

**LAPORAN PENDAPAT KEWAJARAN
TRANSAKSI
PEROLEHAN PINJAMAN DARI
PIHAK-PIHAK TERAFILIASI
Kepada
PT PERINTIS TRINITI PROPERTI TBK**

No. 00011/2.0113-03/BS/03/0340/1/III/2023
Tanggal : 21 Maret 2023



**KANTOR JASA PENILAI PUBLIK
SYARIF, ENDANG & REKAN**

Registered Public Appraiser & Consultant

Asset - Business Valuation, Consulting & Advisory

**LAPORAN PENDAPAT KEWAJARAN
TRANSAKSI
PEROLEHAN PINJAMAN DARI
PIHAK-PIHAK TERAFILIASI**

Kepada

PT PERINTIS TRINITI PROPERTI TBK

No. 00011/2.0113-03/BS/03/0340/1/III/2023

Tanggal : 21 Maret 2023

No. 00011/2.0113-03/BS/03/0340/1/III/2023

Bekasi, 21 Maret 2023

Kepada :

PT Perintis Trinita Properti Tbk

Brooklyn Premium Office A01-A03

Jl. Sutera Boulevard Kav. 22-26

Alam Sutera, Tangerang Selatan

Perihal: Laporan Pendapat Kewajaran Transaksi Perolehan Pinjaman dari Pihak-Pihak Terafiliasi

Dengan hormat,

KJPP Syarif, Endang & Rekan merupakan Kantor Jasa Penilai Publik yang telah memiliki perizinan dan terdaftar berdasarkan Izin Usaha Kantor Penilai Publik No. 2.12.0113 dan Surat Izin Penilai Publik No. B-1.12.00340 yang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia dan telah terdaftar sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan Surat Tanda Terdaftar (STTD) No. STTD.PB-08/PM.2/2018.

Berdasarkan Surat Perjanjian Kerja No. 0019/SPK/MSE-01/ES/III/2023, tanggal 10 Maret 2023, Kami telah melaksanakan Penilaian untuk memberikan Pendapat Kewajaran atas Transaksi Perolehan Pinjaman antara PT Perintis Trinita Properti Tbk (atau selanjutnya disebut "TRIN") dengan Pihak-Pihak Terafiliasi seperti yang tertuang dalam laporan ini.

Latar Belakang

Sehubungan dengan Pasal 4 ayat 1 huruf b pada POJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan, TRIN telah melakukan kewajibannya untuk mengumumkan keterbukaan informasi atas setiap Transaksi Afiliasi kepada masyarakat melalui Surat TRIN No. 052/CORSEC/PTP/III/2023 tanggal 7 Maret 2023. Dalam Keterbukaan Informasi yang telah disampaikan oleh TRIN tersebut, Otoritas Jasa Keuangan menanggapi melalui surat No. S-195/PM/211/2023 tertanggal 14 Maret 2023 bahwa agar TRIN dapat menyampaikan dokumen-dokumen pendukung atas keterbukaan informasi tersebut.

Pada Keterbukaan Informasi tersebut, TRIN melakukan penandatanganan Perjanjian Hutang Piutang dengan PT Kunci Daud Indonesia ("KDI") dan PT Intan Investama Internasional ("III") selaku Pemegang Saham Utama TRIN, dimana KDI dan III memberikan total pinjaman sebesar Rp15.000.000.000,- dengan rincian sebagai berikut:

- PT Kunci Daud Indonesia (atau selanjutnya disebut "KDI") sebesar Rp8.250.000.000,- (Delapan Miliar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah); dan

- PT Intan Investama Internasional (atau selanjutnya disebut “III”) sebesar Rp6.750.000.000,- (Enam Miliar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).

Nilai atas Transaksi Perolehan Pinjaman dari Pihak–Pihak Terafiliasi kepada TRIN adalah sebesar Rp15.000.000.000,- (Lima Belas Miliar rupiah). Nilai dari Transaksi tersebut adalah 2,34% terhadap jumlah ekuitas TRIN yang sebesar Rp642.070.887.000,- (Enam Ratus Empat Puluh Dua Miliar Tujuh Puluh Juta Delapan Ratus Delapan Puluh Tujuh Ribu Rupiah) berdasarkan Laporan keuangan Audit TRIN per 31 Desember 2022.

Transaksi tersebut memenuhi ketentuan peraturan tentang transaksi afiliasi sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 42/POJK.04/2020, tanggal 20 April 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan (selanjutnya disebut “Peraturan No. 42/POJK.04/2020”) karena transaksi dilakukan oleh pihak–pihak yang memiliki afiliasi dengan TRIN dari sisi kepemilikan saham maupun sisi manajemen kepengurusan. Transaksi juga tidak memenuhi ketentuan terkait transaksi material sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 17/POJK.04/2020, tanggal 20 April 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha (selanjutnya disebut “Peraturan No. 17/POJK.04/2020”) karena nilai transaksi di bawah 20,00% dari ekuitas TRIN per 31 Desember 2022.

Nomor dan Tanggal Laporan Penilaian

Kami telah menyusun Laporan Pendapat Kewajaran atas Transaksi dengan Laporan No. 00011/2.0113–03/BS/03/0340/1/III/2023, tanggal 21 Maret 2023.

Tanggal Penilaian

Tanggal Penilaian dalam laporan Pendapat Kewajaran ini adalah per 31 Desember 2022.

Objek Penilaian

Objek Pendapat Kewajaran dalam penugasan ini adalah Transaksi Perolehan Pinjaman dari Pihak–Pihak Terafiliasi kepada TRIN.

Maksud dan Tujuan Pemberian Pendapat Kewajaran

Maksud dan tujuan dari laporan penilaian ini adalah pemberian Pendapat Kewajaran atas pemberian pinjaman dari Pihak–Pihak Terafiliasi kepada TRIN sebesar Rp15.000.000.000,- (Lima Belas Miliar rupiah).

Pendekatan dan Metode

Pendekatan dan Metode dalam penyusunan laporan Pendapat Kewajaran ini, diantaranya adalah:

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

Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini adalah:

- Laporan Pendapat Kewajaran ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
- Kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam Pendapat Kewajaran.
- Dalam menyusun laporan ini, penilai mengandalkan keakuratan dan kelengkapan informasi yang disediakan oleh atau data yang diperoleh dari informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang kami anggap relevan.
- Penilai menggunakan proyeksi keuangan sebelum dan setelah Transaksi serta Proforma Laporan Keuangan yang disampaikan oleh dengan mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
- Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan Penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan yang telah disesuaikan.
- Laporan yang dihasilkan terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional TRIN.
- Penilai bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran dan kesimpulan yang dihasilkan.
- Penilai telah memperoleh informasi atas status hukum obyek Pendapat Kewajaran dari pemberi tugas.

Kesimpulan

A. Analisis Transaksi

Pihak yang terlibat Transaksi antara lain:

1. PT Perintis Trinita Properti Tbk

TRIN suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 06, tanggal 13 Maret 2009 dari Drs. Arif Djohan Tunggal, S.H, M.H, M.Kn, Notaris di Jakarta. Akta Pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-21089.AH.01.01. Tahun 2009, tanggal 15 Mei 2009.

2. PT Kunci Daud Indonesia

KDI suatu Perseroan Terbatas yang berkedudukan di Kota Jakarta Barat. Sampai dengan tanggal penilaian, KDI merupakan salah satu pemegang saham utama TRIN dengan kepemilikan sebanyak 40,96%.

3. PT Intan Investama Internasional

III suatu Perseroan Terbatas yang berkedudukan di Kota Tangerang Selatan. Sampai dengan tanggal penilaian, III merupakan salah satu pemegang saham utama TRIN dengan kepemilikan sebanyak 33,51%.

Secara garis besar, berikut adalah informasi mengenai Transaksi Perolehan Pinjaman antara TRIN dengan Pihak-Pihak Terafiliasi berdasarkan keterangan manajemen TRIN:

Pihak Pertama

Pemberi Pinjaman	: KDI yang diwakili oleh Bapak Septian Starlin selaku Direktur Utama KDI
Peminjam	: TRIN yang diwakili oleh Bapak Ishak Chandra selaku Direktur Utama TRIN
Perjanjian	: Perjanjian Hutang Piutang No. 005/PHP/PTP-KDI/III/2023
Tanggal	: 7 Maret 2023
Nilai	: Rp8.250.000.000,- (Delapan Miliar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)
Jatuh Tempo	: Terhitung sejak tanggal 07 Maret 2023 dan wajib dibayarkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua paling lambat pada tanggal 03 Desember 2023
Bunga	: 3% per tahun

Pihak Kedua

Pemberi Pinjaman	: III yang diwakili oleh Bapak Chandra selaku Direktur III
Peminjam	: TRIN yang diwakili oleh Bapak Ishak Chandra selaku Direktur Utama TRIN
Perjanjian	: Perjanjian Hutang Piutang No. 005/PHP/PTP-III/III/2023
Tanggal	: 7 Maret 2023
Nilai	: Rp6.750.000.000,- (Enam Miliar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)

Jatuh Tempo : Terhitung sejak tanggal 07 Maret 2023 dan wajib dibayarkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua paling lambat pada tanggal 03 Desember 2023

Bunga : 3% per tahun

Dengan terdapatnya hubungan afiliasi keterlibatan pihak-pihak dengan TRIN, maka Transaksi tersebut memenuhi ketentuan peraturan tentang transaksi afiliasi sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 42/POJK.04/2020, tanggal 20 April 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan (selanjutnya disebut "Peraturan No. 42/POJK.04/2020").

Berdasarkan Laporan keuangan Audit TRIN per 31 Desember 2022, total ekuitas TRIN adalah sebesar Rp642.070.887.000,- (Enam Ratus Empat Puluh Dua Miliar Tujuh Puluh Juta Delapan Ratus Delapan Puluh Tujuh Ribu Rupiah). Berdasarkan informasi dari manajemen TRIN, diketahui bahwa nilai Transaksi adalah sebesar Rp15.000.000.000,- (Lima Belas Miliar rupiah). Dengan demikian, persentase nilai transaksi terhadap ekuitas adalah sebesar 2,34%.

Berdasarkan Peraturan No.17/POJK.04/2020, suatu transaksi dikategorikan sebagai transaksi material apabila nilai transaksi sama dengan 20,00% atau lebih dari ekuitas Perusahaan Terbuka.

Dengan demikian, Transaksi bukan termasuk transaksi material sesuai dengan Peraturan No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.

Risiko terkait dengan adanya Transaksi adalah risiko gagal bayar (*default*) yang disebabkan kegagalan untuk melakukan pembayaran sisa pokok utang pada waktu yang telah ditetapkan.

Manfaat dari adanya Transaksi tersebut, TRIN dapat memenuhi kewajiban-kewajiban yang akan jatuh tempo atau menambah ketersediaan kas yang dapat digunakan untuk kelangsungan usaha proyek-proyek pembangunan properti yang dilaksanakan oleh TRIN.

B. Analisis Kualitatif

PT Perintis Trinita Properti Tbk ("TRIN") didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 06, tanggal 13 Maret 2009 dari Drs. Arif Djohan Tunggal, S.H, M.H, M.Kn, Notaris di Jakarta. Akta Pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-21089.AH.01.01. Tahun 2009, tanggal 15 Mei 2009.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Notaris No. 18, tanggal 18 November 2021 dari Rudy Siswanto, S.H, Notaris di Jakarta Utara, tentang perubahan modal dasar dan disetor penuh. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0485273 Tahun 2021, tanggal 14 Desember 2021.

Sesuai dengan Anggaran Dasar TRIN, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha TRIN berusaha dalam bidang Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa, namun kegiatan usaha TRIN saat ini yang telah benar-benar dijalankan adalah penjualan Real Estat yang dikembangkan oleh TRIN atau bekerjasama dengan Pihak Ketiga.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, TRIN dapat menjalankan kegiatan usaha utamanya yaitu:

- Menjalankan usaha-usaha di bidang Real Estat yang mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian Real Estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa.
- Kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri, pembangunan Real Estat menjadi tanah kavling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal.

TRIN mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2009. TRIN berdomisili di Jl. Sutera Boulevard Kav. 22-26, Brooklyn Premium Office A01-A03, Alam Sutera, Kelurahan Pakualam, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten.

TRIN merupakan Perusahaan yang bergerak dalam bidang Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa dengan *brand* Triniti Land. KDI dan III merupakan pemegang saham utama TRIN.

Alasan TRIN melakukan Transaksi yaitu untuk mendukung kegiatan operasional dan persiapan proyek baru TRIN.

Latar belakang TRIN yaitu untuk memperoleh pendanaan dalam mendukung kegiatan operasional dan persiapan proyek baru TRIN.

C. Analisis Kuantitatif

Kami melakukan analisa inkremental atas Transaksi Perolehan Pinjaman dari Pihak-Pihak Terafiliasi kepada TRIN Berdasarkan hasil analisis inkremental, Transaksi ini dapat memberikan nilai tambah sebagai berikut:

- Pada aset sebesar Rp175,45 miliar pada tahun 2023 hingga mencapai Rp250,95 miliar pada tahun 2030,
- Pada liabilitas pada tahun 2026 sebesar Rp3,72 miliar hingga mencapai Rp35,23 miliar pada tahun 2030,
- Pada ekuitas sebesar Rp205,2 miliar pada tahun 2023 dan sebesar Rp215,72 miliar pada tahun 2030,
- Pada laba bersih diperkirakan sebesar Rp81,06 miliar pada tahun 2023 dan sebesar Rp2,12 miliar pada tahun 2030,
- Pada kas dan setara kas sebesar Rp85,20 miliar di tahun 2023 dan sebesar Rp2,12 miliar pada tahun 2030.

Berdasarkan analisis kelayakan, menunjukkan bahwa dengan dilakukannya transaksi didapat kriteria kelayakan dengan variabel-variabel sebagai berikut:

- **Internal Rate of Return (IRR) > Discount Rate** --> **Layak**
IRR yang dihasilkan adalah sebesar 43,24% yang berarti di atas tingkat *discount rate* yang sebesar 9,36%.
- **Net Present Value (NPV) \geq 0** --> **Layak**
NPV yang dihasilkan menunjukkan angka yang positif yaitu sebesar Rp1.574.776.000.000,-.
- **Profitability Index (PI) > 1** --> **Layak**
PI yang diperoleh adalah sebesar 2,36420 yang berarti lebih besar dari 1.
- **Payback Period (PP)**
PP akan diperoleh dalam waktu 3 tahun 6 bulan.

Berdasarkan analisis sensitivitas, pada kondisi normal NPV yang dihasilkan adalah sebesar Rp1.574,78 miliar, jika terjadi perubahan terhadap penjualan, dimana penjualan turun sampai dengan 20,00% maka NPV yang dihasilkan adalah sebesar Rp5,85 miliar. Apabila terjadi perubahan terhadap struktur biaya, dimana struktur biaya naik sampai dengan 20,00% maka NPV yang dihasilkan adalah sebesar Rp551,68 miliar. Apabila terjadi perubahan terhadap biaya investasi, dimana biaya investasi naik sampai dengan 20,00% maka NPV yang dihasilkan adalah sebesar Rp1.437,43 miliar. Sedangkan apabila terjadi perubahan terhadap *discount rate*, dimana *discount rate* naik sampai dengan 20,00% maka NPV yang dihasilkan adalah sebesar Rp1.385,49 miliar.

Berdasarkan grafik sensitivitas terlihat bahwa kelayakan TRIN dengan dilakukannya transaksi lebih sensitif terhadap penurunan penjualan.

D. Analisis Kewajaran Nilai Transaksi

Berdasarkan hasil analisis inkremental, Transaksi Perolehan Pinjaman kepada Pihak-Pihak Terafiliasi dapat memberikan nilai tambah pada aset sebesar Rp175,45 miliar pada tahun 2023 hingga mencapai Rp250,95 miliar pada tahun 2030, nilai tambah pada

liabilitas pada tahun 2026 sebesar Rp3,72 miliar hingga mencapai Rp35,23 miliar pada tahun 2030, nilai tambah pada ekuitas diperkirakan sebesar Rp205,2 miliar pada tahun 2023 dan sebesar Rp215,72 miliar pada tahun 2030, nilai tambah pada laba bersih diperkirakan sebesar Rp81,06 miliar pada tahun 2023 dan sebesar Rp2,12 miliar pada tahun 2030, nilai tambah atau terjadi kenaikan kas dan setara kas sebesar Rp85,20 miliar di tahun 2023 dan sebesar Rp2,12 miliar pada tahun 2030.

Berdasarkan hasil analisis kelayakan menunjukkan bahwa dengan dilakukannya transaksi adalah layak yang ditunjukkan dengan nilai IRR sebesar 43,24% lebih besar dan tingkat *discount rate* yang sebesar 9,36% dan NPV positif Rp1.574.776.000.000,-. Dengan nilai-nilai indikator tersebut, transaksi layak dilaksanakan.

Perlu kami jelaskan bahwa pada transaksi ini tidak terdapat jaminan atas pinjaman-pinjaman Pihak-Pihak Terafiliasi.

E. Analisis Faktor-faktor Lain yang Relevan

Dana yang diperoleh dari pinjaman Pihak-Pihak Terafiliasi sebesar Rp15.000.000.000,- akan digunakan untuk kegiatan operasional dan persiapan proyek baru TRIN.

Pendapat Mengenai Kewajaran Transaksi

Berdasarkan pertimbangan analisis transaksi, analisis kualitatif dan analisis kuantitatif atas Transaksi, analisis atas kewajaran nilai transaksi dan analisis faktor lain yang relevan, maka kami berpendapat bahwa Transaksi Perolehan Pinjaman dari Pihak-Pihak Terafiliasi kepada TRIN adalah Wajar.

Kesimpulan akhir di atas berlaku bilamana tidak terdapat perubahan yang memiliki dampak material terhadap Pinjaman kepada Pihak-Pihak Terafiliasi. Perubahan tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada perubahan kondisi, baik secara internal maupun secara eksternal yaitu kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis, perdagangan dan keuangan serta peraturan-peraturan pemerintah Indonesia dan peraturan terkait lainnya setelah tanggal Laporan Pendapat Kewajaran ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal Laporan Pendapat Kewajaran ini dikeluarkan terjadi perubahan-perubahan tersebut di atas, maka kesimpulan mengenai kewajaran Transaksi Perolehan Pinjaman dari Pihak-Pihak Terafiliasi kepada TRIN ini mungkin berbeda.

Hormat kami,
KJPP SYARIF, ENDANG & REKAN



Endang Sunardi, ST, MM, MAPPI (Cert)

Rekan

MAPPI	: No. 09-S-02341
Izin Penilai	: No. B-1.12.00340
Klasifikasi Izin	: Penilai Bisnis
Register	: No. RMK-2017.00303
STTD OJK	: No. STTD.PB-08/PM.2/2018
STTD IKNB	: No. 173/NB.122/STTD-P/2019

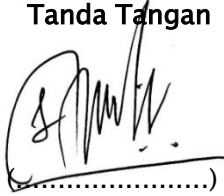
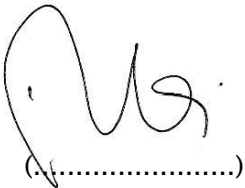
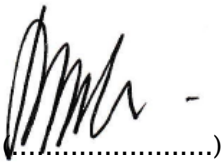
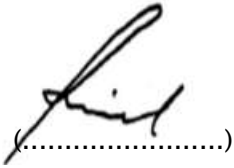
PERNYATAAN PENILAI

Dalam batas kemampuan dan keyakinan kami sebagai Penilai, kami yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa :

1. Dalam mempersiapkan Laporan Pendapat kewajaran ini kami telah bertindak secara independen tanpa adanya konflik dan tidak terafiliasi dengan TRIN, dan pihak-pihak yang terkait dengan transaksi. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, Laporan Pendapat kewajaran ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau kerugian pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh pendapat yang dihasilkan dari proses analisis pendapat kewajaran ini dan kami hanya menerima imbalan sesuai dengan yang tercantum pada Surat Perjanjian Kerja (SPK) No. 0019/SPK/MSE-01/ES/III/2023, tanggal 10 Maret 2023;
2. Perhitungan dan analisis dalam rangka pemberian Pendapat Kewajaran telah dilakukan dengan benar;
3. Penilai bertanggung jawab atas pendapat yang diberikan dalam rangka penugasan Pendapat kewajaran;
4. Penugasan penilaian profesional telah dilakukan terhadap Objek Penilaian pada tanggal Pendapat Kewajaran;
5. Analisis telah dilakukan untuk tujuan sebagaimana diungkapkan dalam Laporan Pendapat Kewajaran;
6. Kesimpulan Pendapat Kewajaran telah sesuai dengan asumsi-asumsi dan kondisi pembatas;
7. Data ekonomi dan industri dalam Laporan Pendapat Kewajaran diperoleh dari berbagai sumber yang diyakini Penilai Usaha dapat dipertanggungjawabkan;
8. Penilaian dilakukan dengan memenuhi ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 35/POJK.04/2020, SEOJK No. 17/SEOJK.004/2020, POJK No. 17/POJK.04/2020, dan Kode Etik Penilai Indonesia ("KEPI") serta Standar Penilaian Indonesia 2018 ("SPI 2018") yang ditetapkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia ("MAPPI").
9. Penilai telah memenuhi persyaratan pendidikan profesional yang ditentukan dan/atau diselenggarakan oleh Asosiasi Profesi Penilai yang diakui Pemerintah;
10. Tidak seorangpun, kecuali yang disebutkan dalam Laporan ini, telah menyediakan bantuan profesional dalam menyiapkan Laporan Penilaian.

KJPP Syarif, Endang & Rekan menyatakan bahwa Para Penilai yang kami libatkan dalam penugasan Penilaian ini adalah Penilai profesional yang kompeten dan memiliki keahlian penilaian yang baik.

