

Permintaan Penjelasan

1. Pada Prospektus Ringkas Penawaran Umum Terbatas (PUT) I, disebutkan bahwa Perseroan akan menerbitkan sebanyak-banyaknya 185.314.670 saham biasa atas nama atau 3,85% dari total modal ditempatkan dan disetor penuh setelah PUT I. Dengan mempertimbangkan jumlah PUT I yang relatif rendah, agar dijelaskan latar belakang penambahan modal dilakukan melalui skema PUT alih-alih skema *private placement* (penambahan modal tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu).

Jawaban:

Perseroan berencana menerbitkan sebanyak-banyaknya 185.314.670 saham biasa atas nama atau 3,85% dari total modal ditempatkan dan disetor penuh setelah PUT I, sesuai dengan keputusan yang telah disetujui dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) pada tanggal 19 Agustus 2021. Pertimbangan Perseroan dalam menentukan PMHMETD yaitu memberikan kesempatan kepada Pemegang Saham Lama supaya tidak terdilusi kepemilikannya di Perseroan. Selain itu, Perseroan membutuhkan dana dari masyarakat untuk penambahan modal kerja Perseroan.

2. Pada Prospektus Ringkas PUT I, disebutkan bahwa Perseroan akan menawarkan saham baru dengan harga pelaksanaan Rp750,00. Berdasarkan penelaahan kami sejak tercatat tanggal 15 Januari 2020 hingga tanggal 25 Februari 2022, harga penutupan perdagangan saham Perseroan belum pernah mencapai harga Rp750,00. Agar dijelaskan dasar penentuan harga pelaksanaan tersebut. Sertakan dokumen pendukung, jika ada.

Jawaban:

Penentuan harga pelaksanaan PUT I sebesar Rp750,00 didasarkan dari perhitungan *discounted cash flow* yang dilakukan oleh Perseroan dalam kurun waktu 5 (lima) tahun kedepan. Dalam perhitungan tersebut, Perseroan memasukkan proyek yang sedang berjalan dan juga proyek baru diantaranya *Collins Boulevard*, *Marcus Boulevard*, *Holdwell Business Park*, *Sequoia Hills*, dan juga proyek Labuan Bajo.

3. Pada Prospektus Ringkas PUT I, tanggal Periode Akhir Perdagangan Waran Seri II masih dikosongkan. Atas hal tersebut:
 - a. Agar disampaikan tanggal Periode Akhir Perdagangan Waran Seri II.
 - b. Bursa meminta agar dalam penyelenggaraan Waran Seri I Perseroan dapat memperhatikan Peraturan II-A Bursa ketentuan VIII.5:

Untuk memberikan kesempatan menukarkan Waran menjadi saham, maka perdagangan Waran berakhir paling lambat:

VIII.5.1. 3 (tiga) Hari Bursa sebelum tanggal Waran tersebut jatuh tempo untuk perdagangan Waran di Pasar Reguler dan di Pasar Negosiasi;

VIII.5.2. 1 (satu) Hari Bursa sebelum tanggal Waran tersebut jatuh tempo untuk perdagangan Waran di Pasar Tunai

Jawaban:

Perseroan telah memasukkan tanggal Periode Akhir Perdagangan Waran Seri II pada Prospektus Ringkas PUT I adapun tanggal nya adalah sebagai berikut:

“Periode Akhir Perdagangan Waran Seri II:

- *Pasar Reguler dan Negosiasi : 2 April 2027*
- *Pasar Tunai : 6 April 2027”*

PT. PERINTIS TRINITY PROPERTI, TBK

Kantor Pusat

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

T : +621 80821333 F : +621 80821403

Kantor Pusat Non Operasional

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

T : +621 50111999 F : +621 5098116



4. Merujuk pada Prospektus Penawaran Umum Perseroan, disampaikan bahwa harga pelaksanaan Waran Seri I dapat disesuaikan harganya dalam hal terjadi pengeluaran saham baru dengan cara penawaran umum terbatas. Adapun rumus penyesuaian sebagaimana tercantum dalam prospektus adalah sebagai berikut:

$$\text{Harga Waran Seri I baru} = \frac{(E - F)}{E} \times Z$$

E = harga pasar saham sebelum pengeluaran pengumuman penawaran umum terbatas
 Z = harga pelaksanaan Waran Seri I yang lama
 F = harga teoritis right untuk 1 (satu) saham yang dihitung dengan formula:

$$F = \frac{(E - G)}{(H + 1)}$$

G = harga pembelian 1 (satu) saham berdasarkan hak memesan efek terlebih dahulu (right)
 H = jumlah saham yang diperlukan untuk memesan tambahan 1 (satu) saham dengan hak memesan efek terlebih dahulu (right)

Agar dijelaskan:

- a. Apakah Perseroan akan melakukan penyesuaian harga pelaksanaan Waran Seri I?

Jawaban:

Terkait penyesuaian harga pelaksanaan Waran Seri I masih dalam proses diskusi oleh pihak manajemen.

- b. Perkiraan waktu penyesuaian harga pelaksanaan Waran Seri I.

Jawaban:

Apabila Perseroan akan melakukan penyesuaian harga pelaksanaan Waran Seri I, Perseroan akan mengungkapkan perkiraan waktu penyesuaian harga pelaksanaan Waran Seri I pada prospektus maupun keterbukaan informasi Perseroan.

- c. Perkiraan harga pelaksanaan Waran Seri I setelah disesuaikan, sebagaimana merujuk pada rumus penyesuaian. Sertakan perhitungan penyesuaian harga pelaksanaan tersebut.

Jawaban:

Apabila Perseroan akan melakukan penyesuaian harga pelaksanaan Waran Seri I, Perseroan akan mengungkapkan perhitungan penyesuaian harga pelaksanaan tersebut pada prospektus maupun keterbukaan informasi Perseroan.

5. Pada Prospektus Ringkas PUT I tidak terdapat rincian ketentuan penyesuaian harga Waran Seri II apabila ke depannya ada aksi korporasi lainnya. Agar dijelaskan apakah terdapat ketentuan penyesuaian harga Waran Seri II dalam hal Perseroan melakukan aksi korporasi.

Jawaban:

Ketentuan penyesuaian harga Waran Seri II dalam hal Perseroan melakukan aksi korporasi telah ditambahkan pada prospektus yaitu sebagai berikut:

PT. PERINTIS TRINITY PROPERTI, TBK

Kantor Pusat

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

T : +621 80821333 F : +621 80821403

Kantor Pusat Non Operasional

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

T : +621 50111999 F : +621 5098116



- “Pembagian saham bonus, saham dividen atau efek lainnya yang dapat dikonversi menjadi saham, hanya merubah harga pelaksanaan, sedangkan jumlah waran tidak berubah, maka:

$$\text{Harga Pelaksanaan Baru} = \frac{A}{(A + B)} \times X$$

A = Jumlah saham yang disetor penuh dan beredar sebelum pembagian saham bonus, saham dividen

B = Jumlah saham baru yang disetor penuh dan beredar yang merupakan hasil pembagian saham bonus atau saham dividen.

