

KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM SEHUBUNGAN DENGAN PENAWARAN UMUM TERBATAS I (“PUT I”) DALAM RANGKA PENERBITAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU (“HMETD”)

INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING DAN PERLU DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM PT PERINTIS TRINITI PROPERTI TBK SEHUBUNGAN DENGAN RENCANA PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU.

KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING TERKAIT RENCANA PERSEROAN UNTUK MELAKUKAN PENAWARAN UMUM TERBATAS I UNTUK PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU (“HMETD”). KETERBUKAAN INFORMASI INI DIBUAT DAN DIUMUMKAN DALAM RANGKA MEMENUHI KETENTUAN PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA (“OJK”) NO. 32/POJK.4/2015 TENTANG PENAMBAHAN MODAL PERUSAHAAN TERBUKA DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU, SEBAGAIMANA DIUBAH DENGAN PERATURAN OJK NO. 14/POJK.04/2019 TAHUN 2019.

JIKA ANDA MENGALAMI KESULITAN UNTUK MEMAHAMI INFORMASI YANG TERCANTUM DI DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI, SEBAIKNYA ANDA BERKONSULTASI DENGAN PERANTARA PEDAGANG EFEK, MANAJER INVESTASI, PENASIHAT HUKUM, AKUNTAN PUBLIK, DAN/ATAU PENASIHAT PROFESIONAL LAINNYA.



PT Perintis Trinitis Properti Tbk.

Kegiatan Usaha Utama:
Bergerak dalam bidang Real Estat

Kantor Pusat:

Brooklyn Premium Office No. A01-A03 JL
Sutera Boulevard Kav 22-26 Alam
Sutera, Tangerang Selatan, Indonesia
Telp : 021 30066688
Fax : 021 80821403
Email : corsec.trin@trinitiland.com
Web : www.trinitiland.com

Kantor Pusat Non Operasional:

District 8 SCBD, Prosperity Tower
Lantai 18 A/J, JL Senopati Raya, Senayan,
Jakarta Selatan, Indonesia
Telp : 021 50111999
Fax : 021 50986116
Email : corsec.trin@trinitiland.com
Web : www.trinitiland.com

SELURUH INFORMASI YANG DIMUAT DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI MERUPAKAN USULAN, YANG TUNDUK KEPADA PERSETUJUAN RUPSLB DAN PROSPEKTUS YANG AKAN DITERBITKAN DALAM RANGKA PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN HMETD.

INFORMASI YANG TERCANTUM DI DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI HANYALAH MERUPAKAN INFORMASI, DAN TIDAK DIMAKSUDKAN SEBAGAI, DAN KARENANYA BUKAN MERUPAKAN, PENAWARAN, ANJURAN, ATAU AJAKAN UNTUK MENGAMBIL BAGIAN ATAU MEMPEROLEH EFEK DALAM PERSEROAN.

PENDAHULUAN

Informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini disampaikan kepada para Pemegang Saham Perseroan sehubungan dengan Penawaran Umum Terbatas I (“PUT I”) kepada para pemegang saham dalam rangka Penambahan Modal Perseroan dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (“HMETD”) yang akan dilakukan dengan memenuhi ketentuan POJK 32/2015, sebagaimana diubah dengan peraturan OJK No. 14/ 2019.

INFORMASI PUT I

Pemberitahuan mata acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (“RUPSLB”) kepada OJK	:	5 April 2022
Pengumuman RUPSLB kepada para pemegang saham Perseroan	:	12 April 2022
Pengumuman Keterbukaan Informasi sehubungan dengan Rencana Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu	:	12 April 2022
Tanggal Daftar Pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPSLB	:	26 April 2022
Pemanggilan RUPSLB kepada para pemegang saham Perseroan	:	27 April 2022
Penyelenggaraan RUPSLB	:	19 Mei 2022
Pengumuman ringkasan hasil RUPSLB di situs web BEI dan situs web Perseroan	:	20 Mei 2022
Penyampaian ringkasan hasil RUPSLB kepada OJK dan BEI	:	20 Mei 2022
Pernyataan Pendaftaran Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ke OJK	:	23 Mei 2022
Perkiraan tanggal pernyataan menjadi efektif oleh OJK	:	29 Juni 2022

JUMLAH MAKSIMAL SAHAM YANG DITAWARKAN

Perseroan berencana untuk melakukan PUT I dengan mengeluarkan sebanyak-banyaknya 147.795.558 (seratus empat puluh tujuh juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu lima ratus lima puluh delapan) saham baru dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) per saham yang disertai dengan penerbitan Waran Seri II sebanyak-banyaknya 147.795.558 (seratus empat puluh tujuh juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu lima ratus lima puluh delapan) Waran. Setiap pemegang 30 (tiga puluh) Saham Lama mempunyai 1 (satu) HMETD dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk untuk membeli 1 (satu) Saham Baru yang ditawarkan dengan Harga Pelaksanaan Rp900,- (sembilan ratus Rupiah) per saham yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pelaksanaan HMETD. Jumlah saham yang akan diterbitkan tersebut telah diperhitungkan berdasarkan keperluan dana Perseroan dan harga dari pelaksanaan HMETD. Waran Seri II diterbitkan menyertai saham baru yang diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi pemegang saham Perseroan dan/atau pemegang HMETD yang melaksanakan HMETD-nya.

Dalam pelaksanaan PUT I, PT Kunci Daud Indonesia (“KDI”) dan PT Intan Investama Internasional (“III”) selaku Pemegang Saham Utama Perseroan telah menyatakan akan mengalihkan sebagian haknya dalam PUT I kepada Muhammad Kemal Dinata, Drs. Mawardi, Paryan, Jumino, Nadya Raisya Setia Murti, dan PT Manggarai Anugerah Semesta. Pihak-pihak tersebut akan mengambil sebagian hak KDI dan III dengan cara pembayaran dalam bentuk lain selain uang (“Inbreng”).

Jumlah HMETD yang dialihkan oleh KDI dan III masing-masing sebesar 52.525.082 dan 43.743.807 secara berturut-turut dengan rincian sebagai berikut:

	HMETD III	
Muhammad Kemal Dinata	9.231.394	8.308.254.600
Nadya Raisya Setia Murti	34.512.413	31.061.171.700
Total	43.743.807	44.280.000.000
	HMETD KDI	
Drs. Mawardi	2.297.707	2.067.936.300
Paryan	1.275.232	1.147.708.800
Jumino	1.059.920	953.928.000
PT Manggarai Anugerah Semesta	47.892.223	43.103.000.700
Total	52.525.082	47.272.573.800

Sampai dengan Keterbukaan Informasi ini diterbitkan, jumlah Waran Seri I Perseroan yang masih dan akan beredar adalah sebanyak-banyaknya 233.450.275 (dua ratus tiga puluh tiga juta empat ratus lima puluh ribu dua ratus tujuh puluh lima) Waran Seri I.

PERKIRAAN PERIODE PELAKSANAAN PUT I

Perseroan merencanakan pelaksanaan PUT I akan dilakukan segera setelah diperolehnya persetujuan dari RUPSLB, dengan mengingat bahwa sesuai Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2015 *juncto* Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 14/POJK.04/2019 pelaksanaan PUT I tersebut akan dilakukan oleh Perseroan dalam jangka waktu tidak lebih dari 12 (dua belas) bulan sejak tanggal persetujuan RUPSLB.

