

Diterbitkan 8 September 2026

LAPORAN TEMATIK KHUSUS

Tesis Energi Data Center

Keunggulan Indonesia adalah Pasokan Listrik Andal 24/7 — Bukan Sekadar Listrik Murah

Pemetaan 16 emiten Bursa Efek Indonesia berdasarkan sumber pendapatan, kekuatan bukti & katalis investasinya.

TESIS UTAMA: Indonesia tidak harus menawarkan tarif listrik termurah untuk bersaing sebagai lokasi data center. Bagi hyperscaler (perusahaan teknologi global yang operasikan data center berskala sangat besar), faktor yang lebih penting adalah pasokan listrik 24/7 yang andal, dapat ditambah sesuai kebutuhan, cepat tersedia; dan semakin rendah karbon, makin baik. Daya tarik tersebut perlu didukung oleh ketersediaan lahan, jaringan fiber, kepastian regulasi, serta kedekatan Indonesia — terutama Batam — dengan Singapura.

SOROTAN LAPORAN

Data Center Asia Tenggara

Proyeksi permintaan listrik & porsi Indonesia hingga 2035

PERMINTAAN LISTRIK DC ASEAN 2035

16,4 GW

PORSI INDONESIA (~2,3 GW)

14%

KAWASAN UTAMA

Jabodetabek & Batam–Riau

KEY FACTS

Komitmen pasokan listrik BDx

1,2 GW

PPA (power purchase agreement) DayOne, Batam

511 MVA (~450 MW)

Cakupan riset ini

16 emiten BEI



Disusun oleh:

Liza Camelia Suryanata

Head of Research

liza.camelia@kiwoom.co.id

RINGKASAN EKSEKUTIF

Tidak Ada Satu Emiten Tunggal yang Mewakili Seluruh Rantai Bisnis Data Center

1 Kesimpulan Utama

ISAT memiliki eksposur terhadap komputasi AI melalui Zankore; **DCII, TLKM & DSSA** memperoleh pendapatan dari kapasitas dan layanan data center; **INET** memperoleh peluang dari jaringan fiber, bandwidth, IP transit, interkoneksi antardata center serta fasilitas SIDI JKT01; **POWR** memperoleh manfaat dari peningkatan konsumsi listrik; sedangkan **DMAS, SSIA, KIJA & BEST** memperoleh manfaat melalui penjualan lahan industri dan utilitas kawasan.

Karena jalur pendapatan dan tingkat kepastiannya berbeda, setiap emiten harus dinilai dengan indikator yang sesuai — bukan ditempatkan dalam satu peringkat yang sama.

2 Temuan Utama Goldman Sachs

- **Goldman Sachs** tidak menyatakan Indonesia memiliki tarif listrik data center termurah — **SIJORI** (Singapore-Johor-Riau) dinilai sebagai strategic node (pusat strategis yang menghubungkan ekosistem data center regional), dengan keterbatasan pasokan listrik sebagai kendala utama ekspansi data center di Asia.
- **GS SUSTAIN** (seri riset Goldman Sachs mengenai keberlanjutan dan transisi energi) menaikkan proyeksi pertumbuhan permintaan listrik data center global 2030 menjadi +170% dibanding 2025 (sebelumnya +117%), didorong neraca hyperscaler yang kuat & kontrak take-or-pay (pelanggan tetap wajib bayar kapasitas yang telah disepakati).
- Komposisi 60% gas / 40% energi terbarukan dari Goldman Sachs berlaku untuk Amerika Serikat, bukan Indonesia. **Pesannya: data center butuh listrik yang stabil, tersedia setiap saat & dapat ditambah sesuai kebutuhan.**

DISCLAIMER :

Keterkaitan dengan tema data center bukan rekomendasi beli. Valuasi, likuiditas, porsi saham publik, kebutuhan pendanaan dan harga masuk tetap harus dianalisis secara terpisah.

RINGKASAN EKSEKUTIF

Posisi Investasi Berdasarkan Sumber Pendapatan

Kawasan utama adalah Jabodetabek–Cibitung–Cikarang–Karawang untuk permintaan domestik, serta Batam–Riau untuk limpahan permintaan Singapura. **S&P Global** memperkirakan Indonesia menyumbang 14% dari kebutuhan listrik **data center Asia Tenggara** sebesar 16,4 GW pada 2035, namun akses listrik masih menjadi kendala.

