

JADWAL

Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa	:	20 Oktober 2022	Periode Distribusi Saham Hasil HMETD	:	04 Januari 2023 – 17 Januari 2023
Efektif Pernyataan Pendaftaran	:	19 Desember 2022	Akhir Pembayaran Pemesanan Saham Tambahan	:	17 Januari 2023
Daftar Pemegang Saham yang Berhak Memperoleh HMETD (Recording Date)	:	29 Desember 2022	Penjatahan Efek Tambahan	:	18 Januari 2023
Cum-HMETD di Pasar Reguler dan Pasar Negosiasi	:	27 Desember 2022	Distribusi Saham Hasil Penjatahan	:	18 Januari 2023
Ex-HMETD di Pasar Reguler dan Pasar Negosiasi	:	28 Desember 2022	Pengembalian Uang Pemesanan	:	20 Januari 2023
Cum-HMETD di Pasar Tunai	:	29 Desember 2022	Periode Awal Perdagangan Waran Seri II	:	02 Januari 2023
Ex-HMETD di Pasar Tunai	:	30 Desember 2022	Periode Akhir Perdagangan Waran Seri II	:	
Distribusi HMETD	:	30 Desember 2022	- Pasar Reguler dan Negosiasi	:	24 Desember 2025
Pencatatan HMETD di Bursa Efek Indonesia	:	02 Januari 2023	- Pasar Tunai	:	29 Desember 2025
Periode Perdagangan HMETD	:	02 Januari 2023 – 13 Januari 2023	Awal Pelaksanaan Waran Seri II	:	18 Juli 2023
Periode Pembayaran dan Pelaksanaan HMETD	:	02 Januari 2023 – 13 Januari 2023	Akhir Pelaksanaan Waran Seri II	:	30 Desember 2025

OTORITAS JASA KEUANGAN (“OJK”) TIDAK MEMBERIKAN PERNYATAAN MENYETUJUI ATAU TIDAK MENYETUJUI EFEK INI. TIDAK JUGA MENYATAKAN KEBENARAN ATAU KECUKUPAN ISI PROSPEKTUS INI. SETIAP PERNYATAAN YANG BERTENTANGAN DENGAN HAL-HAL TERSEBUT ADALAH PERBUATAN MELANGGAR HUKUM.

PROSPEKTUS INI PENTING DAN PERLU MENDAPAT PERHATIAN SEGERA, APABILA TERDAPAT KERAGUAN PADA TINDAKAN YANG AKAN DIAMBIL, SEBAIKNYA BERKONSULTASI DENGAN PIHAK YANG KOMPETEN.

PT PERINTIS TRINITI PROPERTI TBK (“PERSEROAN”) BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA, ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS INI.



PT Perintis Trinita Properti Tbk.

Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak dalam bidang Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa

Kantor Pusat:

Brooklyn Premium Office
JL Sutera Boulevard Kav 22-26
Alam Sutera, Tangerang Selatan, Indonesia 15320
Telp: 021 30066688
Email : corsec.trin@trinitiland.com
Website: www.trinitiland.com

Kantor Pusat Non Operasional:

District 8 SCBD, Prosperity Tower, Lantai 18 A/J,
JL Senopati Raya, Senayan, Jakarta Selatan, Indonesia 12190
Telpon: 021 – 50111999

PENAMBAHAN MODAL DENGAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU I (“PMHMETD I”) KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM DALAM RANGKA PENERBITAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU (“HMETD”)

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 biasa atas nama (“Saham Baru”) atau 3,09% (tiga koma nol sembilan persen) dari total modal ditempatkan dan disetor penuh setelah PMHMETD I, dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap Saham Yang Ditawarkan dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp900,- (sembilan ratus Rupiah), sehingga jumlah dana yang diperoleh dari PMHMETD I dalam rangka penerbitan HMETD seluruhnya berjumlah sebanyak-banyaknya Rp133.016.002.200,- (seratus tiga puluh tiga miliar enam belas juta dua ratus dua puluh Rupiah). Setiap pemegang 30 (tiga puluh) Saham Lama yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham (“DPS”) Perseroan pada tanggal 29 Desember 2022 pukul 16.00 WIB mempunyai 1 (satu) HMETD dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) Saham Baru yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pelaksanaan HMETD. HMETD ini diperdagangkan di Bursa Efek Indonesia (“BEI”) dan dilaksanakan mulai tanggal 02 Januari 2023 sampai dengan tanggal 13 Januari 2023. HMETD yang tidak dilaksanakan hingga tanggal akhir periode tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi. Saham Baru memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal termasuk hak dividen dengan saham yang telah disetor penuh lainnya.

Dalam hal pemegang saham mempunyai HMETD dalam bentuk pecahan, hak atas pecahan saham dalam PMHMETD I akan dijual oleh Perseroan dan hasil penjualannya dimasukkan ke dalam rekening Perseroan.

Perseroan juga akan menerbitkan sebanyak-banyaknya 147.795.558 (seratus empat puluh tujuh juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu lima ratus lima puluh delapan) Waran Seri II yang diterbitkan menyertai Saham Biasa Atas Nama hasil pelaksanaan HMETD. Pada setiap 1 (satu) Saham Hasil Pelaksanaan HMETD tersebut melekat 1 (satu) Waran Seri II yang diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi pemegang HMETD yang melaksanakan haknya. Waran Seri II adalah Efek yang memberikan kepada pemegangnya hak untuk melakukan pembelian Saham Biasa Atas Nama yang bernilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan Rp1.100,- (seribu seratus Rupiah) per saham yang dapat dilaksanakan selama masa berlakunya pelaksanaan yaitu mulai tanggal 18 Juli 2023 sampai dengan tanggal 30 Desember 2025 dimana setiap 1 (satu) Waran Seri II berhak membeli 1 (satu) Saham Baru Perseroan. Sehingga jumlah dana yang diperoleh dari Waran Seri II sebanyak-banyaknya berjumlah 162.575.113.800,- (seratus enam puluh dua miliar lima ratus tujuh puluh lima juta seratus tiga belas ribu delapan ratus rupiah). Setiap Waran Seri II dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke bawah (round down). Pemegang Waran Seri II tidak mempunyai hak sebagai Pemegang Saham termasuk hak atas dividen selama Waran Seri II tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Bila Waran Seri II tersebut tidak dilaksanakan menjadi saham sampai habis masa berlakunya, maka Waran Seri II tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku. Jangka waktu Waran Seri II tidak akan diperpanjang.

Saham yang berasal dari pelaksanaan HMETD dan saham hasil pelaksanaan Waran Seri II adalah merupakan saham yang berasal dari portepel dan akan dicatatkan di BEI.

Berdasarkan Surat No. 296/CORSEC/PTP/xii/2022 tanggal 7 Desember 2022 perihal Laporan Bulanan tentang Komposisi Pemegang Saham Perseroan, jumlah Waran Seri I yang beredar pada tanggal 30 November 2022 yang dikeluarkan oleh PT Adimitra Jasa Korpora selaku Biro Administrasi Efek Perseroan adalah sejumlah 228.390.825 (dua ratus dua puluh delapan tiga ratus Sembilan puluh ribu delapan ratus dua puluh lima) Waran Seri I. Jumlah sisa Waran Seri I sebesar 228.390.825 (dua ratus dua puluh delapan tiga ratus Sembilan puluh ribu delapan ratus dua puluh lima) tersebut dan jumlah Waran Seri II yang akan diterbitkan dalam PMHMETD I sebesar 147.795.558 (seratus empat puluh tujuh juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu lima ratus lima puluh delapan) merupakan 8,54% (delapan koma lima empat persen) dari jumlah saham Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh per tanggal 30 November 2022, sehingga telah memenuhi ketentuan pasal 6 POJK 32/2015.

PT Intan Investama Internasional (“Iii”) menyatakan akan mengalihkan sebagian haknya kepada Muhammad Kemal Dinata sejumlah 9.231.394 saham dan kepada Nadya Raisya Setia Murti sejumlah 34.512.413 saham. PT Kunci Daud Indonesia (“KDI”) menyatakan akan mengalihkan sebagian haknya kepada Drs. Mawardi sejumlah 2.297.707 saham, Paryan sejumlah 1.275.232 saham, Jumino sejumlah 1.059.920 saham dan PT Manggarai Anugerah Semesta sejumlah 47.892.223 saham. Berdasarkan surat tanggal 8 September 2022, KDI dan Iii menyatakan tidak akan melaksanakan sisa HMETD yang dimilikinya. Muhammad Kemal Dinata, Drs. Mawardi, Paryan, Jumino, dan Nadya Raisya Setia Murti akan melaksanakan HMETD yang diperoleh dari pengalihan sebagian HMETD yang dimiliki KDI dan Iii dengan cara melakukan penyetoran kepada Perseroan dalam bentuk aset tanah yang berada di Lampung, sedangkan PT Manggarai Anugerah Semesta akan melaksanakan HMETD yang diperoleh dari sebagian HMETD yang dimiliki oleh KDI dengan cara melakukan penyetoran kepada Perseroan dalam bentuk aset tanah yang berada di Labuan Bajo (“Inbreng”) berdasarkan Surat Pernyataan dari para pemilik lahan tertanggal 14 Desember 2022. Informasi lengkap terkait penyetoran pemegang saham dalam bentuk lain selain uang dapat dilihat pada Bab III Keterangan Mengenai Rencana Transaksi. Apabila Saham yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini tidak seluruhnya diambil bagian oleh pemegang bukti HMETD, maka sisanya akan dialokasikan kepada pemegang saham lainnya yang melakukan pemesanan lebih besar dari haknya secara proporsional berdasarkan atas jumlah HMETD yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang meminta penambahan Efek berdasarkan Harga Penawaran. Apabila setelah alokasi tersebut masih terdapat sisa saham yang ditawarkan, maka sisa saham tersebut tidak akan dikeluarkan dari portepel Perseroan.

Perseroan dalam melakukan PMHMETD I ini telah mendapatkan persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (“RUPS”) sebagaimana ternyata dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 18 tanggal 20 Oktober 2022 yang dibuat oleh Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta (“Akta No. 18/20 Oktober 2022”).

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK ADALAH RISIKO KETERSEDIAAN LAHAN YANG DIMILIKI PERSEROAN. RISIKO USAHA PERSEROAN SELINGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VII PROSPEKTUS INI.

PEMANG SAHAM LAMA YANG TIDAK MELAKSANAKAN HAKNYA UNTUK MEMBELI SAHAM BARU YANG DITAWARKAN DALAM PMHMETD I SESUAI DENGAN HMETD YANG DIMILIKINYA AKAN MENGALAMI PENURUNAN PERSENTASE KEPEMILIKAN SAHAMNYA (DILUSI) YAITU SEBESAR 3,09% SETELAH HMETD DILAKSANAKAN DAN MAKSIMUM SEBESAR 6,00% SETELAH PELAKSANAAN HMETD DAN WARAN SERI II SELURUHNYA DILAKSANAKAN.

PERSEROAN TIDAK MENERBITKAN SAHAM HASIL PMHMETD I INI DALAM BENTUK SURAT KOLEKTIF SAHAM, TETAPI SAHAM TERSEBUT AKAN DIDISTRIBUSIKAN DALAM BENTUK ELEKTRONIK YANG DIADMINISTRASIKAN DALAM PENITIPAN KOLEKTIF PT KUSTODIAN SENTRAL EFEK INDONESIA (“KSEI”).

PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk (“**Perseroan**”) telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran sehubungan dengan PMHMETD I kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan Surat No.051/DIR/PTP/X/2022 tanggal 24 Oktober 2022, sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam Peraturan OJK No. 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (“**POJK No. 32/2015**”) yang merupakan pelaksanaan dari Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, yang dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No. 64 Tahun 1995, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 3608 dan peraturan pelaksanaannya (“**UUPM**”).

Perseroan beserta para Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dalam rangka PMHMETD I bertanggung jawab sepenuhnya atas data yang disajikan sesuai dengan fungsi dan kedudukan mereka sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di sektor Pasar Modal, dan kode etik, norma, serta standar profesi masing-masing.

Sehubungan dengan PMHMETD I, setiap Pihak terafiliasi dilarang untuk memberikan keterangan atau pernyataan mengenai data yang tidak diungkapkan dalam Prospektus, tanpa persetujuan tertulis dari Perseroan.

Lembaga serta Profesi Penunjang Pasar Modal dalam rangka PMHMETD I menyatakan bukan merupakan pihak yang terafiliasi dengan Perseroan sesuai dengan definisi Afiliasi dalam UUPM.

Berdasarkan Surat tanggal 10 November 2022, PT KGI Sekuritas Indonesia menyatakan persetujuan atas pencantuman nama PT KGI Sekuritas Indonesia sebagai pihak yang membantu penyusunan Prospektus dan tidak akan mencabut persetujuan tersebut.

PMHMETD I TIDAK DIDAFTARKAN BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN ATAU PERATURAN LAIN SELAIN YANG BERLAKU DI INDONESIA. BARANG SIAPA DI LUAR WILAYAH INDONESIA MENERIMA PROSPEKTUS INI ATAU SERTIFIKAT BUKTI HMETD, ATAU DOKUMEN LAIN YANG BERKAITAN DENGAN PMHMETD I, MAKA DOKUMEN TERSEBUT TIDAK DIMAKSUDKAN SEBAGAI DOKUMEN PENAWARAN UNTUK MEMBELI SAHAM BARU HASIL PELAKSANAAN HMETD, KECUALI BILA PENAWARAN, PEMBELIAN ATAU PELAKSANAAN HMETD TERSEBUT TIDAK BERTENTANGAN DENGAN ATAU BUKAN MERUPAKAN SUATU PELANGGARAN TERHADAP UNDANG-UNDANG YANG BERLAKU DI NEGARA TERSEBUT.

PERSEROAN TELAH MENGUNGKAPKAN SEMUA INFORMASI MATERIAL YANG WAJIB DIKETAHUI OLEH PUBLIK DAN TIDAK TERDAPAT LAGI INFORMASI MATERIAL LAINNYA YANG BELUM DIUNGKAPKAN SEHINGGA TIDAK MENYESATKAN PUBLIK.

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	III
DEFINISI, ISTILAH DAN SINGKATAN	IV
RINGKASAN.....	X
I. PENAMBAHAN MODAL DENGAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU I	1
II. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM	20
III. KETERANGAN MENGENAI RENCANA TRANSAKSI.....	27
IV. PERNYATAAN UTANG.....	37
V. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING.....	52
VI. ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN	57
VII. FAKTOR RISIKO.....	74
VIII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK	78
IX. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA	79
A. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK	79
1. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN	79
2. SUSUNAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN	80
3. KEJADIAN PENTING YANG MEMPENGARUHI PERKEMBANGAN USAHA PERSEROAN	81
4. PERIZINAN	82
5. ASURANSI	83
6. KETERANGAN MENGENAI ASET TETAP PERSEROAN	86
7. STRUKTUR HUBUNGAN KEPEMILIKAN, PENGAWASAN, DAN PENGURUSAN PERSEROAN DENGAN PEMEGANG SAHAM DAN PERUSAHAAN ANAK	89
8. KETERANGAN TENTANG PEMEGANG SAHAM UTAMA BERBENTUK BADAN HUKUM	90
9. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN	95
10. TATA KELOLA PERUSAHAAN.....	100
11. SUMBER DAYA MANUSIA.....	109
12. KETERANGAN SINGKAT TENTANG PERUSAHAAN ANAK.....	111
13. KETERANGAN TENTANG PERKARA HUKUM YANG DIHADAPI OLEH PERSEROAN, PERUSAHAAN ANAK, DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN SERTA DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERUSAHAAN ANAK	136
14. PERJANJIAN PENTING YANG DIMILIKI PERSEROAN	137
B. KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA	240
1. TINJAUAN UMUM.....	240
2. REKAM JEJAK PERSEROAN	241
3. KEUNGGULAN KOMPETITIF.....	242
4. KECENDERUNGAN YANG SIGNIFIKAN.....	244
5. KETERGANTUNGAN TERHADAP PIHAK LAIN	244
6. PERSAINGAN USAHA.....	244
7. STRATEGI KORPORASI.....	246
8. STRATEGI USAHA	247
9. KEGIATAN USAHA	248
10. PENJUALAN DAN PEMASARAN.....	265
11. PENGHARGAAN	265
12. HAK KEKAYAAN INTELEKTUAL	266
13. KETERANGAN TENTANG INDUSTRI DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN.....	274
X. EKUITAS.....	277
XI. KEBIJAKAN DIVIDEN	279
XII. PERPAJAKAN	280
XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL	283
XIV. TATA CARA PEMESANAN SAHAM	286
XV. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS, SERTIFIKAT BUKTI HMETD DAN FORMULIR LAINNYA.....	293

DEFINISI, ISTILAH DAN SINGKATAN

Afiliasi	:	<p>Yang dimaksud afiliasi adalah:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horisontal maupun vertikal; b) Hubungan antara satu pihak dengan pegawai, Direktur, atau Komisaris dari pihak tersebut; c) Hubungan antara 2 (dua) Perseroan dimana terdapat satu atau lebih anggota Direksi atau Komisaris yang sama; d) Hubungan antara Perseroan dengan suatu pihak, baik langsung maupun tidak langsung, mengendalikan atau dikendalikan oleh Perseroan tersebut; e) Hubungan antara 2 (dua) Perseroan yang dikendalikan baik langsung maupun tidak langsung oleh pihak yang sama; atau f) Hubungan antara Perseroan dan Pemegang Saham Utama.
BAE	:	Berarti Biro Administrasi Efek, yaitu PT Adimitra Jasa Korpora. Biro Administrasi Efek adalah Pihak yang berdasarkan kontrak dengan Perseroan melaksanakan pencatatan pemilikan Efek dan pembagian hak yang berkaitan dengan Efek.
Bapepam	:	Berarti Badan Pengawas Pasar Modal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat 1 UUPM.
Bapepam-LK	:	Berarti Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 184/PMK.01/2010 tanggal 11 Oktober 2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan.
BNRI	:	Berita Negara Republik Indonesia.
Bursa Efek atau BEI	:	Berarti bursa efek sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 ayat (4) UUPM, dalam hal ini yang diselenggarakan oleh PT Bursa Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta, di mana saham ini dicatatkan.
Daftar Pemesanan Pembelian Saham (DPPS)	:	Berarti daftar yang memuat nama-nama dari pemesanan Saham Yang Ditawarkan dan jumlah Saham Yang Ditawarkan yang dipesan, yang disusun berdasarkan FPPS yang dibuat oleh masing-masing Penjamin Emisi Efek.
DPS	:	Berarti Daftar Pemegang Saham yaitu daftar yang dikeluarkan oleh BAE yang memuat keterangan kepemilikan saham dalam Perseroan.
Efek	:	Berarti surat berharga yaitu surat pengakuan utang, surat berharga komersial, saham, obligasi, tanda bukti utang, unit penyertaan kontrak investasi kolektif, kontrak berjangka atas efek, dan setiap <i>derivative</i> efek.
Emisi Efek	:	Berarti suatu penawaran umum perdana saham oleh Perseroan yang dilakukan untuk ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat melalui Penawaran Umum.
FPPST	:	Berarti Formulir Permohonan Pembelian Saham Tambahan.

Grup Perseroan	:	Berarti Perseroan dan Perusahaan Anak.
Harga Pelaksanaan	:	Berarti harga yang ditawarkan kepada para pemegang saham Perseroan dalam PMHMETD I untuk melaksanakan HMETD-nya yaitu sebesar Rp900,- (sembilan ratus Rupiah) setiap saham.
Hari Bursa	:	Berarti hari-hari dimana Bursa Efek melakukan aktivitas transaksi perdagangan Efek menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan-ketentuan Bursa Efek tersebut.
Hari Kalender	:	Berarti setiap hari dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan kalender <i>Gregorian</i> tanpa kecuali, termasuk hari Sabtu, Minggu, dan hari libur nasional yang ditetapkan sewaktu-waktu oleh Pemerintah Republik Indonesia dan hari kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia bukan sebagai bukan Hari Kerja Biasa.
KAP	:	Berarti Kantor Akuntan Publik.
KBLI	:	Berarti Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia.
Kemenkumham	:	Berarti Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (dahulu bernama Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia).
KSEI	:	Berarti PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta, yang menjalankan kegiatan usaha sebagai Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sebagaimana didefinisikan dalam UUPM.
Kustodian	:	Berarti pihak yang memberikan jasa penitipan efek dan harta lain yang berkaitan dengan efek serta jasa lain, termasuk menerima dividen, bunga, dan hak-hak lain, menyelesaikan transaksi efek, dan mewakili Pemegang Rekening yang menjadi nasabahnya.
Masyarakat	:	Berarti perorangan dan/atau badan-badan, baik Warga Negara Indonesia/badan Indonesia maupun Warga Negara Asing/badan asing baik bertempat tinggal/berkedudukan hukum di Indonesia maupun bertempat tinggal/berkedudukan hukum di luar negeri.
Menkumham	:	Berarti Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dahulu bernama Menteri Kehakiman Republik Indonesia yang berubah nama menjadi Menteri Kehakiman Republik Indonesia yang berubah nama menjadi Menteri Hukum dan Perundang-undangan Republik Indonesia, dan terakhir berubah menjadi Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
NIB	:	Berarti Nomor Induk Berusaha.
Otoritas Jasa Keuangan atau OJK	:	Berarti lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan

sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tanggal 22 November 2011 (tentang Otoritas Jasa Keuangan ("UU No. 21 Tahun 2011"). Sejak tanggal 31 Desember 2012, fungsi, tugas dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal, beralih dari Bapepam dan LK ke OJK, sesuai dengan Pasal 55 UU No. 21 Tahun 2011.

- Pasar Modal : Berarti kegiatan yang bersangkutan dengan Penawaran Umum dan Perdagangan Efek Perusahaan Publik yang berkaitan dengan Efek yang diterbitkannya, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan Efek.
- Pemegang Rekening : Berarti pihak yang namanya tercatat sebagai pemilik Rekening Efek dan/atau sub Rekening Efek di KSEI yang dapat merupakan Perusahaan Efek dan/atau pihak lain yang disetujui oleh KSEI dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal dan peraturan KSEI.
- Pemegang Saham Utama : Berarti setiap pihak yang baik secara langsung maupun tidak langsung memiliki sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) hak suara dari seluruh saham yang mempunyai hak suara yang dikeluarkan oleh Perseroan atau jumlah yang lebih kecil dari itu sebagaimana ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.
- Pemerintah : Berarti Pemerintah Republik Indonesia.
- Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I atau PMHMETD I : Berarti kegiatan penawaran 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 dengan memberikan HMETD.
- Penitipan Kolektif : Berarti jasa penitipan atas Efek yang dimiliki bersama oleh lebih dari satu pihak yang kepentingannya diwakili oleh KSEI sebagaimana dimaksud dalam UUPM.
- Peraturan No. VIII.G.12 : Berarti Peraturan Bapepam-LK No. VIII.G.12, tentang Pedoman Pemeriksaan oleh Akuntan atas Pemesanan dan Penjatahan Efek atau Pembagian Saham Bonus.
- Peraturan OJK No. 33/2014 : Berarti Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.
- Peraturan OJK No. 34/2014 : Berarti Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik.
- Peraturan OJK No. 35/2014 : Berarti Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.
- Peraturan OJK No. 30/2015 : Berarti Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.
- Peraturan OJK No. 32/2015 : Berarti Peraturan OJK No. 32/POJK.04/2015 tanggal tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, sebagaimana diubah dengan

	Peraturan OJK No. 14/POJK.04/2019 tentang Perubahan atas Peraturan OJK No. 32/2015.
Peraturan OJK No. 55/2015	: Berarti Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.
Peraturan OJK No. 56/2015	: Berarti Peraturan OJK No. 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Audit Internal.
Peraturan OJK No. 15/2020	: Berarti Peraturan OJK No.15/POJK.04/2020 tanggal 21 April 2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka.
Peraturan OJK No. 17/2020	: Berarti Peraturan OJK No.17/POJK.04/2020 tanggal 21 April 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.
Peraturan OJK No. 42/2020	: Berarti Peraturan OJK No.42/POJK.04/2020 tanggal 2 Juli 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.
Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham	: Berarti Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Perseroan No. 20 tanggal 21 Oktober 2022, yang telah diubah terakhir kali berdasarkan Akta Addendum IV Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 27 tanggal 14 Desember 2022, yang seluruhnya dibuat di hadapan Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara, antara Perseroan dan PT Adimitra Jasa Korpora.
Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran II	: Berarti Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri II Perseroan No. 22 tanggal 21 Oktober 2022, yang telah diubah terakhir kali berdasarkan Akta Addendum IV Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri II No. 29 tanggal 14 Desember 2022, yang seluruhnya dibuat di hadapan Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara, antara Perseroan dan PT Adimitra Jasa Korpora.
Pernyataan Penerbitan Waran Seri II	: Berarti Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri II No. 21 tanggal 21 Oktober 2022, yang telah diubah terakhir kali berdasarkan Akta Addendum IV Pernyataan Penerbitan Waran Seri II No. 28 tanggal 14 Desember 2022, yang seluruhnya dibuat di hadapan Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara.
Pernyataan Pendaftaran	: Berarti dokumen yang wajib disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan oleh Perseroan dalam rangka Penawaran Umum.
Perseroan	: Berarti PT Perintis Trinita Properti Tbk.
Perusahaan Anak	: Berarti perusahaan yang laporan keuangannya dikonsolidasikan dengan laporan keuangan Perseroan. Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki 7 (tujuh) Perusahaan Anak secara langsung yaitu TPG, STC, TMS, PTB, TGP, TD, dan TMI dan 2 (dua) Perusahaan Anak secara tidak langsung yaitu TMG dan TDS.
Perusahaan Efek	: Berarti Pihak yang melakukan kegiatan usaha sebagai Penjamin Emisi Efek, Perantara Pedagang Efek, dan/atau Manajer Investasi sesuai ketentuan dalam Pasal 1 angka 21 UUPM.

Prinsip Akuntansi	:	Berarti prinsip yang sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan (SAK) yang diterbitkan oleh Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI).
Prospektus	:	Berarti setiap informasi tertulis sehubungan dengan Penawaran Umum dengan tujuan agar Pihak lain membeli Efek.
Rekening Efek	:	Berarti rekening yang memuat catatan posisi saham dan/atau dana milik pemegang saham yang diadministrasikan oleh KSEI atau Pemegang Rekening berdasarkan kontrak pembukaan Rekening Efek yang ditandatangani pemegang saham dan Perusahaan Efek dan/atau Bank Kustodian.
RUPS	:	Berarti Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan, UUPT, dan UUPM.
RUPSLB	:	Berarti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan, UUPT, dan UUPM.
Saham Baru	:	Berarti saham biasa atas nama yang akan dikeluarkan oleh Perseroan dalam PMHMETD I.
Saham Lama	:	Berarti Saham Biasa Atas Nama Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh oleh Perseroan pada tanggal Prospektus ini diterbitkan.
Saham Hasil Pelaksanaan HMETD	:	Berarti seluruh Saham Hasil Pelaksanaan HMETD yang merupakan Saham Baru yang diperoleh oleh pemegang HMETD dalam PMHMETD I yaitu sebanyak-banyaknya 147.795.558 (seratus empat puluh tujuh juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu lima ratus lima puluh delapan) Saham Baru.
Sertifikat Bukti HMETD	:	Berarti singkatan dari Sertifikat Bukti Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, yaitu surat bukti hak atau sertifikat yang dikeluarkan oleh Perseroan kepada Pemegang Saham yang membuktikan hak memesan efek terlebih dahulu, yang dapat diperdagangkan selama Periode Perdagangan Sertifikat Bukti HMETD.
UU Pasar Modal	:	Berarti Undang-undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 tanggal 10 Nopember 1995 tentang Pasar Modal, Tambahan No. 3608.
UU Perseroan Terbatas	:	Berarti Undang-undang Republik Indonesia No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.
Waran Seri II	:	Berarti Efek yang diterbitkan oleh Perseroan sebesar 147.795.558 (seratus empat puluh tujuh juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu lima ratus lima puluh delapan) lembar Waran Seri II yang memberikan hak pada pemegangnya untuk membeli saham sebagaimana diatur dalam Perjanjian Penerbitan Waran Seri II.

SINGKATAN PEMEGANG SAHAM DAN PERUSAHAAN ANAK

- “KDI” : PT Kunci Daud Indonesia
- “III” : PT Intan Investama Internasional
- “PTP” : PT Perintis Trinita Properti
- “TPG” : PT Trinita Pilar Gemilang
- “STC” : PT Sirius Terang Cemerlang
- “TMS” : PT Trinita Menara Serpong
- “PTB” : PT Puri Trinita Batam
- “TGP” : PT Trinita Garam Properti
- “TD” : PT Trinita Dinamik Tbk
- “TMI” : PT Tanamori Makmur Indonesia
- “TMG” : PT Trinita Menara Gading
- “TDS” : PT Trinita Dinamik Santoz

RINGKASAN

Ringkasan dibawah ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dan harus dibaca dalam kaitannya dengan keterangan yang lebih rinci dan laporan keuangan serta catatan-catatan yang tercantum di dalam Prospektus ini. Ringkasan ini dibuat atas dasar fakta-fakta dan pertimbangan-pertimbangan paling penting bagi Perseroan. Semua informasi keuangan Perseroan disusun dalam mata uang Rupiah dan telah sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

1. KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PERSEROAN

PT Perintis Trinita Properti Tbk ("**Perseroan**") didirikan berdasarkan hukum Indonesia sebagaimana termaktub dalam Akta Perseroan Terbatas PT Perintis Trinita Properti No. 6 tanggal 13 Maret 2009 yang dibuat di hadapan Drs. Arif Djohan Tunggal, S.H., M.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Keputusan Menkumham No. AHU-21089.AH.01.01.Tahun 2009 tertanggal 15 Mei 2009 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan No. AHU-0026938.AH.01.09 Tahun 2009 tanggal 15 Mei 2009, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia ("**BNRI**") tanggal 16 Juni 2009 No. 48, Tambahan Berita Negara ("**TBNRI**") No. 15951 ("**Akta Pendirian Perseroan**").

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan pada saat didirikan adalah sebagai berikut:

Uraian	Nilai Nominal Rp 1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	200	200.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Septian Starlin	50	50.000.000	50,00
Ronald Cassidy Yusuf	50	50.000.000	50,00
Total Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	100	100.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	100	100.000.000	

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan terakhir berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Perintis Trinita Properti Tbk No. 18 tanggal 18 November 2021 yang dibuat di hadapan Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara, yang telah: (i) mendapat persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0071921.AH.01.02. Tahun 2021 tanggal 14 Desember 2021, serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0220784.AH.01.11 Tahun 2021 tanggal 14 Desember 2021; (ii) diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0485272 tanggal 14 Desember 2021, serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0220784.AH.01.11 Tahun 2021 tanggal 14 Desember 2021 ; dan (iii) diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0485273 Tahun 2021 tanggal 14 Desember 2021, serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan AHU-0220784.AH.01.11 Tahun 2021 tanggal 14 Desember 2021 ("**Akta No. 18/ 18 November 2021**").

Kegiatan usaha Perseroan berdasarkan anggaran dasar adalah Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa, namun kegiatan usaha Perseroan saat ini yang telah benar-benar dijalankan adalah penjualan Real Estat yang dikembangkan oleh Perseroan atau bekerjasama dengan Pihak Ketiga.

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

- Menjalankan usaha-usaha dibidang Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa yang mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan apartemen tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan

dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di Gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Uraian	Nilai Nominal Rp 100,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	12.500.000.000	1.250.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
PT. Kunci Daud Indonesia	1.804.000.000	180.400.000.000	40,96
PT. Intan Investama Internasional	1.476.000.000	147.600.000.000	33,51
PT Panca Muara Jaya	264.859.000	26.485.900.000	6,01
Masyarakat kurang dari 5%	660.616.865	66.061.686.500	15,00
Total Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh sebelum Saham Treasury	4.205.475.865	420.547.586.500	95,48
Saham Treasury	199.000.000	19.900.000.000	4,52
Total Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	4.404.475.865	440.447.586.500	100,00
Saham dalam Portepel	8.095.524.135	809.552.413.500	

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki penyertaan pada Perusahaan Anak sebagai berikut :

Perusahaan Anak Langsung

No	Nama Perusahaan	Status Operasi	Perizinan	Tahun Pendirian	Tahun Penyertaan	Kegiatan Usaha Utama	Alamat	Kepemilikan	Persentase Kontribusi Pendapatan ke Perseroan
1.	PT Trinita Pilar Gemilang	Beroperasi	Masih Berlaku	2013	2016	Real Estate Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa	Jl. Sutera Boulevard Kav 22-26 No. 2, Kel.Pakualam, Kec. Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten	99,92%	100%
2.	PT Sirius Terang Cemerlang	Beroperasi	Masih Berlaku	2013	2015	Real Estate Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa	Jl. Sutera Boulevard Kav 22-26 No. PO. 1-3, Alam Sutera, Kel. Pakualam, Kec. Serpong Utara, Tangerang Selatan, Banten	99,20%	-
3.	PT Trinita Menara Serpong	Beroperasi	Masih Berlaku	2016	2016	Real Estate Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa	Collins Boulevard, Jl. MH. Thamrin Kav 7, Kel Panunggangan, Kec. Pinang, Kita Tangerang, Banten.	50,00%	-
4.	PT Puri Trinita Batam	Beroperasi	Masih Berlaku	2018	2018	Real Estate Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa	Komplek Batamas , Kel. Sadai, Kec. Bengkong, Kota Batam, Kepulauan Riau.	70,00%	-
5.	PT Trinita Garam Properti	Beroperasi	Masih Berlaku	2021	2021	Real Estate Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa	Prosperity Tower, 18J, District 8, SCBD, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 52-53, Desa/Kelurahan Senayan, Kec. Kebayoran Baru, Kota Adm. Jakarta	65,00%	-

							Selatan, DKI Jakarta.		
6.	PT Trinita Dinamik Tbk	Beroperasi	Masih Berlaku	2013	2014	Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa	JL Letjen S Parman APL Tower LT 10 Unit T9, Desa/Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kec. Grogol Petamburan, Kota Adm. Jakarta Barat, DKI Jakarta.	14,49%	-
7.	PT Tanamori Makmur Indonesia	Beroperasi	Masih Berlaku	2019	2022	Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa	Prosperity Tower, 18J, District 8, SCBD, Jalan Jendral Sudirman Kav 52-53, Desa/Kelurahan Senayan, Kec. Kebayoran Baru, Kota Adm. Jakarta Selatan, DKI Jakarta.	49,00%	-

Perusahaan Anak Tidak Langsung

No	Nama Perusahaan	Status Operasi	Perizinan	Tahun Pendirian	Tahun Penyertaan	Kegiatan Usaha Utama	Alamat	Kepemilikan	Persentase Kontribusi Pendapatan ke Perseroan
1.	PT Trinita Menara Gading	Beroperasi	Masih Berlaku	2017	2017	Real Estate Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa	JL. MH. Thamrin KAV. 07, Desa/Kelurahan Panunggangan, Kec. Pinang, Kota Tangerang, Banten.	49,99%	-
2.	PT Trinita Dinamik Santoz	Beroperasi	Masih Berlaku	2017	2017	Real Estate Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa	APL Tower Lt. 10 Unit T9, Jl. Letjen S Parman Kav. 28, Kecamatan Tanjung Duren Selatan, Kelurahan Grogol Petamburan, Kota Adm. Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta	14,50%	-

2. PENAMBAHAN MODAL DENGAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU I

Keterangan Singkat Tentang HMETD

Jumlah HMETD yang akan dikeluarkan	:	Sebanyak-banyaknya 147.795.558 (seratus empat puluh tujuh juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu lima ratus lima puluh delapan) Saham Baru.
Nilai Nominal	:	Rp 100,- per saham
Harga Pelaksanaan HMETD	:	Rp 900,- per saham
Dana yang akan diterima dari pelaksanaan HMETD	:	Sebanyak-banyaknya Rp133.016.002.200,- (seratus tiga puluh tiga miliar enam belas juta dua ribu dua ratus Rupiah)
Rasio Saham Lama : HMETD	:	30 : 1
Maksimum dilusi kepemilikan setelah HMETD dilaksanakan	:	3,09%

Keterangan Singkat Tentang Waran Seri II

Jumlah Waran Seri II yang akan dikeluarkan	:	Sebanyak-banyaknya 147.795.558 (seratus empat puluh tujuh juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu lima ratus lima puluh delapan) Waran Seri II.
Rasio Saham Hasil Pelaksanaan HMETD dengan Waran Seri II	:	1 : 1
Harga Pelaksanaan Waran Seri II	:	Rp1.100 ,- (seribu seratus Rupiah)

Total Hasil Pelaksanaan Waran Seri II : Sebanyak-banyaknya Rp 162.575.113.800,- (seratus enam puluh dua miliar lima ratus tujuh puluh lima juta seratus tiga belas ribu delapan ratus Rupiah)

Pada tanggal 20 Oktober 2022, Perseroan telah menyelenggarakan RUPSLB yang berita acaranya dimuat dalam Akta No. 18/20 Oktober 2022 yang memuat keputusan Para Pemegang Saham Perseroan sebagai berikut dengan rincian sebagai berikut :

- a) Menyetujui rencana Penambahan Modal dengan Memberikan HMETD yang disertai waran menggunakan Laporan Keuangan per 30 Juni 2022 melalui PUT I termasuk penyeteroran saham dalam bentuk lain selain uang yaitu dengan cara inbreng tanah menggunakan Laporan Penilaian Aset per 30 Juni 2022, dengan mengeluarkan/menerbitkan Saham-Saham Baru yang diambil dari portepel Perseroan 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 Rp 100,- (seratus Rupiah) per saham dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp 900,- (Sembilan ratus 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 1 (satu) Waran Seri II berhak membeli 1 (satu) saham baru Perseroan. Setiap Waran Seri II dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke bawah (*round down*). Waran Seri II adalah Efek yang memberikan kepada pemegangnya hak untuk melakukan pembelian Saham Biasa Atas Nama yang bernilai nominal Rp 100,- (seratus Rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan Rp 1.100,- (seribu seratus Rupiah) per saham. 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, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, khususnya Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebagaimana diubah dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 14/POJK.04/2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
- b) Menyetujui pengalihan sebagian HMETD yang menjadi hak dari KDI dan III selaku Pemegang Saham Utama Perseroan untuk memesan Efek terlebih dahulu dalam PMHMETD I tersebut kepada Muhammad Kemal Dinata, Drs. Mawardi, Paryan, Jumino, Nadya Raisya Setia Murti, dan MAS, yang akan dibayar dengan cara inbreng beberapa bidang tanah yaitu :
 - a. Atas nama Muhammad Kemal Dinata, sebagaimana ternyata dalam :

Sertipikat HM Nomor	: SHM 1273/ Labuhan Dalam, yang terletak di
Propinsi	: Lampung
Kabupaten/Kota	: Bandar Lampung
Kecamatan	: Tanjung Senang
Kelurahan	: Labuhan Dalam
Seluas	: 17.750 m ²
 - b. Atas nama Drs. Mawardi, sebagaimana ternyata dalam :

Sertipikat HM Nomor	: SHM 1596/Labuhan Dalam, yang terletak di
Propinsi	: Lampung
Kabupaten/Kota	: Bandar Lampung
Kecamatan	: Tanjung Senang
Kelurahan	: Labuhan Dalam
Seluas	: 4.418 m ²
 - c. Atas nama Jumino, sebagaimana ternyata dalam :

-
- Sertipikat HM Nomor : 1698/ Labuhan Dalam yang terletak di
Propinsi : Lampung
Kabupaten/Kota : Bandar Lampung
Kecamatan : Tanjung Senang
Kelurahan : Labuhan Dalam
Seluas : 2.038 m²
- d. Atas nama Paryan, sebagaimana ternyata dalam :
Sertipikat HM Nomor : 1699/ Labuhan Dalam yang terletak di
Propinsi : Lampung
Kabupaten/Kota : Bandar Lampung
Kecamatan : Tanjung Senang
Kelurahan : Labuhan Dalam
Seluas : 1.641 m²
- e. Atas nama Paryan, sebagaimana ternyata dalam :
Sertipikat HM Nomor : 1700/ Labuhan Dalam yang terletak di
Propinsi : Lampung
Kabupaten/Kota : Bandar Lampung
Kecamatan : Tanjung Senang
Kelurahan : Labuhan Dalam
Seluas : 811 m²
- f. Atas nama Nadya Raisya Setia Murti, sebagaimana ternyata dalam :
Sertipikat HM Nomor : SHM 1686/ Labuhan Dalam yang terletak di
Propinsi : Lampung
Kabupaten/Kota : Bandar Lampung
Kecamatan : Tanjung Senang
Kelurahan : Labuhan Dalam
Seluas : 13.000 m²
- g. Atas nama Nadya Raisya Setia Murti, sebagaimana ternyata dalam :
Sertipikat HM Nomor : 1685/ Labuhan Dalam yang terletak di
Propinsi : Lampung
Kabupaten/Kota : Bandar Lampung
Kecamatan : Tanjung Senang
Kelurahan : Labuhan Dalam
Seluas : 11.585 m²
- h. Atas nama Nadya Raisya Setia Murti, sebagaimana ternyata dalam :
Sertipikat HM Nomor : 1547/ Labuhan Dalam yang terletak di
Propinsi : Lampung
Kabupaten/Kota : Bandar Lampung
Kecamatan : Tanjung Senang
Kelurahan : Labuhan Dalam
Seluas : 33.890 m²
- i. Atas nama Nadya Raisya Setia Murti, sebagaimana ternyata dalam :
Sertipikat HM Nomor : 983/ Labuhan Dalam yang terletak di
Propinsi : Lampung
Kabupaten/Kota : Bandar Lampung
Kecamatan : Tanjung Senang
Kelurahan : Labuhan Dalam

Seluas : 7.885 m²

- j. Atas nama MAS, sebagaimana ternyata dalam :
- Sertipikat HGB Nomor : 0013/Golo Mori yang terletak di
Propinsi : Nusa Tenggara Timur
Kabupaten/Kota : Manggarai Barat
Kecamatan : Komodo
Kelurahan : Golo Mori
Seluas : 22.860 m²
- k. Atas nama MAS, sebagaimana ternyata dalam :
- Sertipikat HGB Nomor : 0016/Golo Mori yang terletak di
Propinsi : Nusa Tenggara Timur
Kabupaten/Kota : Manggarai Barat
Kecamatan : Komodo
Kelurahan : Golo Mori
Seluas : 24.960 m²
- l. Atas nama MAS, sebagaimana ternyata dalam :
- Sertipikat HGB Nomor : 00023/Golo Mori yang terletak di
Propinsi : Nusa Tenggara Timur
Kabupaten/Kota : Manggarai Barat
Kecamatan : Komodo
Kelurahan : Golo Mori
Seluas : 21.310 m²
- m. Atas nama MAS, sebagaimana ternyata dalam :
- Sertipikat HGB Nomor : 00024/Golo Mori yang terletak di
Propinsi : Nusa Tenggara Timur
Kabupaten/Kota : Manggarai Barat
Kecamatan : Komodo
Kelurahan : Golo Mori
Seluas : 28.060 m²
- n. Atas nama MAS, sebagaimana ternyata dalam :
- Sertipikat HGB Nomor : 00041/Golo Mori yang terletak di
Propinsi : Nusa Tenggara Timur
Kabupaten/Kota : Manggarai Barat
Kecamatan : Komodo
Kelurahan : Golo Mori
Seluas : 27.150 m²
- o. Atas nama MAS, sebagaimana ternyata dalam :
- Sertipikat HGB Nomor : 00040/Golo Mori yang terletak di
Propinsi : Nusa Tenggara Timur
Kabupaten/Kota : Manggarai Barat
Kecamatan : Komodo
Kelurahan : Golo Mori
Seluas : 23.170 m²
- p. Atas nama MAS, sebagaimana ternyata dalam :
- Sertipikat HGB Nomor : 00038/Golo Mori yang terletak di
Propinsi : Nusa Tenggara Timur

Kabupaten/Kota : Manggarai Barat
Kecamatan : Komodo
Kelurahan : Golo Mori
Seluas : 20.980 m²

- q. Atas nama MAS, sebagaimana ternyata dalam :
- Sertipikat HGB Nomor : 00015/Golo Mori yang terletak di
Propinsi : Nusa Tenggara Timur
Kabupaten/Kota : Manggarai Barat
Kecamatan : Komodo
Kelurahan : Golo Mori
Seluas : 24.910 m²
- c) Menyetujui perubahan ketentuan Pasal 4 ayat 2 anggaran dasar Perseroan sehubungan dengan penambahan modal ditempatkan/disetor Perseroan setelah selesainya proses Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu melalui Penawaran Umum Terbatas I (“PMHMETD I”); Sehingga apabila penambahan modal ditempatkan/disetor Perseroan yang diambil bagian oleh para pemegang saham dengan pembayaran secara non tunai melalui inbreng atas beberapa bidang tanah telah dilaksanakan sebagaimana mestinya maka memberikan wewenang dan kuasa kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menyatakan kepastian jumlah saham yang dikeluarkan Perseroan dalam akta notaris tersendiri dan menyatakan bunyi perubahan Pasal 4 ayat 2 anggaran dasar Perseroan dan uraian susunan pemegang saham Perseroan;
- d) Memberikan kuasa dan wewenang kepada Direksi Perseroan untuk melaksanakan semua tindakan-tindakan yang diperlukan sehubungan dengan Penambahan Modal dengan HMETD Perseroan yang disertai dengan Penerbitan Waran Seri II, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, khususnya Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebagaimana diubah dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 14/POJK.04/2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, antara lain:
- Menyatakan hasil keputusan rapat ke dalam suatu akta notaris.
 - Menetapkan rasio HMETD dan Harga Pelaksanaan dalam rangka Penambahan Modal dengan HMETD;
 - Menentukan kepastian penggunaan dana dalam rangka Penambahan Modal dengan HMETD;
 - Menetapkan kepastian jadwal Penambahan Modal dengan HMETD;
 - Menanda-tangani dokumen-dokumen yang diperlukan dalam rangka Penambahan Modal dengan HMETD termasuk dokumen-dokumen sehubungan dengan Pernyataan Pendaftaran untuk diajukan kepada Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia;
 - Menitipkan saham-saham Perseroan dalam Penitipan Kolektif PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) sesuai dengan peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia;
 - Mencatatkan seluruh saham Perseroan yang telah dikeluarkan dan disetor penuh pada Bursa Efek Indonesia;
 - Menegaskan satu atau lebih keputusan yang tercantum di dalam Rapat dalam satu atau lebih akta Notaris;
 - Melakukan segala tindakan yang diperlukan dan/atau disyaratkan sehubungan dengan Penambahan Modal dengan HMETD, termasuk yang disyaratkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - Melakukan tindakan-tindakan lain yang diperlukan dan/atau disyaratkan guna melaksanakan Penambahan Modal dengan HMETD.

Untuk keperluan itu, Direksi diberikan hak untuk menghadap pejabat-pejabat yang berwenang, memberikan keterangan-keterangan, serta menandatangani dokumen-dokumen/akta-akta yang diperlukan.

- e) Menyetujui memberikan wewenang dan kuasa kepada Direksi Perseroan untuk pelaksanaan penerbitan Waran Seri II, termasuk rasio Waran Seri II dan jangka waktunya; Untuk keperluan itu, Direksi diberikan hak untuk menghadap pejabat-pejabat yang berwenang, memberikan keterangan-keterangan, serta menandatangani dokumen-dokumen/akta-akta yang diperlukan.
- f) Menyetujui memberikan wewenang dan kuasa kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk:
 - a. menyatakan kepastian jumlah saham yang dikeluarkan/diterbitkan dalam rangka Penambahan Modal dengan HMETD, jumlah modal ditempatkan dan disetor Perseroan serta menyatakan bunyi perubahan Pasal 4 ayat 2 anggaran dasar Perseroan ke dalam suatu akta notaris sehubungan dengan peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan dengan memberikan HMETD setelah Penambahan Modal dengan HMETD tersebut selesai dilaksanakan, termasuk perubahan anggaran dasar sehubungan dengan pengeluaran saham hasil pelaksanaan Waran Seri II.
 - b. Untuk keperluan itu, Dewan Komisaris diberikan hak untuk menghadap pejabat-pejabat yang berwenang, memberikan keterangan-keterangan, serta menandatangani dokumen-dokumen/akta-akta yang diperlukan.
- g) Menyetujui penggunaan dana PMHMETD I PT Perintis Trinitis 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.

PROFORMA KEPEMILIKAN SAHAM

Berdasarkan masing-masing Perjanjian Pengalihan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu No. 040/PPHMETD/KDI-MAS/X/2022 tanggal 19 Oktober 2022, No. 042/PPHMETD/KDI-J-RM/X/2022, No. 043/PPHMETD/KDI-M-RM/X/2022, No. 044/PPHMETD/KDI-P-RM/X/2022 dan No. 045/PPHMETD/KDI-P-RM/X/2022 tanggal 21 Oktober 2022, dari PT Kunci Daud Indonesia (“**KDI**”), menyatakan akan mengalihkan sebagian haknya dalam PMHMETD I kepada Jumino sejumlah 1.059.920 saham, Paryan sejumlah 1.275.232 saham, Drs. Mawardi sejumlah 2.297.707 saham dan PT Manggarai Anugerah Semesta sejumlah 47.892.223 saham.

Kemudian, berdasarkan Perjanjian Pengalihan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu No. 037/PPHMETD/III-MKD-RM/X/2022, No. 038/PPHMETD/III-NRSM-RM/X/2022, No. 039/PPHMETD/III-NRSM-RM/X/2022, No. 040/PPHMETD/III-NRSM-RM/X/2022 dan No. 041/PPHMETD/III-NRSM-RM/X/2022 tanggal 21 Oktober 2022, dari PT Intan Investama Internasional (“**III**”), menyatakan akan mengalihkan sebagian haknya dalam PMHMETD I kepada Muhammad Kemal Dinata sejumlah 9.231.394 saham dan Nadya Raisya Setia Murti sejumlah 34.512.413 saham.

Proforma struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan apabila Waran Seri I yang beredar sejumlah 228.390.825 Waran Seri I berdasarkan Laporan Bulanan tentang Komposisi Pemegang Saham Perseroan pada laporan BAE tanggal 7 Desember 2022 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 kepada Muhammad Kemal Dinata, Drs. Mawardi, Paryan, Jumino, Nadya Raisya Setia Murti, dan PT Manggarai Anugerah Semesta (“Pemilik Lahan”) sedangkan sisanya tidak dilaksanakan dan tidak dialihkan ke masyarakat. Seluruh Pemegang Saham dan Pemegang Waran Seri I melaksanakan HMETD yang dimilikinya tetapi tidak terjadi pemesanan saham tambahan.

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

Modal Dasar	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	37,84%
PT Intan Investama International	1.476.000.000	147.600.000.000	31,86%	1.476.000.000	147.600.000.000	30,96%
PT Panca Muara Jaya	264.859.000	26.485.900.000	5,72%	273.687.633	27.368.763.300	5,74%
Masyarakat dibawah 5%	660.616.935	66.061.693.500	14,26%	682.637.499	68.263.749.900	14,32%
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	228.390.825	22.839.082.500	4,93%	236.003.852	23.600.385.200	4,95%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebelum Saham Treasury	4.433.866.760	443.386.676.000	95,70%	4.568.597.873	456.859.787.300	95,83%
Saham Treasury *	199.000.000	19.900.000.000	4,30%	199.000.000	19.900.000.000	4,17%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	4.632.866.760	463.286.676.000	100,00%	4.767.597.873	476.759.787.300	100,00%
Jumlah Saham dalam Portepel	7.867.133.240	786.713.324.000		7.732.402.127	773.240.212.700	

*) Sehubungan dengan 199.000.000 saham yg dikuasai sendiri oleh Perseroan, Perseroan tidak memiliki hak termasuk hak atas HMETD dalam rangka rencana PMHMETD I ini.

**) sisa HMETD milik KDI dan III tidak dilaksanakan dan tidak dialihkan ke masyarakat.

Proforma 1.2 Asumsi Pemegang Waran Seri I dan Seluruh Pemegang Saham kecuali KDI dan III melaksanakan HMETD yang dimilikinya serta melaksanakan Waran Seri II.

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

Modal Dasar	Sebelum PMHMETD I			Setelah PMHMETD I		
	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	38,94%	1.804.000.000	180.400.000.000	36,80%
PT Intan Investama International	1.476.000.000	147.600.000.000	31,86%	1.476.000.000	147.600.000.000	30,11%
PT Panca Muara Jaya	264.859.000	26.485.900.000	5,72%	282.516.266	28.251.626.600	5,76%
Masyarakat dibawah 5%	660.616.935	66.061.693.500	14,26%	704.658.063	70.465.806.300	14,37%
Muhammad Kemal Dinata	-	-	0,00%	18.462.788	1.846.278.800	0,38%
Drs. Mawardi	-	-	0,00%	4.595.414	459.541.400	0,09%
Paryan	-	-	0,00%	2.550.464	255.046.400	0,05%
Jumino	-	-	0,00%	2.119.840	211.984.000	0,04%
Nadya Raisya Setia Murti	-	-	0,00%	69.024.826	6.902.482.600	1,41%
PT Manggarai Anugerah Semesta	-	-	0,00%	95.784.446	9.578.444.600	1,95%
Waran Seri I	228.390.825	22.839.082.500	4,93%	243.616.879	24.361.687.900	4,97%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebelum Saham Treasury	4.433.866.760	443.386.676.000	95,70%	4.703.328.986	470.332.898.600	95,94%
Saham Treasury *	199.000.000	19.900.000.000	4,30%	199.000.000	19.900.000.000	4,06%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	4.632.866.760	463.286.676.000	100,00%	4.902.328.986	490.232.898.600	100,00%
Jumlah Saham dalam Portepel	7.867.133.240	786.713.324.000		7.597.671.014	759.767.101.400	

*) Sehubungan dengan 199.000.000 saham yg dikuasai sendiri oleh Perseroan, Perseroan tidak memiliki hak termasuk hak atas HMETD dalam rangka rencana PMHMETD I ini.

**) Sisa HMETD yang tidak dilaksanakan akan dikembalikan ke dalam portepel.

Proforma 2.1 Asumsi Seluruh Pemegang Waran Seri I dan Seluruh pemegang saham tidak melaksanakan HMETD yang dimilikinya kecuali Pemilik Lahan yang menerima pengalihan HMETD dari KDI dan III.

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

Modal Dasar	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 dibawah 5%	660.616.935	66.061.693.500	14,26%	660.616.935	66.061.693.500	13,97%
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	228.390.825	22.839.082.500	4,93%	228.390.825	22.839.082.500	4,83%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebelum Saham Treasury	4.433.866.760	443.386.676.000	95,70%	4.530.135.649	453.013.564.900	95,79%
Saham Treasury *	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	786.713.324.000		7.770.864.351	777.086.435.100	

*) Sehubungan dengan 199.000.000 saham yg dikuasai sendiri oleh Perseroan, Perseroan tidak memiliki hak termasuk hak atas HMETD dalam rangka rencana PMHMETD I ini.

**) Sisa HMETD yang tidak dilaksanakan akan dikembalikan ke dalam portepel.

Proforma 2.2 Asumsi Seluruh Pemegang Saham dan Pemegang Waran Seri I tidak melaksanakan HMETD yang dimilikinya. Pemilik Lahan melaksanakan Waran Seri II.

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

Modal Dasar	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	37,39%
PT Intan Investama International	1.476.000.000	147.600.000.000	31,86%	1.476.000.000	147.600.000.000	30,59%
PT Panca Muara Jaya	264.859.000	26.485.900.000	5,72%	264.859.000	26.485.900.000	5,49%
Masyarakat dibawah 5%	660.616.935	66.061.693.500	14,26%	660.616.935	66.061.693.500	13,69%
Muhammad Kemal Dinata	-	-	0,00%	18.462.788	1.846.278.800	0,38%
Drs. Mawardi	-	-	0,00%	4.595.414	459.541.400	0,10%
Paryan	-	-	0,00%	2.550.464	255.046.400	0,05%
Jumino	-	-	0,00%	2.119.840	211.984.000	0,04%
Nadya Raisya Setia Murti	-	-	0,00%	69.024.826	6.902.482.600	1,43%
PT Manggarai Anugerah Semesta	-	-	0,00%	95.784.446	9.578.444.600	1,99%
Waran Seri I	228.390.825	22.839.082.500	4,93%	228.390.825	22.839.082.500	4,73%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebelum Saham Treasury	4.433.866.760	443.386.676.000	95,70%	4.626.404.538	462.640.453.800	95,88%
Saham Treasury *	199.000.000	19.900.000.000	4,30%	199.000.000	19.900.000.000	4,12%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	4.632.866.760	463.286.676.000	100,00%	4.825.404.538	482.540.453.800	100,00%
Jumlah Saham dalam Portepel	7.867.133.240	786.713.324.000		7.674.595.462	767.459.546.200	

*) Sehubungan dengan 199.000.000 saham yg dikuasai sendiri oleh Perseroan, Perseroan tidak memiliki hak termasuk hak atas HMETD dalam rangka rencana PMHMETD I ini.

3. RENCANA PENGGUNAAN DANA

Asumsi 1: Apabila dana yang diperoleh Perseroan maksimal sebesar RP 90.635.750.100,-, maka Perseroan akan menggunakan dana hasil PMHMETD I setelah dikurangi biaya emisi untuk pengambilalihan aset berupa tanah di Labuan Bajo dan Lampung secara inbrens, dengan rincian sebagai berikut:

- Sebesar Rp 43.103.000.700,- akan digunakan untuk pengambilalihan aset berupa tanah di Labuan Bajo seluas 193.400m² yang dimiliki oleh PT Manggarai Anugerah Semesta ("MAS") dengan cara setoran modal dalam bentuk selain uang oleh MAS sejumlah 47.892.223 saham baru. Tanah di Labuan Bajo yang berada di kawasan TanaMori merupakan Kawasan Pariwisata kelas dunia yang akan dikembangkan oleh Perseroan dengan konsep "World-Class Digital Sustainable Tourism Destination next to Komodo National Park". Perseroan berencana menghadirkan kompleks komersil pariwisata seperti pusat edukasi pariwisata Flores, villa, *boutique hotel*, dan kebun binatang. Kawasan TanaMori tersebut diharapkan akan menjadi destinasi pariwisata digital berkelanjutan kelas dunia, yang paling diminati baik oleh wisatawan asing dan lokal di semua kelompok usia.
- Sebesar Rp 43.538.999.400,- 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 dengan cara setoran modal dalam bentuk selain uang oleh Drs.

Mawardi sejumlah 2.297.707 saham, Paryan sejumlah 1.275.232 saham dan Jumino sejumlah 1.059.920 saham, Muhammad Kemal Dinata sejumlah 9.231.394 saham dan Nadya Raisya Setia Murti sejumlah 34.512.413 saham dimana total keseluruhan berjumlah 48.376.666 saham. Tanah tersebut akan dibangun kawasan properti dengan konsep “*Modern 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 multifungsi, SOHO, *Shophouse*, dan *ready to build land* yang memberikan fleksibilitas fungsi sehingga penghuni bisa mempunyai kemudahan untuk berbisnis maupun bertempat tinggal.

Asumsi 2: Apabila dana yang diperoleh Perseroan maksimal sebesar Rp 104.405.750.100,- maka Perseroan akan menggunakan dana hasil PMHMETD I setelah dikurangi biaya emisi untuk:

1. Pengambilalihan aset berupa tanah di Labuan Bajo dan Lampung secara inbreg yang telah diungkapkan pada Asumsi 1.
2. Sisanya atau sebanyak-banyaknya sebesar Rp 13.770.000.000,- akan digunakan untuk modal kerja Perseroan, yaitu biaya operasional dan biaya pengembangan lahan di Lampung dan Labuan Bajo berupa jasa teknis atas konsultasi bisnis (seperti biaya pengelolaan dan pengawasan, serta biaya konsultasi dengan Konsultan *Feasibility Study*, Konsultan *Master Planner*, dan Konsultan *Land Contour*) dan pengadaan berupa pengukuran lahan di Lampung.

Asumsi 3: Apabila dana yang diperoleh Perseroan lebih dari Rp 104.405.750.100,- maka Perseroan akan menggunakan dana hasil PMHMETD I setelah dikurangi biaya emisi untuk:

1. Pengambilalihan aset berupa tanah di Labuan Bajo dan Lampung secara inbreg yang telah diungkapkan pada Asumsi 1.
2. Sebanyak-banyaknya sebesar Rp 13.770.000.000,- akan digunakan untuk modal kerja Perseroan, yaitu biaya operasional dan biaya pengembangan lahan di Lampung dan Labuan Bajo berupa jasa teknis atas konsultasi bisnis (seperti biaya pengelolaan dan pengawasan, serta biaya konsultasi dengan Konsultan *Feasibility Study*, Konsultan *Master Planner*, dan Konsultan *Land Contour*) dan pengadaan berupa pengukuran lahan di Lampung.
3. Sisanya atau sebanyak-banyaknya sebesar Rp 28.611.433.673,- akan digunakan untuk mengurangi kewajiban utang jangka panjang Perseroan kepada pihak-pihak terafiliasi yaitu Septian Starlin, Johannes L Andayaprana, Chandra, DR. Ir. Matius Yusuf, MM, MBA, dan Ishak Chandra.

Sedangkan dana yang diperoleh dari Pelaksanaan Waran Seri II, jika dilaksanakan oleh pemegang waran, maka digunakan untuk modal kerja Perseroan, yaitu untuk pengembangan proyek baru Perseroan yang sedang berjalan (Holdwell Business Park, Sequoia Hills, dan Tanamori di Labuan Bajo) dan tidak terbatas untuk proyek baru Perseroan yang didapatkan pada masa pelaksanaan waran hingga tahun 2025.

Keterangan lebih rinci mengenai rencana penggunaan dana dapat dilihat pada Bab II Prospektus mengenai Rencana Penggunaan Dana.

4. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Tabel berikut menyajikan ringkasan ikhtisar data keuangan penting Perseroan dan Perusahaan Anak berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasian Interim Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 serta Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020. Ikhtisar data keuangan penting yang lengkap dapat dilihat pada Bab V Prospektus ini mengenai Ikhtisar Data Keuangan Penting.

Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan

2020, telah diaudit oleh KAP Anwar & Rekan, auditor independen, berdasarkan standar audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini tanpa modifikasian, melalui laporannya tertanggal 24 November 2022, yang ditandatangani oleh Christiadi Tjahnadi.

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 Juni 2022	31 Desember 2021	31 Desember 2020
Total Aset	2.060.614.144	1.871.869.145	1.472.164.984
Total Liabilitas	1.489.443.886	1.214.835.891	765.513.292
Total Ekuitas	571.170.258	657.033.254	706.651.692

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 Juni 2022	30 Juni 2021*	31 Desember 2021	31 Desember 2020
Penjualan dan Pendapatan	698.530	1.862.274	2.821.724	3.730.862
Beban Pokok Penjualan	(112.248)	(903.280)	(1.779.228)	(640.156)
Laba Bruto	586.282	958.994	1.042.496	3.090.706
Beban Penjualan	(14.667.876)	(9.071.933)	(23.050.561)	(9.086.353)
Beban Umum dan Administrasi	(25.545.609)	(16.227.128)	(39.223.945)	(37.640.216)
Laba Bersih Tahun Berjalan	(42.486.210)	(19.350.573)	(50.322.824)	4.212.055
Penghasilan Komprehensif Lain	679.820	120.392	481.570	759.614
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	(41.806.390)	(19.230.181)	(49.841.254)	4.971.669
Jumlah Laba Bersih yang Dapat diatribusikan kepada:				
- Pemilik Entitas Induk	(29.362.728)	(14.519.396)	(30.843.282)	14.164.748
- Kepentingan Non Pengendali	(13.123.482)	(4.831.177)	(19.479.542)	(9.952.693)
Jumlah Laba Komprehensif yang Dapat diatribusikan kepada:				
- Pemilik Entitas Induk	(29.167.402)	(14.388.348)	(30.148.241)	14.983.444
- Kepentingan Non Pengendali	(12.638.988)	(4.841.833)	(19.693.013)	(10.011.775)
LABA (RUGI) PER SAHAM				
DASAR (rupiah penuh)	(6,91)	(3,34)	(7,08)	3,27
LABA (RUGI) PER SAHAM				
DILUSIAN (rupiah penuh)	(7,15)	(3,38)	(7,20)	3,27

* Tidak Diaudit

LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

Keterangan	30 Juni 2022	30 Juni 2021*	31 Desember 2021	31 Desember 2020
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(66.612.336)	(81.386.425)	(169.757.434)	(190.409.274)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(9.266.782)	(19.626.351)	(48.636.634)	(9.161.841)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				
Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	113.470.757	103.565.258	235.602.481	164.696.753
Penurunan Neto				

Kas dan Setara Kas	37.591.639	2.552.482	17.208.413	(34.874.362)
KAS DAN SETARA KAS				
AWAL PERIODE / TAHUN	34.276.645	17.068.232	17.068.232	51.942.594
KAS DAN SETARA KAS				
AKHIR TAHUN	71.868.284	19.620.714	34.276.645	17.068.232

* Tidak Diaudit

RASIO-RASIO PENTING

Rasio	30 Juni 2022	31 Desember 2021	31 Desember 2020
Rasio Usaha (%)			
Laba (Rugi) tahun berjalan / Penjualan	(6082,23%)	(1.783,41%)	112,90%
Laba (Rugi) tahun berjalan / Jumlah ekuitas	(7,44%)	(7,66%)	0,60%
Laba (Rugi) tahun berjalan / Jumlah aset	(2,06%)	(2,69%)	0,29%
Laba Bruto tahun berjalan / Penjualan	83,93%	36,95%	82,84%
Rasio Keuangan (x)			
Total liabilitas / Total ekuitas	2,61	1,85	1,08
Total liabilitas / Total aset	0,72	0,65	0,52
Total aset lancar / Total liabilitas jangka pendek	0,92	1,16	1,98
<i>Interest coverage ratio (ICR)</i>	(7,00)	(15,51)	5,03
<i>Debt service coverage ratio (DSCR)</i>	(0,06)	(0,14)	0,32
Rasio Pertumbuhan (%)			
Pertumbuhan penjualan	(62,49%)	(24,37%)	(98,50%)
<i>Gross profit margin</i>	(38,86%)	(66,27%)	(96,07%)
EBITDA	(35.566.876)	(43.807.507)	10.761.379
<i>Net profit margin</i>	(119,56%)	(1294,73%)	(88,77%)

Tidak terdapat pelanggaran atas persyaratan keuangan dalam perjanjian kredit yang dilakukan oleh perseroan yang berdampak material terhadap kelangsungan usaha perseroan.

Rasio yang dipersyaratkan dalam fasilitas Kredit:

Rasio	30 Juni 2022	30 Juni 2021	31 Desember 2021	31 Desember 2020
PT Bank Pan Indonesia Tbk				
Nilai hak tanggungan Tanah & Bangunan / Fasilitas Kredit (lebih dari 120%)	147,24%	120,20%	144,51%	169,76%

Tidak terdapat rasio lain yang dipersyaratkan dalam perjanjian utang, selain rasio nilai hak tanggungan tanah & bangunan yang telah diungkap diatas.

Jika rasio lebih kecil dari 120%, maka Perusahaan akan melakukan pembayaran dipercepat atau menambah jaminan hingga rasio tersebut tidak kurang dari 120%.

5. FAKTOR RISIKO

Risiko di bawah ini disusun berdasarkan bobot dari dampak masing-masing risiko terhadap kinerja keuangan, kegiatan operasional dan prospek Perseroan serta investasi pada saham Perseroan yang dimulai dari risiko utama.

A. RISIKO UTAMA YANG MEMPUNYAI PENGARUH SIGNIFIKAN TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA PERSEROAN

Risiko Ketersediaan Lahan Yang Dimiliki Perseroan

B. RISIKO USAHA YANG BERSIFAT MATERIAL BAIK SECARA LANGSUNG MAUPUN TIDAK LANGSUNG YANG DAPAT MEMPENGARUHI HASIL USAHA DAN KONDISI KEUANGAN PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK

1. Risiko Kondisi Industri Properti Yang Fluktuatif Di Indonesia Dan Faktor Lainnya Yang Diluar Kendali Perseroan
2. Risiko Perubahan Peraturan Pemerintah, Legalitas Dan Perizinan
3. Risiko terganggunya pasokan atas ketersediaan bahan bangunan
4. Risiko Perubahan Suku Bunga
5. Risiko Keterlambatan Penyelesaian Sebagian Atau Seluruh Proyek Perseroan

C. RISIKO UMUM

1. Risiko Bencana Alam
2. Risiko Terhadap Kewajiban Dari Tuntutan Hukum Pihak Ketiga
3. Risiko Perubahan Peraturan

D. RISIKO YANG BERHUBUNGAN DENGAN SAHAM

1. Risiko Pengaruh Fluktuasi Harga Saham Perseroan
2. Risiko Terkait Likuiditas Saham Perseroan
3. Risiko Dilusi
4. Risiko Kemampuan Perseroan Membayar Pembagian Dividen

Seluruh faktor risiko yang dihadapi oleh Perseroan dalam melaksanakan kegiatan usaha telah diungkapkan dan disusun berdasarkan bobot dan dampak masing-masing risiko terhadap kegiatan usaha dan keuangan Perseroan.

Keterangan lebih rinci mengenai faktor risiko dapat dilihat pada Bab VII Prospektus mengenai Faktor Risiko.

6. KEBIJAKAN DIVIDEN

Pemegang Saham Baru dalam rangka PMHMETD I ini mempunyai hak yang sama dan sederajat dengan pemegang saham Perseroan lama lainnya, termasuk hak untuk menerima dividen yang mungkin dibagikan setelah PMHMETD I ini.

Sesuai ketentuan di dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk UUPT dan perubahannya, setiap rencana pembagian dividen wajib mendapatkan persetujuan RUPS sebagaimana diusulkan oleh Direksi suatu Perseroan terbatas. Selaras dengan hal tersebut, anggaran dasar Perseroan telah menetapkan bahwa dividen hanya dapat dibayarkan sesuai dengan kemampuan keuangan Perseroan berdasarkan keputusan yang diambil dalam RUPS. Direksi dapat mengubah kebijakan dividen sewaktu-waktu sepanjang mendapat persetujuan dari RUPS.

Direksi Perseroan dengan mengindahkan ketentuan anggaran dasar Perseroan, tingkat kesehatan keuangan, tingkat kecukupan modal, dan arus kas Perseroan dalam rangka mencapai tingkat pertumbuhan yang optimal di masa yang akan datang, termasuk juga memperhatikan kewajiban Perseroan membentuk dana cadangan, merencanakan untuk mengusulkan pembagian dividen tunai kepada masing-masing pemegang saham Perseroan yang namanya tercantum di dalam DPS Perseroan yang memuat nama pemegang saham yang berhak untuk menerima dividen, sekurang-kurangnya 1 (satu)

kali dalam 1 (satu) tahun mulai tahun buku 2023, setelah Perseroan diperkirakan dapat memperoleh laba bersih, oleh karenanya diperkirakan memiliki kemampuan membagikan dividen dengan memperhatikan ketentuan Pasal 71 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) UUPT. Kebijakan dividen yang diusulkan Direksi adalah dengan jumlah sebanyak-banyaknya 25% (dua puluh lima persen) dari laba bersih Perseroan setelah dipotong pajak, kecuali ditentukan lain dalam RUPS.

Keterangan lebih rinci mengenai Kebijakan Dividen dapat dilihat pada Bab XI Prospektus mengenai Kebijakan Dividen.

7. PEMESANAN TAMBAHAN DAN SISA SAHAM

Apabila Saham Baru ini tidak seluruhnya diambil oleh pemegang HMETD, maka sisanya akan dialokasikan kepada pemegang saham lainnya yang melakukan pemesanan lebih dari haknya sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Bukti HMETD secara proporsional sesuai peraturan yang berlaku.

8. PERSYARATAN PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Perseroan telah menunjuk PT Adimitra Korpora untuk melaksanakan pengelolaan administrasi saham Perseroan dan bertindak sebagai agen pelaksanaan PMHMETD I Perseroan. Keterangan lebih lanjut mengenai persyaratan pemesanan pembelian PMHMETD I dapat dilihat pada Bab XV Prospektus ini.

I. PENAMBAHAN MODAL DENGAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU I

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 biasa atas nama ("**Saham Baru**") atau 3,09% (tiga koma nol sembilan persen) dari total modal ditempatkan dan disetor penuh setelah PMHMETD I, dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap Saham Yang Ditawarkan dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp900,- (sembilan ratus Rupiah), sehingga jumlah dana yang diperoleh dari PMHMETD I dalam rangka penerbitan HMETD seluruhnya berjumlah sebanyak-banyaknya Rp133.016.002.200,- (seratus tiga puluh tiga miliar enam belas juta dua ribu dua ratus Rupiah). Setiap pemegang 30 (tiga puluh) Saham Lama yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham ("DPS") Perseroan pada tanggal 29 Desember 2022 pukul 16.00 WIB mempunyai 1 (satu) HMETD dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk untuk membeli 1 (satu) Saham Baru yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pelaksanaan HMETD. HMETD ini diperdagangkan di Bursa Efek Indonesia ("**BEI**") dan dilaksanakan mulai tanggal 02 Januari 2023 sampai dengan tanggal 13 Januari 2023. HMETD yang tidak dilaksanakan hingga tanggal akhir periode tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi. Saham Baru memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal termasuk hak dividen dengan saham yang telah disetor penuh lainnya. Dalam hal pemegang saham mempunyai HMETD dalam bentuk pecahan, hak atas pecahan saham dalam PMTHMETD I akan dijual oleh Perseroan dan hasil penjualannya dimasukkan ke dalam rekening Perseroan.

Perseroan juga akan menerbitkan sebanyak-banyaknya 147.795.558 (seratus empat puluh tujuh juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu lima ratus lima puluh delapan) Waran Seri II yang diterbitkan menyertai Saham Biasa Atas Nama hasil pelaksanaan HMETD. Pada setiap 1 (satu) Saham Hasil Pelaksanaan HMETD tersebut melekat 1 (satu) Waran Seri II yang diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi pemegang HMETD yang melaksanakan haknya. Waran Seri II adalah Efek yang memberikan kepada pemegangnya hak untuk melakukan pembelian Saham Biasa Atas Nama yang bernilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan Rp1.100,- (seribu seratus Rupiah) per saham yang dapat dilaksanakan selama masa berlakunya pelaksanaan yaitu mulai tanggal 18 Juli 2023 sampai dengan tanggal 30 Desember 2025 dimana setiap 1 (satu) Waran Seri II berhak membeli 1 (satu) Saham Baru Perseroan. Setiap Waran Seri II dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke bawah (*round down*). Pemegang Waran Seri II tidak mempunyai hak sebagai Pemegang Saham termasuk hak atas dividen selama Waran Seri II tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Bila Waran Seri II tersebut tidak dilaksanakan menjadi saham sampai habis masa berlakunya, maka Waran Seri II tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku. Jangka waktu Waran Seri II tidak akan diperpanjang.

Saham yang berasal dari pelaksanaan HMETD dan saham hasil pelaksanaan Waran Seri II adalah merupakan saham yang berasal dari portepel dan akan dicatatkan di BEI.

Berdasarkan Surat No. 296/CORSEC/PTP/XII/2022 tanggal 7 Desember 2022 perihal Laporan Bulanan tentang Komposisi Pemegang Saham Perseroan, jumlah Waran Seri I yang beredar pada tanggal 30 November 2022 yang dikeluarkan oleh PT Adimitra Jasa Korpora selaku Biro Administrasi Efek Perseroan adalah sejumlah 228.390.825 (dua ratus dua puluh delapan tiga ratus Sembilan puluh ribu delapan ratus dua puluh lima) Waran Seri I. Jumlah sisa Waran Seri I sebesar 228.390.825 (dua ratus dua puluh delapan tiga ratus Sembilan puluh ribu delapan ratus dua puluh lima) tersebut dan jumlah Waran Seri II yang akan diterbitkan dalam PMHMETD I sebesar 147.795.558 (seratus empat puluh tujuh juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu lima ratus lima puluh delapan) merupakan 8,54% (delapan koma lima empat persen) dari jumlah saham Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh per tanggal 30 November 2022, sehingga telah memenuhi ketentuan pasal 6 POJK 32/2015.

PT Intan Investama Internasional ("**III**") menyatakan akan mengalihkan sebagian haknya kepada Muhammad Kemal Dinata sejumlah 9.231.394 saham dan kepada Nadya Raisya Setia Murti sejumlah 34.512.413 saham. PT Kunci Daud Indonesia ("**KDI**") menyatakan akan mengalihkan sebagian haknya kepada Drs. Mawardi sejumlah 2.297.707 saham, Paryan sejumlah 1.275.232 saham, Jumino sejumlah 1.059.920 saham dan PT Manggarai Anugerah Semesta sejumlah 47.892.223 saham. Berdasarkan surat

tanggal 8 September 2022, KDI dan III menyatakan tidak akan melaksanakan sisa HMETD yang dimilikinya. Muhammad Kemal Dinata, Drs. Mawardi, Paryan, Jumino, dan Nadya Raisya Setia Murti akan melaksanakan HMETD yang diperoleh dari pengalihan sebagian HMETD yang dimiliki KDI dan III dengan cara melakukan penyetoran kepada Perseroan dalam bentuk aset tanah yang berada di Lampung, sedangkan PT Manggarai Anugerah Semesta akan melaksanakan HMETD yang diperoleh dari sebagian HMETD yang dimiliki oleh KDI dengan cara melakukan penyetoran kepada Perseroan dalam bentuk aset tanah yang berada di Labuan Bajo ("**Inbreng**") berdasarkan Surat Pernyataan dari para pemilik lahan tertanggal 14 Desember 2022. Rincian mengenai penyetoran Perseroan dalam bentuk aset tanah terdapat pada Bab III Keterangan Mengenai Rencana Transaksi.

Apabila Saham yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini tidak seluruhnya diambil bagian oleh oleh pemegang bukti HMETD, maka sisanya akan dialokasikan kepada pemegang saham lainnya yang melakukan pemesanan lebih besar dari haknya secara proporsional berdasarkan atas jumlah HMETD yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang meminta penambahan Efek berdasarkan Harga Penawaran. Apabila setelah alokasi tersebut masih terdapat sisa saham yang ditawarkan, maka sisa saham tersebut tidak akan dikeluarkan dari portepel.

Perseroan dalam melakukan PMHMETD I ini telah mendapatkan persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa ("**RUPSLB**") sebagaimana ternyata dalam Akta No. 18/20 Oktober 2022.

Dengan memperhatikan bahwa jumlah Saham Baru dalam PMHMETD I ini seluruhnya berjumlah sebanyak-banyaknya 147.795.558 (seratus empat puluh tujuh juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu lima ratus lima puluh delapan) saham, maka pemegang Saham Lama yang tidak melaksanakan haknya untuk membeli Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini sesuai dengan HMETD-nya akan mengalami penurunan persentase kepemilikan saham (dilusi) dalam jumlah maksimum sebesar 3,09% (tiga koma nol sembilan persen) setelah pelaksanaan HMETD namun sebelum pelaksanaan Waran Seri II dan maksimum sebesar 6,00% setelah pelaksanaan HMETD dan Waran Seri II seluruhnya dilaksanakan.



PT Perintis Trinitiland Properti Tbk.

Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak dalam bidang Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa

Berkedudukan di Alam Sutera, Tangerang Selatan, Indonesia

Kantor Pusat:

Brooklyn Premium Office

JL Sutera Boulevard Kav 22-26

Alam Sutera, Tangerang Selatan, Indonesia, 15320

Telp: 021 30066688

Email : corsec.trin@trinitiland.com Website : www.trinitiland.com

Kantor Pusat Non Operasional:

District 8 SCBD, Prosperity Tower, Lantai 18 A/J,

JL Senopati Raya, Senayan, Jakarta Selatan, Indonesia 12190

Telp: 021 – 50111999

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK ADALAH RISIKO TERGANGGUNYA PASOKAN ATAS KETERSEDIAAN BAHAN BANGUNAN. RISIKO USAHA PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VII PROSPEKTUS INI.

SETIAP HMETD DALAM BENTUK PECAHAN AKAN DIBULATKAN KE BAWAH. DALAM HAL PEMEGANG SAHAM MEMILIKI HMETD DALAM BENTUK PECAHAN, MAKA HAK ATAS PECAHAN EFEK TERSEBUT WAJIB DIJUAL OLEH PERSEROAN DAN HASIL PENJUALANNYA DIMASUKKAN KE DALAM REKENING PERSEROAN.