PENGARUH RENCANA PUT I TERHADAP PROFORMA KEPEMILIKAN SAHAM

Dengan melakukan PUT I, Perseroan berharap untuk memperoleh dana sebanyak-banyaknya Rp133.016.002.200,-.

Perseroan menawarkan sebanyak-banyaknya 147.795.558 saham baru atau sebesar 3,09% dari modal disetor setelah terlaksananya PUT I dimana setiap pemegang 30 saham lama akan berhak atas 1 HMETD. Dalam hal terdapat pemegang saham Perseroan yang tidak melaksanakan HMETD yang diperolehnya tersebut dalam PUT I, maka kepemilikan sahamnya dalam Perseroan dapat terdilusi sebesar maksimum 3,09%.

Berdasarkan masing-masing Perjanjian Pengalihan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu No. 019/PPHMETD/KDIJ-RM/III/2022, No. 020/PPHMETD/KDI-M-RM/III/2022, No. 021/PPHMETD/KDI-P-RM/III/2022, No. 023/PPHMETD/KDI-P-RM/III/2022, tanggal 19 Maret 2022, dan Perjanjian Pengalihan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu No. 18/PPHMETD/KDI-MAS/IV/2022 tanggal 11 April 2022, dari PT Kunci Daud Indonesia ("KDI"), menyatakan akan mengalihkan sebagian haknya dalam PUT I kepada Jemino, Paryan, dan Drs. Mawardi, dan PT Manggarai Anugerah Semesta.

Kemudian, berdasarkan Perjanjian Pengalihan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu No. 014/PPHMETD/IIINRSM-RM/III/2022, No. 015/PPHMETD/III-MKD-RM/III/2022, No. 016/PPHMETD/III-NRSM-RM/III/2022, No. 017/PPHMETD/III-NRSM-RM/III/2022, No. 018/PPHMETD/III-NRSM-RM/III/2022, tanggal 19 Maret 2022, dari PT Intan Investama Internasional ("III"), menyatakan akan mengalihkan sebagian haknya dalam PUT I kepada Muhammad Kemal Dinata dan Nadya Raisya Setia Murti.

Berikut ini disampaikan struktur permodalan dan susunan pemegang saham:

Proforma struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan apabila Waran Seri I yang beredar sejumlah 233.450.275 Waran Seri I berdasarkan Laporan Bulanan tentang Komposisi Pemegang Saham Perseroan periode April 2022 yang dikeluarkan oleh BAE seluruhnya dilaksanakan oleh para pemegang Waran Seri I sampai dengan tanggal penerbitan Daftar Pemegang Saham (DPS) yang berhak atas HMETD atau *recording date*.

Proforma 1.1 Asumsi KDI dan III mengalihkan sebagian HMETD yang dimilikinya kepada Pemilik Lahan, kemudian pemegang saham lainnya dan pemegang Waran Seri I melaksanakan HMETD yang dimilikinya.

Proforma struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum PUT I dan setelah PUT I, namun sebelum Waran Seri II dilaksanakan adalah sebagai berikut :

	Sebelum PMHMETD I			Setelah PMHMETD I		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%
Modal Dasar	12,500,000,000	1,250,000,000,000		12,500,000,000	1,250,000,000,000	
Modal Disetor						
PT Kunci Daud Indonesia	1,804,000,000	180,400,000,000	38.94%	1,804,000,000	180,400,000,000	37.74%
PT Intan Investama International	1,476,000,000	147,600,000,000	31.86%	1,476,000,000	147,600,000,000	30.87%
PT Panca Muara Jaya	264,859,000	26,485,900,000	5.72%	273,687,633	27,368,763,300	5.72%
Masyarakat	655,557,485	65,555,748,500	14.15%	690,473,846	69,047,384,593	14.44%
Muhammad Kemal Dinata	-	-	0.00%	9,231,394	923,139,400	0.19%
Drs. Mawardi	-	-	0.00%	2,297,707	229,770,700	0.05%
Paryan	-	-	0.00%	1,275,232	127,523,200	0.03%
Jumino	-	-	0.00%	1,059,920	105,992,000	0.02%
Nadya Raisya Setia Murti	-	-	0.00%	34,512,413	3,451,241,300	0.72%
PT Manggarai Anugerah Semesta	-	-	0.00%	47,892,223	4,789,222,300	1.00%
Waran Seri I	233,450,275	23,345,027,500	5.04%	241,231,950	24,123,195,000	5.05%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebelum Saham Treasuri	4,433,866,760	443,386,676,000	95.70%	4,581,662,318	458,166,231,793	95.84%
Saham diperoleh kembali *	199,000,000	19,900,000,000	4.30%	199,000,000	19,900,000,000	4.16%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	4,632,866,760	463,286,676,000	100.00%	4,780,662,318	478,066,231,793	100.00%
Jumlah Saham dalam Portepel	7,867,133,240	806,613,324,000		7,918,337,682	791,833,768,207	

*sisa HMETD milik KDI dan III akan dialihkan ke masyarakat

Proforma 1.2 Asumsi seluruh Waran Seri II yang diperoleh pemegang saham telah dilaksanakan seluruhnya menjadi saham baru dalam Perseroan.

Proforma struktur permodalan Perseroan yang ditempatkan dan disetor penuh sebelum dan sesudah pelaksanaan Waran Seri II adalah sebagai berikut:

	Sebelum Pelaksanaan Waran Seri II			Setelah Pelaksanaan Waran Seri II		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%
Modal Dasar	12,500,000,000	1,250,000,000,000		12,500,000,000	1,250,000,000,000	
Modal Disetor						
PT Kunci Daud Indonesia	1,804,000,000	180,400,000,000	37.74%	1,804,000,000	180,400,000,000	36.60%
PT Intan Investama International	1,476,000,000	147,600,000,000	30.87%	1,476,000,000	147,600,000,000	29.95%
PT Panca Muara Jaya	273,687,633	27,368,763,300	5.72%	282,516,266	28,251,626,600	5.73%
Masyarakat	690,473,846	69,047,384,593	14.44%	725,390,207	72,539,020,687	14.72%
Muhammad Kemal Dinata	9,231,394	923,139,400	0.19%	18,462,788	1,846,278,800	0.37%
Drs. Mawardi	2,297,707	229,770,700	0.05%	4,595,414	459,541,400	0.09%
Paryan	1,275,232	127,523,200	0.03%	2,550,464	255,046,400	0.05%
Jumino	1,059,920	105,992,000	0.02%	2,119,840	211,984,000	0.04%
Nadya Raisya Setia Murti	34,512,413	3,451,241,300	0.72%	69,024,826	6,902,482,600	1.40%
PT Manggarai Anugerah Semesta	47,892,223	4,789,222,300	1.00%	95,784,446	9,578,444,600	1.94%
Waran Seri I	241,231,950	24,123,195,000	5.05%	249,013,625	24,901,362,500	5.05%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebelum Saham Treasuri	4,581,662,318	458,166,231,793	95.84%	4,729,457,876	472,945,787,587	95.96%
Saham diperoleh kembali *	199,000,000	19,900,000,000	4.16%	199,000,000	19,900,000,000	4.04%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	4,780,662,318	478,066,231,793	100.00%	4,928,457,876	492,845,787,587	100.00%
Jumlah Saham dalam Portepel	7,719,337,682	791,833,768,207		7,770,542,124	777,054,212,413	

Proforma 2.1 Asumsi KDI dan III mengalihkan sebagian HMETD yang dimilikinya kepada Pemilik Lahan, kemudian pemegang saham lainnya dan pemegang Waran Seri I tidak melaksanakan HMETD yang dimilikinya.