X = Harga Pelaksanaan Waran Seri II Yang Lama

Penyesuaian tersebut mulai berlaku pada saat saham bonus atau saham dividen mulai berlaku efektif yang akan diumumkan di dalam 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang memiliki peredaran yang luas.

- *Pengeluaran saham baru dengan cara penawaran umum terbatas (PUT), hanya merubah harga pelaksanaan, sedangkan jumlah waran tidak berubah.*

$$\text{Harga Waran Seri II baru} = \frac{(C - D)}{C} \times X$$

C = Harga pasar saham sebelum pengeluaran pengumuman PUT

X = Harga Pelaksanaan Waran Seri I yang lama

D = Harga teoritis right untuk 1 (satu) saham yang dihitung dengan formula

$$D = \frac{(C - F)}{G + 1}$$

F = Harga pembelian 1 (satu) saham berdasarkan hak memesan efek terlebih dahulu (right)

G = Jumlah saham yang diperlukan untuk memesan tambahan 1 (satu) saham dengan hak memesan efek terlebih dahulu (right)

Penyesuaian ini berlaku efektif 1 (satu) hari kerja setelah tanggal penjatahan pemesanan saham dalam rangka Penawaran Umum Terbatas. Penyesuaian harga dan jumlah Waran Seri II tersebut di atas harus dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan Anggaran Dasar Emiten, khususnya bahwa harga pelaksanaan Waran Seri I tidak boleh kurang dari harga teoritis saham.”

6. Agar dijelaskan rincian rencana Penggunaan Dana Waran Seri II.

Jawaban:

Penggunaan Dana Waran Seri II akan digunakan untuk modal kerja Perseroan. Rincian Modal Kerja tersebut diantaranya Biaya Operasional dan Biaya Pengembangan Proyek Baru Perseroan dalam 5 (lima) tahun kedepan seiring dengan masa berlaku Waran Seri II, yaitu 5 (lima) tahun.

7. Merujuk pada Prospektus Ringkas PUT I, Perseroan menyampaikan bahwa hingga saat ini Perseroan melalui Entitas Anak dan Kerjasama Operasi tengah mengembangkan beberapa proyek apartemen, salah satunya Springwood Residence, walaupun Perseroan sudah tidak mengonsolidasikan PT Trinita Dinamik (TD, pemilik Springwood Residence). Bursa meminta Perseroan menjelaskan potensi inkonsistensi informasi tersebut.

PT. PERINTIS TRINITY PROPERTI, TBK

Kantor Pusat

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

T : +621 80821333 F : +621 80821403

Kantor Pusat Non Operasional

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

T : +621 50111999 F : +621 5098116



Jawaban:

Proyek Springwood Residence telah selesai pada tahun 2020. Sejak tahun 2020, Perseroan sudah tidak mengkonsolidasi PT Trinita Dinamik Tbk ke dalam laporan keuangan Perseroan. Adapun jika terdapat hal-hal yang masih mencantumkan PT Trinita Dinamik Tbk maupun proyek yang berkaitan, Perseroan akan melakukan penyesuaian dalam Prospektus maupun Keterbukaan Informasi.

8. Proforma 1.4 merupakan proforma susunan pemegang saham dengan asumsi Waran Seri II yang diperoleh Pemilik Lahan telah dilaksanakan seluruhnya menjadi saham baru dalam Perseroan. namun demikian susunan pemegang saham pada Proforma 1.4 tidak berbeda dengan susunan pemegang saham pada Proforma 1.3. Bursa meminta Perseroan menjelaskan perbedaan antara Proforma 1.4 dengan Proforma 1.3.

Jawaban:

Perseroan telah melakukan revisi terhadap proforma 1.4, 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	37.99%	1,804,000,000	180,400,000,000	37.09%
PT Intan Investama International	1,476,000,000	147,600,000,000	31.08%	1,476,000,000	147,600,000,000	30.35%
Masyarakat	1,093,555,270	109,355,527,000	23.03%	1,093,555,270	109,355,527,000	22.48%
Muhammad Kemal Dinata	11,077,673	1,107,767,300	0.23%	22,155,346	2,215,534,600	0.46%
Drs. Mawardi	2,757,249	275,724,900	0.06%	5,514,498	551,449,800	0.11%
Paryan	1,530,279	153,027,900	0.03%	3,060,558	306,055,800	0.06%
Jumino	1,271,904	127,190,400	0.03%	2,543,808	254,380,800	0.05%
Nadya Raisya Setia Murti	41,414,895	4,141,489,500	0.87%	82,829,790	8,282,979,000	1.70%
PT Manggarai Anugerah Semesta	57,470,667	5,747,066,700	1.21%	114,941,334	11,494,133,400	2.36%
Waran Seri I	259,311,490	25,931,149,000	5.46%	259,311,490	25,931,149,000	5.33%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	4,748,389,427	474,838,942,700	100.00%	4,863,912,094	486,391,209,400	100.00%
Jumlah Saham dalam Portepel	7,751,610,573	775,161,057,300		7,636,087,906	763,608,790,600	

Dimana Proforma 1.3 merupakan Asumsi KDI dan III mengalihkan sebagian HMETD yang dimilikinya kepada Pemilik Lahan, kemudian masyarakat dan pemegang Waran Seri I tidak melaksanakan HMETD yang dimilikinya, sedangkan Proforma 1.4 Asumsi Waran Seri II yang diperoleh Pemilik Lahan telah dilaksanakan seluruhnya menjadi saham baru dalam Perseroan.

9. Merujuk pada Proforma 1.1, agar dijelaskan apakah Perseroan mengasumsikan bahwa sisa PUT I yang tidak dilaksanakan oleh PT Kunci Daud Indonesia (KDI) dan PT Intan Investama Internasional (III), juga tidak diserap oleh Pemilik Lahan, akan diserap oleh masyarakat? Mohon penjelasan latar belakang asumsi tersebut, serta atas tidak dicantumkannya asumsi tersebut pada keterangan proforma.

Jawaban:

Asumsi tersebut dibuat dikarenakan KDI dan III sudah dipastikan tidak akan melaksanakan HMETD nya pada PUT I, sehingga sisa PUT I yang dimiliki oleh KDI dan III akan dialihkan kepada Masyarakat. Pada Proforma 1.1 juga telah diungkapkan sebagai berikut:

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



	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	37.44%
PT Intan Investama International	1,476,000,000	147,600,000,000	31.86%	1,476,000,000	147,600,000,000	30.63%
Masyarakat	1,093,555,270	109,355,527,000	23.60%	1,152,974,813	115,297,481,300	23.93%
Muhammad Kemal Dinata	-	-	0.00%	11,077,673	1,107,767,300	0.23%
Drs. Mawardi	-	-	0.00%	2,757,249	275,724,900	0.06%
Paryan	-	-	0.00%	1,530,279	153,027,900	0.03%
Jumino	-	-	0.00%	1,271,904	127,190,400	0.03%
Nadya Raisya Setia Murti	-	-	0.00%	41,414,895	4,141,489,500	0.86%
PT Manggarai Anugerah Semesta	-	-	0.00%	57,470,667	5,747,066,700	1.19%
Waran Seri I	259,311,490	25,931,149,000	5.60%	269,683,950	26,968,394,960	5.60%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	4,632,866,760	463,286,676,000	100.00%	4,818,181,430	481,818,142,960	100.00%
Jumlah Saham dalam Portepel	7,867,133,240	786,713,324,000		7,681,818,570	768,181,857,040	

*sisa HMETD milik KDI dan III akan dialihkan ke masyarakat ”

10. Agar dijelaskan apakah KDI dan III akan melaksanakan HMETD milik KDI dan III yang tidak dialihkan kepada Pemilik Lahan? Jelaskan latar belakang keputusan tersebut.

