

Jakarta, 23 November 2020

Nomor : 086/CORSEC/PTP/XI/2020

Kepada Yth.
Bapak I Gede Nyoman Yetna
Direktur Penilaian Perusahaan
PT Bursa Efek Indonesia
Jl. Jendral Sudirman Kav 52-53
Jakarta 12190

Perihal : Tanggapan atas Permintaan Penjelasan Bursa

Dengan hormat,

Sehubungan dengan diterimanya surat No : S-07125/BEI.PP1/11-2020 Perihal Permintaan Penjelasan Bursa dengan ini kami sampaikan penjelasan sebagai berikut :

- 1. Merujuk kepada POJK 17 /POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Pasal 3 angka (2) Transaksi berupa perolehan dan pelepasan atas perusahaan atau segmen operasi dikategorikan sebagai Transaksi Material dalam hal:**
 - a. Nilai transaksi sama dengan 20% (dua puluh persen) atau lebih dari ekuitas Perusahaan Terbuka;**
 - b. Total aset yang menjadi objek transaksi dibagi total aset Perusahaan Terbuka nilainya sama dengan atau lebih dari 20% (dua puluh persen);**
 - c. Laba bersih objek transaksi dibagi dengan laba bersih Perusahaan Terbuka nilainya sama dengan atau lebih dari 20% (dua puluh persen); atau**
 - d. Pendapatan usaha objek transaksi dibagi dengan pendapatan usaha Perusahaan Terbuka nilainya sama dengan atau lebih dari 20% (dua puluh persen).**

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



Mohon penjelasan apakah transaksi yang menyebabkan terdilusnya kepemilikan saham Perseroan pada PT Triniti Dinamik (TD) termasuk sebagai Transaksi Material sebagaimana diatur dalam POJK tersebut? Jika ya, apakah telah dilakukan pemenuhan ketentuan pelaksanaan dan keterbukaan informasi sebagaimana diatur dalam POJK tersebut? Jelaskan.

Sehubungan dengan Terdilusnya kepemilikan saham Perseroan pada PT Triniti Dinamik, Transaksi tersebut bukan merupakan transaksi material, karena tanggal kejadian yaitu pada 16 Oktober 2020 (Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No AHU-0071085.AH.01.02.Tahun 2020) dimana pada saat itu POJK 17/POJK.04/2020 belum efektif. Efektifnya POJK 17/POJK.04 2020 yaitu pada tanggal 21 Oktober 2020.

Sehingga kami masih merujuk pada peraturan IX.E.2, dimana yang termasuk dalam transaksi material yaitu :

- a) Penyertaan dalam badan usaha, proyek, dan/atau kegiatan usaha tertentu;
- b) Pembelian, penjualan, pengalihan, tukar menukar aset atau segmen usaha;
- c) Sewa menyewa aset;
- d) Pinjam meminjam dana;
- e) Menjaminkan aset; dan/atau
- f) Memberikan jaminan perusahaan;

Berdasarkan peraturan IX.E.2 tersebut, Dilusi yang terjadi atas saham Perseroan tidak termasuk dalam ke- 6 poin tersebut.

Sehingga kami hanya melakukan keterbukaan informasi sesuai dengan aturan Bursa I-E, dimana setiap Kejadian Informasi atau fakta material yang berkaitan dengan Perusahaan Tercatat dan atau perusahaan anak atau perusahaan induk yang dapat mempengaruhi harga Efek Perusahaan Tercatat dan atau keputusan investasi pemodal sebagaimana dimaksud dalam angka 2 Peraturan Bapepam Nomor X.K.1. tentang Keterbukaan Informasi, maka harus segera diumumkan kepada Publik.

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



2. Apakah transaksi yang menyebabkan terdilusnya kepemilikan saham Perseroan pada PT Triniti Dinamik (TD) termasuk sebagai Transaksi Afiliasi atau Transaksi Yang Mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana diatur dalam POJK 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan? Jika ya, apakah telah dilakukan pemenuhan ketentuan pelaksanaan dan keterbukaan informasi sebagaimana diatur dalam POJK tersebut? Jelaskan.