Proforma struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum PUT I dan setelah PUT I, namun sebelum Waran Seri II dilaksanakan adalah sebagai berikut :

	Sebelum PMHMETD I			Setelah PMHMETD I		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%
Modal Dasar	12,500,000,000	1,250,000,000,000		12,500,000,000	1,250,000,000,000	
Modal Disetor						
PT Kunci Daud Indonesia	1,804,000,000	180,400,000,000	38.94%	1,804,000,000	180,400,000,000	38.15%
PT Intan Investama International	1,476,000,000	147,600,000,000	31.86%	1,476,000,000	147,600,000,000	31.21%
PT Panca Muara Jaya	264,859,000	26,485,900,000	5.72%	264,859,000	26,485,900,000	5.60%
Masyarakat	655,557,485	65,555,748,500	14.15%	655,557,485	65,555,748,500	13.86%
Muhammad Kemal Dinata	-	-	0.00%	9,231,394	923,139,400	0.20%
Drs. Mawardi	-	-	0.00%	2,297,707	229,770,700	0.05%
Paryan	-	-	0.00%	1,275,232	127,523,200	0.03%
Jumino	-	-	0.00%	1,059,920	105,992,000	0.02%
Nadya Raisya Setia Murti	-	-	0.00%	34,512,413	3,451,241,300	0.73%
PT Manggarai Anugerah Semesta	-	-	0.00%	47,892,223	4,789,222,300	1.01%
Waran Seri I	233,450,275	23,345,027,500	5.04%	233,450,275	23,345,027,500	4.94%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebelum Saham Treasuri	4,433,866,760	443,386,676,000	95.70%	4,530,135,649	453,013,564,900	95.79%
Saham diperoleh kembali *	199,000,000	19,900,000,000	4.30%	199,000,000	19,900,000,000	4.21%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	4,632,866,760	463,286,676,000	100.00%	4,729,135,649	472,913,564,900	100.00%
Jumlah Saham dalam Portepel	7,867,133,240	806,613,324,000		7,969,864,351	796,986,435,100	

*Sisa HMETD yang tidak dilaksanakan akan dikembalikan ke dalam portepel

Proforma 2.2 Asumsi Waran Seri II yang diperoleh Pemilik Lahan telah dilaksanakan seluruhnya menjadi saham baru dalam Perseroan.

Proforma struktur permodalan Perseroan yang ditempatkan dan disetor penuh sebelum dan sesudah pelaksanaan Waran Seri II adalah sebagai berikut:

	Sebelum Pelaksanaan Waran Seri II			Setelah Pelaksanaan Waran Seri II		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%
Modal Dasar	12,500,000,000	1,250,000,000,000		12,500,000,000	1,250,000,000,000	
Modal Disetor						
PT Kunci Daud Indonesia	1,804,000,000	180,400,000,000	38.15%	1,804,000,000	180,400,000,000	37.39%
PT Intan Investama International	1,476,000,000	147,600,000,000	31.21%	1,476,000,000	147,600,000,000	30.59%
PT Panca Muara Jaya	264,859,000	26,485,900,000	5.60%	264,859,000	26,485,900,000	5.49%
Masyarakat	655,557,485	65,555,748,500	13.86%	655,557,485	65,555,748,500	13.59%
Muhammad Kemal Dinata	9,231,394	923,139,400	0.20%	18,462,788	1,846,278,800	0.38%
Drs. Mawardi	2,297,707	229,770,700	0.05%	4,595,414	459,541,400	0.10%
Paryan	1,275,232	127,523,200	0.03%	2,550,464	255,046,400	0.05%
Jumino	1,059,920	105,992,000	0.02%	2,119,840	211,984,000	0.04%
Nadya Raisya Setia Murti	34,512,413	3,451,241,300	0.73%	69,024,826	6,902,482,600	1.43%
PT Manggarai Anugerah Semesta	47,892,223	4,789,222,300	1.01%	95,784,446	9,578,444,600	1.99%
Waran Seri I	233,450,275	23,345,027,500	4.94%	233,450,275	23,345,027,500	4.84%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebelum Saham Treasuri	4,530,135,649	453,013,564,900	95.79%	4,626,404,538	462,640,453,800	95.88%
Saham diperoleh kembali *	199,000,000	19,900,000,000	4.21%	199,000,000	19,900,000,000	4.12%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	4,729,135,649	472,913,564,900	100.00%	4,825,404,538	482,540,453,800	100.00%
Jumlah Saham dalam Portepel	7,770,864,351	796,986,435,100		7,873,595,462	787,359,546,200	

PENYETORAN SAHAM DALAM BENTUK LAIN

Tujuan pelaksanaan PUT I ini antara lain adalah pengambilalihan aset berupa tanah di Labuan Bajo, kawasan ekonomi khusus, Jalan Lintas Labuan Bajo - Golo Mori, Desa Golo Mori, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, provinsi Nusa Tenggara Barat seluas 193.400 m² yang dimiliki oleh PT Manggarai Anugerah Semesta dan di Jalan Soekarno Hatta, RT 002 LK 02, Kelurahan Labuhan Dalam, Kecamatan Tanjung Senang, Kota Bandar Lampung, provinsi Lampung seluas 93.018 m² yang dimiliki oleh Bapak Muhammad Kemal Dinata, Bapak Mawardi, Bapak Paryan, Bapak Jumino dan Ibu Nadya Raisya Setia Murti dengan cara pembayaran dalam bentuk lain selain uang tunai (“Inbreng”).

Penyetoran atas saham yang dilakukan dalam bentuk lain selain uang wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- Terkait langsung dengan rencana penggunaan dana; dan
- Menggunakan penilai untuk menyatakan pendapat kewajaran transaksi penyetoran atas saham dalam bentuk lain selain uang, dimana sesuai dengan ketentuan Pasal 9 ayat (2) POJK 32/2015 *jo* POJK 14/2019, jangka waktu antara tanggal penilaian dan tanggal penyetoran atas saham dalam bentuk lain selain uang paling lama 6 (enam) bulan.

Transaksi Inbreng dilakukan dengan mempertimbangkan Harga Pelaksanaan PUT I adalah sebesar Rp 900,- (Sembilan ratus Rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

Aset Lampung

No Sertifikat	Nama Pemegang Hak	Tanggal Pengeluaran Sertipikat	Surat Ukur No. & Tgl.	Luas (m2)	Nilai Swap (Saham)	Nilai Transaksi (Rp)
1273/LD	Muhammad Kemal Dinata	19 Oktober 2011	357/Labuhan Dalam/2011 14 Oktober 2011	17,750	9,231,394	8,308,254,600
1596	Drs. Mawardi	25 Februari 2014	78/Labuhan Dalam/2013 11 Oktober 2013	4,418	2,297,707	2,067,936,300
1700	Paryan	18 Desember 2014	87/Labuhan Dalam/2014 22 Agustus 2014	811	421,783	379,604,700
1699	Paryan	07 Januari 2015	88/Labuhan Dalam/2014 22 Agustus 2014	1,641	853,449	768,104,100
1698	Jumino	22 Desember 2014	89/Labuhan Dalam/2014 22 Agustus 2014	2,038	1,059,920	953,928,000
1686	Nadya Raisya Setia Murti	11 September 2014	50/Labuhan Dalam/2014 24 April 2014	13,000	6,761,021	6,084,918,900
1685	Nadya Raisya Setia Murti	11 September 2014	51/Labuhan Dalam/2014 24 April 2014	11,585	6,025,110	5,422,599,000
1547	Nadya Raisya Setia Murti	21 Oktober 2013	39/Labuhan Dalam/2013 14 Juni 2013	33,890	17,625,462	15,862,915,800
983/LD	Nadya Raisya Setia Murti	6 April 2009	21/Labuhan Dalam/2009	7,885	4,100,820	3,690,738,000
TOTAL					48,376,666	43,538,999,400

