

Jakarta, 14 Februari 2025
Nomor : 010/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 mengenai Proyek Marc's Boulevard
PT Perintis Triniti Properti Tbk**

Dengan hormat,
Sehubungan dengan diterimanya surat Nomor S-01392/BEI.PP1/02-2025 pada tanggal 12 Februari 2025, Perihal Permintaan Penjelasan PT Perintis Triniti Properti Tbk (“**Perseroan**”), dengan ini Kami lampirkan Jawaban atas Permintaan Penjelasan mengenai Proyek Marc's Boulevard Perseroan sebagaimana terlampir.

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

Hormat kami,
PT Perintis Triniti Properti Tbk



Ishak Chandra
Direktur Utama

Permintaan Penjelasan

1. Merujuk pada Laporan Keuangan per 30 September 2024, proyek Collins telah mencapai 99% penyelesaian namun tidak terdapat keterangan mengenai *progress* penyelesaian Marc's Boulevard. Agar dijelaskan:
 - a. Latar belakang tidak adanya keterangan mengenai *progress* penyelesaian Marc's Boulevard.

Jawaban:

Latar belakang tidak adanya keterangan mengenai *progress* penyelesaian Marc's Boulevard, dikarenakan belum adanya serah terima unit ke konsumen.

- b. Progress pengembangan Marc's Boulevard.

Jawaban:

Progres pengembangan Marc's Boulevard per 30 September 2024 telah mencapai sekitar 47% penyelesaian, dimana sedang dalam tahap pembangunan untuk distrik Paul Marc (*Condovilla*) dan Glenn Marc (*Landed House*). Selain itu, untuk pengerjaan pondasi secara keseluruhan telah selesai.

2. Merujuk prospektus penawaran umum perdana, Marc's Boulevard adalah Superblok dari Trinit Land di Batam Center, kota Batam. Marc's Boulevard akan berdiri di atas lahan seluas 23 ha, yang terdiri dari 5 distrik kawasan: Paul Marc, Dean Marc, Grant Marc, Will Marc dan Glenn Marc.

Salah satu distrik yang sedang dipasarkan adalah Distrik Paul Marc. Terdiri dari 3 tower Condovilla yang berjumlah 279 unit dan Shop house yang berjumlah 20 unit. Condovilla terdiri dari tipe Studio, 1 kamar tidur, 2 kamar tidur, 3 kamar tidur dan beberapa unit eksklusif di lantai paling bawah (Terrace Villa) dan lantai paling atas (Penthouse). Sedangkan untuk unit Shop house terdiri dari 2 tipe, yakni: tipe standar luas tanah 99m² dan luas bangunan 270m² dan tipe sudut luas tanah 132m² dan bangunan 360m².

Kantor Pusat

Kantor Pusat Non Operasional

Berikut ini merupakan gambar perencanaan proyek Paul Marc di Marc's Boulevard:



Agar dijelaskan:

- a. Apakah konsep pengembangan Marc's Boulevard masih sama dengan konsep yang disampaikan melalui prospektus?

Jawaban:

Konsep pengembangan Marc's Boulevard yang disampaikan melalui prospektus masih sama hingga saat ini. Untuk pengembangan saat ini, Perseroan tengah fokus pada distrik Paul Marc dan Glenn Marc.

PT. PERINTIS TRINITI 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



- b. Jika tidak, agar dijelaskan rincian perubahan dan alasan masing-masing perubahannya.

Jawaban:

Tidak ada perubahan konsep pengembangan Marc's Boulevard.

- c. Apakah terdapat kendala pengembangan Marc's Boulevard? Jelaskan.

Jawaban:

Terdapat kendala dalam pengembangan Marc's Boulevard yaitu seiring adanya pandemi Covid-19 yang terjadi pada tahun 2020 (yang juga merupakan tahun pembangunan Marc's Boulevard) memberikan dampak signifikan terhadap kelancaran pelaksanaan proyek. Hal ini dikarenakan adanya pembatasan kegiatan (PSBB & PPKM) serta perubahan dalam prioritas pasar menjadi faktor yang memengaruhi progres pembangunan.