Berdasarkan Laporan Bulanan tentang Komposisi Pemegang Saham Perseroan pada laporan BAE tanggal 7 Desember 2022, Komposisi Modal Perseroan adalah sebagai berikut:

Uraian	Nilai Nominal Rp 100,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	12.500.000.000	1.250.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
PT. Kunci Daud Indonesia	1.804.000.000	180.400.000.000	40,96
PT. Intan Investama Internasional	1.476.000.000	147.600.000.000	33,51
PT Panca Muara Jaya	264.859.000	26.485.900.000	6,01
Masyarakat kurang dari 5%	660.616.935	66.061.693.500	15,00
Total Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh sebelum Saham Treasury	4.205.475.935	420.547.593.500	95,48
Saham Treasury	199.000.000	19.900.000.000	4,52
Total Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	4.404.475.935	440.447.593.500	100,00
Saham dalam Portepel	8.095.524.065	809.552.406.500	

Pada tanggal 20 Oktober 2022, Perseroan telah menyelenggarakan RUPSLB yang berita acaranya dimuat dalam Akta No. 18/20 Oktober 2022 yang memuat keputusan Para Pemegang Saham Perseroan sebagai berikut dengan rincian sebagai berikut :

- a) Menyetujui rencana Penambahan Modal dengan Memberikan HMETD yang disertai waran menggunakan Laporan Keuangan per 30 Juni 2022 melalui PUT I termasuk penyetoran saham dalam bentuk lain selain uang yaitu dengan cara inbreg tanah menggunakan Laporan Penilaian Aset per 30 Juni 2022, dengan mengeluarkan/menerbitkan Saham-Saham Baru yang diambil dari portepel Perseroan 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 Rp 100,- (seratus Rupiah) per saham dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp 900,- (Sembilan ratus 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 1 (satu) Waran Seri II berhak membeli 1 (satu) saham baru Perseroan. Setiap Waran Seri II dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke bawah (*round down*). Waran Seri II adalah Efek yang memberikan kepada pemegangnya hak untuk melakukan pembelian Saham Biasa Atas Nama yang bernilai nominal Rp 100,- (seratus Rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan Rp 1.100,- (seribu seratus Rupiah) Waran; 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, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, khususnya Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebagaimana diubah dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 14/POJK.04/2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
- b) Menyetujui pengalihan sebagian HMETD yang menjadi hak dari KDI dan III selaku Pemegang Saham Utama Perseroan untuk memesan Efek terlebih dahulu dalam PMHMETD I tersebut kepada Muhammad Kemal Dinata, Drs. Mawardi, Paryan, Jumino, Nadya Raisya Setia Murti, dan MAS, yang akan dibayar dengan cara inbreg beberapa bidang tanah yaitu :
 - a. Atas nama Muhammad Kemal Dinata, sebagaimana ternyata dalam :
 - Sertipikat HM Nomor : SHM 1273/ Labuhan Dalam, yang terletak di
 - Propinsi : Lampung
 - Kabupaten/Kota : Bandar Lampung

-
- | | |
|-----------|-------------------------|
| Kecamatan | : Tanjung Senang |
| Kelurahan | : Labuhan Dalam |
| Seluas | : 17.750 m ² |
- b. Atas nama Drs. Mawardi, sebagaimana ternyata dalam :
- | | |
|---------------------|--|
| Sertipikat HM Nomor | : SHM 1596/Labuhan Dalam, yang terletak di |
| Propinsi | : Lampung |
| Kabupaten/Kota | : Bandar Lampung |
| Kecamatan | : Tanjung Senang |
| Kelurahan | : Labuhan Dalam |
| Seluas | : 4.418 m ² |
- c. Atas nama Jumino, sebagaimana ternyata dalam :
- | | |
|---------------------|--|
| Sertipikat HM Nomor | : 1698/ Labuhan Dalam yang terletak di |
| Propinsi | : Lampung |
| Kabupaten/Kota | : Bandar Lampung |
| Kecamatan | : Tanjung Senang |
| Kelurahan | : Labuhan Dalam |
| Seluas | : 2.038 m ² |
- d. Atas nama Paryan, sebagaimana ternyata dalam :
- | | |
|---------------------|--|
| Sertipikat HM Nomor | : 1699/ Labuhan Dalam yang terletak di |
| Propinsi | : Lampung |
| Kabupaten/Kota | : Bandar Lampung |
| Kecamatan | : Tanjung Senang |
| Kelurahan | : Labuhan Dalam |
| Seluas | : 1.641 m ² |
- e. Atas nama Paryan, sebagaimana ternyata dalam :
- | | |
|---------------------|--|
| Sertipikat HM Nomor | : 1700/ Labuhan Dalam yang terletak di |
| Propinsi | : Lampung |
| Kabupaten/Kota | : Bandar Lampung |
| Kecamatan | : Tanjung Senang |
| Kelurahan | : Labuhan Dalam |
| Seluas | : 811 m ² |
- f. Atas nama Nadya Raisya Setia Murti, sebagaimana ternyata dalam :
- | | |
|---------------------|--|
| Sertipikat HM Nomor | : SHM 1686/ Labuhan Dalam yang terletak di |
| Propinsi | : Lampung |
| Kabupaten/Kota | : Bandar Lampung |
| Kecamatan | : Tanjung Senang |
| Kelurahan | : Labuhan Dalam |
| Seluas | : 13.000 m ² |
- g. Atas nama Nadya Raisya Setia Murti, sebagaimana ternyata dalam :
- | | |
|---------------------|--|
| Sertipikat HM Nomor | : 1685/ Labuhan Dalam yang terletak di |
| Propinsi | : Lampung |
| Kabupaten/Kota | : Bandar Lampung |
| Kecamatan | : Tanjung Senang |
| Kelurahan | : Labuhan Dalam |
| Seluas | : 11.585 m ² |
- h. Atas nama Nadya Raisya Setia Murti, sebagaimana ternyata dalam :
- | | |
|---------------------|--|
| Sertipikat HM Nomor | : 1547/ Labuhan Dalam yang terletak di |
|---------------------|--|

-
- | | |
|----------------|-------------------------|
| Propinsi | : Lampung |
| Kabupaten/Kota | : Bandar Lampung |
| Kecamatan | : Tanjung Senang |
| Kelurahan | : Labuhan Dalam |
| Seluas | : 33.890 m ² |
- i. Atas nama Nadya Raisya Setia Murti, sebagaimana ternyata dalam :
- | | |
|---------------------|---------------------------------------|
| Sertipikat HM Nomor | : 983/ Labuhan Dalam yang terletak di |
| Propinsi | : Lampung |
| Kabupaten/Kota | : Bandar Lampung |
| Kecamatan | : Tanjung Senang |
| Kelurahan | : Labuhan Dalam |
| Seluas | : 7.885 m ² |
- j. Atas nama MAS, sebagaimana ternyata dalam :
- | | |
|----------------------|-----------------------------------|
| Sertipikat HGB Nomor | : 0013/Golo Mori yang terletak di |
| Propinsi | : Nusa Tenggara Timur |
| Kabupaten/Kota | : Manggarai Barat |
| Kecamatan | : Komodo |
| Kelurahan | : Golo Mori |
| Seluas | : 22.860 m ² |
- k. Atas nama MAS, sebagaimana ternyata dalam :
- | | |
|----------------------|-----------------------------------|
| Sertipikat HGB Nomor | : 0016/Golo Mori yang terletak di |
| Propinsi | : Nusa Tenggara Timur |
| Kabupaten/Kota | : Manggarai Barat |
| Kecamatan | : Komodo |
| Kelurahan | : Golo Mori |
| Seluas | : 24.960 m ² |
- l. Atas nama MAS, sebagaimana ternyata dalam :
- | | |
|----------------------|------------------------------------|
| Sertipikat HGB Nomor | : 00023/Golo Mori yang terletak di |
| Propinsi | : Nusa Tenggara Timur |
| Kabupaten/Kota | : Manggarai Barat |
| Kecamatan | : Komodo |
| Kelurahan | : Golo Mori |
| Seluas | : 21.310 m ² |
- m. Atas nama MAS, sebagaimana ternyata dalam :
- | | |
|----------------------|------------------------------------|
| Sertipikat HGB Nomor | : 00024/Golo Mori yang terletak di |
| Propinsi | : Nusa Tenggara Timur |
| Kabupaten/Kota | : Manggarai Barat |
| Kecamatan | : Komodo |
| Kelurahan | : Golo Mori |
| Seluas | : 28.060 m ² |
- n. Atas nama MAS, sebagaimana ternyata dalam :
- | | |
|----------------------|------------------------------------|
| Sertipikat HGB Nomor | : 00041/Golo Mori yang terletak di |
| Propinsi | : Nusa Tenggara Timur |
| Kabupaten/Kota | : Manggarai Barat |
| Kecamatan | : Komodo |
| Kelurahan | : Golo Mori |
| Seluas | : 27.150 m ² |

- o. Atas nama MAS, sebagaimana ternyata dalam :
- | | |
|----------------------|------------------------------------|
| Sertipikat HGB Nomor | : 00040/Golo Mori yang terletak di |
| Propinsi | : Nusa Tenggara Timur |
| Kabupaten/Kota | : Manggarai Barat |
| Kecamatan | : Komodo |
| Kelurahan | : Golo Mori |
| Seluas | : 23.170 m ² |
- p. Atas nama MAS, sebagaimana ternyata dalam :
- | | |
|----------------------|------------------------------------|
| Sertipikat HGB Nomor | : 00038/Golo Mori yang terletak di |
| Propinsi | : Nusa Tenggara Timur |
| Kabupaten/Kota | : Manggarai Barat |
| Kecamatan | : Komodo |
| Kelurahan | : Golo Mori |
| Seluas | : 20.980 m ² |
- q. Atas nama MAS, sebagaimana ternyata dalam :
- | | |
|----------------------|------------------------------------|
| Sertipikat HGB Nomor | : 00015/Golo Mori yang terletak di |
| Propinsi | : Nusa Tenggara Timur |
| Kabupaten/Kota | : Manggarai Barat |
| Kecamatan | : Komodo |
| Kelurahan | : Golo Mori |
| Seluas | : 24.910 m ² |
- c) Menyetujui perubahan ketentuan Pasal 4 ayat 2 anggaran dasar Perseroan sehubungan dengan penambahan modal ditempatkan/disetor Perseroan setelah selesainya proses Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu melalui Penawaran Umum Terbatas I (“PMHMETD I”); Sehingga apabila penambahan modal ditempatkan/disetor Perseroan yang diambil bagian oleh para pemegang saham dengan pembayaran secara non tunai melalui inbreng atas beberapa bidang tanah telah dilaksanakan sebagaimana mestinya maka memberikan wewenang dan kuasa kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menyatakan kepastian jumlah saham yang dikeluarkan Perseroan dalam akta notaris tersendiri dan menyatakan bunyi perubahan Pasal 4 ayat 2 anggaran dasar Perseroan dan uraian susunan pemegang saham Perseroan;
- d) Memberikan kuasa dan wewenang kepada Direksi Perseroan untuk melaksanakan semua tindakan-tindakan yang diperlukan sehubungan dengan Penambahan Modal dengan HMETD Perseroan yang disertai dengan Penerbitan Waran Seri II, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, khususnya Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebagaimana diubah dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 14/POJK.04/2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, antara lain:
- a. Menyatakan hasil keputusan rapat ke dalam suatu akta notaris.
 - b. Menetapkan rasio HMETD dan Harga Pelaksanaan dalam rangka Penambahan Modal dengan HMETD;
 - c. Menentukan kepastian penggunaan dana dalam rangka Penambahan Modal dengan HMETD;
 - d. Menetapkan kepastian jadwal Penambahan Modal dengan HMETD;
 - e. Menanda-tangani dokumen-dokumen yang diperlukan dalam rangka Penambahan Modal dengan HMETD termasuk dokumen-dokumen sehubungan dengan Pernyataan Pendaftaran untuk diajukan kepada Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia;
 - f. Menitipkan saham-saham Perseroan dalam Penitipan Kolektif PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) sesuai dengan peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia;

- g. Mencatatkan seluruh saham Perseroan yang telah dikeluarkan dan disetor penuh pada Bursa Efek Indonesia;
- h. Menegaskan satu atau lebih keputusan yang tercantum di dalam Rapat dalam satu atau lebih akta Notaris;
- i. Melakukan segala tindakan yang diperlukan dan/atau disyaratkan sehubungan dengan Penambahan Modal dengan HMETD, termasuk yang disyaratkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- j. Melakukan tindakan-tindakan lain yang diperlukan dan/atau disyaratkan guna melaksanakan Penambahan Modal dengan HMETD.

Untuk keperluan itu, Direksi diberikan hak untuk menghadap pejabat-pejabat yang berwenang, memberikan keterangan-keterangan, serta menandatangani dokumen-dokumen/akta-akta yang diperlukan.

- e) Menyetujui memberikan wewenang dan kuasa kepada Direksi Perseroan untuk pelaksanaan penerbitan Waran Seri II, termasuk rasio Waran Seri II dan jangka waktunya; Untuk keperluan itu, Direksi diberikan hak untuk menghadap pejabat-pejabat yang berwenang, memberikan keterangan-keterangan, serta menandatangani dokumen-dokumen/akta-akta yang diperlukan.
- f) Menyetujui memberikan wewenang dan kuasa kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk:
 - a. menyatakan kepastian jumlah saham yang dikeluarkan/diterbitkan dalam rangka Penambahan Modal dengan HMETD, jumlah modal ditempatkan dan disetor Perseroan serta menyatakan bunyi perubahan Pasal 4 ayat 2 anggaran dasar Perseroan ke dalam suatu akta notaris sehubungan dengan peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan dengan memberikan HMETD setelah Penambahan Modal dengan HMETD tersebut selesai dilaksanakan, termasuk perubahan anggaran dasar sehubungan dengan pengeluaran saham hasil pelaksanaan Waran Seri II.
 - b. Untuk keperluan itu, Dewan Komisaris diberikan hak untuk menghadap pejabat-pejabat yang berwenang, memberikan keterangan-keterangan, serta menandatangani dokumen-dokumen/akta-akta yang diperlukan.
- g) Menyetujui penggunaan dana PMHMETD 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.

SAHAM PERSEROAN YANG DIBELI KEMBALI OLEH PERSEROAN

Hingga Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki saham Perseroan yang diperoleh melalui pelaksanaan pembelian kembali saham Perseroan untuk periode 21 Februari 2022 sampai 23 Mei 2022 sejumlah 199.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 yang diperoleh Perseroan dengan nilai perolehan secara keseluruhan sebesar Rp55.720.000.000,- .

PROFORMA KEPEMILIKAN SAHAM

Berdasarkan masing-masing Perjanjian Pengalihan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu No. 040/PPHMETD/KDI-MAS/X/2022 tanggal 19 Oktober 2022, No. 042/PPHMETD/KDI-J-RM/X/2022, No. 043/PPHMETD/KDI-M-RM/X/2022, No. 044/PPHMETD/KDI-P-RM/X/2022 dan No. 045/PPHMETD/KDI-P-RM/X/2022 tanggal 21 Oktober 2022, dari PT Kunci Daud Indonesia (“KDI”), menyatakan akan mengalihkan sebagian haknya dalam PMHMETD I kepada Jumino sejumlah 1.059.920 saham, Paryan sejumlah 1.275.232 saham, Drs. Mawardi sejumlah 2.297.707 saham dan PT Manggarai Anugerah Semesta sejumlah 47.892.223 saham.

Kemudian, berdasarkan Perjanjian Pengalihan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu No. 037/PPHMETD/III-MKD-RM/X/2022, No. 038/PPHMETD/III-NRSM-RM/X/2022, No. 039/PPHMETD/III-NRSM-RM/X/2022, No. 040/PPHMETD/III-NRSM-RM/X/2022 dan No. 041/PPHMETD/III-NRSM-RM/X/2022 tanggal 21 Oktober 2022, dari PT Intan Investama Internasional (“III”), menyatakan akan mengalihkan sebagian haknya dalam PMHMETD I kepada Muhammad Kemal Dinata sejumlah 9.231.394 saham dan Nadya Raisya Setia Murti sejumlah 34.512.413 saham.

Proforma struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan apabila Waran Seri I yang beredar sejumlah 228.390.825 Waran Seri I berdasarkan Laporan Bulanan tentang Komposisi Pemegang Saham Perseroan pada laporan BAE tanggal 7 Desember 2022 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 kepada Muhammad Kemal Dinata, Drs. Mawardi, Paryan, Jumino, Nadya Raisya Setia Murti, dan PT Manggarai Anugerah Semesta (“Pemilik Lahan”) sedangkan sisanya tidak dilaksanakan dan tidak dialihkan ke masyarakat. Seluruh Pemegang Saham dan Pemegang Waran Seri I melaksanakan HMETD yang dimilikinya tetapi tidak terjadi pemesanan saham tambahan.

Proforma struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum PMHMETD I dan setelah PMHMETD 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	37,84%
PT Intan Investama Internasional	1.476.000.000	147.600.000.000	31,86%	1.476.000.000	147.600.000.000	30,96%
PT Panca Muara Jaya	264.859.000	26.485.900.000	5,72%	273.687.633	27.368.763.300	5,74%
Masyarakat dibawah 5%	660.616.935	66.061.693.500	14,26%	682.637.499	68.263.749.900	14,32%
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	228.390.825	22.839.082.500	4,93%	236.003.852	23.600.385.200	4,95%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebelum Saham Treasury	4.433.866.760	443.386.676.000	95,70%	4.568.597.873	456.859.787.300	95,83%
Saham Treasury *	199.000.000	19.900.000.000	4,30%	199.000.000	19.900.000.000	4,17%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	4.632.866.760	463.286.676.000	100,00%	4.767.597.873	476.759.787.300	100,00%
Jumlah Saham dalam Portepel	7.867.133.240	786.713.324.000		7.732.402.127	773.240.212.700	

*) Sehubungan dengan 199.000.000 saham yg dikuasai sendiri oleh Perseroan, Perseroan tidak memiliki hak termasuk hak atas HMETD dalam rangka rencana PMHMETD I ini.

**) sisa HMETD milik KDI dan III tidak dilaksanakan dan tidak dialihkan ke masyarakat.

Proforma 1.2 Asumsi Pemegang Waran Seri I dan Seluruh Pemegang Saham kecuali KDI dan III melaksanakan HMETD yang dimilikinya serta melaksanakan Waran Seri II.

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

	Sebelum PMHMETD I			Setelah PMHMETD I		
	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	38,94%	1.804.000.000	180.400.000.000	36,80%
PT Intan Investama International	1.476.000.000	147.600.000.000	31,86%	1.476.000.000	147.600.000.000	30,11%
PT Panca Muara Jaya	264.859.000	26.485.900.000	5,72%	264.859.000	26.485.900.000	5,76%
Masyarakat dibawah 5%	660.616.935	66.061.693.500	14,26%	704.658.063	70.465.806.300	14,37%
Muhammad Kemal Dinata	-	-	0,00%	18.462.788	1.846.278.800	0,38%
Drs. Mawardi	-	-	0,00%	4.595.414	459.541.400	0,09%
Paryan	-	-	0,00%	2.550.464	255.046.400	0,05%
Jumino	-	-	0,00%	2.119.840	211.984.000	0,04%
Nadya Raisya Setia Murti	-	-	0,00%	69.024.826	6.902.482.600	1,41%
PT Manggarai Anugerah Semesta	-	-	0,00%	95.784.446	9.578.444.600	1,95%
Waran Seri I	228.390.825	22.839.082.500	4,93%	243.616.879	24.361.687.900	4,97%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebelum Saham Treasury	4.433.866.760	443.386.676.000	95,70%	4.703.328.986	470.332.898.600	95,94%
Saham Treasury *	199.000.000	19.900.000.000	4,30%	199.000.000	19.900.000.000	4,06%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	4.632.866.760	463.286.676.000	100,00%	4.902.328.986	490.232.898.600	100,00%
Jumlah Saham dalam Portepel	7.867.133.240	786.713.324.000		7.597.671.014	759.767.101.400	

*) Sehubungan dengan 199.000.000 saham yg dikuasai sendiri oleh Perseroan, Perseroan tidak memiliki hak termasuk hak atas HMETD dalam rangka rencana PMHMETD I ini.

**) Sisa HMETD yang tidak dilaksanakan akan dikembalikan ke dalam portepel.

Proforma 2.1 Asumsi Seluruh Pemegang Waran Seri I dan Seluruh pemegang saham tidak melaksanakan HMETD yang dimilikinya kecuali Pemilik Lahan yang menerima pengalihan HMETD dari KDI dan III.

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

	Sebelum PMHMETD I			Setelah PMHMETD I		
	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	38,94%	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 dibawah 5%	660.616.935	66.061.693.500	14,26%	660.616.935	66.061.693.500	13,97%
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	228.390.825	22.839.082.500	4,93%	228.390.825	22.839.082.500	4,83%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebelum Saham Treasury	4.433.866.760	443.386.676.000	95,70%	4.530.135.649	453.013.564.900	95,79%
Saham Treasury *	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	786.713.324.000		7.770.864.351	777.086.435.100	

*) Sehubungan dengan 199.000.000 saham yg dikuasai sendiri oleh Perseroan, Perseroan tidak memiliki hak termasuk hak atas HMETD dalam rangka rencana PMHMETD I ini.

**) Sisa HMETD yang tidak dilaksanakan akan dikembalikan ke dalam portepel.

Proforma 2.2 Asumsi Seluruh Pemegang Saham dan Pemegang Waran Seri I tidak melaksanakan HMETD yang dimilikinya. Pemilik Lahan melaksanakan Waran Seri II.

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

	Sebelum PMHMETD I			Setelah PMHMETD I		
	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	38,94%	1.804.000.000	180.400.000.000	37,39%
PT Intan Investama International	1.476.000.000	147.600.000.000	31,86%	1.476.000.000	147.600.000.000	30,59%
PT Panca Muara Jaya	264.859.000	26.485.900.000	5,72%	264.859.000	26.485.900.000	5,49%
Masyarakat dibawah 5%	660.616.935	66.061.693.500	14,26%	660.616.935	66.061.693.500	13,69%
Muhammad Kemal Dinata	-	-	0,00%	18.462.788	1.846.278.800	0,38%
Drs. Mawardi	-	-	0,00%	4.595.414	459.541.400	0,10%
Paryan	-	-	0,00%	2.550.464	255.046.400	0,05%
Jumino	-	-	0,00%	2.119.840	211.984.000	0,04%
Nadya Raisya Setia Murti	-	-	0,00%	69.024.826	6.902.482.600	1,43%
PT Manggarai Anugerah Semesta	-	-	0,00%	95.784.446	9.578.444.600	1,99%
Waran Seri I	228.390.825	22.839.082.500	4,93%	228.390.825	22.839.082.500	4,73%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebelum Saham Treasury	4.433.866.760	443.386.676.000	95,70%	4.626.404.538	462.640.453.800	95,88%
Saham Treasury *	199.000.000	19.900.000.000	4,30%	199.000.000	19.900.000.000	4,12%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	4.632.866.760	463.286.676.000	100,00%	4.825.404.538	482.540.453.800	100,00%
Jumlah Saham dalam Portepel	7.867.133.240	786.713.324.000		7.674.595.462	767.459.546.200	

*) Sehubungan dengan 199.000.000 saham yg dikuasai sendiri oleh Perseroan, Perseroan tidak memiliki hak termasuk hak atas HMETD dalam rangka rencana PMHMETD I ini.

**) Sisa HMETD yang tidak dilaksanakan akan dikembalikan ke dalam portepel.

RIWAYAT HARGA SAHAM

Berdasarkan data dari Bursa Efek, berikut merupakan harga penutupan perdagangan tertinggi, harga penutupan perdagangan terendah, dan total volume perdagangan setiap bulannya selama 12 bulan terakhir sebelum Pernyataan Pendaftaran kepada OJK:

Bulan	Harga Tertinggi	Harga Terendah	Volume Perdagangan
24-31 Oktober 2021	254	210	18.954.100
November 2021	298	220	455.690.000
Desember 2021	276	230	198.510.000
Januari 2022	392	234	666.360.000
Februari 2022	705	330	953.230.000
Maret 2022	560	422	592.000.000
April 2022	505	388	245.660.000
Mei 2022	585	390	164.259.900
Juni 2022	565	398	203.325.000
Juli 2022	444	356	203.243.300
Agustus 2022	380	298	275.300.000
September 2022	364	288	249.665.700
1-23 Oktober 2022	310	248	120.926.300

KETERANGAN TENTANG HMETD

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 atau maksimum sebesar 3,09% (tiga koma nol sembilan persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah PMHMETD I dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) per saham, dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp900,- (sembilan ratus Rupiah) setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pelaksanaan HMETD. Jumlah Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD I dengan cara penerbitan HMETD ini adalah jumlah maksimum saham yang seluruhnya akan dikeluarkan dari portepel serta akan dicatatkan di BEI dengan memperhatikan peraturan perundangan yang berlaku. Setiap pemegang 30 (tiga puluh) Saham Lama yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan pada tanggal 29 Desember 2022 pukul 16.00 WIB mempunyai 1 (satu) HMETD dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) Saham Baru pada Harga Pelaksanaan. HMETD dapat diperdagangkan selama masa perdagangan HMETD melalui pengalihan kepemilikan HMETD dengan sistem pemindahbukuan HMETD antar Pemegang Rekening Efek di KSEI.

Pelaksanaan HMETD hanya dalam bentuk uang tunai yang dapat dilakukan dengan menggunakan Rupiah atau jumlah ekuivalennya dalam mata uang asing. Apabila menggunakan mata uang asing, maka pembayaran tersebut wajib dilaksanakan dengan tunduk pada ketentuan-ketentuan yang berlaku termasuk dalam Peraturan Bank Indonesia No. 17/3/PBI/2015 tentang Kewajiban Penggunaan Rupiah di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dan Surat Edaran Surat Edaran Bank Indonesia No. 17/11/DKSP perihal Kewajiban Penggunaan Rupiah di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, dengan memperhatikan Pasal 8 Ayat 3 Undang-Undang RI No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, dimana calon pemodal diberi hak untuk melakukan transfer dalam valuta asing antara lain terhadap:

- i. Modal
- ii. Tambahan dana yang diperlukan untuk pembiayaan penanaman modal.

Pemegang HMETD yang hendak melakukan perdagangan wajib memiliki rekening pada Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang telah menjadi Pemegang Rekening Efek di KSEI. Beberapa ketentuan yang harus diperhatikan dalam HMETD ini adalah:

- **Penerima HMETD yang Berhak**

Penerima HMETD yang berhak adalah para Pemegang Saham yang namanya tercatat dengan sah dalam DPS Perseroan pada 29 Desember 2022 pukul 16.00 WIB.

- **Pemegang HMETD yang Sah**

Pemegang HMETD yang sah adalah:

- Para pemegang saham Perseroan yang namanya tercatat dengan sah dalam DPS Perseroan pada tanggal 29 Desember 2022 sampai dengan pukul 16.00 WIB yang tidak dijual HMETD-nya sampai dengan akhir periode perdagangan HMETD.
- Pembeli HMETD yang namanya tercantum dalam Sertifikat Bukti HMETD sampai dengan akhir periode perdagangan HMETD, atau
- Para pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif KSEI sampai dengan akhir periode perdagangan HMETD.

- **Perdagangan Sertifikat Bukti HMETD**

Pemegang HMETD dapat memperdagangkan Sertifikat Bukti HMETD yang dimilikinya selama periode perdagangan, yaitu mulai tanggal 02 Januari 2023 sampai dengan tanggal 13 Januari 2023.

Perdagangan HMETD tanpa warkat harus memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, termasuk tetapi tidak terbatas pada ketentuan perpajakan dan ketentuan di bidang Pasar Modal, termasuk peraturan bursa di mana HMETD tersebut diperdagangkan, yaitu BEI dan Peraturan KSEI. Bila pemegang HMETD mengalami keragu-raguan dalam mengambil keputusan, sebaiknya Anda berkonsultasi atas biaya sendiri dengan penasihat investasi, perantara pedagang efek, manajer investasi, penasihat hukum, akuntan publik, atau penasihat profesional lainnya.

HMETD yang berada dalam Penitipan Kolektif di KSEI diperdagangkan di Bursa Efek Indonesia, sedangkan HMETD yang berbentuk Sertifikat Bukti HMETD hanya bisa diperdagangkan di luar Bursa.

Penyelesaian perdagangan HMETD yang dilakukan melalui Bursa Efek akan dilaksanakan dengan cara pemindahbukuan antar Rekening Efek atas nama Bank Kustodian atau Perusahaan Efek di KSEI.

Segala biaya dan pajak yang mungkin timbul akibat perdagangan dan pemindahtanganan HMETD menjadi tanggung jawab dan beban pemegang HMETD atau calon pemegang HMETD.

- **Bentuk dari Sertifikat Bukti HMETD**

Bagi pemegang saham Perseroan yang sahamnya belum dimasukkan dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan Sertifikat Bukti HMETD yang mencantumkan nama dan alamat pemegang HMETD, jumlah saham yang dimiliki, jumlah HMETD yang dapat digunakan untuk membeli Saham HMETD, jumlah Saham HMETD yang akan dibeli, jumlah harga yang harus dibayar, jumlah pemesanan Saham HMETD tambahan, kolom endorsemen dan keterangan lain yang diperlukan.

Bagi pemegang saham yang sahamnya berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan tidak akan menerbitkan Sertifikat Bukti HMETD, melainkan akan melakukan pengkreditan HMETD ke Rekening Efek atas nama Bank Kustodian atau Perusahaan Efek yang ditunjuk masing-masing pemegang saham di KSEI.

- **Pemecahan Sertifikat Bukti HMETD**

Bagi pemegang Sertifikat Bukti HMETD yang ingin menjual atau mengalihkan sebagian dari HMETD yang dimilikinya, maka pemegang Sertifikat Bukti HMETD yang bersangkutan dapat menghubungi BAE Perseroan untuk mendapatkan denominasi HMETD yang diinginkan. Pemegang HMETD dapat melakukan pemecahan Sertifikat Bukti HMETD mulai dari tanggal 02 Januari 2023 sampai dengan tanggal 13 Januari 2023.

Sertifikat Bukti HMETD hasil pemecahan dapat diambil dalam waktu 1 (satu) Hari Bursa setelah permohonan diterima lengkap oleh BAE Perseroan.

Adapun biaya pemecahan Sertifikat Bukti HMETD adalah sebesar Rp 6.000,- per sertifikat dan dibayarkan oleh pihak yg mengajukan pemecahan Sertifikat Bukti HMETD tersebut.

- **Nilai Teoretis HMETD**

Nilai Teoretis HMETD yang ditawarkan oleh pemegang HMETD yang sah akan berbeda-beda dari HMETD yang satu dengan yang lainnya berdasarkan kekuatan permintaan dan penawaran yang ada pada saat ditawarkan.

Berikut disajikan perhitungan teoretis Nilai Teoretis HMETD dalam PMHMETD I ini. Perhitungan di bawah ini hanya merupakan ilustrasi teoretis dan bukan dimaksudkan sebagai jaminan ataupun perkiraan dari nilai HMETD. Ilustrasi diberikan untuk memberikan gambaran umum dalam menghitung nilai teoretis HMETD.

Asumsi:

Harga penutupan saham pada Hari Bursa terakhir sebelum perdagangan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu	=	Rp a
Harga Pelaksanaan HMETD	=	Rp b
Jumlah saham yang beredar sebelum PMHMETD I	=	A
Jumlah saham yang ditawarkan dalam PMHMETD I	=	B
Jumlah saham yang beredar setelah PMHMETD I	=	A + B
Harga teoretis saham setelah PMHMETD I	=	$\frac{(Rp\ a \times A) + (Rp\ b \times B)}{(A + B)}$
	=	Rp c
Harga teoretis HMETD per Saham	=	Rp c - Rp b

- **Penggunaan Sertifikat Bukti HMETD**

Sertifikat Bukti HMETD adalah bukti hak yang diberikan Perseroan kepada pemegangnya untuk membeli Saham Baru. Sertifikat Bukti HMETD hanya diterbitkan bagi pemegang saham yang belum melakukan konversi saham dan digunakan untuk memesan Saham Baru. Sertifikat Bukti HMETD tidak dapat ditukarkan dengan uang atau apapun pada Perseroan, serta tidak dapat diperdagangkan dalam bentuk fotokopi. Bukti kepemilikan HMETD untuk pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI akan diberikan oleh KSEI melalui Perusahaan Efek atau Bank Kustodiannya.

- **Pecahan HMETD**

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 32/2015, dalam hal pemegang saham mempunyai HMETD dalam bentuk pecahan, hak atas pecahan saham dalam penambahan modal dengan memberikan HMETD tersebut wajib dijual oleh Perseroan dan hasil penjualannya dimasukkan ke dalam rekening Perseroan.

- **Lain-lain**

Syarat dan kondisi HMETD ini berada dan tunduk pada hukum yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia. Segala biaya yang timbul dalam rangka pemindahan hak atas pemindahan HMETD menjadi beban tanggungan Pemegang Sertifikat Bukti HMETD atau calon pemegang HMETD.

KETERANGAN TENTANG WARAN SERI II

Keterangan mengenai Waran Seri II di bawah ini merupakan rangkuman dari Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri II dan perubahannya, namun bukan merupakan salinan selengkapnya dari keseluruhan ketentuan dan persyaratan yang tercantum di dalam akta tersebut. Adapun salinan selengkapnya dapat diperoleh atau dibaca di kantor Perseroan dan kantor Pengelola Administrasi Waran Seri II pada setiap hari dan jam kerja.

a. Definisi

- i Waran Seri II berarti Surat Kolektif Waran Seri II atau bukti kepemilikan yang merupakan tanda bukti yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli Saham Hasil Pelaksanaan sesuai dengan Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri II dan dengan memperhatikan Peraturan Pasar Modal dan ketentuan KSEI yang berlaku;
- ii Surat Kolektif Waran Seri II berarti bukti pemilikan sejumlah Waran Seri II, dalam kelipatan tertentu yang diterbitkan oleh Perseroan yang memuat nama, alamat, Pemegang Waran Seri II dan jumlah Waran Seri II serta keterangan lain yang dianggap perlu;
- iii Pelaksanaan Waran Seri II berarti pelaksanaan hak membeli Saham Baru oleh Pemegang Waran Seri II;
- iv Harga Pelaksanaan berarti harga setiap saham yang harus dibayar pada saat Pelaksanaan Waran Seri II, dan sebagai Harga Pelaksanaan awal ditentukan sebesar Rp1.100,- (seribu seratus Rupiah). Terhadap Harga Pelaksanaan awal tersebut dapat terjadi perubahan apabila terjadi penyesuaian Harga Pelaksanaan sebagaimana tersebut dalam huruf g di bawah;
- v Saham Hasil Pelaksanaan berarti Saham Baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan sebagai hasil pelaksanaan Waran Seri II, dan merupakan saham yang telah disetor penuh yang menjadi bagian dari modal saham Perseroan serta memberikan kepada pemegangnya yang namanya dengan sah terdaftar dalam daftar pemegang saham hak-hak yang sama dengan hak-hak pemegang saham Perseroan lainnya, satu dan lain dengan memperhatikan ketentuan KSEI yang berlaku.
- vi Tanggal Jatuh Tempo yang juga merupakan Jangka Waktu Waran Seri II berarti hari terakhir berlakunya Waran Seri II, yaitu tanggal 30 Desember 2025.

b. Hak Atas Waran Seri II

Setiap 1 (satu) saham biasa atas nama yang diperoleh pemegang saham yang namanya tercatat dalam daftar pemegang saham Perseroan dalam rangka PMHMETD I baik yang merupakan hasil pelaksanaan HMETD, memperoleh 1 (satu) Waran Seri II yang diberikan secara cuma-cuma yang dapat dilaksanakan dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp1.100,- (seribu seratus Rupiah) atau harga lain sesuai dengan penyesuaian yang dilakukan Perseroan terhadap Harga Pelaksanaan dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagaimana termuat dalam Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri II.

Hak atas Waran Seri II untuk pertama kalinya melekat pada pemegang saham yang berasal dari Saham yang ditawarkan/dijual melalui PMHMETD I. Waran Seri II yang diterbitkan adalah Waran Seri II atas nama yang

terdaftar dalam Daftar Pemegang Waran Seri II dan dapat diperdagangkan di Bursa Efek selama periode perdagangan Waran Seri II. Pengelola Administrasi Waran Seri II wajib menyimpan dan mengelola Daftar Pemegang Waran Seri II untuk kepentingan Perseroan dengan memperhatikan ketentuan dalam Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri II.

Setiap pemegang 1 (satu) Waran Seri II yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Waran Seri II berhak untuk membeli 1 (satu) saham biasa dengan cara melakukan Pelaksanaan Waran Seri II, setiap Hari Kerja selama Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri II dengan membayar Harga Pelaksanaan, dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan Pernyataan Penerbitan Waran.

Pemegang Waran Seri II berhak melaksanakan Waran Seri II menjadi Saham selama Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri II. Setiap Waran Seri II Yang Belum Dilaksanakan selambat-lambatnya pada pukul 16.00 (enam belas) Waktu Indonesia Barat pada hari kerja terakhir sebelum Tanggal Jatuh Tempo menjadi batal dan tidak berlaku lagi untuk kepentingan apapun juga dan Pemegang Waran Seri II tersebut tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi berupa apapun dari Perseroan.

c. Bentuk Waran Seri II

Untuk pertama kalinya Waran Seri II akan didistribusikan dalam bentuk elektronik atau tanpa warkat. Pemegang Waran Seri II wajib menunjuk Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang telah menjadi Pemegang Rekening di KSEI untuk menerima dan menyimpan Waran Seri II yang didistribusikan oleh Perseroan.

d. Jangka Waktu Pelaksanaan (Periode Pelaksanaan Waran)

Jangka waktu pelaksanaan berarti jangka waktu dapat dilaksanakannya Waran Seri II, yaitu sejak tanggal 18 Juli 2023 sampai dengan tanggal 30 Desember 2025.

e. Prosedur Pelaksanaan Waran Seri II

Prosedur Pelaksanaan Waran Seri II yang tidak berada dalam penitipan kolektif KSEI (berbentuk warkat):

- Pada jam kerja yang umumnya berlaku selama Jangka Waktu Pelaksanaan, setiap Pemegang Waran Seri II dapat melakukan Pelaksanaan Waran Seri II menjadi Saham Baru yang dikeluarkan dari saham portepel yang dipegangnya menjadi saham hasil pelaksanaan Waran Seri II berdasarkan syarat dan ketentuan dalam Pernyataan Penerbitan Waran Seri II.
- Pelaksanaan Waran Seri II dapat dilakukan di kantor pusat Pengelola Administrasi Waran Seri II.
- Pada Tanggal Pelaksanaan, para pemegang Waran Seri II yang bermaksud untuk melaksanakan Waran Seri II yang dimilikinya menjadi Saham Baru, wajib untuk menyerahkan Dokumen Pelaksanaan kepada Bank Kustodian dan/atau Perusahaan Efek untuk diserahkan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri II :
 - i. Formulir Pelaksanaan yang dilekatkan pada setiap Surat Kolektif Waran Seri II dengan memperhatikan ketentuan KSEI.
 - ii. Bukti Pembayaran Harga Pelaksanaan, sebagai bukti telah dibayarnya Harga Pelaksanaan oleh Pemegang Waran Seri II kepada Perseroan.
- Atas penyerahan Dokumen Pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran Seri II wajib menyerahkan bukti telah diterimanya Dokumen Pelaksanaan (selanjutnya akan disebutkan "Bukti Penerimaan Dokumen Pelaksanaan") kepada Pemegang Waran Seri II.
- Dokumen Pelaksanaan yang telah diterima oleh Pengelola Administrasi Waran Seri II tidak dapat dibatalkan dan ditarik kembali.
- Pemegang Waran Seri II yang tidak menyerahkan Dokumen Pelaksanaan masa pelaksanaan tidak berhak lagi melaksanakan Waran Seri II menjadi saham.

- Pemegang Waran Seri II yang tidak menyerahkan Dokumen Pelaksanaan dalam Jangka Waktu Pelaksanaan tidak berhak lagi melaksanakan Pelaksanaan Waran Seri II menjadi Saham.
- Dalam jangka waktu 1 (satu) Hari Kerja setelah Pengelola Administrasi Waran Seri II menerima Dokumen Pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran Seri II akan melakukan penelitian terhadap kelengkapan Dokumen Pelaksanaan serta kebenaran tentang terdaptarnya Pemegang Waran Seri II dalam Daftar Pemegang Waran Seri II.
- Pada Hari Kerja berikutnya, apabila:
 - (i) Pengelola Administrasi Waran Seri II diberi kuasa oleh Perseroan, maka Pengelola Administrasi Waran Seri II akan meminta konfirmasi dari bank tempat Perseroan membuka rekening khusus mengenai pembayaran atas Harga Pelaksanaan telah diterima dengan baik (*in good funds*);
 - (ii) Pengelola Administrasi Waran Seri II tidak diberi kuasa oleh Perseroan, maka Pengelola Administrasi Waran- Seri I akan meminta konfirmasi kepada Perseroan mengenai dapat atau tidaknya Waran Seri II dilaksanakan, dengan ketentuan apabila dalam waktu 1 (satu) Hari Kerja Perseroan tidak memberikan jawaban, maka Perseroan dianggap menyetujui.
- Dalam 3 (tiga) Hari Kerja setelah tanggal penerimaan Dokumen Pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran Seri II memberikan konfirmasi kepada Pemegang Waran Seri II mengenai diterima atau ditolaknya permohonan untuk melakukan pelaksanaan.
- Selambat-lambatnya 4 (empat) Hari Kerja setelah Pengelola Administrasi Waran Seri II menerima persetujuan Perseroan, para Pemegang Waran Seri II dapat menukarkan Bukti Penerimaan Dokumen Pelaksanaan dengan Saham Hasil Pelaksanaan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri II dan Pengelola Administrasi Waran Seri II wajib mendistribusikan Saham Hasil Pelaksanaan Waran Seri II ke dalam rekening efek pemegang saham pada penitipan kolektif KSEI.
- Untuk keperluan penerimaan atas pembayaran Harga Pelaksanaan dan biaya-biaya lain sehubungan dengan Pelaksanaan Waran Seri II, Perseroan membuka dan mengoperasikan rekening khusus dan apabila terjadi perubahan rekening khusus maka Perseroan melalui Pengelola Administrasi Waran Seri II akan memberitahukan kepada Pemegang Waran Seri II sesuai dengan ketentuan dalam Pernyataan Penerbitan Waran Seri II.
- Dalam hal pelaksanaan sebagian jumlah Waran Seri II yang diwakili dalam Surat Kolektif Waran Seri II, terlebih dahulu harus diadakan pemecahan atas sertifikat tersebut maka pemecahan atas sertifikat tersebut menjadi biaya Pemegang Waran Seri II yang bersangkutan. Pengelola Administrasi Waran Seri II selanjutnya menerbitkan Surat Kolektif Waran Seri II baru atas nama Pemegang Waran Seri II dalam jumlah yang sesuai dengan Waran Seri II yang belum atau tidak dilaksanakan berdasarkan ketentuan dalam Pernyataan Penerbitan Waran Seri II.
- Saham Hasil Pelaksanaan memberikan hak kepada pemegangnya yang namanya dengan sah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham yang mempunyai hak yang sama seperti Saham yang lainnya dalam Perseroan.
- Perseroan berkewajiban untuk menanggung segala biaya sehubungan dengan pelaksanaan Waran Seri II menjadi Saham Baru dan pencatatan Saham Hasil Pelaksanaan pada Bursa Efek.
- Apabila terjadi penyesuaian terhadap harga dan jumlah Waran Seri II sebagaimana diatur dalam Pernyataan Penerbitan Waran Seri II, Perseroan wajib segera memberitahukan secara tertulis kepada Pengelola Administrasi Waran Seri II mengenai harga dan jumlah Pelaksanaan Waran Seri II (berikut pernyataan singkat mengenai fakta-fakta sehingga diperlukannya penyesuaiannya tersebut). Pemberitahuan tersebut disampaikan dalam jangka waktu tidak lebih dari 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterimanya fakta-fakta yang menyebabkan penyesuaian tersebut, penyesuaian dimaksud berlaku efektif sesuai dengan Pernyataan Penerbitan Waran Seri II.
- Prosedur Pelaksanaan Waran Seri II (tanpa warkat) yang berada dalam penitipan kolektif KSEI berlaku sesuai dengan ketentuan KSEI dan peraturan pasar modal.

Prosedur Pelaksanaan Waran Seri II yang berada dalam penitipan kolektif KSEI:

1. Pemegang Waran Seri II yang memiliki Waran Seri II dalam sub rekening efek miliknya di KSEI, dapat melakukan pelaksanaan Waran Seri II secara elektronik (scripless) sejak tanggal dimulainya periode pelaksanaan Waran Seri II sampai dengan tanggal berakhirnya masa berlaku Waran Seri II.

2. Pemegang Waran Seri II melaksanakan penukaran Waran Seri II menjadi saham Perseroan dengan cara memberikan instruksi tertulis yang ditandatangani dengan meterai cukup kepada anggota bursa dimana pemegang Waran Seri II memiliki sub rekening efek.
3. Pemegang Waran Seri II wajib memastikan kecukupan dana dalam Rekening Dana Nasabah yang dimilikinya pada anggota bursa bersangkutan sehubungan dengan instruksi pelaksanaan Waran Seri II yang diberikan kepada anggota bursa tempat sub rekening efek berada.
4. Dana untuk pembayaran pelaksanaan Waran Seri II wajib tersedia pada batas waktu transaksi harian yang ditetapkan oleh masing-masing anggota bursa tempat sub rekening efek pemegang Waran Seri II.
5. Anggota Bursa hanya wajib melaksanakan instruksi pemegang Waran Seri II untuk menukarkan Waran Seri II dengan saham, apabila ketentuan sebagaimana dimaksud dalam nomor 1,2,3 dan 4 diatas terpenuhi selama jam-jam operasional KSEI.
6. Pemegang Waran Seri II yang menukarkan Waran Seri II menjadi saham secara elektronik akan menerima saham Perseroan dalam sub rekening efek yang dimilikinya di Anggota Bursa bersangkutan pada Hari Bursa berikutnya setelah tanggal pelaksanaan instruksi penukaran Waran Seri II sebagaimana dimaksud dalam nomor 5 diatas.

f. Rekening Pembayaran Pelaksanaan Waran Seri II

Untuk keperluan penerimaan atas pembayaran Harga Pelaksanaan, Perseroan membuka dan mengoperasikan rekening sebagai berikut :

PT Bank CIMB Niaga Tbk
Cabang KCS Victoria
Atas nama PT Perintis Trinita Properti Tbk
No. Rekening 860011547800

g. Penyesuaian Harga Pelaksanaan dan Jumlah Waran Seri II

Bila terjadi perubahan nilai nominal terhadap Saham Perseroan dari saham-saham yang sudah disetor penuh karena penggabungan (*reverse stock*) nilai nominal dan/atau pemecahan nilai nominal (*stock split*), maka :

$$\text{Harga Pelaksanaan Baru} = \frac{\text{Harga nominal baru setiap saham}}{\text{Harga nominal lama setiap saham}} \times A$$

$$\text{Jumlah Waran Seri II Baru} = \frac{\text{Harga nominal baru setiap saham}}{\text{Harga nominal lama setiap saham}} \times B$$

A = Harga Pelaksanaan Waran Seri II

B = Jumlah awal Waran Seri II yang Beredar

Dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Perseroan dapat mengubah Penerbitan Waran Seri II kecuali mengenai Jangka Waktu Pelaksanaan dengan ketentuan sebagai berikut:

- i. Persetujuan Pemegang Waran Seri II yang mewakili lebih dari 50% (lima puluh persen) dari Waran Seri II.
- ii. Perseroan wajib mengumumkan setiap perubahan Penerbitan Waran Seri II di dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia selambatnya dalam waktu 30 (tiga puluh) Hari Kalender sebelum ditandatangani Pengubahan Penerbitan Waran Seri II, dan bilamana selambatnya dalam waktu 21 (dua puluh satu) Hari Kalender setelah pengumuman tersebut, Pemegang Waran Seri II lebih dari 50% tidak menyatakan keberatan secara tertulis atau tidak memberikan tanggapan secara tertulis maka pemegang Waran Seri II dianggap telah menyetujui usulan perubahan tersebut.
- iii. Setiap perubahan Penerbitan Waran Seri II, harus dilakukan dengan akta yang dibuat secara notariil dan pengubahan tersebut mengikat Perseroan dan Pemegang Waran Seri II, dengan

memperhatikan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Pernyataan Penerbitan Waran Seri II, Peraturan Pasar Modal dan ketentuan KSEI.

Penyesuaian tersebut mulai berlaku pada saat dimulainya perdagangan saham Perseroan di Bursa Efek dengan nilai nominal yang baru yang diumumkan dalam 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang memiliki peredaran yang luas.

h. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Likuiditas Waran Seri II

Likuiditas Waran Seri II yang diterbitkan oleh Perseroan dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor sebagai berikut:

- Selisih antara harga pasar saham dengan harga pelaksanaan Waran Seri II;
- Keterbatasan jumlah Waran Seri II yang beredar;
- Motif investor dalam memiliki Waran Seri II untuk investasi jangka panjang, dan;
- Jangka waktu Waran Seri II.

i. Pengalihan Hak Atas Waran Seri II

- i. Hak atas Waran Seri II dapat beralih karena terjadinya tindakan hukum antara lain transaksi jual beli, hibah maupun peristiwa hukum pewarisan akibat kematian Pemegang Waran Seri II.
- ii. Dengan memperhatikan Peraturan Pasar Modal, BAE tidak akan mengakui permohonan pengalihan Waran Seri II kecuali apabila ketentuan-ketentuan dalam Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri II telah dipenuhi.
- iii. Setiap orang yang memperoleh hak atas Waran Seri II karena hibah maupun pewarisan akibat kematian Pemegang Waran Seri II atau karena sebab lain yang mengakibatkan pemilikan Waran Seri II beralih dapat mengajukan permohonan tertulis kepada BAE yang bertindak untuk dan atas nama Perseroan untuk didaftar sebagai Pemegang Waran Seri II dengan mengajukan bukti-bukti haknya dan dengan membayar biaya administrasi dan biaya lainnya yang dikeluarkan untuk pengalihan Waran Seri II, permohonan tersebut harus diberitahukan kepada Perseroan.
- iv. Pendaftaran hanya dapat dilakukan apabila BAE telah menerima dokumen peralihan dengan lengkap dengan memperhatikan Peraturan Pasar Modal.
- v. BAE bertanggung jawab untuk menerbitkan Surat Kolektif Waran Seri II yang baru karena terjadinya hibah maupun peristiwa hukum pewarisan berdasarkan dokumen-dokumen pendukungnya termasuk surat persetujuan Direksi Perseroan atas terjadinya hibah/warisan tersebut yang telah diperiksa keabsahannya oleh BAE dan BAE menyerahkan kepada penerima hibah atau (para) ahli waris yang bersangkutan.
- vi. Dalam hal satu Waran Seri II karena warisan atau karena sebab apapun menjadi hak beberapa orang maka kepada orang atau pihak yang memiliki secara bersama-sama tersebut wajib menunjuk secara tertulis 1 (satu) orang atau 1 (satu) pihak diantara mereka sebagai wakil mereka bersama dan hanya nama wakil tersebut yang akan dimasukkan ke dalam Daftar Pemegang Waran Seri II dan wakil ini akan dianggap sebagai pemegang yang sah dari Waran Seri II bersangkutan dan berhak untuk melaksanakan dan menggunakan semua hak yang diberikan kepada Pemegang Waran Seri II. Sebelum BAE menerima pemberitahuan secara tertulis sehubungan dengan penunjukan wakil bersama tersebut, BAE atau Perseroan akan memperlakukan pihak yang namanya terdaftar dalam Daftar Pemegang Waran Seri II sebagai satu-satunya pihak yang berhak untuk melaksanakan dan menggunakan hak-haknya sebagai Pemegang Waran Seri II.
- vii. Pendaftaran pengalihan hak atas Waran Seri II dilakukan oleh BAE yang bertindak untuk dan atas nama Perseroan dengan memberikan catatan mengenai peralihan hak itu di dalam Daftar Pemegang Waran Seri II berdasarkan surat-surat yang cukup membuktikan mengenai pengalihan hak termasuk bukti akta hibah yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan telah disetujui oleh Direksi Perseroan dengan memperhatikan Peraturan Pasar Modal.
- viii. Peralihan hak atas Waran Seri II mulai berlaku setelah pendaftaran dari peralihan tersebut tercatat dalam Daftar Pemegang Waran Seri II.
- ix. Untuk Waran Seri II yang masuk pada Penitipan Kolektif berlaku peraturan KSEI.

j. Penggantian Waran Seri II

- i. Jika Surat Kolektif Waran Seri II rusak atau tidak dapat dipakai lagi atau karena sebab lain yang ditetapkan oleh Perseroan maka atas permintaan tertulis dari yang berkepentingan kepada BAE, BAE akan memberikan pengganti Surat Kolektif Waran Seri II baru menggantikan Surat Kolektif Waran Seri II yang tidak dapat dipakai lagi tersebut, sedangkan asli Surat Kolektif Waran Seri II yang rusak atau tidak dapat dipakai lagi tersebut harus dikembalikan kepada Perseroan.
- ii. Jika BAE menolak memberi pengganti Surat Kolektif Waran Seri II maka BAE wajib memberikan alasan penolakan tersebut kepada Pemegang Waran Seri II secara tertulis dengan tembusan kepada Perseroan dan OJK dalam waktu 6 (enam) Hari Kerja setelah diterimanya permintaan tersebut.
- iii. Jika Surat Kolektif Waran Seri II hilang atau musnah maka untuk Surat Kolektif Waran Seri II tersebut akan diterbitkan Surat Kolektif Waran Seri II yang baru dengan terlebih dahulu menyerahkan bukti-bukti yang cukup dengan jaminan-jaminan yang dianggap perlu oleh BAE serta diumumkan di Bursa Efek dengan memperhatikan Peraturan Pasar Modal dan peraturan KSEI.
- iv. Perseroan atau BAE berhak untuk menetapkan dan menerima jaminan-jaminan tentang pembuktian dan penggantian kerugian kepada pihak yang meminta pengeluaran penggantian Surat Kolektif Waran Seri II yang dianggap perlu untuk mencegah adanya kerugian yang akan diderita oleh Perseroan.
- v. Semua biaya yang berhubungan dengan pengeluaran penggantian Surat Kolektif Waran Seri II yang hilang atau rusak ditanggung dan dibayar oleh mereka yang meminta pengeluaran pengganti Surat Kolektif Waran Seri II tersebut.
- vi. Asli Surat Kolektif Waran Seri II yang telah dikeluarkan penggantinya tersebut tidak berlaku lagi.
- vii. Setelah lewat Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri II maka setiap Waran Seri II yang belum dilaksanakan tidak akan berlaku lagi untuk kepentingan apapun juga.
- viii. Perseroan melalui BAE berkewajiban menyampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada OJK mengenai setiap penggantian Surat Kolektif Waran Seri II yang hilang atau rusak.
- ix. Tata cara penggantian Surat Kolektif Waran Seri II dilakukan mengikuti tata cara yang berlaku untuk penggantian surat saham dengan memperhatikan ketentuan Bursa Efek dan ketentuan KSEI serta dengan memperhatikan Peraturan Pasar Modal.

k. Pengelola Administrasi Waran Seri II

Perseroan telah menunjuk Pengelolaan Administrasi Waran Seri II sebagai berikut:

PT Adimitra Jasa Korpora

Kirana Boutique Office Blok F3 No 5, Jl. Kirana Avenue III

Kelapa Gading, Jakarta Utara

Telepon : (021) 2974 5222, Fax : (021) 2928 9961

Dalam hal ini Pengelola Administrasi Waran Seri II bertugas untuk melaksanakan pengelolaan administrasi Waran Seri II dan pengelolaan administrasi Saham Hasil Pelaksanaan Waran Seri II.

l. Status Saham Hasil Pelaksanaan

Saham hasil pelaksanaan yang dikeluarkan dari portepel Perseroan atas Pelaksanaan Waran Seri II diperlakukan sebagai saham yang telah disetor penuh yang menjadi bagian dari modal saham Perseroan serta memberi hak kepada pemegangnya yang namanya dengan sah terdaftar dalam daftar pemegang saham Perseroan yang mempunyai hak yang sama seperti pemegang saham Perseroan lainnya sebagaimana ditentukan dalam anggaran dasar Perseroan.

m. Penggabungan, Peleburan dan Likuidasi

Apabila dalam Jangka Waktu Waran Seri II terjadi penggabungan, pemisahan, peleburan, pengambilalihan atau likuidasi maka dalam waktu selambat-lambatnya 5 (lima) Hari Kerja setelah keputusan tersebut diambil Perseroan berkewajiban memberitahukan kepada Pemegang Waran Seri II sesuai dengan Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri II.

Perseroan memberi hak kepada Pemegang Waran Seri II dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sebelum keputusan tersebut berlaku efektif untuk melaksanakan Waran Seri II yang dimilikinya.

Dalam hal Perseroan melakukan penggabungan atau peleburan dengan perusahaan lain maka perusahaan yang menerima penggabungan atau peleburan yang merupakan hasil penggabungan atau peleburan dengan Perseroan wajib bertanggung jawab dan tunduk pada Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri II dan pemegang Waran Seri II dapat melaksanakan Waran Seri II menjadi saham di perusahaan hasil penggabungan atau peleburan dengan memperhatikan ketentuan dalam Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri II dan peraturan perundangan yang berlaku.

n. Hukum Yang Berlaku

Penerbitan Waran Seri II ini tunduk pada hukum yang berlaku di negara Republik Indonesia.

PENCATATAN SAHAM YANG DITERBITKAN PERSEROAN DI BEI

Saham Hasil Pelaksanaan HMETD yang ditawarkan melalui PMHMETD I ini seluruhnya merupakan Saham yang dikeluarkan dari Portepel Perseroan dan akan dicatatkan di Bursa Efek Indonesia sejumlah 147.795.558 (seratus empat puluh tujuh juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu lima ratus lima puluh delapan) Saham Baru atau sebesar 3,09% (tiga koma nol sembilan persen) dari total modal ditempatkan dan disetor setelah PMHMETD I. Saham baru tersebut memiliki hak yang sama dan sederajat dengan saham lainnya yang telah dikeluarkan oleh Perseroan, serta tidak ada pembatasan atas pencatatan saham. Setelah PMHMETD I dan dengan diasumsikan bahwa Waran Seri I telah terlaksana seluruhnya, maka total keseluruhan saham yang akan dicatatkan adalah sebanyak-banyaknya 4.780.662.318 saham. Adapun jika seluruh Waran Seri II dilaksanakan, maka total keseluruhan saham yang akan dicatatkan adalah sebanyak-banyaknya 4.928.457.876 saham. Adapun pelaksanaan PMHMETD I ini tidak akan mengakibatkan terjadinya perubahan pengendali Perseroan.

Tidak terdapat pembatasan-pembatasan atas pencatatan saham yang diterbitkan oleh Perseroan.

HINGGA PROSPEKTUS INI DITERBITKAN, PERSEROAN TIDAK MEMILIKI RENCANA UNTUK MENERBITKAN ATAU MENCATATKAN SAHAM BARU ATAU EFEK LAINNYA YANG DAPAT Dikonversikan menjadi Saham di Luar yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini, kecuali Waran Seri I dan Waran Seri II, dalam kurun waktu 12 (dua belas) bulan setelah efektifnya pernyataan pendaftaran dalam rangka PMHMETD I ini.

II. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM

Asumsi 1: Apabila dana yang diperoleh Perseroan maksimal sebesar RP 90.635.750.100,-, maka Perseroan akan menggunakan dana hasil PMHMETD I setelah dikurangi biaya emisi untuk pengambilalihan aset berupa tanah di Labuan Bajo dan Lampung secara inbreg, dengan rincian sebagai berikut:

- Sebesar Rp. 43.103.000.700,- akan digunakan untuk pengambilalihan aset berupa tanah di Labuan Bajo seluas 193.400m² yang dimiliki oleh PT Manggarai Anugerah Semesta (“MAS”) dengan cara setoran modal dalam bentuk selain uang oleh MAS sejumlah 47.892.223 saham baru. Tanah di Labuan Bajo yang berada di kawasan TanaMori merupakan Kawasan Pariwisata kelas dunia yang akan dikembangkan oleh Perseroan dengan konsep “*World-Class Digital Sustainable Tourism Destination next to Komodo National Park*”. Perseroan berencana menghadirkan kompleks komersil pariwisata seperti pusat edukasi pariwisata Flores, villa, *boutique hotel*, dan kebun binatang. Kawasan TanaMori tersebut diharapkan akan menjadi destinasi pariwisata digital berkelanjutan kelas dunia, yang paling diminati baik oleh wisatawan asing dan lokal di semua kelompok usia.
- Sebesar Rp. 43.538.999.400,- 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 dengan cara setoran modal dalam bentuk selain uang oleh Drs. Mawardi sejumlah 2.297.707 saham, Paryan sejumlah 1.275.232 saham dan Jumino sejumlah 1.059.920 saham, Muhammad Kemal Dinata sejumlah 9.231.394 saham dan Nadya Raisya Setia Murti sejumlah 34.512.413 saham dimana total keseluruhan berjumlah 48.376.666 saham. Tanah tersebut akan dibangun kawasan properti dengan konsep “*Modern 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* multifungsi, SOHO, *Shophouse*, dan *ready to build land* yang memberikan fleksibilitas fungsi sehingga penghuni bisa mempunyai kemudahan untuk berbisnis maupun bertempat tinggal. Adapun rincian kepemilikan aset adalah sebagai berikut:

No Sertifikat	Nama Pemegang Hak	Luas (m ²)	% Kepemilikan
1273	Muhammad Kemal Dinata	17.750	19,08%
1596	Drs. Mawardi	4.418	4,75%
1700	Paryan	811	0,87%
1699	Paryan	1.641	1,76%
1698	Jumino	2.038	2,19%
1686	Nadya Raisya Setia Murti	13.000	13,98%
1685	Nadya Raisya Setia Murti	11.585	12,45%
1547	Nadya Raisya Setia Murti	33.890	36,43%
983	Nadya Raisya Setia Murti	7.885	8,48%
TOTAL		93.018	100,00%

Asumsi 2: Apabila dana yang diperoleh Perseroan maksimal sebesar Rp 104.405.750.100,- maka Perseroan akan menggunakan dana hasil PMHMETD I setelah dikurangi biaya emisi untuk:

- Pengambilalihan aset berupa tanah di Labuan Bajo dan Lampung secara inbreg yang telah diungkapkan pada Asumsi 1.
- Sisanya atau sebanyak-banyaknya sebesar Rp 13.770.000.000,- akan digunakan untuk modal kerja Perseroan, yaitu biaya operasional dan biaya pengembangan lahan di Lampung dan Labuan Bajo berupa jasa teknis atas konsultasi bisnis (seperti biaya pengelolaan dan pengawasan, serta biaya konsultasi dengan Konsultan *Feasibility Study*, Konsultan *Master Planner*, dan Konsultan *Land Contour*) dan pengadaan berupa pengurukan lahan di Lampung.

Asumsi 3: Apabila dana yang diperoleh Perseroan lebih dari Rp 104.405.750.100,- maka Perseroan akan menggunakan dana hasil PMHMETD I setelah dikurangi biaya emisi untuk:

1. Pengambilalihan aset berupa tanah di Labuan Bajo dan Lampung secara inbreg yang telah diungkapkan pada Asumsi 1.
2. Sebanyak-banyaknya sebesar Rp 13.770.000.000,- akan digunakan untuk modal kerja Perseroan, yaitu biaya operasional dan biaya pengembangan lahan di Lampung dan Labuan Bajo berupa jasa teknis atas konsultasi bisnis (seperti biaya pengelolaan dan pengawasan, serta biaya konsultasi dengan Konsultan *Feasibility Study*, Konsultan *Master Planner*, dan Konsultan *Land Contour*) dan pengadaan berupa pengurukan lahan di Lampung.
3. Sisanya atau sebanyak-banyaknya sebesar Rp 28.611.433.673,- akan digunakan untuk mengurangi kewajiban utang jangka panjang Perseroan kepada pihak-pihak terafiliasi yaitu Septian Starlin, Johannes L Andayaprana, Chandra, DR. Ir. Matus Yusuf, MM, MBA, dan Ishak Chandra dengan rincian sebagai berikut:

Pihak 1:

Pemberi Pinjaman	: Septian Starlin
Hubungan Afiliasi	: Komisaris Utama Perseroan dan Direktur Utama KDI dimana KDI adalah Pemegang Saham Perseroan
Tanggal Perjanjian Pengakuan Utang	: 30 Juni 2018
Tanggal Addendum Perjanjian Pengakuan Utang	: 30 Juni 2019
Tanggal Addendum II Perjanjian Pengakuan Utang	: 12 Desember 2019
Nilai Awal Pinjaman (dalam ribuan)	: Setinggi-tingginya Rp 15.000.000
Nilai Pinjaman Saat Ini per 30 November 2022 (dalam ribuan)	: Rp 9.319.355
Penggunaan Pinjaman	: Operasional Perseroan
*Rencana Pinjaman yang Akan Dibayar (dalam ribuan)	: Rp 7.252.985
Sisa Pinjaman Setelah Dibayar Sebagian (dalam ribuan)	: Rp 2.066.370
Jatuh Tempo	: 12 Desember 2024

Pihak 2:

Pemberi Pinjaman	: Johannes L Andayaprana
Hubungan Afiliasi	: Direktur Perseroan dan Komisaris KDI dimana KDI adalah sebagai Pemegang Saham Perseroan
Tanggal Perjanjian Pengakuan Utang	: 30 Juni 2018
Tanggal Addendum Perjanjian Pengakuan Utang	: 30 Juni 2019
Tanggal Addendum II Perjanjian Pengakuan Utang	: 12 Desember 2019
Nilai Awal Pinjaman (dalam ribuan)	: Setinggi-tingginya Rp 7.500.000
Nilai Pinjaman Saat Ini per 30 November 2022 (dalam ribuan)	: Rp 4.279.153
Penggunaan Pinjaman	: Operasional Perseroan
*Rencana Pinjaman yang Akan Dibayar (dalam ribuan)	: Rp 3.144.325
Sisa Pinjaman Setelah Dibayar Sebagian (dalam ribuan)	: Rp 1.134.828
Jatuh Tempo	: 12 Desember 2024

Pihak 3:

Pemberi Pinjaman	: Chandra
Hubungan Afiliasi	: Direktur Perseroan dan Direktur III dimana III adalah Pemegang Saham Perseroan

Tanggal Perjanjian Pengakuan Utang	: 30 Juni 2018
Tanggal Addendum Perjanjian Pengakuan Utang	: 30 Juni 2019
Tanggal Addendum II Perjanjian Pengakuan Utang	: 12 Desember 2019
Nilai Awal Pinjaman (dalam ribuan)	: Setinggi-tingginya Rp 13.500.000
Nilai Pinjaman Saat Ini per 30 November 2022 (dalam ribuan)	: Rp 5.798.706
Penggunaan Pinjaman	: Operasional Perseroan
*Rencana Pinjaman yang Akan Dibayar (dalam ribuan)	: Rp 5.298.706
Sisa Pinjaman Setelah Dibayar Sebagian (dalam ribuan)	: Rp 500.000
Jatuh Tempo	: 12 Desember 2024

Pihak 4:

Pemberi Pinjaman	: DR. Ir. Matius Yusuf, MM, MBA
Hubungan Afiliasi	: Komisaris Utama dan Komisaris III dimana III adalah sebagai Pemegang Saham Perseroan
Tanggal Perjanjian Pengakuan Utang	: 30 Juni 2019
Tanggal Addendum Perjanjian Pengakuan Utang	: 12 Desember 2019
Nilai Awal Pinjaman (dalam ribuan)	: Setinggi-tingginya Rp 18.000.000
Nilai Pinjaman Saat Ini per 30 November 2022 (dalam ribuan)	: Rp 9.013.386
Penggunaan Pinjaman	: Operasional Perseroan
*Rencana Pinjaman yang Akan Dibayar (dalam ribuan)	: Rp 8.749.895
Sisa Pinjaman Setelah Dibayar Sebagian (dalam ribuan)	: Rp 263.491
Jatuh Tempo	: 12 Desember 2024

Pihak 5:

Pemberi Pinjaman	: Ishak Chandra
Hubungan Afiliasi	: Direktur Utama dan Direktur KDI dimana KDI adalah sebagai Pemegang Saham Perseroan
Tanggal Perjanjian Pengakuan Utang	: 30 Juni 2019
Tanggal Addendum Perjanjian Pengakuan Utang	: 12 Desember 2019
Nilai Awal Pinjaman(dalam ribuan)	: Setinggi-tingginya Rp 7.500.000
Nilai Pinjaman Saat Ini per 30 November 2022	: Rp 4.165.523
Penggunaan Pinjaman	: Operasional Perseroan
*Rencana Pinjaman yang Akan Dibayar (dalam ribuan)	: Rp 4.165.523
Sisa Pinjaman Setelah Dibayar Sebagian (dalam ribuan)	: -
Jatuh Tempo	: 12 Desember 2024

* Pembayaran utang kepada afiliasi sesuai rencana yang dituliskan di atas adalah dengan asumsi Perseroan memperoleh keseluruhan dana HMETD. Apabila dana HMETD tidak diperoleh seluruhnya, maka Perseroan memprioritaskan untuk melakukan pembayaran kepada 5 pihak diatas berdasarkan urutannya (Pihak 1 - Pihak 5).

Adapun perikatan berupa perjanjian pokok dan addendum sampai dengan terakhir kali yang masih berlaku antara Perseroan dengan 5 (lima) pihak terafiliasi tersebut telah mengikat Perseroan sejak sebelum penawaran umum Perseroan dinyatakan efektif.

Oleh karenanya, transaksi tersebut merupakan transaksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf d POJK No. 42/2020 sehingga sesuai ketentuan Pasal 5 POJK No. 42/2020 Perseroan tidak wajib melakukan prosedur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 serta tidak wajib memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) POJK No. 42/2020.

Sedangkan dana yang diperoleh dari Pelaksanaan Waran Seri II, jika dilaksanakan oleh pemegang waran, maka digunakan untuk modal kerja Perseroan, yaitu untuk pengembangan proyek baru Perseroan yang sedang atau akan berjalan (Holdwell Business Park, Sequoia Hills, dan Tanamori di Labuan Bajo) dan tidak terbatas untuk proyek baru Perseroan yang didapatkan pada masa pelaksanaan waran hingga tahun 2025.

Dalam hal jumlah dana hasil PMHMETD I tidak mencukupi untuk memenuhi rencana penggunaan dana pada Asumsi 3 angka 2 dan/atau angka 3 tersebut di atas, maka Perseroan akan menggunakan kas internal Perseroan.

Sehubungan dengan penggunaan dana tersebut di atas, Perseroan wajib memenuhi ketentuan POJK No. 30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum ("**POJK No. 30/2015**"), Perseroan antara lain wajib menyampaikan Laporan Realisasi Penggunaan Dana kepada Otoritas Jasa Keuangan secara berkala setiap 6 (enam) bulan dengan tanggal laporan 30 Juni dan 31 Desember sampai dengan seluruh dana hasil PMHMETD I telah direalisasikan serta mempertanggungjawabkan pada Rapat Umum Pemegang Saham ("**RUPS**") Tahunan Perseroan.

Apabila di kemudian hari Perseroan bermaksud mengubah rencana penggunaan dana yang diperoleh dari PMHMETD I ini, maka Perseroan akan terlebih dahulu menyampaikan rencana tersebut beserta alasannya kepada Otoritas Jasa Keuangan dengan mengemukakan alasan beserta pertimbangannya, dan perubahan penggunaan dana tersebut harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari para pemegang saham Perseroan dalam RUPS. Lebih lanjut, Perseroan akan menempatkan dana hasil PMHMETD I dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid sebagaimana diatur pada POJK No. 30/2015 bila terdapat dana hasil PMHMETD I yang belum direalisasikan.

Penggunaan dana hasil PMHMETD I untuk pengambilalihan aset berupa tanah di Labuan Bajo dan Lampung ("**Akuisisi Lahan**") bukan transaksi material sebagaimana dimaksud pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("**POJK No. 17/2020**") berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan serta Surat Pernyataan Perseroan tanggal 19 Desember 2022 mengingat nilai transaksi untuk Akuisisi Lahan tidak mencapai 20% dari nilai ekuitas Perseroan. Selanjutnya, dikarenakan pembayaran atas transaksi tersebut dilakukan oleh Perseroan dengan cara mengkompensasikan penyetoran atas saham yang dilakukan dalam bentuk lain selain uang, maka dalam rangka memenuhi ketentuan Pasal 9 ayat (2) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 14/POJK.04/2019 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2015 Tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("**POJK No. 14/2019**"), Perseroan telah menggunakan Penilai untuk menentukan: (i) nilai wajar dari bentuk lain selain uang yang telah dibuktikan dengan adanya Laporan Penilaian Aset No. 00294/2.0095-01/PI/03/0046/1/IX/2022 oleh KJPP Ruky, Safrudin & Rekan tanggal 6 September 2022; dan (ii) kewajaran transaksi penyetoran atas saham dalam bentuk lain selain uang dengan adanya Laporan Pendapat Kewajaran Rencana Transaksi Pengambilalihan Aset Tanah Secara Inbreng oleh Perseroan No. 00057/2.0113-03/BS/02/0340/1/X/2022 tanggal 17 Oktober 2022 diterbitkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Syarif, Endang & Rekan.

Selanjutnya, penggunaan dana hasil PMHMETD I untuk Akuisisi Lahan bukan merupakan transaksi afiliasi dan benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan ("**POJK No. 42/2020**")

karena akan dilakukan oleh Perseroan dengan pihak ketiga yang tidak terafiliasi dengan Perseroan. Sampai dengan saat ini dan didukung dengan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 19 Desember 2022, tidak terdapat perbedaan antara kepentingan ekonomis Perseroan dengan masing-masing pemilik lahan yang merupakan pihak ketiga tersebut, pribadi anggota direksi, anggota dewan komisaris, pemegang saham utama, atau pengendali yang dapat merugikan Perseroan.

Dalam rangka tindak lanjut dari realisasi penggunaan dana hasil PMHMETD I Akuisisi Lahan, Perseroan memiliki kewajiban untuk melakukan pengurusan perizinan sebelum melakukan pengembangan terhadap tanah Lampung, yang mana pengurusan perizinan tanah Lampung diestimasikan akan selesai sekitar pertengahan tahun 2023 hingga awal tahun 2024. Sementara itu, terhadap pengembangan tanah Labuan Bajo, Perseroan dapat langsung melakukan penjualan tanah yang nantinya akan ditawarkan kepada pihak ketiga untuk difungsikan sebagai penginapan tanpa menunggu pengurusan perizinan tanah Labuan Bajo terlebih dahulu yang diestimasikan akan selesai pada pertengahan tahun 2023. Adapun selanjutnya perizinan-perizinan sehubungan dengan tanah Lampung dan tanah Labuan Bajo tersebut diuraikan sebagai berikut:

Tanah Lampung:

No.	Perizinan	Keterangan
1.	PKKPR untuk Tanah Lampung yang diterbitkan oleh Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	<p>Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 19 Desember 2022, PKKPR untuk Tanah Lampung sedang dalam proses pengurusan oleh Perseroan. Perseroan saat ini sedang menunggu dokumen Pertimbangan Teknis untuk dikeluarkan oleh BPN sebagai persyaratan utama penerbitan PKKPR Tanah Lampung, sudah dilaksanakan rapat pembahsan hasil tinjauan lapangan yang dilakukan pada tanggal 31 Agustus 2022.</p> <p>Selanjutnya, Perseroan mengestimasi PKKPR dapat terbit di pertengahan 2023.</p> <p>PKKPR yang diterbitkan oleh Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS berlaku selama 3 (tiga) tahun.</p>
2.	Surat Keputusan Pengesahan Site Plan Tanah Lampung yang diterbitkan oleh Walikota Bandar Lampung	<p>Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 19 Desember 2022, pengesahan Site Plan Tanah Lampung masih menunggu PKKPR Tanah Lampung terbit.</p> <p>Perseroan mengestimasi pengurusan Site Plan Tanah Lampung selesai pada pertengahan 2023.</p> <p>Adapun jangka waktu berlakunya Site Plan Tanah Lampung akan ditetapkan dalam Surat Keputusan Pengesahan Site Plan Tanah Lampung.</p>
3.	Rekomendasi Kelayakan Lingkungan Hidup atas Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (“Amdal”) Tanah Lampung yang diterbitkan oleh Dinas Lingkungan Hidup Kota Bandar Lampung	<p>Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 19 Desember 2022, Perseroan akan mulai melakukan pengurusan Amdal Tanah Lampung pada pertengahan 2023.</p> <p>Perseroan mengestimasi pengurusan Amdal Tanah Lampung akan selesai di akhir 2023.</p>

4.	Analisis Dampak Lalu Lintas (“Andalalin”) Tanah Lampung	Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 19 Desember 2022, Perseroan akan mulai melakukan pengurusan Andalalin Tanah Lampung pada pertengahan 2023. Perseroan mengestimasi pengurusan Andalalin Tanah Lampung akan selesai di akhir 2023.
5.	Rekomendasi Peil Banjir Tanah Lampung	Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 19 Desember 2022, Perseroan akan mulai melakukan pengurusan Rekomendasi Peil Banjir Tanah Lampung pada pertengahan 2023. Perseroan mengestimasi pengurusan Rekomendasi Peil Banjir Tanah Lampung akan selesai di akhir 2023.
6.	Persetujuan Bangunan Gedung (“PBG”) Tanah Lampung	Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 19 Desember 2022, Perseroan akan mulai melakukan pengurusan PBG Tanah Lampung pada pertengahan 2023. Perseroan mengestimasi pengurusan PBG Tanah Lampung akan selesai di awal 2024.

Tanah Labuan Bajo

No.	Perizinan	Keterangan
1.	PKKPR untuk Tanah Labuan Bajo yang diterbitkan oleh Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	PT Manggarai Anugerah Semesta telah memiliki Izin Lokasi untuk Tanah Labuan Bajo seluas 266 Ha yang diterbitkan pada tanggal 20 Januari 2020 dan diberikan untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun. Selanjutnya, berdasarkan Surat Pernyataan TMI tanggal 16 Desember 2022, TMI sedang mengajukan status Kawasan Ekonomi Khusus (“KEK”) atas Tanah Labuan Bajo kepada Dewan Nasional KEK. Apabila sudah disetujui, maka Masterplan Kawasan akan diterbitkan Rencana Detail Tata Ruang yang akan menjadi dasar penerbitan PKKPR. TMI mengestimasi pengurusan PKKPR Tanah Labuan Bajo akan selesai di pertengahan 2023.
2.	Surat Keputusan Pengesahan Site Plan Tanah Labuan Bajo	Berdasarkan Surat Pernyataan TMI tanggal 16 Desember 2022, TMI sedang mengajukan status KEK atas Tanah Labuan Bajo kepada Dewan Nasional KEK. Apabila sudah disetujui, maka Masterplan Kawasan akan diterbitkan Rencana Detail Tata Ruang yang akan menjadi prasyarat penerbitan Surat Keputusan Pengesahan Site Plan Tanah Labuan Bajo. TMI mengestimasi pengurusan Site Plan Tanah Labuan Bajo akan selesai di pertengahan 2023.
3.	Amdal Tanah Labuan Bajo yang diterbitkan oleh Dinas Lingkungan Hidup	Berdasarkan Surat Pernyataan TMI tanggal 16 Desember 2022, pengurusan Amdal sudah berjalan dan sekarang dalam proses revisi Kerangka Acuan Amdal. TMI mengestimasi pengurusan Amdal Tanah Labuan Bajo akan selesai di Maret 2023.

Dalam hal realisasi penggunaan dana hasil PMHMETD I untuk modal kerja Perseroan dan penggunaan dana hasil pelaksanaan Waran Seri II merupakan transaksi material sebagaimana diatur dalam POJK No. 17/2020 dan/atau merupakan suatu transaksi afiliasi dan/atau transaksi benturan kepentingan sebagaimana diatur dalam POJK No. 42/2020, maka Perseroan wajib memenuhi ketentuan-ketentuan dalam POJK No. 17/2020 dan POJK No. 42/2020. Namun demikian transaksi tersebut digunakan oleh Perseroan sebagai modal kerja, sehingga merupakan transaksi yang dijalankan dalam rangka menghasilkan pendapatan usaha dan dijalankan secara rutin, berulang dan/atau berkelanjutan. Sesuai ketentuan Pasal 6 ayat (1) huruf b angka 1 jo. Pasal 8 ayat (1) POJK No. 42/2020, Perseroan tidak wajib memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) POJK No. 42/2020.

Adapun penggunaan dana hasil PMHMETD I untuk mengurangi kewajiban utang jangka panjang Perseroan kepada pihak terafiliasi bukan merupakan suatu transaksi sebagaimana dimaksud pada POJK No. 17/2020 dan POJK No. 42/2020 mengingat penggunaan dana tersebut merupakan pengurangan kewajiban terhadap transaksi utang yang mengikat pada saat Perseroan melakukan perikatan pada tanggal antara 30 Juni 2018 dan 30 Juni 2019, yaitu sejak sebelum penawaran umum Perseroan dinyatakan efektif. Oleh karena itu, tidak terdapat kewajiban Perseroan untuk melakukan pemenuhan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal yang mengatur mengenai transaksi afiliasi, transaksi benturan kepentingan, dan/atau transaksi material pada saat timbulnya utang Perseroan kepada pihak-pihak terkait.

Sehubungan dengan rencana penggunaan dana untuk Akuisisi Lahan, tidak terdapat pembeli siaga dan bukti kecukupan dana mengingat pengambilalihan aset berupa tanah dilakukan dengan cara penyeteroran saham dalam bentuk lain selain uang.

Dana yang diperoleh Perseroan dalam Penawaran Umum Perdana Saham Tahun 2019 telah digunakan sesuai dengan tujuan penggunaan dana yang tercantum dalam Prospektus sesuai dengan POJK No. 30/2015, berdasarkan surat Perseroan No. 213/CORSEC/PTP/VII/2022 tanggal 12 Juli 2022.

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 30/2015, total biaya yang dikeluarkan Perseroan sehubungan dengan PMHMETD I termasuk pajak diperkirakan berjumlah sekitar 3,01% dari total dana yang diperoleh dari PMHMETD I. Perkiraan biaya tersebut dialokasikan sebagai berikut:

1. Biaya jasa Profesi Penunjang Pasar Modal sebesar 1,81%, yang terdiri dari:
 - Biaya jasa kantor akuntan publik sekitar 0,46%
 - Biaya jasa konsultan hukum sekitar 0,70%
 - Biaya penilai 0,57%
 - Biaya notaris sekitar 0,08%
2. Biaya jasa Lembaga Penunjang Pasar Modal sebesar, yang terdiri dari biaya jasa Biro Administrasi Efek sebesar 0,08%
3. Biaya Jasa Konsultan Keuangan yaitu PT KGI Sekuritas Indonesia sekitar 0,60%
4. Biaya Pernyataan Pendaftaran di OJK atas Pernyataan Pendaftaran sebesar 0,05%
5. Biaya lain-lain (antara lain biaya pemasaran dan biaya percetakan) sebesar 0,47%.

III. KETERANGAN MENGENAI RENCANA TRANSAKSI

Perseroan memanfaatkan relaksasi Laporan Penilai sesuai dengan POJK No. 4/POJK.04/2022 tanggal 22 Maret 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 7/POJK.04/2021 tentang Kebijakan dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (“POJK No.4/2022”) dan Surat Edaran OJK No.04/SEOJK.04/2022 tanggal 10 Maret 2022 tentang Perubahan Atas Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No.20/SEOJK.04/2021 Tentang Kebijakan Stimulus Dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten Atau Perusahaan Publik Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (“SEOJK No.4/2022”) dimana terdapat perpanjangan jangka waktu berlakunya Laporan Penilai dari semula paling lama 6 (enam) bulan menjadi paling lama 7 (tujuh) bulan.

Ringkasan Laporan Penilaian Aset

Dasar Penugasan

Dasar penugasan penilaian ini adalah sesuai dengan Surat Perjanjian Kerja No. RSR.W/P-A/290722.03B tanggal 29 Juli 2022, KJPP telah menyusun Laporan Penilaian aset atas Rencana Transaksi dengan Laporan No. 00294/2.0095-01/PI/03/0046/1/IX/2022, tanggal 6 September 2022.

Identifikasi Obyek Penilaian

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 003 & 004 LK 02, Kelurahan Labuhan Dalam, Kecamatan Tanjung Senang, Kota Bandar Lampung - Provinsi Lampung.

Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud dan tujuan dari penugasan ini adalah untuk menentukan Nilai Pasar dari Obyek Penilaian per tanggal 30 Juni 2022 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

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.

Menurut Penilai, pendekatan ini adalah yang paling tepat untuk digunakan mengingat karakteristik dari aset tersebut yang merupakan aset untuk dikembangkan sebagai sebagai properti yang dapat dijual bagian demi bagian atau kapling per kapling.

Asumsi dan asumsi khusus

1. Aset yang dinilai tidak mempunyai masalah hukum dan bahwa hak kepemilikannya adalah sah (*free and clear*) dan dapat dipasarkan serta dipindahtangankan;
2. Dalam penilaian ini, Penilai menganggap bahwa salinan dokumen-dokumen yang diterima dan terkait dengan obyek penilaian adalah benar;
3. Penunjukan lokasi oleh Perseroan dan/atau diasumsikan benar merupakan obyek penilaian, dan bukan merupakan tanggung jawab Penilai, jika aset yang ditunjukkan kepada Penilai berbeda atau bukan aset yang dimaksud dalam lingkup penugasan atau salinan dokumen yang Penilai terima;
4. Dalam hal penilaian tanah, Penilai menggunakan luasan yang tercantum dalam salinan sertifikat atau dokumen kepemilikan lainnya dan Penilai asumsikan benar;
5. Dalam hal Perseroan tidak memberikan data dan informasi yang benar atas obyek penilaian termasuk penunjukan lokasi yang salah (termasuk oleh personel yang ditugaskan/yang mewakili dari Perseroan, maka Penilai dibebaskan dari tanggung jawab atas hasil penilaian yang tidak tepat dikarenakan kesalahan tersebut. (KEPI 5.8 butir b.2);
6. Akses jalan menuju obyek tanah pada lokasi 1 (satu) terdapat pada site plan, namun saat ini masih belum terbangun jalan, hal ini juga tertuang pada surat pernyataan Nomor MAS : 02/II/MAS. Triniti/2022 tanggal 22 Februari 2022;
7. Penilaian ini disusun dengan menggunakan Proyeksi Keuangan yang disediakan oleh manajemen Perseroan yang telah Penilai sesuaikan asumsinya dan telah disetujui oleh Manajemen Perseroan ("Proyeksi Keuangan yang Disesuaikan") sehingga lebih mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dengan kemampuan pencapaiannya.
8. Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan menurut pendapat Penilai Proyeksi Keuangan yang Disesuaikan tersebut wajar, namun Penilai tidak bertanggung jawab terhadap pencapaiannya.
9. Penilai bertanggung jawab atas opini Penilaian dan Kesimpulan Nilai.

Kondisi dan Syarat pembatas

1. Informasi yang telah diberikan oleh pihak lain kepada Penilai seperti yang disebutkan dalam laporan penilaian dianggap layak dan dipercaya, tetapi Penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan Penilai terhadap data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada dipihak Perseroan.
2. Kecuali diatur berbeda oleh peraturan dan perundangan yang ada, maka penilaian dan laporan penilaian bersifat rahasia dan hanya ditujukan terbatas untuk Perseroan yang dimaksud dan penasehat profesionalnya dan disajikan hanya untuk maksud dan tujuan sesuai dengan yang dicantumkan pada laporan penilaian. Penilai tidak bertanggung jawab kepada pihak lain selain Perseroan dimaksud. Pihak lain yang menggunakan laporan ini bertanggung jawab atas segala risiko yang timbul.
3. Nilai yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan yang merupakan bagian dari aset yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian. Nilai yang digunakan dalam laporan penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
4. Semua bukti kepemilikan, legalitas dan perijinan yang ada didasarkan kepada informasi dan data yang diberikan Perseroan.
5. Kondisi-kondisi tidak wajar yang tersembunyi terhadap aset yang dapat membuat efek negatif terhadap nilai, tidak menjadi tanggung jawab Penilai sebab merupakan bagian pekerjaan ahli lainnya.
6. Penilai dibebaskan dari segala tuntutan dan kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan laporan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan dari laporan.
7. Bukan merupakan tanggung jawab Penilai atas kemungkinan yang berkaitan status hukum kepemilikan, perjanjian lain yang tidak disampaikan kepada Penilai dan Penilai menganggap bahwa aset dibawah kepemilikan dan penggunaan yang sah, dan tidak ada perjanjian lain yang mengikat aset.
8. Penilai tidak mempunyai kepentingan apapun atas aset yang Penilai nilai, baik sekarang maupun dikemudian hari, dan tugas Penilai untuk melaksanakan penilaian ini tidak tergantung dari nilai yang Penilai laporkan.

