.
- iv. Beberapa ketentuan dalam dokumen *Land CSPA* terkait dengan bidang Tanah seluas 40.000 m² yang terletak di Desa Cibatu, Kecamatan Cikarang, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, Indonesia antara Perseroan sebagai penjual dengan ECX Europe sebagai pembeli, yang KJPP peroleh dari manajemen, antara lain harga pembelian berarti sejumlah Rupiah yang dihitung dengan mengonversi USD12.000.000 menjadi Rupiah dengan kurs tukar penyelesaian transaksi;

Dalam rangka penyusunan laporan pendapat kewajaran dari KJPP, harga pembelian akan dikonversi dengan kurs tengah Bank Indonesia per 30 September 2021 (1 USD = Rp14.307). Dengan kurs tersebut diperoleh harga pembelian atas rencana transaksi Penjualan Tanah Perseroan adalah sebesar Rp171.684.000.000,-

- v. Beberapa ketentuan dalam dokumen Perjanjian Pengikatan Jual Beli terkait dengan 100% saham GTN antara Perseroan dan Mitsui sebagai penjual dengan ECX Europe sebagai pembeli, yang KJPP peroleh dari manajemen, antara lain pembelian awal untuk penjualan 100% saham yang dijual adalah USD37.605.355.

Dalam rangka penyusunan laporan ini diasumsikan bahwa jumlah perimbangan adalah nol, sehingga harga pembelian akan sama dengan harga pembelian awal. Harga pembelian akan dikonversi sebagai berikut:

- Untuk USD38.000.000,- akan dikonversi dengan kurs tengah Bank Indonesia per 30 September 2021 (1 USD = Rp14.307).
- Untuk estimasi kas, estimasi hutang, estimasi jumlah modal kerja dan target jumlah modal kerja akan dikonversi menggunakan kurs 1 USD = Rp14.342 untuk menyesuaikan dengan jumlah dalam Rupiah-nya.

Komponen	USD	Juta Rupiah
Harga Pembelian Saham		
	38.000.000	543.666
Estimasi kas	344.443	4.940
Estimasi hutang	(513.875)	(7.370)
Estimasi jumlah modal kerja	444.150	6.370
Target jumlah modal kerja	(669.363)	(9.600)
Harga Pembelian 100% Saham	37.605.355	538.006
Harga Pembelian 65% Saham	24.443.481	349.704

Dengan kurs tersebut diperoleh harga pembelian atas penjualan 65% saham GTN adalah sebesar Rp349.704.000.000,-.

- vi. Manfaat Rencana Transaksi adalah:
- Dengan dilakukannya rencana transaksi Penjualan Tanah Perseroan, Perseroan dapat memperkuat posisi kasnya sehingga dapat meningkatkan nilai investasi para pemegang sahamnya;
 - Dengan dilakukannya rencana transaksi Penjualan Saham GTN oleh Perseroan, Perseroan dapat meningkatkan fokusnya pada bisnis intinya dan memaksimalkan peluang ekspansi;
 - Rencana transaksi Penjualan Saham GTN oleh Perseroan juga akan memberikan kontribusi laba atas capital gain bagi Perseroan.
- vii. Risiko Rencana Transaksi adalah:
- Terkait dengan rencana transaksi Penjualan Tanah Perseroan, manajemen Perseroan tidak melihat adanya risiko dari rencana tersebut;
 - Terkait dengan rencana transaksi Penjualan Saham GTN oleh Perseroan, manajemen Perseroan tidak melihat adanya risiko dari

rencana tersebut mengingat kontribusi pendapatan GTN yang sangat kecil.

b. Analisis Kualitatif:

- i. Jumlah pendapatan Perseroan sejak 31 Desember 2016 sampai dengan 31 Desember 2020 mengalami peningkatan rata-rata tahunan CAGR sebesar 8,6% dan pada 30 September 2021 mengalami peningkatan sebesar 6,0% dibandingkan periode yang sama tahun sebelumnya. Berdasarkan data historikal keuangan dapat dikatakan bahwa operasional Perseroan tidak mengalami gangguan dari pandemi Covid-19.

Dari analisis atas proyeksi keuangan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi dapat disimpulkan bahwa secara laba operasi, Rencana Transaksi dapat meningkatkan performa Perseroan untuk jangka waktu menengah. Hal ini disebabkan karena Perseroan tidak lagi menanggung kerugian yang masih dialami GTN hingga tahun 2023.

Sedangkan secara laba tahun berjalan, Rencana Transaksi dapat meningkatkan performa Perseroan dimana selain tidak perlu menanggung kerugian yang dialami oleh GTN, Perseroan juga diasumsikan memperoleh tambahan pendapatan bunga yang berasal dari penggunaan dana yang diperoleh dari Rencana Transaksi dengan tingkat suku bunga tertentu

Selain itu dengan Rencana Transaksi Perseroan berencana menggunakan dana dari Rencana Transaksi untuk mengembangkan usahanya. Perseroan melihat peluang pertumbuhan bisnis yang besar di bidang IT, diantaranya layanan *cloud computing* serta layanan-layanan berbasis IT lainnya.

Perseroan berencana untuk mengembangkan bisnis pada bidang tersebut, baik dengan mengembangkan kemampuan Perseroan yang sudah ada dengan menambah sumber daya manusia yang kompeten dan investasi pada perangkat dan sarana/prasarana yang dibutuhkan, maupun dengan mencari peluang akuisisi perusahaan yang sudah bergerak di bidang tersebut, serta memiliki kemampuan yang tepat.