Selain itu, terdapat pergantian Kontraktor Utama Perseroan menjadi PT Nusa Cipta Indonesia dimana sebelumnya yaitu PT Totalindo Eka Persada.

- d. *Timeline* penyelesaian pengembangan Marc's Boulevard serta besaran dana yang diperlukan untuk menyelesaikan.

Jawaban:

Penyelesaian pengembangan Marc's Boulevard diperkirakan pada tahun 2030, dengan *Gross Development Value* (GDV) sebesar Rp5 Triliun.

3. Merujuk pada Laporan Keuangan per 30 September 2024, Perseroan mulai membukukan pendapatan dari segmen real estate setelah sebelumnya seringkali hanya dapat membukukan pendapatan dari segmen jasa dan pemasaran dan *management fee* setelah penerapan PSAK 72 tentang Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan berlaku efektif sejak 1 Januari 2020 yang membuat Perseroan tidak dapat mengakui pendapatan dari penjualan real estat kecuali setelah dilakukannya Berita Acara Serah Terima (BAST).

CALK 32 Penjualan Dan Pendapatan:

	30 September / September 30, 2024	30 September / September 30, 2023
Real estat	193.606.496	67.052.092
Jasa dan pemasaran	670.922	21.526
Managemen Fee	-	1.249.785
Total	194.277.418	68.323.403

Kantor Pusat

Kantor Pusat Non Operasional

Merujuk pada CALK 21 Uang muka penjualan dan titipan pelanggan, jumlah uang muka penjualan yang berkurang adalah uang muka penjualan Collins, mengindikasikan bahwa pendapatan real estat yang dibukukan merupakan unit proyek Collins:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Uang muka penjualan</u>		
Collins	272.578.750	320.428.418
Marcus Boulevard	91.741.037	87.794.834
Ubud Village	2.968.885	2.968.885
Sub total	<u>367.288.671</u>	<u>411.192.137</u>
<u>Titipan pelanggan</u>		
Titipan penjualan	28.374.234	22.573.780
Titipan akta jual beli dan BPHTB	4.754.954	3.968.037
Sub-total	<u>33.129.198</u>	<u>26.541.817</u>
Total	<u>400.417.869</u>	<u>437.733.954</u>

Namun demikian Perseroan masih membukukan rugi bersih dari tahun ke tahun hingga saat ini defisit labanya mencapai Rp82 miliar. Agar dijelaskan:

a. Rincian pendapatan real estat.

Jawaban:

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.

b. Apakah terdapat transaksi nonkas yang melibatkan akun uang muka penjualan dengan akun penjualan? Jelaskan.

Jawaban:

Tidak terdapat transaksi nonkas pada akun uang muka penjualan maupun akun penjualan.

c. Jika tanggapan atas poin (b) adalah ya, agar dijelaskan latar belakang tidak dicantulkannya transaksi tersebut pada CALK 46 Informasi tambahan arus kas.

Jawaban:

Tidak ada

d. Strategi perbaikan profitabilitas.

Jawaban:

Perseroan akan memperbaiki profitabilitas dengan melakukan kombinasi strategi biaya, peningkatan pendapatan, manajemen aset yang optimal serta analisis pasar yang mendalam dan manajemen risiko yang cermat.

Kantor Pusat

Kantor Pusat Non Operasional

4. Selanjutnya apabila ditinjau dari arus kas, aktivitas operasional Perseroan masih belum dapat membukukan surplus kas dua tahun terakhir (defisit Rp32 miliar per September 2024 dan Rp246 miliar per September 2023). Selain arus kas masuk dan keluar dari pinjaman bank, likuiditas Perseroan juga didanai oleh pemberian utang oleh pihak berelasi yaitu sebesar Rp39 miliar per September 2024 dan Rp44 miliar per September 2023. Merujuk CALK 40 Sifat dan transaksi pihak berelasi, PT Multi Garam Pionir (MGP) merupakan Pemegang saham entitas anak. Agar dijelaskan:
- Latar belakang defisit arus kas operasional.

Jawaban:

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.

- Strategi perbaikan kemampuan kegiatan operasional untuk membukukan surplus arus kas.