9. Penilai tidak bertanggung jawab terhadap pihak-pihak lain, kecuali disebutkan sebelumnya dalam surat penugasan dan laporan penilaian.
10. Siapapun yang mendapat laporan ini atau tembusan dari padanya tidak ada hak untuk mengumumkan atau mempergunakannya untuk keperluan apapun tanpa izin dari penilai atau pemiliknya, kecuali pemiliknya sendiri.
11. Penilai berhak dan tidak berkewajiban merevisi dan memperbaiki isi dalam Laporan penilaian ini apabila terdapat data atau informasi yang Penilai peroleh sesudah penyelesaian laporan ini.
12. Informasi properti pembanding yang Penilai sampaikan pada laporan ini, terbatas merupakan informasi data yang Penilai dapatkan pada jangka waktu tanggal inspeksi dan tanggal laporan. Penilai tegaskan bahwa dalam pengumpulan informasi data pembanding tersebut hanya berdasarkan komunikasi melalui telepon dan Penilai tidak masuk ke dalam obyek yang dijadikan properti pembanding tersebut. Serta Penilai tidak menindaklanjuti hubungan antara pihak yang Penilai hubungi dengan pemilik dari obyek properti pembanding tersebut. Perbedaan nama yang dihubungi, alamat tepat obyek properti pembanding, serta informasi terkait tanah dan bangunan properti pembanding tersebut, dimungkinkan terjadi perbedaan jika dilakukan pengecekan ulang. Penilai sarankan Perseroan dan/atau Pengguna Laporan melakukan penilaian ulang jika ditemukan perbedaan informasi yang bersifat material.
13. Penilai menegaskan bahwa laporan ini tidak berlaku umum, tetapi hanya khusus kepada pengguna laporan yang tercantum di dalam Laporan penilaian ini. Penilai tidak bertanggung jawab kepada pihak lain yang menggunakan Laporan penilaian ini, baik secara sebagian maupun keseluruhan laporan atau sebagai rujukan untuk diterbitkan dalam dokumen apapun, pernyataan, edaran, ataupun untuk dikomunikasikan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Penilai untuk format maupun konteks dimana akan dimunculkan.
14. Bahwa Perseroan harus memberikan ganti rugi dan jaminan dari segala gangguan kepada RSR dari dan terhadap gugatan, tanggung jawab, biaya dan pengeluaran (termasuk akan tetapi tidak terbatas pada biaya hukum dan waktu yang telah diberikan) ditujukan pada, dibayarkan atau ditimbulkan oleh RSR pada setiap saat dan berbagai cara yang ditimbulkan sehubungan dengan dikeluarkannya Laporan Penilaian atas aset dimaksud, kecuali sejauh telah ditentukan dalam perjanjian sebelumnya.
15. Laporan penilaian ini dianggap berlaku apabila terdapat cap atau stempel RSR dan ditandatangani oleh penilai berijin yang tertera namanya di atas.
16. Perlu Penilai ingatkan kemungkinan adanya ketidakpastian nilai pada kondisi ekonomi dan pasar yang tidak menentu (tidak stabil/kondisi ketidakseimbangan) berhubung dengan terjadinya pandemi Covid-19 saat ini.

Kesimpulan Nilai

No.	Uraian	Nilai Pasar (Rp)
1.	Tanah kosong yang terletak di Kawasan Ekonomi Khusus, Jalan Lintas Labuan Bajo – Golomori, Desa Golomori, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi Nusa Tenggara Timur. - Tanah 193.400 m ²	43.741.000.000
Sub Jumlah		43.741.000.000
2.	Tanah kosong yang terletak di Jalan Soekarno Hatta, RT 003 & 004, LK 02, Kelurahan Labuhan Dalam, Kecamatan Tanjung Senang, Kota Bandar Lampung - Provinsi Lampung - Tanah 93.018 m ²	43.432.000.000
Sub Jumlah		43.432.000.000
Jumlah Keseluruhan		87.173.000.000

Skema Transaksi Melalui Mekanisme Inbreng

Dalam pelaksanaan PMHMETD I, KDI dan III selaku Pemegang Saham Utama Perseroan telah menyatakan akan mengalihkan haknya dalam PMHMETD I kepada Bapak Muhammad Kemal Dinata, Bapak Mawardi, Bapak Paryan, Bapak Jumino, Ibu Nadya Raisya Setia Murti, dan PT Manggarai Anugerah Semesta. Pihak-pihak tersebut akan melaksanakan HMETD yang diperoleh dari pengalihan sebagian HMETD yang dimiliki

KDI dan III dengan cara melakukan penyetoran kepada Perseroan dalam bentuk lain selain uang (“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 Audit Perseroan per 30 Juni 2022, total ekuitas Perseroan adalah sebesar Rp571.170.258.000,- (Lima Ratus Tujuh Puluh Satu Miliar Seratus Tujuh Puluh Juta Dua Ratus Lima Puluh Delapan Ribu Rupiah). Nilai Rencana Transaksi adalah sebesar Rp86.642.000.100,- (Delapan Puluh Enam Miliar Enam Ratus Empat Puluh Dua Juta Seratus Rupiah). Dengan demikian, persentase nilai transaksi terhadap ekuitas adalah sebesar 15,17%.

Penentuan harga pelaksanaan PMHMETD I sebesar Rp900,- (sembilan ratus Rupiah) 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 atau akan berjalan dan juga proyek baru diantaranya Collins Boulevard, Marcs Boulevard, Holdwell Business Park, Sequoia Hills, dan juga proyek Labuan Bajo.

Transaksi dengan cara pembayaran dalam bentuk lain selain uang tunai (“Inbreng”) dilakukan dengan mempertimbangkan Harga Pelaksanaan PMHMETD I yaitu sebesar Rp900,- dengan rincian sebagai berikut:

Aset Labuan Bajo

No	Nama Pemilik	Luas (m ²)	Nilai Swap (Saham)	Nilai Transaksi (Rp.000)
1.	PT Manggarai Anugerah Semesta	22.860	5.660.890	5.094.801
2.	PT Manggarai Anugerah Semesta	24.960	6.180.920	5.562.828
3.	PT Manggarai Anugerah Semesta	21.310	5.277.059	4.749.353
4.	PT Manggarai Anugerah Semesta	28.060	6.948.582	6.253.724
5.	PT Manggarai Anugerah Semesta	27.150	5.723.236	6.050.912
6.	PT Manggarai Anugerah Semesta	23.170	5.737.567	5.163.891
7.	PT Manggarai Anugerah Semesta	20.980	5.195.340	4.675.806
8.	PT Manggarai Anugerah Semesta	24.910	6.168.539	5.551.685
Total		193.400	47.892.223	43.103.001

Aset Lampung

No	Nama Pemilik	Luas (m ²)	Nilai Swap (Saham)	Nilai Transaksi (Rp.000)
1.	Muhammad Kemal Dinata	17.750	9.231.394	8.308.255
2.	Mawardi	4.418	2.297.707	2.067.936
3.	Paryan	811	421.783	379.605
4.	Paryan	1.641	853.449	768.104
5.	Jumino	2.038	1.059.920	953.928
6.	Nadya Raisya Setia Murti	13.000	6.761.021	6.084.919
7.	Nadya Raisya Setia Murti	11.585	6.025.110	5.422.599

8	Nadya Raisya Setia Murti	33.890	17.625.462	15.862.916
9	Nadya Raisya Setia Murti	7.885	4.100.820	3.690.738
Total		93.018	48.376.666	43.538.999

Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran

Pendahuluan

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. 0045/SPK/MSE-01/ES/VIII/2022, tanggal 22 Agustus 2022, KJPP telah menyusun Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi dengan Laporan No. 00057/2.0113-03/BS/02/0340/1/X/2022 tanggal 17 Oktober 2022.

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 Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I atau PMHMETD 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 PMHMETD 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 PMHMETD 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 melaksanakan HMETD yang diperoleh dari pengalihan sebagian HMETD yang dimiliki KDI dan III dengan cara melakukan penyetoran kepada Perseroan dalam bentuk lain selain uang ("**Inbreng**").

Keterangan mengenai aset yang akan diinbrengkan:

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*", Perseroan berencana menghadirkan kompleks komersil pariwisata seperti kebun binatang, pusat edukasi pariwisata Flores, boutique hotel, dan villa. 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	Luas (m ²)	Tanggal Berakhirnya Hak	Nomor dan Tanggal Pengecekan Sertifikat	Nomor dan Tanggal SKPT	Keterangan
1.	PT Manggarai Anugerah Semesta ("MAS")	SHGB 00013/Golo Mori	22.860	17 Mei 2049	9611/2022 Tanggal 19 Desember 2022	5778/2022 Tanggal 4 Juli 2022	Tidak sedang diagunkan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara/Riwayat kasus
2.	MAS	SHGB 00015/Golo Mori	24.910	17 Mei 2049	9615/2022 Tanggal 19 Desember 2022	5815/2022 Tanggal 5 Juli 2022	Tidak sedang diagunkan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara/riwayat kasus
3.	MAS	SHGB 00016/Golo Mori	24.960	17 Mei 2049	9614/2022 Tanggal 19 Desember 2022	5776/2022 Tanggal 4 Juli 2022	Tidak sedang diagunkan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara/riwayat kasus
4.	MAS	SHGB 00023/Golo Mori	21.310	23 Mei 2049	9620/2022 Tanggal 19 Desember 2022	5774/2022 Tanggal 4 Juli 2022	Tidak sedang diagunkan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara/riwayat kasus
5.	MAS	SHGB 00024/Golo Mori	28.060	23 Mei 2049	9622/2022 Tanggal 19 Desember 2022	5816/2022 Tanggal 5 Juli 2022	Tidak sedang diagunkan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara/riwayat kasus
6.	MAS	SHGB 00038/Golo Mori	20.980	23 Mei 2049	9617/2022 Tanggal 19 Desember 2022	5779/2022 Tanggal 4 Juli 2022	Tidak sedang diagunkan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara/riwayat kasus
7.	MAS	SHGB 00040/Golo Mori	23.170	23 Mei 2049	9618/2022 Tanggal 19 Desember 2022	5793/2022 Tanggal 5 Juli 2022	Tidak sedang diagunkan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara/riwayat kasus

8.	MAS	SHGB 00041/ Golo Mori	27.150	23 Mei 2049	9616/2022 Tanggal 19 Desember 2022	5814/2022 Tanggal 5 Juli 2022	Tidak sedang diagunkan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/ konflik/ perkara/riwayat kasus
----	-----	-----------------------------	--------	----------------	---------------------------------------	----------------------------------	--

2) Tanah Bandar Lampung

Tanah Bandar Lampung akan dibangun kawasan properti dengan konsep “*Modern 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* multifungsi, *SOHO*, *Shophouse*, dan *ready to build land* yang memberikan fleksibilitas fungsi sehingga penghuni bisa mempunyai kemudahan untuk berbisnis maupun bertempat tinggal.

No.	Nama Pemilik	Dasar Sertifikat	Luas (m ²)	Nomor dan Tanggal pengecekan Sertifikat	Nomor dan Tanggal SKPT	Keterangan
1.	Muhammad Kemal Dinata	SHM 1273/ Labuhan Dalam	17.750	40420/2022 Tanggal 16 Desember 2022	32367/2022 Tanggal 12 Oktober 2022	Tidak sedang diagunkan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/ perkara/riwayat kasus
2.	Drs. Mawardi	SHM 1596/ Labuhan Dalam	4.418	40475/2022 Tanggal 16 Desember 2022	32374/2022 Tanggal 12 Oktober 2022	Tidak sedang diagunkan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/ perkara/riwayat kasus
3.	Paryan	SHM 1700/ Labuhan Dalam	811	40483/2022 Tanggal 16 Desember 2022	32392/2022 Tanggal 12 Oktober 2022	Tidak sedang diagunkan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/ perkara/riwayat kasus
4.	Paryan	SHM 1699/ Labuhan Dalam	1.641	40484/2022 Tanggal 16 Desember 2022	32389/2022 Tanggal 12 Oktober 2022	Tidak sedang diagunkan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/ perkara/riwayat kasus
5.	Jumino	SHM 1698/ Labuhan Dalam	2.038	40476/2022 Tanggal 16 Desember 2022	32387/2022 Tanggal 12 Oktober 2022	Tidak sedang diagunkan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/ perkara/riwayat kasus
6.	Nadya Raisya Setia Murti	SHM 1686/ Labuhan Dalam	13.000	40480/2022 Tanggal 16 Desember 2022	32385/2022 Tanggal 12 Oktober 2022	Tidak sedang diagunkan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/

						konflik/ perkara/riwayat kasus
7.	Nadya Raisya Setia Murti	SHM 1685/ Labuhan Dalam	11.585	40479/2022 Tanggal 16 Desember 2022	32381/2022 Tanggal 12 Oktober 2022	Tidak sedang diagunkan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/ konflik/ perkara/riwayat kasus
8.	Nadya Raisya Setia Murti	SHM 1547/ Labuhan Dalam	33.890	40477/2022 Tanggal 16 Desember 2022	32371/2022 Tanggal 12 Oktober 2022	Tidak sedang diagunkan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/ konflik/ perkara/riwayat kasus
9.	Nadya Raisya Setia Murti	SHM 983/ Labuhan Dalam	7.885	40482/2022 Tanggal 16 Desember 2022	32330/2022 Tanggal 12 Oktober 2022	Tidak sedang diagunkan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/ konflik/ perkara/riwayat kasus

Identitas Pihak

Adapun para pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi antara lain:

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

Objek Penilaian

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

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*.
- Penilai 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 Penilai 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:

- 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 Perseroan.
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 15,17%, 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.
- Analisis kualitatif dan analisis kuantitatif atas rencana transaksi;
Keuntungan yang bersifat kualitatif adalah Perseroan 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* Perseroan.
- Analisis atas kewajaran nilai transaksi;
Berdasarkan hasil analisis inkremental, Rencana Transaksi dapat memberikan nilai tambah pendapatan pada tahun 2022 sebesar Rp7,15 miliar dan pada tahun 2023 sebesar Rp11,67 miliar. Dari sisi aset, diperkirakan nilai tambah atas aset sebesar Rp152,82 miliar pada tahun 2022. Nilai tambah atas aset tersebut terus mengalami peningkatan hingga pada tahun 2030, diperkirakan nilai tambah atas aset sebesar Rp181,85 miliar. Dari sisi ekuitas, diperkirakan terdapat tambahan modal hasil right issue sebesar Rp131,81 miliar. Selain itu juga terdapat tambahan saldo laba hingga mencapai 52,03 miliar.
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 Rp87.173.000.000,- (delapan puluh tujuh miliar seratus tujuh puluh tiga juta Rupiah), maka nilai Rencana Transaksi lebih rendah sebesar 0,61% dibandingkan dengan Nilai Pasar dan masih dalam kisaran wajar. Dengan demikian penilai berpendapat bahwa nilai transaksi adalah wajar.
- Analisis atas faktor lain yang relevan.
Dana yang diperoleh dari hasil PMHMETD I kepada para Pemegang Saham Perseroan dalam rangka penerbitan HMETD, setelah dikurangi dengan biaya-biaya Emisi yang menjadi kewajiban Perseroan 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 untuk modal kerja Perseroan yaitu penggantian operasional dan biaya komitmen untuk pengembangan lahan di Lampung dan Labuan Bajo, jasa teknisi atas konsultasi bisnis dan biaya manajemen, dan pengadaan barang berupa tanah dan sewa truk untuk pengurukan lahan di Lampung.

Pendapat Kewajaran atas Transaksi

Atas dasar analisis yang Penilai 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.

IV. PERNYATAAN UTANG

Berdasarkan laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 30 Juni 2022 yang telah diaudit oleh KAP Anwar & Rekan, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia (“IAPI”), dengan opini tanpa modifikasian, per tanggal 24 November 2022. Perseroan mempunyai jumlah liabilitas sebesar Rp 1.489.443.886 ribu yang terdiri dari liabilitas jangka pendek sebesar Rp 1.249.215.042 ribu dan liabilitas jangka panjang Rp 240.228.844 ribu

Rincian dari liabilitas tersebut adalah sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Jumlah
Liabilitas Jangka Pendek	
Utang Usaha	
- Pihak Berelasi	4.500
- Pihak Ketiga	25.397.140
Utang Lain-Lain	
- Pihak Berelasi	-
- Pihak Ketiga	-
Beban Akrual	4.405.192
Uang Muka Penjualan dan Titipan	557.502.011
Utang Pajak	1.214.806
Bagian Liabilitas Jangka Panjang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun:	
Utang Bank dan Lembaga Keuangan Non-Bank	590.740.287
Utang Pembelian Aset Tetap	413.892
Utang lain-lain pihak berelasi	69.537.214
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	1.249.215.042
Liabilitas Jangka Panjang	
Utang kepada Ventura Bersama	18.453.200
Utang Lain-Lain	
- Pihak Berelasi	192.452.053
- Pihak Ketiga	9.680.557
Liabilitas Imbalan Pascakerja	7.146.121
Liabilitas Jangka Panjang – Setelah Dikurangi Bagian Jatuh Tempo dalam Satu Tahun	
Utang Bank dan Lembaga Keuangan Non-Bank	11.167.976
Utang Pembelian Aset Tetap	1.328.937
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	240.228.844
Jumlah Liabilitas	1.489.443.886

Utang Lain-lain Jangka Pendek

Pada tanggal 30 Juni 2022, Perseroan dan Entitas Anak tidak memiliki utang lain-lain jangka pendek.

Utang Lain-lain Jangka Panjang

Pada tanggal 30 Juni 2022, Perseroan dan Entitas Anak memiliki utang lain-lain sebesar Rp271.669.824 ribu, dengan rincian sebagai berikut:

<i>(dalam ribuan Rupiah)</i>	
Keterangan	Jumlah
Pihak Berelasi	
PT Multi Garam Pionir	66.050.000
Sugeng Purwanto	50.000.000
PT Kunci Daud Indonesia	27.666.534
PT Intan Investama International	43.228.104
Matius Yusuf	17.397.215
Septian Starlin	18.777.020
PT Samudera Garam Ventura	15.000.000
Chandra	10.574.484
Johanes Leonardus Andayaprana	9.081.987
Ishak chandra	4.165.523
Lainnya	48.400
Sub Jumlah	261.989.267
Pihak Ketiga	
Jangka Panjang	
Selina	4.700.000
Jeannie	2.100.000
Lain-lain	2.880.557
Sub Jumlah	9.680.557
Jumlah Utang Lain-lain	271.669.824
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:	
Sugeng Purwanto	(50.000.000)
Septian Starlin	(9.363.354)
Johanes Leonardus Andayaprana	(4.375.154)
Chandra	(5.798.706)
Bagian Jangka Panjang	202.132.610

Utang kepada Sugeng Purwanto merupakan utang TMS yang ditentukan tanpa bunga, tanpa jaminan dan jangka waktu pengembalian 2 tahun terhitung sejak 2018.

Berdasarkan adendum I perjanjian Utang Piutang antara Sugeng Purwanto dan TMS tanggal 19 Mei 2020, total utang sebesar Rp 50.000.000 tanpa bunga, tanpa jaminan, dan jangka waktu pengembalian 2 tahun.

Berdasarkan adendum II perjanjian Utang Piutang antara Sugeng Purwanto dan TMS tanggal 30 Desember 2020, total utang sebesar Rp 20.000.000 tanpa bunga, tanpa jaminan, dan jangka waktu pengembalian 2 tahun.

Berdasarkan adendum III perjanjian Utang Piutang antara Sugeng Purwanto dan TMS tanggal 15 Desember 2021, total utang sebesar Rp 50.000.000 tanpa bunga, tanpa jaminan, dan jangka tempo pada tanggal 30 Desember 2022.

Utang kepada PT Kunci Daud Indonesia merupakan utang Perusahaan yang ditentukan dengan tanpa bunga, tanpa jaminan dan jangka waktu 5 tahun terhitung sejak 31 Desember 2018 dengan plafond sebesar Rp55.000.000 ribu.

Berdasarkan perjanjian No. 079/PHP/PTP-KDI/III/2022 tanggal 11 Maret 2022 PT Kunci Daud Indonesia memberikan pinjaman sebesar Rp 4.753.906 ribu kepada Perusahaan yang ditentukan dengan bunga 10% per tahun, tanpa jaminan dan jangka waktu 5 tahun terhitung sejak 11 Maret 2022.

Utang kepada PT Intan Investama International merupakan utang Perusahaan yang ditentukan dengan tanpa bunga, tanpa jaminan dan jangka waktu 5 tahun terhitung sejak 31 Desember 2018 dengan plafond sebesar Rp45.000.000 ribu.

Berdasarkan perjanjian No. 078/PHP/PTP-III/III/2022 tanggal 11 Maret 2022 PT Intan Investama International memberikan pinjaman sebesar Rp 22.357.564 kepada Perusahaan yang ditentukan dengan bunga 10% per tahun, tanpa jaminan dan jangka waktu 5 tahun terhitung sejak 11 Maret 2022.

Utang kepada Selina merupakan utang Perusahaan yang ditentukan dengan tanpa bunga, tanpa jaminan dan jatuh tempo pada tahun 2023.

Utang kepada Jeannie merupakan utang Perusahaan yang ditentukan dengan tanpa bunga, tanpa jaminan dan jatuh tempo 25 Juli 2023.

Berdasarkan perjanjian No. 076/PHP/PTP-C/III/2022 tanggal 11 Maret 2022 Chandra memberikan pinjaman sebesar Rp 6.275.778 kepada Perusahaan yang ditentukan dengan bunga 10% per tahun, tanpa jaminan dan jangka waktu 5 tahun terhitung sejak 11 Maret 2022.

Utang kepada Matius Yusuf dan Ishak Chandra merupakan utang Perusahaan yang ditentukan dengan tanpa bunga, tanpa jaminan dan jatuh tempo 30 Juni 2024.

Berdasarkan perjanjian No. 077/PHP/PTP-MY/III/2022 tanggal 11 Maret 2022 Matius Yusuf memberikan pinjaman sebesar Rp 8.621.236 kepada Perusahaan yang ditentukan dengan bunga 10% per tahun, tanpa jaminan dan jangka waktu 5 tahun terhitung sejak 11 Maret 2022.

Utang kepada Septian Starlin, Chandra, dan Johannes Leonardus Andayaprana merupakan utang Perusahaan yang ditentukan dengan tanpa bunga, tanpa jaminan dan jatuh tempo 30 Juni 2023.

Berdasarkan perjanjian No. 075/PHP/PTP-SS/III/2022 tanggal 11 Maret 2022 Septian Starlin memberikan pinjaman sebesar Rp 9.413.666 kepada Perusahaan yang ditentukan dengan bunga 10% per tahun, tanpa jaminan dan jangka waktu 5 tahun terhitung sejak 11 Maret 2022.

Berdasarkan perjanjian No. 076/PHP/PTP-JLA/III/2022 tanggal 11 Maret 2022 Johannes Leonardus Andayaprana memberikan pinjaman sebesar Rp 4.706.833 kepada Perusahaan yang ditentukan dengan bunga 10% per tahun, tanpa jaminan dan jangka waktu 5 tahun terhitung sejak 11 Maret 2022.

Utang kepada PT Multi Garam Pionir ("MGP") dan PT Samudera Garam Ventura ("SGV") berdasarkan perjanjian utang antara PT Trinita Garam Properti ("TGP") dengan MGP dan SGV pada tanggal 8 Oktober 2021, dimana MGP dan SGV akan memberikan pinjaman sebesar Rp 120.000.000 yang akan diberikan secara bertahap dengan bunga 6% per tahun. Pinjaman ini akan dikembalikan seluruhnya pada tahun ke 5 sejak pencairan pertama dari pinjaman dilakukan dan tanpa jaminan.

Utang Usaha

Pada tanggal 30 Juni 2022, Perseroan dan Perusahaan Anak memiliki utang usaha kepada Pihak Berelasi dan Pihak Ketiga masing-masing sebesar Rp4.500 ribu dan Rp25.401.646 ribu dengan rincian sebagai berikut:

<i>(dalam ribuan Rupiah)</i>	
Keterangan	Jumlah
Pihak Berelasi	
KSO Waskita Trinita 2	4.500
Sub Jumlah	4.500
Pihak Ketiga	
PT Wijaya Karya Bangunan	

Gedung Tbk	9.922.776
PT Jayantara Artha Mandiri	1.542.032
PT Pangkal Multikarya	1.635.385
CV Juara Lintas Abadi	2.230.374
PT Spectrum Unitec	1.010.347
PT Bantolo Jaya Indonesia	532.672
PT Kone Indo Elevator	378.987
PT Woodone Integra	
Indonesia	918.338
PT Rajawali Parama	
Konstruksi	3.516.878
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 500.000)	3.709.351
Sub Jumlah	25.397.140
Jumlah Utang Usaha	25.401.640

Beban Akruai

Pada tanggal 30 Juni 2022, Perseroan dan Perusahaan Anak memiliki Beban Akruai sebesar Rp4.405.192 ribu dengan rincian sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Jumlah
Bunga	4.185.443
Jasa professional	180.378
Komisi marketing	39.371
Jumlah Beban Akruai	4.405.192

Beban akruai merupakan biaya-biaya proyek TMS serta komisi TPG yang masih harus dibayarkan

Uang Muka Penjualan dan Titipan Pelanggan

Pada tanggal 30 Juni 2022, Perseroan dan Perusahaan Anak memiliki Uang Muka Penjualan dan Titipan Pelanggan sebesar Rp557.502.011 ribu, dengan rincian sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Jumlah
Uang Muka :	
- Penjualan	531.899.538
- Titipan Pelanggan	25.602.473
Jumlah Uang Muka Penjualan dan Titipan Pelanggan	557.502.011

Rincian Uang Muka Penjualan adalah sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Jumlah
Uang Muka Penjualan:	
Collins	461.476.958
Marc's Boulevard	67.698.805
Ubud Village	2.498.550
Melrose Place	225.225
Jumlah Uang Muka Penjualan	531.899.538

Rincian Uang Titipan Pelanggan adalah sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Jumlah
Uang Titipan Pelanggan	
- Titipan Penjualan	25.359.028

- Titipan Akta Jual Beli dan BPHTB	243.445
Jumlah Uang Titipan Pelanggan	25.602.473

Uang muka titipan pelanggan merupakan penerimaan dari calon pembeli yang masih dapat dibatalkan sewaktu-waktu.

Uang muka penjualan merupakan uang muka penjualan unit apartemen dan perumahan yang belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan.

Utang Pajak

Pada tanggal 30 Juni 2022, Perseroan dan Perusahaan Anak memiliki Utang Pajak sebesar Rp1.214.806 ribu, dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah
<i>(dalam ribuan Rupiah)</i>	
Entitas Induk	
Pajak Penghasilan:	
Pasal 4 (ayat 2)	35.607
Pasal 21	109.144
Pasal 23	64.249
Sub Jumlah	209.000
Perusahaan Anak	
Pajak Pertambahan Nilai	49.395
Pajak Penghasilan:	
Pasal 4 (ayat 2)	221.214
Pasal 4 (ayat 2) – PPhTB	560.413
Pasal 21	162.432
Pasal 23	12.352
Pasal 29	-
Sub Jumlah	1.005.806
Jumlah Utang Pajak	1.214.806

Utang Pembelian Aset Tetap

Pada tanggal 30 Juni 2022, Perseroan dan Perusahaan Anak memiliki Utang Pembelian aset tetap Jangka Pendek dan Jangka Panjang masing-masing sebesar Rp413.892 ribu dan Rp1.328.937 ribu, dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah
<i>(dalam ribuan Rupiah)</i>	
Pokok dan Bunga	1.820.718
Dikurangi beban bunga yang belum jatuh Tempo	(77.889)
Nilai sekarang atas pembayaran minimum utang sewa Pembiayaan	1.742.829
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(413.892)
Bagian Jangka Panjang	1.328.937

Utang pembelian aset tetap merupakan utang atas pembelian kendaraan bermotor dengan sebagai berikut:

- TD, atas pembelian 2 unit kendaraan bermotor kepada PT BCA Finance dan PT BII Finance per 31 Desember 2019 dengan suku bunga 4,35% per tahun dengan jangka waktu 36 bulan sampai dengan 48 bulan. Pada tahun 2020 utang TD telah didekonsolidasi dari laporan keuangan konsolidasian Grup tahun 2020.
- TPG, atas pembelian kendaraan bermotor kepada PT Mandiri Tunas Finance dengan suku bunga 10,5% per tahun dan jangka waktu 36 bulan.

- PTB, atas pembelian kendaraan bermotor kepada PT BCA Finance dengan suku bunga 9,76% per tahun dan jangka waktu 48 bulan.
- PTP, pembelian kendaraan bermotor kepada PT BCA Finance dengan suku bunga efektif 13,62% per tahun dengan metode perhitungan annuitas dan jangka waktu 46 bulan.

Utang Bank dan Lembaga Keuangan Non-Bank

Pada tanggal 30 Juni 2022, Perseroan dan Perusahaan Anak memiliki Utang Bank dan Lembaga Keuangan Non-Bank Jangka Pendek dan Jangka Panjang masing-masing sebesar Rp590.740.287 ribu dan Rp11.167.976 ribu dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan	(dalam ribuan Rupiah) Jumlah
PT Bank Pan Indonesia Tbk	441.054.274
PT Clipan Finance Indonesia Tbk	140.722.511
PT Sahabat Finansial Keluarga	10.144.162
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	9.987.316
Total	601.908.263
Dikurangi bagian lancar	
PT Sahabat Finansial Keluarga	(7.042.862)
PT Clipan Finance Indonesia Tbk	(140.722.511)
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	(1.920.640)
PT Bank Pan Indonesia Tbk	(441.054.274)
Sub-total	(590.740.287)
Utang Bank Jangka Panjang	
PT Bank Pan Indonesia Tbk	-
PT Clipan Finance Indonesia Tbk	-
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	8.066.676
PT Sahabat Finansial Keluarga	3.101.300
Sub-total	11.167.976

PT Sahabat Finansial Keluarga

Berdasarkan Akta Perjanjian Anjak Piutang No. 174 tahun 2020, PT Trinita Menara Serpong ("TMS"), Perusahaan Anak, menerima fasilitas anjak piutang sebesar Rp 25.000.000 dengan nilai discount 13% efektif p.a, jangka waktu 12 bulan terhitung sejak 29 Oktober 2019 sampai dengan 29 Oktober 2024, dan diperpanjang berdasarkan dengan kesepakatan para pihak.

Sampai dengan tanggal laporan posisi keuangan, perjanjian ini masih dalam proses perpanjangan.

TMS memberikan jaminan kepada PT Sahabat Finansial Keluarga berupa:

- Piutang dagang senilai minimal 20% dari plafond pembiayaan dengan pengikatan melalui Perjanjian Jaminan Fidusia yang akan dibuat dalam bentuk akta notaris.
- Perjanjian jaminan Perusahaan.
- Jaminan membeli kembali atau *Buy Back*.

PT Sahabat Finansial Keluarga berhak membatalkan perjanjian ini apabila TMS melakukan cidera janji dalam perjanjian tersebut atau melakukan peristiwa dibawah ini:

- Melanggar satu atau lebih dari satu ketentuan dalam perjanjian.

- Pernyataan, surat keterangan atau dokumen yang diberikan oleh TMS dalam perjanjian ini, tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan sebenarnya dalam hal-hal yang dianggap faktor penting.
- TMS dibubarkan atau mengambil keputusan bubar, atau meninggal dunia atau izinnya telah dicabut kembali oleh instansi yang berwenang atau dihentikan usahanya atau dinyatakan di bawah kurator (curatele).
- Menurut pertimbangan Faktor, keadaan keuangan TMS, bonafiditas dan solvabilitasnya mulai mundur, sehingga klien tidak lagi dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian ini.
- TMS atau pihak lain yang menanggung kewajiban atau menjamin kewajiban TMS berdasarkan Perjanjian ini mengajukan permohonan untuk dinyatakan dalam keadaan pailit atau menunda pembayaran utang kepada instansi yang berwenang atau tidak membayar utangnya kepada pihak ketiga yang telah ditagih atau jatuh tempo, atau karena sebab apapun tidak berhak mengurus atau menguasai kekayaannya, atau dinyatakan pailit atau suatu permohonan atau tuntutan kepailitan telah diajukan terhadap Klien dan penanggung oleh pihak ketiga kepada instansi yang berwenang.
- TMS mendapatkan pinjaman dari kreditur lain atau Lembaga keuangan lainnya dengan tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada Faktor.
- TMS selama masih memiliki kewajiban pada Faktor tidak dibenarkan membagikan deviden ataupun memberikan pinjaman kepada pemegang saham tanpa pemberitahuan kepada Faktor.
- Kekayaan TMS seluruhnya atau sebagian disita oleh instansi yang berwajib.
- Setiap diadakan perubahan anggaran dasar klien wajib memberikan pemberitahuan secara tertulis kepada Faktor 7 hari setelah dilakukan perubahan tersebut.

Pada tahun 2022, Perusahaan melakukan pembayaran atas fasilitas pinjaman sebesar Rp 3.156.712.

Pada 30 Juni 2022, Perusahaan telah mematuhi semua pembatasan keuangan dan nonkeuangan berdasarkan perjanjian.

PT Clipan Finance Indonesia Tbk

- a. Berdasarkan Akta Notaris No. 17 tanggal 31 Maret 2017, Perusahaan menerima pinjaman dari PT Clipan Finance Indonesia Tbk dengan plafon sebesar Rp 18.000.000 dengan suku bunga 17% pa dan provisi 1%. Atas akta tersebut telah dilakukan Adendum I Nomor 01, tanggal 3 September 2018 dan Adendum II Nomor 04, tanggal 28 September 2018. Jangka waktu fasilitas kredit tersebut adalah sampai dengan tanggal 10 April 2020.

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

Berdasarkan Adendum VII Akta Notaris No. 02 tanggal 11 Januari 2022 dari Windalina, S.H., jangka waktu fasilitas diperpanjang sampai dengan 05 Juli 2022.

Berdasarkan Adendum VIII Akta Notaris No. 05 tanggal 05 Juli 2022 dari Windalina, S.H., jangka waktu fasilitas diperpanjang sampai dengan 05 Juli 2023.

Berdasarkan Akta Notaris No. 01 tanggal 05 Juli 2022 dari Windalina, S.H., pinjaman dari PT Clipan Finance Indonesia Tbk dengan plafond sebesar Rp 130.000.000 jangka waktu fasilitas diperpanjang sampai dengan 28 Mei 2023.

Sehubungan dengan pinjaman di atas, berikut adalah agunan kepada bank antara lain:

1. Pemberian hak tanggungan atas 1 bidang tanah beserta bangunan yang telah dan akan ada dikemudian hari serta segala sesuatu yang berada, dipasang, tertanam di atas/pada tanah/bangunan yang terletak di Kampung Duri Kosambi, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta seluas 3.351m² (SHM No. 12003 atas nama Septian Starlin).
2. Pemberian hak tanggungan atas 1 bidang tanah beserta bangunan yang telah dan akan ada dikemudian hari serta segala sesuatu yang berada, dipasang, tertanam di atas/pada

tanah/bangunan yang terletak di Jalan Kebon Jeruk Raya No. 56, Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat. Dengan perincian sebagai berikut:

- i. SHGB No. 02397 atas nama PTP dengan luas tanah dan bangunan masing-masing 61m² dan 264m².
 - ii. Cross Collateral dan Cross Default dengan Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja (Fasilitas Modal Usaha) PTP.
3. Pemberian hak tanggungan atas 7 bidang tanah beserta bangunan yang telah dan akan ada di kemudian hari serta segala sesuatu yang berada, dipasang, tertanam di atas/pada tanah/bangunan yang terletak di Kelurahan Sudimara Timur, Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang, Banten dengan perincian sebagai berikut :
- i. SHGB No. 543/Sudimara Timur atas nama PTP dengan luas tanah dan bangunan masing-masing 48m² dan 100m²
 - ii. SHGB No. 529/Sudimara Timur atas nama PT dengan luas tanah dan bangunan masing-masing 40m² dan 100m²
 - iii. SHGB No. 500/Sudimara Timur atas nama PTP dengan luas tanah dan bangunan masing-masing 48m² dan 100m²
 - iv. SHGB No. 501/Sudimara Timur atas nama PTP dengan luas tanah dan bangunan masing-masing 48m² dan 100m²
 - v. SHGB No. 365/Sudimara Timur atas nama PTP dengan luas tanah dan bangunan masing-masing 40m² dan 80m²
 - vi. SHGB No. 364/Sudimara Timur atas nama PTP dengan luas tanah dan bangunan masing-masing 40m² dan 32m²
 - vii. SHGB No. 357/Sudimara Timur atas nama PTP dengan luas tanah dan bangunan masing-masing 40m² dan 80m².
- b. Berdasarkan Akta Notaris No. 10 tanggal 25 September 2017, PTP menerima pinjaman dari PT Clipan Finance Indonesia Tbk dengan plafond sebesar Rp 150.000.000 dengan suku bunga 17% pa dan provisi 1%. Berdasarkan Adendum I Nomor 05, tanggal 28 September 2018, jangka waktu fasilitas kredit tersebut adalah sampai dengan tanggal 10 April 2020.

Pada bulan Mei 2020, fasilitas kredit modal kerja sejumlah Rp 150.000.000 telah dibayarkan.

Sehubungan dengan pinjaman di atas, berikut adalah agunan kepada bank antara lain:

1. Pemberian hak tanggungan atas 2 bidang tanah beserta bangunan yang telah dan akan ada di kemudian hari serta segala sesuatu yang berada, dipasang, tertanam di atas/pada tanah/bangunan yang terletak di Jalan Raya Serpong, Kelurahan Panunggan, Kecamatan Pinang, Tangerang - Banten. Dengan perincian SHGB No. 483 dengan luas 2.440m² dan SHGB No. 484 dengan luas 11.830m² atas nama TMS.
 2. Cross Collateral dan Cross Default dengan Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja (Fasilitas Modal Usaha).
- c. Berdasarkan Akta No. 10 tanggal 25 September 2017, PTP menerima pinjaman dari PT Clipan Finance Indonesia Tbk dengan plafond sebesar Rp 130.000.000 dengan dengan suku bunga 17% pa dan provisi 1%. Pinjaman ini akan jatuh tempo pada bulan September 2019.

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

Sehubungan dengan pinjaman di atas, berikut adalah agunan kepada bank antara lain:

1. Pemberian hak tanggungan atas 3 bidang tanah yang terletak di Jalan Raya Moh. Husni Thamrin Km.7, Kelurahan Pakualam, Kecamatan Serpong Utara, Tangerang Selatan - Banten, yang terdiri dari 3 sertifikat SHGB No. 04012 dengan luas 7.046m², SHGB No. 250 dengan luas 1.360m², dan SHGB No. 04595 dengan luas 733m² atas nama TMG.

2. Tanah beserta bangunan serta segala sesuatu yang berada, dipasang, tertanam di atas/pada tanah/bangunan yang terletak di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Tangerang Selatan - Banten seluas 9.424m² (SHM No. 12528 atas nama PTP).
3. Cross Collateral dan Cross Default dengan Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja (Fasilitas Modal Usaha).

Berdasarkan Surat Nomor 274/CFI/Dir/III/2018 tanggal 23 Maret 2018 dari PT Clipan Finance Indonesia Tbk, terdapat pengesampingan negative covenant atas pembagian dividen kepada pemegang saham di atas 50% laba bersih, agar diberitahukan secara tertulis kepada kreditur.

Pada tahun 2022, Perusahaan melakukan pembayaran atas fasilitas pinjaman sebesar Rp 1.223.488.

PT Bank Pan Indonesia Tbk

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 98 tanggal 21 Juni 2017, PT Pan Indonesia Tbk memberikan fasilitas kredit kepada PT Trinita Dinamik Tbk ("TD"), Perusahaan Anak yang tidak dikonsolidasi pada tahun 2020 (Catatan 1c), berupa fasilitas pinjaman jangka panjang sebesar Rp 250.000.000.

Berdasarkan surat Persetujuan pemberian kredit ("SP2K") atas nama TD No. 0793/CIB/EXT/17, TD memperoleh fasilitas kredit untuk take over utang di Bank Muamalat Indonesia sebesar Rp 130.000.000, take over pemegang saham PTP di Bank Muamalat sebesar Rp 50.000.000 dan sisa plafond digunakan untuk penyelesaian pembangunan proyek apartemen Springwood Residence yang terletak di Jl. MH. Thamrin (Jalan Raya Serpong), Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Tangerang. TD memperoleh fasilitas kredit dengan jangka waktu 5 (lima) tahun dengan grace period 1 (satu) tahun. Bunga pinjaman sebesar 11,00% pa (floating).

Sehubungan dengan pinjaman di atas, berikut adalah agunan kepada bank antara lain:

1. APHT atas tanah dan bangunan seluas 6.503 m² yang berlokasi di Jalan Raya MH. Thamrin, Tangerang. Bukti kepemilikan SHGB No. 1097, SHGB No. 1098, SHGB No 766, SHGB No. 767, SHGB No. 1101, SHGB No. 1114, SHGB No. 1115, SHGB No. 1116, SHGB No. 1117, yang seluruhnya atas nama TD. Atas aset ini akan dipasang Hak Tanggungan sebesar Rp 300.000.000.
2. FEO atas piutang usaha apartemen Springwood Residence.
3. Corporate *Guarantee* Perusahaan.
4. Personal *Guarantee* Bapak Kevin Jong.
5. Personal *Guarantee* Bapak Samuel Stepanus.

Negative Covenant: Sebelum semua pokok pinjaman serta bunga dan biaya-biaya lainnya terhutang dilunasi, maka TD berjanji dan mengikat diri untuk tidak melakukan hal-hal yang tercantum dibawah ini tanpa persetujuan tertulis dahulu kepada kreditur, antara lain:

- a) Memperoleh tambahan pinjaman dari pihak lain, kecuali dalam rangka transaksi dagang yang lazim dan pinjaman subordinasi dari pemegang saham;
- b) Memberikan pinjaman kepada perusahaan Afiliasi, subsidiary, maupun pihak ketiga lainnya yang ada dan yang akan timbul di kemudian hari, kecuali dalam rangka kegiatan operasional sehari-hari;
- c) Membayar atau membagikan dividen;
- d) Melakukan investasi lain dan/atau menjalankan usaha yang tidak mempunyai hubungan dengan usaha yang sedang dijalankan;
- e) Menarik kembali modal yang telah disetor.

Berdasarkan Surat Nomor 1205/CIB/EXT/2019 tanggal 21 Agustus 2019 dari PT Bank Panin, Tbk, terdapat penghapusan *negative covenant* terkait pembagian dividen kepada pemegang saham.

TD didekonsolidasi karena Grup kehilangan pengendalian pada tahun 2020 (Catatan 1c).

PT Bank Maybank Indonesia Tbk

Berdasarkan Surat Penegasan Pembiayaan (“SPP”) No. S.2019.248/Presdir-Community Distribution - RD Jakarta - ABM Thamrin, PT Bank Maybank Indonesia Tbk telah menyetujui untuk memberikan fasilitas pembiayaan kepada PT Trinita Pilar Gemilang (“TPG”), Perusahaan Anak, sebesar Rp 14.227.500, jangka waktu

84 bulan sejak cair dengan indikatif Eq 10,50% p.a *STR.

TPG memberika jaminan kepada PT Bank Maybank Indonesia Tbk berupa:

1. Perjanjian Jaminan Perusahaan
2. Perjanjian *Property Commercial*

PT Bank Maybank Indonesia Tbk berhak membatalkan perjanjianini apabila TPG melakukan cidera janji dalam perjanjian tersebut atau melakukan peristiwa dibawah ini:

1. Lalai melakukan persyaratan dan kesepakatan dalam perjanjian pembiayaan.
2. Jaminan yang diberikan tidak sah atau menjadi tidak sah.
3. Penerima pembiayaan terhenti kegiatan usahanya, berada dalam keadaan tidak dapat membayar utangnya pada saat jatuh tempo, baik sukarela atau terpaksa mendapat subyek kepailitan berdasarkan Undang-undang Kepailitan dan Insolvensi.
4. Seluruh harta atau kegiatan usaha nasabah karena satu hal dan lain hal mengalami penurunan yang berdasarkan penilaian dari Maybank dapat berakibat terhadap kemampuan nasabah untuk memenuhi kewajiban berdasarkan fasilitas pembiayaan ini.
5. Izin-izin usaha yang diperlukan nasabah dicabut dan pencabutan tersebut dapat mengakibatkan kerugian material dan mempengaruhi kegiatan nasabah dalam menjalankan kewajibannya berdasarkan perjanjian.
6. Melantarkan atau meninggalkan usahanya.

Pada tahun 2022, Perusahaan melakukan pembayaran atas fasilitas pinjaman sebesar Rp 172.144.

PT Bank Pan Indonesia Tbk

Berdasarkan Akta Notaris Sri Rahayuningsih, S.H., No.06 tanggal 19 Mei 2020, TMS, Perusahaan Anak, memperoleh fasilitas Kredit dari PT Bank Pan Indonesia Tbk (Persero) Tbk (PANIN).

Pada tanggal 30 Juni 2022, rincian atas fasilitas kredit adalah sebagai berikut:

No.	Fasilitas / Facility	Tujuan / Purpose	Plafond	Bunga / Interest	Jangka waktu / Period
1.	Fasilitas Pinjaman Koran 1/ <i>Overdraft Loan 1</i>	Modal kerja operasional/ <i>Operational working capital</i>	35.000.000.000	10,75%	19 November 2022/ <i>November 19,2022</i>
2.	Fasilitas Pinjaman Koran 2/ <i>Overdraft Loan 2</i>	Cadangan insidentil, diblokir, dan tanpa warkat/ <i>Incidental, blocked, and scripless reserves</i>	36.000.000.000	24,00%	19 November 2022/ <i>November 19,2022</i>
3.	Fasilitas Pinjaman Jangka Menengah 1/ <i>Medium Term Loan 1</i>	Pembayaran hutang kepada pemegang saham/ <i>Payment for due to</i>	80.000.000.000	10,75%	19 Agustus 2023/ <i>August 19,2023</i>

shareholders

4.	Fasilitas Pinjaman Jangka Menengah 2/ <i>Medium Term Loan 2</i>	Pembiayaan pembangunan proyek/ <i>Project development financing</i>	485.000.000.000 10,75%	19 Mei 2023/ <i>May 19,2023</i>
----	---	---	---------------------------	------------------------------------

Sehubungan dengan perjanjian kredit tersebut, tanpa persetujuan tertulis dari pihak PANIN, TMS tidak diperkenankan untuk, antara lain:

- a. TMS tidak boleh melakukan hal-hal di bawah ini:
 - Membubarkan badan hukum.
 - Melakukan kelalaian atas setiap perjanjian hutang dengan pihak ketiga.
 - Mempergunakan dana fasilitas kredit menyimpang dari ketentuan yang telah ditetapkan.
 - Mengajukan permohonan untuk dinyatakan pailit atau penundaan pembayaran atas utangnya (*surseance van betaling*) kepada Pengadilan Niaga.
- b. Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PT Bank Pan Indonesia Tbk, TMS tidak boleh melakukan hal-hal di bawah ini:
 - Melakukan atau berjanji atau mengizinkan penggabungan (*merger*) atau restrukturisasi kembali, yang mana keseluruhannya mengubah bentuk atau susunan pemegang saham atau komposisi kepemilikan saham TMS, akuisisi dan penjualan atau pemindahtanganan atau melepaskan hak atas harta kekayaan TMS.
 - Mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan kewajiban TMS berdasarkan Perjanjian kepada pihak lain.
 - Menjual atau menyewakan seluruh atau sebagian aset kecuali untuk transaksi-transaksi yang umum dalam TMS.
 - Memperoleh tambahan pinjaman dari pihak/bank lain, kecuali dalam rangka transaksi dagang yang lazim dan pinjaman subordinasi dari pemegang saham TMS.
 - Memberikan pinjaman kepada perusahaan Afiliasi, subsidiari maupun pihak ketiga lainnya, yang ada dan yang akan timbul di kemudian hari kecuali dalam rangka kegiatan operasional sehari-hari.
 - Membayar hutang kepada pemegang saham TMS, perusahaan Afiliasi, subsidiari, maupun pihak ketiga lainnya yang ada dan yang akan timbul di kemudian hari kecuali dalam rangka kegiatan operasional TMS sehari-hari.
 - Membuat pembayaran sebelum jatuh tempo atas setiap hutang kepada pihak ketiga, kecuali untuk transaksi yang umum dalam TMS.
 - Melakukan investasi lain dan/atau menjalankan usaha yang tidak mempunyai hubungan dengan usaha yang sedang dijalankan.
 - Menarik kembali modal yang disetor.
 - Mengadakan rapat umum pemegang saham yang agendanya adalah mengubah anggaran dasar TMS terutama mengenai struktur permodalan, susunan pemegang saham dan susunan Direksi dan Dewan Komisaris.
 - Mengikatkan diri sebagai penjamin/ penanggung (*corporate guarantor*) terhadap pihak lain dan/atau menjaminkan harta kekayaan TMS untuk kepentingan pihak lain, kecuali yang telah ada pada saat Fasilitas Kredit ini diberikan.
 - Melakukan peluasan atau penyempitan usaha yang dapat memengaruhi pengembalian jumlah hutang TMS kepada kreditur berdasarkan perjanjian.

Sesuai dengan perjanjian pinjaman, TMS diwajibkan untuk mematuhi batasan-batasan tertentu, antara lain batasan rasio keuangan. TMS diwajibkan untuk menjaga rasio antara nilai hak tanggungan atas tanah dan bangunan dengan Fasilitas Kredit tidak kurang dari 120% (*serratus duapuluh persen*). Pada tanggal 30 September 2021, 31 Desember 2020 dan 2019, manajemen TMS berkeyakinan bahwa seluruh batasan telah dipenuhi.

Jaminan untuk fasilitas kredit diatas adalah sebagai berikut:

- Hak tanggungan atas tanah dan bangunan sebagaimana pengikat jaminannya diberikan oleh TMS dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

- Pemberian jaminan fidusia atas tagihan piutang sebagaimana pengikatan jaminannya diberikan oleh Perusahaan dengan Akta Jaminan Fidusia Atas Tagihan.
- Pemberian jaminan gadai atas saham-saham sebagaimana pengikatannya jaminannya diberikan oleh Perusahaan atas Akta Gadai Saham Perusahaan dalam TMS.
- Pemberian jaminan kuasa untuk menjual saham-saham, sebagaimana pemberian jaminan kuasanya diberikan oleh Perusahaan dengan akta Kuasa Menjual Saham Perusahaan dalam TMS.
- Pemberian jaminan pribadi dari Septian Starlin tersebut di atas, sebagaimana pengikatan jaminannya diberikan dengan akta Pemberian Jaminan (borgtocht) Pribadi.
- Pemberian jaminan dari Chandra tersebut di atas, sebagaimana pengikatan jaminannya diberikan dengan akta Pemberian Jaminan (borgtocht) Pribadi.
- Jaminan-jaminan lainnya dalam bentuk dan/atau berupa apapun yang diberikan oleh TMS dan/atau orang/pihak ketiga maupun apabila diminta/disyaratkan oleh Kreditur.

Pada tahun 2022, Perusahaan melakukan pembayaran atas fasilitas pinjaman sebesar Rp 35.750.000.

Utang Ventura Bersama

Pada tanggal 30 Juni 2022, Perseroan dan Perusahaan Anak memiliki Utang ventura bersama sebesar Rp18.453.200 ribu dengan rincian sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Jumlah
KSO Waskita Trinita	18.453.200
Jumlah Utang Ventura Bersama	18.453.200

Liabilitas Imbalan Pascakerja

Grup menghitung dan membukukan imbalan pascakerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003. Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan pascakerja tersebut adalah 170 orang karyawan pada tanggal 30 Juni 2022.

Beban imbalan pascakerja yang diakui di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Jumlah
Biaya Jasa	
Biaya jasa kini	1.404.729
Biaya bunga	219.975
Komponen dari biaya imbalan pasti yang diakui dalam laba rugi	1.624.704
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti - neto:	
Kerugian (keuntungan) aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi keuangan	(412.279)
Kerugian (keuntungan) aktuarial yang timbul dari penyesuaian atas pengalaman	(228.062)
Komponen beban imbalan pasti yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	(640.341)
Total	984.363

Pada tanggal 30 Juni 2022, Perseroan dan Perusahaan Anak memiliki Beban Imbalan Pascakerja dialokasikan sebagai beban umum dan administrasi sebesar Rp1.624.704 ribu. Mutasi nilai kini liabilitas imbalan pasti pada tahun berjalan adalah sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Jumlah
Liabilitas imbalan pasti :	
Awal	6.161.758

Biaya jasa kini	1.404.729
Biaya bunga	219.975
Pengukuran kembali Keuntungan (kerugian):	
Keuntungan (kerugian) aktuarial yang timbul dari asumsi keuangan	(412.279)
Keuntungan (kerugian) actuarial yang timbul dari Penyesuaian atas Pengalaman	(228.062)
Keuntungan (kerugian) actuarial yang timbul dari Penyesuaian Nonpengendali	-
Jumlah Liabilitas Imbalan Pascakerja	7.146.121

Pada tanggal 30 Juni 2022, Perseroan dan Perusahaan Anak memiliki Liabilitas Imbalan Pascakerja sebesar Rp7.146.121 ribu.

Komitmen dan Kontinjensi

a. KSO Waskita Trinita (Proyek Brooklyn)

Pada 5 April 2013, PT Waskita Karya (Persero) Tbk mengadakan Perjanjian Kerjasama Operasi (“KSO”) dengan Perusahaan dalam rangka pengembangan tanah di lokasi Kawasan Alam Sutera Tangerang, yang dibuat di hadapan H. Bambang Suwondo, S.H., notaris di Kota Tangerang, sesuai dengan Akta Notaris No. 31 tanggal 5 April 2013. Para pihak sepakat untuk membeli 2 bidang tanah dengan total luas 10.000 m², yang akan dikembangkan para pihak. Perusahaan telah memiliki konsep dan rencana untuk mengembangkan tanah tersebut menjadi sebuah proyek pembangunan Perkantoran, Apartemen, SOHO, Komersial dan Retail beserta kelengkapan prasarannya. Sesuai dengan niat dan itikad baik, para pihak telah sepakat untuk mengadakan kerjasama pengembangan tanah yang bertujuan untuk mensinergikan kemampuan dan keahlian masing-masing pihak dalam rangka melaksanakan pengembangan tanah. Para Pihak sepakat sistem kerjasama yang dipergunakan dalam rangka pengembangan tanah adalah sistem Kerjasama Operasi (“KSO”) atau Joint Operation (“JO”). Para Pihak sepakat memberikan kontribusi penyertaan modal didalam KSO Waskita Trinita, PT Waskita Karya (Persero) Tbk sebesar 51% (Lima puluh satu persen) dan Perusahaan sebesar 49% (Empat puluh Sembilan persen).

b. KSO Waskita Trinita 2 (Proyek Yukata)

Kerjasama Operasi (“KSO”) PT Waskita Karya Realty, Perusahaan dan PT Perintis Trusmi Properti didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 166 tanggal 26 Mei 2015 dari H. Bambang Suwondo, S.H., Sp.N., M.H., notaris di Kota Tangerang. KSO berdomisili di Tangerang dengan kantor beralamat di Rukan De Mansion Blok A No. 3-5, Sutera Boulevard Kavling 22-26, Tangerang Selatan. Berdasarkan pasal 5 Akta Pendirian KSO, PT Waskita Karya Realty, Perusahaan dan PT Perintis Trusmi Properti sepakat untuk berpartisipasi dalam penyertaan modal KSO dengan porsi masing-masing sebagai berikut:

PT Waskita Karya Realty : 40,8%

PT Perintis Trinita Properti : 39,2%

PT Perintis Trusmi Properti : 20,0%

Jangka waktu KSO berlaku sejak ditandatanganinya Perjanjian KSO oleh Para Pihak dan berakhir apabila pelaksanaan pekerjaan proyek KSO telah selesai dengan dibuktikan telah habisnya masa pemeliharaan pekerjaan Kontraktor dan KSO Waskita Trinita 2 sudah menunjuk Pihak Pengelola Proyek KSO, serta seluruh hak dan kewajiban antara KSO dengan pembeli/konsumen, pihak ketiga dan/atau instansi pemerintah yang terkait dan berwenang dalam rangka pelaksanaan dan penyelesaian Proyek KSO telah terpenuhi semuanya tanpa menimbulkan tunggakan kewajiban atau permasalahan yang tertunda, atau telah diselesaikannya setiap dan seluruh hak dan kewajiban Para Pihak dalam KSO yang ditandai dengan berakhirnya dan selesainya seluruh tahapan dan proses dari Proyek KSO. Pada tahun 2016 perjanjian atas kerjasama operasi (“KSO”) mengalami perubahan komposisi pemegang saham. Berdasarkan Akta Notaris No. 09 tanggal 3 Oktober 2016, porsi penyertaan saham milik PT Perintis Trusmi Properti sebesar 20% dialihkan kepada PT Sirius Terang Cemerlang dan PT Waskita

Karya Realty dengan porsi pembagian masing-masing sebesar 10%. Pada tanggal 31 Desember 2021, komposisi penyertaan saham Kerjasama Operasi (“KSO”) II adalah sebagai berikut:

PT Sirius Terang Cemerlang (“STC”) : 49,2 %
 PT Waskita Karya Realty : 50,8%.

- c. Grup mengadakan perjanjian dengan beberapa bank dalam rangka penyediaan fasilitas kredit kepada pembeli untuk pemilikan rumah toko, rumah kantor, apartemen dan perkantoran milik Grup sebagai berikut:
1. Perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama dengan BRI, BTN, BII dan BJB dimana bank-bank tersebut akan menyediakan fasilitas kredit kepada pembeli untuk pemilikan rumah toko, rumah kantor, serta rumah di Ubud Village dan Ruko Melrose. Atas pemberian Fasilitas Kredit Kepemilikan Ruko (“KPR”) oleh Bank maka Grup menjaminkan tabungan berjangka dalam mata uang Rupiah dan dicatat dalam kas yang dibatasi penggunaannya.
 2. TD mengadakan perjanjian kerjasama pemberian fasilitas Kredit Kepemilikan Apartemen (“KPA”) dengan PT Bank Central Asia Tbk dan PT Bank Pan Indonesia Tbk. Tahun 2005, Batamas Puri Permai telah memperoleh izin pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu daripada tanah hak pengelolaan Pemerintah Kota Batam. Berdasarkan surat keputusan Walikota Batam No. KPTS.54/HK/III/05 tanggal 22 Maret 2005 dan berdasarkan SPJ Pemerintah Kota Batam No: 03/PK/HK/V/2005 tanggal 18 Mei 2005, yang berlaku untuk jangka waktu 30 tahun terhitung mulai tanggal 22 Maret 2005 sampai dengan 22 Maret 2035.
- d. Tahun 2005, Batamas Puri Permai telah memperoleh izin pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu daripada tanah hak pengelolaan Pemerintah Kota Batam. Berdasarkan surat keputusan Walikota Batam No. KPTS.54/HK/III/05 tanggal 22 Maret 2005 dan berdasarkan SPJ Pemerintah Kota Batam No: 03/PK/HK/V/2005 tanggal 18 Mei 2005, yang berlaku untuk jangka waktu 30 tahun terhitung mulai tanggal 22 Maret 2005 sampai dengan 22 Maret 2035.
- Tahun 2007, Batamas Puri Permai telah memperoleh izin pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu daripada tanah hak pengelolaan Pemerintah Kota Batam. Berdasarkan surat keputusan Walikota Batam No: KPTS. 08/593.6/XII/2017 tanggal 10 Desember 2007 dan berdasarkan SPJ Pemerintah Kota Bata No. 08/SPJ-HPL/DP/ XII/2007 tanggal 10 Desember 2007, yang berlaku untuk jangka waktu 30 tahun terhitung mulai tanggal 7 Desember 2007 sampai dengan 6 Desember 2037.
- e. Investasi pada ventura bersama merupakan penyertaan yang dilakukan oleh PT Perintis Trinita Properti, Tbk (PTP) dalam bentuk Kerjasama operasi dengan PT Sentul Golf Utama. Atas Proyek Pembangunan Sequoia Hills, sesuai dengan Akta penegasan atas perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan Palm Hill Golf Club Antara PT Sentul Golf Utama dengan PTP No. 02 Tanggal 28 Maret 2022. Dengan porsi penyertaan kepemilikan PT Sentul Golf Utama sebesar 50% dan PTP sebesar 50%.
- f. Berdasarkan Akta Notaris Desra Natasha WN, S.H., M.H., MK.n., No. 87 tanggal 7 April 2022, Perusahaan memiliki kepemilikan pada entitas asosiasi yang mewakili 49% kepemilikan di PT Tanamori Makmur Indonesia.

SELURUH LIABILITAS PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK PADA TANGGAL LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN TERAKHIR TELAH DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUS. PADA TANGGAL DITERBITKANNYA PROSPEKTUS INI, PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK TELAH MELUNASI SELURUH LIABILITAS YANG TELAH JATUH TEMPO. TIDAK ADA LIABILITAS YANG TELAH JATUH TEMPO YANG BELUM DILUNASI OLEH PERSEROAN.

SETELAH TANGGAL 31 DESEMBER 2021 SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN SAMPAI DENGAN EFEKTIFNYA PERNYATAAN

PENDAFTARAN, PERSEROAN TIDAK MEMILIKI LIABILITAS-LIABILITAS LAIN YANG SIGNIFIKAN KECUALI LIABILITAS-LIABILITAS YANG TIMBUL DARI KEGIATAN USAHA NORMAL PERSEROAN SERTA LIABILITAS-LIABILITAS YANG TELAH DINYATAKAN DI DALAM PROSPEKTUS INI DAN YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN KEUANGAN.

DENGAN ADANYA PENGELOLAAN YANG SISTEMATIS ATAS ASET DAN LIABILITAS SERTA PENINGKATAN HASIL OPERASI DI MASA DATANG, MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN KESANGGUPANNYA UNTUK DAPAT MENYELESAIKAN SELURUH LIABILITASNYA SESUAI PERSYARATAN SEBAGAIMANA MESTINYA.

TIDAK TERDAPAT PELANGGARAN ATAS PERSYARATAN DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG BERDAMPAK MATERIAL TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA PERSEROAN.

TIDAK TERDAPAT KEADAAN LALAI ATAS PEMBAYARAN POKOK DAN/ATAU BUNGA PINJAMAN SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR SAMPAI DENGAN EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN.

SAMPAI DENGAN TANGGAL PROSPEKTUS INI DITERBITKAN, TIDAK TERDAPAT PEMBATAAN-PEMBATAAN (*NEGATIVE COVENANTS*) YANG DAPAT MERUGIKAN HAK-HAK PEMEGANG SAHAM PUBLIK.

TIDAK ADANYA FAKTA MATERIAL YANG MENGAKIBATKAN PERUBAHAN SIGNIFIKAN PADA LIABILITAS DAN/ATAU PERIKATAN SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AKUNTAN; DAN LIABILITAS DAN/ATAU PERIKATAN SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN.

V. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Calon investor harus membaca ikhtisar data keuangan penting yang disajikan di bawah ini bersamaan dengan laporan keuangan Perseroan beserta catatan atas laporan keuangan yang tercantum dalam Prospektus ini. Calon investor juga harus membaca Bab mengenai Analisis dan Pembahasan oleh Manajemen.

Tabel di bawah ini menyajikan ikhtisar data keuangan penting Perseroan yang disusun berdasarkan laporan posisi keuangan konsolidasian dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, 30 Juni 2021 dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 serta tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut. Data-data keuangan penting tersebut berasal dari Laporan Keuangan Konsolidasian Interim Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 30 Juni 2021 serta Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, yang telah diaudit oleh KAP Anwar & Rekan berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini tanpa modifikasian, per tanggal 24 November 2022, yang ditandatangani oleh Christiadi Tjahnadi.

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 Juni 2022	31 Desember 2021	31 Desember 2020
Aset			
Aset Lancar			
Kas dan setara kas	71.868.284	34.276.645	17.068.232
Piutang usaha			
Pihak ketiga	-	-	67.090
Piutang lain-lain			
Pihak berelasi – neto	200.788	195.859	643.673
Pihak ketiga	823.520	853.411	2.933.942
Persediaan aset real estat	992.658.411	842.468.188	524.286.805
Uang muka	59.327.494	87.529.594	53.772.814
Biaya dibayar di muka	15.618.954	12.978.215	8.656.761
Pajak dibayar di muka	11.099.299	12.767.508	2.326.344
Uang jaminan	247.125	245.625	219.125
Total Aset Lancar	1.151.843.875	991.315.045	609.974.786
ASET TIDAK LANCAR			
Piutang lain-lain			
Pihak berelasi	3.000.000	3.000.000	3.000.000
Investasi pada ventura bersama	245.535.451	245.364.579	238.992.045
Investasi pada entitas asosiasi	143.632.953	143.367.551	136.948.162
Persediaan aset real estat	197.361.080	182.310.800	158.353.175
Properti investasi	87.351.963	87.053.814	78.339.944
Aset takberwujud – neto	554.488	275.000	-
Aset tetap – neto	69.298.556	38.135.505	103.159.978
Rekening bank yang dibatasi penggunaannya	41.032.686	62.244.940	26.961.578
Biaya kontrak yang ditangguhkan	106.898.298	104.706.064	99.595.057
Uang jaminan	-	-	2.437.527
Goodwill	14.079.831	14.079.831	14.079.831
Aset pajak tangguhan	24.963	16.016	322.901
Total Aset Tidak Lancar	908.770.269	880.554.100	862.190.198
TOTAL ASET	2.060.614.144	1.871.869.145	1.472.164.984
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang usaha			
Pihak berelasi	4.500	4.500	8.000

Pihak ketiga	25.397.140	29.077.146	8.884.660
Utang lain-lain			
Pihak berelasi	-	10.062.000	10.190.000
Pihak ketiga	-	-	4.662.372
Beban akrual	4.405.192	1.516.017	244.657
Uang muka penjualan dan titipan pelanggan	557.502.011	437.302.550	245.725.687
Utang pajak	1.214.806	6.460.176	4.094.230
Bagian liabilitas jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun:			
Utang bank dan lembaga keuangan non-bank	590.740.287	316.433.457	34.160.750
Utang pembelian aset tetap	413.892	452.052	574.612
Utang lain-lain pihak berelasi	69.537.214	50.000.000	-
Total Liabilitas Jangka Pendek	1.249.215.042	851.307.898	308.544.968
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang ventura bersama	18.453.200	18.453.200	18.453.200
Utang lain-lain			
Pihak berelasi	192.452.053	119.275.001	93.394.886
Pihak ketiga	9.680.557	8.185.040	6.200.000
Liabilitas imbalan pascakerja	7.146.121	6.161.758	5.094.647
Liabilitas jangka panjang - dikurangi bagian jatuh tempo:			
Utang bank dan lembaga keuangan non-bank	11.167.976	211.178.167	333.124.582
Utang pembelian aset tetap	1.328.937	274.827	701.009
Total Liabilitas Jangka Panjang	240.228.844	363.527.993	456.968.324
TOTAL LIABILITAS	1.489.443.886	1.214.835.891	765.513.292
EKUITAS			
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk			
Modal saham			
Rp 100 nilai nominal per saham			
Modal dasar, ditempatkan dan disetor penuh 4.404.476 saham pada tanggal 30 Juni 2022. 4.373.555 saham pada 31 Desember 2021 dan 2020	440.447.583	437.355.521	437.336.359
Tambahan modal disetor	114.224.258	105.566.486	105.512.832
Saham treasury (199.000 saham)	(55.831.440)	-	-
Penghasilan komprehensif lain	60.919.786	60.724.460	60.029.419
Saldo laba			
Telah ditentukan penggunaannya	22.999.052	22.999.052	4.362.238
Belum ditentukan penggunaannya	99.187	29.461.915	78.942.011
Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	582.858.426	656.107.434	686.182.859
Keuntungan nonpengendali	(11.688.168)	925.820	20.468.833
Total Ekuitas	571.170.258	657.033.254	706.651.692
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	2.060.614.144	1.871.869.145	1.472.164.984

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 Juni 2022	30 Juni 2021 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2021	31 Desember 2020
Penjualan dan Pendapatan	698.530	1.862.274	2.821.724	3.730.862
Beban Pokok Penjualan	(112.248)	(903.280)	(1.779.228)	(640.156)
Laba Bruto	586.282	958.994	1.042.496	3.090.706
Beban Penjualan	(14.667.876)	(9.071.933)	(23.050.561)	(9.086.353)
Beban Umum dan Administrasi	(25.545.609)	(16.227.128)	(39.223.945)	(37.640.216)
LABA (RUGI) OPERASIONAL	(39.627.203)	(24.340.067)	(61.232.010)	(43.635.863)
Penghasilan bunga	946.848	194.350	418.404	2.641.971
Penghasilan lain-lain - neto	990.165	635.333	435.642	590.513
Bagian atas laba neto ventura bersama	170.872	5.261.266	6.372.534	32.802.208
Beban keuangan	(5.079.262)	(2.151.958)	(2.824.231)	(2.138.828)
Bagian atas laba neto entitas asosiasi	103.789	1.039.296	6.462.011	13.916.974
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	(42.494.791)	(19.361.780)	(50.367.650)	4.176.975
MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN - NETO	8.581	11.207	44.826	35.080
LABA NETO TAHUN BERJALAN	(42.486.210)	(19.350.573)	(50.322.824)	4.212.055
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi				
Pengukuran kembali atas liabilitas imbangan				
pascakerja	640.341	218.976	875.903	512.181
Bagian penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi	39.113	(10.656)	(42.622)	300.088
Pajak penghasilan terkait	366	(87.928)	(351.711)	(52.655)
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN -NETO SETELAH PAJAK	679.820	120.392	481.570	759.614
TOTAL LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	(41.806.390)	(19.230.181)	(49.841.254)	4.971.669
Jumlah Laba Bersih yang Dapat diatribusikan kepada:				
- Pemilik Entitas Induk	(29.362.728)	(14.519.396)	(30.843.282)	14.164.748
- Kepentingan Non Pengendali	(13.123.482)	(4.831.177)	(19.479.542)	(9.952.693)
TOTAL	(42.486.210)	(19.350.573)	(50.322.824)	4.212.055
Jumlah Laba Komprehensif yang Dapat diatribusikan kepada:				
- Pemilik Entitas Induk	(29.167.402)	(14.388.348)	(30.148.241)	14.983.444
- Kepentingan Non Pengendali	(12.638.988)	(4.841.833)	(19.693.013)	(10.011.775)
TOTAL	(41.806.390)	(19.230.181)	(49.841.254)	4.971.669
LABA (RUGI) PER SAHAM				
DASAR (rupiah penuh)	(6,91)	(3,34)	(7,08)	3,27
LABA (RUGI) PER SAHAM DILUSIAN (rupiah penuh)	(7,15)	(3,38)	(7,20)	3,27

LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

Keterangan	30 Juni 2022	30 Juni 2021 (tidak diaudit)	31 Desember 2021	31 Desember 2020
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				
Penerimaan kas dari pelanggan	120.897.991	95.743.387	194.465.677	90.173.739
Pembayaran beban pajak final	(2.675.699)	(2.239.209)	(4.663.284)	(3.085.947)
Penerimaan dari pelanggan bersih	118.222.292	93.504.178	189.802.393	87.087.792
Pembayaran kas kepada karyawan	(15.024.354)	(10.490.656)	(22.982.149)	(20.949.466)
Pembayaran kas kepada pemasok dan beban operasional lainnya	(202.731.012)	(162.247.989)	(333.753.447)	(254.326.639)
Kas dihasilkan dari operasi	(99.533.074)	(79.234.467)	(166.933.203)	(188.188.313)
Pembayaran beban bunga dan keuangan	(5.079.262)	(2.151.958)	(2.824.231)	(2.138.828)
Penerimaan uang muka pihak berelasi	38.000.000	-	-	-
Pembayaran beban pajak penghasilan	-	-	-	(82.133)
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(66.612.336)	(81.386.425)	(169.757.434)	(190.409.274)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				
Penerimaan bunga	946.848	194.350	418.404	2.641.971
Perolehan properti investasi	-	(2.653.250)	(16.229.941)	(1.100.000)
Penerimaan dari penjualan properti investasi	-	-	6.074.635	6.131.045
Penempatan pada deposito dan bank garansi	21.212.253	(17.167.451)	(35.283.362)	(10.124.150)
Setoran modal non pengendali	-	-	150.000	-
Perolehan aset takberwujud	(330.770)	-	(300.000)	-
Penerimaan dari penjualan aset tetap	-	-	-	121.776
Perolehan aset tetap	(31.095.113)	-	(3.466.370)	(6.832.483)
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(9.266.782)	(19.626.351)	(48.636.634)	(9.161.841)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				
Utang bank dan lembaga keuangan non-bank				
Penerimaan	114.628.362	102.399.550	202.566.024	288.299.632
Pembayaran	(41.223.782)	(12.332.176)	(42.788.474)	(255.004.808)
Penerimaan dari <i>exercise warrant</i>	11.749.834	274	72.816	11.471
Perolehan saham treasury	(55.831.440)	-	-	-
Penambahan utang lain-lain kepada pihak berelasi	84.147.783	13.497.610	75.752.115	7.171.458
Beban emisi IPO	-	-	-	(5.547.680)
Penerimaan dana IPO	-	-	-	129.766.680
Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	113.470.757	103.565.258	235.602.481	164.696.753
Penurunan Neto Kas dan Setara Kas	37.591.639	2.552.482	17.208.413	(34.874.362)
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE / TAHUN	34.276.645	17.068.232	17.068.232	51.942.594
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	71.868.284	19.620.714	34.276.645	17.068.232

RASIO-RASIO PENTING

Rasio	30 Juni 2022	31 Desember 2021	31 Desember 2020
Rasio Usaha (%)			
Laba (Rugi) tahun berjalan / Penjualan	(6082,23%)	(1.783,41%)	112,90%
Laba (Rugi) tahun berjalan / Jumlah ekuitas	(7,44%)	(7,66%)	0,60%
Laba (Rugi) tahun berjalan / Jumlah aset	(2,06%)	(2,69%)	0,29%
Laba Bruto tahun berjalan / Penjualan	83,93%	36,95%	82,84%
Rasio Keuangan (x)			
Total liabilitas / Total ekuitas	2,61	1,85	1,08
Total liabilitas / Total aset	0,72	0,65	0,52
Total aset lancar / Total liabilitas jangka pendek	0,92	1,16	1,97
<i>Interest coverage ratio</i> (ICR)	(7,00)	(15,51)	5,03
<i>Debt service coverage ratio</i> (DSCR)	(0,06)	(0,14)	0,32
Rasio Pertumbuhan (%)			
Pertumbuhan penjualan	(62,49%)	(24,37%)	(98,50%)
<i>Gross profit margin</i>	(38,86%)	(66,27%)	(96,07%)
EBITDA	(35.566.876)	(43.807.507)	10.761.379
<i>Net profit margin</i>	(119,56%)	(1294,73%)	(88,77%)

Tidak terdapat pelanggaran atas persyaratan keuangan dalam perjanjian kredit yang dilakukan oleh perseroan yang berdampak material terhadap kelangsungan usaha perseroan.

Rasio yang dipersyaratkan dalam fasilitas Kredit:

Rasio	30 Juni 2022	30 Juni 2021	31 Desember 2021	31 Desember 2020
PT Bank Pan Indonesia Tbk				
Nilai hak tanggungan Tanah & Bangunan / Fasilitas Kredit (lebih dari 120%)	147,24%	120,20%	144,51%	169,76%

Tidak terdapat rasio lain yang dipersyaratkan dalam perjanjian utang, selain rasio nilai hak tanggungan tanah & bangunan yang telah diungkap diatas.

Jika rasio lebih kecil dari 120%, maka Perusahaan akan melakukan pembayaran dipercepat atau menambah jaminan hingga rasio tersebut tidak kurang dari 120%.

VI. ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN

Analisis dan Pembahasan oleh Manajemen berikut ini disusun berdasarkan informasi yang tercantum dalam laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Perusahaan Anak beserta catatan atas laporan keuangan konsolidasian. Investor harus membaca Analisis dan Pembahasan oleh Manajemen berikut ini bersama-sama dengan laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Perusahaan Anak, beserta catatan atas laporan keuangan konsolidasian tersebut. Pembahasan ini mengandung pernyataan tinjauan ke depan yang mencerminkan pandangan Perseroan pada saat ini sehubungan dengan peristiwa-peristiwa dan kinerja keuangan di masa mendatang. Hasil aktual Perseroan dapat berbeda secara material dari hasil yang diperkirakan dalam pernyataan tinjauan ke depan tersebut sebagai akibat dari faktor-faktor seperti yang diuraikan dalam Usaha dan bagian lain dalam Prospektus ini. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Perusahaan Anak disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Seluruh informasi keuangan, termasuk saldo, jumlah, persentase, yang disajikan dalam Prospektus ini dibulatkan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain. Oleh karena itu, setiap perbedaan yang terjadi atas penjumlahan informasi keuangan tersebut yang disajikan dalam tabel-tabel yang tercantum dalam Prospektus ini, yaitu antara nilai menurut hasil penjumlahan dengan nilai yang tercantum dalam Prospektus, semata-mata karena pembulatan tersebut.

A. GAMBARAN UMUM

PT Perintis Trinitas Properti Tbk (Perusahaan) didirikan pada tanggal 13 Maret 2009 berdasarkan Akta Notaris No. 06 yang dibuat dihadapan Drs. Arif Djohan Tunggal, S.H., M.H., M.Kn., Notaris di Jakarta. Akta ini telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusan No. AHU-21089.AH.01.01. Tahun 2009 tanggal 15 Mei 2009, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 48 tanggal 16 Juni 2009 dan Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 15951.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan terakhir berdasarkan Akta No. 18 tanggal 18 November 2021 yang dibuat di hadapan Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara, yang telah: (i) mendapat persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0071921.AH.01.02. Tahun 2021 tanggal 14 Desember 2021, serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0220784.AH.01.11 Tahun 2021 tanggal 14 Desember 2021; (ii) diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0485272 tanggal 14 Desember 2021, serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0220784.AH.01.11 Tahun 2021 tanggal 14 Desember 2021 ; dan (iii) diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0485273 Tahun 2021 tanggal 14 Desember 2021, serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan AHU-0220784.AH.01.11 Tahun 2021 tanggal 14 Desember 2021.

B. FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HASIL USAHA

Kegiatan usaha utama Perseroan adalah mengembangkan dan menjual apartemen hunian, perkantoran, dan rumah toko serta mengoperasikan dan menyewakan properti komersial. Hasil operasi Perseroan dipengaruhi oleh beberapa faktor penting, meliputi:

Kondisi pasar properti

Perseroan menghasilkan seluruh pendapatan dari aktivitas pengembangan properti di Indonesia. Karenanya, Perseroan sangat tergantung kepada kondisi ekonomi Indonesia secara umum dan pasar properti Indonesia pada khususnya. Kondisi ekonomi lainnya yang mempengaruhi bisnis Perseroan termasuk tren harga pasar yang mempengaruhi penjualan properti dan tingkat harga sewa, standard hidup, tingkat pendapatan yang dapat dibelanjakan, perubahan demografi, suku bunga dan ketersediaan

pembiayaan konsumen. Perseroan memperkirakan bahwa hasil kegiatan usaha Perseroan akan terus berubah dari waktu ke waktu sesuai dengan fluktuasi dalam kondisi ekonomi dan pasar properti Indonesia.

Pendapatan

Pendapatan dari penjualan

Kegiatan usaha utama Perseroan adalah pengembangan dan penjualan apartemen, kantor, dan rumah tapak serta kepemilikan dan pengelolaan dari properti ritel. Sehubungan dengan penjualan properti, Perseroan pada umumnya melakukan penjualan awal (*pre-sale*) dimana Perseroan menjual sebagian properti sebelum selesainya pembangunan. Hasil *pre-sale* tersebut dapat digunakan untuk membangun properti *pre-sale* tersebut. Pembeli dari apartemen, kantor dan rumah toko Perseroan, dapat membayar uang muka dan sisanya diangsur secara ber harap.

Apabila pembeli yang mengangsur pembayaran telah gagal memenuhi kewajiban pembayarannya, Perseroan pada umumnya berhak untuk membatalkan kontrak penjualan dan menjual kembali properti dan berhak untuk menahan sebagian dari pembayaran yang telah dilakukan pembeli sebelum terjadinya gagal bayar.

Perseroan umumnya membangun properti hunian secara bertahap, sehingga memberikan fleksibilitas bagi Perseroan untuk mengubah penawaran produk mengikuti permintaan pasar.

Pendapatan sewa

Kinerja portofolio properti ritel Perseroan sangat bergantung pada pendapatan yang dihasilkan dari penyewaan properti dan beban operasi yang terkait dengan properti tersebut. Faktor yang mempengaruhi pendapatan sewa dari properti ritel adalah, termasuk namun tidak terbatas kepada, kondisi ekonomi umum dan lokal, permintaan dari penyewa untuk area ritel, pasokan dari properti ritel baru di wilayah dimana Perseroan beroperasi, kinerja penjualan dan kondisi bisnis dari para penyewa, arus pengunjung di properti ritel Perseroan, pola konsumsi pelanggan, kompetisi dan properti ritel lainnya, inflasi, dan pembangunan transportasi.

Akses terhadap pendanaan dan biaya pendanaan

Kemampuan Perseroan untuk memperoleh pendanaan, dan juga biaya atas pendanaan tersebut, mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan. Perseroan mendanai pengembangan propertinya melalui kombinasi pinjaman berjangka menengah dan panjang dan *pre-sale* dari pengembangan baru. Semakin tinggi tingkat suku bunga akan menyebabkan semakin tingginya biaya pengembangan usaha. Selain itu, akses permodalan dan biaya pendanaan Perseroan dipengaruhi oleh batasan-batasan, seperti klausa pembatasan standar dalam hubungannya dengan hutang, dan dalam hal pembiayaan melalui bank dimana besarnya fasilitas pinjaman dibatas oleh Batas Maksimum Pemberian Kredit (*Legal Lending Limit*) bank.

Biaya pengembangan

Pada umumnya, Perseroan melakukan kontrak dengan harga tetap untuk konstruksi proyek-proyek Perseroan. Meskipun kontraktor yang melakukan pembelian bahan material untuk konstruksi proyek, Perseroan terkadang harus menanggung beban tambahan akibat perubahan harga bahan material, seperti baja dan semen. Perseroan dari waktu ke waktu dapat melakukan kontrak pembelian khusus untuk secara langsung membeli beberapa peralatan dan bahan material tertentu.

Waktu penyelesaian proyek

Jumlah dari proyek properti yang dapat dibangun oleh Perseroan dan diselesaikan dalam periode tertentu dibatasi oleh keterbatasan waktu dan kebutuhan untuk menyediakan permodalan yang cukup besar untuk pembangunan dan konstruksi proyek. Jika terjadi keterlambatan, awal dimulainya penjualan dan

penyewaan akan tertunda sehingga menyebabkan terlambatnya penerimaan pembayaran penjualan dan pembayaran sewa, meskipun pembayaran dimuka secara kas dalam jumlah tertentu telah diterima.

Kebijakan Pemerintah

Kebijakan Pemerintah yang ketat terkait dengan moneter, fiscal dan lainnya terkait perekonomian Indonesia juga dapat mempengaruhi kinerja Perseroan. Sebagai contoh, apabila (i) terjadi peningkatan suku bunga yang sangat signifikan, maka hal tersebut dapat mempengaruhi kemampuan Perseroan dalam melakukan pembayaran hutang Perseroan dan juga mungkin akan membatasi kemampuan Perseroan dalam mencari alternatif pendanaan, dimana jika hal ini dapat langsung terus menerus dapat mempengaruhi kinerja Perseroan (ii) terjadi perubahan kebijakan Pemerintah atas perdagangan bebas regional, yang dapat meningkatkan persaingan usaha yang dapat berdampak pada kegiatan usaha Perseroan. (iii) Kebijakan tarif pajak yang akan mempengaruhi beban pajak dan laba bersih Perseroan. (iv) kebijakan ketenagakerjaan seperti perubahan tingkat Upah Minimum Regional (UMR) dan/atau Upah Minimum Provinsi (UMP) dan jaminan sosial yang akan mempengaruhi biaya upah tenaga kerja Perseroan. (v) Pemerintah melalui Bank Indonesia menempuh kebijakan pelonggaran ketentuan Loan to Value/Financing to Value (LTV/FTV) Ratio dari fasilitas kredit/pembiayaan bagi sektor properti. Melalui kebijakan ini, Bank Indonesia akan memberikan kewenangan kepada industry perbankan untuk mengatur sendiri jumlah LTV/FTV dari fasilitas kredit/pembiayaan pertama sesuai dengan analisa bank terhadap debiturnya dan kebijakan manajemen risiko masing-masing bank.