- ii. Keuntungan Rencana Transaksi adalah:
 - Dengan dilakukannya rencana transaksi Penjualan Tanah Perseroan, Perseroan akan memperoleh dana dan keuntungan dari hasil penjualan atas aset idle yang belum memberikan imbal hasil kepada Perseroan;
 - Dengan dilakukannya rencana transaksi Penjualan Saham GTN oleh Perseroan, Perseroan ingin berfokus pada bisnis yang sudah terbukti memberikan keuntungan bagi Perseroan. Dengan penjualan bisnis data center, manajemen Perseroan dapat lebih fokus pada bisnis intinya di bidang perangkat keras, pengembangan sistem aplikasi, konsultasi TI, dan layanan pengelolaan proses bisnis;

- Dengan dilakukannya rencana transaksi Penjualan Saham GTN oleh Perseroan, Perseroan dapat memaksimalkan peluang ekspansi di bidang-bidang bisnis intinya tersebut;
- Dengan dilakukannya rencana transaksi Penjualan Saham GTN oleh Perseroan, Perseroan dapat meningkatkan nilai investasi bagi para pemegang sahamnya;
- Dengan dilakukan rencana transaksi Penjualan Saham GTN oleh Perseroan, Perseroan tidak perlu menanggung kerugian yang dialami GTN.

iii. Kerugian Rencana Transaksi adalah:

- Dengan dilakukannya rencana transaksi Penjualan Tanah Perseroan, Perseroan akan kehilangan potensi pendapatan dimasa depan atas tanah tersebut;
- Dengan dilakukannya rencana transaksi Penjualan Saham GTN oleh Perseroan, Perseroan tidak lagi memiliki bisnis data center dan akan kehilangan potensi pendapatan di bidang data center. Namun Perseroan tidak perlu menanggung kerugian karena biaya yang lebih besar dari pendapatan.

c. Analisis Kuantitatif:

- i. Dengan membandingkan analisis rasio keuangan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi, diperoleh bahwa rasio keuangan mengalami perubahan dengan jumlah yang signifikan.
- ii. Dari analisis atas proyeksi keuangan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi dapat disimpulkan bahwa secara laba operasi, Rencana Transaksi dapat meningkatkan performa Perseroan untuk jangka waktu menengah. Hal ini disebabkan karena Perseroan tidak lagi menanggung kerugian yang masih dialami GTN hingga tahun 2023.

Sedangkan secara laba tahun berjalan, Rencana Transaksi dapat meningkatkan performa Perseroan dimana selain tidak perlu menanggung kerugian yang dialami oleh GTN, Perseroan juga diasumsikan memperoleh tambahan pendapatan bunga yang berasal dari penggunaan dana yang diperoleh dari Rencana Transaksi dengan tingkat suku bunga tertentu.

Selain itu dengan Rencana Transaksi Perseroan berencana menggunakan dana dari Rencana Transaksi untuk mengembangkan usahanya. Perseroan melihat peluang pertumbuhan bisnis yang besar di bidang IT, diantaranya layanan cloud computing serta layanan-layanan berbasis IT lainnya.

Perseroan berencana untuk mengembangkan bisnis pada bidang tersebut, baik dengan mengembangkan kemampuan Perseroan yang sudah ada dengan menambah sumber daya manusia yang kompeten dan investasi pada perangkat dan sarana/prasarana yang dibutuhkan, maupun dengan mencari peluang akuisisi perusahaan yang sudah bergerak di bidang tersebut, serta memiliki kemampuan yang tepat.

- iii. Dengan adanya Rencana Transaksi, maka perusahaan akan menerima keuntungan yang disebabkan oleh selisih antara harga pembelian dengan Nilai Pasar dan Nilai Buku per 30 September 2021. Perbandingan ditampilkan dalam tabel dibawah ini:

Disajikan dalam jutaan Rupiah

Harga pembelian:		
Lahan 40.000 m2		171.684
65% saham GTN		349.704
Jumlah		521.388
	Nilai Pasar	Nilai Buku
Tanah 40.000 m2	163.408	59.498
Selisih terhadap harga pembelian	8.276	112.186
% selisih	5,1%	188,6%
65% saham GTN	327.055	281.535
Selisih terhadap harga pembelian	22.649	68.169
% selisih	6,9%	24,2%

- iv. Analisis sensitivitas atas rencana transaksi Penjualan Tanah Perseroan dilakukan dengan melihat pengaruh perubahan kurs USD yang digunakan terhadap Nilai pasarnya .

Perhitungan analisis sensitivitas adalah sebagai berikut:

Disajikan dalam jutaan Rupiah

Nilai Pasar atas lahan seluas 40.000 m2	163.408				
	Awal	Naik 10%	Turun 10%	Naik 20%	Turun 20%
Harga pembelian lahan seluas 40.000 m2 (USD)	12.000.000				
Kurs USD (Rupiah)	14.307	15.738	12.876	17.168	11.446
Perubahan kurs		10,0%	-10,0%	20,0%	-20,0%
Harga pembelian lahan seluas 40.000 m2	171.684	188.852	154.516	206.021	137.347
Selisih harga pembelian dengan Nilai Pasar	8.276	25.444	(8.892)	42.613	(26.061)
% selisih	5,1%	15,6%	-5,4%	26,1%	-15,9%
% perubahan		207,4%	-207,4%	414,9%	-414,9%

Dari analisis di atas maka dapat disimpulkan bahwa:

- Nilai Pasar sensitif terhadap perubahan kurs USD.
- v. Analisis sensitivitas atas rencana transaksi Penjualan Saham GTN oleh Perseroan dilakukan dengan melihat pengaruh perubahan jumlah perimbangan terhadap Nilai Pasarnya .

Perhitungan analisis sensitivitas adalah sebagai berikut:

Disajikan dalam jutaan Rupiah

Nilai Pasar atas 65% saham GTN	327.055				
	Awal	Naik 10%	Turun 10%	Naik 20%	Turun 20%
	543.666				
Estimasi kas & kewajiban					
Estimasi kas	4.940				
Estimasi hutang	(7.370)				
Estimasi modal kerja	6.370				
Target modal kerja	(9.600)				
Jumlah	(5.660)	(6.226)	(5.094)	(6.792)	(4.528)
Perubahan		10,0%	-10,0%	20,0%	-20,0%
Harga pembelian atas 100% saham GTN	538.006	537.440	538.572	536.874	539.138
Harga pembelian atas 65% saham GTN	349.704	349.336	350.072	348.968	350.440
Selisih harga pembelian dengan Nilai Pasar	22.649	22.281	23.017	21.913	23.385
% selisih	6,9%	6,8%	7,0%	6,7%	7,2%
% perubahan		-1,6%	1,6%	-3,2%	3,2%

Dari analisis di atas maka dapat disimpulkan bahwa:

- Nilai Pasar tidak sensitif terhadap jumlah perimbangan.

d. Analisis Atas Kewajaran Nilai Transaksi:

Berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan oleh KJPP dalam:

- Laporan Penilaian Aset milik PT Multipolar Technology Tbk dengan nomor laporan 00245/2.0018-00/PI/05/0148/1/IV/2022 tanggal 14 April 2022 yang dilakukan oleh KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan, Dewi Apriyanti & Rekan, diperoleh informasi bahwa Nilai Pasar untuk objek yang dinilai per 30 September 2021 adalah sebesar Rp163.408.000.000; dan
- Laporan Penilaian Atas 65% Saham PT Graha Teknologi Nusantara milik PT Multipolar Technology Tbk dengan nomor laporan 00247/2.0018-00/BS/05/0148/1/IV/2022 tanggal 14 April 2022 yang dilakukan oleh oleh KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan, diperoleh informasi bahwa Nilai Pasar untuk objek yang dinilai per 30 September 2021 adalah sebesar Rp327.055.000.000.