Jawaban:

KDI dan III tidak akan melaksanakan HMETD milik KDI dan III yang tidak dialihkan kepada Pemilik Lahan, dikarenakan Perseroan membutuhkan tambahan Modal Kerja dalam pengembangan proyek Perseroan. Selain itu, Perseroan juga memberikan kesempatan kepada Masyarakat untuk mengambil bagian dalam PUT I.

11. Pada susunan pemegang saham proforma 2.1, disebutkan bahwa proforma tersebut disusun dengan Asumsi KDI dan III mengalihkan sebagian HMETD yang dimilikinya kepada Pemilik Lahan, kemudian masyarakat **dan pemegang Waran Seri I** melaksanakan HMETD yang dimilikinya. Hal ini berpotensi inkonsisten dengan dasar asumsi proforma 2, yaitu asumsi bahwa Waran Seri I tidak dilaksanakan menjadi saham Perseroan. Agar dijelaskan Waran Seri I diasumsikan akan dilaksanakan pada penyusunan proforma 2.1.

Jawaban:

Pengungkapan asumsi pada proforma 2.1 telah diubah dan disesuaikan menjadi sebagai berikut:

“Proforma 2.1 Asumsi KDI dan III mengalihkan sebagian HMETD yang dimilikinya kepada Pemilik Lahan, kemudian masyarakat melaksanakan HMETD yang dimilikinya.”

12. Merujuk pada dokumen prospektus, disampaikan bahwa Pendapatan Perseroan dan Entitas Anak per 30 September 2021 adalah sebesar Rp2,36 miliar dimana terdapat penurunan Pendapatan sebesar Rp521 juta atau sebesar -18,05% bila dibandingkan dengan Pendapatan Perseroan dan Entitas Anak per 30 September 2020 yaitu sebesar Rp2,88 miliar. Menurut Perseroan, penurunan Pendapatan Perseroan ini terutama disebabkan oleh mulai diterapkannya PSAK 72 pada tahun 2020. Penerapan PSAK 72 menyebabkan Perseroan tidak dapat membukukan Pendapatan dan Penjualan sebelum dilakukan serah terima unit ke pelanggan. Lebih lanjut, Perseroan juga menyantumkan pemberlakuan PSAK 72 sebagai penyebab semakin besarnya Rugi Bersih per 30 September 2021 apabila dibandingkan dengan Rugi Bersih per 30 September 2020. Namun demikian, PSAK 72 sudah diberlakukan sejak awal tahun 2020, sehingga seharusnya tidak ada efek pembeda penerapan PSAK 72 antara kinerja keuangan pada Laporan Keuangan per 30 September 2020 dengan dan kinerja keuangan pada Laporan Keuangan per 30 September 2021. Agar dijelaskan maksud Perseroan, serta justifikasi pernyataan Perseroan tersebut.

PT. PERINTIS TRINITY PROPERTI, TBK

Kantor Pusat

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

T : +621 80821333 F : +621 80821403

Kantor Pusat Non Operasional

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

T : +621 50111999 F : +621 5098116



Jawaban:

Penurunan Pendapatan sebesar Rp521 juta atau sebesar -18,05% per 30 September 2021 dikarenakan adanya Penurunan Pendapatan jasa dan pemasaran. Selain itu, Penerapan PSAK 72 yang dimulai pada tahun 2020 menyebabkan Perseroan belum dapat membukukan Pendapatan dan Penjualan sebelum dilakukan serah terima unit ke pelanggan.

13. Merujuk pada dokumen prospektus ringkas, disampaikan bahwa Rasio lancar Perseroan pada tanggal 30 September 2021 dan 31 Desember 2020 adalah sebesar 1,23 dan 1,85. Namun demikian angka aset lancar dan liabilitas jangka pendek yang menjadi dasar perhitungan rasio lancar tersebut (Rp870.538.923 ribu dan Rp706.374.702 ribu) tidak sesuai dengan angka aset lancar dan liabilitas jangka pendek pada Laporan Keuangan per 30 September 2021 (Rp832.405.189 ribu dan Rp548.516.493 ribu). Agar dijelaskan penyebab dan latar belakang perbedaan angka ini.

Jawaban:

Perbedaan angka pada Laporan Keuangan per 30 September 2021 dikarenakan adanya audit Laporan Keuangan untuk Laporan Keuangan per 30 September 2021.

14. Merujuk pada dokumen prospektus ringkas, disampaikan bahwa Imbal hasil ekuitas Perseroan pada tanggal 30 September 2021 dan 31 Desember 2020 adalah sebesar (0,052) dan 0,006. Namun demikian angka Rugi Bersih dan Ekuitas yang menjadi dasar perhitungan Imbal hasil ekuitas tersebut (Rp34.750.504 ribu dan Rp672.332.063 ribu) tidak sesuai dengan angka Rugi Bersih dan Ekuitas pada Laporan Keuangan per 30 September 2021 (Rp28.322.173 ribu dan Rp677.635.156 ribu). Agar dijelaskan penyebab dan latar belakang perbedaan angka ini.

Jawaban:

Perbedaan angka pada Laporan Keuangan per 30 September 2021 dikarenakan adanya audit Laporan Keuangan untuk Laporan Keuangan per 30 September 2021.

15. Merujuk pada Prospektus Ringkas PUT I, Perseroan menyampaikan bahwa sekitar 32,85% atau sebesar Rp43.103.000.000,00 akan digunakan untuk transaksi pengambilalihan aset berupa tanah di Labuan Bajo seluas 191.790 m² yang dimiliki oleh PT Manggarai Anugerah Semesta (MAS) yang pembayarannya akan dilakukan dalam bentuk selain uang, yaitu melalui pelaksanaan/penyetoran atas sebagian HMETD KDI (Pengendali) yang dialihkan ke MAS sejumlah 57.470.667 Saham Baru senilai Rp43.103.000.000,00 (transaksi inbreng). Agar dijelaskan:

- a. Rincian dasar pertimbangan atas keputusan untuk mengakuisisi tanah tersebut. Jelaskan keuntungan/keunikan yang dimiliki oleh tanah tersebut apabila dibandingkan dengan tanah lain, khususnya terkait peran dalam strategi pengembangan usaha Perseroan ke depannya.