Aset Labuan Bajo

No Sertifikat	Nama Pemegang Hak	Tanggal Pengeluaran Sertipikat	Surat Ukur No. & Tgl.	Luas (m2)	Nilai Swap (Saham)	Nilai Transaksi (Rp)
Bidang Tanah A						
00013	PT Manggarai Anugerah Semesta	8 Agustus 2015	50/ Golo Mori /2015 30 Maret 2015	22,860	5,660,890	5,094,801,000
00016	PT Manggarai Anugerah Semesta	8 Agustus 2015	51/ Golo Mori /2015 30 Maret 2015	24,960	6,180,920	5,562,828,000
00023	PT Manggarai Anugerah Semesta	8 Agustus 2015	44/ Golo Mori /2015 30 Maret 2015	21,310	5,277,059	4,749,353,100
00024	PT Manggarai Anugerah Semesta	8 Agustus 2015	49/ Golo Mori /2015 30 Maret 2015	28,060	6,948,582	6,253,723,800
Sub-Total 1				97,190	24,067,451	21,660,705,900
Bidang Tanah B						
00041	PT Manggarai Anugerah Semesta	8 Agustus 2015	58/ Golo Mori /2015 30 Maret 2015	27,150	6,723,236	6,050,912,400
00040	PT Manggarai Anugerah Semesta	8 Agustus 2015	59/ Golo Mori /2015 30 Maret 2015	23,170	5,737,657	5,163,891,300
00038	PT Manggarai Anugerah Semesta	8 Agustus 2015	62/ Golo Mori /2015 30 Maret 2015	20,980	5,195,340	4,675,806,000
00015	PT Manggarai Anugerah Semesta	8 Agustus 2015	66/ Golo Mori /2015 30 Maret 2015	24,910	6,168,539	5,551,685,100
Sub-Total 2				96,210	23,824,772	21,442,294,800
TOTAL				193,400	47,892,223	43,103,000,700

PERKIRAAN RENCANA PENGGUNAAN DANA

Dana yang diperoleh dari hasil PUT I kepada para Pemegang Saham Perseroan dalam rangka penerbitan HMETD, setelah dikurangi dengan biaya-biaya Emisi yang menjadi kewajiban Perseroan, akan digunakan untuk:

1. Sekitar 32,40% akan digunakan untuk pengambilalihan aset berupa tanah di Labuan Bajo seluas 193.400m² yang dimiliki oleh PT Manggarai Anugerah Semesta ("**MAS**") yang pembayarannya akan dilakukan dalam bentuk selain uang, yaitu melalui pelaksanaan/penyetoran atas sebagian HMETD PT Kunci Daud Indonesia ("**KDI**") selaku Pemegang Saham Utama yang dialihkan ke MAS sejumlah 47.892.223 Saham Baru senilai Rp43.103.000.700,-;
2. Sekitar 32,73% akan digunakan untuk pengambilalihan aset berupa tanah di Lampung seluas 93.018m² yang dimiliki oleh Muhammad Kemal Dinata, Nadya Raisya Setia Murti, Drs. Mawardi, Paryan, dan Jumino yang pembayarannya akan dilakukan dalam bentuk selain uang, yaitu melalui pelaksanaan/penyetoran atas sebagian HMETD PT Kunci Daud Indonesia ("**KDI**") dan PT Intan Investama Internasional ("**III**") selaku Pemegang Saham Utama yang dialihkan ke Muhammad Kemal Dinata, Nadya Raisya Setia Murti, Drs. Mawardi, Paryan, dan Jumino dengan total berjumlah 58.052.000 Saham Baru senilai Rp43.538.999.400,-;
3. Sekitar 21,51% akan digunakan untuk pembayaran utang jangka panjang sebesar Rp28.611.433.673,- kepada pihak-pihak terafiliasi yaitu Septian Starlin, Johannes L Andayaprana, Chandra, DR. Ir. Matius Jusuf, MM, MBA, dan Ishak Chandra dengan rincian sebagai berikut:

Pihak 1:

Pemberi Pinjaman : Septian Starlin
 Perjanjian : Perjanjian Pengakuan Utang
 Tanggal : 30 Juni 2018
 Nilai : Rp7.606.697.242,-
 Tenor : 24 bulan sejak ditandatangani perjanjian

Pemberi Pinjaman : Septian Starlin
 Perjanjian : Addendum Perjanjian Pengakuan Utang
 Tanggal : 30 Juni 2019
 Nilai : Rp7.606.697.242,- menjadi Rp9.278.705.957,-
 Tenor : 36 bulan sejak ditandatangani addendum

Pemberi Pinjaman : Septian Starlin
 Perjanjian : Addendum II Perjanjian Pengakuan Utang
 Tanggal : 12 Desember 2019
 Nilai : Rp9.278.705.957,- menjadi setinggi-tingginya Rp15.000.000.000,-

Tenor : 60 bulan sejak ditandatangani addendum

Pihak 2:

Pemberi Pinjaman : Johannes L Andayaprana
Perjanjian : Perjanjian Pengakuan Utang
Tanggal : 30 Juni 2018
Nilai : Rp3.904.465.412,-
Tenor : 24 bulan sejak ditandatangani perjanjian

Pemberi Pinjaman : Johannes L Andayaprana
Perjanjian : Addendum Perjanjian Pengakuan Utang
Tanggal : 30 Juni 2019
Nilai : Rp3.904.465.412,- menjadi Rp3.352.890.490,-
Tenor : 36 bulan sejak ditandatangani addendum

Pemberi Pinjaman : Johannes L Andayaprana
Perjanjian : Addendum II Perjanjian Pengakuan Utang
Tanggal : 12 Desember 2019
Nilai : Rp3.352.890.490,- menjadi setinggi-tingginya Rp7.500.000.000,-
Tenor : 60 bulan sejak ditandatangani addendum

Pihak 3:

Pemberi Pinjaman : Chandra
Perjanjian : Perjanjian Pengakuan Utang
Tanggal : 30 Juni 2018
Nilai : Rp2.920.930.824,-
Tenor : 24 bulan sejak ditandatangani perjanjian

Pemberi Pinjaman : Chandra
Perjanjian : Addendum Perjanjian Pengakuan Utang
Tanggal : 30 Juni 2019
Nilai : Rp2.920.930.824,- menjadi Rp4.900.860.824,-
Tenor : 36 bulan sejak ditandatangani addendum

Pemberi Pinjaman : Chandra
Perjanjian : Addendum II Perjanjian Pengakuan Utang
Tanggal : 12 Desember 2019
Nilai : Rp4.900.860.824,- menjadi setinggi-tingginya Rp13.500.000.000,-
Tenor : 60 bulan sejak ditandatangani addendum II

Pihak 4:

Pemberi Pinjaman : DR. Ir. Matius Jusuf, MM, MBA
Perjanjian : Perjanjian Pengakuan Utang
Tanggal : 30 Juni 2019
Nilai : Rp6.174.143.942,-
Tenor : 24 bulan sejak ditandatangani perjanjian