Harga pembelian untuk Rencana Transaksi adalah:

- Harga pembelian untuk rencana transaksi Penjualan Tanah Perseroan adalah sebesar USD12.000.000 atau setara dengan Rp171.684.000.000; dan
- Harga pembelian untuk penjualan 100% saham GTN adalah sebesar USD37.605.355 atau setara dengan Rp538.006.000.000. Harga pembelian untuk rencana transaksi Penjualan Saham GTN oleh Perseroan adalah USD24.443.481 atau setara dengan Rp349.704.000.000.

Atas dasar informasi di atas, hasil perbandingan adalah sebagai berikut:

Disajikan dalam jutaan Rupiah

Harga pembelian:	
Lahan 40.000 m2	171.684
65% saham GTN	349.704
Jumlah	521.388
<hr/>	
Tanah 40.000 m2	163.408
Selisih terhadap harga pembelian	8.276
% selisih	5,1%
65% saham GTN	327.055
Selisih terhadap harga pembelian	22.649
% selisih	6,9%

Dari analisis di atas maka diperoleh bahwa:

- i. Pada rencana transaksi Penjualan Tanah Perseroan, selisih antara harga pembelian dengan Nilai Pasarnya adalah sebesar Rp8.276.000.000 atau setara dengan 5,1%. Selisih antara harga pembelian dengan Nilai Pasar tersebut sudah memenuhi ketentuan POJK No. 35 Pasal 48.b., dimana diatur mengenai batas atas dan batas bawah pada kisaran nilai tidak boleh melebihi 7,5% dari nilai yang dijadikan acuan;
- ii. Pada Rencana Transaksi Penjualan Saham, selisih antara harga pembelian dengan Nilai Pasarnya adalah sebesar Rp22.649.000.000 atau setara dengan 6,9%. Selisih antara harga pembelian dengan Nilai Pasar tersebut sudah memenuhi ketentuan POJK No. 35 Pasal 48.b., dimana diatur mengenai batas atas dan batas bawah pada kisaran nilai tidak boleh melebihi 7,5% dari nilai yang dijadikan acuan.

e. Analisis Atas Faktor Lain Yang Relevan:

Dengan Rencana Transaksi Perseroan berencana menggunakan dana dari Rencana Transaksi untuk mengembangkan usahanya. Perseroan melihat peluang pertumbuhan bisnis yang besar di bidang IT, diantaranya layanan cloud computing serta layanan-layanan berbasis IT lainnya.

Perseroan berencana untuk mengembangkan bisnis pada bidang tersebut, baik dengan mengembangkan kemampuan Perseoran yang sudah ada dengan menambah sumber daya manusia yang kompeten dan investasi pada perangkat dan sarana/prasarana yang dibutuhkan, maupun dengan mencari peluang akuisisi perusahaan yang sudah bergerak di bidang tersebut, serta memiliki kemampuan yang tepat.

9. Kesimpulan

Atas dasar analisis pendapat kewajaran yang KJPP lakukan atas Rencana Transaksi, maka KJPP berkesimpulan bahwa Rencana Transaksi Penjualan Aset Tanah Seluas 40.000 m² dan Penjualan 65% Saham GTN milik Perseroan adalah wajar.

V. ASUMSI-ASUMSI LAPORAN KEUANGAN PROFORMA PERSEROAN

Informasi keuangan proforma disusun untuk mengetahui posisi keuangan dan kinerja keuangan Perseroan jika Perseroan menjual dan mengalihkan saham GTN dan Tanah pada tanggal 30 September 2021 dan periode yang berakhir pada tanggal tersebut (dalam jutaan Rupiah), berdasarkan asumsi-asumsi berikut ini:

- a) Harga transaksi penjualan dan/atau pengalihan seluruh saham GTN (433.130.769 lembar saham) adalah sebesar USD38.000.000 (dalam US dolar penuh) atau setara dengan Rp543.666.
- b) Harga transaksi penjualan dan/atau pengalihan saham akan disesuaikan pada Tanggal Pelaksanaan Transaksi dengan ditambah kas, dikurangi utang tertentu, ditambah modal kerja dan dikurangi target modal kerja dari GTN dengan total estimasi penyesuaian harga Rp5.660. Nilai penjualan saham GTN yang dimiliki Perseroan (281.535.000 lembar saham) adalah sebesar Rp349.704. Perseroan mencatat keuntungan atas transaksi penjualan dan/atau pengalihan seluruh saham yang dimiliki Perseroan adalah sebesar Rp182.784.
- c) Penjualan properti investasi Perseroan berupa tanah yang berlokasi di Cikarang seluas 40.000m² dengan nilai sebesar USD12.000.000 (dalam US dolar penuh) atau setara dengan Rp171.684. Setelah dikurangi pajak penghasilan atas penjualan tanah, penerimaan Perseroan atas penjualan tanah menjadi sebesar Rp167.392. Perseroan mencatat keuntungan atas transaksi penjualan dan/atau pengalihan tanah tersebut sebesar Rp112.186. Transaksi penjualan tanah ini berkaitan dengan transaksi penjualan dan/atau pengalihan saham GTN.
- d) Biaya – biaya sehubungan dengan transaksi penjualan saham dan penjualan tanah antara lain biaya penasehat hukum, konsultan, Kantor Jasa Penilai Publik, Kantor Akuntan Publik dan Notaris dengan total sebesar Rp3.319.
- e) Pajak terkait transaksi penjualan dan/atau pengalihan saham GTN dan properti investasi telah dihitung.

VI. ANALISIS DAMPAK KEUANGAN ATAS RENCANA TRANSAKSI

Transaksi Penjualan Saham GTN oleh Perseroan dan Penjualan Tanah Perseroan akan memiliki dampak positif terhadap Laporan Keuangan Perseroan. Dampak positif tersebut tercermin dari peningkatan likuiditas Perseroan dari posisi kas dan setara kas sebelum pelaksanaan Transaksi sebesar Rp 379,54 miliar menjadi Rp 887,80 miliar, dengan peningkatan sebesar Rp 508,26 miliar, terutama dari hasil Penjualan Saham GTN oleh Perseroan dan Penjualan Tanah Perseroan.