Bekasi, 21 Maret 2023

No.	Nama	Tugas	Tanda Tangan
1.	Endang Sunardi, ST, MM, MAPPI (Cert) MAPPI : No. 09-S-02341 Izin Penilai : No. B-1.12.00340 Klasifikasi Izin : Penilai Bisnis Register : No. RMK-2017.00303 STTD OJK : No. STTD.PB-08/PM.2/2018 STTD IKNB : No. 173/NB.122/STTD-P/2019	Penanggung Jawab	 (.....)
2.	Meilindra Indriani, S.Si MAPPI : No. 14-T-05006 Register : No. RMK-2017.01002	Reviewer	 (.....)
3.	Toyib Efendi, SE, M.Ec. Dev MAPPI : No. 09-P-02398 Register : No. RMK-2021.03694	Staf Penilai	 (.....)
4.	Muhammad Rizal Hidayat, S.Pt MAPPI : No. 13-A-04453	Tenaga Inspeksi	 (.....)

DAFTAR ISI

PERNYATAAN PENILAI	x
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Nomor dan Tanggal Laporan Penilaian	2
1.3 Tanggal Penilaian.....	2
1.4 Identitas Pemberi Tugas.....	2
1.5 Objek Penilaian	3
1.6 Maksud dan Tujuan Pemberian Pendapat Kewajaran	3
1.7 Benturan Kepentingan Atas Transaksi	3
1.8 Data, Informasi dan Prosedur yang Digunakan	3
1.9 Ruang Lingkup Penilaian	5
1.10 Pendekatan dan Metode.....	5
1.11 Asumsi dan Kondisi Pembatas.....	6
2 ANALISIS TRANSAKSI	7
2.1 Analisis Pengaruh Transaksi Terhadap Keuangan Perusahaan.....	7
2.2 Hubungan Pihak yang Melakukan Transaksi	7
2.3 Materialitas Nilai Transaksi	8
2.4 Perjanjian dan Persyaratan yang Disepakati Dalam Transaksi.....	8
2.5 Risiko dan Manfaat Transaksi Atas Transaksi	9
3 ANALISIS KELAYAKAN PENGGUNAAN DANA ATAS TRANSAKSI	10
4 ANALISIS KUALITATIF	11
4.1 Riwayat Perusahaan Dan Sifat Kegiatan Usaha	11
4.2 Riwayat Transaksi Pinjam Meminjam Dana	12
4.3 Analisis Industri dan Bisnis	15
4.3.1 Tinjauan Makro Ekonomi Indonesia.....	15
4.3.2 Kondisi Industri	18
4.4 Analisis Operasional dan Prospek Perusahaan	20
4.5 Alasan dan Latar Belakang Transaksi.....	21
4.6 Keuntungan dan Kerugian yang Bersifat Kualitatif	21
4.7 Analisis Dampak <i>leverage</i> pada Keuangan.....	21
4.8 Analisis Dampak Likuiditas pada Keuangan Perusahaan	23
5 ANALISIS KUANTITATIF.....	25
5.1 Penilaian Atas Potensi Pendapatan, Aset, Liabilitas, dan Kondisi Keuangan Perusahaan	25
5.1.1 Penilaian Kinerja Historis.....	25
5.1.2 Penilaian Atas Proyeksi Keuangan	37
5.1.3 Analisis Rasio Keuangan	42

5.1.4	Analisis Keuangan Sebelum Transaksi dan Setelah Transaksi Dilakukan	45
5.1.5	Analisis Kemampuan Penerima Pinjaman untuk Melunasi Transaksi.....	48
5.1.6	Analisis <i>Cash Management</i> dan <i>Financial Covenant</i> dari Transaksi.....	50
5.1.7	Analisis Tingkat Suku Bunga	50
5.2	Analisis Inkremental	50
5.2.1	Kontribusi Nilai Tambah dan Dampak Terhadap Proyeksi Keuangan	50
5.2.2	Biaya atau Pendapatan yang Relevan	55
5.2.3	Informasi Non Keuangan yang Relevan.....	55
5.3	Analisis Sensitivitas.....	56
6	ANALISIS ATAS JAMINAN	58
7	ANALISIS KEWAJARAN TRANSAKSI.....	59
8	ANALISIS FAKTOR-FAKTOR LAIN YANG RELEVAN	60
9	PENDAPAT MENGENAI KEWAJARAN TRANSAKSI.....	61
10	KUALIFIKASI PENILAI USAHA	62
11	KESIMPULAN	63

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Nilai Transaksi Material.....	8
Tabel 2 Perhitungan Analisis Kelayakan Transaksi (Rp.Juta)	10
Tabel 3 Susunan Pemegang Saham TRIN.....	12
Tabel 4 Pertumbuhan PDB Domestik dan Komponen Berdasarkan Pengeluaran	16
Tabel 5 Pertumbuhan PDB Domestik dan Komponen Berdasarkan Lapangan Usaha.....	16
Tabel 6 Proyeksi DAR dan DER.....	21
Tabel 7 Perbandingan DER dan DAR dengan Perusahaan Publik pada Industri Sejenis	22
Tabel 8 <i>Current Ratio</i> dan <i>Quick Ratio</i>	23
Tabel 9 Proyeksi <i>Current Ratio</i> dan <i>Quick Ratio</i>	24
Tabel 10 Kinerja Posisi Keuangan (Aset) TRIN (Rp.000)	25
Tabel 11 Kinerja Posisi Keuangan (Liabilitas dan Ekuitas) TRIN (Rp.000).....	27
Tabel 12 Kinerja Laba (Rugi) TRIN (Rp.000).....	30
Tabel 13 Rasio Keuangan	34
Tabel 14 Arus Kas TRIN (Rp.000)	35
Tabel 15 Proyeksi Posisi Keuangan Dengan Adanya Transaksi (Rp.Juta).....	38
Tabel 16 Proyeksi Laba Rugi Dengan Adanya Transaksi (Rp.Juta)	40
Tabel 17 Proyeksi Arus Kas Dengan Adanya Transaksi (Rp.Juta)	41
Tabel 18 Rasio Keuangan	42
Tabel 19 Proforma Posisi Keuangan (Rp.000).....	46
Tabel 20 Proyeksi Arus Kas TRIN dengan Adanya Transaksi Terkait Dengan Kemampuan Melunasi Utang (Rp.Juta)	48
Tabel 21 Inkremental Posisi Keuangan (Rp.Juta).....	51
Tabel 22 Inkremental Laba Rugi (Rp.Juta)	53
Tabel 23 Inkremental Arus Kas (Rp.Juta)	53
Tabel 24 Analisis Sensitivitas.....	56

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Grafik Inflasi IHK dan Komponen	17
Gambar 2 Inflasi Daerah	17
Gambar 3 Prakiraan Kenaikan Harga Properti Residensial Triwulan III Secara Tahunan per Wilayah (% , yoy)	19
Gambar 4 Pertumbuhan Tahunan Penjualan Rumah (% , yoy).....	20
Gambar 5 Analisis Sensitivitas	56

1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

PT Perintis Trinita Properti Tbk (atau selanjutnya disebut "TRIN") adalah sebuah Perseroan Terbatas berstatus perusahaan terbuka yang didirikan berdasarkan Notaris No. 06 yang dibuat di hadapan Drs. Arif Djohan Tunggal, S.H, M.H, M.Kn, Notaris di Jakarta. Kegiatan usaha utama TRIN adalah bergerak dalam bidang Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa, namun kegiatan usaha TRIN saat ini yang telah benar-benar dijalankan adalah penjualan Real Estat yang dikembangkan oleh TRIN atau bekerjasama dengan Pihak Ketiga. TRIN berkantor pusat di Jl. Sutera Boulevard Kav. 22-26, Brooklyn Premium Office A01-A03, Alam Sutera, Kelurahan Pakualam, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten.

Sehubungan dengan Pasal 4 ayat 1 huruf b pada POJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan, TRIN telah melakukan kewajibannya untuk mengumumkan keterbukaan informasi atas setiap Transaksi Afiliasi kepada masyarakat melalui Surat TRIN No. 052/CORSEC/PTP/III/2023 tanggal 7 Maret 2023. Dalam Keterbukaan Informasi yang telah disampaikan oleh TRIN tersebut, Otoritas Jasa Keuangan menanggapi melalui surat No. S-195/PM/211/2023 tertanggal 14 Maret 2023 bahwa agar TRIN dapat menyampaikan dokumen-dokumen pendukung atas keterbukaan informasi tersebut.

Pada Keterbukaan Informasi tersebut, TRIN melakukan penandatanganan Perjanjian Hutang Piutang dengan PT Kunci Daud Indonesia ("KDI") dan PT Intan Investama Internasional ("III") selaku Pemegang Saham Utama TRIN, dimana KDI dan III memberikan total pinjaman sebesar Rp15.000.000.000,- dengan rincian sebagai berikut:

- KDI sebesar Rp8.250.000.000,- (Delapan Miliar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah); dan
- III sebesar Rp6.750.000.000,- (Enam Miliar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).

Nilai atas Transaksi Perolehan Pinjaman dari Pihak-Pihak Terafiliasi kepada TRIN adalah sebesar Rp15.000.000.000,- (Lima Belas Miliar rupiah). Nilai dari Transaksi tersebut adalah 2,34% terhadap jumlah ekuitas TRIN yang sebesar Rp642.070.887.000,- (Enam Ratus Empat Puluh Dua Miliar Tujuh Puluh Juta Delapan Ratus Delapan Puluh Tujuh Ribu Rupiah) berdasarkan Laporan keuangan Audit TRIN per 31 Desember 2022.

Transaksi tersebut memenuhi ketentuan peraturan tentang transaksi afiliasi sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 42/POJK.04/2020, tanggal 20 April 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan (selanjutnya disebut “Peraturan No. 42/POJK.04/2020”) karena transaksi dilakukan oleh pihak-pihak yang memiliki afiliasi dengan TRIN dari sisi kepemilikan saham maupun sisi manajemen kepengurusan. Transaksi juga tidak memenuhi ketentuan terkait transaksi material sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 17/POJK.04/2020, tanggal 20 April 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha (selanjutnya disebut “Peraturan No. 17/POJK.04/2020”) karena nilai transaksi di bawah 20,00% dari ekuitas TRIN per 31 Desember 2022.

1.2 Nomor dan Tanggal Laporan Penilaian

KJPP Syarif, Endang & Rekan telah ditunjuk oleh TRIN dengan Surat Perjanjian Kerja No. 0019/SPK/MSE-01/ES/III/2023, tanggal 10 Maret 2023, dengan maksud untuk memberikan Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*) atas Transaksi.

KJPP Syarif, Endang & Rekan merupakan Kantor Jasa Penilai Publik yang telah memiliki perizinan dan terdaftar berdasarkan Izin Usaha Kantor Penilai Publik No. 2.12.0113 dan Surat Izin Penilai Publik No. B-1.12.00340 yang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia dan telah terdaftar sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan Surat Tanda Terdaftar (STTD) No. STTD.PB-08/PM.2/2018.

1.3 Tanggal Penilaian

Tanggal Penilaian dalam laporan Pendapat Kewajaran ini adalah per 31 Desember 2022.

1.4 Identitas Pemberi Tugas

Pemberi tugas dalam penyusunan Laporan Pendapat Kewajaran ini adalah:

Nama Perusahaan : PT Perintis Trinitis Properti Tbk
Bidang Usaha : Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa
Alamat : Jl. Sutera Boulevard Kav. 22-26, Brooklyn Premium Office A01-A03, Kelurahan Pakualam, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten.
Telepon : 02180821403
Email : corsec.trin@trinitiland.com
Situs : www.trinitiland.com

1.5 Objek Penilaian

Objek Pendapat Kewajaran dalam penugasan ini adalah Transaksi Perolehan Pinjaman dari Pihak-Pihak Terafiliasi kepada TRIN.

1.6 Maksud dan Tujuan Pemberian Pendapat Kewajaran

Maksud dan tujuan dari laporan penilaian ini adalah pemberian Pendapat Kewajaran atas pemberian pinjaman dari Pihak-Pihak Terafiliasi kepada TRIN sebesar Rp15.000.000.000,- (Lima Belas Miliar rupiah).

Dalam melakukan Penilaian Pendapat Kewajaran ini kami berpedoman pada Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 dan Surat Edaran OJK No. 17/SEOJK.004/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Usaha di Pasar Modal, POJK No. 17/POJK.04/2020, Kode Etik Penilai Indonesia ("KEPI"), serta Standar Penilaian Indonesia 2018 ("SPI 2018") yang ditetapkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia ("MAPPI").

1.7 Benturan Kepentingan Atas Transaksi

Transaksi melibatkan pihak yang secara kepentingan ekonomis dari masing-masing pihak diketahui tidak ada benturan kepentingan atas Transaksi.

1.8 Data, Informasi dan Prosedur yang Digunakan

Untuk dapat memberikan pendapat atas Kewajaran Transaksi, sebagai Penilai Independen kami telah mempelajari, mempertimbangkan, mengacu atau melaksanakan prosedur atas hal-hal sebagai berikut:

1. Laporan Keuangan Konsolidasian TRIN dan entitas anak untuk Tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2018, No. 00110/2.1104/AU.1/03/0147-5/1/VIII/2019, tanggal 7 Agustus 2019 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Ahalik, S.E, Ak, M.Si, M.Ak, CPA, CPSAK, CPMA, CA dari Kantor Akuntan Publik Maurice Ganda Nainggolan & Rekan dengan opini wajar dalam semua hal yang material;
2. Laporan Keuangan Konsolidasian TRIN dan entitas anak untuk Tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2019, No. 00047/2.1104/AU.1/03/1292-1/1/IV/2020, tanggal 27 April 2020 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Ahalik, S.E, Ak, M.Si, M.Ak, CPA, CPSAK, CPMA, CA dari Kantor Akuntan Publik Maurice Ganda Nainggolan & Rekan dengan opini wajar dalam semua hal yang material;

3. Laporan Keuangan Konsolidasian TRIN dan entitas anak untuk Tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2020, No. 00247/2.1035/AU.1/03/1164-1/1/V/2021, tanggal 10 Mei 2021 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Christiadi Tjahnadi dari Kantor Akuntan Publik Anwar & Rekan dengan opini wajar dalam semua hal yang material;
4. Laporan Keuangan Konsolidasian TRIN dan entitas anak untuk periode yang berakhir tanggal 31 Desember 2021, No. 00227/2.1035/AU.1/03/1164-2/1/V/2022, tanggal 24 Mei 2022 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Christiadi Tjahnadi dari Kantor Akuntan Publik Anwar & Rekan dengan opini wajar dalam semua hal yang material;
5. Laporan Keuangan Konsolidasian TRIN dan entitas anak untuk periode yang berakhir tanggal 31 Desember 2022, No. 00070/2.1035/AU.1/03/1164-3/1/III/2023, tanggal 21 Maret 2023 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Christiadi Tjahnadi dari Kantor Akuntan Publik Anwar & Rekan dengan opini wajar dalam semua hal yang material;
6. Perjanjian-perjanjian Pengakuan Hutang Piutang Pihak-Pihak Terafiliasi;
7. Proyeksi Keuangan TRIN dengan dan tanpa transaksi;
8. Proforma Keuangan TRIN tanggal 31 Desember 2022;
9. Akta dan Legalitas Umum TRIN;
10. Surat Pernyataan Manajemen atas Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan No. 003/DIR/PTP/III/2023, tanggal 20 Maret 2023, dinyatakan bahwa Transaksi mengandung unsur transaksi afiliasi dan tidak terdapat benturan kepentingan;
11. Surat Pernyataan Manajemen atas Transaksi Material No. 002/DIR/PTP/III/2023, tanggal 20 Maret 2023, dinyatakan bahwa Transaksi tidak termasuk pada transaksi material;
12. Diskusi dengan manajemen TRIN yaitu:
 - Bapak Drs. Stanley Setiadi sebagai Direktur Keuangan TRIN;
 - Bapak Kian Yui sebagai *Head of Corporate Finance* TRIN;
 - Ibu Riska Afriani sebagai *Corporate Secretary* TRIN;
13. Surat Pernyataan Manajemen atas kebenaran data dan informasi yang diberikan 001/DIR/PTP/III/2023, tanggal 20 Maret 2023.

Prosedur yang Digunakan

Laporan dan fakta yang terkandung dalam Laporan adalah berdasarkan informasi dan representasi yang disediakan oleh manajemen dan dikompilasi oleh Penilai. Informasi yang terkandung dalam Laporan ini adalah benar dan akurat dalam semua hal yang material, tidak menyesatkan, dan bahwa tidak ada fakta lainnya, yang mana jika dihilangkan dapat membuat Laporan ini dan informasi atau pernyataan di dalamnya menjadi menyesatkan.

Selain itu informasi lainnya seperti informasi pasar, industri, dan data lainnya yang diperoleh dari data riset dari domain publik. Dalam penyusunan laporan ini, telah dilakukan prosedur sebagai berikut: (i) TRIN telah diberikan kesempatan untuk meminta dan me-*review*, dan telah menerima semua informasi yang diperlukan untuk memeriksa kembali keakuratan informasi atau untuk melengkapi informasi di dalamnya (ii) TRIN tidak bergantung kepada Penilai atau seseorang yang memiliki hubungan afiliasi dengan Penilai atau pihak lain yang berafiliasi dengan Penilai sehubungan dengan pemeriksaan keakuratan informasi atau keputusan. Penyampaian dari Laporan ini atau setiap negosiasi yang dibuat berdasarkan Laporan ini, dalam kondisi apapun, tidak dapat diimplikasikan bahwa informasi yang terkandung adalah benar setelah tanggal Laporan ini. Prosedur lain yang dilakukan Penilai adalah memeriksa dan menganalisa seluruh Dokumen Transaksi, Laporan Keuangan, dan tiap bagian dari Transaksi dalam hal kewajarannya.

1.9 Ruang Lingkup Penilaian

Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*) merupakan suatu pernyataan yang diberikan oleh Penilai Usaha untuk menyatakan bahwa suatu transaksi yang dilakukan adalah wajar atau tidak wajar. Sesuai dengan peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, pemberian pendapat kewajaran setelah dilakukan analisis atas:

- a. Nilai dari objek yang ditransaksikan;
- b. Dampak keuangan dari transaksi yang dilakukan terhadap kepentingan pemegang saham;
- c. Pertimbangan bisnis yang digunakan oleh manajemen perusahaan terkait dengan Transaksi yang dilakukan terhadap kepentingan pemegang saham.

Nilai materialitas Transaksi diatur sesuai dengan No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.

Sehubungan dengan peraturan tersebut berkaitan dengan penunjukkan Penilai untuk memberikan pendapat kewajaran atas Transaksi, maka ruang lingkup pendapat kewajaran berdasarkan pada analisis atas kewajaran dari Transaksi tersebut.

1.10 Pendekatan dan Metode

Sesuai dengan ruang lingkup penilaian, pendekatan dan metode yang digunakan adalah:

- a. Analisis transaksi;
- b. Analisis kualitatif dan analisis kuantitatif atas transaksi;
- c. Analisis atas kewajaran nilai transaksi;

- d. Analisis atas faktor lain yang relevan.

1.11 Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini adalah:

- Laporan Pendapat Kewajaran ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
- Kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam Pendapat Kewajaran.
- Dalam menyusun laporan ini, penilai mengandalkan keakuratan dan kelengkapan informasi yang disediakan oleh TRIN atau data yang diperoleh dari informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang kami anggap relevan.
- Penilai menggunakan proyeksi keuangan sebelum dan setelah Transaksi serta Proforma Laporan Keuangan yang disampaikan oleh TRIN dengan mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
- Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan Penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan yang telah disesuaikan.
- Laporan yang dihasilkan terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional TRIN.
- Penilai bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran dan kesimpulan yang dihasilkan.
- Penilai telah memperoleh informasi atas status hukum obyek Pendapat Kewajaran dari pemberi tugas.

2 ANALISIS TRANSAKSI

2.1 Analisis Pengaruh Transaksi Terhadap Keuangan Perusahaan

Berdasarkan analisis terhadap Laporan posisi keuangan sebelum transaksi dan posisi keuangan setelah transaksi perolehan pinjaman, Transaksi mengakibatkan TRIN mengalami peningkatan total aset dari Rp2.076,98 miliar menjadi sebesar Rp2.091,98 miliar, yang terutama berasal dari kenaikan kas dan setara kas di sisi aset lancar.

Dampak terhadap posisi keuangan juga berupa peningkatan total liabilitas dari Rp2.076,98 miliar menjadi sebesar Rp2.091,98 miliar yang terutama berasal dari penyesuaian utang lain-lain Pihak-Pihak Terafiliasi Rp15,00 miliar.

2.2 Hubungan Pihak yang Melakukan Transaksi

Adapun para pihak yang terlibat Transaksi antara lain:

1. PT Perintis Trinita Properti Tbk

TRIN suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 06, tanggal 13 Maret 2009 dari Drs. Arif Djohan Tunggal, S.H, M.H, M.Kn, Notaris di Jakarta. Akta Pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-21089.AH.01.01. Tahun 2009, tanggal 15 Mei 2009.

2. PT Kunci Daud Indonesia

KDI suatu Perseroan Terbatas yang berkedudukan di Kota Jakarta Barat. Sampai dengan tanggal penilaian, KDI merupakan salah satu pemegang saham utama TRIN dengan kepemilikan sebanyak 40,96%.

3. PT Intan Investama Internasional

III suatu Perseroan Terbatas yang berkedudukan di Kota Tangerang Selatan. Sampai dengan tanggal penilaian, III merupakan salah satu pemegang saham utama TRIN dengan kepemilikan sebanyak 33,51%.

Kedua pihak memiliki hubungan afiliasi dari sisi kepemilikan saham maupun sisi manajemen kepengurusan di TRIN. Dengan terdapatnya hubungan afiliasi keterlibatan pihak-pihak dengan TRIN, maka Transaksi tersebut memenuhi ketentuan peraturan tentang transaksi afiliasi sebagaimana didefinisikan dalam

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 42/POJK.04/2020, tanggal 20 April 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan (selanjutnya disebut “Peraturan No. 42/POJK.04/2020”).