Kelompok	Emiten	Sumber Pendapatan	Bukti yang Perlu Dipantau
LANGSUNG	ISAT, DCII, TLKM, DSSA, INET (tahap awal)	Komputasi AI, kapasitas dan layanan data center, bandwidth, IP transit & interkoneksi.	Kapasitas beroperasi, tingkat keterisian, pelanggan, pendapatan & laba segmen.
PENDUKUNG	POWR; DMAS, SSIA, KIJA, BEST	Penjualan listrik; penjualan lahan & layanan kawasan.	Kontrak baru, penjualan lahan, pelanggan bernama & pendapatan utilitas.
MENUNGGU REALISASI	MGLV, MEDC, PGEO, TOWR	Transaksi, proyek atau infrastruktur yang belum material terhadap laba.	Transaksi selesai, kontrak mengikat, proyek beroperasi & pendapatan terpisah.
POTENSI TAMBAHAN	PGAS, MTEL	Logika bisnisnya masuk akal, tetapi hubungan langsung masih terbatas.	Kontrak gas atau komputasi dekat pengguna yang material.

DISCLAIMER :

Keterkaitan dengan tema data center bukan rekomendasi beli. Valuasi, likuiditas, porsi saham publik, kebutuhan pendanaan dan harga masuk tetap harus dianalisis secara terpisah.

BAGIAN 1

Membaca Goldman dengan Tepat: Pasokan Listrik Andal adalah Prioritas

1 Apa yang Sebenarnya Dikatakan Goldman Sachs

Laporan Goldman Sachs mengenai Asia pada Juni 2026 menyampaikan tiga pesan utama: permintaan data center masih tumbuh; SIJORI telah menjadi pusat data center regional yang saling terhubung; dan keterbatasan listrik dapat menunda pembangunan maupun penyerahan kapasitas kepada pelanggan.

Pembaruan GS SUSTAIN pada Agustus 2026 memperkuat pandangan bahwa listrik yang sudah tersedia dan didukung kontrak menjadi aset strategis. Proyeksi tersebut bersifat global, bukan target khusus Indonesia.

2 Mengapa Gas Bumi Masuk dalam Pembahasan

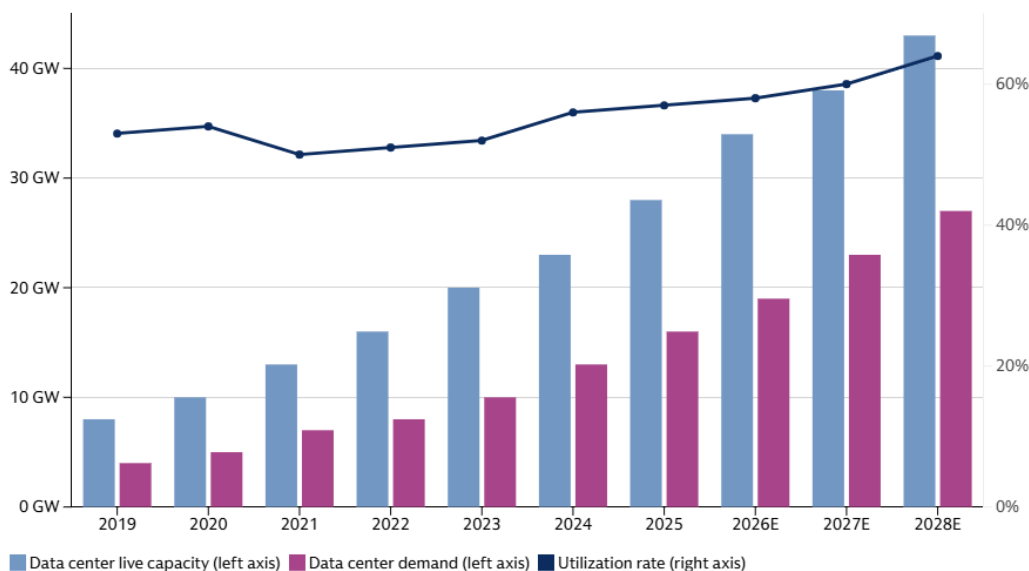
Komposisi 60% gas dan 40% energi terbarukan dari Goldman Sachs merupakan asumsi untuk tambahan pembangkit di Amerika Serikat (40% CCGT, 20% pembangkit gas puncak, 40% energi terbarukan) — bukan formula yang harus ditiru Indonesia. Maksudnya: pasokan listrik 24/7 tetap membutuhkan sumber energi yang dapat diandalkan ketika matahari atau angin tidak tersedia.

Gas dapat menutupi kekurangan pasokan; panas bumi menyediakan listrik terbarukan yang stabil; baterai mengatasi gangguan singkat; jaringan listrik & pembangkit di lokasi pelanggan memperkuat keamanan pasokan.

Goldman Sachs juga menekankan urutan waktu pembangunan: surya, baterai & gas sederhana dibangun lebih cepat; CCGT butuh waktu menengah; nuklir jauh lebih lama. Implikasinya: proyek dengan akses listrik, kontrak pelanggan & jadwal jelas lebih bernilai daripada sekadar target kapasitas besar.