Laba tahun berjalan Perseroan juga akan meningkat dari sebelumnya Rp 178,11 miliar menjadi Rp 450,47 miliar setelah terselesainya Transaksi. Peningkatan keuntungan tersebut terutama dari hasil keuntungan Penjualan Saham GTN oleh Perseroan dan keuntungan Penjualan Tanah Perseroan.

Ekuitas Perseroan juga akan meningkat dari Rp 874 miliar menjadi Rp 1020,32 miliar, terutama dari peningkatan saldo laba ditahan (*retained earnings*) dari keuntungan Penjualan Saham GTN oleh Perseroan dan Penjualan Tanah Perseroan.

Pengaruh rencana Transaksi pada kondisi keuangan Perseroan dalam jutaan Rupiah, sebagai berikut:

1. Meningkatnya posisi kas sebesar 508.259.
2. Berkurangnya aset tetap atas aset GTN sebesar 273.338 dan properti investasi sebesar 59.498.
3. Berkurangnya pajak di bayar dimuka sebesar 16.672 karena efek pajak keluaran atas penjualan properti investasi.
4. Bertambahnya utang pajak sebesar 14.855 terkait efek perhitungan Pajak Penghasilan badan.
5. Berkurangnya liabilitas sewa sebesar 11.820 atas hilangnya pembiayaan GTN.
6. Bertambahnya ekuitas sebesar 146.324 atas efek laba Penjualan Saham GTN oleh Perseroan dan properti investasi.
7. Bertambahnya laba usaha sebesar 287.359.
8. Bertambahnya beban Pajak Penghasilan sebesar 14.997.

Berikut adalah tabel proforma sebagaimana disajikan dalam Laporan Keuangan Proforma Pereroan, dan rasio keuangan penting Perseroan yang terdampak dibandingkan dengan sebelum dilaksanakannya Transaksi:

(Dalam Jutaan Rupiah)	Saldo per 30 September 2021	Penyesuaian Proforma	Saldo Proforma per 30 September 2021
Aset			
Total Aset Lancar	1.671.072	487.084	2.158.156
Total Aset Tidak Lancar	776.997	(342.653)	434.344
Total Aset	2.448.069	144.431	2.592.500
Liabilitas			
Total Liabilitas Jangka Pendek	1.458.474	1.408	1.459.882
Total Liabilitas Jangka Panjang	115.595	(3.301)	112.294
Total Liabilitas	1.574.069	(1.893)	1.572.176
Ekuitas			
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada:			
Pemilik Entitas Induk	773.893	248.975	1.022.868
Kepentingan Non Pengendali	100.107	(102.651)	(2.544)
Jumlah Ekuitas	874.000	146.324	1.020.324
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	2.448.069	144.431	2.592.500
Rasio keuangan			
Current Ratio	1,1		1,5
Debt to Equity Ratio	180%		154%
Debt to Asset Ratio	64%		61%
(Dalam Jutaan Rupiah)	30 September 2021	Penyesuaian Proforma	Proforma 30 September 2021
Penjualan Bersih dan Pendapatan Jasa	1.944.348	-	1.944.348
Beban Pokok Penjualan dan Jasa	(1.640.551)	-	(1.640.551)
Laba Bruto	303.797	-	303.797
Laba Usaha	202.091	287.359	489.450
Laba Sebelum Beban Pajak Penghasilan	203.206	287.359	490.565
Beban Pajak Penghasilan	(25.095)	(14.997)	(40.092)
Laba Periode Berjalan	178.111	272.362	450.473
Jumlah Penghasilan Komprehensif Periode Berjalan	175.227	272.362	447.589

Analisa:

1. Proforma aset lancar mengalami kenaikan 29,15% dari IDR 1.671.072 menjadi IDR 2.158.156 dengan asumsi adanya penerimaan kas terkait hasil pelepasan saham GTN dan properti investasi.

Proforma aset tidak lancar mengalami penurunan 44,1% dari IDR 776.997 menjadi IDR 434.344 dikarenakan asumsi pelepasan atas properti investasi dan aset tetap yang dimiliki oleh GTN

Secara keseluruhan proforma total aset Perseroan setelah dilakukannya transaksi mengalami peningkatan sebesar 5,9%, dari IDR 2.448.069 menjadi IDR 2.592.500

2. Proforma liabilitas jangka pendek mengalami peningkatan 0,1% dari IDR 1.458.474 menjadi IDR 1.459.882, dan proforma liabilitas jangka panjang mengalami penurunan 2,9% dari IDR 115.595 menjadi IDR 112.294 dengan asumsi *off-set* dari pelepasan atas saldo liabilitas GTN dan peningkatan utang pajak akibat hasil pelepasan GTN dan properti investasi.

Secara keseluruhan proforma total liabilitas Perseroan setelah dilakukannya transaksi mengalami penurunan sebesar 0,12%, dari IDR 1.574.069 menjadi IDR 1.572.176.

3. Proforma laba periode berjalan mengalami peningkatan sebesar 153% dari IDR 178.111 menjadi IDR 450.473 dengan asumsi adanya keuntungan atas hasil pelepasan saham GTN dan properti investasi, sehingga menyebabkan adanya asumsi peningkatan beban pajak penghasilan sebesar 59,76%.
4. Proforma current ratio mengalami Kenaikan dari 1,1 menjadi 1,5. proforma *debt to equity ratio* dan *debt to asset ratio* mengalami penurunan masing-masing dari 180% dan 64% menjadi masing-masing 154% dan 61%

Hal-hal tersebut di atas juga tercermin dalam Laporan Keuangan Proforma dan Laporan Pendapat Kewajaran.

