

Jakarta, 19 Februari 2025  
Nomor : 011/CORSEC/PTP/II/2025

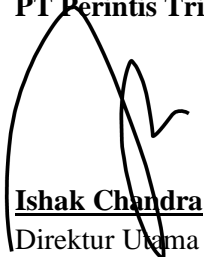
Kepada Yth,  
**Bapak I Gede Nyoman Yetna**  
**Direktur Bursa Efek Indonesia**  
**PT Bursa Efek Indonesia**  
Gedung Bursa Efek Indonesia Tower 1, Lt. 6  
Jl. Jend. Sudirman Kav 52-53  
Jakarta Selatan 12190

**Perihal : Jawaban atas Permintaan Penjelasan Lanjutan  
PT Perintis Trinitis Properti Tbk**

Dengan hormat,  
Sehubungan dengan diterimanya surat dari Bursa Efek Indonesia Nomor S-01710/BEI.PP1/02-2025 pada tanggal 17 Februari 2025 Perihal Permintaan Penjelasan Lanjutan PT Perintis Trinitis Properti Tbk (“**Perseroan**”), bersama ini Kami sampaikan Jawaban atas Permintaan Penjelasan Lanjutan Perseroan sebagaimana terlampir.

Demikian Kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Hormat kami,  
**PT Perintis Trinitis Properti Tbk**



**Ishak Chandra**  
Direktur Utama

**PT. PERINTIS TRINITY PROPERTI, TBK**

**Kantor Pusat**

Brooklyn Premium Office No. A01-A03  
Jl. Sutera Boulevard Kav. 22-26, Alam Sutera  
Kel. Pakualam, Kec. Serpong Utara  
Tangerang Selatan

**T** : +621 80821333 **F** : +621 80821403

**Kantor Pusat Non Operasional**

District 8 SCBD, Prosperity Tower  
Lantai 1B A/J, Jl. Senopati Raya  
Senayan Jakarta Selatan, Indonesia

**T** : +621 50111999 **F** : +621 5098116



### Permintaan Penjelasan Lanjutan

Merujuk pada surat PT Perseroan nomor 010/CORSEC/PTP/II/2025 tanggal 14 Februari 2025, Bursa memandang perlu untuk menyampaikan permintaan penjelasan lebih lanjut, sebagai berikut:

1. Merujuk tanggapan nomor 2.c, disebutkan bahwa terdapat pergantian Kontraktor Utama Perseroan menjadi PT Nusa Cipta Indonesia dimana sebelumnya yaitu PT Totalindo Eka Persada. Agar dijelaskan latar belakang perubahan kontraktor utama tersebut.

**Jawaban:**

Latar belakang perubahan kontraktor utama tersebut dikarenakan adanya pengunduran diri dari PT Totalindo Eka Persada, sehingga Perseroan melakukan *tender* kembali dan menunjukan ulang kontraktor menjadi PT Nusa Cipta Indonesia sebagai kontraktor utama di Proyek Marc's Boulevard.

2. Merujuk tanggapan nomor 3.a, disebutkan bahwa Pendapatan real estat per 30 September 2024 berasal dari Penjualan Unit Real Estat Entitas Anak PT Trinita Menara Serpong yaitu sebesar Rp 193,6 Miliar. Agar dijelaskan:

- a. Nama dan rincian unit real estat Entitas Anak PT Trinita Menara Serpong yang diakui pendapatannya per 30 September 2024.

**Jawaban:**

Nama dan rincian unit real estat Entitas Anak PT Trinita Menara Serpong yang diakui pendapatannya per 30 September 2024 akan Perseroan sampaikan pada lampiran terpisah sebagaimana terlampir.

- b. Tahun pengembangannya.

**Jawaban:**

Pembangunan Collins Boulevard dimulai pada tahun 2020 yang diawali dengan pembangunan Tower I - The Hyde, Collins Boulevard. Kemudian diikuti pada tahun 2022 telah mulai dilakukan serah terima unit kepada pelanggan secara bertahap.

Selain itu, hingga saat ini untuk Tower II – The Scott, Collins Boulevard masih dalam tahap pembangunan. Selanjutnya pembangunan Collins Boulevard diperkirakan selesai pada tahun 2026.

- c. Dokumentasi unit real estat.

**Jawaban:**

Saat ini untuk Tower II – The Scott, Collins Boulevard masih dalam pembangunan. Berikut merupakan progres pembangunan per Januari 2025:



Pengerjaan pengecoran lantai

**PT. PERINTIS TRINITY PROPERTI, TBK**

**Kantor Pusat**

Brooklyn Premium Office No. A01-A03  
Jl. Sutera Boulevard Kav. 22-26, Alam Sutera  
Kel. Pakualam, Kec. Serpong Utara  
Tangerang Selatan

**T** : +621 80821333 **F** : +621 80821403

**Kantor Pusat Non Operasional**

District 8 SCBD, Prosperity Tower  
Lantai 1B A/J, Jl. Senopati Raya  
Senayan Jakarta Selatan, Indonesia

**T** : +621 50111999 **F** : +621 50981116



- d. Rincian pemenuhan seluruh kriteria pengakuan pendapatan menurut PSAK 72 tentang Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan.

**Jawaban:**

Kriteria pengakuan pendapatan menurut PSAK 72 tentang Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan yaitu unit yang telah selesai pembangunan dan adanya pembayaran lunas unit.

3. Merujuk tanggapan nomor 3.b, disebutkan bahwa Tidak terdapat transaksi nonkas pada akun uang muka penjualan maupun akun penjualan. Apakah hal ini berarti Perseroan menyatakan bahwa seluruh penjualan Perseroan dibayarkan secara kas di periode yang berakhir pada 30 September 2024?