Goldman Sachs Research forecasts China's data center demand to grow at 20% CAGR between 2025 and 2028

China data center demand and supply



Source: MIIT, Goldman Sachs Research

Goldman
Sachs

BAGIAN 1

Implikasi Temuan Global bagi Indonesia

Temuan Global	Artinya bagi Indonesia	Emiten Terkait
Listrik stabil 24/7	Jaringan listrik, cadangan gas, baterai dan panas bumi lebih penting daripada tarif termurah.	POWR ; utilitas DMAS/SSIA/KIJA/BEST ; PGAS, PGEO, MEDC
Kecepatan memperoleh listrik	Proyek dengan sambungan dan kontrak listrik lebih bernilai daripada target kapasitas semata.	POWR ; kawasan industri; operator data center; MGLV setelah transaksi selesai
Energi rendah karbon	Pasokan energi bersih secara fisik dan baterai memperkuat daya tarik jangka panjang.	PGEO, MEDC ; pengadaan energi oleh operator
Konektivitas cepat	Fiber padat, koneksi antaroperator dan kabel bawah laut mengurangi keterlambatan pengiriman data.	INET, ISAT, TLKM, TOWR, MTEL, DSSA

PERBEDAAN UTAMA

Biaya produksi listrik yang murah belum tentu menghasilkan biaya listrik 24/7 yang murah bagi data center. Investor harus memperhitungkan biaya jaringan, cadangan listrik, pendinginan, air, lahan dan kecepatan sambungan. Keunggulan sebenarnya terletak pada total biaya yang kompetitif dan pasokan yang dapat diandalkan.

BAGIAN 2

Keunggulan Kompetitif Indonesia yang Sebenarnya

Indonesia memiliki kombinasi sumber energi, potensi gas dan panas bumi, permintaan digital domestik, ketersediaan lahan industri, kabel bawah laut dan kedekatan dengan Singapura.

16,4 GW

Kebutuhan listrik data center Asia Tenggara pada 2035 (S&P Global)

14%

Porsi Indonesia (~2,3 GW) — vs Malaysia 55%, Singapura 15%

1,2 GW

Komitmen pasokan listrik BDx untuk Jatiluhur, Cilandak & Suryacipta

1 Peluang Besar, Pelaksanaan Belum Mudah

Menurut S&P Global, Indonesia masih menghadapi kendala dalam memperoleh energi bersih dari pihak ketiga, menyambungkan proyek ke jaringan listrik dan mempercepat perizinan. Iklim tropis juga meningkatkan kebutuhan pendinginan dan air — kawasan industri yang sudah memiliki listrik, air, pengolahan limbah dan jaringan fiber akan lebih menarik bagi investor data center.

2 Bukti Komitmen Mulai Terlihat

BDx Data Centers (operator data center regional yang didukung oleh I Squared Capital, Perusahaan investasi infrastruktur global) telah mengamankan komitmen pasokan listrik sebesar 1,2 GW untuk proyeknya di Jatiluhur, Cilandak, dan Suryacipta. **DayOne** (operator data center asal Singapore yang sebelumnya Bernama GDS International) juga menandatangani PPA sebesar 511 MVA (~450 MW) untuk kampus Kabil Industrial Tech Park; kampus Nongsa Digital Park milik DayOne dikembangkan bersama Indonesia Investment Authority (INA). Karena keduanya bukan emiten BEI, kaitannya bagi investor terletak pada pemasok listrik, pemilik kawasan industri, dan penyedia infrastruktur yang melayani proyek tersebut.

BAGIAN 2

Tiga Kawasan Utama & Syarat yang Harus Dipenuhi

Kawasan	Sumber Permintaan	Kebutuhan Utama	Emiten Terkait
Jabodetabek / pusat bisnis	Perbankan, perusahaan, konten digital & pemrosesan AI dekat pengguna	Banyak pilihan jaringan, listrik cadangan, lokasi premium & konektivitas	DCII, DSSA, TLKM, INET; TOWR/MTEL untuk konektivitas
Cibitung–Cikarang–Karawang	Komputasi internet berskala besar, pelatihan AI & perluasan kampus	Lahan industri, listrik tegangan tinggi, air, pengolahan limbah & fiber	POWR; DMAS, SSIA, KIJA, BEST; DCII, TLKM; MGLV setelah transaksi; MEDC
Batam / Riau	Limpahan permintaan Singapura & penghubung kabel bawah laut	Listrik PLN Batam, gas, energi terbarukan & konektivitas lintas negara	TLKM, INET, MEDC, PGAS; TOWR/MTEL sebagai potensi konektivitas

YANG HARUS DISEDIAKAN INDONESIA

- Kontrak listrik yang layak dibiayai: tarif transparan, kepastian kapasitas, jadwal penyambungan dan standar layanan yang dapat ditegakkan.
- Keandalan pasokan: lebih dari satu jalur listrik, jaringan cadangan, baterai atau pembangkit cadangan, serta prosedur pemulihan saat terjadi gangguan.
- Jalur menuju energi rendah karbon: pasokan energi bersih, REC, baterai, gas sebagai penopang dan panas bumi.
- Kemudahan pelaksanaan: perizinan cepat, kepastian lahan, sistem pendinginan, pasokan air, pengolahan limbah, jaringan fiber, tenaga kerja dan keamanan.