Jawaban:

Keuntungan/keunikan yang dimiliki oleh tanah tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Destinasi Prioritas

TanaMori terletak di Labuan Bajo, Kepulauan Flores, Provinsi Nusa Tenggara Timur, yang mana zona tersebut telah dideklarasikan oleh Pemerintah Republik Indonesia sebagai salah satu tempat destinasi wisata prioritas. Hal ini berarti adanya perhatian yang kuat dari Pemerintah untuk meningkatkan kawasan pertumbuhan ekonomi, baik dalam bentuk program pembangunan infrastruktur maupun insentif fiskal/nonfiskal untuk mendorong pertumbuhannya. Dukungan pemerintah antara lain yang sudah terlihat adalah rencana akses jalan utama dari kota Bajo hingga

PT. PERINTIS TRINITI PROPERTI, TBK

Kantor Pusat

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

T : +621 80821333 F : +621 80821403

Kantor Pusat Non Operasional

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

T : +621 50111999 F : +621 5098116



TanaMori melalui proyek-proyek dibawah Kementerian PUPR (Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat), serta pendanaan PMN (Penyertaan Modal Negara) Pemerintah melalui ITDC (*Indonesia Tourism Development Corporation*) untuk pengembangan TanaMori pada dasar infrastruktur dan mula hotel serta fasilitas MICE (*Meetings, Incentives, Conferencing, Exhibitions*)

b. G20 dan KTT ASEAN

Indonesia telah ditunjuk sebagai Presidensi G20 pada tahun 2022. Acara tersebut akan diselenggarakan di Bali dan akan mencakup serangkaian pertemuan seperti pertemuan Menteri dan Bank Sentral tingkat Gubernur, pertemuan tingkat Sherpa, pertemuan tingkat Deputi, pertemuan tingkat Pokja, dan lain-lain. Selain itu, akan diselenggarakan *ceremony* G20 yang berlokasi di TanaMori. Selain G20, Indonesia juga ditunjuk sebagai tuan rumah KTT ASEAN pada tahun 2023, yang rencananya akan diselenggarakan di TanaMori. Kedua acara tersebut diharapkan dapat memperkuat citra Indonesia di dunia global dan membantu meningkatkan kembali pertumbuhan pariwisata. Dengan demikian, pengembangan TanaMori akan memainkan peran penting dalam agenda yang diusulkan kedua acara seiring dengan upaya Pemerintah untuk mendorong pertumbuhan industri Pariwisata di tanah air, karena akan menjadi salah satu sorotan dalam jangkauan global.

c. Menjadi Kawasan Ekonomi Khusus

TanaMori sedang dalam proses pengajuan untuk diberikan status Kawasan Ekonomi Khusus (KEK). Pemberian status KEK tidak hanya diharapkan dapat membantu mendukung keseluruhan pengembangan TanaMori, tetapi juga diproyeksikan dapat membantu mempercepat sektor pariwisata di Nusa Tenggara Timur, mendorong lebih banyak investasi dan penciptaan lapangan kerja, yang selanjutnya memacu pertumbuhan kesejahteraan di Provinsi tersebut.

b. Rincian rencana pengembangan tanah di Labuan Bajo tersebut.

Jawaban:

Pengembangan TanaMori menganut filosofi keseimbangan dalam aspek Sosial, Pariwisata, Lingkungan dan Teknologi ke dalam pembangunan. Sosial yaitu dalam pengentasan kemiskinan, peningkatan pendidikan dan kesehatan. Pariwisata yaitu dalam merayakan alam dan budaya melalui peningkatan daya tarik wisata. Dalam aspek lingkungan yaitu melestarikan Komodo sebagai Warisan Dunia, selain menjaga pembuangan polusi dan melestarikan sumber daya alam. Serta dalam aspek teknologi dengan mengadopsi kemajuan teknologi terkini yang ada seperti sistem pintar, kendaraan listrik dan Internet untuk Segala (*Internet of Things*).

Pengembangan Proyek bertujuan untuk membangun kawasan pariwisata berkualitas dunia untuk menghasilkan sejumlah Bangunan, Tanah atau Kavling, yang siap dipasarkan untuk umum, dilengkapi dengan Faso/Fasum dan fasilitas lainnya.

c. Pihak yang akan mengembangkan tanah di Labuan Bajo.

Jawaban:

Pihak yang akan mengembangkan tanah di Labuan Bajo yaitu PT Perintis Trinita Properti Tbk (Perseroan), PT Tanamori Makmur Indonesia, serta PT Manggarai Anugerah Semesta.

PT. PERINTIS TRINITY PROPETI, TBK

Kantor Pusat

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

T: +621 80821333 F: +621 80821403

Kantor Pusat Non Operasional

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

T: +621 50111999 F: +621 50981116



- d. *Timeline* pengembangan tanah di Labuan Bajo.

Jawaban:

Pengembangan tanah di Labuan Bajo akan mulai dilakukan pada tahun 2023 dan diperkirakan sampai 10 (sepuluh) tahun ke depan.

- e. Sumber pendanaan pengembangan tanah di Labuan Bajo.

Jawaban:

Pendanaan pengembangan tanah di Labuan Bajo bersumber dari Pinjaman Lembaga Keuangan atau Para Penyandang Dana (*Investor*).

16. Merujuk pada Prospektus Ringkas PUT I, Perseroan menyampaikan bahwa sekitar 33,18% atau sebesar Rp43.539.000.000,00 akan digunakan untuk transaksi pengambilalihan aset berupa **tanah di Lampung** seluas 93.108 m² 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 KDI dan III selaku Pengendali yang dialihkan ke Muhammad Kemal Dinata, Nadya Raisya Setia Murti, Drs. Mawardi, Paryan, dan Jumino dengan total berjumlah 58.052.000 Saham Baru senilai Rp43.539.000.000,00 (**transaksi inbreng**). Agar dijelaskan:

- a. Rincian dasar pertimbangan atas keputusan untuk mengakuisisi tanah tersebut. Jelaskan keuntungan/keunikan yang dimiliki oleh tanah tersebut apabila dibandingkan dengan tanah lain, khususnya terkait peran dalam strategi pengembangan usaha Perseroan ke depannya.

Jawaban:

Bandar Lampung menjadi pintu gerbang logistik dari Jawa ke Sumatera, yang merupakan cikal bakal industrialisasi Bandar Lampung. Namun, ketersediaan gudang standar yang baik masih kurang, sebagian besar gudang dibangun secara sporadis dan disewakan atau dijual secara individual, sebagian besar terletak di kecamatan panjang dan jalan trans sumatra. Sehingga, memberikan peluang kepada Perseroan untuk melakukan pembangunan *Storage House, Shophouse, SOHO*.

- b. Rincian rencana pengembangan tanah di Lampung tersebut.

Jawaban:

Holdwell Business Park merupakan properti pertama yang di kembangkan oleh Trinity Land di Kota Bandar Lampung. Mengusung konsep “*Modern Business & Logistic Park*” *Holdwell Business Park* diharapkan akan menjadi pusat bisnis dan komersial terbesar di kota Lampung yang menghubungkan pulau Sumatera dengan pulau-pulau lainnya. *Holdwell Business Park* menghadirkan 200 unit storage-house yang memberikan fleksibilitas fungsi sehingga penghuni bisa mempunyai kemudahan untuk berbisnis maupun tinggal di *Holdwell*.