Fluktuasi dalam Nilai Tukar Valuta Asing

Saat ini, pendapatan Perseroan diperoleh dalam mata uang Rupiah. Perseroan tidak melakukan transaksi lindung nilai karena Perseroan berpendapat bahwa pergerakan nilai tukar Rupiah terhadap mata uang asing tidak memiliki dampak yang material dan masih dapat dikelola (*manageable*) oleh Perseroan.

Jika kedepannya Perseroan merasa perlu melakukan perjanjian utang dalam mata asing, maka pergerakan nilai tukar rupiah terhadap mata uang tersebut akan memiliki dampak terhadap kinerja keuangan Perseroan. Perseroan memiliki beberapa langkah untuk mengantisipasi hal tersebut, antara lain dengan melakukan lindung nilai terhadap pokok utang Perseroan atau menggunakan mata uang asing sebagai salah satu metode pembayaran terutama dari wisatawan mancanegara yang menginap di hotel, villa dan *resort* milik Perusahaan Anak. Hal ini diharapkan dapat memberikan lindung nilai alami terhadap risiko fluktuasi mata uang asing yang timbul.

Kondisi Likuiditas Perseroan

Dalam beberapa tahun terakhir, penggunaan kas Perseroan terutama untuk mendanai modal kerja, pembiayaan konstruksi anak usaha Perseroan dan pembayaran beban bunga Perseroan. Sumber likuiditas Perseroan secara historis dihasilkan dari penambahan modal disetor dan Pinjaman utang bank. Perseroan berkeyakinan bahwa likuiditas yang dimiliki saat ini cukup untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dan belanja modal. Sehingga perubahan tingkat suku bunga tidak memiliki pengaruh terhadap kemampuan Perseroan mengembalikan pinjaman.

Tidak terdapat kecenderungan yang diketahui, permintaan, perikatan atau komitmen, kejadian dan/ atau ketidakpastian yang mungkin mengakibatkan terjadinya peningkatan atau penurunan yang material terhadap likuiditas Perseroan. Hal ini disebabkan likuiditas Perseroan berasal dari setoran modal yang tidak memiliki beban bunga dan pembatasan-pembatasan.

Sumber likuiditas Perseroan diperoleh baik dari sumber internal yang berasal dari aktivitas operasional maupun sumber eksternal yang berasal dari pinjaman kredit modal kerja dari perbankan. Pada tanggal 30 Juni 2022 Perseroan tidak memiliki sumber likuiditas material yang belum digunakan.

Perseroan berkeyakinan bahwa Perseroan masih memiliki likuiditas yang mencukupi untuk keperluan operasi dan membayar utang kepada pihak ketiga.

Tidak ada pembatasan terhadap kemampuan Entitas Anak untuk mengalihkan dana kepada Perseroan.

Sampai dengan tanggal Prospektus ini dibuat, Perseroan tidak memiliki kejadian yang sifatnya luar biasa yang dapat mempengaruhi kenaikan atau penurunan posisi keuangan pada akun tertentu ataupun secara keseluruhan serta tidak adanya hal-hal yang berpengaruh pada posisi keuangan saat ini namun tidak berpengaruh di masa lalu.

Bahasan terkait kebijakan akuntansi

Tidak terdapat perubahan kebijakan akuntansi yang diterapkan oleh Perseroan dalam penyusunan laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 2020.

Bahasan mengenai jumlah pinjaman yang masih terutang pada tanggal laporan keuangan terakhir

Berikut jumlah pinjaman yang masih terutang pada tanggal laporan keuangan Perseroan per 30 Juni 2022.

Keterangan	Kurang dari 1 Tahun	1 - 5 Tahun	Jumlah Tercatat
Utang usaha			
Pihak berelasi	4.500	-	4.500
Pihak ketiga	25.397.140	-	25.397.140
Utang bank dan lembaga keuangan non- bank	590.740.287	11.167.976	601.908.263
Utang lain-lain			
Pihak berelasi	69.537.214	192.452.053	261.989.267
Pihak ketiga	-	9.680.557	9.680.557
Beban akrual	4.405.192	-	4.405.192
Utang ventura bersama	-	18.453.200	18.453.200
Utang pembelian aset tetap	413.892	1.328.937	1.742.829
Total	690.498.225	233.082.723	923.580.948

Grup memantau kebutuhan likuiditasnya dengan memonitor jadwal pembayaran liabilitas keuangan dan arus kas keluar terkait dengan operasi sehari-hari, guna memastikan ketersediaan pendanaan yang cukup melalui fasilitas kredit, baik mengikat dan tidak mengikat.

Utang Bank dan Lembaga Keuangan Non-Bank

Pada tanggal 30 Juni 2022, Perseroan dan Perusahaan Anak memiliki Utang Bank dan Lembaga Keuangan Non-Bank Jangka Pendek dan Jangka Panjang masing-masing sebesar Rp590.740.287 ribu dan Rp11.167.976 ribu dengan rincian sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Jumlah
Utang Bank Jangka Pendek	
PT Sahabat Finansial Keluarga	7.042.862
PT Clipan Finance Indonesia Tbk	140.722.511
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	1.920.640
PT Bank Pan Indonesia Tbk	441.054.274
Jumlah Utang Bank Jangka Pendek	590.740.287
Utang Bank Jangka Panjang	
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	8.066.676
PT Sahabat Finansial Keluarga	3.101.300
Jumlah Utang Bank Jangka Panjang	11.167.976

Perseroan dan Perusahaan Anak tidak memiliki kebutuhan pinjaman musiman.

- Tidak terdapat pembatasan terhadap Perusahaan Anak untuk mengilahkan dana kepada Perseroan sehingga tidak ada dampak terhadap kemampuan pembayaran Perseroan dalam memenuhi kewajiban pembayaran tunai.
- Tidak terdapat kejadian/kondisi yang tidak normal dan jarang terjadi yang mempengaruhi jumlah pendapatan termasuk dampaknya bagi kondisi keuangan Perseroan.
- Tidak terdapat komponen penting dari pendapatan atau beban lainnya yang dianggap perlu oleh Perseroan dalam rangka mengetahui hasil usaha Perseroan.
- Tidak ada peningkatan yang material dari penjualan atau pendapatan bersih Perseroan.
- Tidak terdapat dampak perubahan harga terhadap penjualan dan pendapatan bersih Perseroan serta laba operasi Perseroan selama 3 (tiga) tahun terakhir secara material.
- Tidak terdapat investasi barang modal yang dikeluarkan dalam rangka pemenuhan persyaratan regulasi dan isu lingkungan hidup.

C. ANALISIS KEUANGAN

1. Laporan Laba Rugi Komprehensif

Komposisi laporan laba rugi komprehensif Perseroan adalah sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 Juni 2022 (diaudit)	30 Juni 2021 (tidak diaudit)	31 Desember 2021 (diaudit)	31 Desember 2020 (diaudit)
Penjualan dan Pendapatan	698.530	1.862.274	2.821.724	3.730.862
Beban Pokok Penjualan	(112.248)	(903.280)	(1.779.228)	(640.156)
Laba Bruto	586.282	958.994	1.042.496	3.090.706
Beban Penjualan	(14.667.876)	(9.071.933)	(23.050.561)	(9.086.353)
Beban Umum dan Administrasi	(25.545.609)	(16.227.128)	(39.223.945)	(37.640.216)
Laba Bersih Tahun Berjalan	(42.486.210)	(19.350.573)	(50.322.824)	4.212.055
Penghasilan Komprehensif Lain	679.820	120.392	481.570	759.614
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	(41.806.390)	(19.230.181)	(49.841.254)	4.971.669
Jumlah Laba Bersih yang Dapat diatribusikan kepada:				
- Pemilik Entitas Induk	(29.362.728)	(14.519.396)	(30.843.282)	14.164.748
- Kepentingan Non Pengendali	(13.123.482)	(4.831.177)	(19.479.542)	(9.952.693)
Jumlah Laba Komprehensif yang Dapat diatribusikan kepada:				
- Pemilik Entitas Induk	(29.167.402)	(14.388.348)	(30.148.241)	14.983.444
- Kepentingan Non Pengendali	(12.638.988)	(4.841.833)	(19.693.013)	(10.011.775)
LABA (RUGI) PER SAHAM				
DASAR (rupiah penuh)	(6,91)	(3,34)	(7,08)	3,27
LABA (RUGI) PER SAHAM				
DILUSIAN (rupiah penuh)	(7,15)	(3,38)	(7,20)	3,27

a. Pendapatan

Pendapatan Perseroan diperoleh dari penjualan apartemen dan pendapatan usaha berupa pendapatan jasa dan pemasaran.

Periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021

Pendapatan Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 698.530 ribu dimana terdapat penurunan Pendapatan sebesar Rp 1.163.744 ribu atau sebesar 166,60% bila dibandingkan dengan Pendapatan Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 yaitu sebesar Rp 1.862.274 ribu. Penurunan ini disebabkan oleh adanya penurunan jasa pemasaran Apartemen Yukata sebesar Rp 1.163.744 ribu. Perseroan belum dapat membukukan pendapatan penjualan atas proyek-proyeknya dikarenakan penerapan kebijakan PSAK No. 72 yang mulai diimplementasikan pada tahun 2020 yang mensyaratkan

bahwa pendapatan dari kontrak dengan pelanggan baru dapat diakui apabila proses serah terima unit telah dilakukan.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Pendapatan Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 2.821.724 ribu dimana terdapat penurunan Pendapatan sebesar Rp 909.138 ribu atau sebesar 24,37% bila dibandingkan dengan Pendapatan Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp 3.730.862 ribu. Penurunan ini disebabkan oleh adanya penurunan jasa pemasaran Apartemen Yukata sebesar Rp 909.138 ribu. Perseroan belum dapat membukukan pendapatan penjualan atas proyek-proyeknya dikarenakan penerapan kebijakan PSAK No. 72 yang mulai diimplementasikan pada tahun 2020 yang mensyaratkan bahwa pendapatan dari kontrak dengan pelanggan baru dapat diakui apabila proses serah terima unit telah dilakukan.

b. Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung

Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung Perseroan dan Perusahaan Anak diperoleh dari beban pokok penjualan apartemen dan tanah serta beban langsung berupa beban komisi dan beban gaji.

Periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021

Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 112.248 ribu dimana terdapat penurunan sebesar Rp 791.032 ribu atau sebesar 704,72% bila dibandingkan dengan Beban Pokok Penjualan Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 yaitu sebesar Rp 903.280 ribu. Hal ini disebabkan oleh adanya penurunan beban pokok penjualan atas komisi pemasaran Apartemen Yukata.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 1.779.228 ribu dimana terdapat kenaikan sebesar Rp 1.139.072 ribu atau sebesar 177,94% bila dibandingkan dengan Beban Pokok Penjualan Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp 640.156 ribu. Hal ini disebabkan oleh adanya kenaikan beban pokok penjualan atas komisi pemasaran Apartemen Yukata.

c. Beban Penjualan

Beban Penjualan Perseroan dan Perusahaan Anak diperoleh dari beban iklan dan promosi serta pameran.

Periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021

Beban Penjualan Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 14.667.876 ribu dimana terdapat kenaikan sebesar Rp 5.595.943 ribu atau sebesar 38,15% bila dibandingkan dengan Beban Penjualan Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 yaitu sebesar Rp 9.071.933 ribu. Hal ini disebabkan oleh adanya kenaikan beban terkait iklan, promosi dan pameran atas proyek Apartemen Collin dan Marc boulevard.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Beban Penjualan Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 23.050.561 ribu dimana terdapat kenaikan sebesar Rp 13.964.208 ribu atau sebesar 153,68% bila dibandingkan dengan Beban Penjualan Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp 9.086.353 ribu. Hal ini disebabkan oleh

adanya kenaikan beban terkait iklan, promosi dan pameran atas proyek Apartemen Collins Boulevard dan Marc's Boulevard.

d. Beban Umum dan Administrasi

Beban Umum dan Administrasi Perseroan dan Perusahaan Anak diperoleh dari beban gaji karyawan, operasional administrasi dan lain-lain.

Periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021

Beban Umum dan Administrasi Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 25.545.609 ribu dimana terdapat kenaikan sebesar Rp 9.318.481 ribu atau sebesar 36,48% bila dibandingkan dengan Beban Umum dan Administrasi Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 yaitu sebesar Rp 16.227.128 ribu. Hal ini disebabkan oleh adanya kenaikan beban gaji dan tunjangan dan beban profesional.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Beban Umum dan Administrasi Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 39.223.945 ribu dimana terdapat kenaikan sebesar Rp 1.583.729 ribu atau sebesar 4,21% bila dibandingkan dengan Beban Umum dan Administrasi Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp 37.640.216 ribu. Hal ini disebabkan oleh adanya kenaikan beban gaji dan tunjangan namun tidak terlalu signifikan karena ada nya penurunan beban profesional di tahun 2020.

e. Penghasilan Komprehensif Lain

Penghasilan Komprehensif Lain Perseroan dan Perusahaan Anak diperoleh dari Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan pascakerja dan Bagian penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi.

Periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021

Penghasilan Komprehensif Lain Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 679.820 ribu dimana terdapat kenaikan sebesar Rp 559.428ribu atau sebesar 82,29% bila dibandingkan dengan Penghasilan Komprehensif Lain Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 yaitu sebesar Rp 120.392 ribu. Hal ini disebabkan oleh adanya Kenaikan bagian penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi yaitu entitas asosiasi dari PT Trinita Dinamik Tbk.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Penghasilan Komprehensif Lain Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 481.570 ribu dimana terdapat penurunan sebesar Rp 278.044ribu atau sebesar -36,60% bila dibandingkan dengan Penghasilan Komprehensif Lain Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp 759.614 ribu. Hal ini disebabkan oleh adanya penurunan bagian penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi yaitu entitas asosiasi dari PT Trinita Dinamik Tbk.

f. Laba Bruto

Periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021

Laba bruto Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 586.282 ribu dimana terdapat penurunan sebesar Rp 372.712 ribu atau sebesar 63,57%

bila dibandingkan dengan laba bruto Perseroan untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 yaitu sebesar Rp 958.994 ribu. Penurunan ini disebabkan oleh adanya penurunan penjualan komisi atas pemasaran Yukata. Selain itu, Perseroan belum dapat membukukan pendapatan penjualan atas proyek-proyeknya dikarenakan penerapan kebijakan PSAK No. 72 yang mulai diimplementasikan pada tahun 2020 yang mensyaratkan bahwa pendapatan dari kontrak dengan pelanggan baru dapat diakui apabila proses serah terima unit telah dilakukan.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Laba bruto Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 1.042.496 ribu dimana terdapat penurunan sebesar Rp 2.048.210 ribu atau sebesar 66,27% bila dibandingkan dengan laba bruto Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp 3.090.706 ribu. Penurunan ini disebabkan oleh adanya penurunan Pendapatan sebesar Rp 909.138 ribu yang didorong oleh adanya kenaikan beban pokok penjualan atas komisi pemasaran sebesar Rp 1.139.072 ribu. Perseroan belum dapat membukukan pendapatan penjualan atas proyek-proyeknya dikarenakan penerapan kebijakan PSAK No. 72 yang mulai diimplementasikan pada tahun 2020 yang mensyaratkan bahwa pendapatan dari kontrak dengan pelanggan baru dapat diakui apabila proses serah terima unit telah dilakukan.

g. Laba (Rugi) Bersih

Periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021

Rugi usaha Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp (42.486.210) ribu dimana terdapat kenaikan sebesar Rp 23.135.637 ribu atau sebesar 54,45% bila dibandingkan dengan rugi usaha Perseroan untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 yaitu sebesar Rp (19.350.573) ribu. Kenaikan ini disebabkan oleh adanya kenaikan atas beban penjualan iklan & promosi dan kenaikan gaji dan tunjangan. Selain itu, Perseroan belum dapat membukukan pendapatan penjualan atas proyek-proyeknya dikarenakan penerapan kebijakan PSAK No. 72 yang mulai diimplementasikan pada tahun 2020 yang mensyaratkan bahwa pendapatan dari kontrak dengan pelanggan baru dapat diakui apabila proses serah terima unit telah dilakukan.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Rugi usaha Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp (50.322.824) ribu dimana terdapat penurunan sebesar Rp 54.534.879 ribu atau sebesar 1294,73% bila dibandingkan dengan laba usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp 4.212.055 ribu. Penurunan ini disebabkan oleh adanya kenaikan atas beban penjualan iklan & promosi dan penurunan bagian laba ventura bersama. Perseroan belum dapat membukukan pendapatan penjualan atas proyek-proyeknya dikarenakan penerapan kebijakan PSAK No. 72 yang mulai diimplementasikan pada tahun 2020 yang mensyaratkan bahwa pendapatan dari kontrak dengan pelanggan baru dapat diakui apabila proses serah terima unit telah dilakukan.

h. Laba (Rugi) Komprehensif

Periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021

Rugi Komprehensif Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp (41.806.390) ribu dimana terdapat kenaikan sebesar Rp 22.576.209ribu atau sebesar 54,00% bila dibandingkan dengan rugi komprehensif Perseroan untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 yaitu sebesar Rp (19.230.181) ribu. Kenaikan ini disebabkan oleh adanya kenaikan atas beban penjualan iklan & promosi dan gaji dan tunjangan. Perseroan belum dapat membukukan pendapatan penjualan atas proyek-proyeknya dikarenakan penerapan kebijakan PSAK No. 72

yang mulai diimplementasikan pada tahun 2020 yang mensyaratkan bahwa pendapatan dari kontrak dengan pelanggan baru dapat diakui apabila proses serah terima unit telah dilakukan.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Rugi Komprehensif Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp (49.841.254) ribu dimana terdapat penurunan sebesar Rp 54.812.923 ribu atau sebesar -1102,51% bila dibandingkan dengan rugi komprehensif Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp 4.971.669 ribu. Penurunan ini disebabkan oleh adanya kenaikan atas beban penjualan iklan & promosi dan penurunan bagian laba ventura bersama. Perseroan belum dapat membukukan pendapatan penjualan atas proyek-proyeknya dikarenakan penerapan kebijakan PSAK No. 72 yang mulai diimplementasikan pada tahun 2020 yang mensyaratkan bahwa pendapatan dari kontrak dengan pelanggan baru dapat diakui apabila proses serah terima unit telah dilakukan.

2. Laporan Posisi Keuangan

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 Juni 2022	31 Desember 2021	31 Desember 2020
Aset Lancar	1.151.843.875	991.315.045	609.974.786
Aset Tidak lancar	908.770.269	880.554.100	862.190.198
Total Aset	2.060.614.144	1.871.869.145	1.472.164.984
Liabilitas jangka Pendek	1.249.215.042	851.307.898	308.544.968
Liabilitas Jangka Panjang	240.228.844	363.527.993	456.968.324
Total Liabilitas	1.489.443.886	1.214.835.891	765.513.292
Total Ekuitas	571.170.258	657.033.254	706.651.692

a. Aset Lancar

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021

Aset lancar Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 1.151.843.875 ribu dimana terdapat kenaikan saldo aset lancar sebesar Rp 160.528.830 ribu bila dibandingkan dengan saldo aset lancar Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode sebelumnya yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp 991.315.045 ribu. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan kas dan setara kas dan jumlah persediaan yang didorong oleh kenaikan Bangunan dalam penyelesaian yaitu Apartemen Collins Boulevard.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Aset lancar Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 991.315.045 ribu dimana terdapat kenaikan saldo aset lancar sebesar Rp 378.340.259 ribu bila dibandingkan dengan saldo aset lancar Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode sebelumnya yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp 609.974.786 ribu. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan jumlah persediaan yang didorong oleh kenaikan Bangunan dalam penyelesaian yaitu Apartemen Collins Boulevard.

b. Aset Tidak Lancar

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021

Aset tidak lancar Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 908.770.269 ribu dimana terdapat kenaikan saldo aset tidak lancar sebesar Rp 28.216.169,00 ribu bila dibandingkan dengan saldo aset tidak lancar Perseroan dan Perusahaan Anak untuk

tahun sebelumnya yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp 880.554.100 ribu. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh penambahan aset tetap dan persediaan real estat tidak lancar pada entitas anak.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Aset tidak lancar Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 880.554.100 ribu dimana terdapat kenaikan saldo aset tidak lancar sebesar Rp - 21.363.902 ribu bila dibandingkan dengan saldo aset tidak lancar Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun sebelumnya yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp 862.190.198 ribu. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh adanya kenaikan rekening Bank yang dibatasi penggunaannya.

c. Total Aset

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021

Total aset Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 2.060.614.144 ribu dimana terdapat kenaikan saldo total aset sebesar Rp 188.744.999 ribu bila dibandingkan dengan saldo total aset Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode sebelumnya yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp 1.871.869.145 ribu. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan jumlah persediaan yang didorong oleh kenaikan Bangunan dalam penyelesaian yaitu Apartemen Collins Boulevard dan rekening Bank yang dibatasi penggunaannya.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Total aset Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 1.871.869.145 ribu dimana terdapat kenaikan saldo total aset sebesar Rp 399.704.161 ribu bila dibandingkan dengan saldo total aset Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode sebelumnya yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp 1.472.164.984 ribu. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan jumlah persediaan yang didorong oleh kenaikan Bangunan dalam penyelesaian yaitu Apartemen Collins Boulevard dan rekening Bank yang dibatasi penggunaannya.

d. Liabilitas Jangka Pendek

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021

Liabilitas jangka pendek Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 1.249.215.042 ribu dimana terdapat kenaikan saldo liabilitas jangka pendek sebesar Rp 397.907.144 ribu bila dibandingkan dengan saldo total liabilitas jangka pendek Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode sebelumnya yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp 851.307.898 ribu. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan atas uang muka penjualan proyek Collins Boulevard dan kenaikan bagian jangka pendek atas utang Bank dan lembaga keuangan non bank.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Liabilitas jangka pendek Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 851.307.898 ribu dimana terdapat kenaikan saldo liabilitas jangka pendek sebesar Rp 542.762.930 ribu bila dibandingkan dengan saldo total aset Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode sebelumnya yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp 308.544.968 ribu. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan atas uang muka penjualan proyek Collins Boulevard dan kenaikan bagian jangka pendek atas utang Bank dan lembaga keuangan non bank.

e. Liabilitas Jangka Panjang

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021

Liabilitas jangka panjang Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 240.228.844 ribu dimana terdapat penurunan saldo liabilitas jangka panjang sebesar Rp 123.299.149 ribu bila dibandingkan dengan saldo liabilitas jangka panjang Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode sebelumnya yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp 363.527.993 ribu. Penurunan ini terutama disebabkan oleh klasifikasi utang jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam 1 tahun atau ke jangka pendek.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Liabilitas jangka panjang Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 363.527.993 ribu dimana terdapat penurunan saldo liabilitas jangka panjang sebesar Rp 93.440.331 ribu bila dibandingkan dengan saldo liabilitas jangka panjang Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode sebelumnya yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp 456.968.324 ribu. Penurunan ini terutama disebabkan oleh reklasifikasi atas utang Bank dan lembaga keuangan non Bank dari jangka panjang ke jangka pendek.

f. Total Liabilitas

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021

Total Liabilitas Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 1.489.443.886 ribu dimana terdapat kenaikan saldo total liabilitas sebesar Rp 274.607.995 ribu bila dibandingkan dengan saldo total liabilitas Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode sebelumnya yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp 1.214.835.891 ribu. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan atas pinjaman/utang pihak berelasi dan uang muka penjualan proyek Collins Boulevard.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Total Liabilitas Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 1.214.835.891 ribu dimana terdapat kenaikan saldo total liabilitas sebesar Rp 449.322.599 ribu bila dibandingkan dengan saldo total liabilitas Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode sebelumnya yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp 765.513.292 ribu. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan atas uang muka penjualan proyek Collins Boulevard dan kenaikan utang bank.

g. Ekuitas

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021

Total Ekuitas Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 571.170.258 ribu dimana terdapat penurunan saldo total ekuitas sebesar Rp 85.862.996 ribu bila dibandingkan dengan saldo total ekuitas Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode sebelumnya yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp 657.033.254 ribu. Penurunan ini terutama disebabkan oleh kerugian usaha pada tahun 30 Juni 2022 sebesar Rp 42.486.210 ribu dan perolehan saham Treasuri sebesar Rp 55.831.440.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Total Ekuitas Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 657.033.254 ribu dimana terdapat penurunan saldo total ekuitas sebesar Rp 49.618.438 ribu bila dibandingkan dengan saldo total ekuitas Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode sebelumnya yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp 706.651.692 ribu. Penurunan ini terutama disebabkan oleh kerugian usaha pada tahun 31 Desember 2021 sebesar 50.322.824 ribu.

3. Laporan Arus Kas

Keterangan	30 Juni 2022 (tidak diaudit)	30 Juni 2021 (diaudit)	31 Desember 2021 (diaudit)	31 Desember 2020 (diaudit)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(66.612.336)	(81.386.425)	(169.757.434)	(190.409.274)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(9.266.782)	(19.626.351)	(48.636.634)	(9.161.841)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				
Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	113.470.757	103.565.258	235.602.481	164.696.753
Penurunan Neto				
Kas dan Setara Kas	37.591.639	2.552.482	17.208.413	(34.874.362)
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE / TAHUN	34.276.645	17.068.232	17.068.232	51.942.594
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	71.868.284	19.620.714	34.276.645	17.068.232

Arus Kas dari Aktivitas Operasi

Sumber dana arus kas dari aktivitas operasi berasal dari penerimaan kas dari pelanggan. Dana tersebut digunakan untuk pembayaran beban pajak, pembayaran kas kepada karyawan, pembayaran kas kepada pemasok, serta pembayaran beban bunga dan keuangan.

Untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021

Pada periode 6 bulan yang berakhir pada 30 Juni 2022, kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi mencapai Rp 66.612.336 ribu, mengalami penurunan sebesar Rp 14.774.089 ribu jika dibandingkan dengan Periode 6 bulan yang berakhir pada 30 Juni 2021 sebesar Rp 81.386.425 ribu. Hal ini terutama disebabkan oleh Hal ini terutama didorong oleh kenaikan penerimaan uang muka penjualan proyek Collins Boulevard dan Marc's Boulevard dan pengembalian uang muka pihak berelasi.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Pada tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021, kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi mencapai Rp (169.757.434) ribu, mengalami penurunan sebesar Rp 20.651.840 ribu jika dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 sebesar Rp (190.409.274) ribu. Hal ini terutama disebabkan oleh Hal ini terutama didorong oleh kenaikan penerimaan uang muka penjualan proyek Collins Boulevard dan Marc's Boulevard.

Arus Kas dari Aktivitas Investasi

Sumber dana arus kas investasi berasal dari penerimaan bunga dan penerimaan tersebut digunakan untuk membiayai perolehan aset tetap dan penerimaan/pemberian piutang lain-lain dari pihak berelasi.

Untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021

Pada periode 6 bulan yang berakhir pada 30 Juni 2022, kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi mencapai Rp 9.266.782 ribu, mengalami penurunan sebesar Rp 10.359.569 ribu jika dibandingkan dengan periode 6 bulan yang berakhir pada 30 Juni 2021 sebesar Rp 19.626.351 ribu. Hal ini terutama disebabkan oleh perolehan aset tetap pada entitas anak.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Pada tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021, kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi mencapai Rp (48.636.634) ribu, mengalami kenaikan sebesar Rp (39.474.793) ribu jika dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 sebesar Rp (9.161.841) ribu. Hal ini terutama disebabkan oleh kenaikan penempatan rekening bank yang dibatasi dan perolehan properti investasi.

Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan

Sumber dana aktivitas pendanaan berasal dari penerimaan utang bank, utang pihak berelasi, dan utang obligasi konversi yang dimana hasilnya digunakan untuk melunasi utang bank yang telah jatuh tempo dan untuk mendukung kegiatan operasional dan investasi Perseroan.

Untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021

Pada periode 6 bulan yang berakhir pada 30 Juni 2022, kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan mencapai Rp113.470.757 ribu, mengalami kenaikan sebesar Rp 9.905.499 ribu jika dibandingkan dengan periode 6 bulan yang berakhir pada 30 Juni 2021 sebesar Rp 103.565.258 ribu. Hal ini terutama disebabkan oleh pelaksanaan exercise waran dan penerimaan utang kepada pihak berelasi.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Pada tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021, kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan mencapai Rp235.602.481 ribu, mengalami kenaikan sebesar Rp 39.474.793 ribu jika dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 sebesar Rp164.696.753 ribu. Hal ini terutama disebabkan oleh penerimaan dari utang pihak berelasi.

4. Rasio Keuangan Konsolidasian

a. Solvabilitas

Solvabilitas merupakan parameter/alat ukur untuk mengetahui kemampuan Perseroan dalam memenuhi seluruh liabilitasnya. Solvabilitas diukur dengan membandingkan jumlah liabilitas Perseroan dengan jumlah aset atau ekuitas Perseroan.

Keterangan	30 Juni 2022	31 Desember 2021	31 Desember 2020
Liabilitas terhadap Aset (x)	0,72	0,65	0,52
Liabilitas terhadap Ekuitas (x)	2,61	1,85	1,08

Perbandingan antara liabilitas dengan aset masing-masing pada tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020 adalah sebesar 0,72, 0,65 dan 0,52. Kenaikan rasio pada 30 Juni 2022 disebabkan oleh kenaikan utang bank dan utang pihak berelasi. Perbandingan antara liabilitas dengan ekuitas masing-masing pada tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020 adalah sebesar 2,61, 1,85 dan 1,08. Rasio liabilitas terhadap ekuitas Perseroan pada periode tersebut karena adanya kenaikan utang pihak berelasi sedangkan perusahaan masih membukukan kerugian dan adanya perolehan saham treasury.

b. Imbal Hasil Aset

Imbal Hasil Aset (*Return on Asset*) adalah rasio yang menggambarkan kemampuan Perseroan menghasilkan laba bersih dari perputaran asetnya. Rasio ini diukur dengan membandingkan antara laba bersih terhadap jumlah aset Perseroan.

Keterangan	30 Juni 2022	30 Juni 2021	31 Desember 2021	31 Desember 2020
Laba Bersih ('000)	(42.486.210)	(19.350.573)	(50.322.824)	4.212.055
Aset ('000)	2.060.614.144	1.659.392.779	1.871.869.145	1.472.164.984
Imbal Hasil Aset (Return on Asset)	(0,021)	(0,011)	(0,027)	0,003

Imbal hasil aset Perseroan pada tanggal 30 Juni 2022, 30 Juni 2021, 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020 adalah sebesar (0,021), (0,011), (0,027) dan 0,003. Imbal Hasil Aset pada 30 Juni 2022, 30 Juni 2021, 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020 disebabkan terutama oleh implementasi PSAK 72 atas pengakuan penjualan real estate dan kenaikan beban penjualan serta kenaikan gaji dan tunjangan dimana Perusahaan belum bisa mengakui penjualan atas Proyek Collins Boulevard karena belum selesai dan belum adanya serah terima unit.

c. Imbal Hasil Ekuitas

Imbal Hasil Ekuitas (*Return on Equity*) adalah rasio yang menggambarkan kemampuan Perseroan menghasilkan laba bersih bagi para pemegang sahamnya. Rasio ini diukur dengan membandingkan antara laba bersih terhadap jumlah ekuitas.

Keterangan	30 Juni 2022	30 Juni 2021	31 Desember 2021	31 Desember 2020
Laba Bersih ('000)	(42.486.210)	(19.350.573)	(50.322.824)	4.212.055
Ekuitas ('000)	571.170.258	685.012.689	657.033.254	706.651.692
Imbal Hasil Ekuitas (Return on Equity)	(0,074)	(0,028)	(0,077)	0,006

Imbal hasil ekuitas Perseroan pada tanggal 30 Juni 2022, 30 Juni 2021, 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020 adalah sebesar (0,074), (0,028), (0,077) dan 0,006. Penurunan Imbal Hasil Ekuitas pada 30 Juni 2022, 30 Juni 2021, 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020 disebabkan oleh penerapan PSAK 72 yang berdampak pada pengakuan penjualan dan kenaikan beban penjualan kenaikan gaji dan tunjangan dimana Perusahaan belum bisa mengakui penjualan atas Proyek Collins Boulevard karena belum selesai dan belum adanya serah terima unit.

d. Likuiditas

Rasio likuiditas Perusahaan adalah kemampuan Perusahaan untuk melunasi liabilitas jangka pendek. Rasio likuiditas Perusahaan yang dihitung adalah rasio kas dan rasio lancar. Rasio kas dihitung dengan membagi kas dan setara kas dengan jumlah liabilitas jangka pendek, sedangkan rasio lancar dihitung dengan membagi jumlah aset lancar dengan jumlah liabilitas jangka pendek.

Keterangan	30 Juni 2022	31 Desember 2021	31 Desember 2020
Aset lancar ('000)	1.151.843.875	991.315.045	612.974.786
Liabilitas jangka pendek ('000)	1.249.215.042	851.307.898	308.544.968
Rasio Lancar (x)	0,92	1,16	1,98

Rasio lancar Perseroan pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020 adalah sebesar 0,92 1,16 dan 1,98. Penurunan Rasio Lancar Perseroan pada 30 Juni 2022 disebabkan oleh kenaikan pinjaman jangka pendek yang akan jatuh tempo dalam waktu 1 tahun.

Sumber likuiditas eksternal Perseroan dan Perusahaan Anak dapat berupa pinjaman perbankan dan utang obligasi sedangkan sumber likuiditas internal dapat berasal dari hasil kegiatan operasi yaitu penerimaan kas dari pelanggan dan setoran modal pemegang saham.

Tidak terdapat kecenderungan yang diketahui, permintaan, perikatan atau komitmen, kejadian dan/atau ketidakpastian yang mungkin mengakibatkan terjadinya peningkatan atau penurunan yang material terhadap likuiditas Perseroan.

Tidak terdapat pembatasan terhadap kemampuan Perusahaan Anak untuk mengalihkan dana kepada Perseroan.

5. Segmen Operasi

Operasional Perseroan dibagi atas segmen penjualan apartemen dan segmen jasa pemasaran. Segmen jasa pemasaran memberikan kontribusi terbesar pada Perseroan dengan kontribusi di atas 100% dari total pendapatan Perseroan.

Periode 6 (enam) Bulan yang berakhir pada 30 Juni 2022

Keterangan	Segmen Operasi		Jumlah
	Penjualan Apartemen	Jasa Pemasaran	
Pendapatan ('000)	-	698.530	698.530
Kontribusi pada pendapatan	-	100%	100%
Laba/rugi kotor ('000)	-	586.282	586.282
Margin laba/rugi kotor	-	84%	84%

Segmen jasa pemasaran memberikan kontribusi terbesar pada Perseroan dengan kontribusi 100% dari total pendapatan Perseroan. Penjualan apartemen tidak memberikan kontribusi karena disebabkan Perseroan belum dapat membukukan pendapatan penjualan atas proyek-proyeknya dikarenakan penerapan kebijakan PSAK No. 72 yang mulai diimplementasikan pada tahun 2020 yang mensyaratkan bahwa pendapatan dari kontrak dengan pelanggan baru dapat diakui apabila proses serah terima unit telah dilakukan. Sampai dengan 30 Juni 2022 belum terdapat proses serah terima unit karena progress pembangunan yang belum mencapai 100%.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021

Keterangan	Segmen Operasi		Jumlah
	Penjualan Apartemen	Jasa Pemasaran	
Pendapatan ('000)	-	2.821.724	2.821.724
Kontribusi pada pendapatan	-	100%	100%
Laba/rugi kotor ('000)	-	1.042.496	1.042.496
Margin laba/rugi kotor	-	37%	37%

Segmen jasa pemasaran memberikan kontribusi terbesar pada Perseroan dengan kontribusi 100% dari total pendapatan Perseroan. Penjualan apartemen tidak memberikan kontribusi karena disebabkan Perseroan belum dapat membukukan pendapatan penjualan atas proyek-proyeknya dikarenakan penerapan kebijakan PSAK No. 72 yang mulai diimplementasikan pada tahun 2020 yang mensyaratkan bahwa pendapatan dari kontrak dengan pelanggan baru dapat diakui apabila proses serah terima unit telah dilakukan. Sampai dengan 31 Desember 2021 belum terdapat proses serah terima unit karena progress pembangunan yang belum mencapai 100%.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Keterangan	Segmen Operasi		Jumlah
	Penjualan Apartemen	Jasa Pemasaran	
Pendapatan ('000)	-	3.730.862	3.730.862
Kontribusi pada pendapatan	-	100%	
Laba/rugi kotor ('000)	-	640.156	640.156
Margin laba/rugi kotor	-	17%	17%

Segmen jasa pemasaran memberikan kontribusi terbesar pada Perseroan dengan kontribusi 100% dari total pendapatan Perseroan. Penjualan apartemen tidak memberikan kontribusi karena disebabkan Perseroan belum dapat membukukan pendapatan penjualan atas proyek-proyeknya dikarenakan penerapan kebijakan PSAK No. 72 yang mulai diimplementasikan pada tahun 2020 yang mensyaratkan bahwa pendapatan dari kontrak dengan pelanggan baru dapat diakui apabila proses serah terima unit telah dilakukan. Sampai dengan 31 Desember 2020 belum terdapat proses serah terima unit karena progress pembangunan yang belum mencapai 100%.

6. Investasi Barang Modal

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, tidak terdapat komitmen investasi barang modal yang material yang dilakukan oleh Perseroan dan tidak terdapat investasi barang modal yang dikeluarkan Perseroan dalam rangka pemenuhan persyaratan regulasi.

7. Kejadian yang Sifatnya Luar Biasa dan Tidak Berulang Lagi Dimasa Datang

Tidak terdapat kejadian yang sifatnya luar biasa yang terjadi sehubungan dengan kegiatan usaha yang dilakukan oleh Perseroan yang mana berpotensi untuk dapat berulang lagi di masa yang akan datang.

8. Perubahan Kebijakan Akuntansi

Tidak terdapat perubahan kebijakan akuntansi yang diterapkan oleh Perseroan dalam penyusunan laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 2020.

9. Kejadian atau transaksi yang tidak normal dan jarang terjadi yang mempengaruhi Perseroan

Pada awal tahun 2020 sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, terdapat kejadian penting yang mempengaruhi kondisi ekonomi Indonesia dan global. Kejadian penting tersebut berupa pandemi *Covid-19* yang telah menyebabkan terjadinya perlambatan ekonomi global dan domestik. Sampai saat ini dampak pandemi *Covid-19* belum diketahui secara pasti sampai sejauh mana dampak negatif yang ditimbulkan, termasuk lamanya durasi penyebaran wabah, kebijakan ekonomi, social dan kebijakan lainnya yang diterapkan Pemerintah. Pada tanggal pelaporan, dampak pada kinerja Perseroan di masa depan belum dapat diperkirakan, namun manajemen telah dan terus memantau secara seksama operasi, likuiditas, dan sumber daya, serta bekerja secara aktif dan mengambil berbagai pengukuran untuk mengurangi dampak saat ini dan dampak yang akan datang.

10. Peningkatan yang material dari penjualan atau pendapatan bersih

Pada tanggal 30 Juni 2022, 2021 dan 2020 tidak terdapat peningkatan penjualan yang signifikan. hal ini disebabkan Perseroan sangat tergantung kepada kondisi ekonomi Indonesia secara umum dan pasar properti Indonesia pada khususnya. Kondisi ekonomi lainnya yang mempengaruhi bisnis Perseroan termasuk tren harga pasar yang mempengaruhi penjualan properti dan tingkat harga sewa, standard hidup, tingkat pendapatan yang dapat dibelanjakan, perubahan demografi, suku bunga dan ketersediaan

pembiayaan konsumen. Perseroan memperkirakan bahwa hasil kegiatan usaha Perseroan akan terus berubah dari waktu ke waktu sesuai dengan fluktuasi dalam kondisi ekonomi dan pasar properti Indonesia.

11. Dampak perubahan harga

Tidak terdapat perubahan harga yang signifikan terhadap penjualan dan pendapatan bersih Perseroan serta laba operasi selama tahun 2022, 2021 dan 2020.

12. Mata uang asing

Perseroan tidak memiliki risiko secara langsung terhadap fluktuasi kurs mata uang asing disebabkan baik pendapatan maupun hutang yang dimiliki Perseroan tidak terdapat pendapatan maupun hutang dalam mata uang asing.

Perseroan tidak memiliki risiko secara langsung terhadap perubahan suku bunga acuan pinjaman dikarenakan Perseroan tidak memiliki pinjaman dengan bunga mengambang.

VII. FAKTOR RISIKO

Investasi pada saham Perseroan mengandung risiko. Calon investor Perseroan harus mempertimbangkan sebelum melakukan investasi pada saham yang ditawarkan oleh Perseroan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, para calon investor diharapkan untuk menyadari bahwa investasi dalam saham mengandung sejumlah risiko baik risiko eksternal maupun internal. Para investor harus hati-hati mempertimbangkan semua informasi yang terkandung dalam Prospektus ini, termasuk risiko yang dijelaskan di bawah ini, sebelum membuat keputusan investasi. Risiko yang ditetapkan di bawah tidak dimaksudkan untuk menjadi lengkap atau komprehensif dalam hal dari semua faktor risiko yang mungkin timbul dalam hubungan dengan kegiatan usaha Perseroan atau setiap keputusan untuk membeli, dimiliki sendiri atau menjual saham Perseroan. Risiko yang ditetapkan di bawah ini bukanlah merupakan daftar lengkap hambatan yang saat ini dihadapi Perseroan atau yang mungkin berkembang di masa depan. Risiko tambahan, baik yang diketahui atau yang tidak diketahui, mungkin di masa depan memiliki pengaruh yang merugikan pada kegiatan usaha Perseroan, kondisi keuangan dan hasil operasi. Harga pasar saham Perseroan bisa menurun akibat risiko tersebut dan para investor mungkin kehilangan semua atau sebagian dari investasinya. Untuk faktor Risiko Usaha dan Risiko Umum di bawah ini, telah disusun berdasarkan bobot dari dampak masing-masing risiko terhadap kinerja keuangan yang dimulai dari risiko utama Perseroan. Berikut ini adalah risiko-risiko yang dihadapi Perseroan dalam menjalankan usahanya.

A. RISIKO UTAMA YANG MEMPUNYAI PENGARUH SIGNIFIKAN TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA PERSEROAN

Risiko Ketersediaan Lahan Yang Dimiliki Perseroan

Sebagai Perusahaan yang bergerak dibidang properti, ketersediaan lahan menjadi suatu hal yang penting. Saat ini lahan yang dimiliki Perseroan dirasa cukup, namun Perseroan tetap harus melakukan penambahan lahan-lahan baru untuk menjaga keberlangsungan Perseroan itu sendiri. Tidak ada jaminan kedepannya Perseroan akan dengan mudah menambah ketersediaan lahan yang dimiliki dan tentu hal itu akan menjadi kendala Perseroan dalam memperoleh pendapatan kedepannya.

B. RISIKO USAHA YANG BERSIFAT MATERIAL BAIK SECARA LANGSUNG MAUPUN TIDAK LANGSUNG YANG DAPAT MEMPENGARUHI HASIL USAHA DAN KONDISI KEUANGAN PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK

1. Risiko Kondisi Industri Properti Yang Fluktuatif Di Indonesia Dan Faktor Lainnya Yang Diluar Kendali Perseroan

Seperti diketahui, industri properti di Indonesia seringkali mengalami pasang surut. Banyaknya pemain di Industri yang dijalankan Perseroan tentu sedikit banyak mempengaruhi kondisi Perseroan. Selain itu, selera konsumen properti seringkali mengalami perubahan dari waktu ke waktu. Hal itu membuat Perseroan harus selalu mengikuti perkembangan yang ada. Faktor lainnya yang tentu mempengaruhi Perseroan adalah dinamisnya harga bahan baku yang di gunakan Perseroan dalam membangun suatu properti. Jika hal – hal tersebut tidak diantisipasi dengan baik tentu akan menggerus pendapatan Perseroan

2. Risiko Perubahan Peraturan Pemerintah, Legalitas Dan Perizinan

Legalitas dan perizinan merupakan faktor penting bagi keberhasilan pembangunan proyek Perseroan yang bergerak di bidang pembangunan properti. Kegiatan Perseroan dapat dipengaruhi oleh perubahan dalam undang-undang maupun peraturan Pemerintah terkait dengan pemilikan dan pengembangan dari proyek properti, yang mana dapat memberikan dampak material yang merugikan terhadap kegiatan usaha, pendapatan usaha dan prospek usaha Perseroan.

3. Risiko terganggunya pasokan atas ketersediaan bahan bangunan

Kontraktor memperoleh seluruh bahan-bahan bangunan dari pemasok pihak ketiga. Dalam periode terganggunya ketersediaan bahan bangunan antara lain besi baja, dan atau semen, akan mengakibatkan terganggunya penyelesaian dari bangunan yang bersangkutan. Hal ini memungkinkan pembangunan akan tidak sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan dan juga memungkinkan akan meningkatkan biaya konstruksi bangunan.

4. Risiko Perubahan Suku Bunga

Risiko suku bunga timbul terutama dari perubahan tingkat bunga sehubungan dengan pinjaman yang diperoleh dari bank. Dalam pengembangan properti, pinjaman dari bank adalah salah satu sumber pendanaan. Apabila Perseroan tidak mencermati risiko ini tentu kedepannya akan menjadi masalah dalam pendapatan Perseroan.

5. Risiko Keterlambatan Penyelesaian Sebagian Atau Seluruh Proyek Perseroan.

Keberhasilan dalam penyelesaian proyek secara tepat waktu adalah kunci dari kesuksesan sebuah Perusahaan properti. Dalam membangun suatu properti, tentu melibatkan banyak pihak baik itu konsultan, kontraktor dan para Pekerja dibawahnya. Ketika tidak terdapat kerjasama yang baik antar pihak tersebut, tentu akan membuat keterlambatan dari suatu proyek yang dikerjakan. Dampak dari pada keterlambatan penyelesaian proyek dapat menyebabkan biaya konstruksi yang meningkat dan pada akhirnya dapat menambah jumlah pendanaan yang diperlukan hingga masa penyelesaian proyek. Selain itu keterlambatan penyelesaian proyek juga mengakibatkan memburuknya reputasi Perseroan dan hilangnya kepercayaan nasabah terhadap kinerja Perseroan. Hal-hal tersebut dapat memberikan dampak terhadap kinerja operasional, pendapatan dan prospek usaha Perseroan.

C. RISIKO UMUM

1. Risiko Bencana Alam

Seperti diketahui bersama, Indonesia adalah termasuk negara yang seringkali mengalami bencana alam seperti banjir, gempa bumi, tsunami dan lainnya. Ketika suatu lahan yang dikuasai oleh Perseroan mengalami suatu bencana, tentu sedikit banyak akan mempengaruhi kegiatan Perseroan.

2. Risiko Terhadap Kewajiban Dari Tuntutan Hukum Pihak Ketiga

Perseroan pada saat ini dan dari waktu ke waktu dapat menghadapi tuntutan dari pihak ketiga, termasuk terkait properti yang dimiliki Perseroan maupun Anak Perusahaan. Apabila keputusan hukum atas suatu tuntutan memberatkan Perseroan, hal tersebut dapat memberikan dampak negatif yang material terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, laba bersih, hasil usaha dan prospek usaha Perseroan.

3. Risiko Perubahan Peraturan

Risiko perubahan peraturan yang ditetapkan Pemerintah, bagi Perseroan yang bergerak di bidang pengembangan properti, merupakan hal yang signifikan karena aspek legalitas dan perizinan merupakan faktor penting dalam keberhasilan proyek pengembangan properti. Beberapa peraturan di antaranya termasuk kebijakan *Loan To Value* (LTV) untuk KPR, perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB), Izin Mendirikan Bangunan (IMB), maupun perizinan terkait dampak lingkungan.

D. RISIKO TERKAIT INVESTASI SAHAM PERSEROAN

1. Risiko Fluktuasi Harga Saham Perseroan

Fluktuasi nilai tukar antara Rupiah terhadap mata uang lain akan mempengaruhi ekuivalen nilai saham dalam mata uang asing di BEI. Fluktuasi tersebut juga dapat mempengaruhi jumlah yang diterima oleh pemegang saham dalam mata uang asing setelah konversi (i) setiap dividen kas atau pembagian-pembagian lainnya yang dibayarkan dalam Rupiah oleh Perseroan atas saham, dan (ii) setiap hasil yang dibayarkan dalam Rupiah dari setiap penjualan saham dalam perdagangan di pasar sekunder.

Harga pasar saham dapat berfluktuasi secara signifikan akibat bergejolaknya Pasar Modal Indonesia dan Pasar Modal dunia. Pasar Modal Indonesia sebelumnya telah mengalami ketidakstabilan yang cukup signifikan dan hal ini berdampak pada harga pasar perusahaan-perusahaan. Perubahan harga pasar perusahaan-perusahaan tersebut seringkali tidak berhubungan dengan kinerja operasional perusahaan-perusahaan tersebut. Faktor-faktor berikut ini dapat, diantaranya, meningkatkan ketidakstabilan harga perdagangan saham setelah PMHMETD I:

- a) persepsi para investor Perseroan dan Perusahaan Anak, terhadap industri dan dunia serta terhadap investasi yang berhubungan dengan Indonesia;
- b) perbedaan antara hasil keuangan dan operasi Perseroan dan Perusahaan Anak dengan yang diperkirakan oleh para investor dan para analis;
- c) perubahan dalam rekomendasi dan persepsi para analis perusahaan-perusahaan sekuritas mengenai Perseroan dan Perusahaan Anak, industri atau Indonesia;
- d) perkembangan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam industri;
- e) pengumuman akuisisi, pembentukan perusahaan patungan dan kemitraan strategis yang signifikan;
- f) Faktor-faktor lain yang dapat mempengaruhi kinerja keuangan dan prospek usaha Perseroan; dan
- g) penjualan saham tambahan atau efek lainnya oleh Perseroan.

2. Risiko Terkait Likuiditas Saham Perseroan

Dibandingkan dengan Pasar Modal di Amerika Serikat dan negara lainnya, Pasar Modal Indonesia tergolong kurang likuid dan lebih tidak stabil serta memiliki standar pelaporan yang berbeda. Dengan demikian, harga di Pasar Modal Indonesia pada umumnya lebih tidak stabil dibandingkan dengan Pasar Modal negara lain, di mana BEI di masa lalu pernah mengalami fluktuasi harga Efek tercatat yang substansial. BEI pernah mengalami masalah-masalah, yang apabila masalah-masalah tersebut atau sejenisnya terjadi atau terulang kembali, maka dapat mempengaruhi harga pasar dan likuiditas dari Efek perusahaan Indonesia, termasuk saham. Masalah-masalah yang pernah terjadi tersebut meliputi penutupan bursa sementara, wanprestasi pialang, keterlambatan penyelesaian transaksi dan pemboman gedung BEI. Selain itu, badan pengawas BEI dari waktu ke waktu mengenakan pembatasan terhadap perdagangan di Efek-Efek tertentu, pembatasan terhadap pergerakan harga dan persyaratan margin.

Secara umum, peraturan yang mengatur dan pemantauan Pasar Modal Indonesia, aktivitas para investor, pialang dan pihak lainnya cenderung lebih lemah dibandingkan dengan negara-negara anggota Organisasi Kerjasama Ekonomi dan Pembangunan (“OECD”) yang Pasar Modalnya cenderung lebih tidak bergejolak daripada Pasar Modal Indonesia. Terdapat kemungkinan bahwa informasi publik tentang perusahaan-perusahaan Indonesia di negara-negara OECD kurang tersedia daripada informasi perusahaan publik yang biasanya tersedia di negara-negara OECD tersebut dan terdapat kemungkinan adanya likuiditas yang berbeda daripada yang dialami para investor di Pasar Modal negara-negara OECD. Faktor-faktor ini dapat berdampak merugikan terhadap harga perdagangan saham.

3. Risiko Dilusi

Berdasarkan Peraturan OJK No. 32/2015, suatu perusahaan tercatat harus menawarkan kepada setiap pemegang sahamnya HMETD untuk membeli saham dan membayar untuk jumlah saham secara proporsional untuk menjaga persentase kepemilikan mereka sebelum adanya penerbitan saham.

Sepanjang Perseroan menawarkan kepada para pemegang saham HMETD untuk membeli saham atau dengan mendistribusikan saham kepada para pemegang saham Perseroan, seorang pemegang saham mungkin tidak dapat melaksanakan hak yang melekat pada saham tersebut kecuali undang-undang Pasar Modal di wilayah pemegang saham tersebut berada dipatuhi. Ketika Perseroan melakukan penawaran atau sejenisnya atas saham, Perseroan akan mengevaluasi biaya-biaya dan potensi kewajiban-kewajiban yang timbul terkait dengan perluasan dan kemampuan Perseroan untuk memperluas penawaran-penawaran tersebut ke wilayah selain Indonesia. Namun demikian, Perseroan dapat memilih untuk tidak memperluas penawaran-penawaran tersebut karena ketidakmampuan Perseroan untuk mematuhi persyaratan undang-undang Pasar Modal di wilayah-wilayah tersebut atau karena tidak ada pembebasan dari persyaratan pendaftaran yang tersedia, dalam hal para pemegang saham di wilayah-wilayah tersebut tidak akan dapat berpartisipasi dalam hak memesan terlebih dahulu atau penawaran sejenisnya sehingga kepemilikan saham mereka menjadi terdilusi. Sebagai akibatnya, Perseroan tidak dapat menjamin para pembeli saham bahwa mereka akan dapat menjaga porsi kepemilikan saham mereka di Perseroan. Penawaran HMETD secara umum memungkinkan para pemegang saham untuk membeli saham dengan potongan harga yang menarik terhadap harga perdagangan terakhir, ketidakmampuan untuk berpartisipasi dapat menyebabkan para pemegang saham mengalami kerugian ekonomi material.

4. Risiko Kemampuan Perseroan Membayar Pembagian Dividen

Pembagian dividen akan dilakukan berdasarkan RUPS mengacu pada kinerja keuangan Perseroan yaitu dengan mempertimbangkan pendapatan, arus kas, kebutuhan modal kerja dan belanja modal Perseroan di masa yang akan datang. Kebutuhan pendanaan atas rencana pengembangan usaha di masa mendatang dan juga risiko akan kerugian yang dibukukan dalam laporan keuangan konsolidasian dapat menjadi alasan yang mempengaruhi keputusan Perseroan untuk tidak membagikan dividen.

Perseroan telah mengungkapkan semua risiko-risiko usaha yang bersifat material yang dapat berpengaruh terhadap kinerja keuangan Perseroan di masa mendatang sebagaimana dijelaskan dalam daftar risiko usaha yang disajikan di atas.

PERSEROAN TELAH MENGUNGKAPKAN SEMUA RISIKO MATERIAL DALAM MENJALANKAN KEGIATAN USAHANYA.

MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA SEMUA RISIKO YANG DIHADAPI OLEH PERSEROAN DALAM MELAKSANAKAN KEGIATAN USAHA TELAH DIUNGKAPKAN DAN DISUSUN BERDASARKAN BOBOT DARI DAMPAK MASING-MASING RISIKO TERHADAP KINERJA KEUANGAN PERSEROAN DALAM PROSPEKTUS.

VIII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK

Tidak terdapat kejadian penting yang terjadi setelah tanggal Laporan Auditor Independen tertanggal 24 November 2022 atas laporan keuangan Perseroan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Anwar dan Rekan dan ditandatangani oleh Christiadi Tjahnadi dengan pendapat Opini tanpa modifikasian.

IX. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA

A. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK

1. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

PT Perintis Trinita Properti Tbk (“Perseroan”) didirikan berdasarkan hukum Indonesia sebagaimana termaktub dalam Akta Perseroan Terbatas PT Perintis Trinita Properti No. 6 tanggal 13 Maret 2009 yang dibuat di hadapan Drs. Arif Djohan Tunggal, S.H., M.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Keputusan Menkumham No. AHU-21089.AH.01.01.Tahun 2009 tertanggal 15 Mei 2009 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0026938.AH.01.09 Tahun 2009 tanggal 15 Mei 2009, serta diumumkan BNRI tanggal 16 Juni 2009 No. 48, TBNRI No. 15951 (“Akta Pendirian Perseroan”)

Berdasarkan Akta Pendirian Perseroan, struktur permodalan dan susunan kepemilikan saham Perseroan adalah sebagai berikut :

Uraian	Nilai Nominal Rp 1.000.000 per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	200	200.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Septian Starlin	50	50.000.000	50,00
Ronald Cassidy Yusuf	50	50.000.000	50,00
Total Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	100	100.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	100	100.000.000	

Maksud dan tujuan Perseroan pada saat pendirian ialah bergerak dalam bidang perdagangan, pembangunan, jasa dan perindustrian.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan terakhir berdasarkan Akta No. 18 / tanggal 18 November 2021.

Berdasarkan Akta No. 18/ tanggal 18 November 2021, Para Pemegang Saham Perseroan telah menyetujui:

- a. Perubahan anggaran dasar dengan melakukan perubahan Pasal 9 terkait RUPS; Pasal 10 terkait Prosedur, Tempat, Waktu, Pemberitahuan, Pengumuman, Pemanggilan dan Penyelenggaraan RUPS; dan Pasal 11 terkait Keputusan, Kuorum Kehadiran dan Kuorum Keputusan dalam RUPS dalam rangka penyesuaian dengan POJK No. 15/POJK/04/2020 tentang rencana dan penyelenggaraan RUPS Perusahaan Terbuka; dan
- b. Perubahan anggaran dasar dalam rangka penyesuaian dengan Peraturan Badan Pusat Statistik No. 2 Tahun 2020 tentang KBLI sehingga mengubah Pasal 3 anggaran dasar tentang maksud dan tujuan Perseroan menjadi perusahaan yang bergerak dibidang Real Estat Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa (KBLI 68111) yang mana untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha utama berupa pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan, penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real

estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah (KBLI 68111).

Kegiatan usaha Perseroan berdasarkan anggaran dasar adalah Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa, namun kegiatan usaha Perseroan saat ini yang telah benar-benar dijalankan adalah penjualan Real Estat yang dikembangkan oleh Perseroan atau bekerjasama dengan Pihak Ketiga.

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

- Menjalankan usaha-usaha dibidang Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa yang mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di Gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.

Berdiri pada tahun 2009, PT Perintis Trinita Properti Tbk memulai perjalanannya dari proyek pengembangan tanah seluas 5 hektar yakni Ubud Village. Setelah itu, Perseroan melakukan pembangunan Melrose Place dengan konsep ruko (rumah dan toko) dan rukan (rumah dan kantor) yang dapat diperuntukkan sebagai *dormitory*. Pengembangan dari proyek-proyek ikonik Perseroan dimulai sejak tahun 2014 melalui karya terbaik seperti Brooklyn Apartment, Springwood Residence, Yukata Suites dan The Smith.

Kesuksesan ini membawa PT Perintis Trinita Properti Tbk melebarkan sayap dengan mempersiapkan proyek Collins Boulevard di tahun 2018 yang memiliki nilai proyek sebesar Rp 2,05 triliun (2 tower) dan juga mempersiapkan proyek *mixed-use* Marc's Boulevard di tahun 2019 dengan nilai proyek Rp 5 triliun yang berlokasi di Batam yang akan berdiri di atas lahan seluas 23 hektar yang terdiri dari 5 (lima) distrik kawasan.

Pada tahun 2021, Perseroan memulai persiapan untuk proyek Modern Business Park, yaitu Holdwell Business Park yang berlokasi di Lampung dan diharapkan akan menjadi pusat bisnis dan komersial terbesar di Kota Lampung yang menghubungkan pulau Sumatera dengan pulau-pulau lainnya. Selain itu, proyek lainnya yakni Sequoia Hills mengusung konsep "A Breathing City" yang akan menjadi hunian dengan lingkungan asri yang dilengkapi dengan fasilitas modern berskala kota untuk menunjang kehidupan sehari-hari penghuni di wilayah Sentul. Di luar proyek yang sedang berjalan, Perseroan sudah menyiapkan berbagai proyek baru untuk menyambut prospek yang ada salah satunya adalah proyek Tanamori di Labuan Bajo.

2. SUSUNAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN

Komposisi dan struktur permodalan Perseroan berdasarkan Akta Pernyataan Dewan Komisaris tentang Perubahan Anggaran Dasar Dalam Rangka Penawaran Umum Perdana Perseroan No. 2 tanggal 6 Maret 2020 yang telah diberitahukan kepada Menkumham dan mendapat Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0139903 Tahun 2020 tanggal 12 Maret 2020 yang telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0050585.AH.01.11. Tahun 2020 tanggal 12 Maret 2020 ("**Akta No. 2/6 Maret 2020**") *juncto* Daftar Pemegang Saham Perseroan per 30 November 2022 yang diterbitkan oleh BAE PT Adimitra Jasa Korpora. Berdasarkan Laporan Bulanan tentang Komposisi Pemegang Saham Perseroan pada laporan BAE tanggal 7 Desember 2022 dengan nomor surat 296/CORSEC/PTP/XII/2022, komposisi dan struktur permodalan Perseroan adalah sebagai berikut:

Uraian	Nilai Nominal Rp 100,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	12.500.000.000	1.250.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
PT. Kunci Daud Indonesia	1.804.000.000	180.400.000.000	40,96
PT. Intan Investama Internasional	1.476.000.000	147.600.000.000	33,51
PT Panca Muara Jaya	264.859.000	26.485.900.000	6,01
Masyarakat kurang dari 5%	660.616.935	66.061.693.500	15,00
Total Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh sebelum Saham Treasury	4.205.475.935	420.547.593.500	95,48
Saham Treasury	199.000.000	19.900.000.000	4,52
Total Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Saham dalam Portepel	4.404.475.935	440.447.593.500	100,00
	8.095.524.065	809.552.406.500	

3. KEJADIAN PENTING YANG MEMPENGARUHI PERKEMBANGAN USAHA PERSEROAN

Yang dimaksud dengan kejadian penting yang mempengaruhi perkembangan usaha emiten, meliputi:

- 1) Sifat dan akibat dari kepailitan, peristiwa terjadinya keadaan di bawah pengawasan kurator dalam kaitannya dengan proses kepailitan atau penundaan kewajiban pembayaran utang, atau proses yang sejenis yang menyangkut Emiten dan Kelompok Usaha Emiten yang berdampak signifikan terhadap Emiten;
- 2) Sifat dan akibat dari restrukturisasi, penggabungan, pengambilalihan, pemisahan, atau peleburan yang dilakukan oleh Emiten atau Perusahaan Anak yang signifikan;
- 3) Aset yang material yang dibeli dan/atau dijual di luar kegiatan usaha utama;
- 4) Setiap perubahan kegiatan usaha termasuk perubahan nama dan pengendali; dan
- 5) Penambahan sarana produksi yang penting atau penggunaan teknologi baru.

Berikut ini adalah beberapa peristiwa atau kejadian penting yang mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan:

Tahun	Kejadian Penting
2009	Pendirian Perseroan
2009	Pembangunan proyek Ubud Vilage
2011	Pembangunan proyek Melrose Plase Dormitory
2014	Kerjasama KSO antara PT Perintis Trinitis Properti dengan Waskita Karya Realty membangun proyek Brooklyn
2014	Pembangunan proyek Springwood Residence
2015	Kerjasama KSO antara PT Perintis Trinitis Properti dengan Waskita Karya Realty membangun proyek Yukata Suites
2016	Pembangunan proyek The Smith
2017	Pembangunan proyek Collins Boulevard
2018	Bergabungnya seorang pemegang Saham Baru
2018	Perseroan melakukan peningkatan modal disetor pada bulan April 2018 sebesar Rp797.500.000.000,- menjadi Rp800.000.000.000,-
2018	Persiapan proyek Marc's Boulevard
2019	Perseroan melakukan penurunan modal di setor pada bulan Juni 2019 sebesar Rp472.000.000.000,- menjadi Rp328.000.000.000,-
2020	Pencatatan Perdana Saham PT Perintis Trinitis Properti Tbk di Bursa Efek Indonesia
2020	Groundbreaking Proyek Marc's Boulevard, Paul&Prive
2021	Penunjukan Komisaris baru PT Perintis Trinitis Properti Tbk
2021	Ground Breaking Tower kedua Collins Boulevard, The Scott
2021	Persiapan Proyek Holdwell Business Park, Lampung
2021	Topping Off Tower Pertama Collins Boulevard, Hyde Residence

2021	Persiapan Proyek Sequoia Hills, Sentul
2022	Penyertaan Saham PT Perintis Trinita Properti Tbk pada PT Tanamori Makmur Indonesia sebesar 49%
2022	Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (“RUPSLB”) perihal Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (“PMHMETD”) I menggunakan Laporan Keuangan Konsolidasian per 31 Desember 2021
2022	Perseroan tandatangani kerjasama dengan WIR Group untuk mengembangkan lahan di Metaverse Indonesia
2022	Perseroan menunjuk PT Totalindo Eka Persada Tbk menjadi kontraktor utama Condovilla PAUL & PRIVE, Marc's Boulevard, Batam
2022	Perseroan telah meraih penghargaan sebagai Top 10 Developer Indonesia 2022 dalam Ajang BCI Award
2022	Perseroan telah melakukan serah terima Apartemen Collins Boulevard secara bertahap
2022	Perseroan melalui proyek Marc’s Boulevard meraih penghargaan sebagai Favorite Apartment Project Region Batam
2022	Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (“RUPSLB”) perihal Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (“PMHMETD”) I menggunakan Laporan Keuangan Konsolidasian per 30 Juni 2022

4. PERIZINAN

Sampai dengan tanggal diterbitkannya Prospektus ini, Perseroan telah memiliki izin-izin material untuk menjalankan kegiatan usahanya, yaitu:

No.	Jenis Perizinan	Jangka Waktu Izin dan Keterangan lainnya	Dikeluarkan oleh
1.	Perizinan Umum		
	a. Nomor Induk Berusaha (NIB) NIB No. 8120215012166 tanggal 26 Oktober 2018.	Berlaku selama menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS
	b. Surat Keterangan Domisili Usaha (SKDU) SKDU Kantor Pusat SKDU No. 503/40-EkBang/V/2022 tanggal 17 Mei 2022 SKDU Kantor Cabang SKDU No. 500/22/VI.68/VI/2022 tanggal 23 Juni 2022	SKDU Kantor Pusat Berlaku sampai dengan 17 Mei 2023 SKDU Kantor Cabang Berlaku sampai dengan 23 Juni 2023	Pemerintah Kota Tangerang Selatan Kecamatan Serpong Utara, Kelurahan Pakualam
	c. Persetujuan Kesesuaian Pemanfaatan Ruang (PKKPR) PKKPR No. 07022210213674125 tanggal 11 Januari 2022.	3 (tiga) tahun terhitung sejak penerbitan, yakni 11 Januari 2025.	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS
	d. Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan (SPPL) SPPL tanggal 7 Februari 2022	Berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan usahanya	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS
	e. Piagam Keanggotaan Persatuan Perusahaan Real estat Indonesia	Berlaku sampai dengan 31 Desember 2022	Persatuan Perusahaan REI

No.	Jenis Perizinan	Jangka Waktu Izin dan Keterangan lainnya	Dikeluarkan oleh
	(REI) Piagam Keanggotaan REI melalui Surat Keputusan DPP REI No. 699/Kep-REI/PK/11/2021 tanggal 5 November 2021		
2.	Perizinan terkait Perpajakan		
	a. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) NPWP Pusat NPWP No. 02.751.343.1-415.000 NPWP Cabang NPWP No. 02.751.343.1-323.001	-	Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong
	b. Surat Keterangan Terdaftar (SKT) SKT No. S-27170KT/WPJ.08/KP.0303/2019 tanggal 12 September 2019.	Telah terdaftar dalam administrasi pajak sejak 2 Januari 2019	Kepala Seksi Pelayanan, Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong.
	c. Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (SPPKP) SPPKP No. S-3958PKP/WPJ.08/KP.0303/2019 tanggal 12 September 2019.	Telah dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak ("PKP") terhitung sejak 15 Juni 2010	Kepala Seksi Pelayanan, Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong.
Perizinan Brooklyn SOHO and Apartment			
3.	a. Sertifikat Laik Fungsi (SLF) SLF No. 594.3/2-DPMPTSP/OL/2019 tanggal 11 Februari 2019.	5 (lima) tahun sejak diterbitkan, yakni sampai dengan 11 Februari 2024	Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Kota Tangerang Selatan.
4.	b. Pertelaan Pertelaan tertuang dalam Keputusan Walikota Tangerang Selatan No. 648/1-DPMPTSP/OL/2022 tanggal 21 April 2022		Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Pemerintah Kota Tangerang

5. ASURANSI

Bahwa sampai dengan tanggal Prospektus ini, Perseroan telah memiliki asuransi-asuransi sebagai berikut:

1. Asuransi Bangunan Gedung

Dalam rangka memenuhi kewajiban Perseroan dalam Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja (Fasilitas Modal Usaha) dengan PT Clipan Finance Indonesia Tbk, Perseroan telah mempertanggungungkan beberapa tanah beserta bangunan yang dimilikinya melalui asuransi kebakaran, yaitu untuk (i) Komplek Rukan Ubud Village Blok A Nomor 17 (Sertifikat Hak Guna

Bangunan Nomor 543/Sudimara Timur); dan (ii) Komplek Rukan Ubud Village Blok A Nomor 28, dengan uraian sebagai berikut:

a. Asuransi Kebakaran PT Asuransi Multi Artha Guna Tbk untuk Komplek Rukan Ubud Village Blok A Nomor 17 (Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 543/Sudimara Timur)

No. Polis	: 40012122042032
Nama Tertanggung	: PT Clipan Finance Indonesia Tbk qq Perseroan
Masa Pertanggungan	: 1 September 2022 sampai dengan 1 September 2023
Okupasi	: Toko
Objek Pertanggungan	: Jaminan Pokok Standar PSAKI
Risiko Sendiri	: Rp. 1.162.000.000,- (Standar PSAKI:NIL)
Lokasi Pertanggungan	: Komp. Rukan Ubud Village Blok A No. 17, Kel. Sudimara, Kec. Ciledug, Tangerang, Banten, 15151
Nilai Pertanggungan	: Rp. 1.162.000.000,- (bangunan)
Total Premi	: Rp. 1.766.240,-

b. Asuransi Kebakaran PT Asuransi Multi Artha Guna Tbk untuk Komplek Rukan Ubud Village Blok A Nomor 28 (Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 529/Sudimara Timur)

No. Polis	: 40012122042021
Nama Tertanggung	: PT Clipan Finance Indonesia Tbk qq Perseroan
Masa Pertanggungan	: 1 September 2022 sampai dengan 1 September 2023
Okupasi	: Kantor
Objek Pertanggungan	: Jaminan Pokok Standar PSAKI
Risiko Sendiri	: Rp. 475.200.000,- (Standar PSAKI:NIL)
Lokasi Pertanggungan	: Komp. Rukan Ubud Village Blok A No. 28, Kel. Sudimara, Kec. Ciledug, Tangerang, Banten, 15151
Nilai Pertanggungan	: Rp. 475.200.000,- (bangunan)
Total Premi	: Rp. 174.873,60

Selain daripada itu, Perseroan juga mengasuransikan proyek The Brooklyn dalam 5 (lima) kategori asuransi yang berbeda. Dengan uraian sebagai berikut:

1. Asuransi Property All Risks ACA Asuransi untuk The Brooklyn

No. Polis	: 200010322040000122
Nama Tertanggung	: Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun Brooklyn
Masa Pertanggungan	: 15 Maret 2022 sampai dengan 15 Maret 2023
Risk Occupation	: Building Management and/or Operator and/or Administrator for apartment/ office/ SOHO named The Brooklyn and all other activities related to the Insured Business
Risiko Sendiri	: Civil Commotion : 5% of loss anyone accident/location Fire, Lightning, Explosion, Aircraft Damage, Smoke and Vehicle Impact : NIL On all other causes : IDR 2.500.000,00 shall apply anyone accident/location Glass breaking : IDR 4.000.000,00

	Riot, Strike, Malicious Damage : 5% of loss anyone accident/location
	Flood, Tempest, Windstorm & Water Damage, Landslide & Subsidence : 10% of loss anyone accident/location
Lokasi Pertanggungan	: Jl. Alam Sutera Boulevard, Serpong, Tangerang 15320.
Nilai Pertanggungan	: Rp. 580.000.000.000,00
Total Premi	: Rp. 195.182.784,80

2. Asuransi Earthquake Insurance ACA Asuransi untuk The Brooklyn

No. Polis	: 200010622040000089
Nama Tertanggung	: Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun Brooklyn
Masa Pertanggungan	: 15 Maret 2022 sampai dengan 15 Maret 2023
Risk Occupation	: Building Management and/or Operator and/or Administrator for apartment/ office/ SOHO named The Brooklyn and all other activities related to the Insured Business
Risiko Sendiri	: Earthquake, Volcanic Eruption & Tsunami : 2,5% of Total Sum Insured anyone accident/location (within 72 hours)
Lokasi Pertanggungan	: Jl. Alam Sutera Boulevard, Serpong, Tangerang 15320.
Nilai Pertanggungan	: Rp. 580.000.000.000,00
Total Premi	: Rp. 312.587.215,20

3. Asuransi Public Liability ACA Asuransi untuk The Brooklyn

No. Polis	: 200100122040000063
Nama Tertanggung	: Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun Brooklyn
Masa Pertanggungan	: 15 Maret 2022 sampai dengan 15 Maret 2023
Risk Occupation	: All operation of the Insured including but not limited to The Brooklyn and all other activities to the Insured's business
Risiko Sendiri	: - Nil for bodily injury - 10% of claim minimum IDR 25.000.000 anyone occurrence in respect of third party property damage
Lokasi Pertanggungan	: Jl. Alam Sutera Boulevard, Serpong, Tangerang 15320.
Nilai Pertanggungan	: Rp. 10.000.000.000,00
Total Premi	: Rp. 7.545.000,-

4. Asuransi Machinery Breakdown ACA Asuransi untuk The Brooklyn

No. Polis	: 200090322040000165
Nama Tertanggung	: Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun Brooklyn
Masa Pertanggungan	: 15 Maret 2022 sampai dengan 15 Maret 2023
Risiko Sendiri	: Machinery breakdown : 20% of claim minimum IDR 50.000.000,00
Lokasi Pertanggungan	: Jl. Alam Sutera Boulevard, Serpong, Tangerang 15320.
Nilai Pertanggungan	: Rp. 50.000.000.000,00
Total Premi	: Rp. 3.035.000,00

5. Asuransi Terrorism & Sabotage ACA Asuransi untuk The Brooklyn

No. Polis	: 200010722040000024
Nama Tertanggung	: Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun Brooklyn
Masa Pertanggungan	: 15 Maret 2022 sampai dengan 15 Maret 2023
Risk Occupation	: Building Management and/or Operator and/or Administrator for apartment/ office/ SOHO named The Brooklyn and all other activities related to the Insured Business
Risiko Sendiri	: Terrorism and Sabotage : 10% of loss minimum IDR 25.000.000,00 anyone occurrence/location
Lokasi Pertanggungan	: Jl. Alam Sutera Boulevard, Serpong, Tangerang 15320.
Nilai Pertanggungan	: Rp. 580.000.000.000,00
Total Premi	: Rp. 35.045.000,00

6. KETERANGAN MENGENAI ASET TETAP PERSEROAN

a. Harta Tetap

Tanah

Perseroan memiliki tanah berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan ("SHGB"), yang akan diuraikan sebagai berikut:

No.	Provinsi	Lokasi	Dasar Kepemilikan/Jangka Waktu	Total Luas (m ²)	Peruntukan Tanah	Keterangan
1.	Banten	Kelurahan Jalupang, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten	SHGB No. 12528/Jalupang (berlaku sejak 29 Juli 2016 - 27 Juli 2046)	9.424	Peruntukan Tanah belum ditentukan oleh Perseroan.	Terhadap bidang tanah tersebut sedang dibebankan hak tanggungan peringkat pertama dengan pemegang hak tanggungan yaitu PT Clipan Finance Indonesia Tbk sehubungan dengan fasilitas kredit yang diterima oleh Perseroan berdasarkan Akta Perjanjian Pembiayaan Pembiayaan Modal Kerja (Fasilitas Modal Usaha) (80000301793) No. 10 tanggal 25 September 2017 sebagaimana telah diubah dengan Addendum III Perjanjian Kredit No. 3 tanggal 27 Agustus 2021 juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat pertama No 313/2017 tanggal 11 Oktober 2017 yang dibuat di hadapan Nurwahidah Zakaria Isnaini, S.H., Notaris di Kota Tangerang Selatan dan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat Pertama oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan No. 7829/2017.
2.		Kelurahan Sudimara Timur, Kecamatan	i. SHGB No. 364/Sudimara Timur (berlaku sejak 1 Juli	208	Sudah terdapat bangunan yang diberi nama	Terhadap bidang tanah dengan SHGB 529/ Sudimara Timur dan SHGB 543/Sudimara Timur

No.	Provinsi	Lokasi	Dasar Kepemilikan/Jangka Waktu	Total Luas (m ²)	Peruntukan Tanah	Keterangan
		Ciledug, Tangerang, Provinsi Banten	2014-28 Juni 2043) ii. SHGB No. 529/Sudimara Timur (berlaku sejak 2 November 2015 - 7 November 2042) iii. SHGB No.543/Sudimara Timur (berlaku sejak 2 November 2015 - 7 November 2042)		Ubud Village.	tersebut sedang dibebankan hak tanggungan peringkat pertama dengan pemegang hak tanggungan yaitu PT Clipan Finance Indonesia sehubungan dengan fasilitas kredit yang diterima oleh Perseroan berdasarkan Akta Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja (Fasilitas Modal Usaha) (80000021797) No. 17 tanggal 31 Maret 2017 sebagaimana telah diubah dengan Akta Addendum VI Perjanjian Kredit No. 4 tanggal 27 Agustus 2021 juncto; (i) Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat pertama No 35 Tanggal 3 September Tahun 2020 yang dibuat di hadapan Muhammad Barry, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Tangerang, dan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat Pertama Pertama oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang No. 04211/2020 untuk SHGB 529/Sudimara Timur; dan (ii) Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat pertama No 36 Tanggal 3 September Tahun 2020 yang dibuat di hadapan Muhammad Barry, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Tangerang, Sertifikat Hak Tanggungan peringkat Pertama Pertama oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang No. 04258/2020 untuk SHGB 543/Sudimara Timur.
3.			i. SHGB No. 349/Sudimara Timur (berlaku sejak 1 Juli 2014-28 Juni 2043) ii. SHGB No. 350/Sudimara Timur (berlaku sejak 1 Juli 2014 - 28 Juni 2043) iii. SHGB No. 351/Sudimara Timur (berlaku sejak 1 Juli 2014 - 28 Juni 2043) iv. SHGB No. 358/Sudimara Timur (berlaku sejak 1 Juli 2014 - 28 Juni 2043) v. SHGB No.	277	Sudah terdapat bangunan yang diberi nama Villa Bali.	Terhadap bidang tanah tersebut sedang dibebankan Hak Tanggungan peringkat pertama dengan pemegang hak tanggungan yaitu PT Indosurya Inti Finance sehubungan dengan fasilitas pinjaman yang diterima oleh Bapak Septian Starlin berdasarkan Akta Perjanjian Pinjaman No. 89 tanggal 20 September 2018 sebagaimana telah diubah melalui Perjanjian Perubahan dan Penegasan Kembali tanggal 13 Mei 2020 yang dibuat di bawah tangan dan telah ditegaskan Kembali melalui Akta Perubahan dan Penegasan Kembali Perjanjian Pembiayaan No. 6 Tanggal 9 Agustus 2021 juncto Akta Pemberian Hak

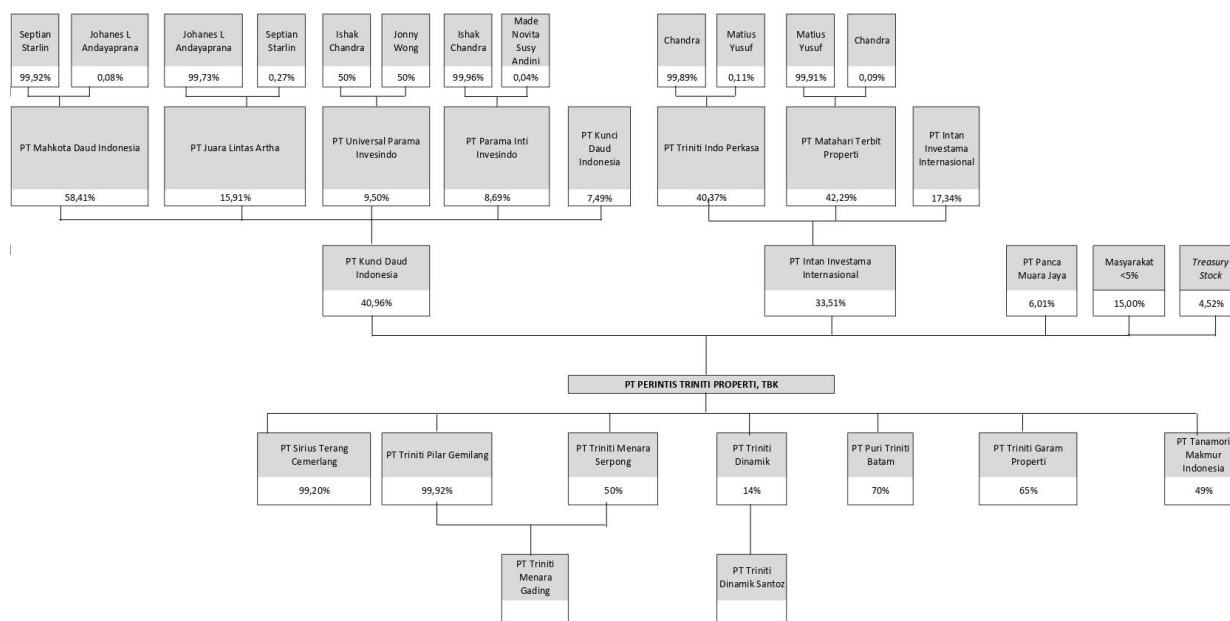
No.	Provinsi	Lokasi	Dasar Kepemilikan/Jangka Waktu	Total Luas (m ²)	Peruntukan Tanah	Keterangan
			<p>517/Sudimara Timur (berlaku sejak 2 November 2015 - 7 November 2042)</p> <p>vi. SHGB No. 521/Sudimara Timur (berlaku sejak 2 November 2015 - 7 November 2042)</p> <p>vii. SHGB No. 522/Sudimara Timur (berlaku sejak 2 November 2015 - 7 november 2042)</p>			Tanggungan peringkat pertama No. 103 tanggal 3 Oktober 2018 yang dibuat di hadapan Harlon, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Tangerang, dan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat Pertama oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang No. 7617/2018.
4.	Bali	Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung	<p>i. SHGB No. 4857/Jimbaran (berlaku sejak 18 Oktober 2008 - 22 Juni 2042)</p> <p>ii. SHGB No. 4858/Jimbaran (berlaku sejak 18 Oktober 2008 - 22 Juni 2042)</p>	680	villa, namun tidak ditujukan untuk tujuan komersial	Terhadap bidang tanah tersebut sedang dibebankan Hak Tanggungan peringkat pertama dengan pemegang hak tanggungan yaitu PT Indosurya Inti Finance dengan fasilitas pinjaman yang diterima oleh Bapak Septian Starlin berdasarkan Akta Perjanjian Pinjaman No. 89 tanggal 20 September 2018 sebagaimana telah diubah melalui Perjanjian Perubahan dan Penegasan Kembali tanggal 13 Mei 2020 yang dibuat di bawah tangan dan telah ditegaskan Kembali melalui Akta Perubahan dan Penegasan Kembali Perjanjian Pembiayaan No. 6 Tanggal 9 Agustus 2021 juncto (i) Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat pertama No 60/2018 tanggal 3 Oktober 2018 yang dibuat di hadapan Ida Bagus Putu Antara, S.H., Notaris di Kabupaten Bandung dan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat Pertama oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 5490/2018 untuk SHGB 4857/Jimbaran; dan (ii) Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat pertama No 61/2018 tanggal 3 Oktober 2018 yang dibuat di hadapan Ida Bagus Putu Antara, S.H., Notaris di Kabupaten Bandung dan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat Pertama oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 5491/2018 untuk SHGB 4858/ Jimbaran.