Pemberi Pinjaman : DR. Ir. Matius Jusuf, MM, MBA
Perjanjian : Addendum Perjanjian Pengakuan Utang
Tanggal : 12 Desember 2019
Nilai : Rp6.174.143.942,- menjadi setinggi-tingginya Rp18.000.000.000,-
Tenor : 60 bulan sejak ditandatangani perjanjian

Pihak 5:

Pemberi Pinjaman : Ishak Chandra
Perjanjian : Perjanjian Pengakuan Utang
Tanggal : 30 Juni 2019

Nilai : Rp2.338.500.000,-
Tenor : 36 bulan sejak ditandatangani perjanjian

Pemberi Pinjaman : Ishak Chandra
Perjanjian : Addendum Perjanjian Pengakuan Utang
Tanggal : 12 Desember 2019
Nilai : Rp2.338.500.000,- menjadi setinggi-tingginya Rp7.500.000.000,-
Tenor : 60 bulan sejak ditandatangani addendum

Berdasarkan Laporan Keuangan Audited per 31 Desember 2021, utang pihak-pihak yang terafiliasi sebesar Rp32.773.173.797,- dan Perseroan berencana untuk melakukan pembayaran pinjaman tersebut sejumlah Rp28.611.433.673,- sebagaimana dirangkum dalam tabel berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

Pemberi Pinjaman	Limit	31 Des 2021	Pembayaran Utang
Septian Starlin	15.000.000	8.555.485	7.252.985
Johanes L Andayaprana	7.500.000	3.538.564	3.144.325
Chandra	13.500.000	6.668.706	5.298.706
DR. Ir. Matius Jusuf, MM, MBA	18.000.000	9.549.895	8.749.895
Ishak Chandra	7.500.000	4.460.523	4.165.523
Total		32.773.174	28.611.434

- Sekitar 13,35% akan digunakan untuk modal kerja Perseroan, yaitu penggantian operasional dan biaya komitmen untuk Proyek dan Lahan di Lampung dan Labuan Bajo, jasa teknisi atas konsultasi bisnis dan biaya manajemen, dan pengadaan berupa pengurukan lahan.

Sedangkan dana yang diperoleh dari Pelaksanaan Waran Seri II, jika dilaksanakan oleh pemegang waran, maka digunakan untuk modal kerja Perseroan.

KETERANGAN MENGENAI RENCANA TRANSAKSI

LATAR BELAKANG

PT Perintis Trinita Properti Tbk (atau selanjutnya disebut "**Perseroan**") berencana melakukan transaksi pengambilalihan aset berupa tanah di Labuan Bajo seluas 193.400 m² yang dimiliki oleh PT Manggarai Anugerah Semesta dan di Lampung seluas 93.018 m² yang dimiliki oleh Bapak Muhammad Kemal Dinata, Bapak Mawardi, Bapak Paryan, Bapak Jumino dan Ibu Nadya Raisya Setia Murti dengan cara pembayaran dalam bentuk lain selain uang tunai ("**Inbreng**") yang akan digunakan Perseroan dan/atau anak perusahaan Perseroan yang sejalan dengan kegiatan usaha Perseroan disektor properti untuk pembelian lahan baru dan pengembangan usaha / proyek baru perusahaan & anak perusahaan.

Rencana Transaksi tersebut, merupakan bagian dari rencana Penawaran Umum Terbatas I atau PUT I dengan menerbitkan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) kepada pemegang saham Perseroan. Perseroan akan menerbitkan sebanyak-banyaknya 147.795.558 (seratus empat puluh tujuh juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu lima ratus lima puluh delapan) saham baru. Saham baru yang ditawarkan dalam PUT I ini seluruhnya tidak diambil oleh pemegang HMETD, maka saham baru tersebut akan dialihkan kepada pihak lain.

PT Kunci Daud Indonesia (atau selanjutnya disebut "**KDI**") dan PT Intan Investama Internasional (atau selanjutnya disebut "**III**") selaku Pemegang Saham Utama Perseroan telah menyatakan akan mengalihkan sebagian haknya dalam PUT I kepada PT Manggarai Anugerah Semesta, Bapak Muhammad Kemal Dinata, Bapak Mawardi, Bapak Paryan, Bapak Jumino dan Ibu Nadya Raisya Setia Murti. Pihak-pihak tersebut akan mengambil sebagian hak KDI dan III dengan cara pembayaran dalam bentuk lain selain uang tunai ("**Inbreng**").

Sebagai bentuk pembayaran atas saham HMETD oleh PT Manggarai Anugerah Semesta, Bapak Muhammad Kemal Dinata, Bapak Mawardi, Bapak Paryan, Bapak Jumino dan Ibu Nadya Raisya Setia Murti, nilai Rencana Transaksi pengambilalihan atas aset dengan cara inbreng oleh Perseroan berupa tanah di Labuan Bajo senilai

Rp 43.103.000.700,- (empat puluh tiga miliar seratus tiga juta tujuh ratus Rupiah) dan di Lampung senilai Rp43.538.999.400,- (empat puluh tiga miliar lima ratus tiga puluh delapan juta Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan ribu empat ratus Rupiah). Berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasian Internal Perseroan per 31 Desember 2021, nilai dari Rencana Transaksi tersebut adalah 13,18% terhadap jumlah ekuitas Perseroan yang sebesar Rp657.033.254.000,- (enam ratus lima puluh tujuh miliar tiga puluh tiga juta dua ratus lima puluh empat ribu Rupiah).

Keterangan mengenai aset yang akan diinbrentkan:

1) Tanah Labuan Bajo

Tanah Labuan Bajo yang berada di kawasan TanaMori merupakan Kawasan Pariwisata kelas dunia yang dikembangkan oleh Perseroan. Dengan konsep *“World-Class Digital Sustainable Tourism Destination next to Komodo National Park”*, Kawasan TanaMori diharapkan akan menjadi destinasi pariwisata digital berkelanjutan kelas dunia, yang paling diminati baik oleh wisatawan asing dan lokal di semua kelompok usia.

No.	Nama Pemilik	Dasar Sertifikat	Tanggal Berakhirnya Hak	Nomor dan Tanggal Pengecekan Sertifikat	Keterangan
1.	PT Manggarai Anugerah Semesta (“MAS”)	SHGB 00013/Golo Mori	17 Mei 2049	2549/2022 tanggal 25 April 2022	Tidak sedang dijaminan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.
2.	MAS	SHGB 00015/ Golo Mori	17 Mei 2049	2542/2022 tanggal 25 April 2022	Tidak sedang dijaminan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.
3.	MAS	SHGB 00016/ Golo Mori	17 Mei 2049	2548/2022 tanggal 25 April 2022	Tidak sedang dijaminan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.
4.	MAS	SHGB 00023/ Golo Mori	23 Mei 2049	2546/2022 tanggal 25 April 2022	Tidak sedang dijaminan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.
5.	MAS	SHGB 00024/ Golo Mori	23 Mei 2049	2543/2022 tanggal 25 April 2022	Tidak sedang dijaminan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.
6.	MAS	SHGB 00038/ Golo Mori	23 Mei 2049	2544/2022 tanggal 25 April 2022	Tidak sedang dijaminan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.
7.	MAS	SHGB 00040/ Golo Mori	23 Mei 2049	2545/2022 tanggal 25 April 2022	Tidak sedang dijaminan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.
8.	MAS	SHGB 00041/ Golo Mori	23 Mei 2049	2547/2022 tanggal 25 April 2022	Tidak sedang dijaminan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.