2.3 Materialitas Nilai Transaksi

Nilai Transaksi merupakan transaksi material dengan gambaran sebagai berikut:

Tabel 1 Nilai Transaksi Material

Uraian	Ekuitas 31 Desember 2022 (Rp.000)	Nilai Transaksi (Rp.000)	Persentase (%)
Transaksi Perolehan Pinjaman antara TRIN dengan Pihak-Pihak Terafiliasi	657.033.254	15.000.000	2,34%

Berdasarkan Laporan keuangan Audit TRIN per 31 Desember 2022, total ekuitas TRIN adalah sebesar Rp642.070.887.000,-. Berdasarkan informasi dari manajemen TRIN, diketahui bahwa nilai Transaksi adalah sebesar Rp15.000.000.000,- Dengan demikian, persentase nilai transaksi terhadap ekuitas adalah sebesar 2,34%.

Berdasarkan Peraturan No. 17/POJK.04/2020, suatu transaksi dikategorikan sebagai transaksi material apabila nilai transaksi sama dengan 20,00% atau lebih dari ekuitas Perusahaan Terbuka.

Dengan demikian, Transaksi bukan termasuk transaksi material sesuai dengan Peraturan No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.

2.4 Perjanjian dan Persyaratan yang Disepakati Dalam Transaksi

Berdasarkan informasi dari manajemen, terdapat perjanjian-perjanjian hutang piutang sehubungan dengan Transaksi Perolehan Pinjaman dari Pihak-Pihak Terafiliasi kepada TRIN.

Secara garis besar, berikut adalah informasi mengenai Transaksi Perolehan Pinjaman dari Pihak-Pihak Terafiliasi kepada TRIN berdasarkan keterangan manajemen TRIN:

Pihak Pertama

Pemberi Pinjaman : KDI yang diwakili oleh Bapak Septian Starlin

Peminjam	: TRIN yang diwakili oleh Bapak Ishak Chandra
Perjanjian	: Perjanjian Hutang Piutang No. 005/PHP/PTP-KDI/III/2023
Tanggal	: 7 Maret 2023
Nilai	: Rp8.250.000.000,- (Delapan Miliar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)
Jatuh Tempo	: Terhitung sejak tanggal 07 Maret 2023 dan wajib dibayarkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua paling lambat pada tanggal 03 Desember 2023
Bunga	: 3% per tahun

Pihak Kedua

Pemberi Pinjaman	: III yang diwakili oleh Bapak Chandra
Peminjam	: TRIN yang diwakili oleh Bapak Ishak Chandra
Perjanjian	: Perjanjian Hutang Piutang No. 005/PHP/PTP-III/III/2023
Tanggal	: 7 Maret 2023
Nilai	: Rp6.750.000.000,- (Enam Miliar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)
Jatuh Tempo	: Terhitung sejak tanggal 07 Maret 2023 dan wajib dibayarkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua paling lambat pada tanggal 03 Desember 2023
Bunga	: 3% per tahun

2.5 Risiko dan Manfaat Transaksi Atas Transaksi

Risiko terkait dengan adanya Transaksi adalah risiko gagal bayar (*default*) yang disebabkan kegagalan untuk melakukan pembayaran sisa pokok utang dan bunga pada waktu yang telah ditetapkan.

Manfaat dari adanya Transaksi tersebut, TRIN dapat memenuhi kewajiban-kewajiban yang akan jatuh tempo atau menambah ketersediaan kas yang dapat digunakan untuk kelangsungan usaha proyek-proyek pembangunan properti yang dilaksanakan oleh TRIN.

3 ANALISIS KELAYAKAN PENGGUNAAN DANA ATAS TRANSAKSI

Berikut ini disampaikan perhitungan terkait dengan analisis transaksi.

Tabel 2 Perhitungan Analisis Kelayakan Transaksi (Rp.Juta)

Keterangan	TOTAL	2023 1,00	2024 2,00	2025 3,00	2026 4,00	2027 5,00	2028 6,00	2029 7,00	2030 8,00
E B I T D A	4.042.695	313.371	385.804	677.580	680.710	499.817	586.511	533.916	364.986
CASH OUT FLOW									
- Tax	(123.170)	(4.622)	(20.036)	(27.588)	(22.629)	(13.154)	(13.531)	(12.349)	(9.262)
- Interest (i x T)	(7.302)	(7.302)	-	-	-	-	-	-	-
- Investment Outlays - Eksisting	(746.001)	(746.001)	-	-	-	-	-	-	-
- Capital Expenditure, CAPEX	(5.000)	(5.000)	-	-	-	-	-	-	-
+ / - Working Capital	(194.598)	(613.710)	(87.069)	(124.529)	(140.202)	400.119	47.908	218.042	104.842
TOTAL	(1.076.071)	(1.376.635)	(107.105)	(152.117)	(162.830)	386.965	34.377	205.693	95.580
NET CASH FLOW	2.966.624	(1.063.264)	278.699	525.463	517.880	886.782	620.889	739.609	460.566
Discount Factor	9,36%	0,9144	0,8361	0,7645	0,6991	0,6392	0,5845	0,5345	0,4887
DISCOUNTED CASH FLOW	1.574.776	(972.244)	233.026	401.740	362.047	566.875	362.926	395.313	225.094
P R O C E E D		(1.063.264)	(784.565)	(259.102)	258.778	1.145.560	1.766.449	2.506.058	2.966.624
PRESENT VALUE KAS MASUK	2.729.136	286.545	322.578	518.040	475.881	319.507	342.832	285.372	178.381
PRESENT VALUE KAS KELUAR	(1.154.359)	(1.258.789)	(89.552)	(116.300)	(113.834)	247.367	20.094	109.941	46.713
INTERNAL RATE OF RETURN	IRR	43,24%							
NET PRESENT VALUE	NPV	1.574.776							
PROFITABILITY INDEX	PI	2,36420							
PAYBACK PERIOD	PP	3	Tahun	6	Bulan				
BREAK EVEN POINT	BEP								
Penjualan		1.168.867	1.510.037	1.837.631	1.896.392	1.545.875	1.426.886	1.099.517	762.422
Variable Cost		597.315	826.028	863.269	928.103	789.558	620.364	396.492	257.101
Fixed Cost		258.181	298.206	296.782	287.579	256.500	220.010	169.109	140.335
BEP		528.000	658.326	559.726	563.223	524.274	389.239	264.483	211.736
BEP Rata-rata (Rp.Juta)	462.376	45,17%	43,60%	30,46%	29,70%	33,91%	27,28%	24,05%	27,77%
BEP Rata-rata (%)	32,74%								

Berdasarkan analisis kelayakan, menunjukkan bahwa dengan dilakukannya transaksi didapat kriteria kelayakan dengan variabel-variabel sebagai berikut:

- **Internal Rate of Return (IRR) > Discount Rate --> Layak**
IRR yang dihasilkan adalah sebesar 43,24% yang berarti di atas tingkat *discount rate* yang sebesar 9,36%.
- **Net Present Value (NPV) ≥ 0 --> Layak**
NPV yang dihasilkan menunjukkan angka yang positif yaitu sebesar Rp1.574.776.000.000,-.
- **Profitability Index (PI) > 1 --> Layak**
PI yang diperoleh adalah sebesar 2,36420 yang berarti lebih besar dari 1.
- **Payback Period (PP)**
PP akan diperoleh dalam waktu 3 tahun 6 bulan.

4 ANALISIS KUALITATIF

4.1 Riwayat Perusahaan Dan Sifat Kegiatan Usaha

PT Perintis Trinita Properti Tbk ("TRIN") didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 06, tanggal 13 Maret 2009 dari Drs. Arif Djohan Tunggal, S.H, M.H, M.Kn, Notaris di Jakarta. Akta Pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-21089.AH.01.01. Tahun 2009, tanggal 15 Mei 2009.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Notaris No.17, tanggal 18 November 2021 dari Rudy Siswanto, S.H, Notaris di Jakarta Utara, tentang perubahan Komisaris dan Direksi. Perubahan tersebut telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusannya No. AHU-AH.01.03-0485272 dan No. AHU-AH.01.03-0485273 Tahun 2021, tanggal 14 Desember 2021.

Sesuai dengan Anggaran Dasar TRIN, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha TRIN berusaha dalam bidang Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa, namun kegiatan usaha TRIN saat ini yang telah benar-benar dijalankan adalah penjualan Real Estat yang dikembangkan oleh TRIN atau bekerjasama dengan Pihak Ketiga.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, TRIN dapat menjalankan kegiatan usaha utamanya yaitu:

- Menjalankan usaha-usaha di bidang Real Estat yang mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian Real Estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa.
- Kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri, pembangunan Real Estat menjadi tanah kavling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal.

TRIN mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2009. TRIN berdomisili di Jl. Sutera Boulevard Kav. 22-26, Brooklyn Premium Office A01-A03, Alam Sutera, Kelurahan Pakualam, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten.

TRIN merupakan Perusahaan yang bergerak dalam bidang Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa dengan *brand* Trinita Land. KDI dan III merupakan pemegang saham utama TRIN.

Susunan Pemegang Saham

Susunan Pemegang Saham TRIN per 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

Tabel 3 Susunan Pemegang Saham TRIN

Nama Pemegang Saham	Jumlah Lembar Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah (Rp.000)
PT Kunci Daud Indonesia	1.804.000.000	40,96%	180.400.000
PT Intan Investama Internasional	1.476.000.000	33,51%	147.600.000
PT Panca Muara Jaya	264.859.000	6,01%	26.485.900
Masyarakat (masing-masing dengan kepemilikan kurang dari 5%)	660.617.055	15,00%	66.061.706
Treasury Stock	199.000.000	4,52%	19.900.000
Jumlah	4.404.476.055	100,00%	440.447.606

Sumber: Laporan Bulanan tentang Komposisi Pemegang Saham TRIN per 31 Desember 2022

Susunan Komisaris dan Direksi

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi TRIN adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	: Septian Starlin
Komisaris	: DR. Ir. Matius Jusuf, M.M, M.BA
Komisaris Independen	: DR. Ir. Erman Suparno, M.BA, M.Si
Komisaris Independen	: Rachmad, S.H

Dewan Direksi

Direktur Utama	: Ishak Chandra
Direktur	: Johanes L Andayaprana
Direktur	: Drs. Stanley Setiadi
Direktur	: Chandra
Direktur Independen	: Dr. Yohanes Eddy Christianto, S.E, Ak, M.BA

4.2 Riwayat Transaksi Pinjam Meminjam Dana

PT Sahabat Finansial Keluarga

Berdasarkan Akta Perjanjian Anjak Piutang No. 174 tahun 2020, PT Trinita Menara Serpong ("TMS"), entitas anak, menerima fasilitas anjak piutang sebesar Rp25.000.000.000,- dengan nilai *discount* 13% efektif p.a, jangka waktu 12 bulan terhitung sejak 29 Oktober 2019 sampai dengan 29 Oktober 2024.

PT Clipan Finance Indonesia Tbk

a. Berdasarkan Akta Notaris No. 17, tanggal 31 Maret 2017, Perusahaan menerima pinjaman dari PT Clipan Finance Indonesia Tbk dengan *plafond* sebesar Rp18.000.000.000,- dengan suku bunga 17% pa dan provisi 1%. Atas Akta tersebut telah dilakukan *Addendum* I Nomor 01, tanggal 3 September 2018 dan *Addendum* II Nomor 04, tanggal 28 September 2018. Jangka waktu fasilitas kredit tersebut adalah sampai dengan tanggal 10 April 2020.

Berdasarkan Akta Notaris No. 04, tanggal 27 Agustus 2021 dari Windalina, SH, jangka waktu fasilitas diperpanjang sampai dengan 13 Juni 2022.

b. Berdasarkan Akta Notaris No. 10, tanggal 25 September 2017, TRIN menerima pinjaman dari PT Clipan Finance Indonesia Tbk dengan *plafond* sebesar Rp150.000.000.000,- dengan suku bunga 17% pa dan provisi 1%. Berdasarkan *Addendum* I Nomor 05, tanggal 28 September 2018, jangka waktu fasilitas kredit tersebut adalah sampai dengan tanggal 10 April 2020.

Pada bulan Mei 2020, fasilitas kredit modal kerja sejumlah Rp150.000.000.000,- telah dibayarkan.

c. Berdasarkan Akta No. 10, tanggal 25 September 2017, TRIN menerima pinjaman dari PT Clipan Finance Indonesia Tbk dengan *plafond* sebesar Rp130.000.000.000,- dengan dengan suku bunga 17% pa dan provisi 1%. Pinjaman ini akan jatuh tempo pada bulan September 2019.

Berdasarkan Akta Notaris No. 03, tanggal 27 Agustus 2021 dari Windalina, S.H, jangka waktu fasilitas diperpanjang sampai dengan 28 Mei 2022.

PT Bank Pan Indonesia Tbk

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 98, tanggal 21 Juni 2017, PT Pan Indonesia Tbk memberikan fasilitas kredit kepada PT Trinita Dinamik ("TD"), entitas anak yang tidak dikonsolidasi pada tahun 2020, berupa fasilitas pinjaman jangka panjang sebesar Rp250.000.000.000,-.

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (“SP2K”) atas nama TD No. 0793/CIB/EXT/17, TD memperoleh fasilitas kredit untuk *take over* utang di Bank Muamalat Indonesia sebesar Rp130.000.000.000,-, *take over* pemegang saham PTP di Bank Muamalat sebesar Rp50.000.000.000,- dan sisa *plafond* digunakan untuk penyelesaian pembangunan proyek apartemen Springwood Residence yang terletak di Jl. MH. Thamrin (Jalan Raya Serpong), Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Tangerang. TD memperoleh fasilitas kredit dengan jangka waktu 5 (lima) tahun dengan *grace period* 1 (satu) tahun. Bunga pinjaman sebesar 11,00% pa (*floating*).

PT Bank Maybank Indonesia Tbk

Berdasarkan Surat Penegasan Pembiayaan (“SPP”) No. S.2019.248/*Presdir-Community Distribution* – RD Jakarta – ABM Thamrin, PT Bank Maybank Indonesia Tbk telah menyetujui untuk memberikan fasilitas pembiayaan kepada PT Trinita Pilar Gemilang (“TPG”), entitas anak, sebesar Rp14.227.500.000,- jangka waktu 84 bulan sejak cair dengan indikatif Eq 10,50% p.a.

PT Bank Pan Indonesia Tbk

Berdasarkan Akta Notaris Sri Rahayuningsih, S.H, No. 06, tanggal 19 Mei 2020, TMS, entitas anak, memperoleh fasilitas Kredit dari PT Bank Pan Indonesia Tbk (Persero) Tbk. Pada tanggal 30 September 2021, 31 Desember 2020 dan 2019, rincian atas fasilitas adalah sebagai berikut:

1. Fasilitas Pinjaman Koran 1

Plafond kredit	: Rp35.000.000.000,-
Tujuan	: Modal Kerja Operasional, Cadangan insidentil, diblokir, dan tanpa warkat
Jangka waktu	: 19 Agustus 2021
Suku bunga	: 10,75% per tahun

2. Fasilitas Pinjaman Koran 2

Plafond kredit	: Rp36.000.000.000,-
Tujuan	: Modal Kerja Operasional, Cadangan insidentil, diblokir, dan tanpa warkat
Jangka waktu	: 19 Agustus 2021
Suku bunga	: 24,00% per tahun

3. Fasilitas Pinjaman Jangka Menengah 1

Plafond kredit	: Rp80.000.000.000,-
Tujuan	: Pembayaran utang kepada pemegang saham
Jangka waktu	: 19 Agustus 2023
Suku bunga	: 10,75% per tahun

4. Fasilitas Pinjaman Jangka Menengah 2

Plafond kredit	: Rp485.000.000.000
Tujuan	: Pembangunan pembiayaan proyek
Jangka waktu	: 19 Mei 2023
Suku bunga	: 10,75% per tahun

PT Bank Ganesha

Berdasarkan Akta No. 14, tanggal 25 November 2022 untuk keperluan biaya Pra-operasional serta pembangunan jalan komplek pergudangan “Holdwell Business Park” di Lampung, Perusahaan mengajukan permohonan fasilitas kredit kepada PT Bank Ganesha yang telah disetujui oleh pihak bank. Pihak bank memberikan fasilitas kredit fix loan sebesar Rp12.000.000.000,- yang bersifat *unrevolving*. Jangka waktu fasilitas kredit 2 tahun terhitung sejak tanggal pencairan fasilitas kredit. Atas kredit yang diberikan Bank, Perusahaan berkewajiban membayar bunga sebesar 9,5% p.a.

Berdasarkan Akta No. 15, tanggal 25 November 2022 untuk keperluan biaya pembuatan *marketing gallery* “Holdwell Business Park” di Lampung, Perusahaan mengajukan permohonan fasilitas kredit kepada PT Bank Ganesha yang telah disetujui oleh pihak bank. Pihak bank memberikan fasilitas kredit sebesar Rp2.000.000.000,-. Jangka waktu fasilitas kredit 2 tahun terhitung sejak tanggal pencairan fasilitas kredit. Atas kredit yang diberikan Bank, Perusahaan berkewajiban membayar bunga sebesar 9,5% p.a.

4.3 Analisis Industri dan Bisnis

4.3.1 Tinjauan Makro Ekonomi Indonesia

Perbaikan pertumbuhan ekonomi Indonesia berlanjut didorong oleh permintaan domestik yang semakin kuat. Pertumbuhan ekonomi 2022 diperkirakan bias ke atas dalam kisaran 4,5–5,3% didorong oleh kuatnya kinerja ekspor serta membaiknya konsumsi rumah tangga dan investasi non-bangunan. Pada 2023, pertumbuhan ekonomi diperkirakan berlanjut, meskipun sedikit melambat ke titik tengah kisaran 4,5–5,3%, sejalan dengan menurunnya prospek pertumbuhan ekonomi global. Konsumsi rumah tangga diperkirakan akan tumbuh lebih tinggi sejalan dengan meningkatnya mobilitas masyarakat pasca penghapusan kebijakan Pemberlakuan Pembatasan Kebijakan Masyarakat (PPKM). Investasi juga diperkirakan akan membaik didorong oleh membaiknya prospek bisnis, meningkatnya aliran masuk Penanaman Modal Asing (PMA), serta berlanjutnya penyelesaian Program Strategis Nasional (PSN). Ekspor diperkirakan tumbuh lebih rendah akibat melambatnya ekonomi global, meskipun akan termoderasi dengan

permintaan dari Tiongkok. Berdasarkan Lapangan Usaha, prospek sektor Industri Pengolahan, Perdagangan Besar dan Eceran, Informasi dan Komunikasi, serta Konstruksi diperkirakan tumbuh cukup kuat didorong kenaikan permintaan domestik tersebut. Sementara secara spasial, pertumbuhan ekonomi yang kuat diperkirakan terjadi di seluruh wilayah seiring dengan perbaikan permintaan domestik.