Bangunan

Perseroan menguasai aset-aset tidak bergerak berupa bangunan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas ("PPJB"), yang akan diuraikan sebagai berikut:

Nama Apartemen	Lokasi	Jumlah Unit	Peruntukan	Penjual	Total Luas
Satuan Rumah Susun Grand Sudirman	Jl. Jendral Sudirman No. 7, Balikpapan, Kelurahan Klandasan Ilir, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kotamadya Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur	3 unit	belum ditentukan peruntukannya/fungsinya, saat ini merupakan aset non-produktif	PT Helindo Bangunraya Sejahtera	Luas semi gross : 287,34 m ² Luas netto : 233,89 m ²
Brooklyn (Suites, SOHO, Office)	Jl. Sutera Boulevard Kav 22 dan 26, Kelurahan Pakualam, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan.	3 Unit	Kantor Perseroan	KSO Waskita Trinita	Luas semi gross : 765 m ² Luas netto : 705 m ²

7. STRUKTUR HUBUNGAN KEPEMILIKAN, PENGAWASAN, DAN PENGURUSAN PERSEROAN DENGAN PEMEGANG SAHAM DAN PERUSAHAAN ANAK



Berdasarkan Laporan Bulanan tentang Kepemilikan Saham Perseroan pada laporan BAE tanggal 7 Desember 2022, jumlah waran seri I yang beredar adalah sebesar 228.390.825 waran. Apabila seluruh waran seri I dikonversi menjadi saham, maka saham hasil konversi tersebut setara dengan 4,93%. Pihak yang bertindak sebagai Pengendali Perseroan adalah Bapak Septian Starlin melalui kepemilikan saham sebesar 99,92% di PT Mahkota Daud Indonesia, yang mana PT Mahkota Daud Indonesia merupakan pemilik 58,41% saham pada PT Kunci Daud Indonesia, yang merupakan pemilik 40,98% pada Perseroan, sehingga telah memenuhi kriteria yang diatur pada Pasal 4 ayat (1) huruf a sampai c Peraturan Presiden No. 13 Tahun 2018 tentang Penerapan Prinsip Mengenai Pemilik Manfaat dari Korporasi dalam Rangka Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang dan Tindak Pidana Pendanaan Terorisme.

Tidak terdapat hubungan kekeluargaan antara dewan direksi dan komisaris.

Dalam rangka memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 3/POJK.04/2021 tentang Penyelenggaraan Kegiatan di Bidang Pasar Modal, Perseroan telah melaksanakan kewajibannya untuk menetapkan pihak yang menjadi pengendali sampai tingkat individu melalui Surat Nomor 221/CORSEC/PTP/VIII/2022, yaitu Septian Starlin sesuai dengan pelaporan kepada OJK tanggal pada tanggal 8 Agustus 2022. Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 19 Desember 2022, Bapak Septian Starlin telah memenuhi definisi pemegang saham pengendali sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 9/POJK.04/2018 tentang Pengambilalihan Perusahaan Terbuka, walaupun jumlah kepemilikan saham Bapak Septian Starlin baik secara langsung maupun tidak langsung dalam Perseroan tidak melebihi 50% (lima puluh persen) dari seluruh saham dengan hak suara yang telah disetor penuh, namun Bapak Septian Starlin memiliki saham sebagaimana diuraikan di atas dan oleh karenanya, Bapak Septian Starlin mempunyai kemampuan untuk menentukan, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apapun pengelolaan dan/atau kebijakan Perusahaan Terbuka.

Tidak ada perjanjian yang dapat mengakibatkan perubahan pengendali ataupun negosiasi yang dilakukan dalam pelaksanaan perubahan pengendali.

Hubungan Pengurusan dan Pengawasan Perseroan dan Induk Usaha

Nama	Perusahaan					
	Perseroan		KDI		III	
	PP	PS	PP	PS	PP	PS
Septian Starlin	KU	-	DU	-		-
Dr. Ir. Matius Yusuf MM, MBA	K	-	-	-	K	-
Dr. Ir. H Erman Suparno, MBA, MSi	KI	-	-	-	-	-
Rachmad, SH	KI	-		-	-	-
Ishak Chandra	DU	-	D	-		-
Chandra	D	-		-	D	-
Johanes L. Andayaprana	D	-	K	-		-
Stanley Setiadi	D	-	-	-		-
Dr. Yohannes Eddy Christianto SE, Ak. MBA	DI	-	-	-	-	-

Keterangan:

KU	:	Komisaris Utama	KDI	:	PT Kunci Daud Indonesia
K	:	Komisaris	III	:	PT Intan Investama Indonesia
DU	:	Direktur Utama	PP	:	Pengurus dan Pengawasan
D	:	Direktur	PS	:	Pemegang Saham

8. KETERANGAN TENTANG PEMEGANG SAHAM UTAMA BERBENTUK BADAN HUKUM

a. PT. Kunci Daud Indonesia ("KDI")

Keterangan Singkat

KDI adalah suatu perseroan terbatas Indonesia yang berkedudukan di APL Tower 10Th Floor - Suite 08. Jl. Jend Lend S Parman Kav 28 Jakarta Barat yang telah didirikan berdasarkan hukum dan perundang-undangan Republik sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian KDI No. 3 tanggal 6 Desember 2013 yang dibuat di hadapan Venny Indria Maria, S.H., Notaris di Kota Tangerang Selatan, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Keputusan Menkumham No. AHU-

6447.AH.01.01. Tahun 2013 tanggal 9 Desember 2013 dan telah didaftarkan di dalam Daftar Perseroan No. AHU-0117761.AH.01.09 Tahun 2013 tanggal 9 Desember 2013 serta telah diumumkan dalam BNRI No. 17 tanggal 28 Februari 2014 dan TBNRI No. 3602 (“**Akta Pendirian KDI**”). Anggaran Dasar KDI telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham KDI No. 358 tanggal 21 Desember 2021 yang dibuat di hadapan Desra Natasha WN, SH. MH. MKn, Notaris di Kota Tangerang Selatan, yang telah mendapatkan pengesahan Menkumham berdasarkan Surat Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-0075156.AH.01.02. Tahun 2021 tanggal 24 Desember 2021 dan telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0229305.AH.01.11. Tahun 2021 tanggal 24 Desember 2021.

Maksud dan Tujuan

- a. Berdasarkan Akta KDI No. 358/21 Desember 2021 sebagaimana diatur pada Pasal 3 maksud dan tujuan KDI adalah berusaha dalam bidang Real Estat yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (68111) dan Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (*Fee*) atau Kontrak (68200).
- b. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, KDI dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:
 - 1) Pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah (KBLI 68111).
 - 2) Penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat (KBLI 68200).

***Catatan:** Sampai dengan tanggal diterbitkannya Prospektus ini, kegiatan usaha PT Kunci Daud Indonesia berdasarkan anggaran dasar adalah Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa dan Real Estat atas dasar balas jasa (*fee*) atau kontrak, namun berdasarkan Surat Pernyataan KDI tanggal 16 Desember 2022, KDI belum menjalankan kegiatan usahanya secara komersial.*

Permodalan

Struktur permodalan terakhir KDI sebagaimana berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 115 tanggal 30 November 2018 yang telah diberitahukan kepada Menkumham dan mendapatkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-02777909 tahun 2018 tanggal 10 Desember 2018 yang telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0173985.AH.01.11. Tahun 2018 tanggal 10 Desember 2018 (“**Akta KDI No. 115/30 November 2018**”) adalah sebagai berikut:

- 1) Modal dasar KDI adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah) yang terbagi atas 50.000.000 (lima puluh juta) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp. 100,- (seratus Rupiah).
- 2) Dari modal dasar tersebut di atas, telah ditempatkan dan disetor sebesar 42,27% (empat puluh dua koma dua tujuh persen) atau sejumlah Rp. 2.113.432.000,- (dua miliar seratus tiga belas juta empat ratus tiga puluh dua ribu rupiah) yang terbagi atas 21.134.320 (dua puluh satu juta seratus tiga puluh empat ribu tiga ratus dua puluh) saham dengan nilai nominal masing-masing sebesar Rp. 100,- (seratus Rupiah).

Susunan Pemegang Saham

Susunan pemegang saham KDI terakhir sebagaimana berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Sebagai Pengganti RUPSLB No. 104 tanggal 9 Februari 2022 yang telah diberitahukan kepada Menhukham dan mendapat Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0089120 Tahun 2022 tanggal 10 Februari 2022 yang telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0027994.AH.01.11.Tahun 2022 Tanggal 10 Februari 2022 (“**Akta KDI No. 104/9 Februari 2022**”) adalah sebagai berikut:

Modal Saham
Terdiri dari Saham Biasa Atas Nama
Dengan Nilai Nominal Rp. 100,- (seratus Rupiah) setiap saham

Uraian	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	50.000.000	5.000.000.000,-	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
PT Juara Lintas Artha	3.362.278	336.227.800	15,91
PT Mahkota Daud Indonesia	12.344.364	1.234.436.400	58,41
PT Parama Inti Invesindo	1.837.160	183.716.000	8,69
PT Universal Parama Invesindo	2.007.160	200.716.000	9,50
KDI	1.583.358	158.335.800	7,49
Total Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	21.134.320	2.113.432.000	100,00
Saham dalam Portepel	28.865.680	2.886.568.000	

Manajemen dan Pengawasan

Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris KDI terakhir sebagaimana berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham KDI No. 57 tanggal 29 Desember 2017 sebagaimana telah ditegaskan kembali melalui Akta Risalah Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham KDI No. 57 tanggal 27 Maret 2018 yang telah diberitahukan kepada Menhukham dan mendapat Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0126289 tahun 2018 tanggal 27 Maret 2018 yang telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0043470.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 27 Maret 2018 adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama : Septian Starlin
 Direktur : Ishak Chandra

Dewan Komisaris

Komisaris : Johannes Leonardus Andayaprana

Perizinan

No.	Jenis Perizinan	Jangka Waktu Izin	Dikeluarkan oleh
1	Nomor Induk Berusaha (NIB) NIB No. 8120114292887 tanggal 28 Desember 2018 dan telah dilakukan perubahan kesatu pada tanggal 29 November 2021	Berlaku selama menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS

2	Surat Pernyataan Usaha Mikro atau Usaha Kecil Terkait Tata Ruang Dikeluarkan pada tanggal 7 Februari 2022	-	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS
3	Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) NPWP No. 03.342.380.7-036.000	-	Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Grogol, Petamburan
4	Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) SPPL tanggal 7 Februari 2022	Berlaku selama KDI menjalankan kegiatan usahanya	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS

b. Intan Investama Internasional (“III”)

Keterangan Singkat

III adalah suatu perseroan terbatas Indonesia yang berkedudukan di Jl. Sutera Boulevard Kav 22-26 Alam Sutera, Pakualam, Serpong Utara, Tangerang, yang telah didirikan berdasarkan hukum dan perundang-undangan Republik Indonesia sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian III No. 159 tanggal 19 Juni 2015 yang dibuat di hadapan H. Bambang Suwondo, S.H., SpN, M.H., Notaris di Kota Tangerang, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Keputusan Menkumham No. AHU-2445207.AH.01.01 Tahun 2015 tanggal 24 Juni 2015 dan telah didaftarkan di dalam Daftar Perseroan No. AHU-3524279.AH.01.11.Tahun 2015 tanggal 24 Juni 2015 (“**Akta Pendirian III**”) dengan ketentuan Anggaran Dasar yang telah terakhir diubah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham KDI No. 357 tanggal 21 Desember 2021 yang dibuat di hadapan Desra Natasha WN, SH. MH. MKn, Notaris di Kota Tangerang Selatan, yang telah mendapatkan pengesahan Menkumham berdasarkan Surat Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-0074890.AH.01.02. Tahun 2021 tanggal 23 Desember 2021 dan telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0228689.AH.01.11. Tahun 2021 tanggal 23 Desember 2021 (“**Akta III No. 357/21 Desember 2021**”).

Maksud dan Tujuan

- a. Berdasarkan Akta III No. 357/21 Desember 2021 sebagaimana diatur pada Pasal 3 maksud dan tujuan III adalah berusaha dalam bidang Real Estat yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI 68111) dan Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) atau Kontrak (KBLI 68200).
- b. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, III dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:
 - 1) Pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah (KBLI 68111).

- 2) Penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat (KBLI 68200).

Catatan: Sampai dengan tanggal diterbitkannya Prospektus ini, kegiatan usaha PT Intan Invetama Internasional berdasarkan anggaran dasar adalah Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa dan Real Estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak, namun berdasarkan Surat Pernyataan III tanggal 16 Desember 2022, III belum menjalankan kegiatan usahanya secara komersial.

Permodalan

Struktur permodalan terakhir III sebagaimana berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham III No. 114 tanggal 30 November 2018 yang telah diberitahukan kepada Menhukham dan mendapatkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0278358 tahun 2018 tanggal 20 Desember 2018 dan telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0174594.AH.01.11. Tahun 2018 tanggal 20 Desember 2018 (“Akta III No. 114/30 November 2018”) adalah sebagai berikut:

- 1) Modal dasar III adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah) yang terbagi atas 50.000.000,- (lima puluh juta) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp. 100,- (seratus Rupiah).
- 2) Dari modal dasar tersebut di atas, telah ditempatkan dan disetor sebesar 41,7% (empat puluh satu koma tujuh persen) atau sejumlah Rp. 2.058.461.500,- (dua miliar lima puluh delapan juta empat ratus enam puluh satu ribu lima ratus Rupiah) yang terbagi atas 20.584.615 (dua puluh juta lima ratus delapan puluh empat ribu enam ratus lima belas) saham dengan nilai nominal masing-masing sebesar Rp. 100,- (seratus Rupiah).

Susunan Pemegang Saham

Susunan pemegang saham III merujuk kepada Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Sebagai Pengganti RUPSLB No. 103 tanggal 9 Februari 2022 yang telah diberitahukan kepada Menhukham dan mendapat Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0088474 tahun 2022 tanggal 9 Februari 2021 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0027812.AH.01.11 Tahun 2022 tanggal 9 Februari 2022 (“Akta III No. 103/9 Februari 2022”) adalah sebagai berikut:

Modal Saham
Terdiri dari Saham Biasa Atas Nama
Dengan Nilai Nominal Rp. 100,- (Seratus Rupiah) setiap saham

Uraian	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	50.000.000	5.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
PT Trinito Indo Perkasa	8.310.085	831.008.500	40,37
PT Matahari Terbit Properti	8.704.486	870.448.600	42,29
III	3.570.044	357.004.400	17,34
Total Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	20.584.615	2.058.461.500	100,00
Saham dalam Portepel	29.415.385	2.941.538.500	

Susunan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris III

Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris III terakhir masih merujuk kepada Akta III No. 106/21 Desember 2018 sebagaimana telah diangkat kembali berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No.116 tanggal 13 Oktober 2021 yang telah diberitahukan kepada Menhukham dan mendapat Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0471902 Tahun 2021 tanggal 11 November 2021 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-AH.01.11. Tahun 2021 tanggal 11 November 2021 (“**Akta III No. 116/13 Oktober 2021**”). Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris III adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur : Chandra

Dewan Komisaris

Komisaris : Dr.Ir. Matius Yusuf, MM, MBA

Perizinan

No.	Jenis Perizinan	Jangka Waktu Izin	Dikeluarkan oleh
1	Nomor Induk Berusaha (NIB) NIB No. 9120307742657 tanggal 25 Juli 2019 dan telah dilakukan perubahan hingga kelima pada tanggal 7 Februari 2022	Berlaku selama menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS
2	Surat Pernyataan Usaha Mikro atau Usaha Kecil Terkait Tata Ruang Dikeluarkan pada tanggal 7 Februari 2022	-	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS
3	Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) NPWP No.74.233.636.5-411.000	-	Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong.
4	Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) SPPL tanggal 7 Februari 2022	Berlaku selama III menjalankan kegiatan usahanya	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS

9. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN

Susunan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan No. 17 tanggal 19 Agustus 2020 yang telah diberitahukan kepada Menkumham dan mendapat Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-03885459 Tahun 2020 tanggal 11 September 2020 (“**Akta No. 17/19 Agustus 2020**”) jo. Akta No. 18/18 November 2021 adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama : Ishak Chandra
 Direktur : Chandra
 Direktur : Johannes L. Andayaprana
 Direktur : Stanley Setiadi

Direktur Independen : Yohannes Eddy Christianto

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Septian Starlin
 Komisaris : Dr. Ir. Matius Yusuf, MM., MBA.
 Komisaris Independen : Dr. Ir. Erman Suparno, MBA, MSi.
 Komisaris Independen : Rachmad, S.H.

Anggota Dewan Komisaris dan Direksi diangkat oleh RUPS untuk jangka waktu terhitung sejak pengangkatannya sampai penutupan RUPS tahunan kelima berikutnya dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikan sewaktu-waktu. Pembentukan dan pengaturan Dewan Komisaris dan Direksi telah mengacu dan sesuai dengan Peraturan Nomor 33/POJK.04/2014, termasuk ketentuan mengenai rangkap jabatan dan pemenuhan kualifikasi yang wajib dimiliki oleh Direksi.

Berikut ini adalah keterangan singkat mengenai masing-masing anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan:



Septian Starlin
Komisaris Utama

Warga Negara Indonesia, saat ini berusia 46 tahun berdomisili di Jakarta. Beliau meraih gelar Diploma dari Global Institute Commerce of Industry. Sebagai salah satu pendiri Trinit Land Group, beliau diangkat sebagai Komisaris Utama Perseroan pada Februari 2018, sesuai dengan keputusan pemegang saham dalam akta Nomor 67 tanggal 28 Februari 2018 yang ditegaskan Kembali dengan akta Nomor 65 tanggal 28 Maret 2018.

Menjabat sebagai Komisaris Utama PT Perintis Trinit Properti Tbk. (Trinit Land) pada September 2019. Saat ini beliau juga menjabat sebagai Komisaris di Perusahaan Anak langsung maupun tidak langsung yang terdiri dari Komisaris di PT Trinit Pilar Gemilang (sejak tahun 2013 - sekarang), PT Puri Trinit Batam (sejak tahun 2018 – sekarang) dan Komisaris Utama di PT Trinit Dinamik Santoz (sejak tahun 2017 - sekarang).

Selain itu beliau juga menjabat sebagai Direktur utama di PT Kunci Daud Indonesia (sejak tahun 2013 - sekarang), PT Sirius Terang Cemerlang (sejak tahun 2015 - sekarang), PT Trinit Menara Serpong (sejak tahun 2016 - sekarang), dan juga menjabat sebagai Direktur di PT Trinit Dinamik Tbk (sejak tahun 2013 - sekarang), PT Trinit Menara Gading (sejak tahun 2017 - sekarang).Menjabat sebagai Direktur di PT Multi Starlindo Utama (1999 - 2003) dan menjabat sebagai Presiden Direktur dari PT Group Sukses Internesia (2003-2009).



Dr. Ir. Matius Yusuf MM, MBA
Komisaris

Warga Negara Indonesia, saat ini berusia 63 tahun berdomisili di Jakarta. Beliau meraih gelar S1 Teknik Sipil dari Universitas HKBP Nommensen Medan, gelar MBA (Marketing) dari City University Los Angeles, gelar MM (Marketing) diperoleh dari Universitas Labora, serta gelar PhD. (Marketing) dari Asian Institute Management dan gelar Doktor Ministry di peroleh dari LPRI (STTLB) Jakarta pada tahun 2000. Sebagai salah satu pendiri Trinit Land Group, beliau diangkat sebagai Komisaris Perseroan pada Februari 2018, sesuai dengan keputusan pemegang saham dalam akta Nomor 67 tanggal 28 Februari 2018 yang ditegaskan Kembali dengan akta Nomor 65 tanggal 28 Maret 2018.

Menjabat sebagai Komisaris PT Perintis Trinita Properti Tbk. (Trinita Land) pada September 2019. Menjabat sebagai Direktur Marketing CBD Pluit (sejak tahun 2004–sekarang) dan CEO Mediterania Marina Residences (sejak tahun 2004 – sekarang), Executive Director Kalibata Residences (sejak 2008-sekarang), Director Marketing Podomoro City (sejak 2009-sekarang).

Selain itu, beliau juga menjabat sebagai Director Marketing Green Bay Pluit (sejak 2010-sekarang), Executive Director Madison Park (sejak 2012-sekarang), Executive Marketing Director Pluit City (sejak 2012-sekarang), Executive Marketing Director Podomoro City Deli Medan (sejak 2013- sekarang), Executive Marketing Director Grand Madison (sejak 2013-sekarang).



Dr. Ir. Erman Suparno, MBA, MSi
Komisaris Independen

Warga Negara Indonesia, saat ini berusia 72 tahun berdomisili di Jakarta. Beliau meraih gelar MBA (Business Administration) dari Institute Management of Newport University, AS, gelar MSi (Administrasi Negara) dari Universitas Indonesia, serta gelar Doktor (Manajemen Pendidikan) dari Universitas Negeri Jakarta pada tahun 2008. Beliau diangkat sebagai Komisaris Independen Perseroan pada Februari 2018, sesuai dengan keputusan pemegang saham dalam akta Nomor 67 tanggal 28 Februari 2018 yang ditegaskan Kembali dengan akta Nomor 65 tanggal 28 Maret 2018.

Dalam karirnya beliau memiliki keahlian khusus dalam bidang International Marketing Management, Cross Culture Management, Construction Management, Public Policy Management, Human Capital Management dan Total Quality Management. Sebelum bergabung dengan Perseroan, beliau pernah menjabat sebagai Presiden Direktur PT PP- TAISEI Indonesia Construction antara tahun 1994-1999, Presiden Direktur PT. Truba Jaya Engineering antara tahun 2009 – 2013 dan juga merupakan pengajar Pasca Sarjana di beberapa Universitas besar di Indonesia sejak tahun 2009. Beliau juga pernah menjabat sebagai Menteri Tenaga Kerja dan Transmigrasi Republik Indonesia pada Kabinet Indonesia Bersatu 2005-2009 dan menjadi komisaris di beberapa perusahaan sampai sekarang.



Rachmad, SH
Komisaris Independen

Warga Negara Indonesia, Beliau lahir di Magelang. Saat ini berusia 72 tahun berdomisili di Jakarta. Beliau meraih gelar strata 1 bidang Hukum dari Universitas Diponegoro, Semarang Tahun 1976. Beliau memulai karir pada Tahun (1977 – 1978) di Departemen Kehakiman-Badan Pembinaan Hukum Nasional, (1978 – 2006) di Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga keuangan (BAPEPAM-LK). Beliau mengemban tugas sebagai Komite Audit di PT Malindo Feedmill Tbk. Beliau juga menjabat menjadi Komisaris Utama (2011 – sekarang) di PT Minna Padi Asset Management, – Komisaris (2011 – sekarang) di PT Herfinta Farm & Plantation dan PT Mujur Lestari. Sejak tahun 2012 hingga Mei 2022, Beliau mengemban tugas menjadi Komite Audit di PT FKS Multiagro, Komite Audit di PT Dharma Satya Nusantara (2013 – Maret 2021), Komisaris di PT Leong Hup sejak tahun 2017, sebagai Pengawas LAZNAS (Lembaga Amil Zakat Nasional), Djalaludin Pane Foundation (DPF) sejak tahun 2019, serta menjabat sebagai Komite Audit di PT FKS Food Sejahtera sejak tahun 2020.

Dalam karirnya Beliau meraih sertifikat profesi diantaranya Wakil Perantara Pedagang Efek (WPPE), Wakil Penjamin Emisi Efek (WPEE), Wakil Manajer Investasi (WMI) dan Konsultan Hukum Pasar Modal. Selama aktif di Bapepam mengajar pada Pendidikan Profesi Penunjang Pasar Modal dan Lembaga Penunjang Pasar Modal. Beliau juga menghadiri *Workshop International Corporate Finance Seminar* yang diselenggarakan oleh *New York Institute of Finance* di New York, USA pada bulan Maret 1993.. Beliau juga menjadi Anggota Persatuan Advokat Indonesia (PERADI) sejak April 2010 sampai dengan sekarang. Serta Anggota Konsultan Hukum Pasar Modal sejak 2011 sampai dengan sekarang.



Ishak Chandra, SH, MBA
Direktur Utama

Warga Negara Indonesia, saat ini berusia 53 Tahun berdomisili di Jakarta. Beliau meraih gelar Sarjana Hukum Ekonomi (SH) dari Universitas Indonesia (UI) di tahun 1995 dan Master of Business Administration (MBA) dari Graduate School of Business, University of Central Arkansas, USA di tahun 1997.

Beliau diangkat sebagai Direktur Utama Perseroan pada Februari 2018, sesuai dengan keputusan pemegang saham dalam akta Nomor 67 tanggal 28 Februari 2018 yang ditegaskan Kembali dengan akta Nomor 65 tanggal 28 Maret 2018. Beliau memiliki pengalaman kerja sebagai Senior General Manager PT Sanggraha Daksamitra (2004-2010), Direktur – Corporate Strategy PT Bumi Serpong Damai (2010-2011), CEO – Strategic Development & Service PT Bumi Serpong Damai (2015-2018, Direktur Utama PT Puri Trinita Batam (2018-sekarang), Direktur Utama PT Trinita Garam Properti (2021-sekarang) dan Direktur Utama Perseroan (2019-sekarang). Pengalaman beliau yang intensif selama 25 tahun di Industri Real Estat dengan fokus pada pengembangan properti dan investasi, penyewaan komersial, strategi perusahaan dan pengembangan bisnis

Beliau juga menerima beberapa penghargaan bergengsi seperti Indonesia Most Influential Property Professional pada tahun 2015 dan 2017), 500 Daftar Who's Who Indonesia pada tahun 2017, Indonesia Best Spoke Person of the Year pada tahun 2016, Global Who's Who pada tahun 2014 dan lain-lain. Selain memiliki keterampilan analitis yang tinggi, model penyusunan kesepakatan dan keterampilan negosiasi kontrak yang kuat, beliau juga memiliki pengalaman luas bekerja dengan mitra strategis utama dari perusahaan multinasional di seluruh Asia Pasifik.



Chandra
Direktur

Warga Negara Indonesia, saat ini berusia 35 tahun berdomisili di Jakarta. Sebagai salah satu pendiri Trinita Land Group, beliau diangkat sebagai Direktur Perseroan pada Februari 2018, sesuai dengan keputusan pemegang saham dalam akta Nomor 67 tanggal 28 Februari 2018 yang ditegaskan Kembali dengan akta Nomor 65 tanggal 28 Maret 2018.

Memulai karirnya sebagai Business Speaker, beliau juga menjabat sebagai Direktur Utama Snapinn Indonesia (2009-sekarang), Direktur PT Trinita Dinamik Tbk (2014-sekarang), Direktur PT Intan Investama Internasional (2015-sekarang), Direktur PT Sirius Terang Cemerlang (2015-sekarang), Direktur Utama PT Trinita Pilar Gemilang (2016-sekarang), Komisaris PT Trinita Menara Serpong (2016-

sekarang), Komisaris PT Trinita Dinamik Santoz (2017-sekarang), Direktur PT Trinita Garam Properti (2021 – Sekarang) dan Direktur Perseroan (2010-sekarang).

Beliau juga merupakan pengarang buku best-selling seperti ‘Unlimited Wealth, “The Science of Luck dan “Lead without Title”, dan penerima penghargaan Properti antaranya Consumer Choice Award oleh Rumah 123. com di tahun 2015, Top Property Award oleh majalah Property-In ditahun 2016 dan juga Best Property Developer oleh Property & Bank di tahun 2017.



Johanes L. Andayaprana
Direktur

Warga Negara Indonesia, saat ini berusia 50 tahun, berdomisili di Jakarta. Sebagai salah satu pendiri Trinita Land Group, beliau diangkat sebagai Direktur Perseroan pada Februari 2018, sesuai dengan keputusan pemegang saham dalam akta Nomor 67 tanggal 28 Februari 2018 yang ditegaskan Kembali dengan akta Nomor 65 tanggal 28 Maret 2018.

Beliau memulai karier di Alfamart Group di tahun 1999 sebagai General Manager sampai tahun 2003, kemudian Regional Manager di HM Sampoerna in 2003 sampai 2007. Berkarir di PT. Perintis Trinita Properti sebagai Komisaris antara tahun 2010 – 2017, Direktur Trinita Pilar Gemilang sejak tahun 2013 - sekarang, Direktur PT Kunci Daud Indonesia sejak tahun 2013 - sekarang, Direktur PT Sirius Terang Cemerlang sejak tahun 2015 - sekarang, Komisaris PT Trinita Menara Gading sejak tahun 2017 - sekarang, Komisaris PT Puri Trinita Batam sejak tahun 2018 – sekarang, dan Direktur Perseroan sejak 2019 – sekarang.



Drs. Stanley Setiadi
Direktur

Warga Negara Indonesia, saat ini berusia 68 Tahun dan berdomisili di Jakarta. Beliau meraih gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Akuntansi dari Universitas Trisakti Jakarta pada tahun 1983. Beliau diangkat sebagai Direktur Perseroan pada September 2019, sesuai dengan keputusan pemegang saham dalam akta Nomor 37 tanggal 27 September 2019.

Perjalanan karier beliau diawali dengan bekerja sebagai Senior Asisten Akuntan di Darmawan and Co- Touche Ross International antara tahun 1978 - 1980, PT Propan Raya ICC sebagai Senior Finance Manager antara tahun 1980-1984, Lippo Group and Property (Public Company) sebagai Director of Finance antara tahun 1984-1996. Beliau juga pernah menjadi Chief Financial Officer antara lain di Four Seasons Apartment dan Soewarna Business Park antara tahun 1996-2000, Mega Glodok Kemayoran Property antara tahun 2002-2005, di Pakuwon Group tahun 2005-2007, Golden Flower Group antara tahun 2008-2009. Selain itu juga pernah menjabat sebagai Komisaris pada PT Griyapesona Mentari Super Mall, dan Member of the Board of Advisors Indoconex tahun 2018-2019.



Dr. Yohanes Eddy Christianto SE, Ak. MBA
Direktur Independen

Warga Negara Indonesia, saat ini berusia 60 tahun berdomisili di Jakarta. Beliau meraih gelar Master of Business Administration Program perbankan dari Golden Gate University San Francisco, USA di tahun 1988 dan gelar Doctor of Philosophy dari International Institute of Arts & Theology –IATA, USA pada tahun 2015.

Beliau diangkat sebagai Direktur Independen Perseroan pada Februari 2018, sesuai dengan keputusan pemegang saham dalam akta Nomor 67 tanggal 28 Februari 2018 yang ditegaskan Kembali dengan akta Nomor 65 tanggal 28 Maret 2018. Beliau pernah menjabat sebagai Head of Development and Marketing Division di Bank NISP antara tahun 1986-1996, Direksi Global Vision, Founder & CEO PT. Anugerah Bintang Cemerlang antara tahun 1996-2011 juga menjadi Senior Advisor di Global Nusantara International School antara tahun 2010-2014, Founder & Chairman of Holy Spirit Ministries Indonesia (2012-sekarang), Komite Audit PT Trinita Dinamik Tbk (2020-sekarang).

Tidak terdapat hubungan keluarga antara anggota direksi dan anggota dewan komisaris Perseroan.

Tidak terdapat perjanjian atau kesepakatan antara anggota Dewan Komisaris dan Anggota Direksi dengan Pemegang Saham Utama, pelanggan, pemasok, dan/atau pihak lain berkaitan dengan penempatan atau penunjukan sebagai anggota Dewan Komisaris dan Anggota Direksi Perseroan.

Tidak terdapat kepentingan lain yang bersifat material di luar kapasitasnya sebagai anggota Direksi terkait Penawaran Umum Efek bersifat ekuitas atau pencatatannya di Bursa Efek.

Dalam hal pengurusan dan pengawasan yang dilakukan oleh Anggota Direksi dan Komisaris, tidak terdapat hal yang dapat menghambat kemampuan Anggota Direksi untuk melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sebagai anggota Direksi untuk kepentingan Perseroan.

Remunerasi Dewan Komisaris dan Direksi

Dewan Komisaris dan Direksi menerima remunerasi yang besarnya ditetapkan dalam RUPS. Paket remunerasi yang diterima Dewan Komisaris dan Direksi pada tahun 2021 masing-masing sebesar Rp 1.211.925.000 dan Rp 3.191.980.000 sementara untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 sebesar Rp1.101.750.000 dan Rp2.901.800.000.

10. TATA KELOLA PERUSAHAAN

Sekretaris Perusahaan

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT Perintis Trinita Properti Tbk berkedudukan di kota Tangerang Selatan, No 004/DIR-PTP/II/2020 pada tanggal 07 Februari 2020, Perseroan mengangkat Riska Afriani sebagai Sekretaris Perusahaan. Keterangan singkat mengenai Riska Afriani dapat dilihat pada subbab Pengurus dan Pengawasan Perseroan.



Riska Afriani
Sekretaris Perusahaan

Warga Negara Indonesia, berusia 29 tahun, berdomisili di Tangerang Selatan, menjabat sebagai Sekretaris Perusahaan PT Perintis Trinita Properti Tbk sejak 07 Februari 2020 - sekarang.

Sebagai Sekretaris Perusahaan, beliau juga mengepalai Divisi Investor Relations dan Public Relations sejak Februari 2020 - sekarang. Beliau juga menjabat sebagai Chief Financial Officer (CFO) PT Perintis Trinita Properti Tbk untuk Proyek Holdwell Business Park, Lampung sejak Juni 2021.

Selain itu beliau juga sebagai Pelaksana Tugas Chief Investment Officer (CIO) di PT Perintis Trinita Properti Tbk sejak Oktober 2021.

Meraih Gelar Master Ekonomi dari Universitas Trisakti (2017) dan saat ini beliau merupakan Doktor (Cand) Ilmu Ekonomi di Universitas Trisakti. Beliau memiliki beberapa ijin di Pasar Modal sebagai Wakil Manajer Investasi (WMI) dan Wakil Perantara Perdagangan Efek (WPPE) dari Otoritas Jasa Keuangan.

Bekerja di PT Perintis Trinita Properti Tbk sebagai Kepala Divisi Capital & Investments sejak tahun 2018, dan pada akhir 2019 beliau sempat bergabung menjadi Tenaga Ahli Pembiayaan Inovatif Non APBN, Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional (Bappenas), kemudian bergabung kembali ke Trinita Land pada Januari 2020. Sebelum bergabung dengan Trinita Land, Beliau pernah bekerja sebagai Head of Research di PT OSO Sekuritas Indonesia (2015-2018). Saat ini Beliau juga aktif sebagai penulis, narasumber dan pengamat Pasar Modal.

Tugas dan tanggung jawab Sekretaris Perusahaan yang mengacu pada POJK No. 35/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Sekretaris Perusahaan Perseroan atau Perusahaan Publik antara lain sebagai berikut:

1. Memberikan masukan kepada Direksi Perseroan untuk mematuhi ketentuan-ketentuan yang berlaku, termasuk tapi tidak terbatas Undang-undang nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Undang-undang nomor 8 tahun 1995 tentang Pasar Modal serta peraturan-peraturan yang berlaku di Republik Indonesia dan sesuai dengan norma-norma *Corporate Governance* secara umum;
2. Mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan-peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
3. Sebagai penghubung antara dengan Otoritas Jasa Keuangan, Bursa Efek Indonesia, *stakeholder*, dan Masyarakat;
4. Melaksanakan kegiatan-kegiatan yang mendukung kegiatan Perseroan tersebut di atas antara lain Laporan Tahunan, Rapat Umum Pemegang Saham, Keterbukaan Informasi, dan lain-lain sebagainya;
5. Mempersiapkan praktik *Good Corporate Governance* (GCG) di lingkungan Perseroan;
6. Menjaga dan mempersiapkan dokumentasi Perseroan, termasuk notulen dari Rapat Direksi dan Rapat Dewan Komisaris serta hal-hal terkait.

Alamat, nomor telepon, dan alamat *email* Sekretaris Perusahaan adalah sebagai berikut :

Sekretaris Perusahaan
PT Perintis Trinita Properti Tbk
 District 8 SCBD, Prosperity Tower, Lantai 18 A/J,
 Jl Senopati Raya, Senayan, Jakarta Selatan, Indonesia
 Telpon: 021 – 50111999
 Email: corsec.trin@trinitiland.com

Seminar/workshop yang telah diikuti oleh Sekretaris Perseroan adalah sebagai berikut :

No.	Seminar/Workshop	Penyelenggara	Waktu Pelaksanaan
1.	Penilaian Tata Kelola Perusahaan dan Sharing terkait Implementasi <i>Good Corporate Governance</i>	Otoritas Jasa Keuangan dan Bursa Efek Indonesia	3 Maret 2020
2.	<i>SDGs Reporting</i>	Otoritas Jasa Keuangan	21 Juli 2020
3.	<i>ASEAN Corporate Governance Scorecard (ACGS) Workshop</i>	Bursa Efek Indonesia	29 Juli 2020
4.	<i>6th Indonesian Finance Association</i>	<i>Indonesian Finance Association</i>	17-18 September 2020
5.	Pembiayaan dan Investasi pada Revolusi 4.0 dan <i>Internet of Things (IOT)</i>	Lembaga Pengembangan Perbankan Indonesia	12 November 2020
6.	<i>Institutions & Stakeholders Respond to Climate Related Financial Risks</i>	Lembaga Pengembangan Perbankan Indonesia	18 Februari 2021
7.	<i>Innovative Refinancing Mechanism Through Asset Backed Securities</i>	Bursa Efek Indonesia	25 Februari 2021
8.	<i>Sustainability Report</i>	Lembaga Pengembangan Perbankan Indonesia	8 April 2021
9.	<i>Workshop: Restrukturisasi Korporasi</i>	Lembaga Pengembangan Perbankan Indonesia	14 April 2021
10.	<i>SDG Ambition: Mobilizing ambitious corporate actions towards the global goals</i>	<i>UN Global Compact Leaders Summit</i>	16 Juni 2021
11.	Pemahaman & Penerapan POJK 3/POJK.04/2021 Tentang Penyelenggaraan Kegiatan di Bidang Pasar Modal	Asosiasi Emiten Indonesia	12 Agustus 2021
12.	Mengukur Kemajuan Korporasi terhadap Kebijakan Keberlanjutan di Indonesia	<i>Collective Consulting Group</i>	19 Agustus 2021
13.	<i>The 15th Bulletin of Monetary Economics and Banking (BMEB) International Conference and Call for Papers dengan topik Stimulating Economic Recovery, Promoting Sustainable Inclusive Growth in the Digital Era: Challenges and Opportunities</i>	<i>Bulletin of Monetary Economics and Banking (BMEB)</i>	2-3 September 2021
14.	<i>Focus Group Discussion "Exposure Draft Disclosure Requirements in IFRS Standards"</i>	Ikatan Akuntansi Indonesia	24 September 2021
15.	<i>Communications in Digital Era</i>	<i>Indonesia Corporate Secretary Association</i>	9 – 10 November 2021
16.	<i>How climate change disclosures reveal the true risks and opportunities of your business</i>	<i>The Global Reporting Initiative (GRI), Colombo Stock Exchange, Bursa Efek Indonesia</i>	09 November 2021
17.	<i>GRI- CDP Advance Workshop - Preparing Corporate Action Plan on TCFD and SDGs</i>	Bursa Efek Indonesia	21 Oktober 2021
18.	Pengenalan Aspek ESG sebagai Salah Satu Penunjang Bisnis Keberlanjutan	<i>Indonesia Corporate Secretary Association (ICSA)</i>	19 November 2021
19.	Infrastruktur Fondasi Ekspansi Ekonomi	EO2022, BeritaSatu	24 November 2021
20.	<i>Capital Market Women Empowerment Forum</i>	<i>Bursa Efek Indonesia</i>	22 Desember 2021
21.	Acara Pembukaan Perdagangan BEI Tahun 2022	Bursa Efek Indonesia	3 Januari 2022
22.	Sosialisasi Peraturan I-A Tahun 2021 dan SE Notasi Khusus 2021	Bursa Efek Indonesia	11 Januari 2022
23.	Perkembangan penyampaian laporan keuangan,	Bursa Efek Indonesia	18 Januari 2022

	simulasi penggunaan dan penyampaian laporan keuangan berbasis XBRL		
24.	Dengar Pendapat Konsep Peraturan Nomor 1-N tentang Penghapusan Pencatatan (Delisting) Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan Sukuks dan Pencatatan Kembali (Relisting) Saham di Bursa	Bursa Efek Indonesia	19 Januari 2022
25.	Seminar Pencapaian Pasar Modal 2021	Bursa Efek Indonesia	25 Januari 2022
26.	Sosialisasi Peraturan OJK Nomor 23/POJK.04/2021	Bursa Efek Indonesia	31 Januari 2022
27.	Side event G20 "Scalling Up the Utilization of Sustainable Financial Instruments"	Bank Indonesia	18 Februari 2022
28.	Peluncuran "SDG 16 Business Framework & Reporting - Inspiring Transformational Governance"	Indonesia Global Compact Network & Bursa Efek Indonesia	1 Maret 2022
29.	Ring The Bell for Gender Equality (RTBFGE) 2022	Bursa Efek Indonesia	9 Maret 2022
30.	Seminar "Master Class Environmental Reporting"	Bursa Efek Indonesia	30 Maret 2022
31.	"Accelerating Sustainable Investment: Opportunity in Indonesia"	Bursa Efek Indonesia	30 Maret 2022
32.	"Rising to the Top" Women Leadership in Executive Position in IDX200	Bursa Efek Indonesia	21 April 2022
33.	IICD CG Conference dengan tema "Sustainability Governance for Long - Term Value Creation"	IICD CG Conference	19 Mei 2022
34.	"Reporting Gender Equality and Employment Practices for Sustainable and Annual Report"	BEI,GRI,IBCWE	31 Mei 2022
35.	Sharing Session dengan tema "Penerapan ESG di Pasar Modal Indonesia"	Bursa Efek Indonesia	8 Juni 2022
36.	Dengar Pendapat dalam rangka Rule Making Rule Konsep Peraturan Bursa Nomor I-Y tentang pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham di Papan Ekonomi Baru yang Diterbitkan oleh Perusahaan Tercatat	Bursa Efek Indonesia	9 Juni 2022
37.	Perubahan Informasi Format Laporan E009 - Laporan Bulanan Registrasi Pemegang Efek/Perubahan Struktur Pemegang Saham	Bursa Efek Indonesia	24 Juni 2022
38.	"ASEAN Corporate Governance Scorecard (ACGS) - Journey to ASEAN Asset Class"	Bursa Efek Indonesia	28 Juni 2022
39.	Dengar Pendapat Konsep Perubahan Peraturan Nomor 1-V tentang ketentuan khusus Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham di Papan Akselerasi yang Diterbitkan oleh Perusahaan Tercatat	Bursa Efek Indonesia	4 Agustus 2022
40.	"The 8 th Indonesian Finance Association Internasional Conference"	Bursa Efek Indonesia	12 Oktober 2022
41.	Capital Market Summit & Expo (CMSE) 2022	Bursa Efek Indonesia	13 Oktober 2022

Komite Audit

Guna memenuhi ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 55/POJK.04/2015 tertanggal 29 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit (selanjutnya disebut "POJK No. 55/2015") dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 21/POJK.04/2015 tanggal 17 November 2015 tentang Penerapan Pedoman Tata Kelola Perusahaan Terbuka, dengan ini Perseroan memutuskan untuk membentuk Komite Audit Perseroan berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No 072/PTP-DK/LEG/IX/2019 tentang Pengangkatan Komite Audit, tertanggal 30 September 2019, dengan susunan anggota sebagai berikut ini:

Ketua

Nama : Dr. Ir. Erman Suparno MBA, MSi.

Keterangan singkat mengenai pendidikan dan pengalaman kerja dari Ketua Komite Audit dapat dilihat pada subbab Pengurus dan Pengawasan Perseroan.

Anggota

Nama : Drs. Gregorius Seloko Uyanto, AK, MBA, CMA, CA
Pendidikan : Michigan State University, MBA, (Program Professional Accounting and Finance)

Warga Negara Indonesia 57 Tahun menjabat sebagai anggota komite audit Perseroan sejak 2019 Beliau juga pernah menjabat berbagai posisi Financial Controller PT Sanggraha Daksamitra pada tahun 2001 sampai 2008, kemudian beliau menjabat sebagai Senior GM Finance & Accounting di PT Sanggraha Daksamitra. Memperoleh *Certified Management Accountant (CMA)* dari *Institute of Management Accountant USA* dan *Chartered Accountant (CA)* dari Ikatan Akuntan Indonesia.

Nama : Richard Yovann
Pendidikan : Universitas Tarumanagara, Jurusan Akuntansi.

Warga Negara Indonesia 45 Tahun menjabat sebagai anggota komite audit Perseroan sejak 2019. Beliau juga pernah menjabat posisi Financial Manajer PT Trinita Dinamik Tbk pada tahun 2015 sampai 2016, kemudian beliau menjabat sebagai Finance Consultant PT Kharisma Properti dari tahun 2015 sampai 2018.

Bahwa Perseroan telah memiliki Piagam Komite Audit tertanggal 30 September 2019.

Uraian tugas dan tanggung jawab Komite Audit adalah sebagai berikut:

- 1) Melakukan penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan oleh Perseroan kepada publik dan/atau pihak otoritas antara lain laporan keuangan, proyeksi, dan laporan lainnya terkait dengan informasi keuangan Perseroan.
- 2) Melakukan penelaahan atas ketaatan terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan kegiatan Perseroan.
- 3) Memberikan pendapat independen dalam hal terjadi perbedaan pendapat antara manajemen dan akuntan atas jasa yang diberikannya.
- 4) Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai penunjukan akuntan yang didasarkan pada independensi, ruang lingkup penugasan, dan imbalan jasa.
- 5) Melakukan penelaahan atas pelaksanaan pemeriksaan oleh auditor internal dan mengawasi pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi atas temuan auditor internal.
- 6) Melakukan penelaahan terhadap independensi dan objektifitas akuntan publik.
- 7) Melakukan penelaahan terhadap kecukupan pemeriksaan yang dilakukan oleh akuntan publik untuk memastikan semua risiko.
- 8) Melakukan penelaahan terhadap aktifitas pelaksanaan manajemen risiko yang dilakukan oleh Direksi, jika Perseroan tidak memiliki fungsi pemantau risiko dibawah Dewan Komisaris.
- 9) Menelaah pengaduan yang berkaitan dengan proses akuntansi dan pelaporan keuangan Perseroan.
- 10) Menelaah dan memberikan saran kepada Dewan Komisaris terkait dengan adanya potensi benturan kepentingan Perseroan.
- 11) Menjaga kerahasiaan dokumen, data, dan informasi Perseroan.

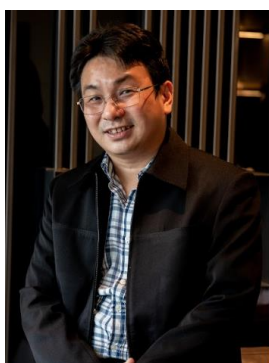
Pada saat ini Komite Audit Perseroan belum menyelenggarakan rapat dikarenakan pembentukan Komite Audit baru dilakukan pada tanggal 30 September 2019. Sedangkan untuk kedepannya, Komite Audit akan melakukan rapat paling sedikit 4 (empat) kali dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan Peraturan

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor 55/POJK.04/2015 tertanggal 29 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.

Unit Audit Internal

Dasar hukum pembentukan Unit Audit Internal Perseroan adalah Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 21/POJK.04/2015 tanggal 17 November 2015 tentang Penerapan Pedoman Tata Kelola Perusahaan Terbukadan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor 56/POJK.04/2015 tertanggal 29 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal. Saat ini Kepala Unit Audit Internal dijabat oleh Ng Tjan Sin, terhitung pada bulan April 2021 untuk masa jabatan yang tidak ditentukan lamanya, berdasarkan Surat Keputusan No. 001/DIR/PTP/IV/2021 tanggal 2 April 2021. Adapun susunan Unit Audit Internal adalah sebagai berikut:

Nama : Ng Tjan Sin
 Jabatan : Ketua & Anggota
 Pendidikan : S1 Sarjana Ekonomi , Universitas Atma Jaya Jakarta



Warga Negara Indonesia, saat ini berusia 41 tahun berdomisili di Jakarta. Beliau meraih gelar Sarjana Ekonomi dari Universitas Atma Jaya Jakarta. Beliau mulai berkerja di PT Perintis Trinita Properti Tbk (“Trinita Land”) pada tahun 2019. Lalu, pada bulan April 2021, beliau diangkat menjadi Ketua Unit Internal Audit sesuai dengan surat keputusan Direksi No. 001/DIR/PTP/IV/2021.

Perjalanan karir beliau diawali dengan bekerja di Kantor Akuntan Publik (KAP) Prasetyo, Sarwoko, & Sandjaya member firm dari Ernst & Young antara tahun 2002-2003. Selanjutnya, pada tahun 2005-2006 beliau bekerja pada Omni Capital, dan pada tahun 2007 beliau bekerja di KAP Haryanto, Sahari member firm dari PriceWaterhouse Coopers. Lalu, di antara tahun 2007-2013 Beliau pernah bekerja di PT Smartfren Telecom Tbk, 2014-2016 di PT Mahakam Group, 2016-2018 di PT Berri Indosari & PT Bogacitra Nusapratama.

Beliau tidak memiliki Afiliasi dengan sesama anggota Dewan Komisaris, atau anggota Direksi, atau dengan pemegang saham pengendali. Selain itu, Beliau juga tidak memiliki rangkap jabatan sesuai Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2014

Adapun tugas dan tanggung jawab Unit Audit Internal adalah sebagai berikut:

- 1) Menyusun dan melaksanakan rencana Audit Internal tahunan.
- 2) Menguji dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian internal dan sistem manajemen risiko sesuai dengan kebijakan Perseroan.
- 3) Melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektifitas dibidang keuangan, akuntansi, operasional, sumber daya manusia, pemasaran, teknologi informasi dan kegiatan lainnya.
- 4) Memberikan saran perbaikan dan informatif yang objektif tentang kegiatan yang diperiksa pada semua tingkat manajemen.
- 5) Membuat laporan hasil audit dan menyampaikan laporan tersebut kepada Direktur dan Dewan Komisaris.
- 6) Memantau, menganalisis, dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah disarankan.
- 7) Bekerjasama dengan Komite Audit.
- 8) Menyusun program untuk mengevaluasi mutu kegiatan Audit Internal yang dilakukannya; dan
- 9) Melakukan pemeriksaan khusus apabila diperlukan.

Dalam pelaksanaan Tata Kelola Perusahaan yang baik, Unit Audit Internal mempunyai peran penting dalam melakukan penilaian terhadap kecukupan pengendalian internal, kepatuhan terhadap peraturan, dengan demikian pengendalian internal menjadi bagian yang terintegrasi dalam sistem dan prosedur pada setiap kegiatan di unit kerja sehingga setiap penyimpangan dapat diketahui secara dini sehingga dapat dilakukan langkah perbaikan oleh unit kerja yang bersangkutan. Unit Audit Internal senantiasa melakukan pengawasan internal dengan melakukan pendekatan sistematis agar penerapan prinsip – prinsip Tata Kelola Perusahaan yang baik dapat berjalan sesuai secara baik dan benar.

Masa tugas anggota Unit Audit Internal adalah selama 5 (lima) tahun dan tidak boleh lebih lama dari masa jabatan Dewan Komisaris Perseroan.

Komite Nominasi dan Remunerasi

Perseroan telah membentuk Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten serta Pedoman Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan sesuai dengan POJK No. 34/POJK.04/2014 tertanggal 8 Desember 2014 tentang Komite Nominasi Dan Remunerasi Emiten Atau Perusahaan Publik (selanjutnya disebut “POJK No. 34/2014”), berdasarkan Keputusan Dewan Komisaris PT Perintis Trinitas Properti Tbk, No 071/PTP-DK/LEG/IX/2019 yang telah ditandatangani per tanggal 30 September 2019, dengan susunan sebagai berikut:

- Ketua : Dr. Ir. Erman Suparno MBA, MSi
- Anggota : Septian Starlin
- Anggota : Dr. Ir. Matius Yusuf, MM, MBA

Fungsi Nominasi dan Remunerasi untuk menentukan gaji, uang jasa, dan/atau tunjangan anggota Direksi sebagaimana tercantum dalam POJK No.34/POJK.04/2014 dijalankan oleh Komite Nominasi dan Remunerasi. Sedangkan gaji dan tunjangan kepada Dewan Komisaris ditentukan oleh Rapat Umum Pemegang Saham.

Pada tahun 2021, Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan menyelenggarakan 4 (empat) kali rapat yang dihadiri oleh seluruh anggota Komite Nominasi dan Remunerasi.

Sistem Pengendalian Internal

Pengendalian keuangan dan operasional dilakukan melalui pengawasan terhadap setiap aktivitasnya. Dewan Direksi Perseroan secara aktif melakukan pengawasan terhadap operasi bisnis Perseroan melalui unit audit internal yang bertugas mengawasi proses-proses bisnis yang dijalankan oleh karyawan Perseroan. Dewan Komisaris Perseroan juga secara periodik mengadakan pembahasan dengan komite audit untuk membahas kelemahan-kelemahan yang ada pada proses bisnis Perseroan.

Laporan yang teratur memudahkan manajemen untuk melakukan pengawasan dan koreksi setiap penyimpangan terhadap aktifitas keuangan dan operasional. Manajemen juga memasang orang-orang yang berintegritas dan cakap dalam pekerjaannya untuk memastikan bahwa sistem pengendalian internal berjalan sebagaimana yang diharapkan. Perseroan melakukan penelaahan sistem pengendalian internal secara periodik. Pengawasan terhadap aset-aset Perseroan dilakukan dengan pelaporan yang teratur ditelaah oleh auditor internal dan auditor eksternal.

Manajemen Risiko

Dalam menjalankan usahanya, Perseroan dihadapkan dengan berbagai macam risiko yang dijelaskan dalam Bab VI Prospektus tentang Faktor Risiko. Untuk meminimalisasi risiko-risiko tersebut, Perseroan melakukan manajemen risiko antara lain:

1. **Mitigasi Risiko kondisi industri properti yang fluktuatif di Indonesia dan faktor lainnya yang diluar kendali Perseroan**

Perseroan memitigasi risiko fluktuatifnya industri properti di Indonesia dengan cara terus berinovasi dalam meningkatkan penawaran produknya kepada konsumen sebagai bentuk diferensiasi produk Perseroan terhadap para pesaingnya. Mengedepankan konsep yang unik per proyek yang dikerjakan membuat produk-produk Perseroan dapat dengan mudah dibedakan oleh konsumennya. Perseroan selalu mencari langkah baru untuk dapat meningkatkan kepuasan konsumen dalam memiliki properti hasil pembangunan Perseroan. Perseroan juga akan selalu mengedepankan delivery time yang tepat waktu dengan hasil yang melampaui ekspektasi dari para konsumennya selain itu dengan hubungan yang baik ke supplier dan juga dengan dilakukannya kontrak jangka panjang yang bersifat sebagai natural hedge untuk fluktuasi harga bahan baku sebagai antisipasi dari perubahan pada material yang digunakan untuk pembangunan proyek-proyek Perseroan.

2. Mitigasi Risiko perubahan Peraturan Pemerintah, Legalitas dan Perizinan

Perseroan akan berusaha untuk terus menjalin hubungan yang baik dengan Pemerintah pusat dan daerah untuk memitigasi risiko dalam mendapatkan perizinan terkait pembangunan proyek. Perseroan juga akan aktif dalam organisasi profesi properti sehingga dapat secara proaktif memberikan masukan kepada Pemerintah untuk peraturan yang akan datang agar tetap kondusif untuk bisnis properti.

3. Mitigasi Risiko Ketersediaan Lahan yang dimiliki Perseroan

Sebagai Mitigasi dari Risiko Ketersediaan Lahan yang dimiliki Perseroan dengan cara Kedepannya Perseroan akan terus menerapkan strategi akuisisi lahan yang selektif dan sesuai dengan strategi Perseroan, mengidentifikasi lokasi utama dan melakukan studi kelayakan yang dilakukan secara komprehensif dalam pengembangan properti sebagai bagian dari proses pemilihan lahan. Perseroan juga mencari peluang dengan kerjasama mengembangkan lahan pihak ketiga melalui *joint venture* maupun *joint operation* dengan perusahaan-perusahaan yang memiliki lahan di area yang sesuai dengan strategi Perseroan.

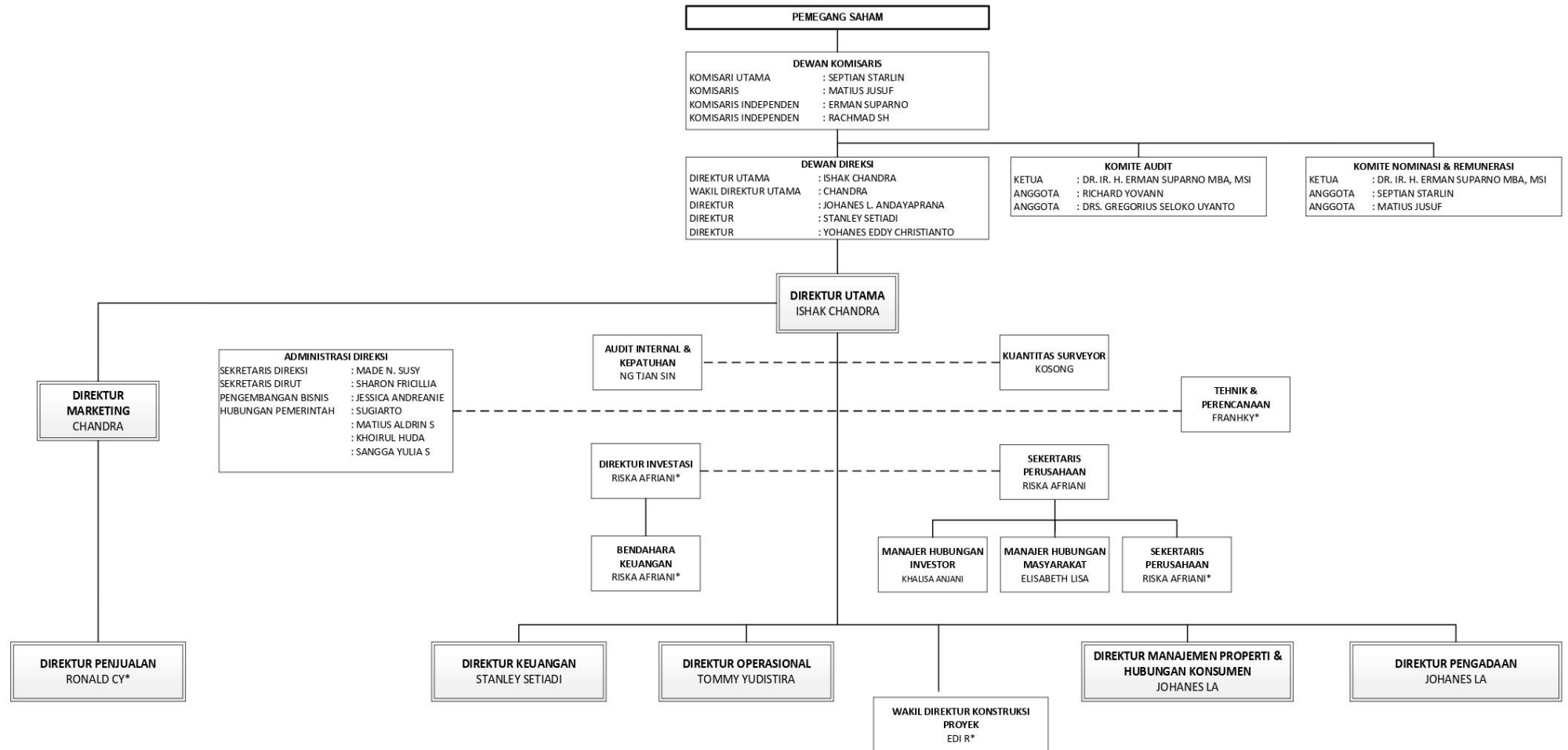
4. Mitigasi Risiko yang terkait dengan pengembangan dan investasi pada industri properti

Mitigasi yang Perseroan lakukan adalah dengan cara Perseroan mencoba meminimalkan biaya bunga dengan memanfaatkan kondisi suku bunga pasar yang rendah untuk mendapatkan pendanaan dan mengurangi dampak perubahan suku bunga.

5. Mitigasi Risiko keterlambatan penyelesaian sebagian atau seluruh proyek Perseroan.

Perekrutan para manager proyek dengan kemampuan dan karakter yang mumpuni dan juga memberikan pelatihan tambahan untuk mereka agar bisa mengelola proyek dengan baik merupakan kunci dalam memitigasi keterlambatan proyek. Para manager ini harus mampu memimpin para konsultan, kontraktor dan juga para pekerja yang berada dibawahnya. Para manager ini akan dibekali dengan ide-ide untuk meminimalisir waktu pengerjaan dengan sistem yang efisien. Selain itu, manager-manager proyek ini juga akan dibekali dengan pengetahuan untuk penjagaan biaya konstruksi dan memaksimalkan laba Perseroan.

Struktur Organisasi Perseroan



11. SUMBER DAYA MANUSIA

Perseroan menyadari bahwa sumber daya manusia berperan sangat penting atas keberhasilan Perseroan dalam menjalankan usahanya. Oleh karenanya, Perseroan selalu memperhatikan pengembangan dan kualitas SDMnya melalui peningkatan kemampuan karyawan dan pelayanan kesejahteraan.

Pada tanggal 30 Juni 2022, Perseroan dan Perusahaan Anak memiliki 170 (seratus tujuh puluh) orang karyawan tetap. Seluruh karyawan Perseroan dan Perusahaan Anak merupakan WNI karena Perseroan tidak mempekerjakan tenaga kerja asing.

Komposisi Karyawan

Berikut adalah uraian mengenai komposisi karyawan di Perseroan dan Perusahaan Anak per tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 2020 diluar Direktur dan Dewan Komisaris.

Komposisi Karyawan di Perseroan dan Perusahaan Anak Berdasarkan Status Karyawan

Status	30 Juni		31 Desember	
	2022	2021	2021	2020
Tetap	57	131		104
Kontrak	113	54		48
Jumlah	170	185		152

Sumber: Perseroan

Komposisi Karyawan di Perseroan dan Perusahaan Anak Berdasarkan Jenjang Jabatan

Jabatan	30 Juni		31 Desember	
	2022	2021	2021	2020
Manajer	45	36		28
Supervisor	42	37		30
Staf	83	112		94
Jumlah	170	185		152

Sumber: Perseroan

Komposisi Karyawan di Perseroan dan Perusahaan Anak Berdasarkan Jenjang Usia

Usia	30 Juni		31 Desember	
	2022	2021	2021	2020
>50 Tahun	9	9		6
41 - 50 Tahun	24	19		17
31 - 40 Tahun	62	49		38
18 - 30 Tahun	78	108		91
Jumlah	170	185		152

Sumber: Perseroan

Komposisi Karyawan di Perseroan dan Perusahaan Anak Berdasarkan Jenjang Pendidikan

Pendidikan	30 Juni		31 Desember	
	2022	2021	2021	2020
SMA (sederajat)	53	56		51
Akademi/ D3	6	3		9
S2/ S1	111	126		92
Jumlah	170	185		152

Sumber: Perseroan

Komposisi Karyawan di Perseroan dan Perusahaan Anak Berdasarkan Aktivitas

Aktivitas	30 Juni		31 Desember	
	2022	2021	2020	
HRD	3	4	2	
Finance & Accounting	36	33	30	
Legal	7	8	6	
General affair	16	16	12	
Management Risk	17	19	19	
Project	26	22	16	
President Office	9	8	6	
Customer Relation	1	1	1	
IT	-	1	1	
Collection	1	1	-	
Internal Audit	1	1	2	
Procurement	10	10	6	
Operations	8	4	3	
Quantity Surveyor	3	-	-	
Sales & Marketing	32	57	48	
Jumlah	170	185	152	

Sumber: Perseroan

Komposisi Karyawan di Perseroan dan Perusahaan Anak Berdasarkan Lokasi

Lokasi	30 Juni		31 Desember	
	2022	2021	2020	
Tangerang	109	153	131	
Jakarta	6	7	4	
Batam	21	25	17	
Lampung	2			
Bogor	32			
Jumlah	170	185	152	

Sumber: Perseroan

Perseroan dan Perusahaan Anak tidak mempekerjakan tenaga kerja yang memiliki keahlian khusus dibidangnya.

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan dan Perusahaan Anak tidak memiliki serikat pekerja yang dibentuk oleh karyawan Perseroan dan Perusahaan Anak. Walaupun demikian, Perseroan saat ini hanya memiliki Peraturan Perusahaan internal yang belum disahkan Kementerian Ketenagakerjaan. Peraturan ini bersama dengan kebijakan-kebijakan Perseroan lainnya telah menjadi landasan dalam menjamin hak dan kewajiban Perseroan maupun karyawan agar tercipta suatu kondisi dan hubungan kerja yang harmonis antara Perseroan dan karyawan, yang pada akhirnya dapat mendukung kelancaran dan kemajuan usaha demi tercapainya tujuan bersama.

Sarana Kesejahteraan

Perseroan memandang pentingnya kesejahteraan sumber daya manusia merupakan bagian penting dari langkah strategis yang dapat dilakukan dalam upaya mencapai visi dan misi Perseroan. Dalam rangka peningkatan kesejahteraan sumber daya manusia, Perseroan menyediakan berbagai macam bentuk tunjangan dan fasilitas, diantaranya adalah:

- Upah untuk seluruh pegawai telah memenuhi standar UMP 2022
- Penggantian biaya pengobatan bagi pegawai
- Penggantian biaya makan dan transportasi bagi pegawai saat bekerja lembur

12. KETERANGAN SINGKAT TENTANG PERUSAHAAN ANAK

Saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki Perusahaan Anak sebagai berikut:

Perusahaan Anak Langsung

No	Nama Perusahaan	Status Operasi	Perizinan	Tahun Pendirian	Tahun Penyeritaan	Kegiatan Usaha Utama	Alamat	Kepemilikan
1.	PT Trinita Pilar Gemilang	Beroperasi	Masih Berlaku	2013	2016	Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa	Jl. Sutera Boulevard Kav 22-26 No. 2, Kel.Pakualam, Kec. Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten	99,92%
2.	PT Sirius Terang Cemerlang	Beroperasi	Masih Berlaku	2013	2015	Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa	Jl. Sutera Boulevard Kav 22-26 No. PO. 1-3, Alam Sutera,Kel. Pakualam, Kec. Serpong Utara, Tangerang Selatan, Banten	99,20%
3.	PT Trinita Menara Serpong	Beroperasi	Masih Berlaku	2016	2016	Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa	Collins Boulevard, Jl. MH. Thamrin Kav 7, Kel Panunggangan, Kec. Pinang, Kota Tangerang, Banten.	50,00%
4.	PT Puri Trinita Batam	Beroperasi	Masih Berlaku	2018	2018	Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa	Komplek Batamas , Kel. Sadai, Kec. Bengkong, Kota Batam, Kepulauan Riau.	70,00%
5.	PT Trinita Garam Properti	Beroperasi	Masih Berlaku	2021	2021	Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa	Prosperity Tower, 18J, District 8, SCBD, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 52-53, Desa/Kelurahan Senayan, Kec. Kebayoran Baru, Kota Adm. Jakarta Selatan, DKI Jakarta.	65,00%
6.	PT Trinita Dinamik Tbk	Beroperasi	Masih Berlaku	2013	2014	Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa	JL Letjen S Parman APL Tower LT 10 Unit T9, Desa/Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kec. Grogol Petamburan, Kota Adm. Jakarta Barat, DKI Jakarta.	14,49%
7.	PT Tanamori Makmur	Beroperasi	Masih Berlaku	2019	2022	Real Estat Yang	Prosperity Tower, 18J, District 8, SCBD,	49,00%

Indonesia

Dimiliki
Sendiri Atau
Disewa

Jalan Jendral
Sudirman Kav 52-
53 , Desa/Kelurahan
Senayan, Kec.
Kebayoran Baru,
Kota Adm. Jakarta
Selatan, DKI Jakarta.

Perusahaan Anak Tidak Langsung

No	Nama Perusahaan	Status Operasi	Perizinan	Tahun Pendirian	Tahun Penyerahan	Kegiatan Usaha Utama	Alamat	Kepemilikan
1.	PT Trinita Menara Gading	Beroperasi	Masih Berlaku	2017	2017	Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa	JL. MH. Thamrin KAV. 07, Desa/Kelurahan Panunggangan, Kec. Pinang, Kota Tangerang, Banten.	49,99%
2.	PT Trinita Dinamik Santoz	Beroperasi	Masih Berlaku	2017	2017	Real Estate Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa	APL Tower Lt. 10 Unit T9, Jl. Letjen S Parman Kav. 28, Kecamatan Tanjung Duren Selatan, Kelurahan Grogol Petamburan, Kota Adm. Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta	14,50%

1. PT. Trinita Pilar Gemilang (“TPG”)

Keterangan Singkat

TPG didirikan berdasarkan hukum Indonesia sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Trinita Pilar Gemilang No. 39 tanggal 24 Juli 2013, yang dibuat di hadapan Herna Gunawan, S.H., M.Kn. Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-47268.AH.01.001. Tahun 2013 tanggal 9 September 2013 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0084752.AH.01.09. Tahun 2013 tanggal 9 September 2013, serta telah diumumkan dalam BNRI No. 78 tanggal 27 September 2013 dan TBNRI No. 120594 (“**Akta Pendirian TPG**”),

Anggaran Dasar TPG telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham TPG No. 265 tanggal 15 Desember 2021, dibuat di hadapan Desra Natasha Warganegara S.H., M.Kn. Notaris di Tangerang Selatan, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar AHU-0073834.AH.01.02. Tahun 2021 tanggal 20 Desember 2021 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0225939.AH.01.11. Tahun 2021 tanggal 20 Desember 2021 (“**Akta TPG No. 265/ 15 Desember 2021**”).

Maksud dan Tujuan

- 1) Maksud dan tujuan TPG adalah berusaha dalam bidang Real Estat yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI 68111) dan Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (*Fee*) atau Kontrak (KBLI 68200).
- 2) Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, TPG dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:
 - a) Pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat

perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah (KBLI 68111).

- b) Penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat (KBLI 68200).

Catatan: Sampai dengan tanggal diterbitkannya Prospektus ini, kegiatan usaha PT Trinita Pilar Gemilang berdasarkan anggaran dasar adalah Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa dan Real Estate atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak, namun kegiatan usaha PT Trinita Pilar Gemilang saat ini yang telah benar-benar dijalankan adalah Real Estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak.

Permodalan

Struktur permodalan terakhir TPG sebagaimana berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham di luar RUPS No. 4 Tanggal 5 September 2016 yang telah: (i) mendapatkan Surat Keputusan Menhukham tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar TPG yang diterbitkan No. AHU-0017415.AH.01.02. Tahun 2016 tanggal 27 September 2016 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0112818.AH.01.11. Tahun 2016 tanggal 27 September 2016; dan (ii) diberitahukan kepada Menhukham dan mendapatkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data TPG oleh Menhukham No. AHU-AH.01.03-0083681 Tahun 2016 tanggal 27 September 2016 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0112818.AH.01.11. Tahun 2016 tanggal 27 September 2016 ("**Akta TPG No. 4/5 September 2016**") adalah sebagai berikut:

- 1) Modal dasar TPG adalah sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar Rupiah) yang terbagi atas 10.000 (sepuluh ribu) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah).
- 2) Dari modal dasar tersebut di atas, telah ditempatkan dan disetor sebesar 25% atau sejumlah Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta Rupiah) yang terbagi atas 2.500 (dua ribu lima ratus) saham dengan nilai nominal masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah).

Susunan Pemegang Saham

Dengan permodalan diatas berikut adalah struktur permodalan dan susunan pemegang saham TPG:

Modal Saham
Terdiri dari Saham Biasa Atas Nama
Dengan Nilai Nominal Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap saham

Uraian	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	10.000	10.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
PT Perintis Trinita Properti	2.498	2.498.000.000	99,92
Johanes L Andayaprana	1	1.000.000	0,04
Chandra	1	1.000.000	0,04
Total Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	2.500	2.500.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	7.500	7.500.000.000	

Manajemen dan Pengawasan

Susunan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham di Luar RUPS No. 115 tanggal 13 Oktober 2021 yang telah diberitahukan kepada Menkumham yang telah mendapatkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-04621000 Tahun 2021 tanggal 18 Oktober 2021 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0180807.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 18 Oktober 2021 (“**Akta TPG No. 115/13 Oktober 2021**”) adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama : Chandra

Direktur : Johannes L Andayaprana

Dewan Komisaris

Komisaris : Septian Starlin

Berikut Adalah Perizinan PT. Trinita Pilar Gemilang

No.	Jenis Perizinan	Jangka Waktu Izin dan Keterangan lainnya	Dikeluarkan oleh
1.	Perizinan Umum		
	a. Nomor Induk Berusaha (NIB) NIB No. 9120303242126 tanggal 22 Februari 2019 dan telah dilakukan perubahan hingga kelima pada tanggal 11 Januari 2022	Berlaku selama menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS
	b. Surat Keterangan Domisili Usaha (SKDU) SKDU No. 503/08-EkBang/I/2022 tanggal 20 Januari 2022	Berlaku sampai dengan 20 Januari 2023	Pemerintah Tangerang Selatan Kecamatan Serpong Utara, Kelurahan Pakualam
	c. Surat Pernyataan Usaha Mikro atau Usaha Kecil Terkait Tata Ruang Diterbitkan pada tanggal 7 Februari 2022	-	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS
d. Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) SPPL tanggal 7 Februari 2022	Berlaku selama TPG menjalankan kegiatan usahanya	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	
2.	Perizinan terkait Perpajakan		
	a. No. Pokok Wajib Pajak (NPWP) NPWP No. 03.318.927.5-036.000	-	Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong
	b. Surat Keterangan Terdaftar (SKT) SKT No. S-7889KT/WPJ.08/KP.0303/2017 tanggal 30 Agustus 2017	Telah didaftarkan dalam administrasi pajak sejak 19 Agustus 2017	Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong
c. Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (SPPKP)	Telah dikukuhkan sebagai PKP terhitung sejak 9 Desember 2013	Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong	

No.	Jenis Perizinan	Jangka Waktu Izin dan Keterangan lainnya	Dikeluarkan oleh
	SPPKP No. S-520PKP/WPJ.08/KP.0303/2017 tanggal 30 Agustus 2017		

2. PT. Sirius Terang Cemerlang (“STC”)

Keterangan Singkat

STC didirikan berdasarkan hukum Indonesia sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Sirius Terang Cemerlang No. 4 tanggal 27 Februari 2013, yang dibuat di hadapan Audrey Tedja, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-23586.AH.01.01 Tahun 2013 tanggal 2 Mei 2013 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0040438.AH.01.09. Tahun 2013 tanggal 2 Mei 2013 sebagaimana telah diumumkan dalam BNRI No. 73 tanggal 10 September 2013 dan TBNRI No. 97058 (“**Akta Pendirian STC**”), Anggaran Dasar STC telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 264 tanggal 15 Desember 2021, dibuat di hadapan Desra Natasha Warganegara S.H., M.Kn. Notaris di Tangerang Selatan, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-0073830.AH.01.02.Tahun 2021 tanggal 20 Desember 2021 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0225931.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 20 Desember 2021 (“**Akta STC No. 264/15 Desember 2021**”).

Maksud dan Tujuan

- 1) Maksud dan tujuan STC adalah berusaha dalam bidang Real Estat yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (68111) dan Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (*Fee*) atau Kontrak (68200).
- 2) Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, STC dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:
 - a) Pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah (KBLI 68111).
 - b) Penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat (KBLI 68200).

Catatan: Sampai dengan tanggal diterbitkannya Prospektus ini, kegiatan usaha PT Sirius Terang Cemerlang berdasarkan anggaran dasar adalah Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa dan Real Estat atas dasar balas jasa (*fee*) atau kontrak, namun kegiatan usaha PT Sirius Terang Cemerlang saat ini yang telah benar-benar dijalankan adalah Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa.

Permodalan

Struktur permodalan terakhir STC sebagaimana berdasarkan Akta Pendirian STC yang menerangkan bahwa struktur permodalan STC adalah sebagai berikut:

- 1) Modal dasar STC adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) yang terbagi atas 500 (lima ratus) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah).
- 2) Dari modal dasar tersebut di atas, telah ditempatkan dan disetor sebesar 25% atau sejumlah Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta Rupiah) yang terbagi atas 125 (seratus dua puluh lima) saham dengan nilai nominal masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah).

Susunan Pemegang Saham

Dengan struktur permodalan di atas, susunan dan komposisi pemegang saham telah mengalami perubahan dan terakhir sesuai dengan Akta Risalah RUPSLB No. 54 tanggal 10 Agustus 2015 yang telah (i) mendapatkan persetujuan oleh Menkumham berdasarkan Surat Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-0940546.AH.01.02. Tahun 2015 tanggal 13 Agustus 2015 yang telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-3541353.AH.01.11.Tahun 2015 tanggal 13 Agustus 2015; (ii) diberitahukan kepada Menkumham dan mendapatkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data No. AHU-AH.01.03-095698 Tahun 2015 tanggal 13 Agustus 2015 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-3541353.AH.01.11. Tahun 2015 tanggal 13 Agustus 2015 (“**Akta STC No. 54/10 Agustus 2015**”) adalah sebagai berikut:

Modal Saham
Terdiri dari Saham Biasa Atas Nama
Dengan Nilai Nominal Rp. 1.000.000,- (Satu juta Rupiah) setiap saham

Uraian	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	500	500.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
PT Perintis Trinita Properti	124	124.000.000	99,20
PT Trinita Pilar Gemilang	1	1.000.000	0,80
Total Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	125	125.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	375	375.000.000	

Manajemen dan Pengawasan

Susunan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris berdasarkan Akta STC No. 54/ 10 Agustus 2015 *jo.* Akta Pernyataan Keputusan Rapat STC No. 73 tanggal 31 Juli 2018 yang telah diberitahukan kepada Menkumham dan mendapat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0229020 tahun 2018 tanggal 3 Agustus 2018 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0101254.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 3 Agustus 2018 (“**Akta STC No. 73/31 Juli 2018**”) adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama : Septian Starlin
 Direktur : Chandra
 Direktur : Ishak Chandra

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Matius Yusuf
 Komisaris : Johannes Leonardus Andayaprana

Berikut adalah perizinan PT Sirius Terang Cemerlang

No.	Jenis Perizinan	Jangka Waktu Izin dan Keterangan Lainnya	Dikeluarkan oleh
1.	Perizinan Umum		
	a. Nomor Induk Berusaha (NIB) NIB No. 9120006242159 tanggal 25 Februari 2019 dan telah dilakukan	Berlaku selama menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS

No.	Jenis Perizinan	Jangka Waktu Izin dan Keterangan Lainnya	Dikeluarkan oleh
	perubahan hingga kedua pada tanggal 10 Februari 2022		
	b. Surat Keterangan Domisili Usaha (SKDU) SKDU No. 503/75-EkBang/X/2022 tanggal 11 Oktober 2022	Berlaku hingga 11 Oktober 2023	Pemerintah Kota Tangerang Selatan Kecamatan Serpong Utara Kelurahan Pakualam
	c. Surat Pernyataan Usaha Mikro atau Usaha Kecil Terkait Tata Ruang Diterbitkan pada tanggal 7 Februari 2022	-	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS
	d. Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) SPPL tanggal 7 Februari 2022	Berlaku selama STC menjalankan kegiatan usahanya	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS
2.	Perizinan terkait Perpajakan		
	a. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) NPWP No. 31.706.849.2-034.000	-	Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong.
	b. Surat Keterangan Terdaftar (SKT) SKT No. S-9270KT/WPJ.08/KP.0303/2016 tanggal 18 Agustus 2016	Telah didaftarkan dalam administrasi pajak sejak 11 Agustus 2016	Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong.
	c. Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (SPPKP) SPPKP No. S-430PKP/WPJ.08/KP.0303/2016 tanggal 18 Agustus 2016	Telah dikukuhkan sebagai PKP terhitung sejak 10 Oktober 2013	Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong.
3.	Perizinan Proyek Yukata Suites		
	a. Surat Keterangan Bangunan Laik Fungsi (SLF) SLF No. 594.3/6-DPMPTSP/OL/2021 tanggal 18 Agustus 2021.	Berlaku hingga 5 (lima) tahun setelah penerbitan, yakni sampai dengan 18 Agustus 2026	Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, Pemerintah Kota Tangerang Selatan a.n Walikota Tangerang Selatan
	b. Pertelaan	Sampai dengan diterbitkannya Prospektus ini pengesahan pertelaan Yukata Suites masih dalam proses pengurusan	-

3. PT Puri Trinita Batam ("PTB")

Keterangan Singkat

PTB didirikan berdasarkan hukum Indonesia sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Puri Trinita Batam No. 36 tanggal 26 Januari 2018, yang dibuat di hadapan Debora Ekawati Lukman Dadali, S.H., Notaris yang berkedudukan di Kota Batam, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-0004014.AH.01.01.Tahun 2018 tanggal 26 Januari 2018 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-00112773.AH.01.11 Tahun 2018

tanggal 26 Januari 2018, serta telah diumumkan dalam BNRI No. 102 tanggal 20 Desember 2019 dan TBNRI No. 050023 (“**Akta Pendirian PTB**”).

Anggaran Dasar PTB telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Puri Trinita Batam di luar RUPS No. 127 tanggal 14 Januari 2022 tanggal 19 November 2019, dibuat di hadapan Desra Natasha Warganegara S.H., M.Kn., Notaris di Tangerang Selatan, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-0003337.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 14 Januari 2022 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0009369.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 14 Januari 2022 (“**Akta PTB No. 127/14 Januari 2022**”).

Maksud dan Tujuan

- 1) Maksud dan tujuan PTB adalah berusaha dalam bidang Real Estat yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI 68111) dan Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) atau Kontrak (KBLI 68200).
- 2) Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, PTB dapat melaksanakan kegiatan usaha meliputi:
 - a) Pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah (KBLI 68111).
 - b) Penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat (KBLI 68200).

***Catatan:** Sampai dengan tanggal diterbitkannya Prospektus ini, kegiatan usaha PT Puri Trinita Batam berdasarkan anggaran dasar adalah Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa dan Real Estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak, namun kegiatan usaha PT Puri Trinita Batam saat ini yang telah benar-benar dijalankan adalah Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa.*

Permodalan

Struktur permodalan terakhir PTB sebagaimana berdasarkan Akta PTB No. 7/4 April 2019 adalah sebagai berikut:

- 1) Modal dasar PTB adalah sebesar Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh miliar Rupiah) yang terbagi atas 40.000 (empat puluh ribu) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah).
- 2) Dari modal dasar tersebut di atas, telah ditempatkan dan disetor sebesar 30% (tiga puluh persen) atau sejumlah Rp. 12.000.000.000,- (dua belas miliar Rupiah) yang terbagi atas 12.000 (dua belas ribu) saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah).