Transaksi yang menyebabkan terdilusnya kepemilikan saham Perseroan pada PT Triniti Dinamik tidak termasuk sebagai Transaksi Afiliasi atau Transaksi yang mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana diatur dalam POJK 42/POJK.04/2020, karena terdilusnya saham Perseroan disebabkan adanya **konversi hutang menjadi saham yang signifikan dari pihak yang tidak terafiliasi dengan Perseroan,**

Karena pihak tersebut tidak termasuk ke dalam 6 (enam) poin yang terdapat dalam Pasal 1 ayat 1 (POJK 42/POJK.04/2020), yaitu :

- a. hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal;
- b. hubungan antara pihak dengan pegawai, direktur, atau komisaris dari pihak tersebut;
- c. hubungan antara 2 (dua) perusahaan di mana terdapat 1 (satu) atau lebih anggota direksi atau dewan komisaris yang sama;
- d. hubungan antara perusahaan dan pihak, baik langsung maupun tidak langsung, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan tersebut;
- e. hubungan antara 2 (dua) perusahaan yang dikendalikan, baik langsung maupun tidak langsung, oleh pihak yang sama; atau
- f. hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama.

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



3. Merujuk kepada transaksi yang menyebabkan terdilusinya kepemilikan Perseroan pada PT Triniti Dinamik (TD) :
- a. Mohon penjelasan apakah terdapat porsi dari pendapatan segmen Pendapatan Jasa dan Pemasaran yang merupakan pendapatan konsolidasian dari TD. Jika ya, Bursa meminta proforma pembukuan pendapatan dari segmen Pendapatan Jasa dan Pemasaran per kuartal setelah tidak dikonsolidasikannya TD dengan mengisi tabel sebagai berikut:
- Perseroan tidak membukukan pendapatan dari segmen Pendapatan Jasa dan Pemasaran yang berasal dari TD.
4. Sehubungan dengan penurunan kinerja keuangan Perseroan baik karena penerapan PSAK 72, wabah Covid-19, maupun tidak dikonsolidasikannya TD, mohon penjelasan rencana pengembangan bisnis kedepannya khususnya untuk mengembalikan tingkat kinerja keuangan sebelumnya.
- Pengembangan bisnis ke depan masih akan berjalan baik meskipun TD tidak terkonsolidasi, karena Proyek Collins Boulevard dan Marc's Boulevard diproyeksikan akan menjadi kontribusi terbesar dalam pendapatan Perseroan untuk jangka menengah karena ke 2 proyek ini adalah proyek Mix Used yang akan memberikan "development income" ke perusahaan dalam waktu 8 tahun kedepan.
 - Selain itu beberapa proyek baru yang sedang kami *follow up* juga akan membawa dampak positif terhadap *performance* perusahaan dalam jangka Menengah & Panjang

Kantor Pusat

Kantor Pusat Non Operasional



5. Merujuk kepada CALK 7 Piutang Lain-lain, Bursa meminta penjelasan mengenai Piutang Lain-lain – Pihak Berelasi dengan mengisi tabel berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

Nama Pihak	Nilai Piutang Lain-lain (dalam ribuan Rp)	Latar Belakang Pemberian Pinjaman	Tingkat Pengembalian	Tanggal Jatuh Tempo
Estate Management	Rp. 284.620	Operasional	Tanpa Bunga	-
Direksi	Rp.96.000	Pribadi Direksi	Tanpa Bunga	-
PT Kunci Daud Indonesia	Rp.11.006	Operasional	Tanpa Bunga	-
PT Intan Investama Internasional	Rp.1.815.006	Operasional	Tanpa Bunga	-
PT Jones Lang Lasalle	Rp.4.674.349	Manajemen Fee	Tanpa Bunga	-
PT Batamas Puri Permai	Rp.3.000.000	Setoran Modal	Tanpa Bunga	-
Karyawan	Rp.414.501	Pribadi Karyawan	Tanpa Bunga	-
KSO Waskita Trinita	Rp.514.500	Operasional	Tanpa Bunga	-