VII. RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA (RUPSLB)

Rencana Transaksi ini merupakan Transaksi Material yang wajib memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan. Syarat-syarat yang ditetapkan untuk pelaksanaan RUPSLB Perseroan untuk memberikan persetujuan atas Rencana Transaksi dan pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 15/POJK.04/2020 Tahun 2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka ("**Peraturan OJK No. 15 Tahun 2020**") dan Anggaran Dasar Perseroan adalah sebagai berikut:

- Mata acara RUPSLB pertama dan kedua merupakan satu kesatuan dan akan dibahas serta diputuskan secara bersama-sama, dengan mengikuti persyaratan kuorum sebagaimana diatur dalam Pasal 88 ayat (1) UUPT, Pasal 43 Peraturan OJK No. 15 Tahun 2020 dan Pasal 16 ayat (4) Anggaran Dasar Perseroan, yaitu rapat umum pemegang saham dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh pemegang saham atau kuasanya yang sah yang mewakili paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham yang telah ditempatkan oleh Perseroan dengan hak suara yang sah dan disetujui oleh lebih dari 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah suara yang dikeluarkan dengan sah dalam RUPSLB.

Mengingat penandatanganan Akta Opsi Beli bukanlah merupakan satu kesatuan dengan rencana Penjualan Saham GTN oleh Perseroan dan Penjualan Tanah Perseroan, dan Perseroan dan ECX Europe telah melakukan perubahan ketentuan No. 2 Lampiran 2 *Shares CSPA* untuk menghapus ketentuan terkait dengan perolehan persetujuan RUPSLB Perseroan atas penandatanganan Akta Opsi Beli sebagai syarat pendahuluan, maka mata acara RUPSLB ketiga tidak akan dibahas dan tidak akan dimintakan persetujuan kepada pemegang saham Perseroan dalam RUPSLB;

Pengumuman atas Penundaan RUPSLB Perseroan telah dilakukan pada hari Kamis, tanggal 14 April 2022.

Para Pemegang Saham Perseroan yang namanya terdaftar dalam DPS Perseroan per tanggal 23 Maret 2022 sampai dengan pukul 16.00 Waktu Indonesia Barat (WIB) berhak untuk menghadiri RUPSLB yang akan diselenggarakan pada:

- | | | |
|--------------|---|---|
| Hari/Tanggal | : | Jumat, 22 April 2022 |
| Waktu | : | Pukul 10.00 WIB - Selesai |
| Tempat | : | 1. Secara fisik diadakan di:
Kantor PT Multipolar Technology Tbk,
Boulevard Gajah Mada No. 2025, Lippo Cyber Park,
Lippo Village Tangerang, Banten 15811 |
| | | 2. Secara elektronik diselenggarakan oleh Perseroan menggunakan aplikasi eASY-KSEI (https://akses.ksei.co.id) yang disediakan oleh PT Kustodian Sentral Efek Indonesia |
| Agenda | : | 1. Penjelasan mengenai rencana transaksi (a) pengalihan saham Perseroan dalam anak perusahaan yaitu PT Graha Teknologi Nusantara (“GTN”) kepada Edgeconnex Europe B.V. (“ECX”) dan Edgeconnex Asia Hold Co I (Singapore) B.V. dan (b) penjualan aset Perseroan berupa tanah kepada ECX (“ Rencana Transaksi ”) yang merupakan Transaksi Material sebagaimana dimaksud Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha (“ POJK 17/2020 ”) termasuk penjelasan mengenai Laporan Penilai dan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi; |
| | | 2. Persetujuan atas Rencana Transaksi yang merupakan Transaksi Material sebagaimana dimaksud POJK 17/2020; dan |
| | | 3. Persetujuan atas penandatanganan Akta Opsi Beli Tanah Ekspansi antara Perseroan dengan ECX (“ Akta Opsi Beli ”). |

VIII. PENANDATANGANAN AKTA OPSI BELI OLEH PERSEROAN

A. Uraian Singkat Mengenai Akta Opsi Beli

Berikut keterangan mengenai beberapa ketentuan dalam Akta Opsi Beli:

I. Rencana Penjualan Tanah Ekspansi

1. Nama Dokumen : *Expansion Land Call Option Deed* tanggal 14 Februari 2022 (“**Akta Opsi Beli**”).
2. Para Pihak :
iii. Perseroan sebagai penjual; dan
iv. ECX Europe sebagai pembeli.
3. Objek : Rencana Penjualan Tanah Ekspansi, berdasarkan: Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 10996 tanggal 28 Agustus 2014 seluas 40.000 m² yang berlokasi di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Cikarang Selatan, Desa Cibatu, sesuai dengan syarat dan ketentuan yang diatur dalam Akta Opsi Beli, yang tidak sedang dijamin kepada pihak manapun dan tidak dalam sengketa dengan pihak manapun.
4. Harga Jual-Beli : Jumlah dalam Rupiah yang merupakan konversi dari USD12.000.000 (dua belas juta Dolar Amerika Serikat) dengan menggunakan *exchange rate* harga titik tengah kurs Rupiah lima 5 (lima) hari kerja sebelum tanggal penyelesaian transaksi Akta Opsi Beli sebagaimana dikutip oleh Bloomberg di <https://www.bloomberg.com/quote/USDIDR:CUR> atau sebagaimana ditampilkan pada layanan informasi yang mempublikasikan kurs tukar dari waktu ke waktu sebagai ganti dari Bloomberg. Dalam hal kurs tersebut tidak ditampilkan pada Bloomberg pada laman situs yang terdapat pada kalimat sebelumnya, kurs tukar penyelesaian transaksi Akta Opsi Beli akan ditentukan dengan merujuk pada layanan yang tersedia untuk umum yang menampilkan kurs tukar sebagaimana dapat disepakati oleh Perseroan dan ECX Europe (masing-masing dengan bertindak secara wajar).
5. Cara Pembayaran : Pemindahan dana (*transfer*) atas seluruh harga jual-beli oleh ECX Europe kepada rekening Bank Perseroan pada tanggal penyelesaian transaksi Akta Opsi Beli.
6. Hukum yang Mengatur : Hukum Negara Republik Indonesia
7. Penyelesaian Sengketa : *Singapore International Arbitration Centre (SIAC)*
8. Informasi lain : Penyelesaian rencana transaksi Akta Opsi Beli bergantung pada pemenuhan atas seluruh persyaratan pendahuluan dalam Akta Opsi Beli telah dipenuhi (atau dikesampingkan) oleh para pihak. Dalam hal persyaratan pendahuluan tersebut telah dipenuhi (atau dikesampingkan) oleh pihak terkait, transaksi Akta Opsi Beli akan dilaksanakan pada tanggal penyelesaian Akta Opsi Beli, paling lambat 3 (tiga) tahun sejak Tanggal Pelaksanaan Transaksi Penjualan Tanah Perseroan.