Susunan Pemegang Saham

Dengan permodalan diatas berikut adalah struktur permodalan dan susunan pemegang saham PTB:

Modal Saham
Terdiri dari Saham Biasa Atas Nama
Dengan Nilai Nominal Rp. 1.000.000 (Satu Juta Rupiah) setiap saham

Uraian	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	40.000	40.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
PT. Perintis Trinita Properti	8.400	8.400.000.000	70,00
PT. Batamas Puri Permai	3.600	3.600.000.000	30,00
Total Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	12.000	12.000.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	28.000	28.000.000.000	

Manajemen dan pengawasan

Susunan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris telah mengalami perubahan sehingga merujuk pada Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 87 tanggal 31 Mei 2018 yang sebagaimana ditegaskan dengan Akta PTB No. 26/5 Oktober 2018, susunan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris PTB dengan masa jabatan selama 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak ditandatanganinya Akta PTB No. 26/5 Oktober 2018 adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama : Ishak Chandra
 Direktur : Chandra
 Direktur : Eko Saputo Wijaya

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Suban Hartono
 Komisaris : Septian Starlin
 Komisaris : Johanes Leonardus Andayaprana
 Komisaris : Hendro

Berikut Adalah Perizinan PT. Puri Trinita Batam

No.	Jenis Perizinan	Jangka Waktu Izin dan Keterangan lainnya	Dikeluarkan oleh
1.	Perizinan Umum		
	a. Nomor Induk Berusaha (NIB) NIB No. 8120016131731 tanggal 13 November 2018 dan telah dilakukan perubahan hingga kedua pada tanggal 7 Februari 2022	Berlaku selama menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS
	b. Surat Keterangan Domisili Usaha (SKDU) SKDU No. 70/517/ BL/II/2018 tanggal 15 Februari 2018	Berlaku selama PTB tidak berpindah tempat dan penanggung jawab.	Pemerintah Kota Batam, Kecamatan Bengkong.
	c. PKKPR PKKPR No. 07022210212171172 untuk KBLI 68200 pada tanggal 7 Februari 2022 dan PKKPR No. 09022210212171199 untuk KBLI 68111 pada tanggal 9 Februari 2022	3 (tiga) tahun terhitung sejak penerbitan, yakni 7 Februari 2025 dan 9 Februari 2025.	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS

No.	Jenis Perizinan	Jangka Waktu Izin dan Keterangan lainnya	Dikeluarkan oleh
	d. Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) SPPL tanggal 11 Februari 2022	Berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan usahanya	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS
2.	Perizinan terkait Perpajakan		
	a. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) NPWP No. 84.044.838.5-225.000	-	Kantor Pelayanan Pajak Pratama Batam Selatan
	b. Surat Keterangan Terdaftar (SKT) SKT No. S-7451KT/WPJ.34/KP.0403/2019 tanggal 4 April 2019	Telah didaftarkan dalam administrasi pajak sejak 20 Februari 2018	Kantor Pelayanan Pajak Pratama Batam Selatan
3.	Perizinan Proyek Marc's Boulevard		
	a. Keterangan Rencana Kota (KRK) KRK No. 029/S-KRK/Hunian/BU/DPMPSTP.03/VI/2021 tanggal 29 Juni 2021	Atas nama BPP. KRK atas nama PTB akan dilaksanakan Ketika sudah terjadi balik nama atas SHGB-SHGB PTB	Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang, Pemerintah Kota Batam
	b. Surat Keputusan Pengalokasian Lahan (SKPL) (i) No. KPTS.08/593.6/XII/2007 tanggal 22 Maret 2005; (ii) No. KPTS.07/593.6/XII/2007 tanggal 7 Desember 2007 (iii) No. KPTS.05/593.6/XII/2007 tanggal 7 Desember 2007 (iv) No. KPTS.06/P2/593.6/XII/2007 tanggal 7 Desember 2007	(i) SKPL No. KPTS.08/593.6/XII/2007 hingga 22 Maret 2035 (ii) SKPL No. KPTS.09/593.6/XII/2007 hingga 6 Desember 2037 (iii) SKPL No. KPTS.05/593.6/XII/2007 hingga 6 Desember 2037 (iv) SKPL No. KPTS.06/P2/593.6/XII/2007 hingga 6 Desember 2037	Sekertariat Daerah, Pemerintah Kota Batam
	c. Surat Perjanjian Penggunaan Lahan Surat Perjanjian Penggunaan Lahan: (i) Surat Perjanjian No. 05/SPJ-HPL/DP/XII/2007 tanggal 10 Desember 2007 (ii) Surat Perjanjian No. 06/SPJ-HPL/DP/XII/2007 tanggal 10 Desember 2007 (iii) Surat Perjanjian No. 07/SPJ-HPL/DP/XII/2007 tanggal 10	-	Pemerintah Kota Batam

No.	Jenis Perizinan	Jangka Waktu Izin dan Keterangan lainnya	Dikeluarkan oleh
	Desember 2007 (iv) Surat Perjanjian No. 08/SPJ-HPL/DP/XII/2007 tanggal 10 Desember 2007		
	d. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (i) IMB No. KPTS 382/IMB/DPMPSTP-BTM/XII/2019 tanggal 31 Desember 2019 (ii) IMB No. KPTS 173/IMB/DPMPSTP-BTM/VIII/2021 tanggal 5 Agustus 2021	-	Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, Pemerintah Kota Batam
	e. Izin Lingkungan Keputusan Gubernur Kepulauan Riau No. 2/KPTS-18/I/2019 tanggal 2 Januari 2019	-	Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Gubernur Kepulauan Riau
	f. Keputusan Kelayakan Lingkungan Hidup Keputusan Gubernur Kepulauan Riau No. 1/KPTS-19/2019 tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Kawasan Terpadu di Kelurahan Sadai dan Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Bengkong dan Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau	Berlaku selama usaha berlangsung dan tidak ada perubahan usaha maupun kegiatan.	Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, Pemerintah Provinsi Kepulauan Riau

4. PT. Trinita Garam Properti (“TGP”)

Keterangan Singkat

TGP didirikan berdasarkan hukum Indonesia sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Trinita Garam Properti No. 18 tanggal 31 Mei 2021, yang dibuat di hadapan Tri Theresa Tarigan, S.H. M.Kn. Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-0035918.AH.01.01. Tahun 2021 tanggal 3 Juni 2021 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0097964.AH.01.11. Tahun 2021 tanggal 3 Juni 2021 (“**Akta Pendirian TGP**”),

Anggaran Dasar TGP telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan dengan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 266 tanggal 15 Desember 2021, dibuat di hadapan Desra Natasha Warganegara S.H., M.Kn. Notaris di Tangerang Selatan, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-0073829.AH.01.02. Tahun 2021 tanggal 20 Desember 2021 yang telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0225928.AH.01.11 Tahun 2021 tanggal 20 Desember 2021 (“**Akta TGP No. 266/15 Desember 2021**”).

Maksud dan Tujuan

- 1) Maksud dan tujuan TGP adalah berusaha dalam bidang Real Estat yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI 68111) dan Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) atau Kontrak (KBLI 68200).
- 2) Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, TGP dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:
 - a) Pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah (KBLI 68111).
 - b) Penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat (KBLI 68200).

Catatan: Sampai dengan diterbitkannya Prospektus ini, kegiatan usaha PT Trinito Garam Properti berdasarkan anggaran dasar adalah Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa dan Real Estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak, namun kegiatan usaha PT Trinito Garam Properti saat ini yang telah benar-benar dijalankan adalah Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa.

Permodalan

Sejak TGP didirikan, struktur permodalan TGP telah mengalami perubahan, perubahan terakhir adalah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham di luar Rapat Sebagai Pengganti RUPSLB No. 6 tanggal 28 Juli 2021 yang telah yang telah mendapat Surat Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar dari Menkumham No. AHU-0053344.AH.01.02. Tahun 2021 tanggal 29 September 2021 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0168042.AH.01.11. Tahun 2021 tanggal 29 September 2021 (“Akta TGP No. 6/28 Juli 2021”) adalah sebagai berikut:

- 1) Modal dasar TGP adalah sebesar Rp. 1.150.000.000,- (satu miliar seratus lima puluh juta Rupiah) yang terbagi atas 11.000 (sebelas ribu) Saham Seri A dengan nilai nominal masing-masing saham bernilai Rp. 50.000,- (lima puluh ribu Rupiah) dan 12.000 (dua belas ribu) Saham Seri B dengan nilai nominal masing-masing saham bernilai Rp. 50.000,- (lima puluh ribu Rupiah).
- 2) Dari modal dasar tersebut di atas, telah ditempatkan dan disetor sebesar 43,48% atau sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) yang terbagi atas 7.000 (tujuh ribu) Saham Seri A dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu Rupiah) dengan total nilai Saham Seri A sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah) dan 3.000 (tiga ribu) Saham Seri B dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu Rupiah) dengan total nilai Saham Seri B sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta Rupiah).

Susunan Pemegang Saham

Dengan permodalan diatas berikut adalah struktur permodalan berikut susunan pemegang saham TGP:

Modal Saham
Saham Seri A Rp. 50.000,- (lima puluh ribu) per saham
Saham Seri B Rp. 50.000,- (lima puluh ribu) per saham

Uraian	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	11.000 Saham Seri A 12.000 Saham Seri B	1.150.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
PT Perintis Trinita Properti	6.500 Saham Seri A	325.000.000	65,00
PT Garam Ventura Indonesia	500 Saham Seri A	15.000.000	3,00
PT Multi Garam Utama	200 Saham Seri A	10.000.000	2,00
PT Multi Garam Pionir	2.400 Saham Seri B	120.000.000	24,00
PT Samudera Garam Ventura	600 Saham Seri B	30.000.000	6,00
Total Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	7.000 Saham Seri A 3.000 Saham Seri B	500.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	4.000 Saham Seri A 9.000 Saham Seri B	650.000.000	

Manajemen dan Pengawasan

Susunan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris berdasarkan Akta Pendirian TGP adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama : Ishak Chandra
 Direktur : Chandra
 Direktur : Danny Sutradewa

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Septian Starlin
 Komisaris : Dr. Ir. Matius Yusuf, MM,MBA
 Komisaris : Andika Sutoro Putra

Berikut Adalah Perizinan PT Trinita Garam Properti

No.	Jenis Perizinan	Jangka Waktu Izin dan Keterangan Lainnya	Dikeluarkan oleh
1.	Perizinan Umum		
	a. Nomor Induk Berusaha (NIB) NIB No. 1270000670865 tanggal 6 Juni 2021 dan telah dilakukan perubahan hingga keempat pada tanggal 7 Februari 2022	Berlaku selama menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.
	b. PKKPR PKKPR No. 070222102131741081 untuk KBLI 68200 pada tanggal 7 Februari 2022 dan PKKPR No. 070222102131741093 tanggal 11 Januari 2022	3 (tiga) tahun dihitung sejak penerbitan, yakni 7 Februari 2025 dan 11 Januari 2025	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS
	c. Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL)	Berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan usahanya	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS

No.	Jenis Perizinan	Jangka Waktu Izin dan Keterangan Lainnya	Dikeluarkan oleh
	SPPL tanggal 7 Februari 2022		
2.	Perizinan terkait Perpajakan		
a.	NPWP NPWP No. 42.612.487.1-012.000	-	Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kebayoran Baru Satu.
b.	SKT SKT No. S-1167KT/WPJ.30/KP.0103/2021 tanggal 3 Juni 2021	Telah didaftarkan dalam administrasi pajak sejak 3 Juni 2021	Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kebayoran Baru Satu
c.	SPPKP SPPKP No. S-459PKP/WPJ.30/KP.0103/2021 tanggal 10 September 2021	Telah dikukuhkan sebagai PKP terhitung sejak 10 september 2021	Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kebayoran Baru Satu

5. PT. Trinita Menara Serpong

Keterangan Singkat

TMS didirikan berdasarkan hukum Indonesia sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Trinita Menara Serpong No. 73 tanggal 13 Desember 2016, yang dibuat di hadapan James Sinaga, S.H., M.Kn. Notaris di Kabupaten Tangerang Selatan, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-0000072.AH.01.01 Tahun 2017 tanggal 3 Januari 2017 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU0000196.AH.01.11. Tahun 2017 tanggal 3 Januari 2017 sebagaimana telah diumumkan dalam BNRI No. 074 tanggal 13 September 2019 dan TBNRI No. 029506 ("**Akta Pendirian TMS**").

Anggaran Dasar TMS telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Trinita Menara Serpong No. 262 tanggal 15 Desember 2021, dibuat di hadapan Desra Natasha Warganegara S.H., M.Kn. Notaris di Tangerang Selatan, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar AHU-0073833.AH.01.02.Tahun 2021 tanggal 20 Desember 2021 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0225936.AH.01.11 Tahun 2021 tanggal 20 Desember 2021 ("**Akta TMS No. 262/15 Desember 2021**").

Maksud dan Tujuan

- 1) Maksud dan tujuan TMS adalah berusaha dalam bidang Real Estat yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI 68111) dan Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (*Fee*) atau Kontrak (KBLI 68200).
- 2) Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, TMS dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:
 1. Pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan

lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah (KBLI 68111).

2. Penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat (KBLI 68200).

Catatan: Sampai dengan diterbitkannya Prospektus ini, kegiatan usaha PT Trinita Menara Serpong berdasarkan anggaran dasar adalah Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa dan Real Estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak, namun kegiatan usaha PT Trinita Menara Serpong saat ini yang telah benar-benar dijalankan adalah Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa.

Permodalan

Struktur permodalan terakhir TMS sebagaimana berdasarkan Akta TMS No. 114/23 Februari 2017 adalah sebagai berikut:

- 1) Modal dasar TMS adalah sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus miliar Rupiah) yang terbagi atas 100.000 (seratus ribu) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah).
- 2) Dari modal dasar tersebut di atas, telah ditempatkan dan disetor sebesar 50% atau sejumlah Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh miliar Rupiah) yang terbagi atas 50.000 (lima puluh ribu) saham dengan nilai masing-masing saham sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah).

Susunan Pemegang Saham

Dengan struktur permodalan sebagaimana diuraikan di atas, komposisi pemegang saham TMS sampai dengan tanggal dikeluarkannya Prospektus ini adalah sebagai berikut:

Modal Saham
Terdiri dari Saham Biasa Atas Nama
Dengan Nilai Nominal Rp. 1.000.000 (Satu Juta Rupiah) setiap saham

Uraian	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	100.000	100.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
PT. Perintis Trinita Properti	25.000	25.000.000.000	50,00
Sugeng Purwanto	25.000	25.000.000.000	50,00
Total Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	50.000	50.000.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	50.000	50.000.000.000	

Manajemen dan Pengawasan

Susunan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham di Luar RUPSLB No. 167 tanggal 21 November 2019 yang telah diberitahukan kepada Menkumham dan mendapat Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0364287 Tahun 2019 tanggal 26 November 2019 yang telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AH-0227002.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 26 November 2019 (“AKTA TMS 167/ 21 November 2019”) adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama : Septian Starlin
 Direktur : Sugeng Purwanto

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Chandra
 Komisaris : Erick

Berikut Adalah Perizinan PT Trinita Menara Serpong

No.	Jenis Perizinan	Jangka Waktu Izin dan Keterangan Lainnya	Dikeluarkan oleh
1.	Perizinan Umum		
	a. Nomor Induk Berusaha (NIB) NIB No. 8120217053816 tanggal 31 Oktober 2018	Berlaku selama menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.
	b. SKDU SKDU No. 503/159-YANUM/2022 tanggal 22 Maret 2022	Berlaku sampai dengan 22 Maret 2023	Pemerintah Kota Tangerang, Kecamatan Pinang.
	c. PKKPR PKKPR No. 07022210213671070 tanggal 7 Februari 2022	3 (tiga) tahun terhitung sejak penerbitan, yakni 7 Februari 2025.	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS
	d. Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) SPPL tanggal 7 Februari 2022		Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.
2.	Perizinan terkait Perpajakan		
	a. NPWP NPWP No. 80.813.468.8-416.000	-	Kantor Pelayanan Pajak Pratama Tangerang Timur.
	b. SKT SKT No. S-4516KT/WPJ.08/KP.0903/2018 tanggal 2 Maret 2018	Telah didaftarkan dalam administrasi pajak sejak 19 Desember 2016	Kantor Pelayanan Pajak Pratama Tangerang Timur
	c. SPPKP SPPKP No. S-177PKP/WPJ.08/KP.0903/2018 tanggal 2 Maret 2018	Telah dikukuhkan sebagai PKP terhitung sejak 18 April 2017	Kantor Pelayanan Pajak Pratama Tangerang Timur.
3.	Perizinan terkait Proyek Collins Boulevard		
	a. Site Plan Site Plan No. 651/329-SP/DPMPTSP/2017 tanggal 21 Juni 2017	-	Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Tangerang
	b. Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah Keputusan Walikota Tangerang No. 651/329-IPPT/DPMPTSP/2017 tanggal 21 Juni 2017 tentang Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah	-	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Tangerang atas nama Walikota Tangerang.
	c. Surat Keterangan Teknis Surat No. 367.1/72-UPT.CLD/VIII/2017 tanggal 7	-	Badan Penanggulangan Bencana Daerah Unit Pelaksana Teknis Pemadam Kebakaran dan Penyelamatan Korban Ciledug,

No.	Jenis Perizinan	Jangka Waktu Izin dan Keterangan Lainnya	Dikeluarkan oleh
	Agustus 2017 perihal Surat Keterangan Teknis		Kota Tangerang.
	<p>d. Surat Informasi Kementerian Perhubungan Udara terkait Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan di sekitar Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta</p> <p>Surat No. AU.105/15/3/DJPU.DBU-2017 tanggal 22 Agustus 2017 terkait Rencana pembangunan apartemen di Jl. M.H. Thamrin, Kel. Panunggangan, Kec. Pinang, Kota Tangerang, Prov. Banten</p>	-	Direktur Bandar Udara atas nama Direktur Jenderal Perhubungan Udara, Kementerian Perhubungan.
	<p>e. Izin Peruntukan Penggunaan Lahan</p> <p>Surat No. 593.1/2739-BID-PR/2017 tanggal 12 Desember 2017 perihal Izin Peruntukan Lahan</p>	-	Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Tangerang.
	<p>f. Kajian Teknis Hidrologi dan Drainase</p> <p>Surat No. 611.13/2781-BID.PR/2017 tanggal 18 Desember 2017 perihal Kajian Teknis Hidrologi dan Drainase</p>	-	Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Tangerang.
	<p>g. Surat Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas</p> <p>Surat No. 551/8913-Dishub/2017 tanggal 29 Desember 2017 perihal Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas</p>	-	Kepala Dinas Perhubungan Provinsi Banten.
	<p>h. Keputusan Kelayakan Lingkungan Hidup</p> <p>Keputusan Kepala Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten No. 902/Kep.168-DLHK/II/2018 tanggal 22 Mei 2018 tentang Persetujuan Kerangka Acuan Analisis Dampak Lingkungan Hidup (KA-ANDAL) Rencana Kegiatan Pembangunan Apartemen Collins Boulevard dan Fasilitas Penunjangnya di Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang dan Kelurahan Pakualam Kecamatan Serpong</p>	-	Kepala Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten.

No.	Jenis Perizinan	Jangka Waktu Izin dan Keterangan Lainnya	Dikeluarkan oleh
	Utara Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten oleh PT Trinita Menara Serpong.		
	<p>i. Keputusan Kelayakan Lingkungan Hidup</p> <p>Keputusan Kepala Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten No. 902/Kep.168-DLHK/II/2018 tanggal 22 Mei 2018 tentang Persetujuan Kerangka Acuan Analisis Dampak Lingkungan Hidup (KA-ANDAL) Rencana Kegiatan Pembangunan Apartemen Collins Boulevard dan Fasilitas Penunjangnya di Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang dan Kelurahan Pakualam Kecamatan Serpong Utara Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten oleh PT Trinita Menara Serpong.</p>	-	Kepala Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten.
	<p>j. Izin Pengeboran Air Tanah</p> <p>Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Banten Nomor 570/82/SIP/DPMPTSP/VI/2021 yang diterbitkan tanggal 15 Juni 2021 terkait Izin Pengeboran Air Tanah</p>	-	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Banten.
	<p>k. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)</p> <p>IMB No. 644/Kep-1009/DPMPTSP/IMB/2018 tanggal 19 Desember 2018 untuk mendirikan bangunan apartemen dan komersial dengan lokasi pada Collins Boulevard Jalan MH. Thamrin Kav. 7, Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang.</p>	-	Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, Pemerintah Kota Tangerang a.n Walikota Tangerang.
	<p>l. Rekomendasi Laik Bertegangan</p> <p>Rekomendasi Laik Bertegangan No. 0216/RLB-SMS/IV/2022 tanggal 22 April 2022</p>	-	PT Sertifikasi Mandiri Sejahtera, Lembaga Sertifikasi Badan Usaha yang telah memiliki sertifikat akreditasi dari Kementerian Energi dan Sumber Daya Mineral Republik Indonesia

6. PT. Trinita Dinamik Tbk

Keterangan Singkat

PT Trinita Dinamik Tbk (TD) didirikan berdasarkan hukum Indonesia sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian TD Terbatas PT Trinita Dinamik No. 8 tanggal 13 Desember 2013 yang dibuat di hadapan Herna Gunawan, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menhukham berdasarkan Keputusan Menhukham No. AHU-02509.AH.01.01.Tahun 2014 tanggal 17 Januari 2014, dan telah didaftarkan di dalam Daftar Perseroan No. AHU-0004597.AH.01.09.Tahun 2014 tanggal 17 Januari 2014 (“**Akta Pendirian TD**”).

Anggaran Dasar TD telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 32 tanggal 25 Juli 2022, yang dibuat di hadapan Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menhukham berdasarkan Surat Keputusan Menhukham No. AHU-0058433.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 16 Agustus 2022, serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0161033.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 16 Agustus 2022 (“**Akta TD No. 32/25 Juli 2022**”).

Maksud dan Tujuan

- 1) Maksud dan tujuan TD adalah berusaha dalam bidang real estat
- 2) Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, TD dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:
 - a) Kegiatan usaha utama adalah Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI 68111)

Kelompok ini mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.

- b) Kegiatan usaha penunjang adalah Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI 68111)

Kelompok ini mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.

Catatan: Sampai dengan diterbitkannya Prospektus ini, kegiatan usaha PT Trinita Dinamik Tbk berdasarkan anggaran dasar adalah Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa, namun kegiatan usaha PT Trinita Dinamik Tbk saat ini yang telah benar-benar dijalankan adalah Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa.

Permodalan

- 1) Modal dasar TD sebesar Rp. 605.588.000.000,- (enam ratus lima miliar lima ratus delapan puluh delapan juta Rupiah) yang terbagi atas 24.223.520.000 (dua puluh empat miliar dua ratus dua puluh dua tiga juta lima ratus dua puluh ribu) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp. 25,- (dua puluh lima Rupiah).

Dari modal dasar tersebut di atas, telah ditempatkan dan disetor sebesar Rp. 189.272.265.500,- (seratus delapan puluh sembilan miliar dua ratus tujuh puluh dua juta dua ratus enam puluh lima ribu lima ratus Rupiah) atau sejumlah 7.570.890.620 (tujuh miliar lima ratus tujuh puluh juta delapan ratus sembilan puluh enam ratus dua puluh) saham dengan nilai nominal masing-masing sebesar Rp. 25,- (dua puluh lima Rupiah).

Catatan: Struktur permodalan terakhir TD adalah berdasarkan Daftar Pemegang Saham TD Per 31 Oktober 2022.

Susunan Pemegang Saham

Berikut adalah Struktur Pemegang Saham TD :

Modal Saham
Terdiri dari Saham Biasa Atas Nama
Dengan Nilai Nominal Rp. 25 (dua puluh lima Rupiah) setiap saham

Uraian	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	24.223.520.000	605.588.000.000,-	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Perseroan	1.097.261.584	27.431.539.600,-	14,49
PT Panca Agung Gemilang	430.299.956	10.757.498.900,-	5,68
PT Valtoz Globalindo	205.588.000	5.139.700.000,-	2,72
PT Kharisma Investasi Berjaya	215.160.976	5.379.024.400,-	2,84
Vincent Yo	107.569.484	2.689.237.100,-	1,42
PT Agung Perkasa Investindo	4.000.000.000	100.000.000.000,-	52,83
Masyarakat kurang dari 5%	1.515.008.800	37.875.265.500,-	20,01
Total Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	7.570.890.620	189.272.265.500,-	100,00
Saham dalam Portepel	16.652.629.380	416.315.734.500,-	

Manajemen dan Pengawasan

Susunan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris TD berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 45 tanggal 23 Desember 2020 yang telah: (i) mendapat persetujuan dari Menhukham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0085912.AH.01.02.Tahun 2020 tanggal 23 Desember 2020, (ii) diberitahukan kepada Menhukham serta mendapatkan Surat Penerimaan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0423601 tanggal 23 Desember 2020 dan (iii) diberitahukan kepada Menhukham serta mendapatkan Surat Penerimaan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0423602 tertanggal 23 Desember 2020, serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0218045.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 23 Desember 2020, adalah sebagai berikut

Direksi

Direktur Utama : Samuel Stepanus
 Direktur : Septian Starlin
 : Chandra

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Heriyanto
 Komisaris : Johannes L. Andayaprana
 : Kevin Jong
 Komisaris Independen : Hari Ganie
 : Paulus Totok Lusida

Berikut Adalah Perizinan PT Trinita Dinamik Tbk

No.	Jenis Perizinan	Jangka Waktu Izin dan Keterangan Lainnya	Dikeluarkan oleh
1.	Perizinan Umum		
	a. Nomor Induk Berusaha (NIB) NIB No. 8120202931501 tanggal 10 September 2018	Berlaku selama menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.
	b. Izin Lokasi Izin lokasi yang dikeluarkan tanggal 14 September 2020	Berlaku efektif sampai dengan 14 September 2023	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.
	c. Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) SPPL tanggal 18 Januari 2021	-	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.
2.	Perizinan terkait Perpajakan		
	a. NPWP NPWP No. 66.105.749.7-036.000	-	Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Grogol
	b. SKT SKT No. PEM-00621/WPJ.05/KP.0203/2014 tanggal 25 Maret 2014	Telah didaftarkan dalam administrasi pajak sejak 16 Januari 2014	Kantor Pelayanan Pajak Pratama Tangerang Timur
	c. SPPKP SPPKP No. S-25PKP/WPJ.05/KP.0203/208	Telah dikukuhkan sebagai PKP terhitung sejak 30 Mei 2014	Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Grogol

7. PT. Tanamori Makmur Indonesia

Keterangan Singkat

PT Tanamori Makmur Indonesia (“**TMI**”) didirikan berdasarkan hukum Indonesia sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Tanamori Makmur Indonesia No. 7 tanggal 27 Desember 2019 yang dibuat di hadapan Netta Almira Saleh, S.H., LL.M, M.Kn. Notaris di Karawang, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menhukham berdasarkan Keputusan Menhukham No. AHU-0069504.AH.01.01. Tahun 2019 tanggal 31 Desember 2019, dan telah didaftarkan di dalam Daftar Perseroan No. AHU-0253217.AH.01.11. Tahun 2019 tanggal 31 Desember 2019 (“**Akta Pendirian TMI**”), dengan ketentuan anggaran dasar yang telah terakhir diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa TMI No. 151 tanggal 10 November 2022, yang dibuat di hadapan Desra Natasha Warganegara, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang Selatan, serta telah mendapatkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.0313019 Tahun 2022 tanggal 14 November 2022 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0228237.AH.01.11. Tahun 2011 tanggal 14 November 2022 (“**Akta TMI No. 151/10 November 2022**”).

Maksud dan Tujuan

Maksud dan tujuan TMI adalah berusaha dalam bidang Kawasan Pariwisata (KBLI 68120), Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI 68111), Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak (KBLI 68200), Perdagangan Besar Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak (KBLI 46100).

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, TMI dapat melaksanakan kegiatan usaha meliputi:

- i. Kelompok ini mencakup pengusahaan lahan dengan luas sekurang-kurangnya 100 hektar dengan menata dan membagi lebih lanjut menjadi satuan-satuan simpul atau lingkungan tertentu, membangun atau menyewakan satuan-satuan simpul untuk pembangunan usaha sarana dan prasarana wisata yang diperlukan dengan persyaratan yang telah dipersiapkan sebelumnya, melaksanakan dan atau mengawasi pembangunan usaha pariwisata sesuai persyaratan yang ada serta membangun atau menyediakan tempat untuk keperluan administrasi usaha kawasan pariwisata (KBLI 46100).
- ii. Kelompok ini mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real esay menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah (KBLI 68111).
- iii. Kelompok ini mencakup kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat (KBLI 68200).
- iv. Kelompok ini mencakup usaha agen yang menerima komisi, perantara (makelar), pelelangan, dan pedagang besar lainnya yang memperdagangkan barang-barang di dalam negeri, luar negeri atas nama pihak lain. Kegiatannya antara lain agen komisi, broker barang dan seluruh perdagangan besar lainnya yang menjual atas nama dan tanggungan pihak lain; kegiatan yang terlibat dalam penjualan dan pembelian bersama atau melakukan transaksi atas nama perusahaan, termasuk melalui internet; dan agen yang terlibat dalam perdagangan seperti bahan baku pertanian, binatang hidup; bahan baku tekstil dan barang setengah jadi; bahan bakar, bijih-bijihan, logam dan industry kimia, termasuk pupuk; makanan, minuman dan tembakau; tekstil, pakaian, bulu, alas kaki dan barang dari kulit; kayu-kayuan dan bahan bangunan; mesin, termasuk mesin kantor dan computer, perlengkapan industri, kapal, pesawat; furniture, barang keperluan rumah tangga dan perangkat keras; kegiatan perdagangan besar rumah pelelangan; agen komisi zat radioaktif dan pembangkit radiasi pengion. Termasuk penyelenggara pasar lelang komoditas. Tidak termasuk kegiatan perdagangan besar mobil dan sepeda motor, dimasukkan dalam golongan 451 sampai dengan 454 (KBLI 46100).

Catatan: Sampai dengan diterbitkannya Prospektus ini, kegiatan usaha PT Tanamori Makmur Indonesia berdasarkan anggaran dasar adalah Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa dan Real Estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak, namun kegiatan usaha PT Tanamori Makmur Indonesia saat ini yang telah benar-benar dijalankan adalah Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa.

Permodalan

Sejak Pendirian, TMI telah mengalami 1 (satu) kali perubahan permodalan. Sehingga, pada saat diterbitkannya Prospektus ini, permodalan TMI berdasarkan Akta TMI No. 151/10 November 2022 adalah sebagai berikut:

- 1) Modal dasar TMI adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) yang terbagi atas 10.000.000 (sepuluh juta) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp. 100,- (seratus Rupiah).

- 2) Dari modal dasar tersebut di atas, telah ditempatkan dan disetor sebesar 25% (dua puluh lima persen) atau sejumlah 2.500.000 (dua juta lima ratus) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah) oleh para pendiri yang telah mengambil bagian saham.

Susunan Pemegang Saham

Berikut adalah Struktur Pemegang Saham TMI :

Modal Saham
Terdiri dari Saham Biasa Atas Nama
Dengan Nilai Nominal Rp. 250.000 (dua ratus lima puluh ribu Rupiah) setiap saham

Uraian	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	10.000.000	1.000.000.000,-	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
PT Flores Makmur Indonesia	1.272.500	127.250.000,-	50,90
PT. Perintis Trinita Properti, Tbk	1.225.000	122.500.000,-	49,00
Alfonso Rico Parluhutan Pardede	2.500	250.000,-	0,10
Total Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	2.500.000	250.000.000,-	100,00
Saham dalam Portepel	7.500.000	750.000.000,-	

Manajemen dan Pengawasan

Susunan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris TMI berdasarkan Akta Pendirian TMI, adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama : Ishak Chandra
 Direktur : Chandra
 : Joshua Krisekaputra

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Sugi Tjahjana Tjiman
 Komisaris : Johannes L. Andayaprana
 : Septian Starlin

Berikut Adalah Perizinan PT Tanamori Makmur Indonesia

No.	Jenis Perizinan	Jangka Waktu Izin dan Keterangan Lainnya	Dikeluarkan oleh
1.	Perizinan Umum		
	a. Nomor Induk Berusaha (NIB) NIB No. 0220203381503 tanggal 10 Maret 2020 dan telah dilakukan perubahan hingga kedelapan pada tanggal 15 Juni 2022	Berlaku selama menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.
	b. Tanda Daftar Usaha Pariwisata ("TDUP") TDUP tanggal 10 Maret 2020	-	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.
2.	Perizinan terkait Perpajakan		

No.	Jenis Perizinan	Jangka Waktu Izin dan Keterangan Lainnya	Dikeluarkan oleh
	a. NPWP NPWP No 93.897.876.4-065.000	-	Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Grogol
	b. SKT SKT No. S-2380KT/WPJ.30/KP.0403/2019 tanggal 31 Desember 2019	Telah didaftarkan dalam administrasi pajak sejak 31 Desember 2019	Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Kebayoran Baru Empat

Keterangan Perusahaan Anak tidak langsung

1. PT Trinita Menara Gading

Keterangan Singkat

PT Trinita Menara Gading (TMG) didirikan berdasarkan hukum Indonesia sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Trinita Menara Gading No. 30 tanggal 28 Agustus 2017, yang dibuat di hadapan Khrisna Sanjaya, S.H., M.Kn. Notaris di Tangerang Selatan, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-0037414.AH.01.01. Tahun 2017 tanggal 28 Agustus 2017 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0106610.AH.01.11. Tahun 2017 tanggal 28 Agustus 2017 serta telah diumumkan dalam BNRI No. 21 tanggal 13 Maret 2018 dan TBNRI No. 5276 ("**Akta Pendirian TMG**").

Anggaran Dasar TMG telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Trinita Menara Gading di Luar RUPS No. 263 tanggal 15 Desember 2021, dibuat di hadapan Desra Natasha Warganegara S.H., M.Kn. Notaris di Tangerang Selatan, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-0073832.AH.01.02. Tahun 2021 tanggal 20 Desember 2021 yang telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0225933. AH.01.11. Tahun 2021 tanggal 20 Desember 2021 ("**Akta TMG No. 263/ 15 Desember 2021**").

Maksud dan Tujuan

- 1) Maksud dan tujuan TMG adalah berusaha dalam bidang Real Estat yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI 68111) dan Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (*Fee*) atau Kontrak (KBLI 68200).
- 2) Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, TMG dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:
 - a) Pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah (KBLI 68111).
 - b) Penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat (KBLI 68200).

Catatan: Sampai dengan tanggal diterbitkannya Prospektus ini, kegiatan usaha PT Trinita Menara Gading berdasarkan anggaran dasar adalah Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa dan Real Estat atas dasar balas jasa (*fee*) atau kontrak, namun

kegiatan usaha PT Trinita Menara Gading saat ini yang telah benar-benar dijalankan adalah Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa.

Permodalan

Struktur permodalan terakhir TMG sebagaimana berdasarkan Akta Pendirian TMG yang menerangkan bahwa struktur permodalan TMG adalah sebagai berikut:

1. Modal dasar TMG adalah sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus miliar Rupiah) yang terbagi atas 100.000 (seratus ribu) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah).
2. Dari modal dasar tersebut di atas, telah ditempatkan dan disetor sebesar 94,23% (sembilan puluh empat koma dua puluh empat persen) atau sejumlah Rp. 94.237.000.000,- (sembilan puluh empat miliar dua ratus tiga puluh tujuh juta Rupiah) yang terbagi atas 94.237 (sembilan puluh empat ribu dua ratus tiga puluh tujuh) saham dengan nilai masing-masing saham sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah).

Susunan Pemegang Saham

Dengan permodalan diatas berikut adalah struktur permodalan berikut susunan pemegang saham TMG:

Modal Saham
Terdiri dari Saham Biasa Atas Nama
Dengan Nilai Nominal Rp. 1.000.000 (Satu Juta Rupiah) setiap saham

Uraian	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	100.000	100.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
PT. Trinita Menara Serpong	94.236	94.236.000.000	99,999
PT. Trinita Pilar Gemilang	1	1.000.000	0,001
Total Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	94.237	94.237.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	5.763	5.763.000.000	

Manajemen dan Pengawasan

Susunan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Trinita Menara Gading di Luar RUPS No. 226 tanggal 20 Oktober 2022 yang dibuat dihadapan Ni Matul Hikmah S.H., M.Kn., Notaris Pengganti dari Desra Natasha Warganegara S.H., M.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang Selatan, yang telah diberitahukan kepada Menhukham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0068261 tanggal 21 Oktober 2022 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0211546.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 21 Oktober 2022 (“**Akta TMG 226/20 Oktober 2022**”) adalah:

Direksi

Direktur : Septian Starlin

Dewan Komisaris

Komisaris : Johannes Leonardus Andayaprana

Berikut Adalah Perizinan PT Trinita Menara Gading

No.	Jenis Perizinan	Jangka Waktu Izin	Dikeluarkan oleh
1.	Perizinan Umum		

No.	Jenis Perizinan	Jangka Waktu Izin	Dikeluarkan oleh
	a. Nomor Induk Berusaha (NIB) NIB No. 9120300191872 tanggal 17 Januari 2019	Berlaku selama menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS
	b. Surat Keterangan Domisili Usaha (SKDU) SKDU No. 503/387-YANUM/2022 tanggal 8 September 2022	Berlaku hingga 8 September 2023	Pemerintah Kota Tangerang Kecamatan Pinang.
	c. PKKPR PKKPR No. 06122110213671033 tanggal 6 Desember 2021	Berlaku hingga 6 Desember 2024	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS
	d. SPPL SPPL tanggal 6 Desember 2021	Berlaku selama TMG menjalankan kegiatan usahanya	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS
2.	Perizinan terkait Perpajakan		
	a. NPWP NPWP No. 82.739.601.1-416.000	-	Kantor Pelayanan Pajak Madya Tangerang
	b. SKT SKT No. S-15498KT/WPJ.08/KP.0903/2017 tanggal 4 September 2017	Telah didaftarkan dalam administrasi pajak sejak 4 September 2017	Kantor Pelayanan Pajak Pratama Tangerang Timur
	c. SPPKP SPPKP No. S-728PKP/WPJ.08/KP.0903/2017 tanggal 29 September 2017	Telah dikukuhkan sebagai PKP terhitung sejak 29 September 2017	Kantor Pelayanan Pajak Pratama Tangerang Timur
3.	Perizinan Proyek Collins Marketplace		
	a. Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah (IPPT) IPPT yang dibuktikan melalui Keputusan Walikota Tangerang No. 654/385-IPPT/X/DPMPSTP/2021 tanggal 13 Oktober 2021	-	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Tangerang
	b. Site Plan Site Plan No. 654/385-PRT/X/DPMPSTP/2021 tanggal 15 Oktober 2021	-	Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Tangerang

13. KETERANGAN TENTANG PERKARA HUKUM YANG DIHADAPI OLEH PERSEROAN, PERUSAHAAN ANAK, DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN SERTA DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERUSAHAAN ANAK

Sampai dengan Prospektus diterbitkan dan didukung oleh surat pernyataan bebas perkara Perseroan dan masing-masing Perusahaan Anak tertanggal 21 Oktober 2022 dan 7 Desember 2022, bahwa Perseroan, Perusahaan Anak, Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan serta Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan

Anak tidak sedang terlibat perkara hukum baik perkara perdata dan/atau pidana termasuk sengketa atau perselisihan yang berpotensi diajukan ke Pengadilan Negeri di seluruh Indonesia, perkara kepailitan dan/atau penundaan kewajiban pembayaran utang, dan/atau hak kekayaan intelektual di Pengadilan Niaga, perkara tata usaha negara di Pengadilan Tata Usaha Negara, perkara perselisihan hubungan industrial di Pengadilan Hubungan Industrial, perkara perpajakan di Pengadilan Pajak dan/atau perkara lainnya di badan arbitrase manapun, baik di Indonesia maupun di luar negeri, termasuk di Badan Arbitrase Nasional Indonesia atau somasi/klaim yang telah atau mungkin timbul, yang dapat mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan dan rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum dalam Rangka Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.

14. PERJANJIAN PENTING YANG DIMILIKI PERSEROAN

Sehubungan dengan maksud dan tujuan usaha Perseroan, dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan telah membuat dan menandatangani perjanjian-perjanjian penting dengan pihak ketiga, termasuk namun tidak terbatas pada perjanjian Afiliasi. Perjanjian mana diuraikan antara lain sebagai berikut :

I. Perjanjian dan Perikatan dengan Pihak Ketiga

- 1. Akta Perjanjian Kerjasama Operasi (KSO) No. 31 tanggal 5 April 2013 sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Addendum Ketiga Perjanjian Kerjasama Operasi No. 001/KSO-AMD/WK/2017 dan No. 001/PTP-WK/KSO/AMD/II/2017 tanggal 27 Februari 2017 (“Perjanjian KSO Waskita Trinititi”), yang mengatur antara lain hal-hal sebagai berikut:**

Para Pihak

- a. Perseroan; dan
- b. PT Waskita Karya (Persero) Tbk;

Secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”.

Maksud dan Tujuan Para Pihak

Para Pihak sepakat untuk membeli 2 (dua) bidang tanah dengan total luas 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi) yang terletak di Jln. Sutera Boulevard No. 22 dan Jln. Sutera Boulevard No. 26 (“Tanah”) dan sepakat untuk mengadakan Kerjasama Operasi (KSO) untuk mengembangkan tanah tersebut menjadi sebuah proyek pembangunan, perkantoran, apartemen, SOHO, dan komersial retail beserta kelengkapan prasarananya.

Objek dan Ruang Lingkup Perjanjian KSO Waskita Trinititi

Objek dan ruang lingkup Perjanjian KSO Waskita Trinititi, antara lain:

- a. Para Pihak sepakat dan mengikatkan diri untuk mengadakan dan melaksanakan kerjasama operasional yang dikelola secara terpadu (*Integrated Management*);
- b. Para Pihak sepakat dan mengikatkan diri untuk menggunakan nama atau identitas yang tersendiri untuk KSO yang didirikan dan dibentuk oleh Para Pihak berdasarkan Perjanjian KSO Waskita Trinititi ini yaitu “**KSO Waskita Trinititi**”;
- c. Para Pihak sepakat dan mengikatkan diri bahwa Perjanjian KSO Waskita Trinititi merupakan dasar hukum dan atas hak yang cukup bagi pendirian dan pembentukan KSO Waskita Trinititi serta merupakan undang-undang yang berlaku mengikat bagi Organisasi KSO dalam rangka melaksanakan hak, kewajiban dan tugasnya untuk kepentingan Para Pihak selaku pendiri dan pemilik kepentingan utama dari KSO;
- d. Para Pihak sepakat dan mengikatkan diri bahwa terhitung sejak tanggal Perjanjian KSO Waskita Trinititi, KSO Waskita Trinititi sudah resmi berdiri dan terbentuk;

- e. Para Pihak sepakat mengikatkan diri bahwa KSO Waskita Trinita didedikasikan dan ditujukan secara terbatas hanya untuk melaksanakan dan menyelesaikan proyek KSO berdasarkan Perjanjian KSO Waskita Trinita ini, dan KSO Waskita Trinita hanya bertanggung jawab kepada Para Pihak terbatas pada pelaksanaan dan penyelesaian proyek KSO;
- f. Para Pihak sepakat dan mengikatkan diri bahwa yang menjadi obyek KSO adalah proyek KSO berupa pembangunan dan pengembangan perkantoran, apartemen, SOHO, komersial retail beserta dengan sarana dan prasarananya;
- g. Para Pihak sepakat bahwa Tanah merupakan kontribusi dan penyertaan modal dari Para Pihak ke dalam KSO Waskita Trinita, sehingga terhitung sejak tanggal Perjanjian KSO Waskita Trinita ini maka segala urusan atas pembelian Tanah, perizinan dan kewajiban yang melekat pada Tanah sudah beralih kepada KSO Waskita Trinita; dan
Para Pihak sepakat bahwa KSO Waskita Trinita akan menanggung dan membayarkan untuk dan atas nama Para Pihak, setiap dan seluruh biaya dan pengeluaran yang terkait dengan pembelian Tanah termasuk perizinan dalam rangka balik nama sertifikat, perubahan status hak atas Tanah dan hanya untuk kepentingan proyek KSO sesuai dengan Perjanjian KSO Waskita Trinita.

Jangka Waktu

- a. Jangka waktu Kerjasama Operasi berlaku sejak tanggal ditandatanganinya Perjanjian KSO Waskita Trinita dan akan berakhir apabila:
 - 1) Pelaksanaan pekerjaan proyek KSO telah selesai dengan dibuktikan telah habisnya masa pemeliharaan pekerjaan kontraktor dan KSO Waskita Trinita sudah menunjuk pihak pengelola proyek KSO, serta seluruh hak dan kewajiban antara KSO Waskita Trinita dengan pembeli/konsumen, pihak ketiga dan/atau instansi Pemerintah yang terkait dan berwenang dalam rangka pelaksanaan dan penyelesaian proyek KSO telah terpenuhi semuanya tanpa menimbulkan tunggakan kewajiban (*outstanding obligation*) atau permasalahan yang tertunda (*pending matters*);
 - 2) Telah diselesaikannya setiap dan seluruh hak dan kewajiban Para Pihak dalam Kerjasama Operasi yang ditandai dengan berakhirnya dan selesainya seluruh tahapan dan proses dari proyek KSO; dan
 - 3) Berdasarkan pada kesepakatan tertulis Para Pihak untuk mengakhiri Perjanjian KSO Waskita Trinita ini pada setiap waktu setelah penandatanganan Perjanjian KSO Waskita Trinita ini dengan mempertimbangkan seluruh hal yang terkait dengan hak dan kewajiban Para Pihak.
- b. Para Pihak sepakat dan mengikatkan diri bahwa apabila jangka waktu kerjasama operasi telah berakhir sesuai dengan kondisi sebagaimana disebutkan pada point a di atas, maka Para Pihak melalui rapat badan pelaksana akan segera menunjuk dan mengangkat auditor independen yang tidak terafiliasi dalam pelaksanaan Perjanjian KSO Waskita Trinita ini sampai dengan sebelum tanggal efektif berakhirnya Perjanjian KSO Waskita Trinita.

Tahapan Pelaksanaan Kerjasama Operasi

Para Pihak sepakat dan mengikatkan diri bahwa tahapan dan proses dari Kerjasama operasi yang harus dilaksanakan, antara lain:

- a. Studi pasar atau market atas rencana produk KSO;
- b. Konsep desain atas produk KSO;
- c. Perizinan, termasuk namun tidak terbatas pada dokumen kepemilikan Tanah; dan
- d. Pemasaran/penjualan, konstruksi dan penyerahan produk KSO kepada konsumen.

Kontribusi Penyertaan Modal, Kewajiban Permodalan, dan Tambahan Modal Para Pihak

- a. Para Pihak Sepakat memberikan kontribusi penyertaan modal di dalam KSO Waskita Trinita dengan komposisi sebagai berikut:
 - 1) PT Waskita Karya (Persero) Tbk sebesar 51% (lima puluh satu persen); dan
 - 2) Perseroan sebesar 49% (empat puluh sembilan persen).

- b. Para Pihak sepakat bahwa kontribusi penyertaan modal awal ke dalam KSO Waskita Trinita adalah penyerahan atas hak-hak ekonomis dari Tanah seluas 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi) senilai Rp14.300.000,-/m² (empat belas juta tiga ratus ribu Rupiah per meter persegi), belum termasuk Biaya Balik Nama (BBN) dan sudah termasuk PPN, sehingga total modal awal KSO Waskita Trinita adalah ditetapkan senilai Rp. 150.150.000.000,- (seratus lima puluh miliar seratus lima puluh juta Rupiah) termasuk Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (“BPHTB”) dan termasuk PPN dengan ketentuan sebagai berikut:
- 1) PT Waskita Karya (Persero) Tbk menyetorkan dana senilai Rp. 76.576.500.000,- (tujuh puluh enam miliar lima ratus tujuh puluh enam juta lima ratus ribu Rupiah) yang akan digunakan untuk:
 - a) Pembelian Tanah seluas 5.000 m² (lima ribu meter persegi) yang kemudian di atasnamakan Para Pihak dengan nilai harga tanah Rp. 14.300.000,-/m² (empat belas juta tiga ratus ribu Rupiah per meter persegi) sehingga total pembelian Tanah sebesar Rp. 71.500.000.000,- (tujuh puluh satu miliar lima ratus juta Rupiah) sudah termasuk PPN; dan
 - b) Setoran modal yang akan digunakan untuk BPHTB dan lain-lain yaitu sebesar Rp. 5.076.500.000,- (lima miliar tujuh puluh enam juta lima ratus ribu Rupiah).
 - 2) Perseroan menyetorkan satu bidang Tanah seluas 5.000 m² (lima ribu meter persegi) sebagai penyertaan modal kepada KSO Waskita Trinita yang disepakati Para Pihak senilai Rp. 14.300.000,-/m² (empat belas juta tiga ratus ribu Rupiah per meter persegi) sehingga total penyeteroran Tanah sebesar Rp. 71.500.000.000,- (tujuh puluh satu miliar lima ratus juta Rupiah) dan ditambah setoran modal yang akan digunakan untuk BPHTB yaitu sebesar Rp. 2.073.500.000,- (dua miliar tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu Rupiah).

Hierarki Organisasi KSO Waskita Trinita

Para Pihak sepakat dan mengikatkan diri untuk membentuk hierarki organisasi KSO dari pemilik kewenangan dan kekuasaan tertinggi menuju ke bawah sebagai pemilik kewenangan dan kekuasaan tertinggi menuju ke bawah sebagai pemilik kewenangan dan kekuasaan subordinasi berikutnya, sebagai berikut:

- a. Badan pengawas, 1 (satu) orang perwakilan PT Waskita Karya (Persero) Tbk dan 1 (satu) orang perwakilan Perseroan;
- b. Badan pelaksana, 3 (tiga) orang perwakilan PT Waskita Karya (Persero) Tbk dan 3 (tiga) orang perwakilan Perseroan; dan
- c. Manajemen proyek, merupakan perwakilan dari PT Waskita Karya (Persero) Tbk dan Perseroan, yang beranggotakan bagian keuangan marketing dan Teknik perwakilan dari PT Waskita Karya (Persero) Tbk dan Perseroan.

Peranan dan Tanggung Jawab Para Pihak

Peranan dan tanggung jawab Para Pihak dalam KSO Waskita Trinita, antara lain:

- a. KSO Waskita Trinita memberikan peranan dan tanggung jawab sebagai kontraktor pembagunan produk KSO Waskita Trinita kepada PT Waskita Karya (Persero) Tbk dengan nilai kontrak dan cara pembayaran yang disetujui oleh rapat badan pelaksana KSO;
- b. KSO Waskita Trinita memberikan peranan dan tanggung jawab sebagai *marketing agent* produk KSO Waskita Trinita kepada Perseroan dengan besaran persentase imbalan jasa terhadap nilai penjualan yang disetujui oleh rapat badan pelaksana KSO;
- c. Para Pihak bertanggung jawab secara penuh terhadap keberhasilan pelaksanaan dan penyelesaian atas proyek KSO sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan di dalam Perjanjian KSO Waskita Trinita, terutama terkait tanggung jawab, tugas dan/atau kewajiban dari masing-masing pihak di dalam Perjanjian KSO Waskita Trinita;

- d. Para Pihak sepakat bahwa KSO Waskita Trinita harus memenuhi 100% (seratus persen) target penjualan unit sesuai schedule penjualan dalam pengajuan *feasibility study* yang telah disepakati Para Pihak yaitu 3 (tiga) tahun setelah *launching* produk KSO;
- e. Apabila KSO Waskita Trinita gagal mencapai target penjualan sebagaimana yang disebutkan dalam point d, maka Para Pihak sepakat untuk dapat membeli sisa unit yang belum terjual dengan bagian sesuai porsi dan pembayaran secara tunai sesuai harga pokok penjualan;
- f. Dalam pelaksanaan proyek KSO atau dalam KSO Waskita Trinita, apabila ada salah satu pihak yang tidak dapat memenuhi tanggung jawab, tugas dan/atau kewajiban yang telah ditentukan dan ditetapkan untuknya, maka pihak lainnya wajib mengambilalih tanggung jawab, tugas dan/atau kewajiban tersebut sesuai dengan kemampuannya;
- g. Pengambilalihan terhadap tanggung jawab, tugas dan/atau kewajiban oleh salah satu Pihak sebagaimana dimaksud pada point f di atas, tidak membebaskan pihak yang diambilalih tanggung jawab, tugas dan/atau kewajibannya itu untuk mengganti segala kerugian, kerusakan, dan kehilangan yang timbul atau yang diderita pihak lainnya yang menjalankan kewajiban untuk mengambilalih tanggung jawab, tugas dan/atau kewajiban tersebut;
- h. Untuk kepentingan pembuktian atas kondisi sebagaimana dimaksud pada point f di atas, maka Para Pihak harus menandatangani suatu berita acara atau kesepakatan tertulis yang menyatakan bahwa suatu pihak tidak dapat memenuhi tanggung jawab, tugas dan/atau kewajiban yang telah ditentukan dan ditetapkan untuknya, dan pihak lainnya telah sepakat untuk mengambilalih tanggung jawab, tugas dan/atau kewajiban tersebut sesuai dengan kemampuan dan porsinya pada waktu itu; dan
- i. Pengambilalihan terhadap tanggung jawab, tugas, dan/atau kewajiban dari pihak lainnya sebagaimana dimaksud di atas, apabila tidak memenuhi prosedur atau tata cara melalui penandatanganan berita acara atau kesepakatan tertulis sebagaimana ditentukan pada point h di atas, tidak berlaku dan mengikat pihak lainnya.

Pembagian Keuntungan/Laba dan Tanggung Jawab atas Kerugian

Pembagian keuntungan/laba dan tanggung jawab atas kerugian dalam Perjanjian KSO Waskita Trinita, antara lain:

- a. Para Pihak sepakat dan mengikatkan diri bahwa pembagian keuntungan atau kerugian yang dialami dari pelaksanaan dan penyelesaian Proyek KSO akan dibebankan kepada masing-masing pihak sesuai dengan besaran penyertaan modal Para Pihak yang bersangkutan, yaitu:
 - 1) Pihak Pertama memiliki hak dan kewajiban atas keuntungan atau kerugian dari proyek KSO sebesar 51% (lima puluh satu persen); dan
 - 2) Pihak Kedua memiliki hak dan kewajiban atas keuntungan atau kerugian dari proyek KSO sebesar 49% (empat puluh sembilan persen).
- b. Para Pihak sepakat dan mengikatkan diri bahwa pembagian keuntungan dari pelaksanaan dan penyelesaian proyek KSO akan dilaksanakan berdasarkan pada hasil total keuntungan proyek KSO setelah dikurangi pajak atau *earning after tax* untuk 1 Tahun masa fiskal atau untuk waktu lain yang akan ditentukan dan disepakati bersama oleh Para Pihak pada waktu itu melalui keputusan rapat badan Pelaksana;
- c. Para Pihak sepakat dan mengikatkan diri bahwa Para Pihak akan melaksanakan pembagian keuntungan atas proyek KSO pada saat KSO sudah melunasi semua kewajiban atas hutang kepada pihak manapun yang akan disepakati bersama oleh Para Pihak melalui keputusan rapat badan pelaksana; dan
- d. Apabila terdapat kerugian dalam Proyek KSO maka seluruh beban kerugian ditanggung oleh Para Pihak melalui KSO Waskita Trinita berdasarkan persentase penyertaan modal Para Pihak.

Aset dan Harta Kekayaan KSO Waskita Trinita

Pengaturan terkait aset dan harta kekayaan KSO Waskita Trinita dalam perjanjian KSO Waskita Trinita ini, sebagai berikut:

- a. Setelah pelaksanaan dan penyelesaian proyek KSO berakhir berdasarkan Perjanjian KSO ini, maka dalam hal masih terdapat sisa atas aset atau harta kekayaan, peralatan dan/atau perlengkapan milik KSO Waskita Trinitii, maka sisa atas aset atau harta kekayaan, peralatan dan perlengkapan tersebut akan dijual berdasarkan penawaran tertinggi dan hasil penjualan akan dibagi berdasarkan besaran penyertaan modal masing-masing pihak ke dalam KSO Waskita Trinitii;
- b. Jika penawaran dari pihak ketiga sama dengan harga yang akan diajukan oleh salah satu pihak yang ingin membelinya, maka penawaran dari pihak tersebut yang akan dimenangkan (*shall prevail*); dan
- c. Dalam hal aset atau harta kekayaan, peralatan dan perlengkapan KSO Waskita Trinitii di atas setelah ditawarkan kepada pihak ketiga untuk dijual, ternyata tidak terdapat pembeli atau tidak terjadi penutupan penawaran, baik untuk sebagian maupun keseluruhannya, maka sisa aset atau harta kekayaan, peralatan dan perlengkapan KSO Waskita Trinitii akan dibagikan langsung kepada Para Pihak sesuai dengan besaran penyertaan modal masing-masing pihak dengan berpedoman pada nilai alat/harta sesuai dengan nilai buku beserta penyusutannya.

Pengunduran Diri

Ketentuan terkait pengunduran diri dalam Perjanjian KSO Waskita Trinitii, antara lain:

- a. Tidak ada pihak yang dapat mengundurkan diri dari KSO Waskita Trinitii tanpa persetujuan tertulis dari pihak lainnya, terhitung sejak tanggal perjanjian ini dan selama jangka waktu kerja sama operasi;
- b. Dalam hal terdapat pihak yang secara efektif mengundurkan diri dari KSO Waskita Trinitii dalam jangka waktu Perjanjian KSO Waskita Trinitii ini, maka pihak yang bersangkutan harus berhenti memiliki perwakilannya di dalam KSO Waskita Trinitii dan setiap tindakan atau keputusan sehubungan dengan proyek KSO Waskita Trinitii akan dilaksanakan oleh pihak lainnya yang masih meneruskan proyek KSO Waskita Trinitii;
- c. Bagi pihak yang mengundurkan diri tetap wajib menanggung dan memenuhi setiap kerugian atau tanggung jawab sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian KSO Waskita Trinitii yang terjadi sampai dengan tanggal efektif pengunduran dirinya dan pihak yang mengundurkan diri tidak lagi berwenang untuk menerima setiap bagian keuntungan apapun yang diperoleh oleh KSO Waskita Trinitii setelah tanggal pengunduran dirinya; dan
- d. Dalam hal salah satu pihak yang secara efektif telah mengundurkan diri dari KSO Waskita Trinitii, maka pihak yang mengundurkan diri tersebut dapat menarik kembali penyertaan modal yang telah diberikan kepada KSO Waskita Trinitii setelah diperhitungkan segala beban atas keputusan Para Pihak.

Pernyataan dan Jaminan Para Pihak

Para Pihak dengan ini menyatakan dan menjamin kepada pihak lainnya bahwa masing-masing pihak, antara lain:

- a. Mempunyai kekuasaan dan kewenangan penuh sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta Anggaran Dasar masing-masing pihak, untuk membuat, menandatangani dan melaksanakan setiap dan seluruh hak dan kewajiban di dalam perjanjian KSO ini dan dokumen perjanjian lainnya sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian KSO ini tanpa terkecuali;
- b. Telah melaksanakan setiap dan seluruh tindakan yang disyaratkan dan diwajibkan, termasuk telah memperoleh seluruh persetujuan dan pengesahannya, sebagaimana keseluruhannya disyaratkan dan diwajibkan oleh ketentuan Anggaran Dasar Para Pihak, ketentuan perjanjian-perjanjian dengan pihak-pihak ketiga, serta ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku baginya, untuk membuat, menandatangani dan melaksanakan Perjanjian KSO ini dan/atau dokumen ataupun perjanjian lainnya sehubungan dengan Perjanjian KSO ini tanpa terkecuali;
- c. Setiap dan seluruh hak dan kewajiban yang termasuk di dalam Perjanjian KSO ini sepenuhnya adalah sah dan mengikat Para Pihak tanpa ada yang dikecualikan, dan dapat dilaksanakan oleh

- dan terhadap Para Pihak sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dan melekat didalamnya;
- d. Tidak terlibat atau sedang terlibat dalam suatu perkara atau sengketa atau sengketa baik pidana, perdata ataupun administratif, yang menurut pengetahuan dan kesadarannya mengancam atau yang dapat mempunyai akibat hukum dan ekonomis yang sangat material terhadap KSO Waskita Trinita ataupun harta kekayaan dan aset-asetnya, keadaan keuangan dan kegiatan operasional lainnya;
 - e. Pembuatan, penandatanganan dan pelaksanaan Perjanjian KSO Waskita Trinita ini, serta segala hal yang termasuk di dalamnya tidak akan:
 - 1) Menyimpang atau bertentangan dalam bentuk dan dalam hal apapun dengan ketentuan anggaran dasar, ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan dokumen, akta, surat, perjanjian dan/atau kesepakatan apapun yang mengikat dan berlaku kepada Para Pihak;
 - 2) Bertentangan atau menyebabkan timbulnya pelanggaran atau pengakhiran atas setiap ketentuan dari Perjanjian KSO Waskita Trinita atau merupakan pelanggaran (*default*) berdasarkan perjanjian-perjanjian Para Pihak dengan pihak ketiga lainnya; dan
 - 3) Melanggar atau bertentangan dalam bentuk dan dalam hal apapun yang terbit dari perintah, keputusan, penetapan atau larangan apapun dari instansi Pemerintah yang terkait atau berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - f. Melaksanakan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan di dalam Perjanjian KSO Waskita Trinita ini, termasuk antara lain terhadap seluruh peraturan perundang undangan yang berlaku sehubungan dengan KSO Waskita Trinita.

Cidera Janji

- a. Para Pihak sepakat dan mengikatkan diri bahwa yang dimaksud dengan cidera janji dalam Perjanjian KSO Waskita Trinita adalah keadaan, peristiwa atau kejadian wanprestasi atau kelalaian yang dilakukan oleh salah satu pihak terhadap Pihak lainnya yang disebabkan antara lain karena:
 - 1) Pernyataan atau jaminan yang diberikan oleh salah satu pihak kepada pihak lainnya di dalam Perjanjian KSO Waskita Trinita ini terbukti tidak benar atau tidak dilaksanakan; dan
 - 2) Salah satu pihak ternyata gagal, terlambat atau tidak dapat memenuhi dan melaksanakan kewajiban, tugas, jaminan, dan/atau kesepakatannya secara tepat waktu;
- b. Sebelum menetapkan salah satu pihak cidera janji, pihak yang tidak mengalami cidera janji harus memberikan peringatan secara tertulis kepada pihak yang mengalami cidera janji sebanyak 2 (dua) kali dengan tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja;
- c. Apabila dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja pihak yang mengalami cidera janji tidak dapat melakukan kewajibannya maka pihak lainnya yang tidak mengalami cidera janji selain hak-hak lainnya yang telah diatur dalam Perjanjian KSO Waskita Trinita ini, berhak pula untuk:
 - 1) Menahan, menunda, dan/atau tidak memberikan hak-hak pihak yang mengalami cidera janji dalam bentuk apapun;
 - 2) Mengajukan tuntutan dan gugatan hukum dan ganti rugi dalam bentuk apapun kepada pihak yang bersangkutan secara sah sesuai dengan Perjanjian KSO Waskita Trinita ini; dan/atau
- d. Dalam terjadi cidera janji, maka pihak yang cidera janji akan membebaskan pihak yang tidak cidera janji dari biaya hak paten/kekayaan intelektual yang mungkin baik sengaja atau tidak sengaja telah diberikan atau dilaksanakan pada masa sebelum terjadinya cidera janji serta pihak yang tidak cidera janji dapat menggunakan hal tersebut sepenuhnya.

Pengakhiran Perjanjian

- a. Para Pihak sepakat dan mengikatkan diri bahwa Perjanjian KSO Waskita Trinita ini akan berakhir apabila jangka waktu kerjasama operasi sebagaimana dimaksud di atas telah berakhir;
- b. Dalam rangka berakhirnya Perjanjian KSO Waskita Trinita sebagaimana dimaksud pada point a, Para Pihak sepakat untuk melakukan seluruh kerjasama dan tindakan yang diperlukan agar

berakhirnya Perjanjian KSO Waskita Trinita dan proyek KSO sendiri akan terlaksana dengan baik, tertib dan tidak menimbulkan permasalahan lain atau baru bagi KSO Waskita Trinita maupun masing-masing pihak;

- c. Para Pihak telah melaksanakan seluruh tugas, jaminan, kesediaan, pernyataan, dan kewajibannya di dalam Perjanjian KSO Waskita Trinita sehingga tidak ada lagi suatu tugas, jaminan, kesediaan, pernyataan dan kewajiban dari pihak yang masih tertunggak;
- d. KSO Waskita Trinita dibubarkan, baik karena penetapan atau putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, atau karena pembentukan KSO Waskita Trinita telah melanggar ketentuan hukum dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia dan Para Pihak tidak juga dapat melanjutkan Perjanjian KSO Waskita Trinita ini dengan melakukan addendum atau amandemen yang diperlukan;
- e. Para Pihak dengan ini sepakat dan mengikatkan diri untuk mengesampingkan ketentuan di dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kerahasiaan

Klausul kerahasiaan yang dimuat di dalam Perjanjian KSO Waskita Trinita, antara lain:

- a. Sehubungan dan sesuai dengan syarat-syarat dan kondisi dalam Perjanjian KSO Waskita Trinita, dokumen-dokumen perjanjian, Para Pihak bersedia untuk memberikan kepada pihak lainnya informasi yang bersifat rahasia sehubungan dengan proyek KSO yang bermaksud namun tidak terbatas pada dokumen-dokumen perjanjian, strategi, angka-angka dan data lain, informasi penafsiran, kontrak dan dokumen lain yang terkait dengan proyek KSO;
- b. Dengan memperhatikan pemberian informasi rahasia sebagaimana dimaksud di atas, Para Pihak menyetujui bahwa informasi rahasia harus dijaga kerahasiaannya dan tidak boleh diumumkan kepada publik atau diungkapkan kepada siapapun dengan cara apapun tanpa kesepakatan tertulis terlebih dahulu dengan dari pihak lainnya, kecuali sebagaimana dimaksud dalam ketentuan-ketentuan di bawah ini:
 - 1) Telah menjadi milik publik atau tersedia untuk publik;
 - 2) Disyaratkan atau diperintahkan untuk diungkapkan berdasarkan perintah pejabat atau instansi Pemerintah yang berwenang, ketentuan hukum, keputusan dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan/atau pada waktu Perjanjian KSO Waskita Trinita ini dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak, dengan ketentuan bahwa pihak yang akan mengungkapkan informasi informasi rahasia dimaksud wajib memberitahukan pemberitahuan secara tertulis terlebih dahulu kepada pihak lainnya mengenai pengungkapan yang disyaratkan dan diperintahkan tersebut; atau
 - 3) Diperoleh sendiri oleh suatu pihak atau Para Pihak dari pihak ketiga lainnya yang mempunyai hak untuk memberitahukan informasi tersebut dan disadari sepenuhnya oleh pihak yang bersangkutan bahwa perolehan informasi rahasia tersebut tidak akan melanggar atau bertentangan dengan Perjanjian KSO Waskita Trinita ini atau merugikan kepentingan pihak lainnya;
- c. Para Pihak dengan ini menyatakan dan menjamin bahwa masing-masing pihak memiliki hak dan kewenangan untuk mengungkapkan informasi rahasia kepada pihak lainnya dalam Perjanjian KSO Waskita Trinita ini.

Penyelesaian Perselisihan

- a. Setiap perselisihan, pertentangan dan perbedaan pendapat yang terkait langsung dengan isi dan pelaksanaan Perjanjian KSO Waskita Trinita sepanjang memungkinkan harus diselesaikan secara musyawarah dan mufakat diantara Para Pihak sendiri paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak timbulnya perselisihan atau pertentangan dimaksud;
- b. Apabila perselisihan tidak dapat diselesaikan melalui musyawarah dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja, maka Para Pihak secara bersama-sama sepakat bahwa akan menyelesaikan perselisihan melalui dan berdasarkan peraturan dan Prosedur penyelesaian Badan Arbitrase Nasional Indonesia (“**BANI**”) di Jakarta; dan

- c. Putusan BANI bersifat final dan mengikat Para Pihak secara mutlak untuk tingkat pertama dan terakhir, serta tidak dapat dilakukan upaya hukum banding, kasasi, atau peninjauan kembali.
2. **Akta Perjanjian Kerjasama Penyediaan Fasilitas KGU “Rumah Indent” bagi Pembeli Tanah dan Rumah No. 12 tanggal 8 Maret 2011 yang dibuat di hadapan Nanny Sri Wardani, S.H., Notaris di Kota Tangerang antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Ciputat dengan Perseroan (“Perjanjian Kerjasama BTN”), yang antara lain mengatur:**

Para Pihak

- a. Perseroan; dan
- b. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (“**BTN**”).

Secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”.

Objek Perjanjian Kerjasama BTN

Para Pihak sepakat untuk mengadakan kerjasama dalam rangka penyediaan fasilitas Kredit Griya Utama (“**KGU**”) indent bagi Masyarakat yang berminat untuk membeli tanah dan rumah pada perumahan yang dibangun oleh Perseroan di Perumahan Ubud Village yang beralamat di Jl. Hos Cokroaminoto, Ciledug Raya, Tangerang.

Ruang Lingkup Kerjasama

Dalam hal ini Perseroan berkewajiban untuk melakukan pembangunan rumah dan menyediakan seluruh fasilitas serta perijinan sesuai dengan persyaratan Kredit Pemilikan Rumah yang ditetapkan oleh BTN, sementara BTN menyediakan fasilitas KGU rumah indent pada proyek perumahan yang sedang dibangun dan dimilikinya untuk Proyek Perumahan Ubud Village.

Jangka Waktu Perjanjian Kerjasama BTN

Perjanjian Kerjasama BTN ini berlaku sepanjang masih terdapat unit rumah yang belum terjual di properti Ubud Village yang berlokasi di Jalan HOS Cokroaminoto, Ciledug Raya.

Hak dan Kewajiban Perseroan

Berdasarkan Perjanjian Kerjasama BTN, Perseroan memiliki hak dan kewajiban yang antara lain terdiri atas:

- a. Perseroan berkewajiban untuk membangun rumah di lokasi perumahan dimaksud, sesuai dengan rencana anggaran biaya, spesifikasi bangunan yang telah disepakati antara Perseroan dengan debitor KGU rumah indent;
- b. Perseroan berkewajiban untuk menyelesaikan pembangunan rumah dalam jangka waktu paling lambat sesuai dengan kesepakatan antara Perseroan dengan debitor sejak tanggal pelaksanaan akad kredit KGU rumah indent;
- c. Perseroan berkewajiban untuk menyelesaikan pengurusan izin mendirikan bangunan untuk masing-masing debitor dan menyerahkannya kepada BTN dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan sejak tanggal akad kredit KGU rumah indent;
- d. Perseroan berkewajiban untuk menyelesaikan pengurusan pemecahan (*splitzing*) sertifikat dan pengurusan balik nama menjadi atas nama masing-masing debitor melalui PPAT dalam jangka waktu paling lambat 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal penandatanganan akta jual beli;
- e. Perseroan berkewajiban untuk menyampaikan harga jual yang sebenarnya kepada BTN dalam rangka penentuan maksimal kredit yang hendak diberikan kepada debitor; dan
- f. Perseroan berkewajiban untuk menyerahkan akta *Buy Back Guarantee* secara Notariil kepada BTN sehubungan dengan objek PPJB yaitu tanah dan bangunan baik yang ada maupun yang belum ada.

Hak dan Kewajiban BTN

Berdasarkan Perjanjian Kerjasama BTN, BTN memiliki hak dan kewajiban yang antara lain terdiri atas:

- a. BTN berhak untuk menyetujui atau menolak permohonan KGU rumah indent dan menetapkan besarnya maksimal kredit tanpa dipengaruhi oleh pihak manapun;
- b. BTN berhak untuk melakukan perubahan suku bunga KGU rumah indent sewaktu-waktu sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada bank;
- c. BTN berkewajiban untuk menerbitkan dan menyampaikan Surat Penegasan Persetujuan Pemberian Kredit (“SP3K”) kepada pemohon melalui Perseroan terkait dengan permohonan KGU rumah indent yang disetujui; dan
- d. BTN berkewajiban untuk melaksanakan akad kredit KGU rumah indent setelah berkoordinasi dengan Perseroan dalam jangka waktu paling lambat sesuai dengan batas waktu berakhirnya SP3K.

Pencairan KGU Rumah Indent

Berdasarkan Perjanjian Kerjasama BTN, pencairan kredit terbagi atas beberapa tahap yakni:

- a. Tahap pertama yakni pencairan kredit hanya dilakukan pada saat kondisi fisik bangunan baru mencapai 0% (nol persen) minimal terdapat pondasi bangunan berdasarkan laporan pemeriksaan prestasi pembangunan rumah yaitu sebesar 80% (delapan puluh persen) dari maksimal kredit KGU rumah indent dan kondisi tanah dalam keadaan matang; dan
- b. Tahap kedua yakni pencairan kredit dilakukan pada saat kondisi fisik bangunan telah mencapai 100% (seratus persen) berdasarkan laporan pemeriksaan prestasi pembangunan rumah yaitu sebesar 20% (dua puluh persen) dari maksimal kredit KGU rumah indent.

Keadaan Cidera Janji dan Akibatnya

- a. Dalam hal Perseroan tidak dapat memenuhi batas waktu penyerahan izin mendirikan bangunan dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal akad kredit, maka BTN berhak untuk menunjuk pihak lain untuk mengambil alih pengurusan izin mendirikan bangunan yang seluruh biaya pengurusannya berasal dari dana retensi izin mendirikan bangunan Perseroan, serta menjadi salah satu pertimbangan untuk melakukan penghentian kerjasama penyediaan KGU rumah indent untuk sementara waktu sampai dengan selesainya izin mendirikan bangunan; dan
- b. Dalam hal Perseroan tidak dapat menyelesaikan pembangunan sebagaimana yang telah disepakati sejak tanggal pelaksanaan akad kredit dan pembangunan rumah tidak sesuai dengan spesifikasi bangunan yang disampaikan maka BTN berhak untuk sementara waktu mempertimbangkan untuk melakukan penghentian atas pelaksanaan akad kredit KGU rumah indent berikutnya hingga diselesaikannya pekerjaan pembangunan fisik rumah dimaksud dan hingga Perseroan menyesuaikan pembangunan fisik rumah dengan spesifikasi bangunan per masing-masing rumah, dalam hal debitor menghendaki tanah dan rumah akan dijual kembali, maka Perseroan berkewajiban untuk membeli kembali sesuai dengan akta *Buy Back Guarantee*. Dalam hal debitor tidak menghendaki pengembalian tersebut, maka BTN berhak dan Perseroan menyetujui BTN untuk menunjuk pihak lain untuk mengambil-alih penyelesaian pembangunan rumah yang seluruh biayanya berasal dari sisa dana yang belum dicairkan.

Penyelesaian Sengketa dan Domisili Hukum

Dalam hal timbulnya perbedaan pendapat mengenai penafsiran dan/atau pelaksanaan ketentuan Perjanjian Kerjasama BTN, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perbedaan pendapat tersebut melalui musyawarah yang berbasiskan kekeluargaan. Selanjutnya, segala akibat yang ditimbulkan berdasarkan Perjanjian Kerjasama BTN, Para Pihak sepakat untuk memilih domisili hukum yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri yang yurisdiksinya meliputi tempat penandatanganan Perjanjian Kerjasama BTN.

3. **Akta Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas BJB KPR Primary No. 3 tanggal 2 November 2011 yang dibuat di hadapan Nanny Sri Wardani, S.H., Notaris di Kota Tangerang antara PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk dengan Perseroan (“Perjanjian Kerjasama BJB”), yang antara lain mengatur:**

Para Pihak:

- a. Perseroan; dan
- b. PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (“**BJB**”).

Secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”.

Objek Perjanjian Kerjasama BJB

Dalam rangka mencapai sasaran dalam penjualan unit hunian atau non-hunian pada perumahan Ubud Village Ciledug, Perseroan bermaksud untuk bekerja sama dengan BJB dan BJB menyatakan bersedia untuk bekerjasama dengan Perseroan dalam program BJB KPR Primary kepada konsumen unit hunian atau non-hunian yang akan dibangun oleh Perseroan.

Jangka Waktu Perjanjian Kerjasama BJB

Perjanjian Kerjasama BJB ini berlaku dan mengikat Para Pihak sejak tanggal penandatanganan sampai dengan seluruh kewajiban Perseroan sesuai Perjanjian Kerjasama BJB ini telah terpenuhi.

Hak dan Kewajiban Perseroan

Berdasarkan Perjanjian Kredit BJB ini, Perseroan memiliki hak dan kewajiban yang antara lain terdiri atas:

- a. Perseroan berhak untuk menerima pencairan BJB KPR Primary atas nama debitur;
- b. Perseroan berhak mengambil alih kedudukan BJB selaku kreditor secara subrograsi setelah melunasi seluruh kewajiban debitur sebagai pelaksanaan nilai pemberian jaminan pengembang;
- c. Perseroan berkewajiban untuk membuka rekening khusus dan rekening Perseroan;
- d. Perseroan berkewajiban untuk menyelesaikan pengurusan sertifikat dan dokumen-dokumen yang diperlukan sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian Kerjasama BJB ini;
- e. Perseroan wajib memberikan saran kepada calon debitur yang akan membeli unit hunian atau non hunian secara kredit untuk memanfaatkan fasilitas BJB KPR Primary kecuali jika calon debitur tidak memenuhi ketentuan dan persyaratan fasilitas BJB KPR Primary yang ditetapkan oleh BJB; dan
- f. Perseroan berkewajiban untuk memberikan nilai pemberian jaminan pengembang atas fasilitas BJB KPR Primary yang diberikan BJB kepada para debitur sebagaimana yang diatur berdasarkan Perjanjian Kerjasama BJB ini.

Hak dan Kewajiban BJB

Berdasarkan Perjanjian Kredit BJB ini, BJB memiliki hak dan kewajiban yang antara lain terdiri atas:

- a. BJB berhak untuk menentukan calon debitur yang layak untuk mendapatkan fasilitas BJB KPR Primary sesuai dengan persyaratan BJB KPR Primary yang ada pada BJB;
- b. BJB berhak menerima asli salinan AJB, asli sertifikat debitur dan asli sertifikat hak tanggungan;
- c. BJB berhak menahan dana pencairan BJB KPR Primary sampai dengan Perseroan memenuhi seluruh syarat dan ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Kerjasama BJB ini;
- d. BJB berkewajiban untuk melakukan pencairan BJB KPR Primary sesuai dengan ketentuan dan syarat yang diatur dalam Perjanjian Kerjasama BJB ini serta ketentuan dan syarat yang berlaku di BJB;
- e. BJB berkewajiban untuk menyampaikan pemberitahuan kepada Perseroan apabila ada debitur wanprestasi yaitu dengan memberikan tindasan surat peringatan pertama, kedua, dan ketiga

- dari BJB kepada debitur setiap kali BJB mengirimkan surat peringatan tersebut kepada debitur; dan
- f. BJB berkewajiban untuk mengalihkan hak BJB selaku kreditor kepada Perseroan setelah Perseroan melunasi kewajiban debitur sebagai pelaksanaan nilai pemberian jaminan pengembang.

Keadaan Cidera Janji dan Akibatnya

Berdasarkan Perjanjian Kerjasama BJB ini, Perseroan dinyatakan berada dalam keadaan cidera janji antara lain dalam hal:

- a. Perseroan belum menyelesaikan kewajiban-kewajibannya;
- b. Kekayaan Perseroan seluruhnya disita oleh instansi yang berwenang berdasarkan suatu putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti;
- c. Apabila ternyata suatu pernyataan atau jaminan yang diberikan oleh Perseroan kepada BJB berdasarkan Perjanjian Kerjasama BJB ini tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataannya;
- d. Apabila Perseroan dibubarkan atau dilikuidasi;
- e. Apabila Perseroan dinyatakan oleh instansi yang berwenang berada dalam keadaan pailit atau diberikan penundaan membayar utang-utang;
- f. Apabila Perseroan mengajukan kepada instansi yang berwenang untuk dinyatakan pailit atau diberikan penundaan membayar utang-utang;
- g. Perseroan melanggar suatu ketentuan atau lalai melaksanakan suatu kewajiban yang diatur di dalam Perjanjian Kerjasama BJB ini dan pelanggaran atau kelalaian mana tidak diperbaiki atau dipulihkan oleh Perseroan dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak tanggal surat teguran yang dikirim oleh BJB kepada Perseroan untuk memperbaiki atau memulihkan pelanggaran atau kelalaian tersebut;
- h. Apabila instansi berwenang mengeluarkan perintah yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang pasti kepada Perseroan untuk menghentikan seluruh pelaksanaan proyek atau izin Perseroan untuk melaksanakan proyek tersebut atau ditarik kembali oleh instansi yang berwenang; dan
- i. Perseroan tidak atau lalai dalam melaksanakan pembayaran dengan secara sebagaimana mestinya kepada BJB suatu jumlah uang berdasarkan Perjanjian Kerjasama BJB sehubungan dengan pemberian kredit.

Dengan terjadinya salah satu kejadian atau pelanggaran sebagaimana disebutkan di atas, maka BJB berhak dengan seketika untuk menghentikan atau mengakhiri pemberian BJB KPR Primary kepada para calon debitur yang direkomendasikan oleh Perseroan dan/atau BJB berhak menuntut Perseroan untuk melaksanakan nilai pemberian jaminan pengembang sebagaimana yang diatur dalam Perjanjian Kerjasama BJB.

Pengakhiran Perjanjian Kerjasama BJB

Perjanjian Kerjasama BJB ini dapat diakhiri sewaktu-waktu oleh BJB dalam hal Perseroan berada dalam keadaan cidera janji atau karena alasan-alasan lainnya dengan terlebih dahulu memberitahukan secara tertulis dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kerja kepada Perseroan sebelum pengakhiran Perjanjian Kerjasama BJB. Sehubungan dengan pengakhiran Perjanjian Kerjasama BJB, Para Pihak sepakat untuk mengesampingkan keberlakuan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUHP.

Penyelesaian Sengketa dan Domisili Hukum

Perjanjian Kerjasama BJB ini dan pelaksanaannya tunduk kepada dan diatur oleh hukum Negara Republik Indonesia. Dalam hal terdapat perselisihan atau perbedaan dalam penafsiran dan/atau dalam pelaksanaan isi Perjanjian Kerjasama BJB ini, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah mufakat. Dalam hal penyelesaian secara musyawarah tidak dapat mencapai kesepakatan maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung dengan tidak mengurangi hak dan wewenang dari BJB untuk menuntut pelaksanaan atau

eksekusi atau mengajukan tuntutan hukum di Pengadilan Negeri Bandung terhadap Perseroan berdasarkan Perjanjian Kerjasama BJB ini melalui atau di hadapan pengadilan lainnya dimana pun juga di dalam wilayah Republik Indonesia.

4. Akta Perjanjian Kerjasama antara PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dengan Perseroan tentang Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) No. 1 tanggal 4 April 2011 (“Perjanjian Kerjasama BRI”), yang antara lain mengatur:

Para Pihak

- a. Perseroan; dan
- b. PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (“BRI”).

Secara bersama-sama disebut sebagai “**Para Pihak**”.

Objek Perjanjian Kerjasama BRI

Dalam rangka mencapai sasaran Perseroan dalam penjualan rumah yang terletak pada Perumahan Ubud Village yang berlokasi di Kelurahan Sudimara Timur, Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang, Provinsi Banten, Perseroan bermaksud untuk bekerja sama dengan BRI dan BRI bersedia untuk bekerja sama dengan Perseroan dalam program KPR kepada konsumen rumah yang akan dibangun oleh Perseroan.

Jangka Waktu Perjanjian Kerjasama BRI

Perjanjian Kerjasama BRI ini berlaku dan mengikat Para Pihak sejak tanggal penandatanganan sampai dengan seluruh kewajiban Perseroan sesuai Perjanjian Kerjasama BRI ini telah dipenuhi.

Hak dan Kewajiban Perseroan

Berdasarkan Perjanjian Kerjasama BRI, Perseroan memiliki hak dan kewajiban yang antara lain terdiri atas:

- a. Perseroan berhak untuk menerima pencairan KPR atas nama debitor sebagaimana telah diatur berdasarkan Perjanjian Kerjasama BRI;
- b. Perseroan berhak untuk mengambil alih kedudukan BRI selaku kreditor secara subrogasi setelah melunasi seluruh kewajiban debitor sebagai pelaksanaan *payment guarantee*;
- c. Setelah penandatanganan Perjanjian Kerjasama BRI, Perseroan berkewajiban dengan segera untuk melakukan pembukaan rekening Perseroan untuk menampung pelimpahan dana pencairan KPR atas nama Debitor dan rekening khusus atas nama Perseroan sebagai rekening penampungan untuk menampung dana pencairan KPR atas nama Debitor di BRI;
- d. Perseroan berkewajiban untuk menyelesaikan pengurusan sertifikat dan dokumen-dokumen yang diperlukan sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian Kerjasama BRI; dan
- e. Perseroan wajib memberikan saran kepada calon debitor yang akan membeli rumah secara kredit untuk memanfaatkan fasilitas KPR kecuali jika calon debitor tidak memenuhi ketentuan dan persyaratan fasilitas KPR yang ditetapkan oleh BRI; dan
- f. Perseroan berkewajiban untuk bertanggungjawab melakukan *payment guarantee* minimal sampai bangunan-bangunan rumah telah selesai 100% (seratus persen), sertifikat sudah dilakukan pemecahan, dibalik nama atas nama debitor, dibebankan dengan hak tanggungan, dan telah diterima BRI.

Hak dan Kewajiban BRI

Berdasarkan Perjanjian Kerjasama BRI, BRI memiliki hak dan kewajiban yang antara lain terdiri atas:

- a. BRI berhak menentukan calon Debitor yang layak untuk mendapatkan fasilitas KPR sesuai dengan persyaratan KPR yang ada pada BRI;
- b. BRI berhak menerima asli salinan AJB, asli sertifikat debitor dan asli sertifikat hak tanggungan;

- c. BRI berkewajiban melakukan pencairan KPR sesuai dengan ketentuan dan syarat sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kerjasama BRI serta ketentuan dan syarat yang berlaku di BRI;
- d. BRI berkewajiban untuk menyampaikan pemberitahuan kepada Perseroan dalam hal terdapat debitor wanprestasi yaitu dengan memberikan tindakan Surat Peringatan pertama, kedua, dan ketiga dari BRI kepada debitor setiap kali BRI mengirimkan surat peringatan tersebut kepada debitor; dan
- e. BRI wajib mengalihkan hak BRI selaku Kreditor kepada Perseroan setelah Perseroan melunasi kewajiban debitor sebagai pelaksanaan *payment guarantee*.