Tabel 4 Pertumbuhan PDB Domestik dan Komponen Berdasarkan Pengeluaran

Komponen	2020				2020				2021				2021			2022		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III			
Konsumsi Rumah Tangga	2.83	-5.52	-4.05	-3.61	-2.63	-2.21	5.96	1.02	3.55	2.02	4.34	5.51	5.39					
Konsumsi Lembaga Nonprofit Melayani Rumah Tangga	-4.99	-7.78	-1.92	-2.09	-4.25	-3.69	3.99	2.79	3.29	1.59	5.85	5.05	6.09					
Konsumsi Pemerintah	3.80	-6.92	9.79	1.79	1.96	2.55	8.06	0.62	5.25	4.17	-6.94	-4.86	-2.88					
Investasi (PMTDB)	1.70	-8.61	-6.52	-6.17	-4.96	-0.21	7.52	3.76	4.49	3.80	4.09	3.07	4.96					
Investasi Bangunan	2.76	-5.26	-5.60	-6.63	-3.78	-0.74	4.36	3.36	2.48	2.32	2.58	0.92	0.07					
Investasi Nonbangunan	-1.46	-18.62	-9.16	-4.76	-8.44	1.44	18.50	4.96	10.40	8.42	8.66	9.65	19.24					
Ekspor	0.17	-12.43	-13.04	-6.89	-8.14	6.94	31.50	29.16	29.83	24.04	16.70	20.02	21.64					
Impor	-5.44	-20.74	-24.49	-15.83	-16.72	4.41	31.84	29.95	29.60	23.31	15.88	12.37	22.98					
PDB	2.97	-5.32	-3.49	-2.17	-2.07	-0.70	7.07	3.51	5.02	3.69	5.02	5.45	5.72					

Sumber: Bank Indonesia

Tabel 5 Pertumbuhan PDB Domestik dan Komponen Berdasarkan Lapangan Usaha

Komponen	2020				2020				2021				2021			2022		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III			
Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	0.02	2.20	2.17	2.63	1.77	3.44	0.53	1.43	2.28	1.84	1.21	1.38	1.65					
Pertambangan dan Penggalian	0.45	-2.72	-4.28	-1.20	-1.95	-2.02	5.22	7.78	5.15	4.00	3.82	4.01	3.22					
Industri Pengolahan	2.06	-6.18	-4.34	-3.14	-2.93	-1.38	6.58	3.68	4.92	3.39	5.07	4.01	4.83					
Pengadaan Listrik dan Gas	3.85	-5.46	-2.44	-5.01	-2.34	1.68	9.09	3.85	7.81	5.55	7.04	9.33	8.05					
Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	4.38	4.44	5.94	4.98	4.94	5.46	5.78	4.56	4.14	4.97	1.30	4.46	4.25					
Konstruksi	2.90	-5.39	-4.52	-5.67	-3.26	-0.79	4.42	3.84	3.91	2.81	4.83	1.02	0.63					
Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	1.50	-7.67	-5.13	-3.66	-3.78	-1.26	9.52	5.15	5.56	4.65	5.73	4.42	5.35					
Transportasi dan Pergudangan	1.27	-30.78	-16.71	-13.42	-15.05	-13.09	25.10	-0.72	7.93	3.24	15.79	21.27	25.81					
Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	1.92	-22.01	-11.86	-8.91	-10.26	-7.27	21.58	-0.14	4.95	3.89	6.56	9.76	17.83					
Informasi dan Komunikasi	9.82	10.85	10.72	10.99	10.61	8.72	6.90	5.54	6.21	6.81	7.16	8.07	6.88					
Jasa Keuangan dan Asuransi	10.63	1.06	-0.95	2.37	3.25	-2.97	8.33	4.29	-2.59	1.56	1.64	1.50	0.87					
Real Estat	3.81	2.31	1.96	1.25	2.32	0.94	2.82	3.42	3.94	2.78	3.78	2.16	0.63					
Jasa Perusahaan	5.39	-12.09	-7.61	-7.02	-5.44	-6.10	9.94	-0.59	0.89	0.73	5.96	7.92	10.79					
Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	3.16	-3.21	1.81	-1.55	-0.03	-2.26	9.95	-9.95	0.98	-0.33	-1.38	-1.56	12.42					
Jasa Pendidikan	5.86	1.18	2.38	1.33	2.61	-1.54	5.89	-4.42	0.70	0.11	-1.66	-1.09	4.46					
Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	10.33	3.67	15.26	16.53	11.56	3.39	11.69	14.06	12.16	10.46	4.50	6.49	-1.74					
Jasa lainnya	7.09	-12.60	-5.55	-4.84	-4.10	-5.15	11.97	-0.30	3.35	2.12	8.25	9.26	9.13					
PDB	2.97	-5.32	-3.49	-2.17	-2.07	-0.70	7.07	3.51	5.02	3.69	5.02	5.45	5.72					

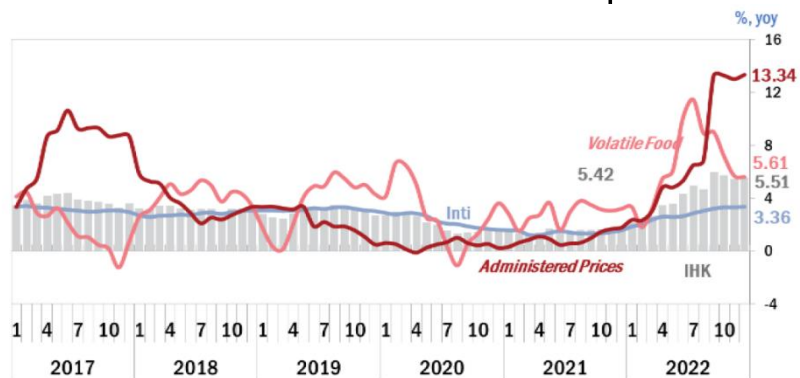
Sumber: Bank Indonesia

Inflasi

Inflasi menurun lebih cepat dari yang diperkirakan. Inflasi Indeks Harga Konsumen (IHK) pada akhir 2022 tercatat sebesar 5,51% (yoy), jauh lebih rendah dari prakiraan sesuai dengan *Consensus Forecast* 6,5% (yoy) pasca penyesuaian harga Bahan Bakar Minyak (BBM) bersubsidi pada September 2022. Demikian pula inflasi inti tercatat rendah pada akhir 2022 yaitu sebesar 3,36% (yoy) jauh lebih rendah

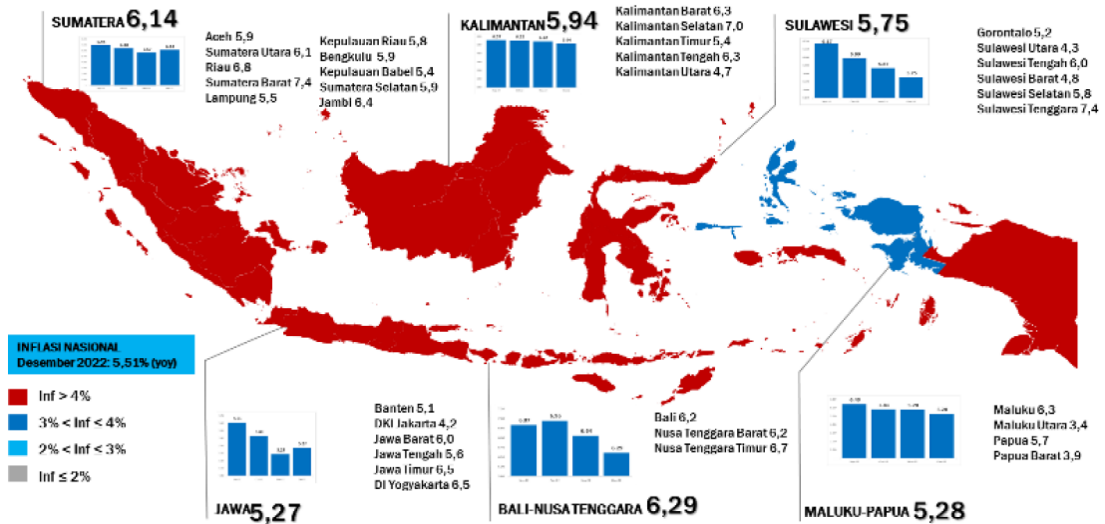
dari prakiraan Bank Indonesia sebesar 4,61% (yoy). Penurunan inflasi IHK dan inti tersebut sebagai hasil koordinasi yang sangat erat antara Pemerintah dan Bank Indonesia melalui respons kebijakan moneter Bank Indonesia yang *front loaded*, *pre-emptive*, dan *forward looking*, didukung dengan pengendalian inflasi bahan pangan bergejolak (*volatile food*) melalui Gerakan Nasional Pengendalian Inflasi Pangan (GNPIP). Bank Indonesia meyakini inflasi inti tetap berada dalam kisaran $3,0 \pm 1\%$ pada semester I 2023 dan inflasi Indeks Harga Konsumen (IHK) kembali ke dalam sasaran $3,0 \pm 1\%$ pada semester II 2023.

Gambar 1 Grafik Inflasi IHK dan Komponen



Sumber: Bank Indonesia

Gambar 2 Inflasi Daerah



Sumber: Bank Indonesia

4.3.2 Kondisi Industri

Harga Properti Residensial

Hasil Survei Harga Properti Residensial Bank Indonesia mengindikasikan harga properti residensial di pasar primer secara tahunan terus meningkat melanjutkan tren perbaikan hingga triwulan III 2022. Hal tersebut tercermin dari peningkatan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) triwulan III 2022 sebesar 1,94% (yoy), lebih tinggi dibandingkan dengan 1,66% pada triwulan sebelumnya. Peningkatan IHPR terjadi pada seluruh tipe rumah, dengan kenaikan tertinggi pada tipe menengah, tercatat sebesar 2,92% (yoy), lebih tinggi dari 1,58% (yoy) dan 1,35% (yoy) pada triwulan sebelumnya. Secara spasial, kenaikan IHPR pada triwulan III 2022 tertinggi terjadi pada indeks harga di Kota Pekanbaru (4,55%, yoy), Yogyakarta (4,51%, yoy) dan Pontianak (3,12%, yoy).

Secara triwulan, IHPR pada triwulan III 2022 juga terpantau masih meningkat sebesar 0,54% (qtq), lebih tinggi dibandingkan 0,35% (qtq) pada triwulan II 2022. Meningkatnya harga properti residensial secara triwulan disebabkan oleh peningkatan harga yang terjadi pada seluruh tipe rumah, terutama rumah tipe menengah yang mengalami kenaikan sebesar 0,79% (qtq), lebih tinggi dibanding 0,53% (qtq) pada triwulan II 2022. Selanjutnya, kenaikan indeks harga tipe rumah kecil dan besar masing-masing tercatat sebesar 0,72% (qtq) dan 0,38% lebih tinggi dibanding 0,31% (qtq) dan 0,28% (qtq) pada triwulan sebelumnya. Secara spasial, peningkatan IHPR primer secara triwulanan terutama didorong oleh peningkatan harga rumah di Kota Pekanbaru, Yogyakarta, dan Bandar Lampung, masing-masing mengalami kenaikan sebesar 2,74% (qtq), dan 1,13% (qtq).

Tren kenaikan IHPR primer hingga triwulan III 2022 ini relatif sejalan dengan laju inflasi bahan bangunan yang juga menunjukkan tren yang meningkat. Inflasi tahunan Indeks Harga Konsumen (IHK) untuk sub kelompok pemeliharaan, perbaikan, dan keamanan tempat tinggal/perumahan hingga September 2022 tercatat sebesar 3,46% (yoy), lebih tinggi dari 3,17% (yoy) pada Juni 2022.

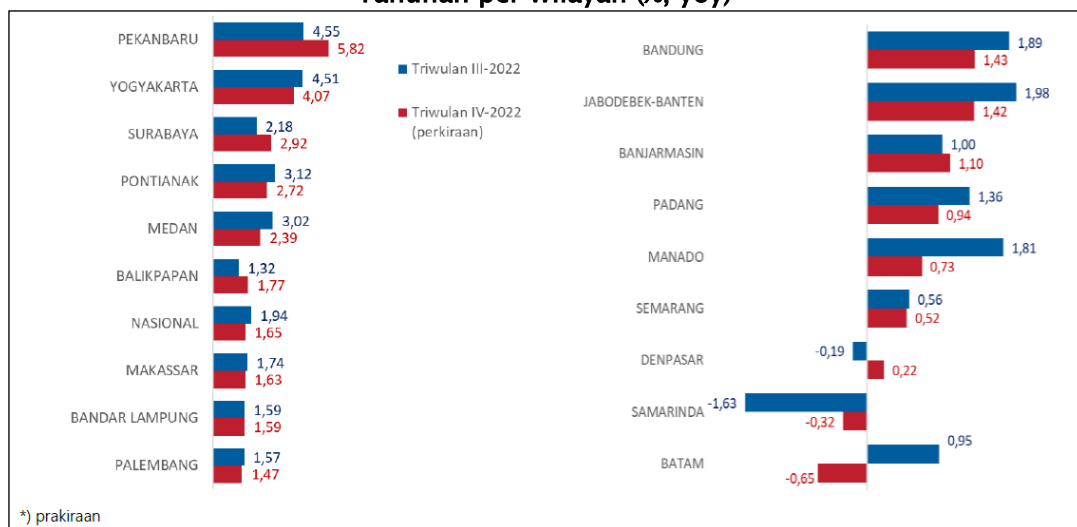
Prakiraan Harga Properti Residensial

Tren kenaikan harga properti residensial diperkirakan tertahan pada triwulan IV 2022. Hal ini terindikasi dari prakiraan IHPR Triwulan IV-2022 yang meningkat sebesar 1,65% (yoy), lebih rendah dibandingkan 1,94% (yoy) pada triwulan berjalan. Melambatnya tren kenaikan harga properti residensial diperkirakan terjadi pada seluruh tipe rumah dimana kenaikan harga rumah tipe kecil, menengah dan besar masing-masing diperkirakan sebesar 1,88% (yoy), 2,75% (yoy), dan 1,09% (yoy), lebih rendah dari 1,96% (yoy), 2,92% (yoy), dan 1,48% (yoy) pada triwulan III 2022. Secara spasial, perlambatan diperkirakan terjadi di

sebagian besar kota yang disurvei, terutama di Manado dan Medan dengan kenaikan masing-masing sebesar 0,73% (yoy), dan 2,39% (yoy), lebih rendah dibandingkan 1,81% (yoy) dan 3,02% (yoy) pada triwulan III 2022.

Secara triwulanan, harga properti residensial pada triwulan IV 2022 diperkirakan meningkat terbatas sebesar 0,12% (qtq), lebih rendah dibanding 0,54% (qtq) pada triwulan III 2022. Kenaikan harga rumah yang terbatas ini diperkirakan terjadi pada seluruh tipe rumah yaitu tipe kecil, tipe menengah dan tipe besar yang masing-masing diperkirakan mengalami kenaikan harga sebesar 0,13% (qtq), 0,31% (qtq), dan 0,04% (qtq). Prakiraan kenaikan harga rumah yang terbatas tersebut terutama disebabkan oleh penurunan harga di Kota Batam dan Bandar Lampung.

Gambar 3 Prakiraan Kenaikan Harga Properti Residensial Triwulan III Secara Tahunan per Wilayah (% , yoy)



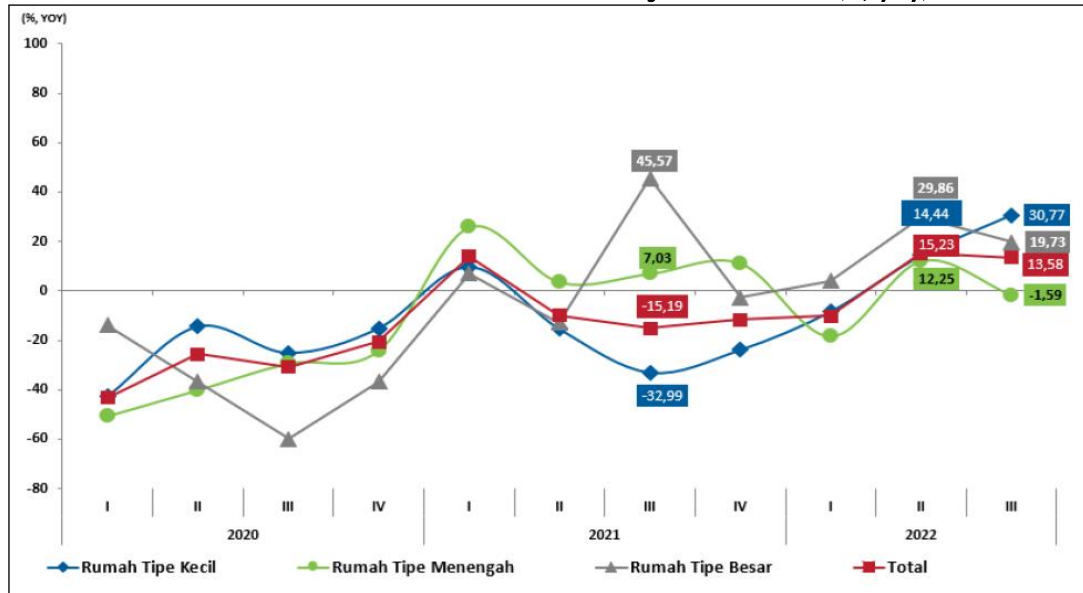
Sumber: Bank Indonesia

Penjualan Properti Residensial

Penjualan properti residensial primer triwulan III 2022 secara tahunan terindikasi tetap kuat. Hal ini tercermin dari penjualan properti residensial yang tumbuh sebesar 13,58% (yoy) pada triwulan III 2022, meski lebih rendah dari triwulan sebelumnya sebesar 15,23% (yoy). Perkembangan penjualan pada triwulan III 2022 yang tetap kuat terutama ditopang oleh meningkatnya penjualan tipe rumah kecil yang tercatat tumbuh sebesar 30,77% (yoy), lebih tinggi dari 14,44% (yoy) pada triwulan sebelumnya. Sementara itu, penjualan rumah besar juga tercatat tumbuh sebesar 19,73% (yoy), meski lebih rendah dibandingkan 29,86% (yoy) pada triwulan sebelumnya. Di sisi lain, penjualan tipe rumah menengah berkontraksi sebesar -1,59% (yoy) pada triwulan III 2022. Responden menyampaikan bahwa sejumlah hambatan dalam penjualan properti residensial primer dipengaruhi oleh

beberapa faktor antara lain: i) Kenaikan harga bahan bangunan (25,13% dari jawaban responden), ii) Masalah perizinan/birokrasi (15,59%), iii) Suku bunga KPR (11,91%), iv) Proporsi uang muka yang tinggi dalam pengajuan KPR (12,11%), dan v) Perpajakan (9,14%).

Gambar 4 Pertumbuhan Tahunan Penjualan Rumah (% , yoy)



Sumber: Bank Indonesia

Secara triwulanan, penjualan pada triwulan III 2022 tumbuh terbatas yang disebabkan oleh penjualan rumah tipe kecil terkontraksi sebesar -2,48% (qtq). Sementara itu, rumah tipe menengah dan besar masih tumbuh positif.

4.4 Analisis Operasional dan Prospek Perusahaan

PT Perintis Trinita Properti Tbk merupakan perusahaan terbuka yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (“BEI”) dengan kode saham TRIN. Ruang lingkup kegiatan usaha TRIN adalah bergerak dalam bidang Real Estat. TRIN berdomisili di Jl. Sutera Boulevard Kav. 22–26, Brooklyn Premium Office A01–A03, Alam Sutera, Kelurahan Pakualam, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten.

Setelah Transaksi, maka TRIN berpotensi meningkatkan pendapatan pada masa yang akan datang dengan potensi peningkatan dan portofolio properti yang dimiliki yang pada akhirnya dapat memberikan kontribusi positif bagi kinerja keuangan konsolidasian TRIN pada masa yang akan datang.

4.5 Alasan dan Latar Belakang Transaksi

- Alasan TRIN melakukan Transaksi yaitu untuk mendukung kegiatan operasional dan persiapan proyek baru TRIN.
- Latar belakang TRIN yaitu untuk memperoleh pendanaan dalam mendukung kegiatan operasional dan persiapan proyek baru TRIN.

4.6 Keuntungan dan Kerugian yang Bersifat Kualitatif

Keuntungan yang bersifat kualitatif adalah Pemberian Pinjaman dari Pihak Terafiliasi akan digunakan untuk memenuhi kebutuhan operasional termasuk kewajiban-kewajiban TRIN.

Kerugian yang bersifat kualitatif adalah jika kinerja TRIN tidak sesuai dengan yang ditargetkan dalam proyeksi keuangan tentunya akan berpengaruh terhadap perspektif *stakeholder* TRIN.

4.7 Analisis Dampak *leverage* pada Keuangan

Analisis dampak leverage pada keuangan TRIN dilakukan dengan menggunakan rasio solvabilitas yaitu *Debt to Asset Ratio* (DAR) dan *Debt to Equity Ratio* (DER). Selama tahun 2018 sampai dengan 2022, rata-rata DAR TRIN adalah sebesar 65,07%, dengan DAR pada 2022 sebesar 65,07%, yang artinya bahwa utang TRIN dapat dipenuhi oleh aset TRIN. Sementara itu, rata-rata DER adalah sebesar 195,51%, dengan DER pada 31 Desember 2022 sebesar 195,51%, yang artinya bahwa utang TRIN belum dapat dipenuhi oleh ekuitas.

Analisis Dampak *leverage* TRIN di masa yang akan datang terkait dengan Transaksi Perolehan Pinjaman kepada Pihak-Pihak Terafiliasi dari hasil proyeksi DAR dan DER adalah sebagai berikut:

Tabel 6 Proyeksi DAR dan DER

Keterangan	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Rata-rata
DAR	197,33%	130,27%	86,09%	62,19%	44,54%	26,84%	19,25%	16,01%	72,82%
DER	66,37%	56,57%	46,26%	38,34%	30,81%	21,16%	16,14%	13,80%	36,18%

Berdasarkan hasil proyeksi dengan dilakukannya transaksi, DAR dan DER lebih rendah bila dibandingkan dengan kondisi historisnya.

Analisis dampak leverage juga dapat dilakukan dengan membandingkan DAR dan DER dengan perusahaan pada Sektor Properti, Real Estat, dan Konstruksi Bangunan.

Tabel 7 Perbandingan DER dan DAR dengan Perusahaan Publik pada Industri Sejenis

DER	2018	2019	2020	2021	2022*
Agung Podomoro Land Tbk	143,91%	129,51%	167,64%	180,95%	126,49%
Alam Sutera Realty Tbk	118,72%	107,29%	126,15%	130,01%	130,17%
Binakarya Jaya Abadi Tbk	254,27%	284,08%	-1025,55%	-2105,75%	-1475,36%
Bhuawanatala Indah Permai Tbk	82,39%	93,22%	76,19%	63,38%	80,01%
Intiland Development Tbk	118,18%	104,25%	159,57%	372,59%	184,64%
Megapolitan Development Tbk	160,58%	177,63%	347,52%	119,99%	131,26%
Gading Development Tbk	24,79%	26,04%	29,08%	29,08%	31,34%
Perdana Gapura Prima Tbk	42,00%	48,81%	64,00%	59,19%	50,76%
Greenwood Sejahtera Tbk	8,67%	9,68%	8,25%	8,05%	10,58%
Lippo Cikarang Tbk	22,19%	12,28%	47,73%	42,57%	40,99%
Lippo Karawaci Tbk	98,34%	60,23%	120,01%	131,61%	149,76%
Metropolitan Land Tbk	51,04%	58,64%	43,73%	45,47%	41,94%

DAR	2018	2019	2020	2021	2022*
Agung Podomoro Land Tbk	59,00%	56,43%	62,64%	64,41%	55,85%
Alam Sutera Realty Tbk	54,28%	51,76%	55,78%	56,52%	56,55%
Binakarya Jaya Abadi Tbk	71,77%	73,96%	110,80%	104,99%	107,27%
Bhuawanatala Indah Permai Tbk	45,17%	48,25%	43,24%	35,81%	44,45%
Intiland Development Tbk	54,17%	51,04%	61,47%	78,84%	64,87%
Megapolitan Development Tbk	61,62%	63,98%	77,65%	54,54%	56,76%
Gading Development Tbk	19,87%	20,66%	22,53%	22,53%	23,86%
Perdana Gapura Prima Tbk	29,58%	32,80%	39,03%	37,18%	33,67%
Greenwood Sejahtera Tbk	7,98%	8,83%	7,62%	7,45%	9,57%
Lippo Cikarang Tbk	18,16%	10,94%	32,31%	29,86%	29,08%
Lippo Karawaci Tbk	49,58%	37,59%	54,55%	56,82%	59,96%
Metropolitan Land Tbk	33,79%	36,96%	30,42%	31,26%	29,55%

Catatan: *Berdasarkan Laporan Keuangan per 30 September 2022

Dari tabel di atas, rata-rata DER TRIN adalah sebesar 195,51% dan DAR sebesar 65,07%. Sedangkan untuk perusahaan terbuka pada Sektor Properti, Real Estat, dan Konstruksi Bangunan rata-rata DER dan DAR adalah sebagai berikut:

- PT Agung Podomoro Land Tbk, diperoleh rata-rata DER sebesar 149,70% dan DAR sebesar 59,66%;
- PT Alam Sutera Realty Tbk, diperoleh rata-rata DER sebesar 122,47% dan DAR sebesar 54,98%;

- PT Binakarya Jaya Abadi Tbk, diperoleh rata-rata DER sebesar negatif 813,66% dan DAR sebesar 93,76%;
- PT Bhuawanatala Indah Permai Tbk, diperoleh rata-rata DER sebesar 79,04% dan DAR sebesar 43,38%;
- PT Intiland Development Tbk, diperoleh rata-rata DER sebesar 187,40% dan DAR sebesar 62,08%;
- PT Megapolitan Development Tbk, diperoleh rata-rata DER sebesar 187,40% dan DAR sebesar 62,91%;
- PT Gading Development Tbk, diperoleh rata-rata DER sebesar 28,07% dan DAR sebesar 21,89%;
- PT Perdana Gapura Prima Tbk, diperoleh rata-rata DER sebesar 52,95% dan DAR sebesar 34,45%;
- PT Greenwood Sejahtera Tbk, diperoleh rata-rata DER sebesar 9,05% dan DAR sebesar 8,29%;
- PT Lippo Cikarang Tbk, diperoleh rata-rata DER sebesar 33,16% dan DAR sebesar 24,07%;
- PT Lippo Karawaci Tbk, diperoleh rata-rata DER sebesar 111,99% dan DAR sebesar 51,70%; dan
- PT Metropolitan Land Tbk, diperoleh rata-rata DER sebesar 48,16% dan DAR sebesar 32,40%.