- c. Pihak yang akan mengembangkan tanah di Lampung.

Jawaban:

Pihak yang akan mengembangkan tanah di Lampung adalah PT Perintis Trinitas Properti Tbk (Perseroan) dan PT Griya Kedaton Indah.

PT. PERINTIS TRINITY PROPETI, TBK

Kantor Pusat

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

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

Kantor Pusat Non Operasional

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

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



d. *Timeline* pengembangan tanah di Lampung.

Jawaban:

Pengembangan tanah di Lampung akan mulai dilakukan pada tahun 2023 dan selama 12 tahun ke depan.

e. Sumber pendanaan pengembangan tanah di Lampung.

Jawaban:

Pendanaan pengembangan tanah di Lampung bersumber dari Pinjaman Lembaga Keuangan atau Para Penyandang Dana (*Investor*)

17. Bursa meminta agar Perseroan menjelaskan hubungan afiliasi antara Pemilik Lahan (Muhammad Kemal Dinata, Drs. Mawardi, Paryan, Jumino, Nadya Raisya Setia Murti dan PT Manggarai Anugerah Semesta) dengan Perseroan, Pengurus, dan Pengendali Perseroan.

Jawaban:

Tidak terdapat hubungan afiliasi antara Pemilik Lahan (Muhammad Kemal Dinata, Drs. Mawardi, Paryan, Jumino, Nadya Raisya Setia Murti dan PT Manggarai Anugerah Semesta) dengan Perseroan, Pengurus, dan Pengendali Perseroan.

18. Merujuk pada Prospektus Ringkas PUT I, Perseroan menyampaikan bahwa sekitar 33,97% atau sebesar Rp44.564.657.500,00 akan digunakan untuk modal kerja Perseroan. Agar dijelaskan rincian penggunaan dana modal kerja, serta *timeline* penyerapan dana modal kerja tersebut.

Jawaban:

Modal kerja tersebut akan digunakan untuk

1. Pembayaran utang lain-lain pihak berelasi (Utang Jangka Panjang)
 - a. Matius Jusuf Rp 12.036.479.000,-
 - b. Septian Starlin Rp 10.365.310.000,-
 - c. Chandra Rp 7.508.606.000,-
 - d. Johannes L. Andayaprana Rp 4.748.515.000,-
 - e. Ishak Chandra Rp 4.592.523.000,-
2. Pembayaran kepada Vendor sebesar Rp 5.313.067.000,-

Modal kerja akan digunakan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah Perseroan memperoleh dana hasil PUT I.

19. Bursa meminta agar Perseroan dapat menyampaikan status perkembangan proyek Collins, proyek Marc's Boulevard, proyek Melrose, proyek Brooklyn, dan proyek Yukata per Februari 2022.

Jawaban:

Status perkembangan Proyek Collins Boulevard, Proyek Marc's Boulevard, Proyek Melrose, Proyek Brooklyn, dan Proyek Yukata per Februari 2022 dapat dilihat pada jawaban nomor 20.

PT. PERINTIS TRINITI PROPERTI, TBK

Kantor Pusat

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

T : +621 80821333 F : +621 80821403

Kantor Pusat Non Operasional

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

T : +621 50111999 F : +621 5098116



20. Bursa meminta agar Perseroan dapat menyampaikan rincian seluruh *pipeline* proyek Perseroan yang telah dapat dipublikasikan, selain dari proyek Collins, proyek Marc's Boulevard, proyek Melrose, proyek Brooklyn, dan proyek Yukata dengan mengisi tabel berikut: (sesuai dengan prospektus)

No	Nama Proyek	Jenis dan Rincian Proyek	Lokasi Proyek	Pihak Pelaksana	Counterparty atau Pihak yang Menjalinkan Kerja Sama	Status Proyek per Februari 2022
1.	Ubud Village	Rumah tinggal dan Ruko	Ciledug, Kota Tangerang	PT Perintis Trinita Properti Tbk	-	Selesai
2	Melrose Place	Rumah tinggal dan Ruko	Palmerah, Jakarta Barat	PT Perintis Trinita Properti Tbk	-	Selesai
3	Brooklyn	Apartemen, SOHO dan Rukan	Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan	PT Perintis Trinita Properti Tbk	PT Waskita Karya Tbk (KSO)	Selesai
4	Yukata Suites	Apartemen	Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan	PT Perintis Trinita Properti Tbk	PT Waskita Karya Realty (KSO II)	Selesai
5	Collins Boulevard	Apartemen, SOHO Hotel, Pusat Perbelanjaan dan Perkantoran	Pinang, Kota Tangerang	PT Trinita Menara Serpong (Entitas Anak)	-	Tahap Pembangunan
6	Marc's Boulevard	Mixed-use (Condovilla, Apartemen, SOHO, Rukan, Town House, Pusat Perbelanjaan, EduCity, dan Perkantoran)	Sadai, Batam	PT Puri Trinita Batam (Entitas Anak)	PT Batamas Puri Permai	Tahap Pembangunan
7	Holdwell Business Park	Mixed-Use (Storage House, Shophouse, SOHO)	Lampung	PT Perintis Trinita Properti Tbk	PT Griya Kedaton Indah	Tahap Persiapan

PT. PERINTIS TRINITI PROPETI, TBK

Kantor Pusat

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

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

Kantor Pusat Non Operasional

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

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



8	Sequoia Hills	Mixed-Use Area (Residential Cluster, Townhouse, Low Rise Residence, Commercial Area, Pop-up Market, F&B Centre)	Sentul	PT Trinitis Garam Properti (Entitas Anak Usaha) dan JO Trinitis Sentul (PT Perintis Trinitis Properti Tbk dan PT Sentul Golf Utama)	PT Sentul Golf Utama	Tahap Persiapan
---	---------------	---	--------	---	----------------------	-----------------

21. Merujuk pada surat Perseroan No: 017/CORSEC/PTP/II/2022 tanggal 15 Februari 2022 perihal Pemanggilan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, Perseroan mengajukan rencana perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum (dana IPO) dimana sisa dana IPO yang belum direalisasikan akan dialokasikan untuk modal kerja. Merujuk pada Laporan Penggunaan Dana No. 006/DIR/PTP/I/2022 tanggal 14 Januari 2022, sisa dana IPO yang belum diserap adalah Rp5,14 miliar yang merupakan pos dana pinjaman kepada PT Puri Trinitis Batam (PTB, entitas anak) untuk Pengembangan Marc's Boulevard. Agar dijelaskan:

a. Latar belakang pengajuan rencana perubahan penggunaan dana IPO tersebut.