Pencantuman agenda RUPSLB terkait dengan penandatanganan Akta Opsi Beli adalah dalam rangka menunjukkan *good faith* Perseroan terhadap ECX Europe. Namun para pihak mengetahui bahwa dalam hal, setelah berlaku efektifnya Akta Opsi Beli dan selama periode opsi beli ECX Europe menggunakan opsinya untuk membeli Tanah Ekspansi milik Perseroan, maka Perseroan akan tetap memenuhi ketentuan hukum pasar modal yang berlaku serta Anggaran Dasar Perseroan, artinya, jika realisasi penjualan Tanah Ekspansi milik Perseroan pada saat ECX Europe menggunakan opsinya tersebut merupakan transaksi material, maka Perseroan akan tunduk pada ketentuan Peraturan OJK No. 17 Tahun 2020, termasuk untuk memperoleh *fairness opinion*, melakukan Keterbukaan Informasi serta meminta persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan jika nilai transaksi tersebut melebihi batasan 50% (lima puluh persen) sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 17 Tahun 2020.

Perseroan juga perlu menjelaskan bahwa dalam hal RUPSLB menyetujui penandatanganan Akta Opsi Beli, maka, mengingat opsi beli belum digunakan oleh ECX Europe, maka Tanah Ekspansi akan tetap menjadi milik Perseroan dan berada dalam penguasaan Perseroan.

Sebagaimana telah disampaikan di atas, ECX Europe hanya memiliki opsi namun bukan kewajiban untuk membeli Tanah Ekspansi milik Perseroan selama jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak Tanggal Pelaksanaan Transaksi Penjualan Tanah Perseroan. Pengalihan atas tanah maupun perpindahan penguasaan atas Tanah Ekspansi milik Perseroan baru akan terjadi dan berpindah kepada ECX Europe dalam hal ECX Europe menggunakan opsinya untuk membeli tanah tersebut dan Perseroan telah melaksanakan seluruh persyaratan sebagaimana diatur dalam peraturan pasar modal yang berlaku.

9. Hak dan Kewajiban :

KEWAJIBAN PERSEROAN SELAKU PENJUAL

Perseroan akan menyampaikan kepada pembeli:

- (a) salinan persetujuan Perseroan;
- (b) asli sertifikat Tanah Ekspansi;
- (c) salinan atas akta pemindahtanganan Tanah Ekspansi; dan
- (d) bukti PBB atas Tanah Perseroan telah dibayarkan sepenuhnya.

KEWAJIBAN ECX EUROPE ATAU AFILIASINYA YANG DITUNJUK SELAKU PEMBELI

- Pembeli akan menyampaikan kepada Perseroan:
- (a) salinan MT103 yang membuktikan pembayaran harga pembelian dan PPN ke rekening bank Perseroan;
 - (b) keputusan(-keputusan) asli yang disetujui oleh para pemegang saham pembeli yang menyetujui pembelian Tanah Ekspansi, dan salinannya diserahkan kepada PPAT;
 - (c) salinan persetujuan pembeli; dan
 - (d) salinan akta pemindahtanganan Tanah Ekspansi.

10 Syarat :
Pendahuluan

1. Perseroan telah memperoleh surat persetujuan Izin Peralihan Hak dari Badan Pertanahan Nasional.
2. GTN telah memperoleh Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang ("**KKKPR**") atau Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang ("**PKKPR**") untuk pembangunan dan pengoperasian pusat data.
3. Perseroan telah memperoleh hasil pengecekan atas keabsahan kepemilikan Tanah Ekspansi serta tidak adanya sengketa dan bebas dari jaminan dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi.
4. Perseroan melakukan seluruh tindakan yang diwajibkan oleh Hukum yang Berlaku untuk memberikan pengalihan Tanah Ekspansi dari Perseroan kepada ECX Europe, termasuk, sepanjang diminta oleh ECX Europe, mencakup perolehan opini kewajaran yang dipersiapkan oleh penilai independen yang terdaftar pada OJK dan/atau disetujuinya keputusan pada Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan yang menyetujui transaksi dalam Akta Opsi Beli, apabila penjualan Tanah Ekspansi dianggap sebagai "Transaksi Material" bagi Perseroan sesuai dengan Peraturan OJK terkait Transaksi Material.
5. Pembeli telah memperoleh Izin Mendirikan Bangunan ("**IMB**") untuk data center di Tanah Perseroan.

Perseroan belum memenuhi persyaratan pendahuluan tersebut di atas, pada tanggal Keterbukaan Informasi ini.

Penjualan Tanah Ekspansi dapat dilakukan setelah pemenuhan seluruh syarat pendahuluan di atas selesai dilaksanakan, dan diharapkan telah terpenuhi paling lambat 3 (tiga) bulan setelah pemberian pemberitahuan opsi beli oleh ECX Europe atau afiliasinya yang ditunjuk.

Dalam hal persyaratan pendahuluan belum terpenuhi oleh Perseroan sampai dengan paling lambat 3 (tiga) bulan setelah pemberian pemberitahuan opsi beli oleh

ECX Europe atau afiliasinya yang ditunjuk, atau ECX Europe atau afiliasinya yang ditunjuk tidak menggunakan hak opsi sebagaimana diatur dalam Akta Opsi Beli paling lambat 3 (tiga) tahun sejak Tanggal Pelaksanaan Transaksi Penjualan Tanah Perseroan, maka Akta Opsi Beli Perseroan tidak dapat dilaksanakan.

11 Pembatasan- : Pembatasan-pembatasan yang disepakati oleh para
pembatasan pihak, dan bersifat tidak akan merugikan pemegang saham publik dari Perseroan, adalah sebagai berikut:

- (a) tidak menjual, mengalihkan, menyewakan atau melepaskan haknya atas Tanah Ekspansi kepada pihak lain, atau memberikan jaminan atas seluruh atau sebagian Tanah Perseroan;
- (b) tidak melakukan kegiatan apa pun pada Tanah Ekspansi; dan
- (c) tidak melakukan pengikatan atas Tanah Ekspansi yang dapat mengikat pembeli secara hukum.

Tidak ada pembatasan-pembatasan dalam Akta Opsi Beli yang merugikan pemegang saham publik Perseroan.