FILTER INVESTASI: utamakan bukti yang sudah menghasilkan pendapatan — kapasitas tersambung, pelanggan terkontrak, rak server beroperasi & pendapatan berulang.

BAGIAN 3

Matriks Emiten Penerima Manfaat (1/2)

Ticker	Posisi	Bukti Saat Ini	Sumber Pendapatan	Yang Harus Dibuktikan
ISAT	Komputasi AI langsung	Zankore menargetkan 1 GW; ~200 MW direncanakan 1H27	Layanan komputasi AI melalui internet	Porsi ISAT, pelanggan, kapasitas beroperasi & laba
DCII	Operator langsung	Kapasitas terpasang 132 MW shell capacity	Sewa kapasitas & tingkat keterisian	Kapasitas terikat kontrak & hasil dari belanja modal
MGLV	Menunggu transaksi	Akuisisi NAC/NGC disetujui; NAC mengoperasikan 6 MW	Pendapatan operator setelah transaksi selesai	Penyelesaian transaksi, pendanaan, pelanggan & kapasitas operasi
TLKM	Ekosistem langsung	Kapasitas efektif Batam 49,9 MW; 3.060 rak; keterisian tinggi	Data center, komputasi internet & fiber	Kapasitas Batam beroperasi & laba data center
DSSA	Operator langsung	SM+ memiliki 25 lokasi; hampir 40 MW termasuk pengembangan	Pendapatan data center	Kontribusi pendapatan dan laba secara terpisah
INET	Konektivitas + operator tahap awal	SIDI JKT01 beroperasi; kontrak IP transit 10.000 Gbps selama 10 tahun	Bandwidth, IP transit, interkoneksi & layanan data center	Kapasitas, pelanggan, keterisian & kontribusi laba
POWR	Pemasok listrik	Data center menyumbang 12% energi terjual pada 1H26	Penjualan listrik	Kontrak baru & kontribusi pendapatan data center

BAGIAN 3

Matriks Emiten Penerima Manfaat (2/2)

Ticker	Posisi	Bukti Saat Ini	Sumber Pendapatan	Yang Harus Dibuktikan
DMAS / SSIA / KIJA / BEST	Lahan & utilitas kawasan	Penjualan lahan atau keberadaan proyek data center telah terbukti berulang	Penjualan lahan, air, limbah & utilitas	Penjualan baru, pelanggan bernama & pendapatan
MEDC	Potensi energi	MoU tenaga surya untuk NeutraDC Batam	Pendapatan proyek setelah kontrak	PPA, kapasitas proyek & tanggal operasi
PGEO	Potensi energi	Studi data center berbasis panas bumi	Penjualan listrik rendah karbon	Lokasi, pelanggan & PPA
TOWR	Potensi konektivitas	36.900 menara; 182.600 km fiber; perluasan usaha	Fiber, penyimpanan data & konektivitas	Lokasi, pelanggan & pendapatan baru
PGAS	Potensi energi	Jaringan gas dan pembangkit gas tersedia di Batam	Penjualan gas	Kontrak khusus dengan operator data center
MTEL	Potensi komputasi dekat pengguna	40.000+ menara; 59.239 km fiber	Sewa lokasi & konektivitas	Kontrak yang material terhadap pendapatan

TIDAK ADA SATU EMITEN TERBAIK

ISAT memperoleh eksposur dari komputasi AI; DCII, TLKM & DSSA dari layanan data center; INET dari konektivitas serta data center tahap awal; POWR dari penjualan listrik; sedangkan DMAS, SSIA, KIJA & BEST dari lahan dan utilitas kawasan.

Sumber pendapatannya berbeda, sehingga tidak tepat dibandingkan dalam satu peringkat.

BAGIAN 4

Operator Langsung: DCII & DSSA

DCII | DCI Indonesia

OPERATOR LANGSUNG

Kaitan investasi: DCII merupakan eksposur paling langsung terhadap penyewaan kapasitas data center dalam negeri, terutama dari pelanggan cloud besar dan komputasi AI. Rekam jejak operasionalnya menjadi keunggulan.

Bukti yang sudah ada: Situs perusahaan terbaru mencatat 132 MW shell capacity pada 9 data center di Cibitung, Karawang, Jakarta dan Surabaya; H5 Sky Bintang masih direncanakan.

Catatan / katalis valuasi: Kelangkaan listrik dapat memperkuat posisi DCII, tetapi juga menambah biaya dan menunda ekspansi. Pantau keterisian kapasitas baru, kontrak pelanggan, pengembalian belanja modal, valuasi, likuiditas dan porsi saham publik.