2) Tanah Bandar Lampung

Tanah Bandar Lampung akan dibangun kawasan properti dengan konsep *“Business Park”* dan diharapkan akan menjadi pusat bisnis dan komersial terbesar di kota Lampung yang menghubungkan pulau Sumatera

dengan pulau-pulau lainnya. Perseroan berencana menghadirkan *storage-house* yang memberikan fleksibilitas fungsi sehingga penghuni bisa mempunyai kemudahan untuk berbisnis maupun bertempat tinggal.

No.	Nama Pemilik	Dasar Sertifikat	Nomor dan Tanggal pengecekan Sertifikat	Keterangan
1.	Muhammad Kemal Dinata	SHM 1273/ Labuhan Dalam	3517/2022 tanggal 21 Februari 2022	Tidak sedang dijaminan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.
2.	Drs. Mawardi	SHM 1596/ Labuhan Dalam	3631/2022 tanggal 22 Februari 2022	Tidak sedang dijaminan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.
3.	Paryan	SHM 1700/ Labuhan Dalam	3486/2022 tanggal 4 Februari 2022	Tidak sedang dijaminan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.
4.	Paryan	SHM 1699/ Labuhan Dalam	3490/2022 tanggal 4 Februari 2022	Tidak sedang dijaminan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.
5.	Jumino	SHM 1698/ Labuhan Dalam	3480/2022 tanggal 4 Februari 2022	Tidak sedang dijaminan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.
6.	Nadya Raisya Setia Murti	SHM 1686/ Labuhan Dalam	3560/2022 tanggal 4 Februari 2022	Tidak sedang dijaminan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.
7.	Nadya Raisya Setia Murti	SHM 1685/ Labuhan Dalam	3570/2022 tanggal 4 Februari 2022	Tidak sedang dijaminan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.
8.	Nadya Raisya Setia Murti	SHM 1547/ Labuhan Dalam	3493/2022 tanggal 21 Februari 2022	Tidak sedang dijaminan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.
9.	Nadya Raisya Setia Murti	SHM 983/ Labuhan Dalam	3494/2022 tanggal 21 Februari 2022	Tidak sedang dijaminan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.

ANALISIS MENGENAI PENGARUH RENCANA TRANSAKSI TERHADAP KONDISI KEUANGAN DAN PEMEGANG SAHAM PERSEROAN

Pengaruh terhadap Kondisi Keuangan Perseroan:

Proforma laporan posisi keuangan konsolidasian Perseroan sebagaimana dijelaskan di bawah ini, dibuat oleh pihak manajemen Perseroan berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh Anwar & Rekan dengan asumsi-asumsi sebagai berikut :

- Rencana Transaksi dilakukan dengan asumsi telah terjadi pada tanggal 31 Desember 2021.
- Harga pelaksanaan Rencana Transaksi adalah sebesar Rp 900 per saham.
- Tujuan dari Rencana Transaksi ini bersinergi dengan rencana bisnis Perseroan dalam pengembangan usaha di bidang properti.

	Sebelum Rencana Transaksi	Perubahan	Setelah Rencana Transaksi
Aset Lancar	991.315.045	23.732.569	1.015.047.614
Aset Tidak Lancar	880.554.100	86.642.000	967.196.100
Total Aset	1.871.869.145	110.374.569	1.982.243.714
Liabilitas Jangka Pendek	851.307.898	-	851.307.898
Liabilitas Jangka Panjang	363.527.993	(28.611.434)	334.916.559
Ekuitas	657.033.254	138.986.003	796.019.257
Total Liabilitas dan Ekuitas	1.871.869.145	110.374.569	1.982.243.714

	Sebelum Rencana Transaksi	Setelah Rencana Transaksi
<i>Debt to Equity Ratio</i>	1,85	1,49
<i>Debt to Asset Ratio</i>	0,65	0,60
<i>Asset to Equity Ratio</i>	2,85	2,49

Pengaruh terhadap Pemegang Saham Perseroan:

Penambahan Modal ini memberikan pengaruh kepada pemegang saham Perseroan yang tidak menggunakan haknya. Bagi pemegang saham Perseroan yang tidak menggunakan haknya untuk memesan saham baru dalam penawaran umum terbatas akan terdilusi sebanyak-banyaknya sebesar 3,09%.

Ringkasan Laporan Penilaian Aset

Identifikasi Obyek Penilaian Aset

Penilaian ini meliputi aset non operasional, sebagai berikut:

1. Tanah kosong seluas 193.400 meter persegi yang terletak di Kawasan Ekonomi Khusus, Jalan Lintas Labuan Bajo - Golomori, Desa Golomori, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi Nusa Tenggara Timur.
2. Tanah kosong seluas 93.018 meter persegi yang terletak di Jalan Soekarno Hatta, RT 002 LK 02, Kelurahan Labuhan Dalam, Kecamatan Tanjung Senang, Kota Bandar Lampung - Provinsi Lampung.

Maksud dan Tujuan Penilaian Aset

Berdasarkan Laporan Penilaian Aset No. 00168/2.0095-01/PI/03/0046/1/V/2022 tanggal 10 Mei 2022 yang diterbitkan oleh KANTOR JASA PENILAI PUBLIK RUKY, SAFRUDIN & REKAN, maksud dan tujuan dari penugasan ini adalah untuk menentukan Nilai Pasar dari Obyek Penilaian per tanggal 31 Desember 2021 untuk kepentingan jual beli.

Standar Penilaian

Analisis, opini, dan kesimpulan yang dibuat oleh penilai, serta laporan penilaian telah dibuat dengan memenuhi ketentuan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI) serta Peraturan Bapepam-LK VIII.C.4.

Pendekatan Penilaian Aset

Pendekatan pendapatan digunakan untuk mendapatkan Nilai Pasar Properti dengan melakukan metode DCF dengan teknik Pengembangan Lahan. Proses ini meliputi proyeksi pengembangan tanah menjadi sejumlah properti, membuat analisis pendapatan dan biaya yang terkait serta didiskontokan pendapatan bersih menjadi indikasi nilai.

Kesimpulan Nilai

No.	Uraian	Nilai Pasar (Rp)
1.	Tanah kosong yang terletak di Kawasan Ekonomi Khusus, Jalan Lintas Labuan Bajo – Golo Mori, Desa Golo Mori, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi Nusa Tenggara Timur. - Tanah 193.400 m ²	43.977.000.000
Sub Jumlah		43.977.000.000
2.	Tanah kosong yang terletak di Jalan Soekarno Hatta, RT 002 LK 02, Kelurahan Labuhan Dalam, Kecamatan Tanjung Senang, Kota Bandar Lampung - Provinsi Lampung - Tanah 93.018 m ²	43.691.000.000
Sub Jumlah		43.691.000.000
Jumlah Keseluruhan		87.668.000.000

Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Pengambilalihan Aset Tanah secara Inbreng

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. 0004/SPK/MSE-01/ES/I/2022, tanggal 20 Januari 2022, KJPP telah menyusun Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi dengan Laporan No.00019/2.0113-03/BS/03/0340/1/V/2022, tanggal 12 Mei 2022.