12 Pengakhiran : Akta Opsi Beli akan berakhir pada saat seluruh
atau Jangka persyaratan pendahuluan pada Akta Opsi Beli telah
Waktu terpenuhi atau dikesampingkan oleh para pihak sebelum tanggal penyelesaian Akta Opsi Beli, paling lambat 3 (tiga) bulan setelah pemberian pemberitahuan opsi beli oleh pembeli, atau pembeli tidak menggunakan opsi belinya paling lambat 3 (tiga) tahun setelah Tanggal Pelaksanaan Transaksi Penjualan Tanah Perseroan.

II. Keterangan singkat mengenai Objek Akta Opsi Beli

1. Tanah Ekspansi

Tanah Ekspansi milik Perseroan memiliki luas 40.000 m² yang berlokasi di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Cikarang Selatan, Desa Cibatu telah dimiliki dan menjadi aset Perseroan sejak tanggal 28 Agustus 2014, berdasarkan Akta Jual-Beli No. 189/2018 tanggal 21 Desember 2018 dengan bukti kepemilikan hak atas Tanah Ekspansi berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 10996 tanggal 28 Agustus 2014, yang tidak sedang dijaminakan kepada pihak manapun dan tidak dalam sengketa dengan pihak manapun.

2. Perbedaan Objek Tanah dalam *Land* CSPA dan Objek dalam Akta Opsi Beli

Objek tanah pada *Land* CSPA dan objek tanah pada Akta Opsi Beli bukan merupakan objek tanah yang sama.

Perseroan memiliki aset tanah dengan total luas sebesar 80.000 m², yang terdiri dari:

- (i) Sertifikat Tanah Industri A SHGB No. 10995 seluas 289 m²;
- (ii) Sertifikat Tanah Industri B SHGB No. 10997 seluas 1.348 m²;
- (iii) Sertifikat Tanah Industri C SHGB No. 12267 seluas 38.363 m² dengan total keseluruhan 40.000 m²; dan
- (iv) Sertifikat Tanah Ekspansi SHGB No. 10996 seluas 40.000 m²,

sebagaimana terlampir dalam Lampiran 19.

Objek tanah pada *Land* CSPA adalah Tanah Perseroan dalam butir (i), (ii), (ii), dan objek tanah pada Akta Opsi Beli adalah Tanah Ekspansi dalam butir (iv).

Penjualan Tanah Perseroan sebagaimana diatur dalam *Land* CSPA merupakan satu rangkaian Transaksi Material dengan Penjualan Saham GTN oleh Perseroan sebagaimana diatur dalam *Shares* CSPA.

Akta Opsi Beli merupakan hak opsi yang diberikan kepada ECX Europe oleh Perseroan untuk membeli tanah dalam butir (iv) paling lambat 3 (tiga) tahun sejak terselesaikannya Transaksi Penjualan Tanah Perseroan.

Berdasarkan rencana ECX Europe yang disampaikan kepada Perseroan, pelaksanaan opsi beli tidak akan terjadi dalam kurun waktu 1 (satu) tahun setelah Transaksi Penjualan Saham GTN oleh Perseroan selesai dilaksanakan, mengingat ECX Europe berencana untuk terlebih dahulu mengembangkan bisnis *data center* pada Tanah Perseroan yang akan dibeli dalam *Land* CSPA dalam kurun 1 (satu) tahun tersebut, dan jika, setelah kurun waktu tersebut, ECX Europe bermaksud untuk mengembangkan bisnis *data center* di Tanah Ekspansi, maka pada saat tersebut, ECX Europe akan menggunakan opsi beli berdasarkan Akta Opsi Beli untuk melakukan pembelian Tanah Ekspansi dari Perseroan. Pada saat tersebut, penjualan Tanah Ekspansi oleh Perseroan kepada ECX Europe akan dilaksanakan dengan memperhatikan ketentuan hukum pasar modal yang berlaku termasuk Peraturan OJK No. 17 Tahun 2020 (apabila berlaku) dan Anggaran Dasar Perseroan.

B. Sifat Akta Opsi Beli

Penandatanganan Akta Opsi Beli bukanlah merupakan satu kesatuan rencana Transaksi dengan rencana Transaksi Penjualan Saham GTN oleh Perseroan mengingat belum ada kepastian atas pelaksanaannya, dan karenanya pelaksanaan Transaksi Penjualan Saham GTN oleh Perseroan tidak bergantung pada dilaksanakan atau tidak dilaksanakannya transaksi sebagaimana diatur dalam Akta Opsi Beli. Opsi beli sebagaimana diatur dalam Akta Opsi Beli bersifat *optional*, di mana ECX Europe memiliki opsi namun tidak memiliki kewajiban untuk membeli Tanah Ekspansi milik Perseroan, dan opsi tersebut diberikan untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak Transaksi Penjualan Tanah Perseroan selesai dilaksanakan. Dengan demikian, pada tanggal Keterbukaan Informasi ini dan sampai dengan diselenggarakannya RUPSLB nanti, Akta Opsi Beli belum berlaku efektif, belum mengikat para pihak di dalamnya termasuk Perseroan, dan karenanya belum terdapat transaksi apapun antara para pihak terkait.

Berdasarkan Pasal 4.2 Huruf C.(ii).A. (Tanggung Jawab atas Pemenuhan) pada *Shares* CSPA, penyelenggaraan RUPSLB dalam rangka Transaksi Material adalah terkait dengan Transaksi Penjualan Saham GTN oleh Perseroan dan Penjualan Tanah Perseroan. Adapun, penandatanganan Akta Opsi Beli Tanah Ekspansi bukan merupakan bagian dari Transaksi Material. Berdasarkan Pasal 2.4 Akta Opsi Beli, pada saat opsi beli dilaksanakan

oleh ECX Europe atau afiliasinya yang ditunjuk, dalam hal diperlukan persetujuan RUPS Perseroan maupun pendapat kewajaran (*fairness opinion*), maka persyaratan tersebut akan dipenuhi oleh Perseroan pada saat tersebut