DSSA | Dian Swastatika Sentosa

OPERATOR LANGSUNG

Kaitan investasi: DSSA memiliki eksposur langsung melalui SM+, yang mengoperasikan data center berukuran kecil di berbagai lokasi dan sedang membangun fasilitas lebih besar untuk kebutuhan AI di Jakarta.

Bukti yang sudah ada: SM+ memiliki atau mengelola 25 data center dengan kapasitas hampir 40 MW. Proyek SMX01 di Jakarta dirancang mencapai 27 MW; tahap pertama 6 MW ditargetkan beroperasi pada Q4-2026.

Catatan / katalis valuasi: DSSA merupakan grup dengan banyak lini bisnis, sehingga kontribusi data center dapat tertutup segmen pertambangan dan energi. Katalisnya adalah dimulainya operasi SMX01, kontrak pelanggan, tingkat keterisian serta pendapatan dan laba data center yang dilaporkan terpisah.

BAGIAN 4

Ekosistem & Komputasi AI: TLKM & ISAT

TLKM | Telkom Indonesia

EKOSISTEM LANGSUNG

Kaitan investasi: TLKM menggabungkan operator data center, layanan cloud, jaringan fiber dan posisi Batam sebagai penghubung Indonesia–Singapura.

Bukti yang sudah ada: Pada 1H26, NeutraDC (TDE) membukukan pendapatan Rp867 miliar, naik 11% yoy dan 17% qoq. Kapasitas efektif ~49,9 MW dengan 3.060 rak; keterisian Cikarang & Singapura masing-masing 96% dan 90%. Kapasitas awal Batam 6 MW ditargetkan tersedia pada 2H26.

Catatan / katalis valuasi: Kapasitas yang dirancang dan sudah beroperasi tidak boleh disamakan. Pantau realisasi Batam, kontrak pelanggan, tingkat keterisian, investor strategis dan EBITDA data center yang dilaporkan terpisah.

ISAT | Indosat Ooredoo Hutchison

EKSPOSUR AI LANGSUNG

Kaitan investasi: ISAT paling dekat dengan Zankore, platform komputasi AI berbasis cloud yang dikembangkan bersama Ooredoo, NVIDIA dan Nokia — hubungan yang lebih langsung terhadap AI dibandingkan sekadar menyediakan gedung atau listrik.

Bukti yang sudah ada: Zankore diluncurkan Agustus 2026 dengan target kapasitas komputasi AI sebesar 1 GW; ~200 MW direncanakan tersedia pada 1H27. Ooredoo mengungkapkan kepemilikan 49% dan komitmen ~US\$800 juta.

Catatan / katalis valuasi: Target 1 GW dan rencana 200 MW belum beroperasi; porsi kepemilikan dan bagian laba ISAT belum jelas. Katalisnya adalah pelanggan, lokasi, pemasok listrik, kapasitas aktif serta kontribusi laba bagi ISAT.

BAGIAN 4

Pendukung Pasokan Listrik: POWR

POWR | Cikarang Listrindo

PENDUKUNG PASOKAN LISTRIK

Kaitan investasi: POWR memiliki bukti paling nyata bahwa pertumbuhan data center telah menaikkan penjualan listrik di kawasan industri Jabodetabek. Namun, POWR bukan otomatis penerima manfaat terbesar dari seluruh rantai bisnis data center.

Bukti yang sudah ada: Pada 1H26, data center menyumbang 12% dari energi yang dijual POWR. Perusahaan juga memasok kampus Princeton Digital Group (PDG) berkapasitas 30 MW di Cibitung, dengan porsi awal energi biomassa hingga 20%.

Catatan / katalis valuasi: Kontribusi 12% sudah berarti, tetapi belum dominan. Katalisnya adalah kontrak baru, tambahan kapasitas tersambung dan kenaikan kontribusi pendapatan data center.

SUMBER PENDAPATAN BERBEDA

DCII dan DSSA memperoleh pendapatan dari kapasitas serta layanan data center; TLKM dari ekosistem data center, cloud dan konektivitas; ISAT dari komputasi AI melalui Zankore; sedangkan POWR dari penjualan listrik.

BAGIAN 5

Aksi Korporasi: MGLV — Transaksi Belum Selesai

MGLV | NexAI Digital Infrastruktur

AKSI KORPORASI / TRANSAKSI BELUM SELESAI

Kaitan investasi: MGLV berencana memperoleh eksposur langsung sebagai operator data center melalui akuisisi PT Nextier Askara Center (NAC) dan PT Nextier GenAi Center (NGC). Rencana tersebut telah disetujui RUPS, tetapi dampak ekonominya baru masuk ke MGLV setelah transaksi selesai dan kinerja kedua perusahaan dikonsolidasikan.