Keadaan Cidera Janji dan Akibatnya

Perseroan berada dalam keadaan cidera janji antara lain dalam hal:

- a. Perseroan tidak atau lalai dalam melaksanakan pembayaran dengan secara sebagaimana mestinya kepada BRI sesuatu jumlah uang berdasarkan Perjanjian Kerjasama BRI sehubungan dengan pemberian kredit baik yang sekarang telah dan/atau dikemudian hari akan dibuat oleh dan antara BRI dengan Perseroan yang wajib dibayar oleh Perseroan kepada BRI;
- b. Perseroan belum menyelesaikan kewajiban-kewajibannya;
- c. Kekayaan Perseroan seluruhnya disita oleh instansi yang berwenang berdasarkan suatu putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti;
- d. Apabila ternyata suatu pernyataan atau jaminan yang diberikan oleh Perseroan kepada BRI berdasarkan Perjanjian Kerjasama BRI ini tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataannya;
- e. Apabila Perseroan dibubarkan atau dilikuidasi;
- f. Apabila Perseroan dinyatakan oleh instansi yang berwenang berada dalam keadaan pailit atau diberikan penundaan membayar utang-utang;
- g. Apabila Perseroan mengajukan kepada instansi yang berwenang untuk dinyatakan pailit atau diberikan penundaan membayar utang-utang;
- h. Perseroan melanggar suatu ketentuan atau lalai melaksanakan suatu kewajiban yang termaktub dalam Perjanjian Kerjasama BRI dan pelanggaran atau kelalaian yang tidak diperbaiki atau dipulihkan oleh Perseroan dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak tanggal surat yang dikirimkan oleh BRI kepada Perseroan untuk segera memperbaiki atau memulihkan pelanggaran atau kelalaian tersebut; dan
- i. Apabila instansi berwenang mengeluarkan perintah yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang pasti kepada Perseroan untuk menghentikan seluruh pelaksanaan proyek atau izin Perseroan untuk melaksanakan proyek tersebut atau ditarik kembali oleh instansi yang berwenang;

Dalam hal Perseroan berada dalam keadaan cidera janji, maka BRI berhak dengan seketika untuk menghentikan/mengakhiri kesediaan BRI untuk memberikan KPR Pinjaman terlebih jauh kepada para calon debitor yang direkomendasikan oleh Perseroan dan/atau BRI berhak menuntut Perseroan untuk melaksanakan *payment guarantee*.

Pengakhiran Perjanjian Kerjasama BRI

Perjanjian Kerjasama BRI dapat diakhiri oleh BRI dan Perseroan dalam hal Para Pihak melakukan cidera janji atau karena alasan lainnya dengan terlebih dahulu menyampaikan pemberitahuan secara tertulis dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kerja sebelum Perjanjian Kerjasama BRI diakhiri. Sehubungan dengan pengakhiran atas Perjanjian Kerjasama BRI, maka Para Pihak sepakat untuk mengesampingkan keberlakuan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUHP.

Penyelesaian Sengketa dan Domisili Hukum

Perjanjian Kerjasama BRI ini dan pelaksanaannya tunduk kepada dan diatur oleh hukum Negara Republik Indonesia. Dalam hal terdapat perselisihan atau perbedaan dalam penafsiran dan/atau dalam pelaksanaan isi Perjanjian Kerjasama BRI ini, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah mufakat. Dalam hal penyelesaian secara musyawarah tidak dapat mencapai kesepakatan maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya pada Kantor Kepaniteraan

Pengadilan Negeri Tangerang dengan tidak mengurangi hak dan wewenang dari BRI untuk menuntut pelaksanaan atau eksekusi atau mengajukan tuntutan hukum di Pengadilan Negeri Tangerang terhadap Perseroan berdasarkan Perjanjian Kerjasama BRI ini melalui atau di hadapan pengadilan lainnya dimana pun juga di dalam wilayah Republik Indonesia.

5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 218/PP/GS/HBS/II/2018 tanggal 21 Februari 2018 antara PT Helindo Bangunraya Sejahtera dengan Perseroan (“PPJB GS 218”), yang antara lain mengatur:

Para Pihak

- a. Perseroan; dan
- b. PT Helindo Bangunraya Sejahtera (“**Helindo**”).

Secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”.

Ketentuan Umum

Helindo akan/sedang/telah membangun gedung bertingkat yang terdiri dari unit-unit satuan rumah susun yang akan digunakan sebagai hunian di atas tanah yang merupakan kepemilikan Helindo yang terletak di Komplek Grand Sudirman Balikpapan dan Perseroan bermaksud untuk membeli unit apartemen di dalam Tower A pada Komplek Grand Sudirman tersebut.

Objek PPJB GS 218

- a. Unit apartemen yang merupakan satuan rumah susun hunian yang terletak di tower A lantai 6 unit 3 Komplek Grand Sudirman Balikpapan dengan luas semigross unit 38,98 m² dan luas netto unit 31,73 m².
- b. Dalam hal terdapat selisih luas berupa kekurangan luas yang terletak di atas batas toleransi maka Helindo berkewajiban untuk mengembalikan jumlah uang yang telah dibayar oleh Perseroan, jumlah uang tersebut adalah senilai dengan selisih luas di atas batas toleransi tersebut tetapi tidak termasuk batas toleransi dengan menggunakan satuan harga yang dipakai untuk menghitung Harga Jual Beli diluar Pajak Penambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penjualan Barang Mewah (PPnBM) (apabila ada); dan
- c. Dalam hal selisih luas berupa kelebihan luas yang terletak di atas batas toleransi tersebut, maka Perseroan berkewajiban untuk membayar sejumlah uang sebagai tambahan harga jual beli, jumlah uang tersebut adalah senilai dengan selisih luas di atas batas toleransi tersebut, tetapi tidak termasuk batas toleransi, dengan menggunakan satuan harga yang dipakai untuk menghitung harga jual beli dalam Perjanjian PPJB GS 218 dan jumlah uang yang wajib dilunasi oleh Perseroan kepada Helindo sebelum tanggal penandatanganan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Harga Jual-Beli

Harga jual beli unit apartemen yang telah disepakati oleh Para Pihak adalah sebagai berikut:

- a. Harga Netto : Rp. 885.000.000,- (delapan ratus delapan puluh lima juta Rupiah);
- b. PPN 10% : Rp. 88.500.000,- (delapan puluh delapan juta lima ratus ribu Rupiah);
- c. Harga Jual Bersih : Rp. 973.500.000,- (sembilan ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu Rupiah).

Harga jual beli telah termasuk pajak pertambahan nilai, izin mendirikan bangunan induk, pemasangan instalasi listrik, pemasangan instalasi jaringan telepon dan satu sambungan telepon apabila tersedia, pemasangan instalasi jaringan air bersih, pembuatan ijin layak huni/ijin penggunaan bangunan induk yang pertama kali, dan furniture.

Namun harga jual beli tersebut tidak termasuk biaya akta jual beli, pajak penjualan barang mewah, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Biaya pengurusan dari pertelaan sampai dengan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun terdaftar ke atas nama Perseroan, iuran bulanan listrik, iuran bulanan air, iuran bulanan telepon, biaya pengelolaan dan dana cadangan pengelolaan, premi asuransi atas unit apartemen, biaya pengurusan kredit pemilikan unit apartemen, pajak bumi dan biaya-biaya dan pajak-pajak lainnya yang telah ditetapkan dan/atau yang akan ditetapkan kemudian oleh yang berwenang.

Cara Pembayaran

Perseroan berkewajiban untuk melakukan pembayaran, yakni melakukan penulisan Rp. 885.000.000,- (delapan ratus delapan puluh lima juta Rupiah) tanggal 18 November 2009 dan setiap pembayaran harga jual beli harus berupa bilyet gito atau langsung ditransfer ke rekening Helindo.

Penyerahan Objek PPJB GS 218

- a. Helindo akan melakukan penyerahan secara fisik atas unit apartemen kepada Perseroan berdasarkan kesepakatan dalam PPJB GS 218 ini dengan ketentuan bahwa Perseroan telah melunasi total harga jual beli, denda (apabila ada), pajak-pajak dan biaya-biaya lainnya menurut PPJB GS 218 ini; dan
- b. Pada waktu penyerahan, Helindo dan Perseroan akan menandatangani berita acara serah terima sebagai bukti penyerahan fisik unit apartemen.

Masa Pemeliharaan

Helindo berkewajiban untuk memberikan pemeliharaan selama jangka waktu 90 (sembilan puluh) Hari Kalender terhitung sejak waktu penyerahan dengan ketentuan bahwa:

- a. Kewajiban Helindo hanya terbatas pada konstruksi unit apartemen;
- b. Kerusakan-kerusakan dan/atau tidak berfungsinya instalasi, mekanikal, elektrik unit apartemen tersebut bukan disebabkan oleh kesalahan pemakai Perseroan dan/atau pihak lain yang menempati/menghuni unit apartemen;
- c. Perseroan belum mengadakan perubahan dan/atau perbaikan dalam bentuk apapun terhadap unit apartemen yang bersangkutan; dan
- d. Dalam hal selama berlangsungnya masa pemeliharaan terjadi kerusakan pada unit apartemen yang disebabkan oleh peristiwa keadaan kahar maka Helindo dibebaskan dari kewajiban untuk melakukan perbaikan-perbaikan atas kerusakan yang terjadi dan oleh karenanya hal tersebut menjadi beban dan tanggungjawab sepenuhnya pada Perseroan.

Hak dan Kewajiban Perseroan dan Helindo

Berdasarkan Perjanjian PPJB GS 218 ini, Perseroan dan Helindo memiliki hak dan kewajiban yang antara lain terdiri atas:

- a. Helindo berkewajiban menyelesaikan pembangunan Tower A sesuai dengan kesepakatan yang termaktub dalam PPJB GS 218 ini kecuali disebabkan oleh peristiwa keadaan kahar; dan
- b. Perseroan berkewajiban untuk melakukan pembayaran sesuai dengan ketentuan dalam PPJB GS 218.

Pernyataan dan Jaminan

- a. Helindo menyatakan bahwa unit apartemen merupakan kepemilikan Helindo dan hanya dapat dijual/dipindah-tangankan oleh Helindo dan oleh karenanya Perseroan tidak akan mendapat suatu tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas unit apartemen tersebut dan unit apartemen tersebut tidak dalam suatu proses perkara dan tidak terkena sitaan;
- b. Perseroan menyatakan berhak dan berwenang berdasarkan ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia untuk melakukan tindakan hukum dalam PPJB GS 218 ini

- maupun nantinya dalam akta jual beli dan telah mendapatkan persetujuan yang diperlukan mengenai hal tersebut serta berada dalam keadaan sadar, sehat dan secara sukarela menandatangani PPJB GS 218 ini tanpa tekanan dari pihak manapun juga; dan
- c. Perseroan juga menyatakan memiliki kesanggupan dan kemampuan untuk memenuhi ketentuan-ketentuan yang termaktub dalam Perjanjian ini termasuk antara lain memenuhi kewajiban-kewajiban pembayaran sebagaimana diuraikan dalam PPJB GS 218 ini namun tidak terbatas untuk memenuhi kewajiban-kewajiban pembayaran.

Penandatanganan Akta Jual-Beli

Para Pihak sepakat untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditunjuk oleh Helindo dengan ketentuan:

- a. Perseroan telah melunasi seluruh harga jual beli, biaya pengelolaan dana cadangan pengelolaan, biaya-biaya, denda-denda (apabila ada), dan pajak-pajak sebagaimana diatur berdasarkan Perjanjian PPJB GS 218 ini;
- b. Perseroan telah menandatangani berita acara serah terima unit apartemen;
- c. Sertipikat hak milik atas unit apartemen yang didaftarkan pertama kali atas nama Helindo telah diterbitkan oleh pihak yang berwenang dan telah diterima oleh Helindo; dan
- d. Perseroan memenuhi persyaratan sebagai pemilik Unit Apartemen sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Pengalihan PPJB GS 218

Adapun terkait pengalihan PPJB GS 218 diatur antara lain:

- a. Perseroan tidak dapat mengalihkan atau memindahkan setiap dan seluruh hak dan kewajibannya sebagaimana diuraikan dalam PPJB GS 218 ini tanpa persetujuan tertulis dari Helindo. Dalam hal terjadi pengalihan tersebut, Perseroan wajib membayar biaya administrasi sebesar 5% (lima persen) dari harga jual beli ditambah dengan biaya dan/atau pajak-pajak yang terutang sehubungan dengan pengalihan tersebut;
- b. Pihak yang menerima pengalihan tersebut, sebelum pelaksanaan pengalihan wajib menyatakan tunduk dan terikat secara hukum dan karenanya menerima hak dan kewajiban sesuai dengan ketentuan dan syarat dalam PPJB GS 218 ini menggantikan kedudukan Perseroan sepenuhnya; dan
- c. PPJB GS 218 ini tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia atau bubar akan tetapi berlaku turun temurun dan harus dipenuhi oleh (para) ahli waris atau pengganti hak dari pihak yang meninggal dunia atau perusahaan yang bubar tersebut.

Kelalaian

Terkait kelalaian terhadap PPJB GS 218 ini diatur antara lain sebagai berikut:

- a. Apabila Helindo tidak dapat menyelesaikan pembangunan Tower A pada waktu penyelesaian pembangunan dan jangka waktu pembangunan sebagaimana yang telah ditentukan di dalam PPJB GS 218 ini, maka Helindo dikenakan denda sebesar 1% (satu persen) per bulan dari seluruh jumlah yang telah dibayarkan oleh Perseroan dan maksimum denda sebesar 3% (tiga persen) dari seluruh jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Perseroan; dan
- b. Apabila Perseroan lalai melaksanakan kewajiban tepat pada waktunya, maka Perseroan dikenakan denda sebesar 1‰ (satu per mil) dari jumlah angsuran/pembayaran yang telah jatuh tempo, setiap hari keterlambatan terhitung sejak tanggal jatuh tempo sampai tanggal dilaksankannya pembayaran dimaksud.

Pembatalan dan Akibat Pembatalan PPJB

PPJB GS 218 ini batal demi hukum antara lain dalam hal:

- a. Perseroan lalai dalam melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran dan/atau pelunasan harga jual beli dan/atau biaya pengelolaan dan/atau dana cadangan pengelolaan, biaya-biaya, denda atau pembayaran lainnya yang wajib dibayar berdasarkan Perjanjian PPJB Grand Sudirman ini selama 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal jadwal kewajiban pembayaran yang telah jatuh tempo;
- b. Perseroan memindahtangankan unit apartemen dengan melanggar ketentuan yang telah diatur di dalam PPJB GS 218 ini;
- c. Perseroan tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan kepada Bank pemberi KPA sesuai dengan syarat-syarat yang diatur dalam Akta Pengakuan Hutang dan/atau Perjanjian Kredit dan Bank pemberi KPA tersebut meminta Helindo melunasi seluruh kewajiban Perseroan; dan
- d. Perseroan dengan suatu keputusan atau pernyataan dari pengadilan dinyatakan pailit atau menunda pembayaran, dalam hal PPJB GS 218 ini berakhir 1 (satu) hari sebelum keputusan tersebut dikeluarkan oleh hakim Pengadilan Niaga.

Dalam hal Perseroan membatalkan Perjanjian PPJB Grand Sudirman secara sepihak, maka tanda jadi, uang muka dan jumlah uang yang merupakan bagian dari total harga jual beli yang telah dibayar kepada Helindo tidak dapat diminta kembali dan menjadi milik Helindo sepenuhnya.

Penyelesaian Sengketa

Setiap perselisihan yang timbul mengenai atau sebagai akibat dari pelaksanaan Perjanjian PPJB GS 218 ini akan diselesaikan secara musyawarah oleh Para Pihak. Namaun dalam hal penyelesaian secara musyawarah tidak dapat mencapai kesepakatan, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut melalui Pengadilan Negeri Balikpapan, Kalimantan Timur.

***Catatan:** PPJB GS 218 ini telah mengikat Perseroan sejak sebelum Perseroan dinyatakan efektif. Oleh karena itu, sepanjang tidak terdapat perubahan ketentuan di dalam PPJB GS 218, Perseroan tidak memiliki kewajiban untuk melakukan prosedur sebagaimana diatur di dalam POJK No. 17/2020.*

- 6. Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 219/PP/GS/HBS/II/2018 tanggal 21 Februari 2018 antara PT Helindo Bangunraya Sejahtera dengan Perseroan (“PPJB GS 219”), yang antara lain mengatur:**

Para Pihak

- a. Perseroan; dan
- b. Helindo.

Selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”.

Ketentuan Umum

Helindo akan/sedang/telah membangun gedung bertingkat yang terdiri dari unit-unit satuan rumah susun yang akan digunakan sebagai hunian di atas tanah yang merupakan kepemilikan Helindo yang terletak di Komplek Grand Sudirman Balikpapan dan Perseroan bermaksud untuk membeli unit apartemen di dalam Tower A pada Komplek Grand Sudirman tersebut.

Objek PPJB GS 219

- a. Unit apartemen yang merupakan satuan rumah susun hunian yang terletak di tower A lantai 20 unit 7 Komplek Grand Sudirman Balikpapan dengan luas semigross unit 124,18 m² dan luas netto unit 101,08 m²;
- b. Dalam hal terdapat selisih luas berupa kekurangan luas yang terletak di atas batas toleransi maka Helindo berkewajiban untuk mengembalikan jumlah uang yang telah dibayar oleh Perseroan, jumlah uang tersebut adalah senilai dengan selisih luas di atas batas toleransi tersebut tetapi tidak termasuk batas toleransi dengan menggunakan satuan harga yang dipakai

- untuk menghitung Harga Jual Beli diluar Pajak Penambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penjualan Barang Mewah (PPnBM) (apabila ada); dan
- c. Dalam hal selisih luas berupa kelebihan luas yang terletak di atas batas toleransi tersebut, maka Perseroan berkewajiban untuk membayar sejumlah uang sebagai tambahan harga jual beli, jumlah uang tersebut adalah senilai dengan selisih luas di atas batas toleransi tersebut, tetapi tidak termasuk batas toleransi, dengan menggunakan satuan harga yang dipakai untuk menghitung harga jual beli dalam Perjanjian PPJB GS 219 dan jumlah uang yang wajib dilunasi oleh Perseroan kepada Helindo sebelum tanggal penandatanganan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Harga Jual-Beli

Harga jual beli unit apartemen yang telah disepakati oleh Para Pihak adalah sebagai berikut:

- a. Harga Netto : Rp. 2.821.000.000,- (dua miliar delapan ratus dua puluh satu juta Rupiah);
- b. PPN 10% : Rp. 282.100.000,- (dua ratus delapan puluh dua juta seratus ribu Rupiah);
- c. Harga Jual Bersih : Rp. 3.103.100.000,- (tiga miliar seratus tiga juta seratus ribu Rupiah).

Harga jual beli telah termasuk pajak pertambahan nilai, izin mendirikan bangunan induk, pemasangan instalasi listrik, pemasangan instalasi jaringan telepon dan satu sambungan telepon apabila tersedia, pemasangan instalasi jaringan air bersih, pembuatan ijin layak huni/ijin penggunaan bangunan induk yang pertama kali, dan furniture.

Namun harga jual beli tersebut tidak termasuk biaya akta jual beli, pajak penjualan barang mewah, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Biaya pengurusan dari pertelaan sampai dengan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun terdaftar ke atas nama Perseroan, iuran bulanan listrik, iuran bulanan air, iuran bulanan telepon, biaya pengelolaan dan dana cadangan pengelolaan, premi asuransi atas unit apartemen, biaya pengurusan kredit pemilikan unit apartemen, pajak bumi dan biaya-biaya dan pajak-pajak lainnya yang telah ditetapkan dan/atau yang akan ditetapkan kemudian oleh yang berwenang.

Cara Pembayaran

Perseroan berkewajiban untuk melakukan pembayaran, yakni melakukan penulisan Rp. 2.821.000.000,- (dua miliar delapan ratus dua puluh satu juta Rupiah) tanggal 18 November 2009 dan setiap pembayaran harga jual beli harus berupa bilyet giro atau langsung ditransfer ke rekening Helindo.

Penyerahan Objek PPJB GS 219

- a. Helindo akan melakukan penyerahan secara fisik atas unit apartemen kepada Perseroan berdasarkan kesepakatan dalam PPJB GS 219 ini dengan ketentuan bahwa Perseroan telah melunasi total harga jual beli, denda (apabila ada), pajak-pajak dan biaya-biaya lainnya menurut PPJB GS 219 ini; dan
- b. Pada waktu penyerahan, Helindo dan Perseroan akan menandatangani berita acara serah terima sebagai bukti penyerahan fisik unit apartemen.

Masa Pemeliharaan

Helindo berkewajiban untuk memberikan pemeliharaan selama jangka waktu 90 (sembilan puluh) Hari Kalender terhitung sejak waktu penyerahan dengan ketentuan bahwa:

- a. Kewajiban Helindo hanya terbatas pada konstruksi unit apartemen;

- b. Kerusakan-kerusakan dan/atau tidak berfungsinya instalasi, mekanikal, elektrik unit apartemen tersebut bukan disebabkan oleh kesalahan pemakaia Perseroan dan/atau pihak lain yang menempati/menghuni unit apartemen;
- c. Perseroan belum mengadakan perubahan dan/atau perbaikan dalam bentuk apapun terhadap unit apartemen yang bersangkutan; dan
- d. Dalam hal selama berlangsungnya masa pemeliharaan terjadi kerusakan pada unit apartemen yang disebabkan oleh peristiwa keadaan kahar maka Helindo dibebaskan dari kewajiban untuk melakukan perbaikan-perbaikan atas kerusakan yang terjadi dan oleh karenanya hal tersebut menjadi beban dan tanggungjawab sepenuhnya pada Perseroan.

Hak dan Kewajiban Perseroan dan Helindo

Berdasarkan Perjanjian PPJB GS 219 ini, Perseroan dan Helindo memiliki hak dan kewajiban yang antara lain terdiri atas:

- a. Helindo berkewajiban menyelesaikan pembangunan Tower A sesuai dengan kesepakatan yang termaktub dalam PPJB GS 219 ini kecuali disebabkan oleh peristiwa keadaan kahar; dan
- b. Perseroan berkewajiban untuk melakukan pembayaran sesuai dengan ketentuan dalam PPJB GS 219.

Pernyataan dan Jaminan

- a. Helindo menyatakan bahwa unit apartemen merupakan kepemilikan Helindo dan hanya dapat dijual/dipindah-tanggankan oleh Helindo dan oleh karenanya Perseroan tidak akan mendapat suatu tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas unit apartemen tersebut dan unit apartemen tersebut tidak dalam suatu proses perkara dan tidak terkena sitaan;
- b. Perseroan menyatakan berhak dan berwenang berdasarkan ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia untuk melakukan tindakan hukum dalam PPJB GS 219 ini maupun nantinya dalam akta jual beli dan telah mendapatkan persetujuan yang diperlukan mengenai hal tersebut serta berada dalam keadaan sadar, sehat dan secara sukarela menandatangani PPJB GS 219 ini tanpa tekanan dari pihak manapun juga; dan
- c. Perseroan juga menyatakan memiliki kesanggupan dan kemampuan untuk memenuhi ketentuan-ketentuan yang termaktub dalam Perjanjian ini termasuk antara lain memenuhi kewajiban-kewajiban pembayaran sebagaimana diuraikan dalam PPJB GS 219 ini namun tidak terbatas untuk memenuhi kewajiban-kewajiban pembayaran.

Penandatanganan Akta Jual-Beli

Para Pihak sepakat untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditunjuk oleh Helindo dengan ketentuan:

- a. Perseroan telah melunasi seluruh harga jual beli, biaya pengelolaan dana cadangan pengelolaan, biaya-biaya, denda-denda (apabila ada), dan pajak-pajak sebagaimana diatur berdasarkan Perjanjian PPJB GS 219 ini;
- b. Perseroan telah menandatangani berita acara serah terima unit apartemen;
- c. Sertipikat hak milik atas unit apartemen yang didaftarkan pertama kali atas nama Helindo telah diterbitkan oleh pihak yang berwenang dan telah diterima oleh Helindo; dan
- d. Perseroan memenuhi persyaratan sebagai pemilik Unit Apartemen sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Pengalihan PPJB GS 219

Adapun terkait pengalihan PPJB GS 219 diatur antara lain:

- a. Perseroan tidak dapat mengalihkan atau memindahkan setiap dan seluruh hak dan kewajibannya sebagaimana diuraikan dalam PPJB GS 219 ini tanpa persetujuan tertulis dari Helindo. Dalam hal terjadi pengalihan tersebut, Perseroan wajib membayar biaya administrasi

- sebesar 5% (lima persen) dari harga jual beli ditambah dengan biaya dan/atau pajak-pajak yang terutang sehubungan dengan pengalihan tersebut;
- b. Pihak yang menerima pengalihan tersebut, sebelum pelaksanaan pengalihan wajib menyatakan tunduk dan terikat secara hukum dan karenanya menerima hak dan kewajiban sesuai dengan ketentuan dan syarat dalam PPJB GS 219 ini menggantikan kedudukan Perseroan sepenuhnya; dan
 - c. PPJB GS 219 ini tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia atau bubar akan tetapi berlaku turun temurun dan harus dipenuhi oleh (para) ahli waris atau pengganti hak dari pihak yang meninggal dunia atau perusahaan yang bubar tersebut.

Kelalaian

Terkait kelalaian terhadap PPJB GS 219 ini diatur antara lain sebagai berikut:

- a. Apabila Helindo tidak dapat menyelesaikan pembangunan Tower A pada waktu penyelesaian pembangunan dan jangka waktu pembangunan sebagaimana yang telah ditentukan di dalam PPJB GS 219 ini, maka Helindo dikenakan denda sebesar 1% (satu persen) per bulan dari seluruh jumlah yang telah dibayarkan oleh Perseroan dan maksimum denda sebesar 3% (tiga persen) dari seluruh jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Perseroan; dan
- b. Apabila Perseroan lalai melaksanakan kewajiban tepat pada waktunya, maka Perseroan dikenakan denda sebesar 1‰ (satu per mil) dari jumlah angsuran/pembayaran yang telah jatuh tempo, setiap hari keterlambatan terhitung sejak tanggal jatuh tempo sampai tanggal dilaksanakannya pembayaran dimaksud.

Pembatalan dan Akibat Pembatalan PPJB GS 2019

PPJB GS 219 ini batal demi hukum antara lain dalam hal:

- a. Perseroan lalai dalam melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran dan/atau pelunasan harga jual beli dan/atau biaya pengelolaan dan/atau dana cadangan pengelolaan, biaya-biaya, denda atau pembayaran lainnya yang wajib dibayar berdasarkan Perjanjian PPJB Grand Sudirman ini selama 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal jadwal kewajiban pembayaran yang telah jatuh tempo;
- b. Perseroan memindahtangankan unit apartemen dengan melanggar ketentuan yang telah diatur di dalam PPJB GS 219 ini;
- c. Perseroan tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan kepada Bank pemberi KPA sesuai dengan syarat-syarat yang diatur dalam Akta Pengakuan Hutang dan/atau Perjanjian Kredit dan Bank pemberi KPA tersebut meminta Helindo melunasi seluruh kewajiban Perseroan; dan
- d. Perseroan dengan suatu keputusan atau pernyataan dari pengadilan dinyatakan pailit atau menunda pembayaran, dalam hal PPJB GS 219 ini berakhir 1 (satu) hari sebelum keputusan tersebut dikeluarkan oleh hakim Pengadilan Niaga.

Dalam hal Perseroan membatalkan PPJB GS 219 ini secara sepihak, maka tanda jadi, uang muka dan jumlah uang yang merupakan bagian dari total harga jual beli yang telah dibayar kepada Helindo tidak dapat diminta kembali dan menjadi milik Helindo sepenuhnya.

Penyelesaian Sengketa

Setiap perselisihan yang timbul mengenai atau sebagai akibat dari pelaksanaan Perjanjian PPJB GS 219 ini akan diselesaikan secara musyawarah oleh Para Pihak. Namun dalam hal penyelesaian secara musyawarah tidak dapat mencapai kesepakatan, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut melalui Pengadilan Negeri Balikpapan, Kalimantan Timur.

Catatan: PPJB GS 219 ini telah mengikat Perseroan sejak sebelum Perseroan dinyatakan efektif. Oleh karena itu, sepanjang tidak terdapat perubahan ketentuan di dalam PPJB GS 219, Perseroan tidak memiliki kewajiban untuk melakukan prosedur sebagaimana yang diatur di dalam POJK No. 17/2020.

7. **Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 220/PP/GS/HBS/II/2018 tanggal 21 Februari 2018 antara PT Helindo Bangunraya Sejahtera dengan Perseroan ("PPJB GS 220"), yang antara lain mengatur:**

Para Pihak

- a. Perseroan; dan
- b. Helindo.

Selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "Para Pihak".

Ketentuan Umum

Helindo akan/sedang/telah membangun gedung bertingkat yang terdiri dari unit-unit satuan rumah susun yang akan digunakan sebagai hunian di atas tanah yang merupakan kepemilikan Helindo yang terletak di Komplek Grand Sudirman Balikpapan dan Perseroan bermaksud untuk membeli unit apartemen di dalam Tower A pada Komplek Grand Sudirman tersebut.

Objek PPJB GS 220

- a. Unit apartemen yang merupakan satuan rumah susun hunian yang terletak di tower A lantai 8 unit 7 Komplek Grand Sudirman Balikpapan dengan luas semigross unit 124,18 m² dan luas netto unit 101,08 m².
- b. Dalam hal terdapat selisih luas berupa kekurangan luas yang terletak di atas batas toleransi maka Helindo berkewajiban untuk mengembalikan jumlah uang yang telah dibayar oleh Perseroan, jumlah uang tersebut adalah senilai dengan selisih luas di atas batas toleransi tersebut tetapi tidak termasuk batas toleransi dengan menggunakan satuan harga yang dipakai untuk menghitung Harga Jual Beli diluar Pajak Penambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penjualan Barang Mewah (PPnBM) (apabila ada); dan
- c. Dalam hal selisih luas berupa kelebihan luas yang terletak di atas batas toleransi tersebut, maka Perseroan berkewajiban untuk membayar sejumlah uang sebagai tambahan harga jual beli, jumlah uang tersebut adalah senilai dengan selisih luas di atas batas toleransi tersebut, tetapi tidak termasuk batas toleransi, dengan menggunakan satuan harga yang dipakai untuk menghitung harga jual beli dalam Perjanjian PPJB GS 220 dan jumlah uang yang wajib dilunasi oleh Perseroan kepada Helindo sebelum tanggal penandatanganan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Harga Jual-Beli

Harga jual beli unit apartemen yang telah disepakati oleh Para Pihak adalah sebagai berikut:

- a. Harga Netto : Rp. 2.821.000.000,- (dua miliar delapan ratus dua puluh satu juta Rupiah);
- b. PPN 10% : Rp. 282.100.000,- (dua ratus delapan puluh dua juta seratus ribu Rupiah);
- c. Harga Jual Bersih : Rp. 3.103.100.000,- (tiga miliar seratus tiga juta seratus ribu Rupiah).

Harga jual beli telah termasuk pajak pertambahan nilai, izin mendirikan bangunan induk, pemasangan instalasi listrik, pemasangan instalasi jaringan telepon dan satu sambungan telepon apabila tersedia, pemasangan instalasi jaringan air bersih, pembuatan ijin layak huni/ijin penggunaan bangunan induk yang pertama kali, dan furniture.

Namun harga jual beli tersebut tidak termasuk biaya akta jual beli, pajak penjualan barang mewah, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Biaya pengurusan dari pertelaan sampai dengan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun terdaftar ke atas nama Perseroan, iuran bulanan listrik, iuran bulanan air, iuran bulanan telepon, biaya pengelolaan dan dana cadangan pengelolaan, premi

asuransi atas unit apartemen, biaya pengurusan kredit pemilikan unit apartemen, pajak bumi dan biaya-biaya dan pajak-pajak lainnya yang telah ditetapkan dan/atau yang akan ditetapkan kemudian oleh yang berwenang.

Cara Pembayaran

Perseroan berkewajiban untuk melakukan pembayaran, yakni melakukan penulisan Rp. 2.821.000.000,- (dua miliar delapan ratus dua puluh satu juta Rupiah) tanggal 18 November 2009 dan setiap pembayaran harga jual beli harus berupa bilyet giro atau langsung ditransfer ke rekening Helindo.

Penyerahan Objek PPJB GS 220

- a. Helindo akan melakukan penyerahan secara fisik atas unit apartemen kepada Perseroan berdasarkan kesepakatan dalam PPJB GS 220 ini dengan ketentuan bahwa Perseroan telah melunasi total harga jual beli, denda (apabila ada), pajak-pajak dan biaya-biaya lainnya menurut PPJB GS 220 ini; dan
- b. Pada waktu penyerahan, Helindo dan Perseroan akan menandatangani berita acara serah terima sebagai bukti penyerahan fisik unit apartemen.

Masa Pemeliharaan

Helindo berkewajiban untuk memberikan pemeliharaan selama jangka waktu 90 (sembilan puluh) Hari Kalender terhitung sejak waktu penyerahan dengan ketentuan bahwa:

- a. Kewajiban Helindo hanya terbatas pada konstruksi unit apartemen;
- b. Kerusakan-kerusakan dan/atau tidak berfungsinya instalasi, mekanikal, elektrikal unit apartemen tersebut bukan disebabkan oleh kesalahan pemakaia Perseroan dan/atau pihak lain yang menempati/menghuni unit apartemen;
- c. Perseroan belum mengadakan perubahan dan/atau perbaikan dalam bentuk apapun terhadap unit apartemen yang bersangkutan; dan
- d. Dalam hal selama berlangsungnya masa pemeliharaan terjadi kerusakan pada unit apartemen yang disebabkan oleh peristiwa keadaan kahar maka Helindo dibebaskan dari kewajiban untuk melakukan perbaikan-perbaikan atas kerusakan yang terjadi dan oleh karenanya hal tersebut menjadi beban dan tanggungjawab sepenuhnya pada Perseroan.

Hak dan Kewajiban Perseroan dan Helindo

Berdasarkan Perjanjian PPJB GS 220 ini, Perseroan dan Helindo memiliki hak dan kewajiban yang antara lain terdiri atas:

- a. Helindo berkewajiban menyelesaikan pembangunan Tower A sesuai dengan kesepakatan yang termaktub dalam PPJB GS 220 ini kecuali disebabkan oleh peristiwa keadaan kahar; dan
- b. Perseroan berkewajiban untuk melakukan pembayaran sesuai dengan ketentuan dalam PPJB GS 220.
- c.

Pernyataan dan Jaminan

- a. Helindo menyatakan bahwa unit apartemen merupakan kepemilikan Helindo dan hanya dapat dijual/dipindah-tanggankan oleh Helindo dan oleh karenanya Perseroan tidak akan mendapat suatu tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas unit apartemen tersebut dan unit apartemen tersebut tidak dalam suatu proses perkara dan tidak terkena sitaan;
- b. Perseroan menyatakan berhak dan berwenang berdasarkan ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia untuk melakukan tindakan hukum dalam PPJB GS 220 ini maupun nantinya dalam akta jual beli dan telah mendapatkan persetujuan yang diperlukan mengenai hal tersebut serta berada dalam keadaan sadar, sehat dan secara sukarela menandatangani PPJB GS 220 ini tanpa tekanan dari pihak manapun juga; dan

- c. Perseroan juga menyatakan memiliki kesanggupan dan kemampuan untuk memenuhi ketentuan-ketentuan yang termaktub dalam Perjanjian ini termasuk antara lain memenuhi kewajiban-kewajiban pembayaran sebagaimana diuraikan dalam PPJB GS 220 ini namun tidak terbatas untuk memenuhi kewajiban-kewajiban pembayaran.

Penandatanganan Akta Jual-Beli

Para Pihak sepakat untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditunjuk oleh Helindo dengan ketentuan:

- a. Perseroan telah melunasi seluruh harga jual beli, biaya pengelolaan dana cadangan pengelolaan, biaya-biaya, denda-denda (apabila ada), dan pajak-pajak sebagaimana diatur berdasarkan Perjanjian PPJB GS 220 ini;
- b. Perseroan telah menandatangani berita acara serah terima unit apartemen;
- c. Sertipikat hak milik atas unit apartemen yang didaftarkan pertama kali atas nama Helindo telah diterbitkan oleh pihak yang berwenang dan telah diterima oleh Helindo; dan
- d. Perseroan memenuhi persyaratan sebagai pemilik Unit Apartemen sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Pengalihan PPJB GS 220

Adapun terkait pengalihan PPJB GS 220 diatur antara lain:

- a. Perseroan tidak dapat mengalihkan atau memindahkan setiap dan seluruh hak dan kewajibannya sebagaimana diuraikan dalam PPJB GS 220 ini tanpa persetujuan tertulis dari Helindo. Dalam hal terjadi pengalihan tersebut, Perseroan wajib membayar biaya administrasi sebesar 5% (lima persen) dari harga jual beli ditambah dengan biaya dan/atau pajak-pajak yang terutang sehubungan dengan pengalihan tersebut;
- b. Pihak yang menerima pengalihan tersebut, sebelum pelaksanaan pengalihan wajib menyatakan tunduk dan terikat secara hukum dan karenanya menerima hak dan kewajiban sesuai dengan ketentuan dan syarat dalam PPJB GS 220 ini menggantikan kedudukan Perseroan sepenuhnya; dan
- c. PPJB GS 220 ini tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia atau bubar akan tetapi berlaku turun temurun dan harus dipenuhi oleh (para) ahli waris atau pengganti hak dari pihak yang meninggal dunia atau perusahaan yang bubar tersebut.

Kelalaian

Terkait kelalaian terhadap PPJB GS 220 ini diatur antara lain sebagai berikut:

- a. Apabila Helindo tidak dapat menyelesaikan pembangunan Tower A pada waktu penyelesaian pembangunan dan jangka waktu pembangunan sebagaimana yang telah ditentukan di dalam PPJB GS 220 ini, maka Helindo dikenakan denda sebesar 1% (satu persen) per bulan dari seluruh jumlah yang telah dibayarkan oleh Perseroan dan maksimum denda sebesar 3% (tiga persen) dari seluruh jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Perseroan; dan
- b. Apabila Perseroan lalai melaksanakan kewajiban tepat pada waktunya, maka Perseroan dikenakan denda sebesar 1‰ (satu per mil) dari jumlah angsuran/pembayaran yang telah jatuh tempo, setiap hari keterlambatan terhitung sejak tanggal jatuh tempo sampai tanggal dilaksanakannya pembayaran dimaksud.

Pembatalan dan Akibat Pembatalan PPJB GS 220

PPJB GS 220 ini batal demi hukum antara lain dalam hal:

- a. Perseroan lalai dalam melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran dan/atau pelunasan harga jual beli dan/atau biaya pengelolaan dan/atau dana cadangan pengelolaan, biaya-biaya, denda atau pembayaran lainnya yang wajib dibayar berdasarkan Perjanjian PPJB

- Grand Sudirman ini selama 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal jadwal kewajiban pembayaran yang telah jatuh tempo;
- b. Perseroan memindahtangankan unit apartemen dengan melanggar ketentuan yang telah diatur di dalam PPJB GS 220 ini;
 - c. Perseroan tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan kepada Bank pemberi KPA sesuai dengan syarat-syarat yang diatur dalam Akta Pengakuan Hutang dan/atau Perjanjian Kredit dan Bank pemberi KPA tersebut meminta Helindo melunasi seluruh kewajiban Perseroan; dan
 - d. Perseroan dengan suatu keputusan atau pernyataan dari pengadilan dinyatakan pailit atau menunda pembayaran, dalam hal PPJB GS 220 ini berakhir 1 (satu) hari sebelum keputusan tersebut dikeluarkan oleh hakim Pengadilan Niaga.

Dalam hal Perseroan membatalkan PPJB GS 220 ini secara sepihak, maka tanda jadi, uang muka dan jumlah uang yang merupakan bagian dari total harga jual beli yang telah dibayar kepada Helindo tidak dapat diminta kembali dan menjadi milik Helindo sepenuhnya.

Penyelesaian Sengketa

Setiap perselisihan yang timbul mengenai atau sebagai akibat dari pelaksanaan Perjanjian PPJB GS 220 ini akan diselesaikan secara musyawarah oleh Para Pihak. Namun dalam hal penyelesaian secara musyawarah tidak dapat mencapai kesepakatan, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut melalui Pengadilan Negeri Balikpapan, Kalimantan Timur.

***Catatan:** PPJB GS 220 ini telah mengikat Perseroan sejak sebelum Perseroan dinyatakan efektif. Oleh karena itu sepanjang tidak terdapat perubahan ketentuan di dalam PPJB GS 220, Perseroan tidak memiliki kewajiban untuk melakukan prosedur sebagaimana diatur di dalam POJK No. 17/2020.*

8. **Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan Palm Hill Golf Club antara PT Sentul Golf Utama dan Perseroan tanggal 18 Agustus 2021 yang dilegalisasi oleh Erik Felany Wijaya, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten bogor dengan Nomor Legalisasi 1/Leg/VIII/NOT/2021 tanggal 18 Agustus 2021 sebagaimana telah ditegaskan dengan Akta Penegasan Atas Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan Palm Hill Golf Club No. 2 tanggal 28 Maret 2022 yang dibuat di hadapan Erik Felany Wijaya, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Bogor dan telah diubah oleh Addendum Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan Palm Hill Golf Club Utama tanggal 13 Desember 2022 (“Perjanjian Kerjasama SGU”), yang mengatur antara lain:**

Para Pihak

- a. PT Sentul Golf Utama (“SGU”); dan
- b. Perseroan.

secara bersama-sama disebut sebagai “**Para Pihak**”.

Maksud dan Tujuan

- a. Para Pihak dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk melaksanakan Kerjasama pengembangan/pembangunan proyek dengan tujuan menghasilkan sejumlah bangunan, tanah atau kavling, yang siap dipasarkan untuk umum, dilengkapi dengan fasos/fasum dan fasilitas lainnya, dengan tujuan memperoleh keuntungan dikemudian hari yang akan dibagi antara Para Pihak secara proporsional; dan
- b. Para pihak sepakat untuk pengembangan, pembangunan, dan pengelolaan tanah untuk fasilitas lainnya sebagaimana yang ditetapkan dalam master plan.

Jangka Waktu

- a. Jangka waktu kerjasama ini berlaku sejak tanggal ditandatanganinya perjanjian ini oleh Para Pihak dan akan berakhir apabila:
 - 1) Berakhirnya masa penjualan properti hingga seluruh unit baik hunian maupun non hunian habis terjual atau masa penjualan sudah melebihi waktu 7 (tujuh) tahun kalender terhitung sejak tanggal berita acara setah terima lahan seluas 76 Ha (tujuh puluh enam hektar);
 - 2) Pelaksanaan pekerjaan proyek telah selesai dengan dibuktikan telah habisnya masa pemeliharaan pekerjaan kontraktor dan hak serta kewajiban antara Joint Venture (“JO”) dengan pembeli/konsumen, pihak ketiga dan/atau instansi Pemerintah yang terkait dan berwenang dalam rangka pelaksanaan atau penyelesaian proyek telah terpenuhi semuanya tanpa menimbulkan tunggakan kewajiban atau permasalahan yang tertunda;
- b. Para Pihak sepakat dan mengikatkan diri bahwa apabila jangka waktu kerja sama telah berakhir berdasarkan kondisi pada point a angka 1), maka Para Pihak hanya akan mengakhiri masa penjualan, namun Para Pihak tetap bertanggung jawab terhadap penyelesaian proyek meliputi kegiatan sebagaimana dimaksud dalam point b angka 2) di atas;
- c. Para Pihak sepakat dan mengikatkan diri bahwa apabila jangka waktu Kerjasama telah berakhir sesuai dengan kondisi sebagaimana dimaksud pada point a angka 2) di atas, maka Para Pihak akan segera menunjuk dan mengangkat auditor independen yang tidak terafiliasi dalam pelaksanaan perjanjian ini sampai dengan berakhirnya perjanjian ini, untuk melakukan pemeriksaan dan audit secara menyeluruh terhadap aspek keuangan dan pembukuan JO dan menghasilkan laporan audit, neraca, dan pernyataan laba/rugi.

Pengembangan Kerjasama

Terkait pengembangan kerjasama di atur, antara lain:

- a. SGU wajib menyediakan tanah seluas 76 Ha (tujuh puluh enam hektar) dengan memenuhi ketentuan pada Perjanjian Kerjasama SGU dan Perseroan wajib menjamin kesediaan dana modal kerja tanpa bunga dan Perseroan melalui JO akan melakukan pengelolaan dan pengembangan tanah serta menyediakan *technical advisory know how* untuk kepentingan proyek;
- b. Perbedaan dan/atau perubahan luas tanah:
 - 1) Apabila di kemudian hari setelah ditandatanganinya Perjanjian Kerjasama SGU ditemukan perbedaan luasan antara hasil ukur di lapangan dengan luas tanah yang tercantum di dalam perjanjian ini setelah dilakukan pengukuran ulang tanah oleh instansi Pemerintah yang berwenang dan/atau dilaksanakan sertifikasi tanah, maka Para Pihak sepakat untuk luasan akan mengacu pada hasil ukur lapangan yang dilakukan oleh instansi Pemerintah yang berwenang berdasarkan surat ukur, dan akan mengaturnya kembali dalam addendum perjanjian;
 - 2) Apabila di kemudian hari terdapat pengurangan penambahan luas tanah yang disebabkan karena peraturan Pemerintah maka Para Pihak sepakat untuk menghitung ulang business plan dan mengaturnya dalam addendum perjanjian;
 - 3) Badan pelaksana berwenang sepenuhnya untuk melakukan perencanaan, pembangunan, dan pengelolaan Kawasan (estate management) proyek yang disepakati oleh Para Pihak; dan
 - 4) Pelaksanaan proyek dilakukan secara bertahap per cluster dengan memperhatikan perkembangan riset dan asumsi pasar yang dinamis serta mengacu pada business plan yang disusun dan ditetapkan bersama oleh Para Pihak dari waktu ke waktu sebagaimana

tercantum dalam business plan dan perubahan-perubahannya yang disepakati bersama oleh Para Pihak.

Pembentukan Joint Venture

- a. Para Pihak akan membuat kerjasama dalam bentuk penyertaan modal bersama dalam Perseroan *joint venture* dengan kondisi komposisi penyertaan modal pada saat pendirian JV adalah sebagai berikut:
 - 1) Pihak Pertama: 50% (lima puluh persen);
 - 2) Pihak Kedua: 50% (lima puluh persen).
- b. Properti residential/komersial/kavling/tanah yang tidak dan/atau belum dijual kepada publik yang akan dimiliki oleh Para Pihak melalui Perseroan joint venture, seperti misalnya tempat yang disewakan untuk restaurant, toko, perkantoran, hunian dan fasilitas pendukung lainnya dan dianggap akan memiliki nilai tinggi di kemudian hari, adalah bagian dari property yang akan dimiliki oleh Para Pihak melalui Perseroan joint venture termasuk dan tidak terbatas pada tempat yang disewakan untuk restaurant, toko, dan fasilitas pendukung lainnya.

Pembentukan JO Badan Pelaksana dan Badan Pengawas

Adapun terkait pembentukan JO badan pelaksana dan badan pengawas diatur, antara lain:

- a. Para Pihak dengan ini sepakat untuk membentuk JO dan diberi nama JO Trinit Sentul yang akan berkedudukan di Sentul, Desa Kadumunggu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor;
- b. Manajemen JO dipimpin oleh Perseroan namun SGU berhak melakukan pengawasan dan pendampingan;
- c. JO diurus oleh suatu badan pelaksana dan diawasi oleh suatu badan pengawas;
- d. Ketua dan wakil ketua bersama-sama berhak dan berwenang mewakili badan pelaksana;
- e. Apabila ketua berhalangan hal mana tidak diperlukan bukti kepada pihak lain, maka badan pelaksana diwakili oleh wakil ketua bersama-sama dengan seorang badan pelaksana perwakilan dari SGU. Apabila wakil ketua berhalangan, hal mana tidak diperlukan bukti kepada pihak lain, maka badan pelaksana diwakili oleh ketua bersama-sama dengan seorang anggota dai perwakilan Perseroan. Dan apabila ketua dan wakil ketua juga berhalangan, hal mana tidak diperlukan bukti kepada pihak lain, maka badan pelaksana diwakili oleh dua anggota perwakilan dari Para Pihak;
- f. Badan pelaksana berhak dan berwenang mewakili JO;
- g. Badan pelaksana dipilih dan diangkat oleh Para Pihak bersama-sama untuk masa jabatan selama JO berlangsung dengan tidak mengurangi hak Para Pihak untuk secara bersama-sama memberhentikan mereka sewaktu-waktu dengan surat keputusan bersama Para Pihak; dan
- h. Apabila salah seorang anggota badan pelaksana diberhentikan oleh Para Pihak, maka setelah pemberhentian tersebut harus segera diangkat penggantinya oleh Para Pihak dari calon yang diajukan (didominasi) oleh pihak yang perwakilannya diberhentikan.

Kewajiban SGU

Kewajiban-kewajiban dari SGU, antara lain:

- a. Menyelesaikan proses sertifikasi tanah-tanah yang belum bersertipikat menjadi sertifikat tanah atas nama SGU dengan biaya sepenuhnya menjadi tanggung jawab SGU;

- b. Memenuhi seluruh ketentuan dalam perjanjian ini;
- c. Menyediakan tanah dalam keadaan siap dikembangkan, dalam arti bahwa tanah tidak dalam kondisi sedang dihuni dan atau dikuasai oleh pihak lain manapun, tidak sedang dijaminkan, dibawah suatu sitaan maupun sengketa dalam bentuk apapun baik sebagian maupun seluruhnya;
- d. Membuat kuasa-kuasa kepada JO sesuai dengan perjanjian ini, dengan hak substitusi yang tidak dapat ditarik kembali baik sebagian maupun seluruhnya, dimana kuasa tersebut tetap berlaku selama perjanjian ini berlangsung. Kuasa tersebut termasuk pada kuasa untuk perizinan, mengelola tanah, memasarkan, menjual dan menerima pembayaran hasil penjualan proyek, maupun untuk menjalin kerja sama dengan bank/Lembaga keuangan ataupun mengadakan perjanjian kerja sama yang relevan dalam rangka pembangunan dan operasional proyek;
- e. Apabila diperlukan maka SGU akan memberikan persetujuan untuk menjaminkan sertipikat hak atas tanah untuk kepentingan pendanaan yang diperlukan untuk mendapatkan pendanaan pembangunan ataupun kredit pemilikan rumah dengan persetujuan tertulis dari SGU;
- f. SGU wajib membayar pajak bumi dan bangunan atas tanah beserta tunggakan-tunggakannya (jika ada) sampai dengan SPPT PBB tahun 2021; dan
- g. Apabila sebelum dan/atau selama pelaksanaan proyek dapat dibuktikan bahwa tanah dalam keadaan sengketa dengan pihak lain yang tidak/atau belum pernah diberitahukan sebelumnya oleh SGU kepada Perseroan, maka SGU wajib menyelesaikan sengketa tersebut dengan biaya serta usaha SGU sepenuhnya selambat-lambatnya dalam jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak terjadi/diketahuinya sengketa. Apabila SGU tidak dapat menyelesaikan sengketa yang timbul dalam jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak terjadi/diketahuinya sengketa maka Para Pihak sepakat untuk membicarakan kembali mengenai pelaksanaan perjanjian ini.

Kewajiban Perseroan

Kewajiban-kewajiban dari Perseroan, antara lain:

- a. Menyediakan modal kerja tanpa bunga untuk pelaksanaan pembangunan proyek sesuai dengan tahapan pembangunan dan apabila Perseroan tidak dapat memenuhi kewajiban ini yang ditandai dengan gagal dibangunnya proyek, maka Para Pihak sepakat membatalkan perjanjian ini dan segala biaya yang telah dikeluarkan menjadi tanggung jawab masing-masing;
- b. Bersama-sama dengan JO melakukan pemasaran dan pembangunan dengan luasan kurang lebih 76 Ha (tujuh puluh enam hektar) sebagai prioritas pengembangan (setelah) bidang tanah diserahkan di Notaris;
- c. Menyediakan dan melakukan pengelolaan, *technical advisory know how* dan pengalaman untuk pengembangan dan kelancaran pelaksanaan proyek;
- d. Memberikan bantuan asistensi, supervise maupun karyawan ahli yang diperlukan oleh JO; dan
- e. Mengusahakan dan mengizinkan pemakaian hak kekayaan intelektual atas merek dagang dan logo Trinitiland atau merek-merek lain milik Trinitiland sebagai atribut proyek selama jangka waktu kerja sama.

Pembayaran Harga Pokok Tanah

- a. Para Pihak sepakat untuk menetapkan harga pokok atas tanah yang akan dilakukan pengembangan adalah sebagai berikut:

- 1) Pembayaran harga pokok tanah mentah residential kepada SGU adalah sebesar Rp. 1.000.000,-/m² (satu juta Rupiah) per meter gross ("**Tanah Mentah Residential**"), harga pokok tanah mentah tersebut akan mengalami kenaikan sebesar 10% (sepuluh persen) per tahun dihitung dari pokok harga awal perjanjian ini dan berlaku mulai 1 (satu) tahun kalender sejak serah terima tanah yang dibuktikan dengan ditandatanganinya berita acara serah terima lahan;
 - 2) Pembayaran harga pokok tanah komersial kepada SGU adalah sebesar Rp. 2.000.000,-/m² (dua juta Rupiah) per meter gross ("**Tanah Mentah Komersial**"), harga pokok tanah mentah tersebut akan mengalami kenaikan sebesar 10% (sepuluh persen) per tahun dihitung, dari pokok harga awal perjanjian ini dan berlaku mulai 1 (satu) tahun kalender sejak serah terima tanah yang dibuktikan dengan ditandatanganinya berita acara serah terima lahan;
- b. Jika terdapat sisa tanah yang belum dikembangkan setelah jangka waktu kerja sama berakhir maka sisa tanah tersebut akan dikembalikan kepada SGU, dengan ketentuan JO akan memperhitungkan biaya pembangunan fasilitas dan infrastruktur untuk cluster tersebut yang telah dilaksanakan atau direalisasikan;
 - c. Para Pihak sepakat untuk menetapkan untuk menetapkan skema tata cara pembayaran harga pokok tanah kepada SGU akan dilakukan sesuai dengan cara sebagai berikut:
 - 1) Dalam hal pembelian unit/konsumen melakukan pembayaran secara cash maka JO akan melakukan pembayaran harga tanah sebesar 100% (seratus persen) kepada SGU;
 - 2) Dalam hal pembelian unit/konsumen melakukan pembayaran dengan cara cicilan bertahap maka JO akan melakukan pembayaran harga tanah sebesar 50% (lima puluh persen) kepada SGU setelah pembeli unit/konsumen melakukan pembayaran sebesar 50% (lima puluh persen) dan sisa pembayaran sebesar 50% (lima puluh persen) setelah pembeli unit/konsumen selesai melakukan pembayaran sebesar 100% (seratus persen) kepada JO;
 - 3) Dalam hal konsumen menggunakan fasilitas kredit pemilikan apartemen/kredit pemilikan rumah maka JO akan melakukan pembayaran tanah sebesar 50% (lima puluh persen) kepada SGU setelah JO menerima pembayaran dari pembeli unit/konsumen dan bank pemberi fasilitas kredit terakumulasi mencapai nilai sebesar 50% (lima puluh persen) dari harga pengikatan pembelian unit, dan sisa pembayaran akan dilakukan sesuai dengan progress pembayaran dari bank kepada JO;
 - d. Untuk konsumen yang menggunakan cara pembayaran KPA/KPR dan JO telah melakukan pembayaran harga pokok tanah mentah kepada SGU lalu di kemudian hari konsumen tersebut melakukan wanpretasi atas pembayarannya yang menyebabkan bank pembeli fasilitas mengajukan buyback maka Perseroan sepakat untuk tidak menarik kembali uang yang telah disetorkan kepada SGU, namun akan diperhitungkan pada periode pembayaran berikutnya; dan
 - e. Untuk setiap pembayaran harga pokok tanah mentah net, JO akan langsung melakukan pemotongan pajak terhadap porsi masing-masing pihak sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku.

Modal Kerja

- a. Perseroan akan menyediakan pinjaman modal kerja tanpa bunga untuk pelaksanaan dan pembangunan awal proyek sesuai dengan kebutuhan business plan yang sudah disepakati; dan
- b. Pinjaman modal kerja tanpa bunga sebagaimana dimaksud di atas tersebut wajib didahulukan dengan surat permohonan pinjaman dari JO yang ditujukan kepada Perseroan.

Pembagian Keuntungan

- a. Pembagian keuntungan atas penjualan hasil proyek dilaksanakan dalam bentuk profit sharing dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Pembagian profit sharing diperhitungkan berdasarkan laporan laba rugi yang telah diaudit dilakukan sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku di Indonesia;
- 2) Besarnya porsi profit sharing masing-masing pihak adalah sebagai berikut:
 - a) Pihak Pertama: 50% (lima puluh persen);
 - b) Pihak Kedua: 50% (lima puluh persen).
- b. Pembagian profit sharing diperhitungkan setiap tahun kepada Para Pihak yang akan dibayarkan setelah JO membukukan laba sesuai dengan laporan laba rugi audit per cluster; dan
- c. JO akan diaudit oleh Akuntan publik secara berkala, setelah dibangunnya setiap cluster dan setelah serah terima pada cluster tersebut dilaksanakan secara bertahap.

Pengesampingan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di Indonesia

Apabila terjadi pengakhiran perjanjian dalam bentuk apapun maka Para Pihak sepakat untuk melepaskan ketentuan Pasal 1266 KUHP.

Penyelesaian Perselisihan dan Pilihan Hukum

- a. Pelaksanaan dan penafsiran perjanjian ini tunduk dan berlaku sesuai dengan hukum Republik Indonesia;
- b. Apabila terjadi sengketa dan/atau beda pendapat antara Para Pihak sehubungan dengan pelaksanaan perjanjian ini, maka Para Pihak terlebih dahulu pada tingkat pertama mengutamakan penyelesaian secara musyawarah untuk mencapai mufakat; dan
- c. Apabila penyelesaian secara musyawarah tidak tercapai, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya pada BANI.

9. **Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan di Kota Bandar Lampung No. 24 tanggal 19 Maret 2022 antara PT Griya Kedaton Indah dan Perseroan yang dibuat di hadapan Endang Aprilia, S.H., M.Kn. sebagaimana telah diubah oleh Addendum Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan di Kota Bandar Lampung No. 105/ADDPKPL/GKI-PTP/XII/2022 tanggal 13 Desember 2022 (“Perjanjian Kerjasama GKI”), yang mengatur antara lain:**

Para Pihak

- a. Pihak Pertama: PT Griya Kedaton Indah (“GKI”);
- b. Pihak Kedua : Perseroan.

secara bersama-sama disebut sebagai “**Para Pihak**”.

Objek Perjanjian Kerjasama GKI

- a. Para Pihak bermaksud untuk bekerjasama dalam membangun dan mengembangkan suatu Kawasan perkantoran, serta bangunan rumah kantor multiguna dan/atau pengembangan property komersial lainnya di atas tanah seluas kurang lebih 120.669 m² (seratus dua puluh ribu enam ratus enam puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Jl. Soekarno Hatta, Provinsi Lampung, Kota Bandar Lampung, Kecamatan Tanjung Senang, Kelurahan Lampung Dalam berikut fasilitas prasarana dan sarana pendukungnya yang disepakati bersama oleh Para Pihak; dan
- b. Dalam Kerjasama, pihak yang memegang hak atas tanah setuju untuk menjual dan/atau mengalihkan tanah tersebut kepada Perseroan dengan harga dan tata cara yang telah disepakati oleh pemegang hak atas tanah dan Perseroan. Kemudian, Perseroan akan melakukan pembayaran atas tanah tersebut dengan saham baru yang dikeluarkan oleh Perseroan melalui mekanisme *right issue* yang disetujui oleh pihak yang berwenang atau mekanisme lain yang disetujui oleh pemegang hak atas tanah dan Perseroan.

Jangka Waktu Kerjasama

Kerjasama ini berlaku terhitung sejak diterbitkannya izin-izin termasuk namun tidak terbatas pada izin rencana tapak (site plan/blok plan), izin mendirikan bangunan, dan izin-izin lainnya yang diperlukan untuk pelaksanaan proyek serta izin lainnya yang berkaitan dengan bangunan dan akan berakhir berdasarkan kesepakatan Para Pihak.

Kondisi dan Prasyarat

- a. Dimulainya proyek dilakukan terhitung sejak ditandatanganinya Perjanjian Kerjasama GKI;
- b. Para Pihak sepakat bahwa penyerahan bidang-bidang tanah yang akan dikerjakannya oleh Para Pihak dilakukan dengan ketentuan, antara lain, telah dipenuhinya ketersediaan akses jalan yakni jalan masuk utama yang berada atau melewati area milik GKI dan area milik pihak yang terafiliasi dengan GKI, termasuk dan tidak terbatas pada izin akses keluar/masuk ke dalam area proyek.
- c. Para Pihak setuju bahwa proyek pengembangan harus mulai dilaksanakan selambatnya 90 (sembilan puluh) hari setelah diperolehnya pengesahan master plan/site plan dan izin-izin yang diperlukan; dan
- d. Para Pihak setuju untuk menjadwalkan kembali waktu pelaksanaan dimulainya proyek pengembangan sebagaimana disebutkan pada poin c di atas jika kesiapan tanah ternyata tidak sesuai dengan kondisi yang dibutuhkan sesuai Perjanjian Kerjasama GKI.

Pendanaan dan Modal Kerja

- a. Perseroan berkewajiban untuk menyediakan semua kebutuhan modal kerja untuk pengembangan proyek;
- b. Apabila diperlukan, GKI dapat juga memberikan tambahan dana untuk pelaksanaan proyek; dan
- c. Semua pendanaan dan modal kerja ini bersifat pinjaman dari pihak yang memberikan.

Pembagian Keuntungan

- a. Para Pihak sepakat untuk melakukan pembagian keuntungan dari hasil penjualan dalam bentuk profit sharing (bagi hasil keuntungan) dengan ketentuan antara lain:
 - 1) Pembagian keuntungan diperhitungkan berdasarkan keuntungan bersih yaitu seluruh hasil pendapatan proyek setelah dikurangi semua biaya dan pajak terkait, dimana pengakuan pendapatan dihitung sesuai dengan standard akuntansi yang berlaku di Indonesia dan telah dilakukan audit oleh Auditor Independen yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan;
 - 2) Besarnya porsi bagi hasil keuntungan bersih masing-masing pihak adalah:
 - a) Pihak pertama : 25% (dua puluh lima persen); dan
 - b) Pihak kedua : 75% (tujuh puluh lima persen).
- b. Pembagian keuntungan akan dibayarkan oleh Perseroan kepada GKI dan/atau pihak yang ditunjuk oleh GKI pada akhir setiap tahapan pengembangan proyek, dengan syarat proyek telah membukukan keuntungan Tahunan dan memiliki saldo kas yang cukup.

Kewajiban GKI

- a. Memperkenalkan dan mendapatkan proyek Lampung untuk Perseroan;
- b. Memastikan tanah dalam keadaan siap untuk dikembangkan dan tidak ada permasalahan legalitas;
- c. Sebagai *local partner* di Lampung untuk:
 - i. Membantu mengurus masalah perijinan proyek Lampung;
 - ii. Membantu terjamnanya keamanan proyek di lapangan selama pembangunan dan operasi proyek;
 - iii. Membantu mencari *local vendor* (*supplier, consultant, contractor, dll*) yang berkualitas dengan harga yang terbaik;

- iv. Membantu mencari sumber daya manusia yang berkualitas di Lampung;
- v. Memperkenalkan Perseroan dengan “*network*” yang sesuai dan benar di Lampung dalam rangka pengembangan, pemasaran dan operasi proyek;
- vi. Menjadi perwakilan perusahaan di Lampung; dan
- vii. Ikut serta *team management* untuk pengembangan proyek jika dibutuhkan.

Kewajiban Perseroan

- a. Menyediakan dana untuk pengembangan proyek;
- b. Menyediakan *technical know how* untuk pengembangan dan pemasaran proyek;
- c. Bersama dengan GKI, membentuk manajemen dengan fungsionaris yang berpengalaman dalam pengembangan proyek perumahan dan memiliki integritas tinggi dan GKI akan menjabat sebagai salah satu pimpinan cabang Perseroan yang berlokasi di Lampung dengan kewenangan yang diatur lebih lanjut hingga akhir masa Kerjasama Para Pihak;
- d. Menyediakan karyawan dan staf yang dibutuhkan untuk ditempatkan/diperbantukan pada proyek, dengan memprioritaskan tenaga kerja lokal di Lampung, dengan syarat bahwa pihak tersebut wajib memenuhi semua ketentuan dan prosedur, serta kompetensi pekerjaan;
- e. Memberikan bantuan asistensi, supervise maupun karyawan ahli yang diperbantukan; dan
- f. Mengizinkan pemakaian nama Perseroan termasuk dan tidak terbatas pada logo dan/atau merek “Trinitiland & Griya Kedaton Indah” sebagai atribut proyek selama masa kerjasama.

Pengakhiran Perjanjian Kerjasama GKI

- a. Dengan tetap memperhatikan dan mengupayakan musyawarah, Perjanjian Kerjasama GKI dapat diakhiri secara sepihak oleh pihak yang melakukan pelanggaran/wanprestasi dengan pemberitahuan tertulis dalam waktu minimal 60 (enam puluh) hari sebelumnya, apabila terjadi suatu hal sebagai berikut:
 - 1) Pihak yang bersangkutan dinyatakan pailit berdasarkan keputusan yang sah dan mengikat;
 - 2) Pihak yang bersangkutan terlibat dalam suatu perkara yang mengakibatkan dibekukannya usaha pihak tersebut oleh pengadilan yang berwenang;
 - 3) Pihak yang bersangkutan terbukti melakukan kecurangan terhadap pihak lainnya yang mengakibatkan pihak yang lainnya menderita kerugian materiil.
- b. Dalam hal dilakukannya pengakhiran Perjanjian Kerjasama GKI ini oleh GKI sebagaimana diuraikan pada point a di atas dikarenakan kesalahan-kesalahan yang dilakukan oleh Perseroan, maka Para Pihak sepakat akan melakukan pembahasan kembali dan hasil pembahasan tersebut merupakan satu kesatuan dalam perjanjian ini;
- c. Dalam hal dilakukannya pengakhiran perjanjian Kerjasama GKI oleh Perseroan sebagaimana diuraikan pada point a di atas, dikarenakan kesalahan-kesalahan yang dilakukan oleh GKI, maka Para Pihak sepakat akan melakukan pembahasan kembali dan hasil pembahasan tersebut merupakan satu kesatuan dalam perjanjian ini.

Pengalihan Perjanjian Kerjasama GKI

Para Pihak setuju bahwa masing-masing pihak tidak dapat mengalihkan Perjanjian Kerjasama GKI kepada pihak ketiga, kecuali apabila pengalihan perjanjian tersebut telah diatur dan disampaikan dalam perjanjian ini.

Pengesampingan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di Indonesia

Apabila terjadi pengakhiran perjanjian, Para Pihak sepakat untuk melepaskan ketentuan Pasal 1266 KUHPer terkait ketentuan yang mensyaratkan putusan pengadilan untuk pengakhiran suatu perjanjian.

Penyelesaian Perselisihan

- a. Setiap sengketa atau beda pendapat antar pihak sehubungan dengan perjanjian ini akan diselesaikan secara musyawarah; dan
- b. Apabila penyelesaian secara musyawarah tidak tercapai, maka Para Pihak sepakat untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat tersebut ke Pengadilan Negeri yang berwenang di wilayah Republik Indonesia.

Catatan:

Sampai dengan prospektus ini dibuat, pengesahan Master Plan/Site Plan dan izin-izin yang diperlukan untuk pelaksanaan belum diperoleh. Adapun perkiraan diperolehnya PKKPR dan site plan adalah pertengahan tahun 2023, sementara untuk dokumen AMDAL diestimasi akan selesai pada akhir tahun 2023

10. **Surat Perintah Kerja No. 006/SPK/PTP/VI/2022 tanggal 21 Juni 2022 antara Perseroan dan PT Gana Sakti Indonesia (“SPK GSI”), yang mengatur antara lain:**

Para Pihak

- a. PT Gana Sakti Indonesia (“GSI”);
- b. Perseroan.

Secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”.

Objek SPK GSI

Perseroan bermaksud untuk melakukan pekerjaan jasa keamanan kantor head office Trinita Land di Alam Sutera dengan menunjuk GSI, dengan lingkup pekerjaan yang harus dilaksanakan oleh GSI antara lain: (i) melakukan pengamanan lingkungan dan aset di area kantor Trinita di unit A.01-A.03 Apartemen Brooklyn; (ii) melakukan tindakan pencegahan dari hal-hal yang tidak diinginkan di lingkungan tugas dengan melakukan pengamanan secara maksimal; (iii) melindungi setiap orang yang berada di lingkungan tugas; (iv) mengarahkan kendaraan parkir dengan benar sesuai dengan aturan; (v) membantu karyawan dan direksi dalam hal tertentu sepersetujuan atasan dan beberapa aturan perusahaan/organisasi yang berhubungan dengan keamanan dan kenyamanan agar dapat berjalan dengan baik; dan (vi) melakukan training yang dilakukan rutin setiap bulannya dengan materi yang telah ditentukan.

Jangka Waktu SPK GSI

Masa pelaksanaan pekerjaan adalah sampai dengan 31 Mei 2023 dengan masa evaluasi tenaga kerja per 3 (tiga) bulan.

Harga Kontrak dan Cara Pembayaran

Harga yang disepakati oleh Para Pihak atas lingkup pekerjaan sebagaimana diatur di dalam SPK GSI adalah Rp. 5.533.979,-/bulan (lima juta lima ratus tiga puluh tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan juta Rupiah per bulan). Adapun cara tahapan pembayaran diatur antara lain:

- a. Perseroan akan melakukan pembayaran terhadap GSI dengan pembayaran dilakukan setiap bulan (monthly payment);
- b. Pembayaran dilakukan oleh Perseroan kepada GSI setelah dilengkapi syarat-syarat administrasi seperti invoice asli yang telah ditandatangani, kwintansi asli bermaterai yang telah ditandatangani, faktur pajak, copy SPK, dan laporan evaluasi pekerjaan;
- c. Apabila cek pembayaran sudah diterima oleh GSI maka segala resiko yang timbul setelah diambilnya cek tersebut bukan merupakan tanggung jawab Perseroan; dan
- d. Apabila diluar biaya yang telah disepakati terdapat biaya pekerjaan tambahan, maka hal tersebut akan dibicarakan oleh Para Pihak sebelumnya.

Tenaga Ahli

GSI harus menyediakan tenaga kerja yang cukup jumlahnya serta mempunyai keahlian dan pengalaman sesuai dengan kebutuhan pekerjaan, mampu membuat Analisa teknis dan mengambil keputusan final ketika dibutuhkan, sereta mampu berkoordinasi dengan baik selama pekerjaan berlangsung. Dalam melaksanakan pekerjaan sebagaimana yang sudah ditetapkan, GSI harus mengacu dan berorientasi kepada norma-norma dan standar yang berlaku.

Sanksi dan Denda

Adapun terkait sanksi dan denda di dalam SPK GSI diatur antara lain:

- a. Apabila GSI lalai atau tidak dapat melaksanakan pekerjaan sebagian atau keseluruhan serta jadwal yang sebagaimana telah diatur di dalam SPK GSI akan dikenakan denda keterlambatan 1‰ (satu permil) dari nilai kontrak per hari keterlambatan atau sebesar-besarnya adalah 5% (lima persen) dari harga kontrak dan Perseroan dengan terpaksa dapat mengambil tindakan atau langkah-langkah untuk mengatasinya termasuk kemungkinan memberikan pengadaan tersebut kepada pihak lain, maka segala selisih biaya dan resiko yang ditimbulkannya menjadi beban GSI; dan
- b. Apabila Perseroan pada suatu waktu berkeyakinan bahwa GSI karena kelalaiannya tidak dapat memenuhi kepentingan Perseroan karena kurang/tidak mampu bekerja atau gagal dalam melaksanakan tugasnya atau berbuat/melakukan tindakan-tindakan lain yang merugikan Perseroan atau dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah SPK GSI ditandatangani dan GSI belum juga memulai kegiatannya, didahului petingatan tertulis, maka Perseroan secara sepihak berhak mencabut dan memutuskan/membatalkan SPK GSI tanpa memberikan ganti rugi apapun kepada GSI.

Penyelesaian Perselisihan

Apabila terjadi perselisihan diantara Para Pihak maka perselisihan tersebut akan diselesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat. Dalam hal musyawarah tidak mencapai kata sepakat, maka Para Pihak setuju menyelesaikan perselisihan tersebut melalui BANI dan selama proses penyelesaian perselisihan berlangsung, GSI tidak menjadikannya alasan untuk menunda pekerjaan sesuai dengan jadwal yang ditetapkan.

11. **Perjanjian Hutang No. 097/PH/GKI-PTP/VIII/2022 tanggal 10 Agustus 2022 antara PT Griya Kedaton Indah dan Perseroan (“Perjanjian Hutang GKI”), yang mengatur antara lain sebagai berikut:**

Para Pihak

- a. GKI;
- b. Perseroan.

Secara bersama-sama disebut sebagai “**Para Pihak**”.

Objek Perjanjian Hutang GKI

Bahwa sebelumnya Para Pihak telah menandatangani Perjanjian Kerjasama GKI dimana di dalam perjanjian tersebut diatur mengenai kerjasama atas pengembangan beberapa bidang tanah yang nantinya akan dilakukan pengalihan hak atas tanah dari para pemilik lahan dan/atau kuasanya kepada Perseroan. Dikarenakan dalam proses pengalihan hak atas tanah tersebut masih terdapat kewajiban pembayaran tagihan pajak bumi dan bangunan yang belum dibayarkan terhitung sejak tahun 2018 sampai dengan 2022 untuk 9 (sembilan) bidang tanah tersebut, maka GKI bermaksud meminjam sejumlah uang kepada Perseroan.

Jumlah Hutang dan Bunga

GKI meminjam dari Perseroan sejumlah uang dengan nilai Rp. 199.559.286,- (seratus sembilan puluh sembilan juta lima ratus lima puluh sembilan ribu dua ratus delapan puluh enam Rupiah) dengan dikenakan bunga sebesar 1% (satu persen).

Jangka Waktu Perjanjian Hutang GKI

Perjanjian Hutang GKI berlaku dan mengikat bagi Para Pihak untuk jangka waktu selama berlakunya kerjasama pengembangan lahan antara GKI dan Perseroan berdasarkan Perjanjian Kerjasama GKI.

Penyerahan Uang Pinjaman

- a. Perseroan telah menyerahkan uang sebagai pinjaman dengan nilai sebagaimana dimaksud di atas, yang mana pencairannya akan dilakukan sekaligus pada saat perjanjian ini dibuat dan ditandatangani oleh GKI, GKI menyatakan telah menerimanya dan perjanjian ini sebagai bukti penerimaan (kwitansi) yang sah; dan
- b. GKI dapat meminta penyerahan uang pinjaman untuk dapat dibayarkan kepada pihak yang ditunjuk oleh GKI dengan menyampaikannya kepada Perseroan berdasarkan surat keterangan pembayaran yang dikeluarkan oleh GKI.

Tata Cara Pembayaran Hutang

GKI wajib untuk melakukan pembayaran pengembalian seluruh hutang tersebut kepada Perseroan dengan cara pemotongan *revenue sharing* hasil kerja sama pengembangan lahan berdasarkan Perjanjian Kerjasama GKI yang akan didapatkan oleh GKI dari Perseroan. Selanjutnya, Perseroan atas seluruh pembayaran yang dilakukan oleh GKI akan memberikan kwitansi atau tanda terima yang sah atas pembayaran tersebut.

Force Majeure

- a. Terhadap pembatalan akibat *Force Majeure*, Para Pihak sepakat untuk merundingkan kembali perjanjian ini; dan
- b. *Force majeure* yang dimaksud dalam perjanjian ini adalah suatu keadaan memaksa di luar batas kemampuan kedua belah pihak yang dapat mengganggu bahkan menggagalkan terlaksananya perjanjian ini, seperti bencana alam, epidemic, peperangan, pemogokan, sabotase, pemberontakan masyarakat, blockade, kebijaksanaan pemerintah khususnya di bidang moneter, kecelakaan atau keterlambatan yang disebabkan oleh keadaan di luar kemampuan manusia.

Penyelesaian Perselisihan

- a. Apabila ada hal-hal yang tidak atau belum diatur dalam perjanjian ini dan juga jika terjadi perbedaan penafsiran atas seluruh atau sebagian dari perjanjian ini maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat; dan
- b. Jika penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat juga ternyata tidak menyelesaikan perselisihan tersebut maka akan diselesaikan secara hukum yang berlaku di Indonesia dan oleh karena itu kedua belah pihak memilih tempat tinggal yang tetap dan seumumnya di kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas I A Tanjung Karang di Teluk Betung atau pengadilan lain yang berwenang.

Catatan: Perjanjian Hutang GKI bukan merupakan transaksi yang termasuk ke dalam kategori transaksi material sebagaimana diatur di dalam POJK No. 17/2020 karena nilai transaksi tersebut tidak sama dengan 20% (dua puluh persen) atau lebih dari ekuitas Perseroan. Selanjutnya, transaksi tersebut juga bukan termasuk transaksi benturan kepentingan dan transaksi afiliasi sebagaimana diatur di dalam POJK No. 42/2020 dikarenakan (i) tidak terdapat adanya perbedaan kepentingan ekonomis Perseroan dengan GKI yang dapat merugikan Perseroan, mengingat pembayaran PBB tersebut dilakukan untuk tanah-tanah yang menjadi objek inbrengan sehubungan dengan proses PUT I yang sedang dilaksanakan oleh

Perseroan; (ii) apabila karena sebab apapun tanah-tanah tersebut tidak dapat dialihkan melalui inbreng dalam proses PUT I Perseroan, Perseroan tetap berkomitmen untuk memiliki tanah-tanah tersebut melalui mekanisme pengalihan lain, hal ini sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kerjasama GKI; dan (iii) GKI merupakan pihak ketiga. Oleh karena itu, Perseroan tidak memiliki kewajiban untuk melakukan prosedur sebagaimana yang diatur di dalam POJK No. 17/2020 ataupun POJK No. 42/2020.

12. Nota Kesepahaman antara PT WIR Asia dengan Perseroan tanggal 10 Maret 2022 (“MoU WIR”), yang mengatur antara lain sebagai berikut:

Para Pihak

- a. WIR;
- b. Perseroan.

Secara bersama-sama disebut sebagai “**Para Pihak**”.

Objek MoU WIR

Para Pihak sepakat untuk menandatangani MoU WIR terkait pengembangan teknologi Perseroan dalam dunia virtual yang dikembangkan WIR yang dikenal juga sebagai “*Metaverse Indonesia*”.

Maksud dan Tujuan MoU WIR

Maksud MoU WIR ini adalah sebagai dasar bagi Para Pihak dalam rangka pelaksanaan kerjasama dan/atau perjanjian yang akan dibuat oleh Para Pihak sesuai ruang lingkup MoU WIR. Selanjutnya, adapun tujuan MoU WIR adalah untuk mewujudkan hubungan kerjasama yang saling menguntungkan guna meningkatkan nilai tambah bagi Para Pihak untuk mencapai tujuan dengan tetap memperhatikan prinsip *Good Corporate Governance* (GCG), asas kepatuhan, keterbukaan, manfaat, kerjasama berkeadilan, persaingan usaha sehat, dan perlindungan konsumen serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ruang Lingkup MoU WIR

Ruang lingkup MoU WIR meliputi pengembangan teknologi untuk perluasan layanan dan kehadiran Perseroan di dalam *Metaverse Indonesia* yang akan dikembangkan oleh WIR dan dilakukan sesuai dengan jadwal perencanaan yang disepakati Para Pihak pada perjanjian kerjasama.

Pelaksanaan MoU WIR

Adapun sehubungan dengan pelaksanaan MoU WIR diatur antara lain:

- a. Pelaksanaan dari ruang lingkup MoU WIR akan diatur lebih lanjut dalam perjanjian kerjasama yang disepakati oleh Para Pihak (“**Perjanjian Kerjasama**”);
- b. Segala Perjanjian Kerjasama yang dibuat dan ditandatangani oleh WIR dengan Perseroan sebagai pelaksanaan MoU WIR ini merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari MoU ini;
- c. Pelaksanaan MoU WIR ini akan dilakukan paling lambat dalam kurun waktu 1 (satu) tahun sejak MoU ini ditandatangani; dan
- d. Para Pihak sepakat untuk melakukan pertukaran data dan/atau informasi terkait serta sepakat untuk melakukan sosialisai atas pelaksanaan MoU ini.

Biaya dan Pendapatan

Biaya dan pendapatan yang timbul dari pelaksanaan ruang lingkup MoU WIR akan diatur dan ditetapkan lebih lanjut dalam Perjanjian Kerjasama yang disepakati dan ditandatangani oleh WIR dan Perseroan.

Informasi Rahasia

Adapun sehubungan informasi rahasia diatur antara lain:

- a. Para Pihak sepakat dan setuju bahwa segala informasi dan data baik yang tertulis maupun yang direkam dalam penyimpanan memori oleh Para Pihak di dalam sistem secara keseluruhan yang terdapat dalam dokumentasi program dan informasi-informasi lain yang berkaitan dengan bisnis, produk, dan pelayanan yang diketahui atau timbul berdasarkan MoU ini adalah bersifat rahasia;
- b. Selama berlakunya MoU WIR, Para Pihak berkewajiban menyimpan dan mengamankan kerahasiaan semua informasi dan data yang bersifat rahasia serta diwajibkan untuk tidak membocorkan informasi dimaksud kepada siapa pun dan tidak diperkenankan untuk mengizinkan pihak ketiga bertindak dengan cara apapun untuk mempublikasikan, menyebarkan, menawarkan, menyerahkan atau mengalihkan informasi dan data dimaksud kepada pihak manapun kecuali ada persetujuan tertulis dari pihak pemilik informasi dan data, atau dalam rangka memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. Para Pihak dan pegawai Para Pihak dilarang dengan alasan apapun memberikan keterangan baik secara tulisan dan lisan menyangkut hal-hal yang menurut ketentuan perundang-undangan patut dirahasiakan kepada pihak lain;
- d. Apabila salah satu pihak melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud di atas, maka segala kerugian, tuntutan/gugatan dari pihak ketiga manapun juga yang mungkin timbul dan dialami oleh pihak yang dilanggar merupakan tanggung jawab sepenuhnya dari pihak yang melanggar; dan
- e. Sehubungan dengan hal tersebut, maka atas permintaan pertama dari pihak yang dilanggar, pihak yang melanggar berkewajiban untuk memberikan ganti kerugian dan membebaskan pihak yang dilanggar dari segala risiko, kerugian, tuntutan/gugatan dimaksud.

Jangka Waktu dan Pengakhiran MoU WIR

- a. MoU WIR berlaku secara efektif untuk jangka waktu 1 (satu) tahun, terhitung sejak MoU WIR ditandatangani;
- b. Jangka waktu MoU WIR dapat diperpanjang setelah ada persetujuan tertulis dari Para Pihak paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender sebelum MoU WIR berakhir;
- c. Dalam hal salah satu pihak bermaksud mengakhiri MoU WIR, maka pihak yang bersangkutan harus memberitahunya secara tertulis kepada pihak lainnya, paling lambat 30 (tiga puluh) hari sebelum tanggal pengakhiran yang dikehendaki;
- d. Menyimpang dari ketentuan a dan c di atas, Para Pihak berhak untuk mengakhiri MoU ini dengan seketika apabila: (i) salah satu pihak tidak lagi menjalankan kegiatan usahanya; (ii) salah satu pihak dinyatakan dibubarkan oleh instansi yang berwenang; dan
- e. Para Pihak berhak untuk mengubah isi MoU WIR sesuai kesepakatan Para Pihak dan perubahan tersebut akan dituangkan dalam addendum yang merupakan bagian yang mengikat dan tidak terpisahkan dari MoU WIR.

Penyelesaian Perselisihan

Setiap perselisihan yang mungkin timbul dalam penafsiran dan/atau pelaksanaan ketentuan dalam MoU WIR, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat dan tunduk kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

13. **Perjanjian Sewa Menyewa Unit Ruko tanggal 26 Juli 2022 antara Rycko Menoza sebagai pemberi sewa dan Perseroan sebagai penyewa (“Perjanjian Sewa Ruko”), yang antara lain mengatur sebagai berikut:**

Para Pihak

- a. Rycko Menoza (“Pemberi Sewa”);
- b. Perseroan.

Secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”.

Objek Perjanjian Sewa Ruko

Pemberi Sewa adalah pemilik dari sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan permanen, berupa rumah toko yang hendak disewakan kepada Perseroan dan Perseroan akan menyewa dari Pemberi sewa berupa sebidang tanah yang di atasnya berdiri 2 (dua) unit bangunan rumah toko yang setempat dikenal sebagai Ruko Soetta No. 15 & 16, Jl. Soekarno Hatta, RT 002, RW 000, yang terletak di Provinsi Lampung, Kota Bandar Lampung, Kecamatan Tanjung Senang, Kelurahan Labuhan Dalam dengan luas masing-masing 331 m² dan 258 m².