Identitas Pihak

Adapun para pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi antara lain:

- PT Perintis Trinita Properti Tbk
- PT Manggarai Anugerah Semesta
- Muhammad Kemal Dinata
- Mawardi
- Paryan
- Jumino
- Nadya Raisya Setia Murti

Objek Penilaian Kewajaran

Objek Pendapat Kewajaran adalah Rencana Transaksi pengambilalihan aset berupa tanah di Labuan Bajo dan di Lampung dengan cara pembayaran dalam bentuk lain selain uang tunai (“**Inbreng**”) oleh Perseroan.

Tujuan Penilaian Kewajaran

Maksud dan tujuan dari Pendapat Kewajaran adalah pemberian Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi pengambilalihan aset berupa tanah di Labuan Bajo dan di Lampung dengan cara pembayaran dalam bentuk lain selain uang tunai ("**Inbreng**") oleh Perseroan.

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 Perseroan 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 Rencana Transaksi serta Proforma Laporan Keuangan yang disampaikan oleh Perseroan 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 Perseroan.
- Penilai bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran dan kesimpulan yang dihasilkan.
- Penilai telah memperoleh informasi atas status hukum obyek Pendapat Kewajaran dari pemberi tugas.

Pendekatan dan Metode Penilaian

Pendekatan dan metode yang digunakan adalah:

- a. Analisis transaksi;
Rencana Transaksi yang akan dilakukan bukan merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. 42/POJK.04/2020, karena dilakukan dengan pihak ketiga yang merupakan pihak tidak terafiliasi dengan TRIN.
Rencana Transaksi tidak termasuk transaksi material sesuai dengan Peraturan No. 17/POJK.04/2020 ("**POJK 17/2020**") tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama karena persentase nilai transaksi terhadap ekuitas adalah sebesar 13,19%, dibawah ketentuan dalam POJK 17/2020 yang menyatakan bahwa suatu transaksi dikategorikan sebagai transaksi material apabila nilai transaksi sama dengan 20% atau lebih dari ekuitas Perusahaan Terbuka.
- b. Analisis kualitatif dan analisis kuantitatif atas rencana transaksi;
Keuntungan yang bersifat kualitatif adalah TRIN dapat melakukan pengembangan usahanya di bidang properti dan memberikan tambahan lahan yang bisa dikembangkan sehingga dapat lebih dikenal masyarakat sebagai perusahaan yang terus berkembang.
Kerugian yang bersifat kualitatif adalah jika kinerja Perseroan tidak sesuai dengan yang ditargetkan dalam proyeksi keuangan tentunya akan berpengaruh terhadap perspektif stakeholder TRIN.
Berdasarkan hasil analisis inkremental, Rencana Transaksi dapat memberikan nilai tambah pada aset sebesar Rp99,08 miliar. Dimana nilai tambah tersebut terutama dari penambahan aset real estate sebesar Rp86,64 miliar. Dari sisi ekuitas diperkirakan terdapat tambahan modal hasil right issue sebesar Rp103,20 miliar.
- c. Analisis atas kewajaran nilai transaksi;
Dengan nilai Rencana Transaksi senilai Rp86.642.000.100,- (Delapan Puluh Enam Miliar Enam Ratus Empat Puluh Dua Juta Seratus Rupiah) dan Nilai Pasar sebesar Rp87.668.000.000,- (delapan puluh tujuh miliar enam ratus enam puluh delapan juta Rupiah), maka nilai Rencana Transaksi lebih rendah sebesar 1,17% dibandingkan dengan Nilai Pasar dan masih dalam kisaran wajar. Dengan demikian kami berpendapat bahwa nilai transaksi adalah wajar.
- d. Analisis atas faktor lain yang relevan.
Dana yang diperoleh dari hasil PUT I kepada para Pemegang Saham TRIN dalam rangka penerbitan HMETD, setelah dikurangi dengan biaya-biaya Emisi yang menjadi kewajiban TRIN akan digunakan untuk transaksi pengambilalihan aset berupa tanah di Labuan Bajo seluas 193.400 m² dan di Lampung seluas 93.018 m², pembayaran utang pihak berelasi, dan uang muka dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi.

Pendapat Kewajaran atas Transaksi

Atas dasar analisis yang kami lakukan terhadap Kewajaran Rencana Transaksi yang meliputi analisis transaksi, analisis kualitatif dan analisis kuantitatif atas Rencana Transaksi, analisis atas kewajaran nilai transaksi dan analisis faktor lain yang relevan, maka penilai berpendapat bahwa Rencana Transaksi pengambilalihan aset berupa tanah di Labuan Bajo dan di Lampung dengan cara pembayaran dalam bentuk lain selain uang tunai (“Inbreng”) oleh Perseroan adalah Wajar.

LATAR BELAKANG

PT Perintis Trinita Properti Tbk (atau selanjutnya disebut “**Perseroan**”) berencana melakukan transaksi Pembayaran Utang dengan total sebesar Rp28.611.433.673,-, yang masing-masing akan dibayarkan kepada Septian Starlin sebesar Rp7.252.984.604,-, Johannes L Andayaprana sebesar Rp3.144.324.688,-, Chandra sebesar Rp5.298.706.233,-, Matius Jusuf sebesar Rp8.749.894.862,- dan Ishak Chandra Rp4.165.523.286,-. Pihak-pihak tersebut merupakan pihak-pihak yang terafiliasi dengan Perseroan.

Rencana Transaksi tersebut, merupakan bagian dari rencana Penawaran Umum Terbatas I atau PUT I dengan menerbitkan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) kepada pemegang saham Perseroan. Perseroan akan menerbitkan sebanyak-banyaknya 147.795.558 (seratus empat puluh tujuh juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu lima ratus lima puluh delapan) saham. Saham baru yang ditawarkan dalam PUT I ini seluruhnya tidak diambil oleh pemegang HMETD, maka saham baru tersebut akan dialihkan kepada pihak lain.

Rencana 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 dilakukan dengan pihak-pihak yang terafiliasi dengan Perseroan. Rencana 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 rencana transaksi di bawah 20% dari ekuitas Perseroan per 31 Desember 2021.

Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Pembayaran Utang kepada Pihak-Pihak yang Terafiliasi oleh Perseroan

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. 0017/SPK/MSE-01/ES/III/2022, tanggal 28 Maret 2022, KJPP telah menyusun Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi dengan Laporan No. 00020/2.0113-03/BS/03/0340/1/V/2022, tanggal 12 Mei 2022.

Identitas Pihak

Adapun para pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi antara lain:

- PT Perintis Trinita Properti Tbk
- Septian Starlin
- Johannes L. Andayaprana
- Chandra
- Dr. Ir. Matius Jusuf MM, MBA
- Ishak Chandra

Objek Penilaian Kewajaran

Objek Pendapat Kewajaran adalah Rencana Transaksi Pembayaran Utang yang dilakukan oleh Perseroan kepada pemegang saham.

Maksud dan Tujuan Pemberian Pendapat Kewajaran

Maksud dan tujuan dari laporan penilaian ini adalah pemberian Pendapat Kewajaran atas Pembayaran Utang oleh Perseroan sebesar Rp28.611.433.673,- (dua puluh delapan miliar enam ratus sebelas juta empat ratus tiga puluh tiga ribu enam ratus tujuh puluh tiga rupiah).

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 Perseroan 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 Rencana Transaksi serta Proforma Laporan Keuangan yang disampaikan oleh Perseroan 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 Perseroan.
- Penilai bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran dan kesimpulan yang dihasilkan.
- Penilai telah memperoleh informasi atas status hukum obyek Pendapat Kewajaran dari pemberi tugas.