Selain itu mohon rincian Piutang Lain-lain segmen “lain-lain”, baik dari pihak berelasi maupun pihak ketiga, yang meliputi namun tidak terbatas pada nilai piutang masing-masing pihak, latar belakang pemberian pinjaman, tingkat pengembalian, dan tanggal jatuh tempo.

Nama Pihak	Nilai Piutang Lain-lain (dalam ribuan Rp)	Latar Belakang Pemberian Pinjaman	Tingkat Pengembalian	Tanggal Jatuh Tempo
Kasbon Karyawan	11.810	Operasional	Tanpa Bunga	-
Jaminan	2.501.050	Uang Muka	Tanpa Bunga	-
Lain-lain	3.937.447	Operasional	Tanpa Bunga	-
Piutang Direksi	150.000	Pribadi Direksi	Tanpa Bunga	-

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



6. Merujuk kepada CALK 8 Persediaan Aset Real Estat:

- a. **Tidak terdapat penambahan bangunan siap dijual untuk tahun 2020. Mohon penjelasan latar belakang tidak adanya penambahan bangunan siap dijual tersebut dan perkiraan waktu dan nilai penambahan bangunan siap dijual terdekat.**

Itu merupakan saldo bawaan dari tahun 2019 dan pada tahun 2020 memang tidak ada penambahan.

- b. **Terdapat penambahan Tanah yang Sedang Dikembangkan sebesar Rp113 miliar pada tahun 2020, mohon penjelasan:**

- i. **Corresponding project dari penambahan Tanah yang Sedang Dikembangkan tersebut.**

Penambahan tanah yang sedang dikembangkan sebesar Rp 113 miliar pada periode Juni 2020, berasal dari project Collins.

- ii. **Sumber penambahan Tanah yang Sedang Dikembangkan (misal: pembelian lahan baru atau reklasifikasi). Jelaskan rincian transaksi serta implikasinya pada akun terkait.**

Penambahan Tanah yang sedang dikembangkan sebesar Rp 113 miliar berasal dari Project Collins yang merupakan Aset Real Estate – (Beban yang dapat diatribusikan).

- c. **Disebutkan bahwa rincian bangunan dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:**

Bangunan dalam penyelesaian Proyek :

Springwood 99.15%

The Smith 45.70%

Collins 17%

Mohon penjelasan perkiraan tahun selesainya konstruksi Collins dan perkiraan tahun pembukuan pendapatan dari Collins.

- **Perkiraan tahun selesainya konstruksi Collins untuk keseluruhan Pembangunan (3 tower) yaitu pada tahun 2025, Perkiraan tahun pembukuan pendapatan Collins akan dimulai pada akhir tahun 2021 / 2022 (Tower 1) secara bertahap (PSAK 72).**

Kantor Pusat

Kantor Pusat Non Operasional

d. **Persediaan Aset Real Estat porsi tidak lancar meningkat sebesar 7,95% pada 30 Juni 2020. Namun demikian, rincian Persediaan Aset Real Estat porsi tidak lancar yang disampaikan adalah Persediaan Aset Real Estat porsi tidak lancar per 31 Desember 2019. Atas hal tersebut:**

i. **Mohon penjelasan latar belakang Perseroan hanya merincikan Persediaan Aset Real Estat porsi tidak lancar per 31 Desember 2019.**

- Perseroan akan merincikan Persediaan Aset Real Estat pada pelaporan periode selanjutnya.

ii. **Bursa meminta rincian Persediaan Aset Real Estat porsi tidak lancar tersebut**

- Rincian kenaikan Persediaan Aset Real Estat porsi tidak lancar dari 31 Desember 2019 sampai 30 Juni 2020 yaitu:

(dalam ribuan Rupiah)

- TDS sebesar Rp. 13.325.658
- PTB sebesar Rp. 4.755.955

7. Merujuk kepada CALK 13 Properti Investasi, Perseroan memiliki beberapa unit bangunan dan tanah yang belum dikembangkan. Mohon penjelasan rencana kedepannya atas masing-masing aset tersebut.