Jawaban:

Latar belakang perubahan penggunaan dana yaitu kebutuhan dana atas pengembangan proyek PT Puri Trinitis Batam saat ini masih dapat terpenuhi dari hasil penjualan, sehingga Perseroan melihat bahwa kebutuhan dana yang saat ini belum di distribusikan kepada PT Puri Trinitis Batam dapat dialihkan kepada Perseroan, mengingat Perseroan saat ini masih membutuhkan dana untuk keperluan modal kerja.

b. Rincian penggunaan dana modal kerja, serta *timeline* penyerapan dana modal kerja tersebut.

Jawaban:

Penyerapan dana Modal Kerja telah dilakukan Perseroan untuk biaya operasional.

22. Merujuk pada surat Perseroan No. 024/CORSEC/PTP/II/2022 tanggal 22 Februari 2022 perihal Tanggapan atas Permintaan Penjelasan Bursa, rencana *buyback* ketiga ini disebabkan oleh karena Perseroan telah melakukan perjanjian dengan beberapa pihak untuk melakukan pembelian saham di harga yang telah disepakati, dimana harga tersebut dibawah harga pasar saat ini. Hal ini dianggap menguntungkan untuk Perseroan. Agar dijelaskan:

a. Latar belakang perjanjian antara Perseroan dengan beberapa pihak untuk melakukan pembelian saham di harga yang telah disepakati.

Jawaban:

Latar belakang Perjanjian antara Perseroan dengan beberapa pihak didasarkan atas kesepakatan kedua belah pihak, dimana Pihak Penjual mendapatkan dana sesuai ekspektasi Pihak Penjual.



- b. Ketentuan perjanjian tersebut, termasuk namun tidak terbatas pada:
- (i) Jumlah saham yang akan dibeli kembali.

Jawaban:

Jumlah saham yang akan dibeli kembali sebanyak 199.000.000 lembar saham.

- (ii) Harga pembelian kembali saham.

Jawaban:

Harga Pembelian Kembali Saham yaitu Rp 280,- per saham.

- (iii) Dasar penentuan harga pembelian kembali saham.

Jawaban:

Penentuan harga pembelian kembali saham didasarkan dari kesepakatan kedua belah pihak.

- (iv) Pihak *counterparty*, serta rincian jumlah dan harga saham untuk masing-masing pihak dengan mengisi tabel berikut:

No	Nama Pihak	Jumlah Saham	Harga Buyback	Jangka Waktu Buyback
1	Masyarakat	199.000.000	280	21 Februari 2022 sampai 23 Mei 2022

23. Perseroan membukukan peningkatan Piutang lainnya pihak berelasi sebesar 200,45% dari sebelumnya Rp2,6 miliar menjadi Rp7,9 miliar. Merujuk pada CALK 6 Piutang Lain-Lain, berikut adalah rincian Piutang lainnya pihak berelasi:

	2021	2020
Pihak Berelasi (Catatan 42)		
PT Batamas Puri Permai	3.000.000	2.000.000
Estate manajemen	284.620	284.620
Direksi	1.747.500	247.500
Lain-lain	2.910.761	111.553
Sub-total	7.942.881	2.643.673

Merujuk pada CALK 42 Sifat Dan Transaksi Pihak Berelasi, PT Batamas Puri Permai (BPP) merupakan Pemegang saham entitas anak, dan estate manajemen adalah entitas yang dikendalikan oleh personil manajemen kunci. Agar dijelaskan:

- a. Latar belakang, jangka waktu pemberian pinjaman, dan suku bunga (jika ada), dengan mengisi tabel berikut:

PT. PERINTIS TRINITY PROPERTI, TBK

Kantor Pusat

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

T : +621 80821333 F : +621 80821403

Kantor Pusat Non Operasional

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

T : +621 50111999 F : +621 50981116



No	Pihak Berelasi	Piutang Lainnya (ribuan Rp)	Latar Belakang Pemberian Pinjaman	Jangka Waktu Pemberian Pinjaman	Suku Bunga (Jika Ada)
1	PT Batamas Puri Permai	3.000.000	Piutang Lain-lain dari PT Batamas Puri Permai merupakan Piutang Perusahaan yang ditentukan tanpa Bunga	10 (sepuluh) tahun	Tanpa Bunga
2	Estate manajemen	284.620	Estate Manajemen dibentuk Perseroan pada awal Proyek, untuk Proyek Ubud Village, munculnya piutang tersebut dikarenakan pada pembentukan awal EM, Perseroan harus memberikan dana awal untuk operasional dalam bentuk pinjaman	-	Tanpa Bunga
3	Direksi	1.747.500	Kenaikan Piutang Direksi sebesar Rp.1,5 M merupakan pembayaran hutang kepada Direksi. (Telah dilakukan adjustment pada laporan audited per 30 Sept 2022 sebagai pembayaran sebagian Hutang Direksi a.n Chandra)	-	Tanpa Bunga
4	Lain-lain	2.910.761	Pinjaman kepada anak usaha TD atas reimbust gaji karyawan.	-	Tanpa Bunga

b. Daftar entitas anak yang sahamnya dimiliki oleh BPP.

Jawaban:

Entitas anak yang sahamnya dimiliki oleh BPP adalah PT Puri Trinita Batam

c. Rincian pihak yang dianggap sebagai personil manajemen kunci.

Jawaban:

Pihak yang dianggap sebagai personil manajemen kunci:

1. PT Batamas Puri Permai
 - a. Suban Hartono
 - b. Eko Wijaya

PT. PERINTIS TRINITY PROPERTI, TBK

Kantor Pusat

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

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

Kantor Pusat Non Operasional

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

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



2. Estate Manajemen
Tidak ada personil manajemen kunci dari Perseroan

- d. Rincian entitas yang dikendalikan oleh personil manajemen kunci.

Jawaban:

Entitas yang dikendalikan oleh personil manajemen kunci yaitu PT Puri Trinita Batam.

- e. Rincian piutang lainnya pihak berelasi dengan kategori Lain-lain, serta latar belakang peningkatannya.

Jawaban:

Latar belakang peningkatannya yaitu adanya pinjaman kepada anak usaha TD atas reimbust gaji karyawan.

24. Merujuk pada CALK 6 Piutang Lain-Lain, Perseroan membukukan peningkatan Piutang Lain-Lain kepada karyawan dari sebelumnya Rp2,8 miliar menjadi Rp6,6 miliar. Agar dijelaskan latar belakang peningkatan Piutang Lain-Lain kepada karyawan.

Jawaban:

Latar belakang piutang lain-lain kepada karyawan sebesar Rp. 6,6 Milyar adalah merupakan angka sebelum Audit yang terdiri dari Rp. 395.982. Ribu dan manajemen fee Rp. 6.265.122 Ribu. Dimana atas manajemen fee tersebut telah dilakukan Eliminasi terhadap transaksi pihak berelasi entitas anak dengan induk pada laporan audit September 2021.

25. Merujuk pada CALK 6 Piutang Lain-Lain, Perseroan membukukan Piutang Lain-Lain kategori Lain- Lain sebesar Rp1 miliar. Agar dijelaskan:

- a. Latar belakang Piutang Lain-Lain kategori Lain-Lain.

Jawaban:

Latar belakang piutang lain lain kategori lain-lain adalah piutang lain lain dibawah 100jt dan cash advance.