Berdasarkan rencana ECX Europe yang disampaikan kepada Perseroan, tujuan utama ECX Europe saat ini adalah Pengambilalihan GTN dan pengembangan data center GTN pada Tanah Perseroan. Dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun setelah pembelian Tanah Perseroan, ECX Europe diberikan opsi untuk dapat membeli Tanah Ekspansi apabila ECX Europe bermaksud untuk mengembangkan data center GTN di atas Tanah Ekspansi, sehingga berdasarkan pernyataan yang disampaikan oleh ECX Europe, pelaksanaan opsi beli tidak akan terjadi dalam kurun waktu 1 (satu) tahun setelah Penjualan Tanah Perseroan selesai dilaksanakan, mengingat ECX Europe berencana untuk terlebih dahulu mengembangkan bisnis *data center* pada Tanah Perseroan yang akan dibeli dalam *Land CSPA* dalam kurun 1 (satu) tahun tersebut, dan jika, setelah kurun waktu tersebut, ECX Europe bermaksud untuk mengembangkan bisnis *data center* di Tanah Ekspansi, maka pada saat tersebut, ECX Europe akan menggunakan opsi beli berdasarkan Akta Opsi Beli untuk melakukan pembelian Tanah Ekspansi dari Perseroan. Pada saat tersebut, penjualan Tanah Ekspansi oleh Perseroan kepada ECX Europe akan dilaksanakan dengan memperhatikan ketentuan hukum pasar modal yang berlaku termasuk Peraturan OJK No. 17 Tahun 2020 (apabila berlaku) dan Anggaran Dasar Perseroan. Jika ECX Europe bermaksud menggunakan opsinya untuk membeli Tanah Ekspansi guna pengembangan data center GTN di Tanah Ekspansi, maka ECX Europe perlu terlebih dahulu memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sesuai dengan rencana pembangunan data center di atas Tanah Ekspansi.

Sampai dengan saat ini, ECX Europe belum memiliki kepastian atas rencana pembangunan data center GTN di atas Tanah Ekspansi, dan jika ECX Europe atau afiliasinya yang ditunjuk akan melaksanakan opsi beli atas Tanah Ekspansi dalam kurun waktu yang disepakati dalam Akta Opsi Beli, Perseroan akan memastikan pemenuhan persyaratan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, termasuk memperoleh persetujuan RUPS Perseroan jika hal tersebut disyaratkan.

Selain itu, keabsahan keputusan RUPSLB Perseroan untuk menyetujui Transaksi Material hanya berlaku untuk jangka waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal pelaksanaan RUPSLB, maka Perseroan perlu kembali memperoleh persetujuan RUPS jika hal tersebut disyaratkan berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat opsi beli Tanah Ekspansi akan dilaksanakan oleh ECX Europe.

C. Latar Belakang, Penjelasan, Pertimbangan, dan Alasan Penandatanganan Akta Opsi Beli

1. Rencana Penjualan Tanah Ekspansi

Perseroan berencana melakukan penjualan Tanah Ekspansi untuk meminimalisasi kepemilikan aset-aset yang belum dimanfaatkan dan tidak produktif yang dimiliki Perseroan. Hal ini dilakukan agar hasil penjualan dapat diinvestasikan dalam kegiatan usaha yang menghasilkan pendapatan dan keuntungan, dibandingkan jika berupa *asset idle* yang butuh biaya pemeliharaan tanpa ada penghasilan langsung yang dapat dinikmati Perseroan.

2. Rencana Penggunaan Dana atas Hasil Penjualan Tanah Ekspansi

Hasil penjualan Tanah Ekspansi akan digunakan oleh Perseroan untuk lebih mengembangkan kemampuan yang dimiliki dengan menambah sumber daya

manusia yang kompeten, meningkatkan investasi pada perangkat dan sarana/prasarana pendukung serta mencari peluang akuisisi perusahaan rintisan (*startup*) pada *IT related business* yang berprospek.

IX. PIHAK INDEPENDEN

Pihak-pihak independen yang telah ditunjuk Perseroan untuk membantu Perseroan:

1. **Makes & Partners Law Firm**, konsultan hukum yang ditunjuk Perseroan untuk membantu Perseroan dalam menyiapkan Keterbukaan Informasi sehubungan dengan Transaksi.

Partner yang bertanggung jawab: **Ibu Fransisca, S.H.**

2. **Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan (RSM Indonesia)**, akuntan publik yang ditunjuk untuk membantu Perseroan dalam Laporan Keuangan Perseroan sehubungan dengan Transaksi.

Partner yang bertanggung jawab: **Bapak Tjun Tjun**

3. **Kantor Jasa Penilai Publik Nirboyo A., Dewi A. & Rekan**, penilai publik yang ditunjuk oleh Perseroan untuk menilai nilai pasar yang wajar dari saham-saham GTN milik Perseroan dan Tanah Perseroan sehubungan dengan Transaksi.

Partner yang bertanggung jawab: **Bapak Drs. Nirboyo Adiputro, MAPPI (Cert.)**

X. PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS

Direksi menyatakan bahwa rencana Transaksi bukan merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 42 Tahun 2020, karena ECX Europe dan ECX Asia merupakan entitas independen yang bukan merupakan pihak terafiliasi Perseroan.

Dewan Komisaris dan Direksi menyatakan bahwa rencana Transaksi tidak mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 42 Tahun 2020, karena tidak terdapat perbedaan antara kepentingan ekonomis Perseroan dengan kepentingan ekonomis pribadi dari anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama Perseroan, atau pemegang saham pengendali yang dapat merugikan Perseroan.

Informasi yang disajikan dalam Keterbukaan Informasi ini telah disetujui oleh Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan, dan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan bertanggung jawab atas kebenaran informasi tersebut. Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan menyatakan bahwa seluruh informasi material yang dikemukakan dalam Keterbukaan Informasi ini adalah benar dan dapat dipertanggungjawabkan dan tidak ada informasi lainnya yang belum diungkapkan sehingga dapat menyebabkan informasi yang disajikan dalam Keterbukaan Informasi ini menjadi tidak benar atau menyesatkan.

XI. INFORMASI TAMBAHAN

Direksi Perseroan akan memberikan informasi lebih lanjut sehubungan dengan rencana Transaksi paling lambat 2 (dua) hari kerja sebelum RUPSLB, dan Pemegang Saham Perseroan dapat menghubungi Perseroan dengan alamat korespondensi sebagai berikut:

PT Multipolar Technology Tbk.

Kantor Operasional:

Boulevard Gajah Mada No. 2025
Lippo Cyber Park, Lippo Village
Lippo Karawaci, Tangerang 15811
Banten, Indonesia

U.P.: *Corporate Secretary*

Telepon: (021) 546-0011/(021) 557-77000 Ext. 8970

Faksimile: (021) 546-0020

Website: <http://www.multipolar.com>

Email: corsec.mlpt@multipolar.com

Jakarta, 20 April 2022

Direksi Perseroan