Berdasarkan rasio di atas, posisi DAR TRIN cenderung berada di antara kisaran DAR perusahaan pembanding yang bergerak pada Sektor Properti, Real Estat, dan Konstruksi Bangunan, sedangkan posisi DER TRIN cenderung lebih tinggi dibandingkan perusahaan pada Sektor Properti, Real Estat, dan Konstruksi Bangunan. Pada saat ini TRIN beserta anak usaha sedang mengerjakan proyek dengan investasi dan modal kerja yang besar yang berdampak pada posisi *leverage* yang tinggi.

4.8 Analisis Dampak Likuiditas pada Keuangan Perusahaan

Berikut adalah kinerja likuiditas Keuangan TRIN secara historis yang tercermin pada *Current Ratio* dan *Quick Ratio*:

Tabel 8 *Current Ratio* dan *Quick Ratio*

Keterangan	2022	2021	2020	2019	2018	Ave
<i>Current Ratio</i>	99,39%	116,45%	197,69%	126,09%	127,65%	133,45%
<i>Quick Ratio</i>	5,82%	4,03%	5,55%	15,39%	25,77%	11,31%

Analisis Dampak Likuiditas Keuangan TRIN di masa yang akan datang terkait dengan Transaksi Perolehan Pinjaman kepada Pihak-Pihak Terafiliasi dari hasil proyeksi *Current Ratio* dan *Quick Ratio* adalah sebagai berikut:

Tabel 9 Proyeksi *Current Ratio* dan *Quick Ratio*

Keterangan	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Rata-rata
<i>Current Ratio</i>	176,28%	200,03%	248,16%	296,96%	377,16%	544,89%	778,39%	965,17%	448,38%
<i>Quick Ratio</i>	85,56%	112,75%	143,98%	187,40%	276,61%	397,96%	626,81%	804,76%	329,48%

Berdasarkan hasil proyeksi dengan dilakukannya transaksi, *Current Ratio* dan *Quick Ratio* lebih tinggi bila dibandingkan dengan kondisi historisnya, sehingga kemampuan perusahaan untuk membayar kewajiban jangka pendek akan semakin besar.

5 ANALISIS KUANTITATIF

5.1 Penilaian Atas Potensi Pendapatan, Aset, Liabilitas, dan Kondisi Keuangan Perusahaan

5.1.1 Penilaian Kinerja Historis

Berdasarkan data Laporan Keuangan yang kami peroleh, kondisi keuangan TRIN adalah sebagai berikut:

Kinerja Posisi Keuangan

Kinerja Posisi Keuangan TRIN selama per 31 Desember 2018 sampai dengan per 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

Tabel 10 Kinerja Posisi Keuangan (Aset) TRIN (Rp.000)

KETERANGAN	2022 Aaudited	2021 Audited	2020 Audited	2019 Audited	2018 Audited
ASET					
Aset Lancar					
Kas dan bank	67.337.106	34.276.645	17.068.232	51.942.594	80.224.626
Piutang usaha					
Pihak-Pihak Terafiliasi	-	-	-	-	-
Pihak ketiga	-	-	67.090	71.374.652	101.937.147
Piutang lain-lain					
Pihak-Pihak Terafiliasi	376.667	195.859	643.673	565.500	685.000
Pihak ketiga	389.045	853.411	2.933.942	11.891.686	12.871.081
Persediaan aset real estat	964.744.700	872.468.188	524.286.805	774.562.104	626.174.227
Uang muka	97.867.676	57.529.594	53.772.814	19.217.573	23.291.521
Biaya dibayar di muka	11.808.514	12.978.215	8.656.761	38.811.734	17.144.420
Pajak dibayar di muka	6.882.719	12.767.508	2.326.344	41.686.569	39.865.520
Uang jaminan	247.325	245.625	219.125	51.850	38.850
Total Aset Lancar	1.149.653.752	991.315.045	609.974.786	1.010.104.262	902.232.392
Aset Tidak Lancar					
Piutang lain-lain					
Pihak-Pihak Terafiliasi	3.000.000	3.000.000	3.000.000	-	-
Pihak ketiga	-	-	-	-	1.531.307
Investasi pada ventura bersama	243.283.284	245.364.579	238.992.045	206.189.837	192.795.673
Investasi pada entitas asosiasi	140.638.018	143.367.551	136.948.162	-	-
Persediaan aset real estat	209.487.255	182.310.800	158.353.175	236.813.955	205.545.488
Properti investasi	87.351.963	87.053.814	78.339.944	84.129.957	76.881.785
Aset tak berwujud	475.642	275.000	-	-	-
Aset Tetap	65.240.482	38.135.505	103.159.978	108.257.929	92.278.570

KETERANGAN	2022 Audited	2021 Audited	2020 Audited	2019 Audited	2018 Audited
Rekening bank yang dibatasi penggunaannya	68.885.519	62.244.940	26.961.578	37.085.728	12.920.919
Biaya kontrak yang ditangguhkan	94.827.642	104.706.064	99.595.057	92.668.835	69.424.671
Uang jaminan	-	-	2.437.527	1.972.825	118.320
Goodwill	14.079.831	14.079.831	14.079.831	42.279.831	42.279.831
Aset pajak tangguhan	17.400	16.016	322.901	258.343	162.386
Total Aset Tidak Lancar	927.324.888	880.554.100	862.190.198	809.657.240	693.938.950
TOTAL ASET	2.076.978.640	1.871.869.145	1.472.164.984	1.819.761.502	1.596.171.342

Sumber: Laporan Keuangan TRIN

Aset

Total aset TRIN dan Entitas Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp2.076,99 miliar dimana terdapat peningkatan total aset sebesar Rp205,11 miliar atau sebesar 10,96% bila dibandingkan dengan saldo total aset TRIN dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan nilai persediaan yang pada sisi aset lancar.

Total aset TRIN dan Entitas Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp1.871,87 miliar dimana terdapat peningkatan total aset sebesar Rp399,70 miliar atau sebesar 27,15% bila dibandingkan dengan saldo total aset TRIN dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan jumlah persediaan yang didorong oleh kenaikan Bangunan dalam penyelesaian yaitu Apartemen Collins.

Total Aset TRIN dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp1.472,16 miliar dimana terdapat penurunan total aset sebesar Rp347,60 miliar atau sebesar 19,10% bila dibandingkan dengan total aset TRIN dan Entitas Anak untuk periode sebelumnya yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019. Penurunan ini terutama disebabkan oleh dekonsolidasi entitas anak (PT Trinita Dinamik).

Total Aset TRIN dan Entitas Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp1.819,76 miliar dimana terdapat peningkatan total aset sebesar Rp223,59 miliar atau sebesar 14,01% bila dibandingkan dengan total aset TRIN dan Entitas Anak untuk periode sebelumnya yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh kenaikan jumlah persediaan sejumlah Rp148,39 miliar. Kenaikan jumlah persediaan

tersebut didorong oleh kenaikan Bangunan dalam penyelesaian yaitu apartemen Collins dan The Smith.

Tabel 11 Kinerja Posisi Keuangan (Liabilitas dan Ekuitas) TRIN (Rp.000)

KETERANGAN	2022 Audited	2021 Audited	2020 Audited	2019 Audited	2018 Audited
LIABILITAS DAN EKUITAS					
LIABILITAS JANGKA PENDEK					
Utang usaha					
Pihak berelasi	4.500	4.500	8.000	-	-
Pihak ketiga	23.919.168	29.077.146	8.884.660	13.611.647	28.159.194
Utang lain-lain					
Pihak berelasi	62.000	10.062.000	10.190.000	119.672.225	106.137.403
Pihak ketiga	-	-	4.662.372	17.398.956	12.181.241
Beban akrual	-	5.702.181	244.657	28.311.139	24.956.333
Uang muka penjualan dan titipan pelanggan	-	406.184.202	245.725.687	126.573.877	78.401.959
Pendapatan diterima di muka	-	-	-	120.014.258	169.649.978
Utang pajak	-	1.275.016	4.094.230	2.004.041	1.847.865
Utang obligasi konversi	-	-	-	84.666.667	37.809.524
Bagian liabilitas jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun:					
Utang bank dan lembaga keuangan non-bank	662.184.152	316.433.457	34.160.750	288.044.350	247.259.727
Utang murabahah					
Utang lain-lain kepada pihak ketiga					
Utang pembelian aset tetap	623.840	452.052	574.612	800.486	417.801
Utang lain-lain pihak berelasi	56.800.000	50.000.000	-	-	-
Total Liabilitas Jangka Pendek	1.156.755.059	851.307.898	308.544.968	801.097.646	706.821.025
LIABILITAS JANGKA PANJANG					
Utang ventura bersama	18.453.200	18.453.200	18.453.200	18.453.200	18.453.200
Utang lain-lain					
Pihak berelasi	242.178.705	119.275.001	93.394.886	76.733.203	72.166.669
Pihak ketiga	186.175	8.185.040	6.200.000		
Liabilitas jangka panjang - dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun:					
Utang bank dan lembaga keuangan non-bank	10.061.465	211.178.167	333.124.582	386.758.226	291.600.000
Utang pembelian aset tetap	662.567	274.827	701.009	1.337.148	413.920
Utang murabahah	-	-	-	-	-
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	-	-	-	-	-
Liabilitas imbalan pascakerja	6.610.582	6.161.758	5.094.647	6.685.963	2.665.652

KETERANGAN	2022 Audited	2021 Audited	2020 Audited	2019 Audited	2018 Audited
Total Liabilitas Jangka Panjang	278.152.694	363.527.993	456.968.324	489.967.740	385.299.441
TOTAL LIABILITAS	1.434.907.753	1.214.835.891	765.513.292	1.291.065.386	1.092.120.466
EKUITAS					
Modal saham	440.447.606	437.355.521	437.336.359	328.000.000	800.000.000
PT Kunci Daud Indonesia	180.400.000	180.400.000	180.400.000	180.400.000	440.000.000
PT Intan Investama Internasional	147.600.000	147.600.000	147.600.000	147.600.000	360.000.000
PT Panca Muara Jaya Masyarakat (masing-masing dengan kepemilikan kurang dari 5%)	34.305.900				
	78.411.706	109.355.521	109.336.359	-	-
Piutang penempatan modal					(472.000.000)
Tambahkan modal disetor	114.224.323	105.566.486	105.512.832	4.173.720	4.173.720
Komponen ekuitas pada obligasi konversi	(55.831.440)	-	-	1.778.333	(94.524)
Penghasilan komprehensif lain	61.209.060	60.724.460	60.029.419	59.364.926	51.696.361
Saldo laba	52.666.707	52.460.967	83.304.249	82.103.843	78.499.728
Telah ditentukan penggunaannya	22.999.052	22.999.052	4.362.238	4.362.237	4.362.238
Belum ditentukan penggunaannya	29.667.655	29.461.915	78.942.011	77.741.606	74.137.490
Ekuitas Yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk	612.716.256	656.107.434	686.182.859	475.420.822	462.275.285
Kepentingan nonpengendali	29.354.631	925.820	20.468.833	53.275.294	41.775.592
Total Ekuitas	642.070.887	657.033.254	706.651.692	528.696.116	504.050.877
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	2.076.978.640	1.871.869.145	1.472.164.984	1.819.761.502	1.596.171.343

Sumber: Laporan Keuangan TRIN

Liabilitas

Total Liabilitas TRIN dan Entitas Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp1.434,91 miliar dimana terdapat peningkatan total liabilitas sebesar Rp220,07 miliar bila dibandingkan dengan total liabilitas TRIN dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan Utang bank dan lembaga keuangan non-bank dari liabilitas jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun.

Total Liabilitas TRIN dan Entitas Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp1.214,84 miliar dimana terdapat peningkatan total liabilitas sebesar Rp449,32 miliar bila dibandingkan dengan total liabilitas TRIN dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan Utang bank dan lembaga keuangan non-bank dari liabilitas jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun. Kenaikan juga disebabkan oleh kenaikan uang muka penjualan dan titipan pelanggan.

Total Liabilitas TRIN dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp765,51 miliar dimana terdapat penurunan total liabilitas sebesar Rp525,55 miliar bila dibandingkan dengan saldo liabilitas TRIN dan Entitas Anak untuk periode sebelumnya yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019. Penurunan ini terutama disebabkan oleh dekonsolidasi entitas anak (PT Trinita Dinamik).

Total Liabilitas TRIN dan Entitas Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar adalah sebesar Rp1.291,07 miliar dimana terdapat peningkatan total liabilitas sebesar Rp198,94 miliar bila dibandingkan dengan total liabilitas TRIN dan Entitas Anak untuk periode sebelumnya yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan liabilitas jangka panjang sebesar Rp104,67 miliar yang sebagian besar dari peningkatan utang bank dan lembaga non bank sebesar Rp95,16 miliar.

Ekuitas

Total Ekuitas TRIN dan Entitas Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp642,07 miliar dimana terdapat penurunan saldo total ekuitas sebesar Rp14,96 miliar bila dibandingkan dengan saldo ekuitas TRIN dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan tambahan modal disetor sebesar Rp8,66 miliar dan tercatatnya saham treasury sebesar negatif Rp55,83 miliar.

Total Ekuitas TRIN dan Entitas Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp657,03 miliar dimana terdapat penurunan saldo total ekuitas sebesar Rp49,62 miliar bila dibandingkan dengan saldo ekuitas TRIN dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan saldo laba sebesar Rp30,84 miliar.

Total Ekuitas TRIN dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp706,65 miliar dimana terdapat kenaikan saldo total ekuitas sebesar Rp177,96 miliar bila dibandingkan dengan saldo ekuitas TRIN dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan modal saham yang bersumber dari perolehan dana IPO.

Saldo ekuitas TRIN dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp528,70 miliar dimana terdapat peningkatan saldo ekuitas sebesar Rp24,65 miliar bila dibandingkan dengan saldo ekuitas TRIN dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan kepentingan non pengendali sebesar Rp11,50 miliar.

Kinerja Laba (Rugi)

Kinerja Laba (Rugi) TRIN selama per 31 Desember 2018 sampai dengan per 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

Tabel 12 Kinerja Laba (Rugi) TRIN (Rp.000)

KETERANGAN	2022 Audited	2021 Audited	2020 Audited	2019 Audited	2018 Audited
PENJUALAN	275.599.180	2.821.724	3.730.862	248.709.731	229.545.232
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	(143.032.796)	(1.779.228)	(640.156)	(170.086.685)	(169.343.845)
LABA BRUTO	132.566.384	1.042.496	3.090.706	78.623.046	60.201.387
BEBAN USAHA	(88.222.825)	(62.274.506)	(46.726.569)	(65.439.144)	(50.408.819)
Beban Penjualan	(45.036.240)	(23.050.561)	(9.086.353)	(8.659.869)	(10.153.931)
Beban Umum dan Administrasi	(43.186.585)	(39.223.945)	(37.640.216)	(56.779.275)	(40.254.888)
LABA (RUGI) USAHA	44.343.559	(61.232.010)	(43.635.863)	13.183.902	9.792.568
PENDAPATAN (BEBAN) LAINNYA					
Penghasilan bunga	1.544.550	418.404	2.641.971	4.534.325	10.534.921
Penghasilan lain-lain – neto	3.464.612	435.642	590.513	21.399.174	62.706.141
Beban pajak final	(6.869.552)	-	-	(5.171.032)	(5.082.755)
Bagian atas laba neto ventura bersama	(2.081.295)	6.372.534	32.802.208	5.667.844	19.699.779
Beban keuangan	(9.465.362)	(2.824.231)	(2.138.828)	(1.859.571)	(1.681.103)
Bagian atas laba neto entitas asosiasi	(2.910.702)	6.462.011	13.916.974	-	-

KETERANGAN	2022 Audited	2021 Audited	2020 Audited	2019 Audited	2018 Audited
Total Pendapatan (Beban) Lain-lain	(16.317.749)	10.864.360	47.812.838	24.570.740	86.176.983
LABA SEBELUM MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN	28.025.810	(50.367.650)	4.176.975	37.754.642	95.969.551
MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN	18.474	44.826	35.080	(263.575)	(282.918)
Pajak kini	-	-	(82.133)	(263.575)	(282.918)
Pajak tangguhan	18.474	44.826	117.213	-	-
LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN	28.044.284	(50.322.824)	4.212.055	37.491.067	95.686.633
PENGHASILAN (BEBAN) KOMPREHENSIF LAIN					
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan pascakerja	987.836	875.903	512.181	(1.635.398)	418.463
Bagian penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi	58.669	(42.622)	300.088	-	-
Bagian penghasilan komprehensif lain dari ventura bersama	-	-	-	7.726.320	4.135.698
Pajak penghasilan terkait	3.362	(351.711)	(52.655)	95.957	(65.276)
TOTAL LABA (RUGI) KOMPREHENSIF	29.094.151	(49.841.254)	4.971.669	43.677.946	100.175.518

Sumber: Laporan Keuangan TRIN

Pendapatan

Pendapatan TRIN dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp275,60 miliar dimana terdapat peningkatan yang signifikan sebesar Rp272,78 miliar atau sebesar 11537,15% bila dibandingkan dengan Pendapatan TRIN dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

Hal ini dikarenakan adanya implementasi kebijakan PSAK 72, dimana TRIN belum dapat mencatatkan pendapatan sebelum adanya serah terima unit kepada pelanggan. Kemudian pada Agustus tahun 2022 yang lalu, TRIN mulai melakukan serah terima unit Apartemen Collins Boulevard secara bertahap, sehingga TRIN mulai dapat membukukan pendapatan tersebut dan hal ini berdampak pada kenaikan Pendapatan TRIN per 31 Desember 2022

Pendapatan TRIN dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp2,82 miliar dimana terdapat penurunan

Pendapatan sebesar Rp909,14 juta atau sebesar 24,37% bila dibandingkan dengan Pendapatan TRIN dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020. Penurunan tersebut disebabkan oleh adanya penurunan pendapatan jasa dan pemasaran.

Pendapatan TRIN dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp3,73 miliar dimana terdapat penurunan Pendapatan sebesar Rp244,98 miliar atau sebesar 98,50% bila dibandingkan dengan Pendapatan TRIN dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019. Penurunan ini terutama disebabkan oleh adanya dekonsolidasi entitas anak PT Trinita Dinamik (TD) dan mulai diterapkannya PSAK 72 pada tahun 2020. Penerapan PSAK 72 menyebabkan TRIN tidak dapat membukukan Pendapatan dan Penjualan sebelum dilakukan serah terima unit ke pelanggan.

Pendapatan TRIN dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp248,71 miliar dimana terdapat kenaikan Pendapatan sebesar Rp19,16 miliar atau sebesar 8,35% bila dibandingkan dengan Pendapatan TRIN dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh adanya peningkatan penjualan apartemen The Smith dan apartemen Collins.

Beban Pokok Pendapatan

Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung TRIN dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp143,03 miliar dimana terdapat kenaikan sebesar Rp141,25 miliar atau sebesar 8464,91% bila dibandingkan dengan Beban Pokok Penjualan TRIN dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung TRIN dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp1,78 miliar dimana terdapat kenaikan sebesar Rp1,14 miliar atau sebesar 177,94% bila dibandingkan dengan Beban Pokok Penjualan TRIN dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung TRIN dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp640,16 juta dimana terdapat penurunan sebesar Rp169,45 juta atau sebesar 99,62% bila dibandingkan dengan Beban Pokok Penjualan TRIN dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019. Penurunan ini terutama

disebabkan oleh adanya dekonsolidasi entitas anak PT Trinita Dinamik (TD) dan penerapan PSAK 72.

Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung TRIN dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp170,09 miliar dimana terdapat peningkatan beban pokok penjualan sebesar Rp742,84 juta atau sebesar 0,44% bila dibandingkan dengan beban pokok penjualan TRIN dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018. Peningkatan ini disebabkan oleh adanya kenaikan beban pokok penjualan apartemen The Smith sebesar Rp68,72 miliar.

Laba (Rugi) Tahun Berjalan

Laba Bersih TRIN dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp28,04 miliar dimana terdapat kenaikan sebesar Rp78,37 miliar bila dibandingkan dengan laba bersih TRIN untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

Rugi usaha TRIN dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp50,32 miliar. Rugi Bersih TRIN ini terutama disebabkan oleh mulai diterapkannya PSAK 72 pada tahun 2020. Penerapan PSAK 72 menyebabkan TRIN tidak dapat membukukan Pendapatan dan Penjualan sebelum dilakukan serah terima unit ke pelanggan.