Bukti yang sudah ada: NAC telah mengoperasikan data center 6 MW dan secara mandiri membukukan pendapatan Rp36,3 miliar serta laba bersih Rp9,49 miliar hingga Juni 2026. Rencana berikutnya mencakup MettaDC 36 MW di Jababeka dan fasilitas NGC 60 MW di Batang, dengan pengembangan lanjutan dijadwalkan mulai Januari 2027.

Catatan / katalis valuasi: Persetujuan RUPS belum berarti transaksi telah selesai. Akuisisi, pengalihan piutang, rights issue hingga 285,7 juta saham dan pinjaman pemegang saham masih harus dilaksanakan. Katalis utamanya adalah penyelesaian transaksi, masuknya pendapatan NAC dan NGC, kontrak pelanggan, kontrak listrik serta kapasitas yang siap beroperasi.

Katalis kunci untuk dipantau: penyelesaian akuisisi NAC/NGC, realisasi rights issue, dan konsolidasi pendapatan NAC & NGC ke laporan keuangan MGLV.

BAGIAN 5

Kawasan Industri (DMAS/SSIA/KIJA/BEST) & MEDC

DMAS · SSIA · KIJA · BEST | Kawasan Industri

LAHAN & UTILITAS KAWASAN

Kaitan investasi: Keempat emiten dapat memperoleh pendapatan dari penjualan lahan serta layanan air, pengolahan limbah, keamanan, fiber dan utilitas lainnya. DMAS memiliki bukti penjualan terkuat; SSIA memiliki proyek data center berskala besar; KIJA menawarkan lahan dan layanan kawasan; BEST telah menjadi lokasi cluster data center namun katalis penjualan baru masih terbatas.

Bukti yang sudah ada: DMAS membukukan pendapatan Q1-2026 Rp1,05 triliun (>90% dari penjualan lahan industri, dengan data center sebagai sektor pembeli dominan). SSIA menjual ~4,9 ha di Suryacipta kepada BDx untuk proyek hingga 300 MW. KIJA mencatat penjualan lahan data center 4 ha pada 2025 (Datacomm 8 MW di Jababeka). BEST menjadi lokasi kampus DCI H1 seluas 8,5 ha di MM2100, ~75 MW beroperasi, potensi hingga 220 MW.

Catatan / katalis valuasi: Kapasitas MW adalah milik operator data center, bukan pendapatan emiten kawasan industri. DMAS perlu menjaga penjualan lahan; SSIA perlu membuktikan pembangunan proyek BDx; KIJA memerlukan pelanggan baru; BEST memerlukan penjualan lahan baru yang material.

MEDC | Medco Energi Internasional

POTENSI AWAL

Kaitan investasi: Keterkaitan MEDC berasal dari kerja sama Medco Power dengan NeutraDC Nxera Batam untuk menyediakan energi terbarukan — nyata di tingkat proyek, tetapi dampaknya terhadap laba MEDC belum dapat dihitung.

Bukti yang sudah ada: MoU Juli 2025 mencakup rencana pasokan energi terbarukan untuk fasilitas data center di Batam dan pembangkit surya dekat Kawasan Industri Kabil — masih berupa kesepakatan awal, belum kontrak penjualan listrik yang mengikat.

Catatan / katalis valuasi: Bukti publik saat ini lebih kuat untuk proyek tenaga surya dibandingkan pasokan gas ke data center. Katalis utamanya adalah perubahan MoU menjadi PPA dan kejelasan kapasitas, jadwal operasi serta kontribusi kepada MEDC.

BAGIAN 6

Potensi Konektivitas: INET & TOWR

INET | Sinergi Inti Andalan Prima

POTENSI KONEKTIVITAS & TAMBAHAN

Kaitan investasi: INET mengoperasikan jaringan fiber dan memperoleh pendapatan dari bandwidth, IP transit, interkoneksi antardata center serta layanan data center — penyedia konektivitas, bukan produsen kabel fiber.

Bukti yang sudah ada: PT Sinergi Inti Data Indonesia (SIDI) telah mengoperasikan Data Center SIDI JKT01 di Gedung Cyber Jakarta sejak Agustus 2026, dengan kontrak IP transit 10.000 Gbps selama 10 tahun terkait jaringan RISING-8 (Singapura–Batam–Jakarta).

Catatan / katalis valuasi: Skala ekonominya belum cukup terbuka: kapasitas, pelanggan, keterisian dan kontribusi pendapatan SIDI JKT01 belum diungkapkan. Pantau kesiapan RISING-8 dan pelaporan pendapatan data center secara terpisah.

TOWR | Sarana Menara Nusantara

POTENSI KONEKTIVITAS

Kaitan investasi: TOWR memiliki jaringan fiber luas melalui iForte dan berpotensi memperoleh tambahan permintaan konektivitas dari pertumbuhan data center, namun belum sekuat INET karena belum ada kontrak data center bernama.

Bukti yang sudah ada: Hingga Juni 2026, TOWR memiliki ~36.900 menara dan 182.600 km jaringan fiber. Pemegang saham telah menyetujui perluasan usaha Protelindo & iForte ke layanan komputasi, hosting, dan data center.