- b. Rincian dari akun tersebut.

Jawaban:

Keterangan	Nominal
Cash Advance	912.078.400,00
Security Deposit	122.354.171,00
Piutang Lain-Lain	440.016.737,04

PT. PERINTIS TRINITI PROPERTI, TBK

Kantor Pusat

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

T : +621 80821333 F : +621 80821403

Kantor Pusat Non Operasional

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

T : +621 50111999 F : +621 5098116



26. Merujuk CALK 7 Persediaan Aset Real Estat, peningkatan Persediaan Aset Real Estat lancar berasal dari peningkatan Bangunan dalam penyelesaian Collins dari Rp358 miliar menjadi Rp544 miliar yaitu dari aktivitas pembangunan konstruksi. Tidak ada keterangan mengenai *progress* pengembangan proyek Marc's Boulevard, kecuali pada CALK 7 Persediaan Aset Real Estat bagian tidak lancar (real estat milik Grup yang belum dikembangkan) dimana Perseroan menyampaikan bahwa aset real estate PTB (pelaksana proyek Marc's Boulevard) meningkat dari Rp61 miliar per 2020 menjadi Rp77 miliar per 30 September 2021. Lebih lanjut, persediaan aset real estat PTB merupakan kapitalisasi biaya tanah belum dikembangkan milik PTB yang berlokasi di Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam seluas 104.522 m². Agar dijelaskan:

a. *Progress* pengembangan proyek Marc's Boulevard.

Jawaban:

Progress pengembangan proyek Marc's Boulevard per September 2021, untuk *Condovilla & Shophouse* masih dalam finalisasi pekerjaan pondasi, dan Glenn The Hive (*Landed House*) telah berjalan pekerjaan Pembersihan & Pematangan Tanah, dan pembangunan gerbang utama.

b. Latar belakang peningkatan nilai persediaan aset real estat PTB walau tidak terdapat peningkatan luas lahan.

Jawaban:

Latar belakang peningkatan nilai persediaan aset real estat PTB walau tidak terdapat peningkatan luas lahan yaitu penambahan dari biaya konstruksi (pekerjaan pondasi).

27. Merujuk pada CALK 13 properti investasi Perseroan memiliki beberapa properti investasi dengan rincian sebagai berikut:

	2021	2020
Unit Bangunan		
Villa Jimbaran	12.395.700	12.395.700
Perumahan Ubud Village	9.078.696	9.987.787
Apartment Balikpapan	5.491.800	5.491.800
Ruko Melrose Place	-	2.818.385
Tanah yang belum dikembangkan		
Tanah Jelupang	50.567.623	40.398.100
Tanah Wates	7.248.173	7.248.172
Total	84.781.992	78.339.944

Atas hal tersebut agar dijelaskan:

a. Rincian transaksi perolehan lahan yang menyebabkan peningkatan nilai tanah yang belum dikembangkan di Jelupang, serta penyebab perbedaan nilai antara peningkatan nilai tanah (Rp10.169.523 ribu) dengan nilai transaksi perolehan lahan di CALK 13 (Rp7.402.160 ribu).

Jawaban:

Tanah jelupang pada laporan keuangan audited 2020 sebesar 40.398.100, pada September 2021 Audited mengalami kenaikan menjadi 48.125.973, karena adanya penambahan biaya atas keamanan, pengurukan lahan dan biaya atas pemagaran lahan.

PT. PERINTIS TRINITY PROPERTI, TBK

Kantor Pusat

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

T : +621 80821333 F : +621 80821403

Kantor Pusat Non Operasional

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

T : +621 50111999 F : +621 5098116



Desember 2020 Audited	September 2021 Audited	Selisih Audited 2020 dan 2021
40.398.100	48.125.973	7.727.873,00

- b. Skema penyelesaian transaksi perolehan tanah jelupang.

Jawaban:

Skema penyelesaian perolehan tanah jelupang adalah setelah tanah tersebut selesai dilakukan pengurangan dengan estimasi tambahan biaya kurang lebih Rp. 5,5 Milyar dan diperkirakan selesai pada Desember 2021.

- c. Latar belakang hilangnya nilai ruko Melrose Place (Rp2.818.385 ribu), khususnya dengan mempertimbangkan bahwa satu-satunya *entry* pengurangan nilai properti investasi pada tahun 2021 adalah Penyusutan properti investasi sebesar Rp960.113 ribu.

Jawaban:

- Ruko Melrose Place sudah terjual dengan harga Rp. 4.500.000.000.
- Penyusutan properti investasi sebesar Rp. 960.133 ribu merupakan pengukuran nilai wajar properti investasi.

28. Merujuk pada Laporan Arus Kas per 30 September 2021, disebutkan bahwa terdapat arus kas keluar Penempatan Investasi pada Entitas Anak sebesar Rp3.466.658 ribu. Merujuk pada CALK 12 Investasi Pada Entitas Asosiasi, Perseroan mencatatkan Bagian laba bersih entitas asosiasi sebesar Rp3.466.658 ribu. Agar dijelaskan apakah penerimaan Bagian laba bersih entitas asosiasi tersebut merupakan transaksi yang menyebabkan arus kas keluar.

Jawaban:

Penempatan Investasi pada Entitas Anak sebesar Rp. 3.466.658 ribu, merupakan angka sebelum Audit. Sehingga nilai tersebut sudah tidak ada pada laporan audit 30 September 2021.

29. Merujuk pada Laporan Arus Kas per 30 September 2021, Perseroan membukukan Rp96 miliar dan Rp60 miliar Penerimaan Kas dari Pelanggan per 30 September 2021 dan per 31 Desember 2020. Agar dijelaskan rincian Penerimaan Kas dari Pelanggan per 30 September 2021 dan per 31 Desember 2020, termasuk alokasi penerimaan kas tersebut berdasarkan masing-masing proyek Perseroan.

Jawaban:

KETERANGAN	TD	TPG	PTB	PTP	TMS	September
						2020
Piutang Usaha kepada Pihak Ketiga	70.999.291	258.567				71.257.858
Uang Muka Penjualan dan Titipan Pelanggan	12.796.206		10.644.026	26.118	69.209.326	92.675.676
Pendapatan Diterima Dimuka	(120.014.258)	2.500.000				(117.514.258)
Pendapatan atas jasa pemasaran		2.889.817				2.889.817
Kas Dibatasi Penggunaannya				773.577	10.416.296	11.189.873
Piutang usaha						
Total						60.498.966

PT. PERINTIS TRINITY PROPERTI, TBK

Kantor Pusat

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

T : +621 80821333 F : +621 80821403

Kantor Pusat Non Operasional

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

T : +621 50111999 F : +621 5098116



KETERANGAN	TPG	PTB	PTP	TMS	TOTAL	September Inhouse 2021
Piutang Usaha kepada Pihak Ketiga						
Uang Muka Penjualan dan Titipan Pelanggan		19.980.818	0	73.833.205	93.814.023	93.814.023
Pendapatan Diterima Dimuka					-	
Pendapatan atas jasa pemasaran	2.368.271				2.368.271	2.368.271
Kas Dibatasi Penggunaannya					-	
Piutang usaha	67.090				67.090	67.090
Total						96.249.384

30. Perseroan membukukan arus kas keluar penempatan pada deposito dan bank garansi sebesar Rp17 miliar. Agar dijelaskan:

a. Latar belakang penempatan pada deposito dan bank garansi tersebut.