Laba usaha TRIN dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp4,97 miliar dimana terdapat penurunan sebesar Rp33,28 miliar atau sebesar 88,77% bila dibandingkan dengan laba usaha TRIN untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019. Penurunan ini disebabkan oleh adanya dekonsolidasi entitas anak PT Trinita Dinamik (TD) dan penerapan PSAK 72.

Laba bersih TRIN dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp37,49 miliar dimana terdapat penurunan laba bersih sebesar Rp58,20 miliar atau sebesar 60,82% bila dibandingkan dengan laba bersih TRIN untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan pendapatan lain-lain bersih sebesar Rp41,31 miliar.

Rasio Keuangan

Berdasarkan atas kinerja keuangan TRIN per 31 Desember 2018 sampai dengan per 31 Desember 2022, diperoleh hasil analisis rasio sebagai berikut:

Tabel 13 Rasio Keuangan

KETERANGAN	2022	2021	2020	2019	2018	Average
LIQUIDITY (%)						
Current Ratio	99,39%	116,45%	197,69%	126,09%	127,65%	133,45%
Quick Ratio	5,82%	4,03%	5,55%	15,39%	25,77%	11,31%
Working Capital to Total Assets Ratio	-0,34%	7,48%	20,48%	11,49%	12,24%	10,27%
ACTIVITY (X)						
Total Assets Turnover (X)	0,13	0,00	0,00	0,14	0,14	0,08
Inventory Turnover (X)	0,15	0,00	0,00	0,22	0,27	0,13
Account Receivable Turnover (X)			55,61	3,48	2,25	20,45
Average Collection Period (Day)			7	105	162	91,13
Working Capital Turnover (X)	-38,81	0,02	0,01	1,19	0	- 7,07
SOLVABILITY (%)						
Total Debt to Equity Ratio	223,48%	184,90%	108,33%	244,20%	216,67%	195,51%
Total Debt to Asset Ratio	69,09%	64,90%	52,00%	70,95%	68,42%	65,07%
Long Term Debt to Equity Ratio	43,32%	55,33%	64,67%	92,67%	76,44%	66,49%
RENTABILITY (%)						
Gross Profit Margin	48,10%	36,95%	82,84%	31,61%	26,23%	45,15%
Operating Profit Margin	16,09%	-2170,02%	-1169,59%	5,30%	4,27%	-662,79%
Net Profit Margin	10,18%	-1783,41%	112,90%	15,07%	41,69%	-320,71%
Rate of Return on Investment	1,35%	-2,69%	0,29%	2,06%	5,99%	1,40%
Rate of Return on Equity	4,37%	-7,66%	0,60%	7,09%	18,98%	4,68%

Rasio Likuiditas

Rasio likuiditas menunjukkan rata-rata *Current Ratio* sebesar 133,45%. Sedangkan untuk *quick ratio* memiliki rata-rata sebesar 11,31%. Semakin besar perbandingan aktiva lancar dengan utang lancar maka artinya semakin tinggi pula kemampuan perusahaan dalam menutupi kewajibannya.

Rasio Aktivitas

Rasio aktivitas menggambarkan kemampuan TRIN dalam memanfaatkan aset-aset yang dimilikinya untuk menghasilkan kas dan pendapatan. Rata-rata perputaran aset adalah sebanyak 0,08 kali per tahunnya. Rasio ini mengukur aktivitas aset dan kemampuan perusahaan menghasilkan penjualan melalui asetnya. Sementara itu, Rata-rata perputaran piutang TRIN adalah sebanyak 20,45 kali per tahun atau setiap 91 hari. Rasio ini untuk mengukur berapa kali piutang dapat diubah oleh perusahaan menjadi kas.

Rasio Solvabilitas

Rasio Solvabilitas menggambarkan kemampuan perusahaan untuk mengembalikan pinjaman yang diberikan oleh kreditor baik dalam bentuk jangka pendek maupun jangka panjang. Salah satu rasio solvabilitas adalah *Debt to Equity Ratio* (DER) menunjukkan besarnya porsi utang terhadap ekuitas dalam pembiayaan perusahaan sedangkan *Debt to Asset Ratio* (DAR) menunjukkan posisi liabilitas terhadap aset dalam pembiayaan perusahaan. Rasio solvabilitas menunjukkan

rata-rata DER sebesar 195,51%. Sementara itu rata-rata DAR adalah sebesar 65,07%.

Rasio Rentabilitas

Rasio Rentabilitas menggambarkan kemampuan yang dimiliki perusahaan untuk menghasilkan sebuah laba. Rata-rata *Gross Profit Margin* sebesar 45,15%. *Gross Profit Margin* merupakan perbandingan laba kotor dengan besarnya tingkat pendapatan. Sementara itu rata-rata *Net Profit Margin* sebesar -320,71%. *Net profit margin* merupakan rasio yang membandingkan antara laba bersih yang dihasilkan perusahaan dari pendapatan bersih.

Arus Kas

Tabel 14 Arus Kas TRIN (Rp.000)

KETERANGAN	2022 Audited	2021 Audited	2020 Audited	2019 Audited	2018 Audited
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI					
Penerimaan kas dari pelanggan	244.480.833	194.465.678	90.173.739	276.993.614	201.120.576
Pembayaran beban pajak final	(5.817.481)	(4.663.284)	-	(5.171.032)	(5.082.755)
Pembayaran kas kepada karyawan	(25.796.484)	(22.982.149)	(20.949.466)	(33.209.372)	(24.943.694)
Pembayaran kas kepada pemasok dan beban operasional lainnya	(384.259.727)	(333.753.448)	(321.677.998)	(459.318.406)	(470.357.499)
Pembayaran beban bunga dan keuangan	(9.465.362)	(2.824.231)	(2.138.828)	(1.859.571)	(1.681.103)
Penerimaan lain-lain uang muka pihak berelasi	38.000.000	-	-	-	-
Pembayaran beban pajak penghasilan	-	-	(82.133)	(263.575)	(282.918)
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(142.858.221)	(169.757.434)	(254.674.686)	(222.828.342)	(301.227.393)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI					
Penerimaan bunga	1.544.550	418.404	2.641.971	4.534.325	10.534.921
Penerimaan (pemberian) piutang lain-lain dari pihak berelasi	-	(16.229.941)	(1.100.000)	119.500	(400.380)
Perolehan properti investasi	-	(16.229.941)	(1.100.000)	(7.248.173)	(5.487.500)
Penerimaan dari penjualan properti investasi	-	6.074.635	6.131.045	-	-
Pencairan (penempatan) pada deposito dan bank garansi	(6.640.578)	(35.283.362)	(10.656.576)	-	-
Setoran modal nonpengendali	25.000	150.000	-	-	-
Penerimaan dari penjualan aset tetap	-	-	121.776	-	-
Perolehan aset takberwujud	(330.770)	(300.000)	-	-	-
Perolehan aset tetap	(29.626.094)	(3.466.370)	(5.108.448)	(19.026.984)	(31.906.886)

KETERANGAN	2022 Audited	2021 Audited	2020 Audited	2019 Audited	2018 Audited
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(35.027.892)	(48.636.634)	(7.970.232)	(21.621.332)	(27.259.845)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN					
Utang bank dan lembaga keuangan					
Penerimaan	160.900.784	288.299.632	288.299.632	209.218.172	33.550.096
Pembayaran	(17.577.531)	(255.004.808)	(255.004.808)	(95.158.226)	(34.284.783)
Peroleh saham treasuri	(55.831.440)				
Penerimaan dari exercise warant	11.749.922	72.816	11.471	-	-
Penambahan Utang lain-lain kepada Pihak Ketiga		-	-	-	-
Penambahan utang kepada pihak berelasi	111.704.839	75.752.115	73.898.631	53.107.696	167.090.543
Penerimaan utang obligasi konversi	-	-	-	49.000.000	37.809.524
Setoran dari ventura bersama	-	-	-	-	-
Penambahan (pembayaran) pinjaman ventura bersama	-	-	-	-	-
Beban emisi IPO	-	-	(9.201.050)	-	-
Penerimaan dana IPO bersih	-	-	129.766.680	-	-
Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	210.946.574	235.602.481	227.770.556	216.167.642	204.165.380
Penurunan Neto Kas dan Setara Kas	33.060.461	17.208.413	(34.874.362)	(28.282.032)	(124.321.858)
Kas dan setara kas awal tahun	34.276.645	17.068.232	51.942.594	80.224.626	204.546.484
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	67.337.106	34.276.645	17.068.232	51.942.594	80.224.626

Sumber: Laporan Keuangan TRIN

Pada 31 Desember 2022, kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi sebesar Rp142,86 miliar, dan kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi sebesar Rp35,03 miliar serta kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan sebesar Rp210,95 miliar sehingga terjadi kenaikan kas sebesar Rp33,06 miliar.

Pada 31 Desember 2021, kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi sebesar Rp254,67 miliar, dan kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi sebesar Rp7,97 miliar serta kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan sebesar Rp235,60 miliar sehingga terjadi kenaikan kas sebesar Rp17,21 miliar.

Pada tahun 2020, kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi sebesar Rp190,41 miliar, dan kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi sebesar

Rp9,16 miliar serta kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan sebesar Rp227,77 miliar sehingga terjadi penurunan kas sebesar Rp34,87 miliar.

Pada tahun 2019, kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi sebesar Rp222,83 miliar, dan kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi sebesar Rp21,62 miliar serta kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan sebesar Rp216,17 miliar sehingga terjadi penurunan kas sebesar Rp28,28 miliar.

Pada tahun 2018, kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi sebesar Rp301,23 miliar, dan kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi sebesar Rp27,26 miliar serta kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan sebesar Rp204,17 miliar sehingga terjadi penurunan kas sebesar Rp124,32 miliar.

5.1.2 Penilaian Atas Proyeksi Keuangan

Kami telah menerima proyeksi keuangan tanpa dan dengan transaksi dari manajemen. Kami tidak melakukan penyesuaian atas proyeksi keuangan tersebut. Berdasarkan penilaian kami, proyeksi keuangan tersebut telah mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dengan kemampuan pencapaiannya. Asumsi-asumsi dasar utama penyusunan proyeksi dijelaskan sebagai berikut:

- Proyeksi keuangan disajikan mulai 1 Januari 2023 sampai dengan 31 Desember 2030.
- Proyeksi penjualan diproyeksikan berdasarkan proyeksi tingkat penjualan unit properti.
- Beban pokok penjualan diasumsikan sebesar 51,10% dari penjualan pada tahun 2023, 54,70% dari penjualan pada tahun 2024, 46,98% dari penjualan pada tahun 2025, 48,94% dari penjualan pada tahun 2026, 51,08% dari penjualan pada tahun 2027, 43,48% dari penjualan tahun 2028, 36,06% dari penjualan tahun 2029, dan 33,72% dari penjualan pada tahun 2030.
- Beban umum dan administrasi diasumsikan sebesar 14,27% dari penjualan pada tahun 2023, 11,99% dari penjualan pada tahun 2024, 9,40% dari penjualan pada tahun 2025, 8,83% dari penjualan pada tahun 2026, 9,64% dari penjualan pada tahun 2027, 9,45% dari penjualan tahun 2028, 9,21% dari penjualan tahun 2029, dan 11,01% dari penjualan pada tahun 2030.
- Beban Penjualan diasumsikan sebesar 7,38% dari penjualan pada tahun 2023, 6,91% dari penjualan pada tahun 2024, 5,67% dari penjualan pada tahun 2025, 5,13% dari penjualan pada tahun 2026, 5,54% dari penjualan pada tahun 2027, 4,73% dari penjualan tahun 2028, 5,05% dari penjualan tahun 2029, dan 6,40% dari penjualan pada tahun 2030.

Proyeksi Posisi Keuangan

Proyeksi laba rugi TRIN selama tahun 2023 sampai dengan 2030 adalah sebagai berikut:

Tabel 15 Proyeksi Posisi Keuangan Dengan Adanya Transaksi (Rp.Juta)

Uraian	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ASET								
Aset Lancar								
Kas dan setara kas	432.254	558.838	1.094.663	1.549.349	2.187.657	2.409.773	2.969.387	3.364.523
Piutang usaha	628.292	793.348	680.239	756.593	666.893	560.164	580.198	552.880
Piutang lain-lain	12.818	12.818	12.818	12.818	12.818	12.818	12.818	12.818
Piutang Berelasi	-	-	-	-	-	-	-	-
Persediaan	1.060.286	982.299	1.219.937	1.283.784	973.364	1.032.185	794.109	716.585
Pajak dibayar dimuka	13.188	13.188	13.188	13.188	13.188	13.188	13.188	13.188
Biaya dibayar dimuka	18.510	18.510	18.510	18.510	18.510	18.510	18.510	18.510
Uang muka pembelian	19.529	19.529	19.529	19.529	19.529	19.529	19.529	19.529
Uang jaminan	248	248	248	248	248	248	248	248
Jumlah	2.185.124	2.398.777	3.059.130	3.654.018	3.892.207	4.066.415	4.407.987	4.698.281
Aset Tidak Lancar								
Investasi pada entitas asosiasi	143.366	143.366	143.366	143.366	143.366	143.366	143.366	143.366
Investasi pada Ventura bersama	245.365	245.365	245.365	245.365	245.365	245.365	245.365	245.365
Properti investasi	89.329	89.329	89.329	89.329	89.329	89.329	89.329	89.329
Aset tetap-bersih	37.131	37.005	36.933	36.884	36.860	36.860	36.860	36.860
Aset Real Estat	69.794	69.794	69.794	69.794	69.794	69.794	69.794	69.794
Biaya Ditangguhkan	32.422	16.358	16.358	16.358	16.358	16.358	16.358	16.358
Aset lain-lain	42.119	42.119	5.048	5.048	5.048	5.048	5.048	5.048
Aset pajak tangguhan	16	16	16	16	16	16	16	16
Goodwill	14.080	14.080	14.080	14.080	14.080	14.080	14.080	-
Jumlah	673.620	657.430	620.287	620.239	620.214	620.214	620.214	606.135
Jumlah Aset	2.858.745	3.056.208	3.679.418	4.274.257	4.512.421	4.686.629	5.028.201	5.304.415

Uraian	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
LIABILITAS DAN EKUITAS								
Liabilitas								
Liabilitas Jangka Pendek								
Utang Usaha	4.697	4.697	4.697	4.697	4.697	4.697	4.697	4.697

Uraian	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Utang lain-lain Berelasi	146.926	62.037	56.815	61.302	63.085	71.186	86.576	104.597
Utang lain-lain Pihak Ketiga	53.024	53.024	53.024	53.024	53.024	53.024	53.024	53.024
Pendapatan diterima dimuka	-	-	-	-	-	-	-	-
Uang muka penjualan	819.445	821.440	1.060.881	1.030.428	807.469	495.191	286.689	180.737
Utang pajak	19.701	33.470	54.299	78.001	100.680	119.168	132.284	140.705
Biaya masih harus dibayar	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516
Utang obligasi konversi	-	-	-	-	-	-	-	-
Bagian jangka pendek liabilitas jk pnjng	193.906	222.703	1.161	1.161	1.161	1.161	1.161	1.161
Utang pembelian aset tetap	344	344	344	344	344	344	344	344
Jumlah	1.239.558	1.199.232	1.232.737	1.230.474	1.031.976	746.287	566.292	486.782
Liabilitas Jangka Panjang								
Utang bank	453.636	357.656	358.219	297.240	247.240	134.156	134.156	134.156
Utang ventura bersama	18.453	18.453	18.453	18.453	18.453	18.453	18.453	18.453
Utang lain lain	181.771	149.771	88.921	88.921	88.921	88.921	88.921	88.921
Utang setoran modal	-	-	-	-	-	-	-	-
Utang pembelian asset tetap	201	201	201	201	201	201	201	201
Liabilitas imbalan kerja jk pnjng	3.664	3.664	3.664	3.664	3.664	3.664	3.664	3.664
Jumlah	657.724	529.745	469.458	408.479	358.479	245.395	245.395	245.395
EKUITAS								
Setoran modal	437.356	437.356	437.356	437.356	437.356	437.356	437.356	437.356
Tambahan modal disetor	4.174	4.174	4.174	4.174	4.174	4.174	4.174	4.174
Tambahan Modal Hasil IPO	101.339	101.339	101.339	101.339	101.339	101.339	101.339	101.339
Tambahan Modal Hasil Right Issue	45.172	45.172	45.172	45.172	45.172	45.172	45.172	45.172
Treasury Stock	(55.831)	(55.831)	(55.831)	(55.831)	(55.831)	(55.831)	(55.831)	(55.831)
Penghasilan Komprehensif Lain	59.313	59.313	59.313	59.313	59.313	59.313	59.313	59.313
Komponen Ekuitas Pada OWK	-	-	-	-	-	-	-	-
Pembelian kembali	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo laba	369.940	735.708	1.385.700	2.043.782	2.530.444	3.103.425	3.624.992	3.980.716
Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan	961.462	1.327.230	1.977.222	2.635.304	3.121.966	3.694.947	4.216.514	4.572.238
Kepentingan non pengendali	-	-	-	-	-	-	-	-
Jumlah ekuitas	961.462	1.327.230	1.977.222	2.635.304	3.121.966	3.694.947	4.216.514	4.572.238
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	2.858.745	3.056.208	3.679.418	4.274.257	4.512.421	4.686.629	5.028.201	5.304.415

Selama periode proyeksi 2023–2030, jumlah aset TRIN diproyeksikan akan terus mengalami peningkatan yaitu dari sebesar Rp2,86 triliun pada tahun 2023 menjadi sebesar Rp5,30 triliun pada tahun 2030. Peningkatan terutama sisi aset lancar pada akun kas dan setara kas.

Pada sisi liabilitas, selama periode proyeksi 2023–2030, jumlah liabilitas diperkirakan akan mengalami penurunan yaitu dari sebesar Rp1,89 triliun pada

tahun 2023 menjadi sebesar Rp732,18 miliar pada tahun 2030. Penurunan liabilitas tersebut didominasi oleh penurunan uang muka penjualan pada liabilitas jangka pendek pada tahun proyeksi 2027–2030 dan utang bank penurunan pada liabilitas jangka panjang pada tahun proyeksi 2023–2030.

Pada sisi ekuitas, selama periode 2023–2030, TRIN diproyeksikan akan mengalami peningkatan jumlah ekuitas. Pada tahun 2023, ekuitas TRIN diperkirakan adalah sebesar Rp961,46 miliar dan menjadi sebesar Rp4,57 triliun pada tahun 2030. Peningkatan pada sisi ekuitas tersebut terutama terjadi pada akun saldo laba.

Proyeksi Laba Rugi

Proyeksi laba rugi TRIN selama tahun 2023 sampai dengan 2030 adalah sebagai berikut:

Tabel 16 Proyeksi Laba Rugi Dengan Adanya Transaksi (Rp.Juta)

Uraian	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Pendapatan dan penjualan	1.168.867	1.510.037	1.837.631	1.896.392	1.545.875	1.426.886	1.099.517	762.422
Beban langsung dan beban pokok penjualan	(597.315)	(826.028)	(863.269)	(928.103)	(789.558)	(620.364)	(396.492)	(257.101)
Laba bruto	571.552	684.010	974.362	968.289	756.317	806.522	703.025	505.321
Beban umum dan administrasi	(166.796)	(181.103)	(172.686)	(167.383)	(149.099)	(134.858)	(101.272)	(83.981)
Beban penjualan	(86.308)	(104.277)	(104.120)	(97.347)	(85.576)	(67.516)	(55.574)	(48.787)
Bagian laba(rugi) ventura bersama	-	-	-	-	-	-	-	-
Pendapatan (beban) lainnya – bersih	(5.077)	(12.826)	(19.976)	(22.849)	(21.825)	(17.636)	(12.263)	(7.568)
Laba operasi	313.371	385.804	677.580	680.710	499.817	586.511	533.916	364.986
Pendapatan(beban) keuangan	(33.193)	-	-	-	-	-	-	-
Laba sebelum pajak	280.178	385.804	677.580	680.710	499.817	586.511	533.916	364.986
Beban pajak badan	(4.622)	(20.036)	(27.588)	(22.629)	(13.154)	(13.531)	(12.349)	(9.262)
Laba tahun berjalan	275.557	365.768	649.992	658.081	486.662	572.981	521.567	355.724

Pendapatan TRIN pada tahun 2023 diperkirakan sebesar Rp1,17 triliun hingga tercatat sebesar Rp762,42 miliar di tahun 2030. TRIN memproyeksikan perkembangan laba kotor yaitu sebesar Rp684,01 miliar pada tahun 2023 menjadi sebesar Rp505,32 miliar pada tahun 2030. Sedangkan laba bersih mencatatkan perkembangan dari sebesar Rp280,18 miliar di tahun 2023 menjadi sebesar Rp355,72 miliar di tahun 2030.