Dalam CALK 13, Properti Investasi Perseroan terdiri dari Unit Bangunan dan Tanah yang belum dikembangkan. Unit Bangunan Perseroan terdiri dari Villa Jimbaran, Perumahan Ubud Village, Apartemen Balikpapan dan Ruko Melrose Place. Perseroan berencana untuk unit Bangunan tersebut akan disewakan dan tidak menutup kemungkinan untuk dijual. Sementara untuk Tanah belum dikembangkan yang terdiri dari Tanah Jelupang dan Tanah Wates, saat ini Perseroan belum berencana melakukan pengembangan atas tanah tersebut dan tidak menutup kemungkinan untuk tanah tersebut akan dijual di kemudian hari.

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



8. Pada tahun 2020 Perseroan membukukan peningkatan Utang Lain-lain - Jangka Pendek – Pihak Berelasi sebesar 73,91% dari sebelumnya Rp119 miliar menjadi Rp206 miliar. Merujuk kepada CALK 19, kontributor terbesar peningkatan utang tersebut adalah pemberian pinjaman oleh para pemegang saham dan pengurus Perseroan (Sugeng, Septian Starlin, PT Intan Investama International, PT Kunci Daud Indonesia). Mohon penjelasan:

a) Latar belakang pemberian pinjaman oleh pihak afiliasi.

- Pemberian Pinjaman oleh pihak afiliasi dilakukan untuk kegiatan usaha yang dijalankan dalam rangka menghasilkan pendapatan usaha dan dijalankan secara rutin, berulang, dan/atau berkelanjutan.

b) Apakah transaksi-transaksi tersebut termasuk sebagai Transaksi Afiliasi atau Transaksi Yang Mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana diatur dalam POJK 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan? Jika ya, apakah telah dilakukan pemenuhan ketentuan pelaksanaan dan keterbukaan informasi sebagaimana diatur dalam POJK tersebut? Jelaskan.

- Transaksi-transaksi tersebut merupakan transaksi afiliasi atau transaksi yang mengandung benturan kepentingan, namun Berdasarkan Pasal 8 poin 1 Perusahaan Terbuka tidak wajib memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) jika melakukan Transaksi Afiliasi yang merupakan kegiatan usaha yang dijalankan dalam rangka menghasilkan pendapatan usaha dan dijalankan secara rutin, berulang, dan/atau berkelanjutan.

c) Utang Lain-Lain Septian Starlin sebesar Rp11 miliar per 30 Juni 2020 dikategorikan sebagai utang kepada pihak berelasi, namun demikian nama Septian Starlin juga dicantumkan dalam daftar utang kepada pihak ketiga. Mohon penjelasan Perseroan atas hal ini.

- Pada tahun 2019, Utang lain-lain jangka pendek atas nama Septian Starlin masuk kedalam Utang lain-lain pihak ketiga karena kami mengikuti audit Report, sementara untuk di tahun 2020, Perseroan sudah melakukan penyesuaian untuk utang jangka pendek atas nama Septian Starlin masuk ke dalam utang lain-lain pihak berelasi.

Kantor Pusat

Kantor Pusat Non Operasional



d) Rincian informasi nama pihak berelasi dan jumlah utang dari Utang Lain-Lain – Jangka Pendek – pihak berelasi – lain-lain sebesar Rp 20 miliar.