Jawaban:

Strategi Perseroan dalam perbaikan kemampuan kegiatan operasional untuk membukukan surplus arus kas yaitu bekerjasama dengan banyak bank-bank untuk program KPR, sehingga memperbanyak opsi bagi *customer* untuk mengajukan KPR. Dengan banyaknya kerjasama KPR dengan banyak bank-bank maka besar harapan proses *approval* KPR dari bank kepada *customer* akan lebih cepat.

- Informasi entitas anak yang juga dipegang oleh MGP.

Jawaban:

Entitas anak yang dipegang oleh MGP yaitu PT Triniti Garam Properti, dengan kepemilikan saham MGP pada PT Triniti Garam Properti yaitu sebanyak 24%.

- Informasi pemegang saham, susunan direksi dan komisaris, serta pengendali MGP.

Jawaban:

Pemegang Saham MGP:

- PT Garam Dominasi Pelopor dengan kepemilikan saham sebesar 275 lembar saham seri A atau senilai Rp. 27.000.000,-.
- PT Sumber Garam Dwitama dengan kepemilikan saham sebesar 1.100 lembar saham seri B atau senilai Rp11.000.000.000,-.

Maka, total keseluruhan saham MGP sejumlah 1.375 lembar saham atau senilai Rp.11.027.000.000,-.

Berikut merupakan susunan Direksi dan Dewan Komisaris MGP:

Direksi

Direktur Utama : Danny Sutradewa
Direktur : Andika Sutoro Putra

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Chandra
Komisaris : Vincentius Prasetyo

PT. PERINTIS TRINITI 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



5. Merujuk pada CALK 25 Utang Lain-lain Jangka Panjang, diketahui bahwa utang lain-lain pihak berelasi telah mencapai Rp411 miliar dengan rincian sebagai berikut:

	2024	2023
<u>Pihak berelasi (Catatan 40)</u>		
PT Multi Garam Pionir	144.966.533	120.250.000
PT Intan Investama International	70.762.553	70.762.553
PT Kunci Daud Indonesia	65.549.874	65.552.374
PT Florest Makmur Indonesia	3.727.903	-
PT Batamas Puri Permai	12.224.098	-
Sugeng Purwanto	50.000.000	50.000.000
PT Samudera Garam Ventura	33.000.000	37.400.000
Septian Starlin	9.333.666	9.333.666
Matius Jusuf	9.389.665	9.389.665
Chandra	6.379.227	6.325.778
Johanes Leonardus Andayaprana	4.735.994	4.710.072
Ishak Chandra	1.387.957	495.567
Lainnya	136.250	30.400
Sub-total	411.593.720	374.250.075

Agar dijelaskan:

- a. Informasi entitas anak yang juga dipegang oleh MGP.

Jawaban:

Entitas anak yang dipegang oleh MGP yaitu PT Trinita Garam Properti, dengan kepemilikan saham MGP pada PT Trinita Garam Properti yaitu sebanyak 24%.

- b. Informasi pemegang saham, susunan direksi dan komisaris, serta pengendali MGP.

Jawaban

Pemegang Saham MGP:

- a. PT. Garam Dominasi Pelopor dengan kepemilikan saham sebesar 275 lembar saham seri A atau senilai Rp. 27.000.000,-.
- b. PT. Sumber Garam Dwitama dengan kepemilikan saham sebesar 1.100 lembar saham seri B atau senilai Rp11.000.000.000,-.

Maka, total keseluruhan saham MGP sejumlah 1.375 lembar saham atau senilai Rp.11.027.000.000,-.

Berikut merupakan susunan Direksi dan Dewan Komisaris MGP:

Direksi

Direktur Utama : Danny Sutradewa
Direktur : Andika Sutoro Putra

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Chandra
Komisaris : Vincentius Prasetyo

Kantor Pusat

Kantor Pusat Non Operasional

6. Berdasarkan perjanjian utang antara PT Trinita Garam Properti (TGP) dengan MGP pada tanggal 8 Oktober 2021 yang diadendum tanggal 17 April 2023, MGP akan memberikan pinjaman sebesar Rp 200.000.000.000,- yang akan diberikan secara bertahap dengan bunga 6% per tahun. Pinjaman ini akan dikembalikan seluruhnya pada tahun ke 5 sejak pencairan pertama dari pinjaman dilakukan dan tanpa jaminan. Agar dijelaskan, dengan mempertimbangkan ketidakmampuan aktivitas operasional Perseroan untuk membukan surplus arus kas dan sehubungan dengan akan jatuh temponya utang tersebut tahun 2026 (1-2 tahun dari sekarang), apa strategi pelunasan utang tersebut?