Proyeksi Arus Kas

Proyeksi arus kas TRIN selama tahun 2023 sampai dengan 2030 adalah sebagai berikut:

Tabel 17 Proyeksi Arus Kas Dengan Adanya Transaksi (Rp.Juta)

Uraian	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Arus Kas Dari Aktivitas Operasi								
Penerimaan Kas dari Pelanggan-Bersih	1.313.125	1.579.413	2.191.706	1.791.098	1.414.127	1.221.345	870.990	683.796
Pembayaran Kepada Pemasok dan Beban Operasional Lainnya	(430.529)	(908.988)	(1.228.055)	(1.143.910)	(657.301)	(779.108)	(226.487)	(258.530)
Pembayaran Beban Bunga dan Keuangan	(130.768)	(107.953)	(76.822)	(56.625)	(38.181)	(38.524)	(25.564)	(24.592)
Pembayaran Beban Pajak Penghasilan	(6.085)	(20.959)	(27.933)	(22.829)	(13.244)	(13.531)	(12.349)	(9.262)
Kas Bersih diperoleh dari (digunakan utk) Aktivitas Operasi	745.743	541.512	858.896	567.734	705.401	390.181	606.590	391.413
Arus Kas Dari Aktivitas Investasi								
Perolehan (Penjualan) Aset Tetap	(1.037)	1.163	2.663	(813)	(313)	(313)	(313)	(313)
Penempatan Investasi Pengembangan Ptoyek	(5.000)	-	-	-	-	-	-	-
Kas Bersih diperoleh dari (digunakan utk) Aktivitas Investasi	(6.037)	1.163	2.663	(813)	(313)	(313)	(313)	(313)
Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan								
Penerimaan (Pembayaran) Utang Pihak Relasi	(404.175)	(135.393)	(42.007)	(49.836)	(16.781)	(54.668)	(46.662)	4.035

Uraian	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Penerimaan (Pembayaran) Bank	(36.554)	(280.698)	(283.729)	(62.399)	(50.000)	(113.084)	0	-
Penerimaan Utang Obligasi Konversi	-	-	-	-	-	-	-	-
Penerimaan Dana IPO-Bersih	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividen	-	-	-	-	-	-	-	-
Kas Bersih diperoleh dari (digunakan utk) Aktivitas Pendanaan	(440.729)	(416.091)	(325.735)	(112.235)	(66.781)	(167.752)	(46.662)	4.035
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas dan Setara Kas	298.977	126.584	535.824	454.686	638.308	222.116	559.614	395.136
Kas dan Setara Kas Awal Periode	-	298.977	425.561	961.385	1.416.072	2.054.379	2.276.495	2.836.110
Kas dan Setara Kas Akhir Periode	298.977	425.561	961.385	1.416.072	2.054.379	2.276.495	2.836.110	3.231.245

Kenaikan bersih dan setara kas pada tahun 2023 Rp298,98 miliar dan menjadi sebesar Rp395,14 miliar di tahun 2030.

5.1.3 Analisis Rasio Keuangan

Berdasarkan atas proyeksi keuangan yang disampaikan oleh pihak manajemen TRIN, diperoleh hasil analisis rasio atas proyeksi tersebut sebagai berikut:

Tabel 18 Rasio Keuangan

Keterangan	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Rata-rata
I. RATIO LIKUIDITAS									
Dengan									
Current ratio	176,28%	200,03%	248,16%	296,96%	377,16%	544,89%	778,39%	965,17%	448,38%
Quick (acid test) ratio	85,56%	112,75%	143,98%	187,40%	276,61%	397,96%	626,81%	804,76%	329,48%
Working Capital to Total Assets Ratio	33,08%	39,25%	49,64%	56,70%	63,39%	70,84%	76,40%	79,40%	58,59%
Tanpa									
Current ratio	161,94%	185,79%	235,52%	287,25%	369,54%	548,13%	816,17%	1051,52%	456,98%
Quick (acid test) ratio	75,19%	102,75%	135,35%	181,56%	273,94%	405,17%	668,64%	893,68%	342,03%
Working capital to total assets ratio	28,65%	35,60%	47,30%	55,23%	62,40%	70,38%	76,38%	79,64%	56,95%
Dengan-Tanpa									
Current ratio	14,34%	14,24%	12,64%	9,71%	7,62%	-3,25%	-37,78%	-86,35%	-8,60%
Quick (acid test) ratio	10,37%	10,00%	8,63%	5,84%	2,67%	-7,21%	-41,83%	-88,92%	-12,55%
Working capital to total	4,43%	3,65%	2,34%	1,47%	0,98%	0,46%	0,02%	-0,24%	1,64%

Keterangan	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Rata-rata
assets ratio									
II. RATIO LEVERAGE									
Dengan									
Total debt to equity ratio	197,33%	130,27%	86,09%	62,19%	44,54%	26,84%	19,25%	16,01%	72,82%
Total debt to total assets ratio	66,37%	56,57%	46,26%	38,34%	30,81%	21,16%	16,14%	13,80%	36,18%
Time interest earned ratio	9,44								
Tanpa									
Total debt to equity ratio	254,96%	156,08%	96,84%	67,39%	47,42%	27,96%	19,60%	16,00%	85,78%
Total debt to total assets ratio	71,83%	60,95%	49,20%	40,26%	32,17%	21,85%	16,39%	13,79%	38,30%
Time interest earned ratio	7,00								7,00
Dengan-Tanpa									
Total debt to equity ratio	-57,63%	-25,81%	-10,75%	-5,19%	-2,89%	-1,12%	-0,35%	0,02%	-12,97%
Total debt to total assets ratio	-5,46%	-4,38%	-2,93%	-1,91%	-1,35%	-0,69%	-0,25%	0,01%	-2,12%
Time interest earned ratio	2,44	-	-	-	-	-	-	-	0,31
III. RATIO AKTIVITAS									
Dengan									
Total assets turnover	0,41	0,49	0,50	0,44	0,34	0,30	0,22	0,14	0,36
Receivables turnover	1,86	1,90	2,70	2,51	2,32	2,55	1,90	1,38	2,14
Collection period	196	192	135	146	157	143	193	265	178
Working capital turnover	1,24	1,26	1,01	0,78	0,54	0,43	0,29	0,18	0,72
Tanpa									
Total assets turnover	0,39	0,52	0,53	0,47	0,36	0,32	0,23	0,15	0,37
Receivables turnover	1,67	1,90	2,70	2,50	2,31	2,54	1,89	1,37	2,11
Collection period	218	192	135	146	158	144	193	266	182
Working capital turnover	1,37	1,47	1,11	0,84	0,58	0,45	0,30	0,19	0,79
Dengan-Tanpa									
Total assets turnover	0,02	(0,03)	(0,03)	(0,02)	(0,02)	(0,01)	(0,01)	(0,01)	(0,01)
Receivables turnover	0,19	0,00	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,03
Collection period	(22)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(1)	(2)	(3)
Working capital turnover	(0,13)	(0,22)	(0,11)	(0,06)	(0,03)	(0,02)	(0,01)	(0,01)	(0,07)
IV. RATIO KEUANGAN									
Dengan									
Gross profit margin	48,90%	45,30%	53,02%	51,06%	48,92%	56,52%	63,94%	66,28%	54,24%
Operating profit margin	26,81%	25,55%	36,87%	35,90%	32,33%	41,10%	48,56%	47,87%	36,87%
Net profit margin	23,57%	24,22%	35,37%	34,70%	31,48%	40,16%	47,44%	46,66%	35,45%
Return on investment, ROI	9,64%	11,97%	17,67%	15,40%	10,78%	12,23%	10,37%	6,71%	11,84%
Return on equity, ROE	28,66%	27,56%	32,87%	24,97%	15,59%	15,51%	12,37%	7,78%	20,66%
Tanpa									
Gross profit margin	46,35%	45,16%	52,92%	50,95%	48,78%	56,38%	63,78%	66,06%	53,80%
Operating profit margin	22,08%	25,56%	36,89%	35,91%	32,33%	41,12%	48,60%	47,91%	36,30%
Net profit margin	18,49%	24,23%	35,39%	34,71%	31,48%	40,17%	47,47%	46,69%	34,83%
Return on investment,	7,25%	12,71%	18,63%	16,17%	11,30%	12,82%	10,86%	7,00%	12,09%

Keterangan	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Rata-rata
ROI									
Return on equity, ROE	28,28%	11,22%	30,22%	18,69%	21,87%	6,33%	13,93%	9,02%	17,44%
Dengan-Tanpa									
Gross profit margin	2,55%	0,14%	0,10%	0,11%	0,14%	0,14%	0,16%	0,22%	0,44%
Operating profit margin	4,73%	-0,01%	-0,02%	-0,01%	0,00%	-0,01%	-0,04%	-0,04%	0,57%
Net profit margin	5,09%	0,00%	-0,02%	-0,01%	0,01%	-0,01%	-0,03%	-0,03%	0,62%
Return on investment, ROI	2,39%	-0,75%	-0,96%	-0,77%	-0,52%	-0,59%	-0,48%	-0,29%	-0,25%
Return on equity, ROE	0,38%	16,34%	2,66%	6,29%	-6,28%	9,18%	-1,56%	-1,24%	3,22%

Rasio likuiditas

Rasio ini untuk mengetahui sampai seberapa jauh perusahaan dapat melunasi liabilitas jangka pendeknya, semakin besar rasio yang diperoleh semakin lancar pembayaran liabilitas jangka pendeknya.

Berdasarkan proyeksi keuangan dengan dilakukannya transaksi, selama periode proyeksi, *current ratio* menunjukkan rata-rata sebesar 448,38% dan *quick ratio* menunjukkan rata-rata sebesar 329,48%.

Berdasarkan proyeksi keuangan tanpa dilakukannya transaksi, selama periode proyeksi, *current ratio* menunjukkan rata-rata 456,98% dan *quick ratio* menunjukkan rata-rata sebesar 342,03%.

Rasio leverage

Rasio ini bertujuan untuk mengukur seberapa besar kegiatan operasi dibiayai oleh modal pinjaman, semakin kecil rasio ini semakin bagus atau lancar.

Berdasarkan proyeksi keuangan dengan dilakukannya transaksi, selama periode proyeksi *total debt to equity ratio* (DER) menunjukkan trend menurun dengan rata-rata sebesar 72,82%, hal ini berarti setiap Rp1,- modal sendiri digunakan untuk menjamin Rp0,73 hutang. *Total debt to total asset ratio* (DAR) menunjukkan trend menurun dengan rata-rata sebesar 36,18%, hal ini berarti setiap Rp1,- aset digunakan untuk menjamin Rp0,36 hutang.

Berdasarkan proyeksi keuangan tanpa dilakukannya transaksi, selama periode proyeksi *total debt to equity ratio* (DER) menunjukkan trend menurun dengan rata-rata sebesar 85,78%, hal ini berarti setiap Rp1,- modal sendiri digunakan untuk menjamin Rp0,85 hutang. *Total debt to total asset ratio* (DAR) menunjukkan trend menurun dengan rata-rata sebesar 38,30%, hal ini berarti setiap Rp1,- aset digunakan untuk menjamin Rp0,38 hutang.

Rasio Aktivitas

Rasio ini bertujuan untuk mengukur sampai seberapa jauh aktivitas perusahaan dalam menggunakan dana-dananya secara efektif dan efisien.

Berdasarkan proyeksi keuangan dengan dilakukannya transaksi, selama periode proyeksi rata-rata perputaran aset adalah sebanyak 0,36 kali per tahunnya. Sementara itu, Rata-rata perputaran piutang adalah sebanyak 2,14 kali per tahun atau setiap 178 hari.

Berdasarkan proyeksi keuangan tanpa dilakukannya transaksi, selama periode proyeksi rata-rata perputaran aset adalah sebanyak 0,37 kali per tahunnya. Sementara itu, Rata-rata perputaran piutang adalah sebanyak 2,11 kali per tahun atau setiap 182 hari.

Perputaran aset mengukur aktivitas aset dan kemampuan perusahaan menghasilkan penjualan melalui asetnya. Sementara itu, perputaran piutang untuk mengukur berapa kali piutang dapat diubah oleh perusahaan menjadi kas.

Rasio Keuangan

Rasio ini bertujuan untuk kemampuan yang dimiliki perusahaan untuk menghasilkan sebuah laba.

Berdasarkan proyeksi keuangan dengan dilakukannya transaksi, selama periode proyeksi, rata-rata *Gross Profit Margin* adalah sebesar 54,24%. Sementara itu rata-rata *Net Profit Margin* adalah sebesar 35,45%.

Berdasarkan proyeksi keuangan tanpa dilakukannya transaksi, selama periode proyeksi, rata-rata *Gross Profit Margin* adalah sebesar 53,80%. Sementara itu rata-rata *Net Profit Margin* adalah sebesar 34,83%.

Gross Profit Margin merupakan perbandingan laba kotor dengan besarnya tingkat penjualan. Sementara itu, *Net profit margin* merupakan rasio yang membandingkan antara laba bersih yang dihasilkan perusahaan dari pendapatan bersih.

5.1.4 Analisis Keuangan Sebelum Transaksi dan Setelah Transaksi Dilakukan

Berikut ini adalah posisi keuangan sebelum transaksi dan proforma posisi keuangan setelah transaksi dilakukan:

Tabel 19 Proforma Posisi Keuangan (Rp.000)

Uraian	Historis	Penyesuaian	Proforma
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan Setara Kas	67.337.104	15.000.000	82.337.104
Piutang Usaha dari Pihak Ketiga	-	-	-
Piutang Lain-lain	-	-	-
Pihak Berelasi	376.667	-	376.667
Pihak Ketiga	389.045	-	389.045
Persediaan Aset Real Estat	964.744.701	-	964.744.701
Uang Muka	97.867.676	-	97.867.676
Biaya Dibayar di Muka	11.808.514	-	11.808.514
Pajak Dibayar Dimuka	6.882.719	-	6.882.719
Uang Jaminan	247.325	-	247.325
Jumlah Aset Lancar	1.149.653.751	15.000.000	1.164.653.751
ASET TIDAK LANCAR			
Piutang Lain-lain dari Pihak berelasi	3.000.000	-	3.000.000
Investasi pada Ventura Bersama	243.283.285	-	243.283.285
Investasi pada Entitas Anak	140.638.018	-	140.638.018
Aset Real Estat	209.487.254	-	209.487.254
Properti Investasi	87.351.963	-	87.351.963
Aset tak berwujud	475.642	-	475.642
Aset Tetap			
<i>(Setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp7.905.597 tahun 2020 dan Rp8.308.104 tahun 2019)</i>	65.240.482	-	65.240.482
Rekening Bank yang Dibatasi Penggunaannya	68.885.518	-	68.885.518
Biaya yang Ditangguhkan	94.827.642	-	94.827.642
Uang Jaminan	-	-	-
<i>Goodwill</i>	14.079.831	-	14.079.831
Aset Keuangan Lainnya	17.400	-	17.400
Aset Pajak Tangguhan	37.851	-	37.851
Jumlah Aset Tidak Lancar	927.324.885	-	927.324.885
JUMLAH ASET	2.076.978.637	15.000.000	2.091.978.637
LIABILITAS DAN EKUITAS			

Uraian	Historis	Penyesuaian	Proforma
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang Usaha			
Pihak Berelasi	4.500	-	4.500
Pihak Ketiga	23.919.168	-	23.919.168
Utang Lain-lain			
Pihak Berelasi	62.000	-	62.000
Pihak Ketiga	-	-	-
Beban Akrual	5.702.176	-	5.702.176
Uang Muka Penjualan dan Titipan			
Pelanggan	406.184.202	-	406.184.202
Utang Pajak	1.275.016	-	1.275.016
Utang Pembelian			
Aset Tetap	623.840	-	623.840
Utang Obligasi Konversi	-		
Bagian Liabilitas Jangka Panjang			
Jatuh Tempo dalam Satu Tahun			
Utang Bank dan Lembaga			
Keuangan Non-Bank	662.184.152	-	662.184.152
Utang lain-lain pihak berelasi	56.800.000	15.000.000	71.800.000
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	1.156.755.055	15.000.000	1.171.755.055
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang Ventura Bersama	18.453.200	-	18.453.200
Utang Pembelian			
Aset Tetap	662.567	-	662.567
Liabilitas Jangka Panjang - Setelah			
Dikurangi Bagian Jatuh Tempo			
dalam Satu Tahun			
Utang Bank dan Lembaga			
Keuangan Non-Bank	10.061.465	-	10.061.465
Utang Lain-lain			
Pihak Berelasi	242.178.705	-	242.178.705
Pihak Ketiga	186.175	-	186.175
Liabilitas Imbalan Pascakerja	6.610.581	-	6.610.581
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	278.152.693	-	278.152.693
JUMLAH LIABILITAS	1.434.907.748	15.000.000	1.449.907.748
EKUITAS			
Modal Saham - Nilai nominal			
Rp100 per saham			
tahun 2021,			
Modal Dasar			
Ditempatkan dan Disetor			
3.280.000 saham tahun			
2019			

Uraian	Historis	Penyesuaian	Proforma
Ditempatkan dan Disetor 4.373.363 saham tahun 2020	440.447.606	-	440.447.606
Tambahan Modal Disetor	114.224.323	-	114.224.323
Penghasilan Komprehensif Lain	61.209.060		61.209.060
Saham Tresuri	(55.831.440)		(55.831.440)
Saldo Laba	52.666.708	-	52.666.708
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	612.716.257	-	612.716.257
Kepentingan Nonpengendali	29.354.632	-	29.354.632
Jumlah Ekuitas	642.070.888	-	642.070.888
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	2.076.978.636	-	2.091.978.637

Penyesuaian yang terjadi pada transaksi ini adalah

- Penyesuaian kas dan setara kas merupakan penyesuaian atas penerimaan utang pada akun bank dari KDI dan III per 7 Maret 2023 sebesar Rp15.000.000.000,-.
- Penyesuaian utang lain-lain Pihak-pihak Berelasi sebesar Rp15.000.000.000,- merupakan penyesuaian atas penerimaan utang jangka panjang dari Pihak-Pihak Terafiliasi dengan rincian sebagai berikut:
 - KDI Rp 8.250.000.000,-
 - III Rp 6.750.000.000,-

5.1.5 Analisis Kemampuan Penerima Pinjaman untuk Melunasi Transaksi

Berikut adalah proyeksi arus kas TRIN dengan adanya Transaksi:

Tabel 20 Proyeksi Arus Kas TRIN dengan Adanya Transaksi Terkait Dengan Kemampuan Melunasi Utang (Rp.Juta)

Uraian	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Arus Kas Dari Aktivitas Operasi								
Penerimaan Kas dari Pelanggan-Bersih	1.313.125	1.579.413	2.191.706	1.791.098	1.414.127	1.221.345	870.990	683.796

Uraian	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Pembayaran Kepada Pemasok dan Beban Operasional Lainnya	(430.529)	(908.988)	(1.228.055)	(1.143.910)	(657.301)	(779.108)	(226.487)	(258.530)
Pembayaran Beban Bunga dan Keuangan	(130.768)	(107.953)	(76.822)	(56.625)	(38.181)	(38.524)	(25.564)	(24.592)
Pembayaran Beban Pajak Penghasilan	(6.085)	(20.959)	(27.933)	(22.829)	(13.244)	(13.531)	(12.349)	(9.262)
Kas Bersih diperoleh dari (digunakan utk) Aktivitas Operasi	745.743	541.512	858.896	567.734	705.401	390.181	606.590	391.413
Arus Kas Dari Aktivitas Investasi								
Perolehan (Penjualan) Aset Tetap	(1.037)	1.163	2.663	(813)	(313)	(313)	(313)	(313)
Penempatan Investasi Pengembangan Ptoyek	(5.000)	-	-	-	-	-	-	-
Kas Bersih diperoleh dari (digunakan utk) Aktivitas Investasi	(6.037)	1.163	2.663	(813)	(313)	(313)	(313)	(313)
Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan								
Penerimaan (Pembayaran) Utang Pihak Relasi	(404.175)	(135.393)	(42.007)	(49.836)	(16.781)	(54.668)	(46.662)	4.035
Penerimaan (Pembayaran) Bank	(36.554)	(280.698)	(283.729)	(62.399)	(50.000)	(113.084)	0	-
Penerimaan Utang Obilgasi Konversi	-	-	-	-	-	-	-	-
Penerimaan Dana IPO-Bersih	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividen	-	-	-	-	-	-	-	-
Kas Bersih diperoleh dari (digunakan utk) Aktivitas Pendanaan	(440.729)	(416.091)	(325.735)	(112.235)	(66.781)	(167.752)	(46.662)	4.035
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas dan Setara Kas	298.977	126.584	535.824	454.686	638.308	222.116	559.614	395.136

Uraian	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kas dan Setara Kas Awal Periode	-	298.977	425.561	961.385	1.416.072	2.054.379	2.276.495	2.836.110
Kas dan Setara Kas Akhir Periode	298.977	425.561	961.385	1.416.072	2.054.379	2.276.495	2.836.110	3.231.245

Berdasarkan analisis terhadap arus kas yang tersedia dengan adanya transaksi, total kas pada akhir periode tahun 2023–2030 diproyeksikan akan tetap positif. Selama periode proyeksi, kas bersih yang diperoleh TRIN telah cukup untuk melunasi pembayaran utang sehubungan dengan transaksi.

5.1.6 Analisis *Cash Management* dan *Financial Covenant* dari Transaksi

Berdasarkan analisis *Cash Management*, dari Transaksi sebesar Rp15.000.000.000,-, TRIN berencana untuk melakukan pembayaran pinjaman tersebut melalui penerimaan kas dari pelanggan atas proyek-proyek pengembangan properti yang dijalkannya.

Perlu kami jelaskan bahwa pada transaksi ini tidak ada *financial covenant* sehubungan dgn transaksi ini.

5.1.7 Analisis Tingkat Suku Bunga

Transaksi afiliasi ini merupakan pinjaman dengan tingkat bunga sebesar 3% yang tidak memerlukan jaminan/collateral dari debitur.

Tingkat bunga yang relatif rendah dikarenakan adanya kesepakatan antara TRIN dengan KDI dan III yang merupakan pemegang saham utama TRIN. Tujuan dari KDI dan III memberikan pinjaman yaitu untuk kegiatan operasional dan persiapan proyek baru TRIN, dan sebagai pemegang saham utama, KDI dan III tidak ingin memberatkan TRIN dalam pembayaran bunga.

5.2 Analisis Inkremental

5.2.1 Kontribusi Nilai Tambah dan Dampak Terhadap Proyeksi Keuangan

Analisis inkremental dari Transaksi Perolehan Pinjaman kepada Pihak-Pihak Terafiliasi dilakukan dengan membandingkan proyeksi tanpa dilakukannya transaksi dan proyeksi dengan dilakukannya transaksi.