Pendekatan dan Metode Penilaian

Pendekatan dan metode yang digunakan adalah:

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

Pendapat Kewajaran atas Transaksi

Berdasarkan pertimbangan analisis transaksi, analisis kualitatif dan analisis kuantitatif atas Rencana Transaksi, analisis atas kewajaran nilai transaksi dan analisis faktor lain yang relevan, maka penilai berpendapat bahwa Rencana Transaksi Pembayaran Utang kepada pihak-pihak yang terafiliasi yang akan dilakukan oleh Perseroan adalah Wajar.

IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING PERSEROAN

Data-data keuangan penting tersebut berasal dari Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020, dan 2019, yang telah diaudit oleh KAP Anwar & Rekan berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini Wajar Tanpa Pengecualian, yang ditandatangani oleh Christiadi Tjahnadi.

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
Total Aset	1.871.869.145	1.472.164.984	1.819.761.502
Total Liabilitas	1.214.835.891	765.513.292	1.291.065.386
Total Ekuitas	657.033.254	706.651.692	528.696.117

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
Penjualan dan Pendapatan*	2.821.724	3.730.862	248.709.731
Beban Pokok Penjualan	(1.779.228)	(640.156)	(170.086.685)
Laba Bruto	1.042.496	3.090.706	78.623.046
Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan	(50.322.824)	7.865.426	37.491.067

Penghasilan Komprehensif Lain	481.570	759.614	6.186.879
Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan	(49.841.254)	8.625.040	43.677.946
Jumlah Laba Bersih yang Dapat diatribusikan kepada:			
- Pemilik Entitas Induk	(30.843.277)	17.818.119	26.480.525
- Kepentingan Non Pengendali	(19.479.547)	(9.952.693)	11.010.542
Jumlah Laba Komprehensif yang Dapat diatribusikan kepada:			
- Pemilik Entitas Induk	(30.148.241)	18.636.815	32.557.719
- Kepentingan Non Pengendali	(19.693.013)	(10.011.775)	11.120.227

* PSAK 72 mulai ditetapkan pada tahun 2020. Penerapan PSAK 72 menyebabkan Perseroan tidak dapat membukukan Pendapatan dan Penjualan sebelum dilakukan serah terima unit ke pelanggan.

PIHAK INDEPENDEN YANG DITUNJUK DALAM RENCANA TRANSAKSI

1. Auditor Independen : Kantor Akuntan Publik Anwar & Rekan
2. Konsultan Hukum : Andreas, Sheila & Partners Law Office
3. Penilai (Penilaian Aset) : KJPP Ruky, Safrudin & Rekan
4. Penilai (Pendapat Kewajaran) : KJPP Syarif, Endang dan Rekan
5. Notaris : Rudy Siswanto, SH

PERNYATAAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN

Keterbukaan Informasi ini telah disetujui oleh Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan, oleh karenanya Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan bertanggungjawab atas kebenaran informasi material yang disampaikan dan pendapat yang dikemukakan dalam keterbukaan informasi ini adalah wajar dan benar serta tidak ada informasi material lainnya yang belum diungkapkan sehingga dapat menyebabkan adanya informasi yang disampaikan menjadi tidak benar atau menyesatkan.

RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA

RUPSLB terkait dengan rencana Transaksi dan rencana PUT I akan dilaksanakan pada hari Kamis, 19 Mei 2022 pada pukul 14.00 WIB di District 8 SCBD, Prosperity Tower, Lantai 18 A/J, Jl Senopati Raya, Senayan, Jakarta Selatan dengan Mata Acara sebagai berikut:

1. Persetujuan atas rencana Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("PMHMETD") yang disertai waran menggunakan Laporan Keuangan paling cepat per 31 Desember 2021 kepada para pemegang saham melalui Penawaran Umum Terbatas I ("PUT I") termasuk penyetoran saham dalam bentuk lain selain uang yaitu dengan cara inbreng tanah menggunakan Laporan Penilaian Aset paling cepat 31 Desember 2021.
2. Persetujuan untuk mengubah Pasal 4 ayat 2 anggaran dasar Perseroan setelah selesainya proses PMHMETD.
3. Pemberian kuasa-kuasa kepada Direksi dan/atau Dewan Komisaris Perseroan untuk melaksanakan segala tindakan yang dianggap perlu dalam rangka PMHMETD yang disertai waran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk memberikan kuasa dan wewenang kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menyatakan dalam akta notaris tersendiri mengenai perubahan anggaran dasar Perseroan akibat PMHMETD.
4. Persetujuan penggunaan dana PUT I PT Perintis Trinitas Properti Tbk yaitu untuk pembayaran kepada Pihak-Pihak Terafiliasi, transaksi pengambilalihan aset yang pembayarannya akan dilakukan dalam bentuk selain uang (inbreng), serta untuk modal kerja Perseroan, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya di bidang pasar modal.

Sehubungan dengan Rencana PUT I dan perubahan anggaran dasar, Perseroan bermaksud untuk meminta persetujuan dari RUPSLB Perseroan yang akan diselenggarakan pada hari Kamis, tanggal 19 Mei 2022 dengan memperhatikan ketentuan yang diatur dalam Pasal 11 Anggaran Dasar Perseroan yaitu sebagai berikut :

- RUPSLB Perseroan dapat dilangsungkan jika dalam RUPSLB:

- 1) Pada Agenda ke-1, 2 dan 3, lebih dari 2/3 bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara hadir atau diwakili telah dipenuhi.
 - 2) Pada Agenda ke-4, lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara hadir atau diwakili, telah dipenuhi.
- Apabila keputusan diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, maka keputusan diambil berdasarkan suara setuju dari pemegang saham/kuasa mereka yang sah yang mewakili lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah suara yang dikeluarkan secara sah dalam RUPSLB.
 - Dalam hal kuorum yang dimaksud di atas tidak tercapai, RUPSLB kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPSLB kedua sah dan berhak mengambil keputusan, jika dalam RUPSLB paling sedikit 1/3 (satu per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara hadir atau diwakili. Apabila keputusan diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, maka keputusan diambil berdasarkan suara setuju dari pemegang saham/kuasa mereka yang sah yang mewakili lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah suara yang dikeluarkan secara sah dalam RUPSLB.
 - Apabila kuorum RUPSLB kedua tidak tercapai, maka diadakan pemanggilan RUPSLB ketiga, setelah mendapat persetujuan dari dan sesuai dengan persyaratan tentang pemanggilan waktu penyelenggaraan RUPSLB, serta persyaratan kuorum dan pengambilan keputusan sebagaimana yang ditentukan oleh Otoritas Jasa Keuangan atas permohonan Perseroan.

Jika Rencana Transaksi tidak diperoleh persetujuan dari RUPSLB maka rencana tersebut baru dapat diajukan kembali 12 bulan setelah pelaksanaan RUPSLB tersebut.

INFORMASI TAMBAHAN

Untuk mendapatkan informasi tambahan sehubungan dengan rencana Penambahan Modal dengan HMETD ini, dapat menyampaikannya kepada Perseroan pada alamat email: corsec.trin@trinitiland.com

PT Perintis Trinitis Properti Tbk
Kantor Pusat Non Operasional
District 8 SCBD, Prosperity
Tower, Lantai 18 A/J,
JL Senopati Raya, Senayan,
Jakarta Selatan, Indonesia

Telp : 021 50111999

Fax : 021 50986116

Email : corsec.trin@trinitiland.com

Web : www.trinitiland.com