**Jawaban:**

Penjualan Perseroan tidak seluruhnya dibayarkan secara kas. Terdapat penjualan kredit seperti cicilan bertahap dan juga KPR. Pada akun uang muka penjualan terdapat beberapa akun seperti titipan pelanggan atas *booking fee* dan titipan pelanggan pembayaran DP.

Meskipun tidak ada transaksi nonkas yang tercatat di kedua akun tersebut, bukan berarti tidak ada penjualan kredit atau jenis transaksi nonkas lainnya. Jika *customer* membeli dengan metode KPR, maka hanya DP yang tercatat pada akun "titipan pelanggan pembayaran DP". Transaksi *customer* tersebut belum dicatat sebagai penjualan di akun penjualan sehingga sisa pembayaran belum bisa dibukukan sebagai Piutang Usaha. Hal ini dikarenakan adanya implementasi PSAK 72, dimana Perseroan baru dapat membukukan pendapatan penjualan ketika sudah dilakukan serah terima unit kepada pelanggan.

4. Merujuk tanggapan nomor 4.a, disebutkan bahwa Defisit Arus Kas Operasional disebabkan karena banyak proyek properti yang masih dalam tahap pembangunan infrastruktur dan juga sebagian besar customer banyak yang membeli unit properti dengan metode KPR, sehingga pemasukan arus kas tertunda oleh proses persetujuan KPR dari bank atas customer yang mengajukan KPR. Agar dijelaskan rata-rata durasi proses persetujuan KPR dari bank atas customer yang mengajukan KPR.

**Jawaban:**

*Customer* yang mengajukan KPR akan melalui proses analisa nasabah. Nasabah harus melampirkan data-data lengkap kepada bank dan bankable agar dapat disetujui untuk KPR. Proses ini memakan waktu 1-3 bulan.

Setelah *customer* melakukan akad kredit KPR, maka bank akan mencairkan kepada Perseroan 30% - 50% dari nilai jual rumah dikurangi DP yang sudah dibayar oleh *customer*. Setelah itu bank akan mencairkan lagi secara bertahap ke Perseroan sesuai *milestone* pembangunan seperti tiang pancang, proses tutup atap dan serah terima unit kepada *customer*. Proses ini memakan waktu 6 - 12 bulan.

Hal tersebut yang membuat Perseroan mengalami defisit Arus Kas Operasional di fase awal pembangunan proyek.

**Kantor Pusat**

Brooklyn Premium Office No. A01-A03  
Jl. Sutera Boulevard Kav. 22-26, Alam Sutera  
Kel. Pakualam, Kec. Serpong Utara  
Tangerang Selatan

T : +621 80821333 F : +621 80821403

**Kantor Pusat Non Operasional**

District 8 SCBD, Prosperity Tower  
Lantai 1B A/J, Jl. Senopati Raya  
Senayan Jakarta Selatan, Indonesia

T : +621 50111999 F : +621 50981116



5. Merujuk tanggapan nomor 6, disebutkan bahwa Strategi Pelunasan Utang Perseroan kepada PT Multi Garam Pionir (MGP) yang akan jatuh tempo tahun 2026 (1-2 tahun dari sekarang) adalah dengan meningkatkan penjualan, melakukan efisiensi biaya operasional yang mencakup biaya pemasaran dan biaya administrasi. Atas hal tersebut:
- a. Dengan mempertimbangkan tren arus kas operasional Perseroan selama beberapa tahun terakhir adalah defisit, agar dijelaskan dasar keyakinan Perseroan bahwa pelunasan utang tersebut dapat dilakukan dari arus kas operasional.

**Jawaban:**

Perseroan menyadari bahwa arus kas operasional saat ini masih defisit karena beberapa proyek masih dalam tahap pembangunan infrastruktur seperti jalan dan *show unit*. Namun, Perseroan memiliki keyakinan bahwa pelunasan utang kepada PT Multi Garam Pionir (MGP) pada tahun 2026 dapat dilakukan dari arus kas operasional.

Perseroan memperkirakan arus kas positif dari operasional akan mulai terlihat pada 1-2 tahun kedepan dengan asumsi bahwa progres pembangunan proyek berjalan sesuai rencana dan target penjualan tercapai. Perseroan akan terus memantau dan mengevaluasi proyeksi arus kas secara berkala untuk memastikan kemampuan Perseroan dalam memenuhi kewajiban pembayaran utang kepada PT MGP.

- b. Apabila arus kas operasional tidak memadai untuk memenuhi dana pelunasan, agar dijelaskan strategi Perseroan.

**Jawaban:**

Apabila arus kas operasional tidak memadai untuk memenuhi dana pelunasan, maka strategi Perseroan adalah sebagai berikut:

- 1) Melakukan *financing* dari Lembaga Keuangan (Bank)
- 2) Adanya pinjaman dari Pihak Berelasi
- 3) Melakukan addendum perjanjian seperti perpanjangan jangka waktu pinjaman.

**Kantor Pusat**

Brooklyn Premium Office No. A01-A03  
Jl. Sutera Boulevard Kav. 22-26, Alam Sutera  
Kel. Pakualam, Kec. Serpong Utara  
Tangerang Selatan

**T** : +621 80821333 **F** : +621 80821403

**Kantor Pusat Non Operasional**

District 8 SCBD, Prosperity Tower  
Lantai 1B A/J, Jl. Senopati Raya  
Senayan Jakarta Selatan, Indonesia

**T** : +621 50111999 **F** : +621 50981116