Inkremental Posisi Keuangan

Inkremental posisi keuangan adalah sebagai berikut:

Tabel 21 Inkremental Posisi Keuangan (Rp.Juta)

Uraian	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ASET								
Aset Lancar								
Kas dan setara kas	140.297	141.146	142.181	143.412	144.849	146.502	148.381	150.498
Piutang usaha	-	-	-	-	-	-	-	-
Piutang lain-lain	-	-	-	-	-	-	-	-
Piutang Berelasi	-	-	-	-	-	-	-	-
Persediaan	35.150	44.740	53.590	68.940	74.740	82.880	92.310	100.450
Pajak dibayar dimuka	-	-	-	-	-	-	-	-
Biaya dibayar dimuka	-	-	-	-	-	-	-	-
Uang muka pembelian	-	-	-	-	-	-	-	-
Uang jaminan	-	-	-	-	-	-	-	-
Jumlah	175.447	185.886	195.771	212.353	219.589	229.382	240.692	250.949
Aset Tidak Lancar								
Investasi pada entitas asosiasi	-	-	-	-	-	-	-	-
Investasi pada Ventura bersama	-	-	-	-	-	-	-	-
Properti investasi	-	-	-	-	-	-	-	-
Aset tetap-bersih	-	-	-	-	-	-	-	-
Aset Real Estat	-	-	-	-	-	-	-	-
Biaya Ditangguhkan	-	-	-	-	-	-	-	-
Aset lain-lain	-	-	-	-	-	-	-	-
Aset pajak tangguhan	-	-	-	-	-	-	-	-
Goodwill	-	-	-	-	-	-	-	-
Jumlah	-	-	-	-	-	-	-	-
Jumlah Aset	175.447	185.886	195.771	212.353	219.589	229.382	240.692	250.949

Uraian	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
LIABILITAS DAN EKUITAS								
Liabilitas								
Liabilitas Jangka Pendek								

Uralan	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Utang Usaha	-	-	-	-	-	-	-	-
Utang lain-lain Berelasi	(1.459)	8.131	16.981	32.331	38.131	46.271	55.701	63.841
Utang lain-lain Pihak Ketiga	-	-	-	-	-	-	-	-
Pendapatan diterima dimuka	-	-	-	-	-	-	-	-
Uang muka penjualan	-	-	-	-	-	-	-	-
Utang pajak	-	-	-	-	-	-	-	-
Biaya masih harus dibayar	-	-	-	-	-	-	-	-
Utang obligasi konversi	-	-	-	-	-	-	-	-
Bagian jangka pendek	-	-	-	-	-	-	-	-
liabilitas jk pnjng	-	-	-	-	-	-	-	-
Utang pembelian aset tetap	-	-	-	-	-	-	-	-
Jumlah	(1.459)	8.131	16.981	32.331	38.131	46.271	55.701	63.841
Liabilitas Jangka Panjang								
Utang bank	-	-	-	-	-	-	-	-
Utang ventura bersama	-	-	-	-	-	-	-	-
Utang lain lain	(28.611)	(28.611)	(28.611)	(28.611)	(28.611)	(28.611)	(28.611)	(28.611)
Utang setoran modal	-	-	-	-	-	-	-	-
Utang pembelian aset tetap	-	-	-	-	-	-	-	-
Liabilitas imbalan kerja jk pnjng	-	-	-	-	-	-	-	-
Jumlah	(28.611)	(28.611)	(28.611)	(28.611)	(28.611)	(28.611)	(28.611)	(28.611)
EKUITAS								
Setoran modal	-	-	-	-	-	-	-	-
Tambahan modal disetor	-	-	-	-	-	-	-	-
Tambahan Modal Hasil IPO	-	-	-	-	-	-	-	-
Tambahan Modal Hasil Right Issue	45.172	45.172	45.172	45.172	45.172	45.172	45.172	45.172
Penghasilan Komprehensif Lain	-	-	-	-	-	-	-	-
Komponen Ekuitas Pada OWK	-	-	-	-	-	-	-	-
Pembelian kembali	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo laba	160.346	161.195	162.230	163.462	164.898	166.551	168.430	170.548
Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan	205.518	206.367	207.402	208.633	210.070	211.723	213.602	215.720
Kepentingan non pengendali	-	-	-	-	-	-	-	-
Jumlah ekuitas	205.518	206.367	207.402	208.633	210.070	211.723	213.602	215.720
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	175.447	185.886	195.771	212.353	219.589	229.382	240.692	250.949

Dari tabel di atas diperkirakan nilai tambah atas aset sebesar Rp175,45 miliar pada tahun 2023 hingga mencapai Rp250,95 miliar pada tahun 2030.

Dari sisi liabilitas, tidak terdapat nilai tambah di tahun 2023 sampai dengan tahun 2025, sedangkan terdapat nilai tambah pada liabilitas pada tahun 2026 sebesar Rp3,72 miliar hingga mencapai Rp35,23 miliar pada tahun 2030.

Dari sisi ekuitas, nilai tambah diperkirakan sebesar Rp205,2 miliar pada tahun 2023 dan sebesar Rp215,72 miliar pada tahun 2030.

Inkremental Laba Rugi

Inkremental laba rugi TRIN adalah sebagai berikut:

Tabel 22 Inkremental Laba Rugi (Rp.Juta)

Uraian	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Pendapatan dan penjualan	116.850	3.729	3.916	4.112	4.317	4.533	4.760	4.998
Beban langsung dan beban pokok penjualan	(32.908)	-	-	-	-	-	-	-
Laba bruto	83.941	3.729	3.916	4.112	4.317	4.533	4.760	4.998
Beban umum dan administrasi	(199)	(199)	199	(199)	(199)	(199)	(199)	(199)
Beban penjualan	(2.682)	(2.682)	(3.079)	(2.682)	(2.682)	(2.682)	(2.682)	(2.682)
Bagian laba(rugi) ventura bersama	-	-	-	-	-	-	-	-
Pendapatan (beban) lainnya - bersih	-	-	-	-	-	-	-	-
Laba operasi	81.061	849	1.035	1.231	1.437	1.653	1.879	2.117
Pendapatan(beban) keuangan	-	-	-	-	-	-	-	-
Laba sebelum pajak	81.061	849	1.035	1.231	1.437	1.653	1.879	2.117
Beban pajak badan	-	-	-	-	-	-	-	-
Laba tahun berjalan	81.061	849	1.035	1.231	1.437	1.653	1.879	2.117

Dari tabel di atas diperoleh nilai tambah pada laba bersih diperkirakan sebesar Rp81,06 miliar pada tahun 2023 dan sebesar Rp2,12 miliar pada tahun 2030.

Tabel 23 Inkremental Arus Kas (Rp.Juta)

Uraian	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Arus Kas Dari Aktivitas Operasi								
Penerimaan Kas dari	116.850	3.729	3.916	4.112	4.317	4.533	4.760	4.998

Uraian	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Pelanggan-Bersih								
Pembayaran Kepada Pemasok dan Beban Operasional Lainnya	(31.649)	(2.881)	(2.881)	(2.881)	(2.881)	(2.881)	(2.881)	(2.881)
Pembayaran Beban Bunga dan Keuangan	-	-	-	-	-	-	-	-
Pembayaran Beban Pajak Penghasilan	-	-	-	-	-	-	-	-
Kas Bersih diperoleh dari (digunakan utk) Aktivitas Operasi	(31.649)	(2.881)	(2.881)	(2.881)	(2.881)	(2.881)	(2.881)	(2.881)
Arus Kas Dari Aktivitas Investasi								
Perolehan (Penjualan) Aset Tetap	-	-	-	-	-	-	-	-
Penempatan Investasi Pengembangan Ptoyek	-	-	-	-	-	-	-	-
Kas Bersih diperoleh dari (digunakan utk) Aktivitas Investasi	-	-	-	-	-	-	-	-
Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan								
Penerimaan (Pembayaran) Utang Pihak Relasi	-	-	-	-	-	-	-	-
Penerimaan (Pembayaran) Bank	-	-	-	-	-	-	-	-
Penerimaan Utang Obilgasi Konversi	-	-	-	-	-	-	-	-
Penerimaan Dana IPO-Bersih	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividen	-	-	-	-	-	-	-	-
Kas Bersih diperoleh dari (digunakan utk) Aktivitas Pendanaan	-	-	-	-	-	-	-	-
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas dan Setara Kas	85.201	849	1.035	1.231	1.437	1.653	1.879	2.117
Kas dan Setara Kas Awal Periode	-	85.201	86.050	87.085	88.317	89.753	91.406	93.285
Kas dan Setara Kas Akhir Periode	85.201	86.050	87.085	88.317	89.753	91.406	93.285	95.403

Dari tabel di atas diperoleh nilai tambah atau terjadi kenaikan kas dan setara kas sebesar Rp85,20 miliar di tahun 2023 dan sebesar Rp2,12 miliar pada tahun 2030.

Analisis Kelayakan

Berdasarkan analisis kelayakan, menunjukkan bahwa dengan dilakukannya transaksi didapat kriteria kelayakan dengan variabel-variabel sebagai berikut:

- **Internal Rate of Return (IRR) > Discount Rate --> Layak**
IRR yang dihasilkan adalah sebesar 43,24% yang berarti di atas tingkat *discount rate* yang sebesar 9,36%.
- **Net Present Value (NPV) \geq 0 --> Layak**
NPV yang dihasilkan menunjukkan angka yang positif yaitu sebesar Rp1.574.776.000.000,-.
- **Profitability Index (PI) > 1 --> Layak**
PI yang diperoleh adalah sebesar 2,36420 yang berarti lebih besar dari 1.
- **Payback Period (PP)**
PP akan diperoleh dalam waktu 3 tahun 6 bulan.

Sementara itu, tanpa dilakukannya transaksi didapat kriteria kelayakan dengan variabel-variabel sebagai berikut:

- **Internal Rate of Return (IRR) > Discount Rate --> Layak**
IRR yang dihasilkan adalah sebesar 40,90% yang berarti di atas tingkat *discount rate* yang sebesar 9,36%.
- **Net Present Value (NPV) \geq 0 --> Layak**
NPV yang dihasilkan menunjukkan angka yang positif yaitu sebesar Rp1.541.602.000.000,-.
- **Profitability Index (PI) > 1 --> Layak**
PI yang diperoleh adalah sebesar 2,39244 yang berarti lebih besar dari 1.
- **Payback Period (PP)**
PP akan diperoleh dalam waktu 3 tahun 7 bulan.

5.2.2 Biaya atau Pendapatan yang Relevan

Transaksi yang dilakukan menimbulkan biaya-biaya sehubungan dengan pelaksanaan transaksi Pinjaman kepada Pihak-Pihak Terafiliasi yang termasuk tetapi tidak terbatas pada imbalan jasa, biaya dan/atau kompensasi untuk auditor dan biaya terkait lainnya.

5.2.3 Informasi Non Keuangan yang Relevan

Tidak terdaftar Informasi non keuangan yang relevan terkait Transaksi Perolehan Pinjaman kepada Pihak-Pihak Terafiliasi.

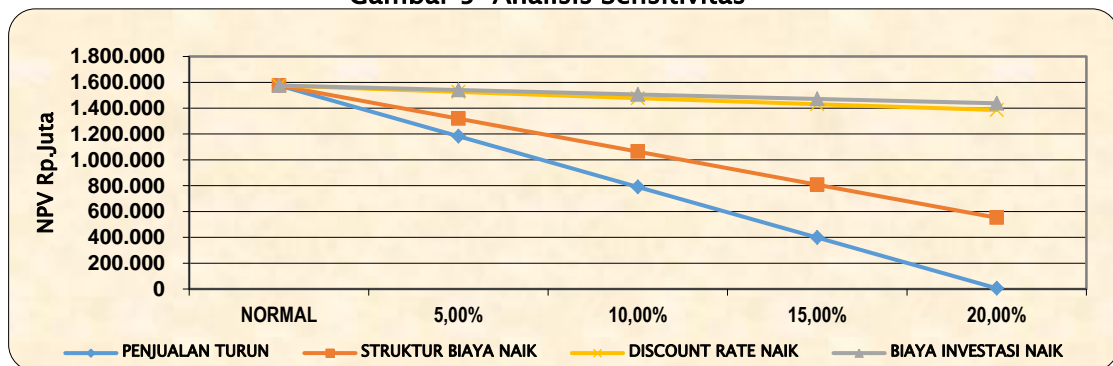
5.3 Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas dilakukan terhadap adanya penurunan penjualan, kenaikan struktur biaya, kenaikan biaya investasi dan kenaikan *discount rate* yang berpengaruh terhadap kelayakan TRIN dengan dilakukannya transaksi yang digambarkan dengan tabel dan grafik sensitivitas sebagai berikut:

Tabel 24 Analisis Sensitivitas

Keterangan	KONDISI NORMAL	PERUBAHAN KONDISI			
		5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
1. PENJUALAN TURUN		0,95	0,9	0,85	0,8
Net Present Value (NPV) - Dalam Rp.Juta	1.574.776	1.182.545	790.313	398.081	5.849
Internal Rate of Return (IRR)	43,24%	33,94%	25,30%	17,19%	9,47%
Return On Investment (ROI)	11,84%	11,84%	11,84%	11,84%	11,84%
Profitability Index (PI)	2,3642	2,0244	1,6846	1,3448	1,0051
Payback Period (PP)	3 Th 6 Bln	4 Th 0 Bln	4 Th 6 Bln	5 Th 1 Bln	6 Th 2 Bln
BEP	462.376	462.376	462.376	462.376	462.376
a. Dalam Rp.Juta					
b. Dalam % Terhadap Pendapatan	32,74%	32,74%	32,74%	32,74%	32,74%
		0	0	0	0
2. STRUKTUR BIAYA NAIK		1,05	1,1	1,15	1,2
Net Present Value (NPV) - Dalam Rp.Juta	1.574.776	1.319.001	1.063.226	807.451	551.676
Internal Rate of Return (IRR)	43,24%	36,86%	30,89%	25,27%	19,96%
Return On Investment (ROI)	11,84%	11,84%	11,84%	11,84%	11,84%
Profitability Index (PI)	2,3642	2,1426	1,9211	1,6995	1,4779
Payback Period (PP)	3 Th 6 Bln	3 Th 10 Bln	4 Th 2 Bln	4 Th 6 Bln	4 Th 10 Bln
BEP	462.376	462.376	462.376	462.376	462.376
a. Dalam Rp.Juta					
b. Dalam % Terhadap Pendapatan	32,74%	32,74%	32,74%	32,74%	32,74%
3. BIAYA INVESTASI NAIK		1,05	1,1	1,15	1,2
Net Present Value (NPV) - Dalam Rp.Juta	1.574.776	1.540.441	1.506.105	1.471.770	1.437.434
Internal Rate of Return (IRR)	43,24%	41,69%	40,22%	38,82%	37,49%
Return On Investment (ROI)	11,84%	11,84%	11,84%	11,84%	11,84%
Profitability Index (PI)	2,3642	2,2959	2,2315	2,1705	2,1128
Payback Period (PP)	3 Th 6 Bln	3 Th 6 Bln	3 Th 7 Bln	3 Th 8 Bln	3 Th 9 Bln
BEP	462.376	462.376	462.376	462.376	462.376
a. Dalam Rp.Juta					
b. Dalam % Terhadap Pendapatan	32,74%	32,74%	32,74%	32,74%	32,74%
4. DISCOUNT RATE NAIK		1,05	1,1	1,15	1,2
Net Present Value (NPV) - Dalam Rp.Juta	1.574.776	1.525.325	1.477.327	1.430.733	1.385.494
Internal Rate of Return (IRR)	43,24%	43,24%	43,24%	43,24%	43,24%
Return On Investment (ROI)	11,84%	11,84%	11,84%	11,84%	11,84%
Profitability Index (PI)	2,3642	2,3202	2,2778	2,2368	2,1972
Payback Period (PP)	3 Th 6 Bln	3 Th 6 Bln	3 Th 6 Bln	3 Th 6 Bln	3 Th 6 Bln
BEP	462.376	462.376	462.376	462.376	462.376
a. Dalam Rp.Juta					
b. Dalam % Terhadap Pendapatan	32,74%	32,74%	32,74%	32,74%	32,74%

Gambar 5 Analisis Sensitivitas



Berdasarkan analisis sensitivitas, pada kondisi normal NPV yang dihasilkan adalah sebesar Rp1.574,78 miliar, jika terjadi perubahan terhadap penjualan, dimana penjualan turun sampai dengan 20,00% maka NPV yang dihasilkan adalah sebesar Rp5,85 miliar. Apabila terjadi perubahan terhadap struktur biaya, dimana struktur biaya naik sampai dengan 20,00% maka NPV yang dihasilkan adalah sebesar

Rp551,68 miliar. Apabila terjadi perubahan terhadap biaya investasi, dimana biaya investasi naik sampai dengan 20,00% maka NPV yang dihasilkan adalah sebesar Rp1.437,43 miliar. Sedangkan apabila terjadi perubahan terhadap *discount rate*, dimana *discount rate* naik sampai dengan 20,00% maka NPV yang dihasilkan adalah sebesar Rp1.385,49 miliar.

Berdasarkan grafik sensitivitas terlihat bahwa kelayakan TRIN dengan dilakukannya transaksi lebih sensitif terhadap penurunan penjualan.

6 ANALISIS ATAS JAMINAN

Perlu kami jelaskan bahwa pada transaksi ini tidak terdapat jaminan atas pinjaman-pinjaman Pihak-Pihak Terafiliasi.

7 ANALISIS KEWAJARAN TRANSAKSI

Analisis yang dilakukan dalam menyusun pendapat kewajaran atas Transaksi adalah dengan melakukan beberapa analisis transaksi, analisis kualitatif, analisis kuantitatif, analisis kelayakan Transaksi Perolehan Pinjaman dari Pihak-Pihak Terafiliasi kepada TRIN dan analisis atas jaminan. Berikut ini adalah analisis Kewajaran Transaksi:

- a. Berdasarkan hasil analisis inkremental, Transaksi Perolehan Pinjaman kepada Pihak-Pihak Terafiliasi dapat memberikan nilai tambah pada aset sebesar Rp175,45 miliar pada tahun 2023 hingga mencapai Rp250,95 miliar pada tahun 2030, nilai tambah pada liabilitas pada tahun 2026 sebesar Rp3,72 miliar hingga mencapai Rp35,23 miliar pada tahun 2030, nilai tambah diperkirakan sebesar Rp205,2 miliar pada tahun 2023 dan sebesar Rp215,72 miliar pada tahun 2030, nilai tambah pada laba bersih diperkirakan sebesar Rp81,06 miliar pada tahun 2023 dan sebesar Rp2,12 miliar pada tahun 2030, nilai tambah atau terjadi kenaikan kas dan setara kas sebesar Rp85,20 miliar di tahun 2023 dan sebesar Rp2,12 miliar pada tahun 2030.
- b. Berdasarkan hasil analisis kelayakan menunjukkan bahwa dengan dilakukannya transaksi adalah layak yang ditunjukkan dengan nilai IRR sebesar 43,24% lebih besar dan tingkat *discount rate* yang sebesar 9,36% dan NPV positif Rp1.574.776.000.000,-. Dengan nilai-nilai indikator tersebut, transaksi layak dilaksanakan.
- c. Perlu kami jelaskan bahwa pada transaksi ini tidak terdapat jaminan atas pinjaman-pinjaman Pihak-Pihak Terafiliasi.

8 ANALISIS FAKTOR-FAKTOR LAIN YANG RELEVAN

Dana yang diperoleh dari pinjaman Pihak-Pihak Terafiliasi sebesar Rp15.000.000.000,- akan digunakan untuk kegiatan operasional dan persiapan proyek baru TRIN.

9 PENDAPAT MENGENAI KEWAJARAN TRANSAKSI

Berdasarkan pertimbangan analisis transaksi, analisis kualitatif dan analisis kuantitatif atas Transaksi, analisis atas kewajaran nilai transaksi dan analisis faktor lain yang relevan, maka kami berpendapat bahwa Transaksi Perolehan Pinjaman dari Pihak–Pihak Terafiliasi kepada TRIN adalah Wajar.

Kesimpulan akhir di atas berlaku bilamana tidak terdapat perubahan yang memiliki dampak material terhadap Transaksi. Perubahan tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada perubahan kondisi, baik secara internal maupun secara eksternal yaitu kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis, perdagangan dan keuangan serta peraturan–peraturan pemerintah Indonesia dan peraturan terkait lainnya setelah tanggal Laporan Pendapat Kewajaran ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal Laporan Pendapat Kewajaran ini dikeluarkan terjadi perubahan–perubahan tersebut di atas, maka kesimpulan mengenai kewajaran Transaksi Perolehan Pinjaman dari Pihak–Pihak Terafiliasi kepada TRIN ini mungkin berbeda.

10 KUALIFIKASI PENILAI USAHA

Kami adalah Kantor Jasa Penilai Publik yang secara resmi telah ditetapkan berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 1498/KM.1/2012, tanggal 28 Desember 2012, dengan nama Kantor Jasa Penilai Publik Syarif, Endang dan Rekan dengan Izin KJPP No. 2.12.0113.

Penilai Usaha yang menandatangani laporan penilaian usaha ini merupakan Penilai Usaha bersertifikat MAPPI dengan perizinan sebagai berikut:

MAPPI	: No. 09-S-02341
Izin Penilai Publik	: No. B-1.12.00340
Klasifikasi izin	: Penilai Bisnis
Register	: No. RMK-2017.00303
STTD OJK	: No. STTD.PB-08/PM.2/2018
STTD IKNB	: No. 173/NB.122/STTD-P/2019

11 KESIMPULAN

Atas dasar analisis yang kami lakukan terhadap Kewajaran Transaksi yang meliputi analisis transaksi, analisis kualitatif dan analisis kuantitatif atas Transaksi, analisis atas kewajaran nilai transaksi dan analisis faktor lain yang relevan, maka kami berpendapat bahwa Transaksi Perolehan Pinjaman dari Pihak-Pihak Terafiliasi kepada TRIN adalah Wajar.