Catatan / katalis valuasi: Besarnya jaringan fiber belum otomatis menghasilkan pendapatan dari data center. Katalisnya adalah pengumuman proyek, kontrak pelanggan, dan kontribusi pendapatan yang diungkapkan terpisah.

BAGIAN 6

Potensi Awal & Tambahan: PGEO, PGAS & MTEL

PGEO | Pertamina Geothermal Energy

POTENSI AWAL

Kaitan investasi: Panas bumi dapat menyediakan listrik rendah karbon yang stabil sepanjang hari — berbeda dari surya/angin yang bergantung cuaca — sesuai kebutuhan data center 24/7.

Bukti yang sudah ada: PGEO bekerja sama dengan IDPRO dan Universitas Indonesia menyusun kajian data center berbasis panas bumi. Manajemen memperkirakan kapasitas data center nasional naik dari 520 MW (2025) menjadi 1,8 GW (2030).

Catatan / katalis valuasi: Inisiatif ini masih berupa studi — lokasi, pelanggan, harga listrik dan pendanaan belum ditetapkan. Katalisnya: studi kelayakan yang dapat dibiayai, mitra dan pelanggan yang disebutkan, kontrak PPA, serta keputusan investasi final.

PGAS | Perusahaan Gas Negara

POTENSI ENERGI

Kaitan investasi: PGAS dapat memperoleh manfaat tidak langsung jika pertumbuhan data center di Batam meningkatkan penggunaan pembangkit gas — posisi awal baik, tetapi belum eksposur langsung karena belum ada kontrak khusus dengan operator data center.

Bukti yang sudah ada: Hingga April 2025, PGN mengoperasikan ~273 km jaringan pipa gas di Batam, melayani enam pembangkit dan berbagai pelanggan industri, konsumsi ~96,9 BBTUD.

Catatan / katalis valuasi: PGAS belum mengungkapkan kontrak pasokan gas khusus dengan operator data center. Katalis yang berarti: kontrak jangka panjang yang menyebut pelanggan, volume, tarif dan jangka waktu.

MTEL | Dayamitra Telekomunikasi (Mitratel)

POTENSI KOMPUTASI DEKAT PENGGUNA

Kaitan investasi: MTEL lebih relevan untuk edge computing daripada pusat komputasi AI berskala sangat besar — menara, fiber, listrik dan lokasi aman dapat menjadi tempat perangkat komputasi tersebut.

Bukti yang sudah ada: Mitratel menawarkan lokasi, listrik dan keamanan bagi perangkat komputasi dekat pengguna, termasuk mini data center. Pada 1H26, jaringannya mencakup >40.000 menara dan 59.239 km fiber.

Catatan / katalis valuasi: Belum ada kontrak komputasi dekat pengguna yang terbukti material terhadap pendapatan. Katalisnya: kontrak komersial bersama Telkom/Telkomsel atau perusahaan teknologi global, jumlah lokasi terikat kontrak dan pendapatan per lokasi.

BAGIAN 7

Faktor yang Membuktikan — atau Mematahkan — Tesis

Indikator	Mengapa Penting bagi Investor	Bukti yang Dicari
Kapasitas komputasi AI yang sudah beroperasi	Membedakan kapasitas yang benar-benar telah melayani pelanggan dengan target ekspansi yang masih rencana	Lokasi fasilitas, kapasitas aktif, jumlah pelanggan, tingkat pemakaian & kontribusi pendapatan
Kapasitas data center yang aktif	Membedakan gedung siap pakai dari lahan dan rencana ekspansi	Pasokan listrik aktif & tanggal mulai layanan
Kapasitas yang sudah dipesan	Menunjukkan permintaan sebelum seluruh proyek beroperasi	Pelanggan utama, jumlah kapasitas & jangka waktu kontrak
Tingkat keterisian & pendapatan	Menguji apakah investasi mulai menghasilkan uang	Keterisian kuartalan, pendapatan & EBITDA segmen
Biaya dan keandalan listrik	Listrik sangat menentukan biaya operasi dan kualitas layanan	Tarif, gangguan layanan & sistem cadangan
Pendapatan kawasan industri	Memisahkan manfaat lahan dan utilitas dari narasi kapasitas operator	Pelanggan, luas lahan, harga per meter & penggunaan utilitas
Pendinginan, air & izin	Menentukan biaya operasi dan kelancaran pembangunan	Efisiensi listrik-air, sistem pendinginan & perizinan

BAGIAN 7

Katalis, Risiko & Kesimpulan Investasi Akhir

KATALIS

- Kontrak jual-beli listrik atau gas jangka panjang; penjualan lahan kepada operator data center bernama; serta perubahan MoU menjadi kontrak komersial.
- Dimulainya pasokan listrik dan operasi komersial pada proyek yang telah diumumkan — misalnya NeutraDC Nxera Batam (TLKM) dan SMX01 (DSSA) — serta beroperasinya kapasitas AI Zankore (ISAT).
- Pengungkapan terpisah mengenai pendapatan, tingkat keterisian, belanja modal dan EBITDA agar kontribusi data center terhadap grup dapat diukur.
- Regulasi yang mempermudah pembelian energi hijau, penggunaan jaringan listrik, sertifikat energi terbarukan, perizinan dan penyambungan listrik.