(dalam ribuan Rupiah)

Rincian utang dari Utang Lain-Lain – Jangka Pendek – pihak berelasi – lain-lain sebesar Rp 23.329.251, terdiri yaitu:

- Utang Tanah Wates Rp.17.907.781
- Utang Proyek The Smith Rp. 5.421.469

9. Merujuk kepada CALK 24 Utang Bank dan Lembaga Keuangan Non-Bank, Rp591 miliar dari Rp703 miliar Utang Bank dan Lembaga Keuangan Non-Banks akan jatuh tempo dalam tahun ke-2. Mohon penjelasan:

No	Nama Bank	Jumlah
1	Clipan Finance	130.000.000
2	Bank Panin	251.342.867
3	Utang Bank - BTN	210.000.000
Total		591.342.867

a. Sumber dana pelunasan serta kecukupan dana untuk pelunasan.

- Sumber dana pelunasan berasal dari hasil penjualan unit dari masing-masing proyek.

b. Apakah terdapat rencana restrukturisasi ketentuan pelunasan?

- Saat ini Perseroan belum memiliki rencana restrukturisasi.

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



10. Perseroan membukukan peningkatan Uang Muka sebesar 207,37% dari sebelumnya Rp19 miliar menjadi Rp59 miliar. Merujuk kepada CALK Uang Muka, peningkatan tersebut disebabkan oleh peningkatan Uang Muka Pembelian dan Uang Muka Lainnya. Mohon penjelasan:

a. Deskripsi transaksi Uang Muka Pembelian dan penyebab peningkatan.

Uang muka pembelian terutama merupakan uang muka atas pembelian beberapa unit kantor yang terletak di Jl.Senopati, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta selatan yang dikenal sebagai "District 8" berdasarkan PPJB No. 016/D8-SAD/P/VII/2018 dan PPJB No. 017/D8-SAD/P/VII/2018.

b. Rincian Uang Muka Lainnya dan penyebab peningkatan.

Berikut rincian uang Muka lainnya dan penyebab peningkatan berdasarkan CALK 9 sebesar 10 M, yaitu:

(dalam ribuan Rupiah)

No	Keterangan	Jumlah	Penyebab
1	PT. Perintis Trinita Properti	444.078	Cash Advance
2	PT. Trinita Pilar Gemilang	7.804.964	Uang Muka Renovasi Office dan Cash Advance
3	PT. Trinita Dinamik	2.539.264	Uang Muka Operasional The Smith
Total		10.788.307	

11. Merujuk kepada surat No. 099/CI/PTP/X/2019 tanggal 28 Oktober 2019, khususnya tanggapan permintaan penjelasan No. 11, disebutkan bahwa target 50% topping off apartemen Collins tower A diperkirakan akan selesai pada bulan Juli 2020. Mohon rincian progress pemenuhan target tersebut sampai dengan saat ini.

- Progress Pembangunan Apartemen Collins tower A per Juni 2020 yaitu sebesar 17% dan diperkirakan akan mencapai 50% pada akhir tahun 2020. Tidak tercapainya target pembangunan 50% pada bulan Juli 2020 dikarenakan adanya pandemi Covid-19, yang menyebabkan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) pada wilayah pembangunan Collins Boulevard.

PT. PERINTIS TRINITA 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



12. Merujuk kepada surat No. 099/CI/PTP/X/2019 tanggal 28 Oktober 2019, khususnya tanggapan permintaan penjelasan No. 11, disebutkan bahwa shophouse, condovilla, dan townhouse Marc's Boulevard dijadwalkan akan mulai dibangun pada tahun 2020. Mohon rincian progress pembangunan shophouse, condovilla, dan townhouse Marc's Boulevard sampai dengan saat ini.

- Pembangunan Proyek Marc's Boulevard sudah dimulai pada tahun 2020, progress pembangunan shophouse, condovilla, dan townhouse Marc's Boulevard saat ini baru dimulai pembangunan pondasi.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya Kami ucapkan terima kasih.

Hormat Kami,

PT Perintis Trinitis Properti Tbk



Ishak Chandra

Direktur Utama

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