Jawaban:

Latar belakang penempatan pada deposito dan bank garansi tersebut merupakan pencairan KPR atau KPA atas penjualan unit yang masih ditahan dalam Rekening Escrow oleh pihak bank pemberi kredit dan akan dicairkan secara bertahap sesuai progress pembangunan.

b. Pencatatannya pada Laporan Posisi Keuangan.

Jawaban:

Pencatatan Laporan posisi keuangan dicatat pada bagian rekening yang dibatasi penggunaannya.

c. Jangka waktu penempatan pada deposito dan bank garansi.

Jawaban:

Jangka waktu pada Bank Deposito (Rekening Escrow), merupakan pencairan KPR atau KPA atas penjualan unit yang masih ditahan dalam Rekening Escrow oleh pihak bank pemberi kredit dan akan dicairkan secara bertahap sesuai progress pembangunan.

31. Pada 31 Desember 2020, pinjaman kepada PTB yang telah terserap direalisasikan dalam bentuk Uang Muka Proyek Jasa Penilaian Pengembangan, yaitu proses pencarian lokasi-lokasi strategis di wilayah Batam ataupun tidak terbatas diluar kota Batam sesuai dengan Strategi Perseroan yang berencana masuk ke “Growth Area” baru diluar Jabodetabek. Namun demikian, nilai Uang Muka Proyek Jasa Penilaian Pengembangan tersebut (Rp38 miliar, 2,18% dari total aset per 30 September 2021) tidak mengalami perubahan sampai dengan 30 September 2021. Agar dijelaskan *progress* pelaksanaan kewajiban oleh para pihak penerima Uang Muka Proyek Jasa Penilaian Pengembangan, dengan mengisi tabel berikut:

PT. PERINTIS TRINITY PROPERTI, TBK

Kantor Pusat

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

T : +621 80821333 F : +621 80821403

Kantor Pusat Non Operasional

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

T : +621 50111999 F : +621 5098116



Pihak	Jumlah Uang Muka (Rp)	Progress Pelaksanaan Kewajiban per 31 Des 2021	Output Jasa Penilaian dan Pengembangan
PT Mahkota Daud Indonesia	14.000.000.000	MDI mendapatkan area baru untuk pengembangan di Sentul	Pengembangan Proyek Baru
PT Matahari Terbit Properti	11.000.000.000	Penjajakan dan <i>Research and Development</i>	Pengembangan Proyek Baru
PT Trinito Indo Perkasa	8.883.825.000	Penjajakan dan <i>Research and Development</i>	Pengembangan Proyek Baru
PT Parama Inti Invesindo	3.900.269.000	PII mendapatkan area baru untuk pengembangan di Lampung	Pengembangan Proyek Baru
PT Juara Lintas Artha	215.906.000	Penjajakan dan <i>Research and Development</i>	Pengembangan Proyek Baru

32. Merujuk pada CALK 21 Uang Muka Penjualan Dan Titipan Pelanggan, Perseroan membukukan peningkatan Uang Muka Penjualan Dan Titipan Pelanggan:

	2021	2020
Uang muka penjualan	365.755.275	240.006.118
Titipan pelanggan	7.996.237	3.219.569
Total	373.751.513	243.225.687

Agar dijelaskan mutasi uang muka penjualan untuk masing-masing proyek Perseroan:

Periode 30 September 2021	Saldo Awal Uang Muka (Rp)	Penambahan Uang Muka (Rp)	Pengurangan Uang Muka karena Pengakuan Pendapatan (Rp)	Pengurangan Uang Muka Lainnya Jika Ada (Rp)	Saldo Akhir Uang Muka karena (Rp)
1. Collins	213.499.218	105.768.39			319.267.557
2. Marc Boluward	25.725.082	19.980.818			45.705.900
3. Ubud Village	736.818	-	-	-	736.818
4. Titipan Pelanggan	2.939.012	4.465.316			7.404.328
5. Titipan Lainnya	280.557	316.353			596.910
Periode 31 Desember 2020	Saldo Awal Uang Muka (Des 2020) (Rp)	Penambahan Uang Muka (Rp)	Pengurangan Uang Muka karena Pengakuan Pendapatan (Rp)	Pengurangan Uang Muka Lainnya Jika Ada (Rp)	Saldo Akhir Uang Muka karena (Rp)
1. Collins	195.455.998	18.043.220			213.499.218
2. Marc Boluward	21.329.311	4.395.771			25.725.082
3. Ubud Village	781.818			45.000	736.818
4. Titipan Pelanggan	1.418.851	1.520.161			2.939.012
5. Titipan Lainnya	263.575	16.982			280.557

PT. PERINTIS TRINITY PROPRTI, TBK

Kantor Pusat

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

T : +621 80821333 F : +621 80821403

Kantor Pusat Non Operasional

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

T : +621 50111999 F : +621 5098116



33. Merujuk pada Surat Perseroan No. 027/CORSEC/PTP/2022 tanggal 23 Februari 2022 perihal Laporan Informasi atau Fakta Material Siaran Pers: PT Perintis Trinita Properti Tbk Catatna Kenaikan *Marketing Revenue* 59,12% Hingga Akhir Tahun 2021, disebutkan bahwa Perseroan mencatatna kenaikan *marketing revenue* menjadi sebesar Rp494,05 miliar hingga akhir tahun 2021 atau meningkat sebesar 59,12% dibandingkan dengan *marketing sales* Perseroan pada periode yang sama di tahun sebelumnya. Menurut Perseroan, hal ini terutama dipicu oleh penjualan yang dilakukan oleh Perseroan. Agar dijelaskan:
- Dasar angka *marketing revenue* sebesar Rp494,05 miliar tahun 2021. Bursa meminta agar Perseroan dapat menyampaikan dokumen dan informasi pendukung.

Jawaban:

Dasar angka *marketing revenue* sebesar Rp494,05 miliar tahun 2021 adalah Penjualan Perseroan sepanjang tahun 2021 atas unit yang sudah dipesan dan belum dapat diakui sebagai Pendapatan didalam laporan keuangan, karena belum dilakukannya serah terima unit.

- Rincian angka *marketing revenue* sebesar Rp494,05 miliar, per masing-masing proyek Perseroan.

Jawaban:

No.	Nama Proyek	YTD Dec
1	Yukata Suites	38.401.035.654
2	Springwood Residence	25.442.953.396
3	The Smith	147.268.437.671
4	Collins	199.991.114.838
5	Marc's Boulevard	82.945.875.950

PT. PERINTIS TRINITY PROPERTY, TBK

Kantor Pusat

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

T : +621 80821333 F : +621 80821403

Kantor Pusat Non Operasional

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

T : +621 50111999 F : +621 5098116