Jawaban:

Strategi Pelunasan Utang Perseroan yaitu dengan meningkatkan penjualan, melakukan efisiensi biaya operasional yang mencakup biaya pemasaran dan biaya administrasi.

7. Agar disampaikan daftar proyek yang sedang dijalankan oleh Perseroan yang disertai dengan perkiraan nilai investasi yang diperlukan, persentase progress penyelesaian, perkiraan tahun penyelesaian, deskripsi proyek, dan lokasi proyek. Daftar tersebut agar disajikan berdasarkan prioritas pengembangan proyek.

Jawaban:

Berikut merupakan daftar proyek yang sedang dijalankan oleh Perseroan berdasarkan prioritas pengembangan Proyek per 30 September 2024:

No	Nama Proyek	Deskripsi Proyek	Lokasi Proyek	Gross Development Value (Rp)	Persentase Progres Penyelesaian	Perkiraan Tahun Penyelesaian
1	Collins Boulevard	Proyek pengembangan <i>mixed use</i> yang mengadopsi konsep " <i>Contemporary Art</i> ", yang terinspirasi dari sebuah nama jalan bernama Collins Street di Melbourne, Australia, yang mana kota ini dijuluki sebagai "Salah Satu Kota Paling Layak Huni di Dunia".	Pinang, Kota Tangerang	2,05 Triliun	99% (Tower I) & Tower II sedang dalam pembangunan	2026

2	Marc's Boulevard	Kawasan Superblok seluas 23 Ha yang dikembangkan oleh Trinito Land di Batam Center, Batam. Terdiri dari 5 distrik area yaitu Paul Marc, Dean Marc, Grant Marc, Will Marc dan Glenn Marc's, setiap kawasan memiliki keunggulan masing-masing sesuai dengan peruntukannya.	Sadai, Batam	5 Triliun	47% (Paul Marc & Glenn Marc)	2030
3	Sequoia Hills	Kawasan hunian rumah tapak yang mengusung konsep "A Breathing City" dengan lingkungan asri dilengkapi fasilitas modern berskala kota untuk menunjang keseharian penghuni kawasan Sentul	Sentul, Bogor	13,2 Triliun	100% (Marketing Gallery & Show House Cluster II - Earthville) dan 68% (Pembangunan Cluster I)	2030
4	Holdwell Business Park	Mengusung konsep "Modern Business Park" Holdwell Business Park diharapkan akan menjadi pusat bisnis dan komersial terbesar di kota Lampung yang menghubungkan pulau Sumatera dengan pulau pulau lainnya. Holdwell menghadirkan <i>storage-house</i> multifungsi, SOHO, Shophouse, dan <i>ready to build land</i> yang memberikan fleksibilitas fungsi sehingga penghuni bisa mempunyai kemudahan untuk berbisnis maupun tinggal di Holdwell.	Lampung, Bandar Lampung	800 Miliar	100% (Marketing Gallery & Infrastruktur Fase I)	2028

PT. PERINTIS TRINITI 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



5	TanaMori	<p>Kawasan Pariwisata kelas dunia yang dikembangkan oleh Perseroan dan Flores Prosperindo di Labuan Bajo, Nusa Tenggara Timur. Dengan konsep “<i>World-Class Digital Sustainable Tourism Destination</i>”, Perseroan berencana menghadirkan kompleks komersil pariwisata seperti pusat edukasi pariwisata Flores, villa, dan <i>boutique hotel</i>.</p>	Tanamori, Labuan Bajo	10 Triliun	Tahap Persiapan <i>Masterplanning</i> dan <i>Conceptual Design</i>	2035
---	----------	---	-----------------------	------------	--	------

PT. PERINTIS TRINITI 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