RISIKO

- Ekspektasi berlebihan: kapasitas yang masih direncanakan dinilai seolah sudah beroperasi, terisi pelanggan dan menghasilkan arus kas.
- Keterlambatan penyambungan listrik, gangguan pasokan gas, perubahan tarif, mahalnya listrik cadangan, keterbatasan air dan kenaikan biaya konstruksi.
- Kelebihan pasokan data center, ketergantungan pada sedikit pelanggan, perubahan teknologi cepat dan tekanan neraca akibat belanja modal besar.
- Risiko emisi karbon: gas meningkatkan keandalan listrik, tetapi dapat bertentangan dengan target penurunan emisi pelanggan global.
- Risiko saham: valuasi mahal, likuiditas rendah, porsi saham publik terbatas dan struktur kepemilikan yang kurang menguntungkan pemegang saham minoritas.

KESIMPULAN INVESTASI AKHIR

Indonesia dapat bersaing apabila mampu menyediakan listrik 24/7 dengan total biaya yang kompetitif. Utamakan permintaan yang sudah terikat kontrak, kapasitas yang telah beroperasi, tingkat keterisian, kontribusi laba dan kemampuan neraca membiayai ekspansi.

METODOLOGI

Sumber & Metodologi

Laporan ini menggunakan informasi publik yang tersedia hingga 8 September 2026. Emiten yang sahamnya disuspensi dan sedang menjalani proses penghapusan pencatatan secara sukarela dikeluarkan dari daftar investasi. Angka kapasitas harus dibaca sesuai statusnya: target, rencana, kapasitas terpasang, sambungan listrik yang dikontrak dan kapasitas yang sudah beroperasi tidak dapat disamakan.

- | | |
|---|--|
| [1] Goldman Sachs — The Outlook for Data Centers in Asia | [15] Mitratel — Edge Infrastructure Solution |
| [2] Goldman Sachs — AI, data centers and the coming US power demand surge | [16] Medcom — PGN Menang Lelang Gas di Batam |
| [3] Goldman Sachs — Is nuclear energy the answer to AI data centers' power consumption? | [17] Puradelta Lestari — Kinerja Kuartal I 2026 |
| [4] Cushman & Wakefield — 2026 Global Data Center Market Comparison | [18] Jababeka — May 2026 Investor Presentation |
| [5] BDx — Indonesia power commitment reaches 1.2 GW | [19] Datacomm — Jababeka facility |
| [6] DayOne — 511 MVA / ~450 MW Batam PPA | [20] Princeton Digital Group — Cikarang Listrindo renewable contract |
| [7] DCI Indonesia — Facilities & 2026 updates | [21] Goldman Sachs — GS SUSTAIN: AI/Data Centers, 6 Agu 2026 |
| [8] MGLV — Keterbukaan Informasi akuisisi NAC / NGC | [22] Nokia — Indosat, Ooredoo, Nokia & NVIDIA launch Zankore |
| [9] Telkom Indonesia — 1H26 Corporate Presentation / Info Memo | [23] Ooredoo Group — Investment in Zankore |
| [10] DSSA — SM+ breaks ground on SMX01 | [24] S&P Global Energy — Southeast Asia data-center power outlook |
| [11] Cikarang Listrindo — 1H26 Investor Presentation | [25] Gorilla Technology — NeutraDC Nxera Batam capacity agreement |
| [12] Telkom — NeutraDC Nxera Batam & Medco Power partnership | [26] Mitratel — 1H26 Corporate Presentation |
| [13] PGE — Geothermal-based green data center initiative | [27] INET / SIDI — Peresmian Data Center SIDI JKT01 |
| [14] Sarana Menara Nusantara — 1H26 Public Expose | [28] INET — Keterbukaan Informasi 6 Apr 2026 (kontrak IP transit) |

© DISCLAIMER KIWOOM SEKURITAS INDONESIA

Kiwoom Research menyusun laporan ini untuk diskusi pasar berdasarkan sumber publik. Dokumen ini bukan penawaran, ajakan atau rekomendasi investasi yang disesuaikan untuk individu tertentu. Klasifikasi mencerminkan kekuatan bukti dan potensi kontribusi laba, bukan nilai wajar atau proyeksi imbal hasil. Investor tetap perlu melakukan analisis independen atas valuasi, likuiditas, tata kelola dan risiko sebelum mengambil keputusan.