Jangka Waktu Perjanjian Sewa Ruko

- a. Perjanjian ini dilangsungkan untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dengan grace period selama 2 (dua) bulan terhitung sejak 22 Juni 2022 sampai dengan 21 Agustus 2022, dalam masa grace period tersebut Perseroan diperkenankan untuk melakukan segala aktifitas persiapan di dalam bangunan objek sewa tersebut;
- b. Selama masa grace period berlangsung maka tagihan atas listrik dan air menjadi beban dan tanggung jawab Perseroan;
- c. Para Pihak sepakat setelah diberlakukannya grace period maka perjanjian ini berlaku terhitung sejak 22 Agustus 2022 sampai dengan 21 Agustus 2027, apabila dipandang perlu dapat diperpanjang berdasarkan kesepakatan Para Pihak;
- d. Dalam hal salah satu pihak ingin mengakhiri perjanjian ini sebelum jangka waktu berakhir, maka pihak yang akan mengakhiri tersebut wajib memberitahukan terlebih dahulu secara tertulis kepada pihak lainnya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sebelum usulan pengakhiran perjanjian ini; dan
- e. Dalam hal Perseroan mengakhiri perjanjian sebelum jangka waktu berakhir, maka Perseroan berkewajiban untuk membayar sisa harga sewa untuk sisa jangka waktu walaupun Perseroan tidak menikmati masa sewa tersebut.

Harga dan Cara Pembayaran

Harga sewa adalah Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta Rupiah) per tahun untuk 2 unit bangunan rumah roko. Selanjutnya, pajak penghasilan Pemberi Sewa atas sewa menyewa ini akan dan pajak bumi dan bangunan atas objek sewa menjadi beban dan tanggung jawab Perseroan.

Jaminan Kepemilikan

Pemberi Sewa menjamin Perseroan tentang apa yang disewakannya tersebut betul adalah hak dan miliknya sendiri, tidak menjadi jaminan suatu barang, dan bahwa selama sewa menyewa ini berlangsung, Perseroan tidak akan mendapat tuntutan dan/atau gangguan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas apa yang disewakan tersebut, karenanya Perseroan dengan ini dibebaskan oleh Perseroan mengenai hal-hal tersebut.

Keberlanjutan Perjanjian Sewa Ruko

- a. Perjanjian ini tidak akan berakhir sebelum jangka waktu sebagaimana disebutkan di atas berakhir dan juga tidak akan berakhir karena salah satu pihak meinggal dunia atau dipindahtangankan secara bagaimanapun atas objek sewa menyewa kepada pihak-pihak lain sebelum jangka waktu perjanjian ini berakhir;

- b. Dalam hal salah satu pihak meninggal dunia, maka ahli warisnya atau penggantinya menurut hukum dari yang meninggal dunia berhak atau diwajibkan untuk memenuhi ketentuan-ketentuan atau melanjutkan sewa menyewa ini sampai jangka waktu perjanjian ini berakhir; dan
- c. Atas pengakhiran perjanjian, maka Para Pihak sepakat untuk mengesampingkan Pasal 1266 dan 1267 KUHP.

Perubahan Objek Sewa

- a. Perseroan diperbolehkan untuk mengadakan perubahan-perubahan dan/atau penambahan-penambahan pada objek sewa baik interior maupun eksterior menurut keperluan dan/atau kebutuhan Perseroan;
- b. Apabila jangka waktu sewa menyewa telah selesai maka Perseroan wajib mengembalikan keadaan bangunan dalam keadaan baik kepada Pemberi Sewa tepat pada saat berakhirnya jangka waktu sewa. Dalam hal Perseroan terlambat mengembalikan objek sewa, maka Perseroan akan dikenakan denda sebesar Rp. 700.000,- (tujuh ratus juta Rupiah) per hari atas setiap keterlambatan pengembalian.

Pemeliharaan

- a. Perseroan diwajibkan memelihara dan merawat apa yang disewanya tersebut;
- b. Perseroan diwajibkan ikut serta berpartisipasi menjaga ketertiban lingkungan, termasuk dan terbatas pada kebersihan, keamanan, dan kerukunan antar warga sekitar;
- c. Perseroan akan bertanggung jawab atas segala kerusakan yang mungkin timbul atas bangunan objek sewa menyewa akibat dari kesalahan Perseroan, dan bersedia membayar ganti rugi kepada Pemberi Sewa sesuai dengan kerusakan yang dilakukan.

Larangan

Perseroan tidak diperkenankan dengan cara apapun mengulang sewakan atau mengalihkan hak sewanya tersebut, baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pemberi Sewa. Satu dan lain dengan ketentuan apabila Perseroan melanggar ketentuan tersebut di atas maka perjanjian tersebut akan menjadi batal demi hukum.

Hak Prioritas

Dalam hal salah satu pihak berkehendak untuk memperpanjang jangka waktu perjanjian ini, Perseroan diberi prioritas utama untuk memperpanjang masa sewa dengan harga dan syarat-syarat yang akan ditentukan kemudian hari oleh kedua belah pihak, maka kehendaknya tersebut harus diberitahukan kepada dan mendapat persetujuan dari pihak lainnya dalam waktu 3 (tiga) bulan sebelum jangka waktu perjanjian ini berakhir. Selanjutnya, apabila perjanjian ini berhenti karena jangka waktunya telah berakhir dan tidak dilanjutkan atau diperpanjang lagi, maka Perseroan diwajibkan untuk menyerahkan kembali kepada Pemberi Sewa tentang apa yang disewanya tersebut dalam keadaan terpelihara baik dan berikut kunci-kunci selengkapya.

Penyelesaian Perselisihan

- a. Apabila ada hal-hal yang tidak atau belum diatur dalam perjanjian ini dan juga jika terjadi perbedaan penafsiran atas seluruh atau sebagian dari perjanjian ini maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat; dan
- b. Jika perselisihan secara musyawarah untuk mufakat juga ternyata tidak menyelesaikan perselisihan tersebut, maka akan diselesaikan secara hukum yang berlaku di Indonesia dan oleh karena itu kedua belah pihak memilih tempat tinggal yang tetap dan seumumnya di kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Bandar Lampung.

14. **Akta Perjanjian Pembiayaan Pembiayaan Modal Kerja (Fasilitas Modal Usaha) (80000301793) No. 10 tanggal 25 September 2017 yang dibuat di hadapan Diana Octavia Handayani, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, selaku Notaris Pengganti dari Windalina, Sarjana Hukum, Notaris di daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Akta Addendum IV (Keempat) No. 1 tanggal 5 Juli 2022 yang dibuat di hadapan Windalina, Sarjana Hukum, Notaris di daerah Khusus Ibukota Jakarta (“Perjanjian Pembiayaan Clipan 93”), yang mengatur antara lain sebagai berikut:**

Para Pihak

- a. Clipan; dan
- b. Perseroan.

Secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”.

Jenis dan Tujuan Fasilitas Pembiayaan

Fasilitas pembiayaan diberikan kepada Perseroan melalui fasilitas modal usaha untuk mendukung aktivitas Perseroan yang mana fasilitas modal usaha tersebut dipergunakan untuk pembelian/pengadaan barang dan/atau penyediaan/penggunaan jasa yang diterima Perseroan dari penyedia barang atau jasa (“Fasilitas Pembiayaan”).

Jangka Waktu Fasilitas

Perjanjian Pembiayaan Clipan 93 mulai berlaku dan mengikat Para Pihak sejak tanggal 28 Mei 2022 sampai dengan 28 Mei 2023.

Nilai Fasilitas Pembiayaan

Nilai Fasilitas Pembiayaan yang diberikan Clipan kepada Perseroan adalah sebesar Rp130.000.000.000,- (seratus tiga puluh miliar Rupiah).

Jaminan Perjanjian Pembiayaan Clipan 93

Jaminan-jaminan yang diberikan sehubungan dengan Fasilitas Pembiayaan tersebut sebagai berikut:

- a. Pemberian hak tanggungan atas Sertifikat Hak Bangunan No. 12528/Jalupang seluas 9.424 m² atas nama Perseroan yang terletak di Provinsi Banten, Kotamadya Tangerang Selatan, Kecamatan Serpong, Kelurahan Jalupang, berikut bangunan dan segala yang ada dan ditanam, ditempatkan dan didirikan di atas tanah/bangunan tersebut baik yang telah ada maupun akan ada, yang karena sifatnya, peruntukannya atau menurut undang-undang termasuk barang tetap, sebagaimana pengikatan jaminannya diberikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat pertama No. 313 tanggal 11 Oktober 2017, yang dibuat dihadapan Nurwahidah Zakaria Isnaini, S.H., PPAT di Kota Tangerang Selatan dan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama No. 7829/2017;
- b. Pemberian hak tanggungan atas Sertifikat Hak Bangunan No. 1796/Panunggangan seluas 7.046 m² atas nama PT Trinita Menara Gading yang terletak di Provinsi Banten, Kotamadya Tangerang, Kecamatan Pinang, Kelurahan Panunggangan, berikut bangunan dan segala yang ada dan ditanam, ditempatkan dan didirikan di atas tanah/bangunan tersebut baik yang telah ada maupun akan ada, yang karena sifatnya, peruntukannya atau menurut undang-undang termasuk barang tetap, sebagaimana pengikatan jaminannya diberikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat pertama No. 475/2017 tanggal 22 Desember 2017, yang dibuat dihadapan Nurwahidah Zakaria Isnaini, S.H., PPAT di Kota Tangerang Selatan dan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama No. 83/2018;
- c. Pemberian hak tanggungan atas Sertifikat Hak Bangunan No. 04595/Pakualam seluas 733 m² atas nama PT Trinita Menara Gading yang terletak di Provinsi Banten, Kotamadya Tangerang

Selatan, Kecamatan Serpong Utara, Kelurahan Pakualam, berikut bangunan dan segala yang ada dan ditanam, ditempatkan dan didirikan di atas tanah/bangunan tersebut baik yang telah ada maupun akan ada, yang karena sifatnya, peruntukannya atau menurut undang-undang termasuk barang tetap, sebagaimana pengikatan jaminannya diberikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat pertama No. 09/2021 tanggal 18 Februari 2021, yang dibuat dihadapan Nurwahidah Zakaria Isnaini, S.H., PPAT Kota Tangerang Selatan dan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama No. 01483/2021;

- d. Pemberian hak tanggungan atas Sertifikat Hak Bangunan No. 1795/Panunggan seluas 1.360 m² atas nama PT Trinita Menara Gading yang terletak di Provinsi Banten, Kotamadya Tangerang, Kecamatan Pinang, Kelurahan Panunggan, berikut bangunan dan segala yang ada dan ditanam, ditempatkan dan didirikan di atas tanah/bangunan tersebut baik yang telah ada maupun akan ada, yang karena sifatnya, peruntukannya atau menurut undang-undang termasuk barang tetap, sebagaimana pengikatan jaminannya diberikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat pertama No. 475/2017 tanggal 22 Desember 2017, yang dibuat dihadapan Nurwahidah Zakaria Isnaini, S.H., PPAT di Kota Tangerang Selatan dan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama No. 83/2018;
- e. Jaminan Pribadi dari Septian Starlin berdasarkan Surat Pernyataan dan Persetujuan Penjamin tanggal 12 Agustus 2021 yang telah didaftarkan dalam buku Desra Natasha WN, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang Selatan No. 2155/daft/2021 tanggal 27 Agustus 2021;
- f. Jaminan Pribadi dari Chandra berdasarkan Surat Pernyataan dan Persetujuan Penjamin tanggal 26 Agustus 2021 yang telah didaftarkan dalam buku Desra Natasha WN, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang Selatan No. 2156/daft/2021 tanggal 27 Agustus 2021; dan
- g. Jaminan Pribadi dari DR.Ir. Matius Yusuf MM, MBA berdasarkan Surat Pernyataan dan Persetujuan Penjamin tanggal 19 Agustus 2021 yang telah didaftarkan dalam buku Desra Natasha WN, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang Selatan No. 2154/daft/2021 tanggal 27 Agustus 2021.

Asuransi

Ketentuan terkait asuransi pada Perjanjian Pembiayaan Clipan 93, antara lain:

- a. Perseroan wajib mengasuransikan barang jaminan, terhadap resiko kehilangan atau bahaya-bahaya lainnya pada perusahaan asuransi dengan premi yang ditanggung oleh Perseroan;
- b. Polis asuransi tidak dapat dibatalkan oleh Perseroan walaupun Perseroan melakukan pelunasan fasilitas pembiayaan lebih awal;
- c. Jangka waktu pertanggungan sekurang-kurangnya sesuai dengan masa kontrak Perjanjian Pembiayaan Clipan 93;
- d. Kegagalan untuk mendapatkan pembayaran ganti rugi asuransi tidak akan membebaskan Perseroan dari pertanggungan jawab dan kewajiban pembayaran berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Clipan 93; dan
- e. Perseroan membebaskan Clipan terhadap segala perselisihan atau sengketa yang terjadi berkaitan dengan permasalahan asuransi dan semua perselisihan yang menyangkut masalah asuransi menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari Perseroan dan pihak asuransi.

Bunga

12,5% (dua belas koma lima persen) efektif per tahun dihitung secara bulanan.

Denda Keterlambatan dan Biaya Lainnya

- a. Untuk setiap hari keterlambatan pembayaran yang dilakukan oleh Perseroan kepada Clipan atas pembayaran kewajiban-kewajiban yang ditetapkan dan kewajiban-kewajiban lainnya di dalam Perjanjian Pembiayaan Clipan 93, Perseroan wajib membayar denda keterlambatan 4‰ (empat per mil) per hari dari jumlah yang seharusnya dibayar;
- b. Apabila Perseroan melakukan pengakhiran perjanjian sebelum jangka waktu yang ditetapkan berakhir (*early termination*) maka Perseroan wajib melakukan pembayaran kepada Clipan atas

seluruh sisa hutang pokok yang masih belum dibayar ditambah biaya pelunasan dipercepat (*early termination fee*) 5% (lima persen) dari jumlah sisa hutang serta wajib membayar biaya-biaya lainnya yang masih terhutang;

- c. Jika pembayaran angsuran menggunakan cek/giro maka setiap penolakan oleh bank saat diuangkan apapun alasannya, Perseroan wajib menyerahkan penggantinya ditambah biaya administrasi sebesar Rp. 20.000,- (dua puluh ribu Rupiah) untuk setiap lembar cek/giro yang ditolak, selain denda keterlambatan yang diatur pada point a di atas.

Kejadian Kelalaian

Clipan berhak untuk menuntut atau menagih pembayaran kewajiban-kewajiban yang terhutang oleh Perseroan kepada Clipan berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Clipan 93 secara sekaligus dan seketika tanpa teguran lebih dahulu atau lanjut dari Clipan atau surat dari juru sita atau pengadilan tidak diperlukan lagi, apabila timbul kejadian-kejadian, antara lain:

- a. Apabila kewajiban yang harus dilaksanakan Perseroan kepada Clipan berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Clipan 93 tidak dibayar lunas tepat pada waktu yang ditetapkan dengan cara sebagaimana mestinya, maka dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang sah dan cukup bahwa Perseroan telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji);
- b. Apabila Perseroan mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk dinyatakan pailit atau penundaan pembayaran hutang-hutangnya;
- c. Apabila harta kekayaan Perseroan sebagian atau seluruhnya disita pihak lain atau instansi yang berwajib;
- d. Apabila izin usaha Perseroan dicabut atau bermasalah yang memiliki dampak material bagi kelangsungan usaha Perseroan dan mempengaruhi kelancaran pembayaran kewajiban Perseroan kepada Clipan;
- e. Apabila barang jaminan dipindahtangankan dengan cara apapun atau dijaminan kepada pihak ketiga tanpa mendapat Persetujuan secara tertulis terlebih dahulu dari Clipan;
- f. Apabila barang jaminan terlibat di dalam suatu perkara pidana; dan
- g. Hal-hal material lainnya yang menurut pertimbangan Clipan dapat memiliki dampak negatif terhadap kelancaran pembayaran Perseroan kepada Clipan.

Pelaksanaan Hak-hak Kreditur

Adapun terhadap pelaksanaan hak-hak kreditur diatur antara lain:

- a. Dalam hal terjadinya salah satu kejadian sebagaimana diatur di atas, maka Clipan berhak secara hukum untuk mengakhiri Perjanjian Pembiayaan Clipan 93 secara seketika dan sekaligus dan akibat hukum dari pengakhiran perjanjian ini maka Perseroan pada saat yang bersamaan wajib secara seketika dan sekaligus melunasi seluruh kewajibannya kepada Clipan;
- b. Apabila Perseroan tidak dapat melunasi seluruh kewajibannya tersebut secara seketika dan sekaligus pada saat pertama diminta oleh Clipan, maka secara hukum Clipan berhak sepenuhnya untuk melaksanakan hak-haknya atas jaminan (barang dan/atau jaminan tambahan lainnya) yang diberikan Perseroan/penjamin sesuai dengan ketentuan yang berlaku; dan
- c. Terhadap pelaksanaan hak-hak Clipan tersebut di atas yang merupakan akibat dari pengakhiran Perjanjian Pembiayaan Clipan 93 ini, Perseroan telah memberikan Persetujuan dimuka serta tidak akan/tidak dapat mengajukan tuntutan/tuntutan hukum berupa apapun juga kepada Clipan karena seluruhnya merupakan akibat hukum dari perbuatan kelalaian yang dilakukan oleh Perseroan.

Pernyataan dan Hak Debitur

Adapun terkait pernyataan dan hak debitur di dalam Perjanjian Pembiayaan Clipan 93 diatur antara lain:

- a. Perseroan/pemberi jaminan mengetahui, mengerti dan menyadari sepenuhnya bahwa mengalihkan kepada siapapun penguasaan atau kepemilikan barang jaminan dengan cara apapun, tanpa Persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Clipan, maka atas perbuatan tersebut dapat diajukan tuntutan hukum (pidana dan perdata) oleh Clipan kepada Perseroan/pemberi jaminan;
- b. Selama Fasilitas Pembiayaan belum dilunasi, maka debitur menyatakan tidak akan melakukan perbuatan-perbuatan tersebut di bawah ini, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Clipan, yaitu:
 - 1) Mengikatkan diri sebagai penanggung/penjamin terhadap pihak lain dan/atau menjaminkan harta kekayaan Perseroan untuk kepentingan pihak lain dengan nilai 20% (dua puluh persen) atau lebih dari ekuitas Perseroan, yang dilakukan dalam satu kali atau dalam suatu rangkaian transaksi untuk suatu tujuan atau kegiatan tertentu, kecuali yang telah ada pada saat Perjanjian Pembiayaan Clipan 93 ditandatangani;
 - 2) Melakukan perluasan atau penyempitan usaha yang dapat mempengaruhi pengembalian jumlah hutang Perseroan kepada Clipan;
 - 3) Mengajukan permohonan kepailitan dan/atau penundaan pembayaran kepada Pengadilan Niaga;
 - 4) Mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan/atau kewajiban Perseroan berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Clipan 93 kepada pihak lain;
 - 5) Melakukan merger, akuisisi, dan likuidasi;
 - 6) Melakukan penjualan atau pemindahtanganan atau melepaskan hak atas harta kekayaan Perseroan dengan nilai 20% (dua puluh persen) atau lebih dari ekuitas Perseroan, yang dilakukan dalam 1 (satu) kali atau dalam suatu rangkaian transaksi untuk suatu tujuan atau kegiatan tertentu, kecuali untuk transaksi-transaksi umum sesuai dengan kegiatan usaha perusahaan;
 - 7) Memberikan pinjaman kepada pihak lain dengan nilai 20% (dua puluh persen) atau lebih dari ekuitas Perseroan, yang dilakukan dalam satu kali atau dalam suatu rangkaian transaksi untuk suatu tujuan atau kegiatan tertentu, kecuali dalam transaksi dagang yang lazim dan kegiatan operasional sehari-hari; dan
 - 8) Menarik kembali modal yang disetor.

Hal-hal yang wajib dilaksanakan oleh Perseroan

Selama Fasilitas Pembiayaan belum dilunasi, maka Perseroan menyatakan mengikatkan diri kepada Clipan untuk melaksanakan hal-hal tersebut di bawah ini, antara lain:

- a. Menggunakan Fasilitas Pembiayaan (fasilitas modal usaha) sesuai dengan peruntukannya;
- b. Mensubordinasikan seluruh hutang kepada pemegang saham yang saat ini ada dan yang akan ada di kemudian hari;
- c. Memperoleh Persetujuan Dewan Komisaris dan Rapat Umum Pemegang Saham dalam rangka memperoleh Fasilitas Pembiayaan (fasilitas modal usaha) sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan dan UUPT;
- d. Memperoleh Persetujuan lain dan/atau melakukan tindakan hukum lainnya sebagaimana disyaratkan dalam Perjanjian Pembiayaan Clipan 93;
- e. Menyerahkan Laporan yang telah ditandatangani oleh pejabat yang berwenang kepada Clipan, berupa:
 - 1) Laporan keuangan Tahunan terakhir Perseroan yang telah diaudit selambat-lambatnya dalam jangka waktu 180 (seratus delapan puluh) hari dari tanggal laporan;
 - 2) Laporan keuangan semester (6 (enam) bulanan) internal Perseroan dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari dari tanggal laporan;
 - 3) Laporan penilaian jaminan terbaru yang dilakukan oleh perusahaan penilai yang disetujui oleh Clipan. Laporan penilaian ini harus diperbaharui satu tahun sekali selama Fasilitas Pembiayaan belum dapat dilunasi oleh Perseroan (apabila terdapat aset-aset jaminan);

- f. Melaporkan setiap dan seluruh kejadian dan peristiwa yang dapat mempengaruhi kelancaran Perseroan dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Clipan 93 termasuk tetapi tidak terbatas pada peristiwa kebakaran, kecelakaan kerja, pemogokan karyawan, dan sebagainya;
- g. Mempertahankan izin-izin yang sekarang dimiliki Perseroan dalam menjalankan usahanya;
- h. Mengikat pemberi jaminan untuk membuat dan menandatangani setiap perubahan dokumen jaminan atau dokumen lain yang diperlukan dari waktu ke waktu;
- i. Mengizinkan Clipan atau pihak lain yang ditunjuk untuk melakukan pemeriksaan kinerja Perseroan dan aktivitas keuangan Perseroan;
- j. Memberitahukan secara tertulis dengan segera kepada Clipan tentang:
 - 1) Semua perkara perdata dan pidana yang melibatkan Perseroan;
 - 2) Semua perkara yang terjadi antara Perseroan dan instansi Pemerintahan;
 - 3) Semua kejadian kelalaian atau semua kejadian yang dengan lewatnya waktu atau pemberitahuan atau kedua-duanya, akan menjadi kelalaian;
- k. Memperoleh Persetujuan Clipan pada saat melakukan investasi dan/atau pembelian barang modal di atas Rp. 32.500.000.000,- (tiga puluh dua miliar lima ratus juta Rupiah);
- l. Menyerahkan segera dan secara tepat kepada Clipan, informasi yang dibutuhkan Clipan dari waktu ke waktu;
- m. Mengasuransikan atas biaya Perseroan sendiri, barang-barang jaminan/jaminan tambahan yang insurable kepada PT Asuransi Multi Artha Guna Tbk, dengan Clipan selaku penerima hak (tertanggung) pertama (sesuai persyaratan yang ditetapkan Clipan); dan
- n. Selalu memenuhi ketentuan-ketentuan yang tercantum di dalam Perjanjian Pembiayaan Clipan 93 dan perjanjian-perjanjian/dokumen-dokumen assesoir lainnya.

Pengalihan Perjanjian dan Pengakhiran Perjanjian Pembiayaan Clipan 93

- a. Hanya Clipan yang berhak untuk mengalihkan, menjual, menjaminkan segala hak dan kepentingan dalam Perjanjian Pembiayaan Clipan 93 ini kepada pihak lain siapapun, dan Perseroan dengan ini memberikan Persetujuan dimuka atas pengalihan, penjualan, penjaminan tersebut, tanpa diperlukan pemberitahuan lebih lanjut;
- b. Perjanjian ini berakhir apabila:
 - 1) Perseroan telah melunasi seluruh kewajibannya kepada Clipan; atau
 - 2) Perseroan melanggar syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam pasal-pasal perjanjian sehingga Clipan berhak secara hukum untuk mengakhiri Perjanjian Pembiayaan Clipan 93 secara seketika dan sekaligus dengan akibat hukum dilaksanakan hak-hak Perseroan.

Pelepasan Ketentuan Umum

Mengenai Perjanjian Pembiayaan Clipan 93 ini Clipan dan Perseroan dengan ini melepaskan ketentuan Pasal 1266 KUHPer sepanjang yang mengatur tata cara penghentian perjanjian. Sedangkan mengenai kuasa yang diberikan di dalam perjanjian ini adalah bersifat tetap dan tidak dapat ditarik kembali, serta tidak berakhir oleh sebab-sebab yang tercantum di dalam Pasal 1813 KUHPer, maupun alasan apapun selama Perseroan belum memenuhi semua kewajibannya kepada Clipan.

Keterikatan

- a. Dalam hal Perseroan selain memperoleh fasilitas pembiayaan berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Clipan 93 ini, juga memperoleh fasilitas pembiayaan lain dari Clipan yang diikat dengan perjanjian pembiayaan lainnya, maka kelalaian atas salah satu perjanjian tersebut akan merupakan kelalaian atas Perjanjian Pembiayaan Clipan 93, juga kelalaian atas Perjanjian Pembiayaan Clipan 93 ini akan merupakan kelalaian atas perjanjian lainnya tersebut; dan
- b. Pada kelalaian sebagaimana disebutkan pada huruf a di atas, maka hak-hak atau jaminan-jaminan yang dimiliki oleh Perseroan dalam Perjanjian Pembiayaan Clipan 93 ini akan merupakan jaminan terhadap kewajiban-kewajibannya dalam perjanjian pembiayaan yang

lainnya itu dan sebaliknya hak-hak dan jaminan-jaminan dalam perjanjian pembiayaan lainnya tersebut dengan sendirinya secara hukum menjadi jaminan terhadap kewajiban Perseroan menurut Perjanjian Pembiayaan Clipan 93 ini.

Penyelesaian Masalah dan Domisili Hukum

Para Pihak sepakat dan setuju segala permasalahan hukum yang timbul dalam Perjanjian Pembiayaan Clipan 93 terlebih dahulu akan diselesaikan secara musyawarah dan mufakat dan apabila penyelesaian masalah di luar Pengadilan tidak terjadi kesepakatan, maka Para Pihak sepakat dan setuju memilih domisili hukum tetap di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

15. **Akta Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja (Fasilitas Modal Usaha) (80000021797) No. 17 tanggal 31 Maret 2017 sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Akta Addendum VIII (kedelapan) Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja (Fasilitas Modal Usaha) (80000021797) No. 2 tanggal 5 Juli 2022 yang keduanya dibuat di hadapan Windalina, SH Notaris di Jakarta Selatan (“Perjanjian Pembiayaan Clipan 97”), yang mengatur antara lain sebagai berikut:**

Para Pihak

- a. PT Clipan Finance Indonesia, Tbk (“Clipan”); dan
- b. Perseroan.

Secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”.

Jenis dan Tujuan Fasilitas Pembiayaan

Fasilitas pembiayaan diberikan kepada Perseroan melalui fasilitas modal usaha untuk mendukung aktivitas Perseroan yang mana fasilitas modal usaha tersebut dipergunakan untuk pembelian/pengadaan barang dan/atau penyediaan/penggunaan jasa yang diterima Perseroan dari penyedia barang atau jasa (“Fasilitas Pembiayaan”).

Jangka Waktu Fasilitas

Perjanjian Pembiayaan Clipan 97 mulai berlaku dan mengikat Para Pihak sejak tanggal 5 Juli 2022 sampai dengan tanggal 5 Juli 2023.

Nilai Fasilitas Pembiayaan

Nilai Fasilitas Pembiayaan yang diberikan Clipan kepada Perseroan adalah sebesar Rp. 9.972.000.000,- (sembilan miliar sembilan ratus tujuh puluh dua juta Rupiah).

Jaminan Perjanjian Pembiayaan Clipan 97

Jaminan-jaminan yang diberikan sehubungan dengan Fasilitas Pembiayaan tersebut sebagai berikut:

- a. Pemberian hak tanggungan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 543/Sudimara Timur seluas 48 m² atas nama Perseroan yang terletak di Provinsi Banten, Kota Tangerang, Kecamatan Ciledug, Kelurahan Sudimara Timur, setempat dikenal dengan Komplek Rukan Ubud Village Blok A No. 17, berikut bangunan dan segala yang ada dan ditanam, ditempatkan dan didirikan di atas tanah/bangunan tersebut baik yang telah ada maupun akan ada, yang karena sifatnya, peruntukannya atau menurut undang-undang termasuk barang tetap, sebagaimana pengikatan jaminannya diberikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat pertama No. 36 tanggal 3 September 2020, yang dibuat dihadapan Muhammad Barry, S.H., M.Kn., PPAT di Kota Tangerang dan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama No. 04528/2020;

- b. Pemberian hak tanggungan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 529/Sudimara Timur seluas 40 m² atas nama Perseroan yang terletak di Provinsi Banten, Kota Tangerang, Kecamatan Ciledug, Kelurahan Sudimara Timur, setempat dikenal dengan Komplek Rukan Ubud Village Blok A No. 28, berikut bangunan dan segala yang ada dan ditanam, ditempatkan dan didirikan di atas tanah/bangunan tersebut baik yang telah ada maupun akan ada, yang karena sifatnya, peruntukannya atau menurut undang-undang termasuk barang tetap, sebagaimana pengikatan jaminannya diberikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat pertama No. 35 tanggal 3 September 2020, yang dibuat dihadapan Muhammad Barry, S.H., M.Kn. , PPAT di Kota Tangerang dan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama No. 04211/2020;
- c. Pemberian hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik No. 12003/Duri Kosambi, seluas 3.351 m² atas nama Septian Starlin, berikut bangunan dan segala yang ada dan ditanam, ditempatkan dan didirikan di atas tanah/bangunan tersebut baik yang telah ada maupun akan ada, yang karena sifatnya, peruntukannya atau menurut undang-undang termasuk barang tetap, sebagaimana pengikatan jaminannya diberikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat pertama No. 06/2017 tanggal 18 April 2017, yang dibuat dihadapan Hendro Lukito, S.H., PPAT di Jakarta Barat dan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama No. 0307/2017;
- d. Jaminan Pribadi dari Septian Starlin berdasarkan Akta Jaminan Penanggungan Hutang No. 21 tanggal 31 Maret 2017 yang dibuat di hadapan Windalina, S.H., Notaris di Kota Jakarta Selatan yang kemudian dinyatakan dalam Surat Pernyataan dan Persetujuan Penjamin tanggal 12 Agustus 2021 yang telah didaftarkan dalam buku Desra Natasha WN, S.H., M.Kn., Notaris di Tangerang Selatan No. 2155/daft/2021 tanggal 27 Agustus 2021;
- e. Jaminan Pribadi dari Chandra berdasarkan Akta Jaminan Penanggungan Hutang No. 22 tanggal 31 Maret 2017 yang dibuat di hadapan Windalina, S.H., Notaris di Kota Jakarta Selatan yang kemudian dinyatakan dalam Surat Pernyataan dan Persetujuan Penjamin tanggal 26 Agustus 2021 yang telah didaftarkan dalam buku Desra Natasha WN, S.H., M.Kn., Notaris di Tangerang Selatan No. 2156/daft/2021 tanggal 27 Agustus 2021; dan
- f. Jaminan Pribadi dari DR.Ir. Matius Yusuf MM, MBA berdasarkan Akta Jaminan Penanggungan Hutang No. 23 tanggal 31 Maret 2017 yang dibuat di hadapan Windalina, S.H., Notaris di Kota Jakarta Selatan yang kemudian dinyatakan dalam Surat Pernyataan dan Persetujuan Penjamin tanggal 19 Agustus 2021 yang telah didaftarkan dalam buku Desra Natasha WN, S.H., M.Kn., Notaris di Tangerang Selatan No. 2154/daft/2021 tanggal 27 Agustus 2021.

Asuransi

Ketentuan terkait asuransi pada Perjanjian Pembiayaan Clipan 97, antara lain:

- a. Perseroan wajib mengasuransikan barang jaminan, terhadap resiko kehilangan atau bahaya-baha lainnya pada perusahaan asuransi dengan premi yang ditanggung oleh Perseroan;
- b. Polis asuransi tidak dapat dibatalkan oleh Perseroan walaupun Perseroan melakukan pelunasan fasilitas pembiayaan lebih awal;
- c. Jangka waktu pertanggungan sekurang-kurangnya sesuai dengan masa kontrak Perjanjian Pembiayaan Clipan 97;
- d. Kegagalan untuk mendapatkan pembayaran ganti rugi asuransi tidak akan membebaskan Perseroan dari pertanggungan jawab dan kewajiban pembayaran berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Clipan 97; dan
- e. Perseroan membebaskan Clipan terhadap segala perselisihan atau sengketa yang terjadi berkaitan dengan permasalahan asuransi dan semua perselisihan yang menyangkut masalah asuransi menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari Perseroan dan pihak asuransi.

Bunga

12,5% (dua belas koma lima persen) efektif per tahun dihitung secara bulanan.

Denda Keterlambatan dan Biaya Lainnya

- a. Denda keterlambatan 4‰ (empat per mil) per hari dihitung dari jumlah pembiayaan modal kerja (fasilitas modal uaha) yang tertunggak dan sudah harus dilunasi oleh Perseroan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender setelah menerima surat pemberitahuan pertama dari Clipan;
- b. Apabila Perseroan melakukan pengakhiran perjanjian sebelum jangka waktu yang ditetapkan berakhir (*early termination*) maka Perseroan wajib melakukan pembayaran kepada Clipan atas seluruh sisa hutang pokok yang masih belum dibayar ditambah biaya pelunasan dipercepat (*early termination fee*) 5% (lima persen) dari jumlah sisa hutang serta wajib membayar biaya-biaya lainnya yang masih terhutang;
- c. Jika pembayaran angsuran menggunakan cek/giro maka setiap penolakan oleh bank saat diuangkan apapun alasannya, Perseroan wajib menyerahkan penggantinya ditambah biaya administrasi sebesar Rp. 20.000,- (dua puluh ribu Rupiah) untuk setiap lembar cek/giro yang ditolak, selain denda keterlambatan yang diatur pada point a di atas.

Kejadian Kelalaian

Clipan berhak untuk menuntut atau menagih pembayaran kewajiban-kewajiban yang terhutang oleh Perseroan kepada Clipan berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Clipan 97 secara sekaligus dan seketika tanpa teguran lebih dahulu atau lanjut dari Clipan atau surat dari juru sita atau pengadilan tidak diperlukan lagi, apabila timbul kejadian-kejadian, antara lain:

- a. Apabila kewajiban yang harus dilaksanakan Perseroan kepada Clipan berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Clipan 97 tidak dibayar lunas tepat pada waktu yang ditetapkan dengan cara sebagaimana mestinya, maka dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang sah dan cukup bahwa Perseroan telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji);
- b. Apabila Perseroan mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk dinyatakan pailit atau penundaan pembayaran hutang-hutangnya;
- c. Apabila harta kekayaan Perseroan sebagian atau seluruhnya disita pihak lain atau instansi yang berwajib;
- d. Apabila izin usaha Perseroan dicabut atau bermasalah yang memiliki dampak material bagi kelangsungan usaha Perseroan dan mempengaruhi kelancaran pembayaran kewajiban Perseroan kepada Clipan;
- e. Apabila barang jaminan dipindahtangankan dengan cara apapun atau dijaminan kepada pihak ketiga tanpa mendapat Persetujuan secara tertulis terlebih dahulu dari Clipan;
- f. Apabila barang jaminan terlibat di dalam suatu perkara pidana; dan
- g. Hal-hal material lainnya yang menurut pertimbangan Clipan dapat memiliki dampak negatif terhadap kelancaran pembayaran Perseroan kepada Clipan.

Pelaksanaan Hak-Hak Kreditur

Adapun terhadap pelaksanaan hak-hak kreditur diatur antara lain:

- a. Dalam hal terjadinya salah satu kejadian sebagaimana diatur di atas, maka Clipan berhak secara hukum untuk mengakhiri Perjanjian Pembiayaan Clipan 97 secara seketika dan sekaligus dan akibat hukum dari pengakhiran perjanjian ini maka Perseroan pada saat yang bersamaan wajib secara seketika dan sekaligus melunasi seluruh kewajibannya kepada Clipan;
- b. Apabila Perseroan tidak dapat melunasi seluruh kewajibannya tersebut secara seketika dan sekaligus pada saat pertama diminta oleh Clipan, maka secara hukum Clipan berhak sepenuhnya untuk melaksanakan hak-haknya atas jaminan (barang dan/atau jaminan tambahan lainnya) yang diberikan Perseroan/penjamin sesuai dengan ketentuan yang berlaku; dan

- c. Terhadap pelaksanaan hak-hak Clipan tersebut di atas yang merupakan akibat dari pengakhiran Perjanjian Pembiayaan Clipan 97 ini, Perseroan telah memberikan Persetujuan dimuka serta tidak akan/tidak dapat mengajukan tuntutan/tuntutan hukum berupa apapun juga kepada Clipan karena seluruhnya merupakan akibat hukum dari perbuatan kelalaian yang dilakukan oleh Perseroan.

Pernyataan dan Hak Debitur

Selama Fasilitas Pembiayaan belum dilunasi, maka Perseroan menyatakan tidak akan melakukan perbuatan-perbuatan tersebut di bawah ini, tanpa Persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Clipan, yaitu:

- 1) Mengikatkan diri sebagai penanggung/penjamin terhadap pihak lain dan/atau menjaminkan harta kekayaan Perseroan untuk kepentingan pihak lain dengan nilai 20% (dua puluh persen) atau lebih dari ekuitas Perseroan, yang dilakukan dalam satu kali atau dalam suatu rangkaian transaksi untuk suatu tujuan atau kegiatan tertentu, kecuali yang telah ada pada saat Perjanjian Pembiayaan Clipan 97 ditandatangani;
- 2) Melakukan perluasan atau penyempitan usaha yang dapat mempengaruhi pengembalian jumlah hutang Perseroan kepada Clipan;
- 3) Mengajukan permohonan kepailitan dan/atau penundaan pembayaran kepada Pengadilan Niaga;
- 4) Mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan/atau kewajiban Perseroan berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Clipan 97 kepada pihak lain;
- 5) Melakukan merger, akuisisi, dan likuidasi;
- 6) Melakukan penjualan atau pemindahtanganan atau melepaskan hak atas harta kekayaan Perseroan dengan nilai 20% (dua puluh persen) atau lebih dari ekuitas Perseroan, yang dilakukan dalam 1 (satu) kali atau dalam suatu rangkaian transaksi untuk suatu tujuan atau kegiatan tertentu, kecuali untuk transaksi-transaksi umum sesuai dengan kegiatan usaha perusahaan;
- 7) Memberikan pinjaman kepada pihak lain dengan nilai 20% (dua puluh persen) atau lebih dari ekuitas Perseroan, yang dilakukan dalam satu kali atau dalam suatu rangkaian transaksi untuk suatu tujuan atau kegiatan tertentu, kecuali dalam transaksi dagang yang lazim dan kegiatan operasional sehari-hari; dan
- 8) Menarik kembali modal yang disetor.

Hal-hal yang wajib dilaksanakan oleh Perseroan

Selama Fasilitas Pembiayaan belum dilunasi, maka Perseroan menyatakan mengikatkan diri kepada Clipan untuk melaksanakan hal-hal tersebut di bawah ini, antara lain:

- a. Menggunakan Fasilitas Pembiayaan (fasilitas modal usaha) sesuai dengan peruntukannya;
- b. Mensubordinasikan seluruh hutang kepada pemegang saham yang saat ini ada dan yang akan ada di kemudian hari;
- c. Memperoleh Persetujuan Dewan Komisaris dan Rapat Umum Pemegang Saham dalam rangka memperoleh Fasilitas Pembiayaan (fasilitas modal usaha) sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan dan UUPT;
- d. Memperoleh Persetujuan lain dan/atau melakukan tindakan hukum lainnya sebagaimana disyaratkan dalam Perjanjian Pembiayaan Clipan 97;
- e. Menyerahkan Laporan yang telah ditandatangani oleh pejabat yang berwenang kepada Clipan, berupa:
 - 1) Laporan keuangan Tahunan terakhir Perseroan yang telah diaudit selambat-lambatnya dalam jangka waktu 180 (seratus delapan puluh) hari dari tanggal laporan;
 - 2) Laporan keuangan semester (6 (enam) bulanan) internal Perseroan dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari dari tanggal laporan;

- 3) Laporan penilaian jaminan terbaru yang dilakukan oleh perusahaan penilai yang disetujui oleh Clipan. Laporan penilaian ini harus diperbaharui satu tahun sekali selama Fasilitas Pembiayaan belum dapat dilunasi oleh Perseroan (apabila terdapat aset-aset jaminan);
- f. Mengikat pemberi jaminan untuk membuat dan manandatangani setiap perubahan dokumen jaminan atau dokumen lain yang diperlukan dari waktu ke waktu;
- g. Mengizinkan Clipan atau pihak lain yang ditunjuk untuk melakukan pemeriksaan kinerja Perseroan dan aktivitas keuangan Perseroan;
- h. Memberitahukan secara tertulis dengan segera kepada Clipan tentang:
 - 1) Semua perkara perdata dan pidana yang melibatkan Perseroan;
 - 2) Semua perkara yang terjadi antara Perseroan dan instansi pemerintahan;
 - 3) Semua kejadian kelalaian atau semua kejadian yang dengan lewatnya waktu atau pemberitahuan atau kedua-duanya, akan menjadi kelalaian;
- i. Memperoleh Persetujuan Clipan pada saat melakukan investasi dan/atau pembelian barang modal di atas Rp. 2.493.000.000,- (dua miliar empat ratus sembilan puluh tiga juta Rupiah);
- j. Menyerahkan segera dan secara tepat kepada Clipan, informasi yang dibutuhkan Clipan dari waktu ke waktu;
- k. Mengasuransikan atas biaya Perseroan sendiri, barang-barang jaminan/jaminan tambahan yang insurable kepada PT Asuransi Multi Artha Guna Tbk, dengan Clipan selaku penerima hak (tertanggung) pertama (sesuai persyaratan yang ditetapkan Clipan); dan
- l. Selalu memenuhi ketentuan-ketentuan yang tercantum di dalam Perjanjian Pembiayaan Clipan 97 dan perjanjian-perjanjian/dokumen-dokumen assesoir lainnya.

Pengalihan Perjanjian dan Pengakhiran Perjanjian Pembiayaan Clipan 97

- a. Hanya Clipan yang berhak untuk mengalihkan, menjual, menjaminkan segala hak dan kepentingan dalam Perjanjian Pembiayaan Clipan 97 ini kepada pihak lain siapapun, dan Perseroan dengan ini memberikan Persetujuan dimuka atas pengalihan, penjualan, penjaminan tersebut, tanpa diperlukan pemberitahuan lebih lanjut;
- b. Perjanjian ini berakhir apabila:
 - 1) Perseroan telah melunasi seluruh kewajibannya kepada Clipan; atau
 - 2) Perseroan melanggar syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam pasal-pasal perjanjian sehingga Clipan berhak secara hukum untuk mengakhiri Perjanjian Pembiayaan Clipan 97 secara seketika dan sekaligus dengan akibat hukum dilaksanakan hak-hak Perseroan.

Pelepasan Ketentuan Umum

Mengenai Perjanjian Pembiayaan Clipan 97 ini Clipan dan Perseroan dengan ini melepaskan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Republik Indonesia (“KUHP”) sepanjang yang mengatur tata cara penghentian perjanjian. Sedangkan mengenai kuasa yang diberikan di dalam perjanjian ini adalah bersifat tetap dan tidak dapat ditarik kembali, serta tidak berakhir oleh sebab-sebab yang tercantum di dalam Pasal 1813 KUHP, maupun alasan apapun selama Perseroan belum memenuhi semua kewajibannya kepada Clipan.

Keterikatan

- a. Dalam hal Perseroan selain memperoleh fasilitas pembiayaan berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Clipan 97 ini, juga memperoleh fasilitas pembiayaan lain dari Clipan yang diikat dengan perjanjian pembiayaan lainnya, maka kelalaian atas salah satu perjanjian tersebut akan merupakan kelalaian atas salah satu perjanjian tersebut akan merupakan kelalaian atas Perjanjian Pembiayaan Clipan 97, juga kelalaian atas Perjanjian Pembiayaan Clipan 97 ini akan merupakan kelalaian atas perjanjian lainnya tersebut; dan

- b. Pada kelalaian sebagaimana disebutkan pada huruf a di atas, maka hak-hak atau jaminan-jaminan yang dimiliki oleh Perseroan dalam Perjanjian Pembiayaan Clipan 97 ini akan merupakan jaminan terhadap kewajiban-kewajibannya dalam perjanjian pembiayaan yang lainnya itu dan sebaliknya hak-hak dan jaminan-jaminan dalam perjanjian pembiayaan lainnya tersebut dengan sendirinya secara hukum menjadi jaminan terhadap kewajiban Perseroan menurut Perjanjian Pembiayaan Clipan 97 ini.

Penyelesaian Masalah dan Domisili Hukum

Para Pihak sepakat dan setuju segala permasalahan hukum yang timbul dalam Perjanjian Pembiayaan Clipan 97 terlebih dahulu akan diselesaikan secara musyawarah dan mufakat dan apabila penyelesaian masalah di luar Pengadilan tidak terjadi kesepakatan, maka Para Pihak sepakat dan setuju memilih domisili hukum tetap di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

Catatan:

- a. *Perjanjian Pembiayaan Clipan 97 ini merupakan cross collateral dan cross default dengan Akta Perjanjian Pembiayaan Pembiayaan Modal Kerja (Fasilitas Modal Usaha) (80000301793) No. 10 tanggal 25 September 2017 yang dibuat di hadapan Diana Octavia Handayani, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, selaku Notaris Pengganti dari Winalina, SH., berikut dengan addendum-addendusnya;*
- b. *Bahwa terhadap tindakan Direksi Perseroan untuk meminjam uang dan menjaminkan aset Perseroan kepada Clipan telah memperoleh persetujuan dari Para Pemegang Saham Perseroan berdasarkan Keputusan Pemegang Saham Perseroan dan Dewan Komisaris Perseroan; dan*
- c. *Perjanjian Pembiayaan Clipan 97 bukan merupakan transaksi yang termasuk ke dalam kategori transaksi material sebagaimana diatur di dalam POJK No. 17/2020 karena nilai dari transaksi tersebut tidak sama dengan 20% (dua puluh persen) atau lebih dari ekuitas Perseroan. Oleh karena itu, Perseroan tidak memiliki kewajiban untuk melakukan prosedur sebagaimana yang diatur di dalam POJK No. 17/2020.*

16. Perjanjian Kredit antara Perseroan dengan PT Bank Ganesha Tbk tanggal 25 November 2022, yang antara lain mengatur:

Para Pihak

- a. PT Bank Ganesha Tbk (“Ganesha”); dan
- b. Perseroan

Jenis dan Tujuan Fasilitas

- | | | | |
|----|-----------------------------------|---|---|
| a. | Fasilitas Kredit | : | Kredit Investasi dan Fixed Loan |
| b. | Tujuan Fasilitas Kredit Investasi | : | Untuk pembuatan <i>marketing gallery</i> Holdwell Business Park di Lampung |
| | Tujuan Fasilitas Fixed Loan | : | Untuk biaya pra-operasional (perizinan, pekerjaan persiapan, dan perencanaan) serta pembangunan jalan Holdwell Business Park di Lampung |
| c. | Plafond Kredit Investasi | : | Rp. 2.000.000.000,- |
| | Plafond Fixed Loan | : | Rp. 12.000.000.000,- |
| | Total Plafond | : | Rp. 14.000.000.000,- |

Jangka Waktu Fasilitas Kredit Investasi dan Fixed Loan

- | | | |
|-----------------------------|---|---|
| Fasilitas Kredit Investasi | : | 2 tahun sejak 25 November 2022 sampai dengan 25 November 2024 |
| Fasilitas Kredit Fixed Loan | : | 2 tahun sejak pencairan kredit |

Bunga

Fasilitas Kredit Investasi : 9,5% per tahun
Fasilitas Kredit Fixed Loan : 9,5% per tahun

Provisi dan Biaya Administrasi

Biaya Provisi

Fasilitas Fixed Loan : 0,5% flat
Fasilitas Kredit Investasi : 0,5% flat

Biaya Administrasi Fasilitas Fixed Loan : Rp. 12.000.000,-

Biaya Administrasi Fasilitas Kredit Investasi : Rp. 2.000.000,-

Denda Fasilitas Fixed Loan dan Kredit Investasi

3% per bulan dari besarnya nilai tunggakan

Kewajiban Perseroan

Perseroan memiliki kewajiban, antara lain sebagai berikut:

- a. Menyerahkan data penjualan per triwulanan selambat-lambatnya 30 hari sejak akhir periode laporan, laporan keuangan internal semesteran selambat-lambatnya 30 hari sejak akhir periode laporan, laporan keuangan audited selambat-lambatnya 90 hari sejak akhir periode laporan
- b. Memberitahukan secara tertulis kepada Bank Ganesha apabila melakukan: (i) perubahan susunan pengurus; (ii) pembagian dividen; (iii) perubahan modal disetor

Pembatasan

Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank Ganesha, Perseroan tidak diperkenankan untuk melakukan perubahan pemegang saham mayoritas

Jaminan

Perseroan menyerahkan jaminan kepada Bank Ganesha berupa Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun No. 3174/Senayan atas nama PT Trinita Pilar Gemilang dan jaminan korporasi dari PT Kunci Daud Indonesia

17. **Perjanjian Pengalihan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (“Perjanjian HMETD”) antara PT Intan Investama Internasional (“III”) dan PT Kunci Daud Indonesia (“KDI”) selaku pihak yang mengalihkan HMETD dengan penerima pengalihan HMETD, antara lain sebagai berikut:**

- a. **Tanah Bandar Lampung**

- 1) **Perjanjian HMETD antara III dan Penerima Pengalihan HMETD**

No.	Nomor Perjanjian	Penerima Pengalihan	Jumlah HMETD yang dialihkan	Pembayaran Saham dengan Inbreng		
				Dasar Sertifikat	Luas tanah	Nilai tanah
1.	040/PPHMETD/III-NRSM-RM/X/2022 tanggal 21 Oktober 2022	Nadya Raisya Setia Murti	6.025.110	SHM No. 1685/Labuhan Dalam	11.585 m ²	Rp. 5.422.599.000,-
2.	037/PPHMETD/III-MKD-RM/X/2022 tanggal 21 Oktober 2022	Muhammad Kemal Ditana	9.231.394	SHM No. 1273/Labuhan Dalam	17.750 m ²	Rp. 8.308.254.600,-
3.	041/ PPHMETD/III-NRSM-RM/X/2022 tanggal 21 Oktober 2022	Nadya Raisya Setia Murti	6.761.021	SHM No. 1686/Labuhan Dalam	13.000 m ²	Rp. 6.084.918.900,-
4.	039/ PPHMETD/III-NRSM-RM/X/2022 tanggal 21 Oktober 2022	Nadya Raisya Setia Murti	17.625.462	SHM No. 1547/Labuhan Dalam	33.890 m ²	Rp. 15.862.915.800,-
5.	038/PPHMETD/III-NRSM-RM/X/2022 tanggal 21 Oktober 2022	Nadya Raisya Setia Murti	4.100.820	SHM No. 983/Labuhan Dalam	7.885 m ²	Rp. 3.690.718.000,-

2) Perjanjian HMETD antara KDI dan Penerima Pengalihan HMETD

No.	Nomor Perjanjian	Penerima Pengalihan	Jumlah HMETD yang dialihkan	Pembayaran Saham dengan Inbreng		
				Dasar Sertifikat	Luas tanah	Nilai tanah
1.	042/PPHMETD/KDI-J-RM/X/2022 tanggal 21 Oktober 2022	Jumino	1.059.920	SHM No. 1698/Labuhan Dalam	2.038 m ²	Rp. 953.928.000,-
2.	043/PPHMETD/KDI-M-RM/X/2022 tanggal 21 Oktober 2022	Drs. Mawardi	2.297.707	SHM No. 1596/Labuhan Dalam	4.418 m ²	Rp. 2.067.936.300,-
3.	044/PPHMETD/KDI-P-RM/X/2022 tanggal 21 Oktober 2022	Paryan	853.449	SHM No. 1699/Labuhan Dalam	1.641 m ²	Rp. 768.104.100,-
4.	045/PPHMETD/KDI-P-RM/X/2022 tanggal 21 Oktober 2022	Paryan	421.783	SHM No. 1700/Labuhan Dalam	811 m ²	Rp. 379.604.700,-

b. Tanah Labuan Bajo

Perjanjian HMETD antara KDI dengan Penerima Pengalihan HMETD

Nomor Perjanjian	Penerima Pengalihan	Jumlah HMETD yang dialihkan	Pembayaran Saham dengan Inbreng	
			Dasar Sertifikat	Nilai Tanah
040/PPHMETD/KDI-	PT	47.892.223	SHGB No.	Rp.

MAS/X/2022 tanggal 19 Oktober 2022	Manggarai Anugerah Semesta		00016/Golo Mori	43.103.000.700,-
			SHGB No. 00013/Golo Mori	
			SHGB No. 00024/Golo Mori	
			SHGB No. 00023Golo Mori	
			SHGB No. 00041/Golo Mori	
			SHGB No. 00040/Golo Mori	
			SHGB No. 00038/Golo Mori	
			SHGB No. 00015/Golo Mori	

Transaksi

Pengalihan sebagian HMETD yang diperoleh oleh pihak yang mengalihkan kepada penerima pengalihan sehubungan dengan tidak dilaksanakannya seluruh porsi HMETD tersebut oleh pihak yang mengalihkan dalam rangka PMHMETD I. Selanjutnya, penerima pengalihan sepakat akan melaksanakan hak yang diperoleh melalui pengalihan tersebut pada harga pelaksanaan.

Harga Pelaksanaan

Sebesar Rp. 900,- (sembilan ratus Rupiah) setiap saham baru.

Harga Atas Pengalihan

Pengalihan ini tidak dikenakan biaya, oleh karenanya pihak yang mengalihkan sepakat bahwa tidak akan menerima kompensasi dalam bentuk apapun sehubungan dengan pengalihan ini dari penerima pengalihan.

Hukum yang Berlaku dan Penyelesaian Perselisihan

Mengikuti peraturan yang berlaku di Republik Indonesia dan setiap sengketa yang timbul akan diselesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI).

Pengesampingan

Para pihak dengan tidak dapat ditarik kembali mengesampingkan Pasal 1266 KUHPer sepanjang dimaknai bahwa perintah pengadilan diperlukan untuk pengakhiran Perjanjian HMETD.

Keseluruhan Perjanjian

Perjanjian HMETD mengatur keseluruhan perjanjian antara Para Pihak sehubungan dengan hal-hal yang diatur dalam perjanjian dan menggantikan negosiasi, pernyataan, janji, dan kesepakatan sebelumnya antara Para Pihak dalam kaitannya dengan hal-hal tersebut.

Keterpisahan

Jika suatu ketentuan dalam Perjanjian HMETD tidak dapat dilaksanakan karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau dinyatakan oleh suatu keputusan instansi yang berwenang atau badan peradilan sebagai tidak sah atau tidak dapat dilaksanakan maka ketentuan lain dalam

Perjanjian HMETD tidak akan terpengaruh dan tetap mengikat para pihak. Para pihak selanjutnya sepakat untuk menggantikan ketentuan tersebut dengan ketentuan lain yang paling mendekati maksud dan ketentuan yang tidak dapat dilaksanakan atau tidak sah tersebut.

Perubahan

Setiap perubahan atau pengesampingan, persetujuan yang diberikan, ketentuan apapun terkait Perjanjian HMETD ini harus dilakukan secara tertulis dan dalam hal amandemen, ditandatangani oleh para pihak dalam Perjanjian HMETD.

Pengalihan

Pihak yang mengalihkan atau penerima pengalihan tidak dapat mengalihkan atau mentransfer bagian apapun dari hak dan kewajibannya dalam Perjanjian HMETD tanpa persetujuan tertulis dari pihak lainnya. Usaha apapun oleh suatu pihak untuk mengalihkan hak atau kewajibannya dalam Perjanjian HMETD tanpa persetujuan pihak lainnya dianggap tidak berlaku secara sah. Dalam hal dialihkan, Perjanjian HMETD mengikat, untuk kepentingan dan dapat dilaksanakan oleh para pihak dan pengganti hak yang ditunjuknya dan penerima pengalihannya.

II. Perjanjian dan/atau Perikatan dengan Pihak Terafiliasi

- 1. Perjanjian Lisensi Penggunaan Merek Yukata Suites No. 030/PLYS/PTP-KSO2/VII/2017 antara Perseroan dengan KSO Waskita Trinit 2 tanggal 17 Juli 2017 sebagaimana telah diubah dengan Addendum Perjanjian Lisensi Penggunaan Merek Yukata Suites No. 060/ADDPLYS/PTP-KSO2/I/2022 antara Perseroan dengan KSO Waskita Trinit 2 tanggal 26 Januari 2022 (“Perjanjian Lisensi Yukata Suites”) yang mengatur antara lain:**

Para Pihak

- a. Perseroan sebagai Pemberi Lisensi (“**Perseroan**”); dan
- b. KSO Waskita Trinit 2 sebagai Penerima Lisensi (“**KSO Waskita Trinit 2**”)

secara bersama-sama disebut sebagai “**Para Pihak**”.

***Catatan:** KSO Waskita Trinit 2 merupakan pihak terafiliasi karena merupakan badan usaha kerjasama operasi antara PT Waskita Karya Realty dengan STC, yang mana Perseroan memiliki penyertaan saham secara langsung dalam STC.*

Objek Perjanjian Lisensi Yukata Suites

Perseroan sebagai pemegang hak penuh merek Yukata Suites sepakat untuk memberikan lisensi penggunaan nama Yukata Suites untuk penamaan proyek milik KSO Waskita Trinit 2.

Nilai Perjanjian Lisensi Yukata Suites

Rp. 5.000.000,- sampai dengan berakhirnya jangka waktu Perjanjian Lisensi Yukata Suites.

Jangka Waktu Perjanjian Lisensi Yukata Suites

Perjanjian Lisensi Yukata Suites berlaku sejak 17 Juli 2017 sampai dengan masa pengembangan, pembangunan, dan pemeliharaan proyek KSO Waskita Trinit 2 selesai dilakukan.

***Catatan:** Berdasarkan Surat Pernyataan KSO Waskita Trinit 2 dan Perseroan tanggal 16 Desember 2022, selesainya masa pengembangan, pembangunan, dan pemeliharaan proyek KSO Waskita Trinit 2 adalah pada tahun 2025.*

Hak dan Kewajiban Perseroan

- a. Perseroan berhak menggunakan sendiri merek Yukata Suites yang dilisensikan kepada KSO Waskita Trinito 2.
- b. Perseroan berhak menerima pembayaran dari biaya lisensi yang dibebankan kepada KSO Waskita Trinito 2.
- c. Perseroan wajib memberikan hak lisensi atas merek Yukata Suites kepada KSO Waskita Trinito 2 selama Perjanjian Lisensi Yukata Suites.

Hak dan Kewajiban KSO Waskita Trinito 2

- a. KSO Waskita Trinito 2 wajib membayar biaya lisensi atas penggunaan merek Yukata Suites kepada Perseroan.
- b. KSO Waskita Trinito 2 berhak menerima hak lisensi atas penggunaan merek Yukata Suites selama Jangka Waktu Perjanjian Lisensi Yukata Suites.

Pembatasan Bagi KSO Waskita Trinito 2

Tidak terdapat klausul khusus mengenai pembatasan bagi KSO Waskita Trinito 2.

Pembatasan dan Larangan Bagi Para Pihak

Tidak terdapat klausul khusus mengenai pembatasan dan larangan bagi Para Pihak.

Klausul Pengakhiran

Tidak terdapat klausul khusus mengenai pengakhiran yang disepakati Para Pihak.

Keadaan Cidera Janji

Tidak terdapat klausul khusus tindakan yang termasuk keadaan cidera janji yang disepakati Para Pihak.

Penyelesaian Perselisihan

Dalam hal timbul perselisihan dari Perjanjian Lisensi Yukata Suites ini, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat. Namun, dalam hal musyawarah untuk mufakat tersebut tidak tercapai, Para Pihak sepakat menyelesaikan perselisihan melalui Pengadilan Negeri di Tangerang.

2. **Perjanjian Lisensi Penggunaan Merek Marc's Boulevard No. 014/PLMB/PTP-PTB/X/2018 antara Perseroan dengan PTB tanggal 18 Oktober 2018 ("Perjanjian Lisensi Marc's Boulevard") yang mengatur antara lain:**

Para Pihak

- a. Perseroan sebagai Pemberi Lisensi ("**Perseroan**"); dan
- b. PTB sebagai Penerima Lisensi ("**PTB**")

secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**".

Catatan: PTB merupakan pihak terafiliasi karena Perseroan memiliki penyertaan saham secara langsung dalam PTB.

Objek Perjanjian Lisensi Marc's Boulevard

Perseroan sebagai pemegang hak penuh merek Marc's Boulevard sepakat untuk memberikan lisensi penggunaan nama Marc's Boulevard untuk penamaan proyek milik PTB.

Nilai Perjanjian Lisensi Marc's Boulevard

Rp. 25.000.000,- sampai dengan berakhirnya jangka waktu Perjanjian Lisensi Marc's Boulevard.

Jangka Waktu Perjanjian Lisensi Marc's Boulevard

Perjanjian Lisensi Marc's Boulevard berlaku sejak 8 Oktober 2018 sampai dengan proyek milik PTB selesai dibangun.

Catatan: Berdasarkan masing-masing Surat Pernyataan Perseroan tanggal 19 Desember 2022 dan Surat Pernyataan PTB tanggal 16 Desember 2022, proyek Marc's Boulevard diperkirakan akan selesai dibangun pada 2028.

Hak dan Kewajiban Perseroan

- a. Perseroan berhak menggunakan sendiri merek Marc's Boulevard yang dilisensikan kepada PTB.
- b. Perseroan berhak menerima pembayaran dari biaya lisensi yang dibebankan kepada PTB.
- c. Perseroan wajib memberikan hak lisensi atas merek Marc's Boulevard kepada PTB selama Jangka Waktu Perjanjian Lisensi Marc's Boulevard.

Hak dan Kewajiban PTB

- a. PTB wajib membayar biaya lisensi atas penggunaan merek Marc's Boulevard kepada Perseroan.
- b. PTB berhak menerima hak lisensi atas penggunaan merek Marc's Boulevard selama Jangka Waktu Perjanjian Lisensi Marc's Boulevard.

Pembatasan Bagi PTB

Tidak terdapat klausul khusus mengenai pembatasan bagi PTB.

Pembatasan dan Larangan Bagi Para Pihak

Tidak terdapat klausul khusus mengenai pembatasan dan larangan bagi Para Pihak.

Klausul Pengakhiran

Tidak terdapat klausul khusus mengenai pengakhiran yang disepakati Para Pihak.

Keadaan Cidera Janji

Tidak terdapat klausul khusus tindakan yang termasuk keadaan cidera janji yang disepakati Para Pihak.

Penyelesaian Perselisihan

Dalam hal timbul perselisihan dari Perjanjian Lisensi Marc's Boulevard ini, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat. Namun, dalam hal musyawarah untuk mufakat tersebut tidak tercapai, Para Pihak sepakat menyelesaikan perselisihan melalui Pengadilan Negeri di Tangerang.

3. Perjanjian Pinjam Pakai antara Perseroan dengan TDS tanggal 2 Juli 2018 ("PPP TDS"), yang mengatur antara lain:

Para Pihak

- a) Perseroan;
- b) TDS.

secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”.

Catatan: TDS merupakan pihak terafiliasi karena terdapat 1 atau lebih anggota Direksi atau Dewan Komisaris yang sama karena Johannes L. Andayaprana yang menjabat sebagai Direktur di Perseroan turut menjabat sebagai Direktur di TDS, sedangkan Chandra yang menjabat sebagai Komisaris TDS juga menjabat sebagai Direktur Perseroan. Selain itu, Septian Starlin yang menjabat sebagai Komisaris Utama di TDS juga merupakan Komisaris Utama Perseroan.

Objek PPP TDS

Perseroan dan TDS sepakat bahwa Perseroan sebagai pemilik atas unit perkantoran yang terletak di Brooklyn, Premium Office No. 2, Jl. Sutera Boulevard Kav. 22-26, Pakualam, Serpong Utara, Tangerang selatan (“Unit”) memberikan pinjam pakai Unit kepada TDS tanpa biaya sewa.

Jangka Waktu

PPP TDS berlaku untuk jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal PPP TDS, yakni sejak 2 Juli 2018 sampai dengan 2 Juli 2023.

Jaminan TDS

- a) TDS telah menerima Unit berikut segala perlengkapan dan kunci-kuncinya dalam keadaan baik dan lengkap dari Perseroan;
- b) TDS akan menjaga dan merawat Unit sebagai seorang kepada rumah tangga yang baik; dan
- c) TDS berjanji dan menyatakan tunduk serta taat pada semua peraturan dan ketentuan serta tata tertib yang dibuat oleh Perseroan.

Hak dan Kewajiban Para Pihak

- a) TDS harus membayar Service Charge dan Sinking Fund;
- b) Terhitung mulai tanggal PPP TDS ini, seluruh pajak, service charge, sinking fund, iuran, biaya dan beban lain, termasuk tapi tidak terbatas pada pajak bumi dan bangunan, rekening listrik, air, telepon, keamanan, kebersihan dan iuran-iuran lainnya, menjadi beban dan wajib dibayar oleh TDS.
- c) Dalam hal Perseroan membatalkan PPP TDS, Perseroan berhak mengambil tindakan-tindakan yang dianggap baik dan menerapkan sanksi-sanksi berupa pemutusan aliran listrik dan air;
- d) Dalam hal Perseroan membatalkan PPP TDS, Perseroan wajib menyerahkan Unit dengan seketika dan tanpa syarat serta dalam keadaan baik, bersih, lengkap termasuk segala kunci dan perlengkapan lainnya; dan
- e) Dalam TDS terlambat dalam menyerahkan Unit dalam keadaan kosong kepada Perseroan, maka TDS wajib membayar denda sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu Rupiah) untuk tiap hari keterlambatan.

Larangan TDS

- a) Selama jangka waktu pinjam pakai berdasarkan PPP TDS ini berlangsung, maka TDS dilarang menjual, menyewakan, meminjamkan atau menyerahkan/membiarkan untuk dipergunakan atau dikuasai oleh pihak lain/ketiga atau menjaminkan/mempertanggungkan dengan cara apapun kepada pihak lain atas seluruh atau sebagian unit, tanpa persetujuan tertulis terlebih dulu dari Perseroan; dan
- b) TDS tidak diperbolehkan untuk melakukan perubahan-perubahan (renovasi) dalam Unit, kecuali perubahan-perubahan (renovasi) dalam Unit tersebut telah berkoordinasi dengan Perseroan dan pengelola.

Pengakhiran PPP TDS

Perseroan sewaktu-waktu atas pertimbangan sendiri berhak untuk membatalkan pinjam pakai berdasarkan PPP TDS ini secara sepihak dengan seketika dan tanpa syarat oleh karenanya pinjam pakai atas unit menjadi berakhir sebelum jangka waktunya, berdasarkan satu atau lebih alasan antara lain, TDS mengalihkan atau meminjamkan (termasuk pinjam pakai maupun sewa ulang) atau menjaminkan atau menyerahkan/membiarkan untuk dipergunakan atau dikuasai dengan cara apapun atas seluruh atau sebagian Unit kepada pihak manapun tanpa persetujuan tertulis dari Perseroan.

Pengesampingan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di Indonesia

Dengan diaturnya ketentuan terkait Pengakhiran PPP PTP, maka dari itu Para Pihak sepakat untuk mengesampingkan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di Indonesia.

Penyelesaian Perselisihan

Mengenai PPP TDS ini dengan segala akibat dan pelaksanaannya, Para Pihak memilih tempat kediaman yang tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

4. **Perjanjian Sewa Menyewa No. 024/D8/TPG-PTP/PSMK/IX/2022 antara TPG dengan Perseroan tanggal 20 September 2022 (“Perjanjian Sewa Menyewa District 8”) yang mengatur antara lain:**

Para Pihak

- a. TPG sebagai Pemberi Sewa (“TPG”); dan
- b. Perseroan sebagai Penyewa (“Perseroan”)

secara bersama-sama disebut sebagai “**Para Pihak**”.

***Catatan:** TPG merupakan pihak terafiliasi karena Perseroan memiliki penyertaan saham secara langsung dalam TPG.*

Objek Perjanjian Sewa Menyewa District 8

Objek Perjanjian Sewa adalah satuan rumah susun berupa kantor dengan nama District 8, terletak di Tower Prosperity (OF2) Lantai 18, Tipe J seluas 222 m² yang beralamat di Jl. Senopati, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, DKI Jakarta.

Nilai Perjanjian Sewa Menyewa District 8

Rp. 2.000.000.000,- sudah termasuk pajak sampai dengan berakhirnya Jangka Waktu Perjanjian Sewa Menyewa

Jangka Waktu Perjanjian Sewa Menyewa District 8

5 tahun terhitung sejak 20 September 2022 sampai dengan 20 September 2027.

Hak dan Kewajiban TPG

- a. TPG wajib menyerahkan Objek Perjanjian Sewa Menyewa pada tanggal berlakunya Perjanjian Sewa Menyewa District 8 ini dan oleh karenanya TPG berhak menerima uang

pembayaran sewa dari Penyewa sebesar Rp. 2.000.000.000,- untuk jangka waktu 5 tahun hingga berakhirnya Jangka Waktu Perjanjian Sewa Menyewa District 8.

- b. TPG berhak menerima kembali Objek Perjanjian Sewa Menyewa District 8 dalam keadaan baik dari Penyewa.

Hak dan Kewajiban Perseroan

- a. Perseroan wajib menyampaikan maksud untuk memperpanjang Jangka Waktu Perjanjian Sewa Menyewa District 8 minimal 3 bulan sebelum berakhirnya Jangka Waktu Perjanjian Sewa Menyewa District 8.
- b. Perseroan wajib menggunakan Objek Perjanjian Sewa Menyewa District 8 untuk digunakan sebagai kantor Perseroan.
- c. Perseroan wajib menyerahkan kembali Objek Perjanjian Sewa Menyewa dalam keadaan terpelihara dengan baik.

Pembatasan Bagi Penyewa

Tidak terdapat klausul khusus mengenai pembatasan bagi Penyewa.

Pembatasan dan Larangan Bagi Para Pihak

Tidak terdapat klausul khusus mengenai pembatasan dan larangan bagi Para Pihak.

Klausul Pengakhiran

Tidak terdapat klausul khusus mengenai pengakhiran yang disepakati Para Pihak.

Keadaan Cidera Janji

Tidak terdapat klausul khusus tindakan yang termasuk keadaan cidera janji yang disepakati Para Pihak.

Hukum yang Berlaku dan Penyelesaian Perselisihan

Tidak terdapat klausul khusus mengenai hukum yang berlaku dan penyelesaian perselisihan yang disepakati Para Pihak.

5. **Perjanjian Fasilitas Pinjaman antara Perseroan dengan KDI tanggal 31 Desember 2018 sebagaimana telah diaddendum dengan Addendum Perjanjian Fasilitas Pinjaman tanggal 19 Mei 2020 (“Perjanjian Fasilitas Pinjaman PTP-KDI”) yang mengatur antara lain:**

Para Pihak

- a. Perseroan sebagai Peminjam (“**Perseroan**”); dan
- b. KDI sebagai Pemberi Pinjaman (“**KDI**”)

***Catatan:** KDI merupakan pihak terafiliasi karena merupakan pemegang saham Perseroan.*

Objek Perjanjian Fasilitas Pinjaman

KDI sepakat untuk memberikan fasilitas pinjaman sampai dengan setinggi-tingginya sebesar Rp. 55.000.000.000,- untuk mendukung berjalannya kegiatan operasional Perseroan yang dapat ditarik secara bertahap.

***Catatan:** Sisa Fasilitas Pinjaman Perseroan kepada KDI sampai dengan November 2022 adalah Rp. 32.187.372.446,-.*

Jangka Waktu Perjanjian Fasilitas Pinjaman PTP-KDI

Fasilitas pinjaman akan tersedia untuk jangka waktu sampai dengan 5 tahun sejak 31 Desember 2018 dengan ketentuan bahwa penarikan terakhir atas Pinjaman selambat-lambatnya adalah 2 bulan sebelum berakhirnya Jangka Waktu Fasilitas Perjanjian Fasilitas Pinjaman PTP-KDI.

Hak dan Kewajiban Para Pihak

- a. Perseroan wajib pelunasan dengan cara 1 kali pembayaran sekaligus atau bertahap yang mana tahap terakhir untuk pelunasan adalah paling lambat 1 bulan sebelum berakhirnya Jangka Waktu Perjanjian Fasilitas Pinjaman PTP-KDI.
- b. Perseroan wajib menggunakan Fasilitas Pinjaman hanya untuk mendukung berjalannya kegiatan operasional Perseroan.

Pembatasan dan Larangan Bagi Para Pihak

Tidak terdapat klausul khusus mengenai pembatasan dan larangan bagi Para Pihak.

Jaminan

Tidak terdapat klausul khusus mengenai jaminan yang wajib diberikan oleh Perseroan.

Bunga

Tidak terdapat klausul khusus mengenai tingkat suku bunga yang dikenakan kepada Perseroan.

Klausul Pengakhiran

Tidak terdapat klausul khusus mengenai pengakhiran yang disepakati Para Pihak.

Keadaan Cidera Janji

Tidak terdapat klausul khusus tindakan yang termasuk keadaan cidera janji yang disepakati Para Pihak.

Hukum yang Berlaku dan Penyelesaian Perselisihan

Perjanjian Fasilitas Pinjaman PTP-KDI tunduk berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia.

Dalam hal timbul perselisihan dari Perjanjian Fasilitas Pinjaman PTP-KDI ini, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat. Namun, dalam hal musyawarah untuk mufakat tersebut tidak tercapai, Para Pihak sepakat menyelesaikan perselisihan melalui Pengadilan Negeri di Tangerang.

6. **Perjanjian Fasilitas Pinjaman antara Perseroan dengan III tanggal 31 Desember 2018 sebagaimana telah diaddendum dengan Addendum Perjanjian Fasilitas Pinjaman tanggal 19 Mei 2020 (“Perjanjian Fasilitas Pinjaman PTP-III”) yang mengatur antara lain:**

Para Pihak

- a. Perseroan sebagai Peminjam (“**Perseroan**”); dan
- b. III sebagai Pemberi Pinjaman (“**III**”)

Catatan: III merupakan pihak terafiliasi karena merupakan pemegang saham Perseroan.

Objek Perjanjian Fasilitas Pinjaman PTP-III

III sepakat untuk memberikan fasilitas pinjaman sampai dengan setinggi-tingginya sebesar Rp. 45.000.000.000,- untuk mendukung berjalannya kegiatan operasional Perseroan yang dapat ditarik secara bertahap.

***Catatan:** Sisa Fasilitas Pinjaman Perseroan kepada III sampai dengan November 2022 adalah Rp. 24.159.460.676,-.*

Jangka Waktu Penarikan Perjanjian Fasilitas Pinjaman PTP-III

Fasilitas pinjaman akan tersedia untuk jangka waktu sampai dengan 5 tahun sejak 31 Desember 2018 dengan ketentuan bahwa penarikan terakhir atas Fasilitas Pinjaman selambat-lambatnya adalah 2 bulan sebelum berakhirnya Jangka Waktu Perjanjian Fasilitas Pinjaman PTP-III.

Hak dan Kewajiban Para Pihak

- a. Perseroan wajib pelunasan dengan cara 1 kali pembayaran sekaligus atau bertahap yang mana tahap terakhir untuk pelunasan adalah paling lambat 1 bulan sebelum berakhirnya Jangka Waktu Perjanjian Fasilitas Pinjaman PTP-III.
- b. Perseroan wajib menggunakan Fasilitas Pinjaman hanya untuk mendukung berjalannya kegiatan operasional Perseroan.

Pembatasan dan Larangan Bagi Para Pihak

Tidak terdapat klausul khusus mengenai pembatasan dan larangan bagi Para Pihak.

Jaminan

Tidak terdapat klausul khusus mengenai jaminan yang wajib diberikan oleh Perseroan.

Bunga

Tidak terdapat klausul khusus mengenai tingkat suku bunga yang dikenakan kepada Perseroan.

Klausul Pengakhiran

Tidak terdapat klausul khusus mengenai pengakhiran yang disepakati Para Pihak.

Keadaan Cidera Janji

Tidak terdapat klausul khusus tindakan yang termasuk keadaan cidera janji yang disepakati Para Pihak.

Hukum yang Berlaku dan Penyelesaian Perselisihan

Perjanjian Fasilitas Pinjaman PTP-III tunduk berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia.

Dalam hal timbul perselisihan dari Perjanjian Fasilitas Pinjaman PTP-III ini, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat. Namun, dalam hal musyawarah untuk mufakat tersebut tidak tercapai, Para Pihak sepakat menyelesaikan perselisihan melalui Pengadilan Negeri di Tangerang.

7. **Perjanjian Pengakuan Utang beserta Addendumnya antara Perseroan dengan Pihak Terafiliasi yang mengatur antara lain:**

Para Pihak

1. Perseroan sebagai Peminjam (“**Perseroan**”)

Pemberi Pinjaman yang masing-masing adalah sebagai berikut:

 - a. Ishak Chandra;
 - b. Septian Starlin;
 - c. Johannes L. Andayaprana;
 - d. Dr. Ir. Matius Yusuf MM., MBA; dan
 - e. Chandra

secara bersama-sama disebut sebagai “**Para Pihak**”.

Catatan: Pemberi Pinjaman merupakan pihak terafiliasi karena merupakan pengurus, yaitu Direksi atau Dewan Komisaris pada Perseroan.

Lebih lanjut, masing-masing nomor dan tanggal Perjanjian Pengakuan Utang beserta addendumnya adalah sebagai berikut:

No.	Nama dan Tanggal Perjanjian Pengakuan Utang	Pemberi Pinjaman	Nilai Plafond (Rp)	Jangka Waktu Perjanjian Pengakuan Utang
1.	Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Juni 2018, Addendum Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Juni 2019, dan Addendum II Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 12 Desember 2019	Chandra	13.500.000.000,-	60 bulan sejak 12 Desember 2019
<i>Catatan: Sampai dengan prospektus ini diterbitkan, total pinjaman per November 2022 adalah Rp. 5.798.706.233,-.</i>				
2.	Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Juni 2019 dan Addendum Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 12 Desember 2019	Dr. Ir. Matius Yusuf MM., MBA	18.000.000.000,-	60 bulan sejak 12 Desember 2019
<i>Catatan: Sampai dengan prospektus ini diterbitkan, total pinjaman per November 2022 adalah Rp. 9.013.385.692,-.</i>				
3.	Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Juni 2018, Addendum Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Juni 2019, dan Addendum II Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 12 Desember 2019	Johanes L. Andayaprana	7.500.000.000,-	60 bulan sejak 12 Desember 2019
<i>Catatan: Sampai dengan prospektus ini diterbitkan, total pinjaman per November 2022 adalah</i>				

Rp. 4.279.152.813,-.

4.	Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Juni 2018, Addendum Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 30 Juni 2019, dan Addendum II Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 12 Desember 2019	Septian Starlin	15.000.000.000,-	60 bulan sejak 12 Desember 2019
----	--	-----------------	------------------	---------------------------------

Catatan: Sampai dengan prospektus ini diterbitkan, total pinjaman per November 2022 adalah Rp. 9.319.354.490,-.

5.	Perjanjian Pengakuan utang tanggal 30 Juni 2019 dan Addendum Perjanjian Pengakuan Utang tanggal 12 Desember 2019	Ishak Chandra	7.500.000.000,-	60 bulan sejak 12 Desember 2019
----	--	---------------	-----------------	---------------------------------

Catatan: Sampai dengan prospektus ini, total pinjaman per November 2022 adalah Rp. 4.165.523.286,-.

Objek Perjanjian Pengakuan Utang

Pemberi Pinjaman sepakat untuk memberikan pinjaman dana untuk mendukung berjalannya kegiatan operasional Perseroan yang dapat ditarik secara bertahap.

Hak dan Kewajiban Para Pihak

- a. Perseroan wajib membayar dan melunasi utang kepada masing-masing Pemberi Pinjaman, sehingga semua jumlah yang terhutang terbayar lunas seluruhnya sesuai dengan masing-masing jangka waktu yang disepakati.
- b. Pemberi Pinjaman berhak melakukan upaya hukum dalam bentuk apapun terhadap Perseroan sebagai upaya Pemberi Pinjaman untuk memperoleh pembayaran atas utang.

Pembatasan dan Larangan Bagi Para Pihak

Tidak terdapat klausul khusus mengenai pembatasan dan larangan bagi Para Pihak.

Klausul Pengakhiran

Tidak terdapat klausul khusus mengenai pengakhiran yang disepakati Para Pihak.

Jaminan

Tidak terdapat klausul khusus mengenai jaminan yang wajib diberikan oleh Perseroan.

Bunga

Tidak terdapat klausul khusus mengenai tingkat suku bunga yang dikenakan kepada Perseroan.

Keadaan Cidera Janji

Tidak terdapat klausul khusus tindakan yang termasuk keadaan cidera janji yang disepakati Para Pihak.

Hukum yang Berlaku dan Penyelesaian Perselisihan

Perjanjian Pengakuan Utang tunduk berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia.

Dalam hal timbul perselisihan dari Perjanjian Pengakuan Utang ini, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat. Namun, dalam hal musyawarah untuk mufakat tersebut tidak tercapai, Para Pihak sepakat menyelesaikan perselisihan melalui Pengadilan Negeri di Tangerang.

8. Perjanjian Utang Piutang tanggal 25 Juli 2018 antara Jeannie dan Perseroan (“Perjanjian Utang Piutang 25 Juli 2018”), yang mengatur sebagai berikut:

Para Pihak

- a. Jeannie; dan
- b. Perseroan.

Secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”.

***Catatan:** Jeannie merupakan pihak terafiliasi karena merupakan istri dari Komisaris Utama Perseroan, yaitu Septian Starlin.*

Ruang Lingkup Perjanjian Utang Piutang 24 Juli 2018

Perseroan bermaksud untuk meminjam sejumlah uang yang akan digunakan untuk kegiatan operasional kepada Jeannie dan Jeannie memberikan pinjaman yang pencairannya akan dilakukan secara sekaligus tunai.

Jumlah Pinjaman

Perseroan telah berhutang dari Jeannie sejumlah uang dengan nilai Rp. 2.100.000.000,- (dua miliar seratus juta Rupiah).

Jangka Waktu Perjanjian Utang Piutang 25 Juli 2018

Perjanjian Utang Piutang 25 Juli 2018 berlaku dan mengikat bagi Para Pihak untuk jangka waktu 5 (lima) tahun atau sampai dengan Perseroan melunasi seluruh hutangnya kepada Jeannie. Dalam hal Perseroan telah menyelesaikan kewajibannya kepada Jeannie, maka Perjanjian Utang Piutang 25 Juli 2018 berakhir.

Tata Cara Pembayaran

- a. Atas utangnya, Perseroan wajib untuk mengembalikan kepada Jeannie dengan cara dicicil secara bertahap atau pelunasan sekaligus;
- b. Perseroan wajib untuk melakukan pembayaran sampai dengan lunas; dan
- c. Atas seluruh pembayaran yang dilakukan oleh Perseroan, Jeannie wajib untuk memberikan pembayaran atau tanda terima yang sah atas pembayaran tersebut.

Kelalaian

- a. Apabila Perseroan karena sebab apapun juga lalai atau ingkar dari Perjanjian Utang Piutang 25 Juli 2018 sedangkan masih ada utang yang belum lunas dibayar oleh Perseroan, maka selambat-lambatnya dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak tanggal jatuh tempo, Perseroan wajib membayar lunas seluruh tunggakan yang belum dilunasi oleh perseroan kepada Jeannie;
- b. Yang digolongkan sebagai kelalaian atau ingkar janji Perseroan sebagaimana dimaksud pada huruf a di atas, apabila:
 - 1) Perseroan tidak atau lalai memenuhi salah satu kewajibannya yang ditetapkan dalam Perjanjian Utang Piutang 25 Juli 2018;
 - 2) Perseroan diajukan permohonan pada instansi yang berwenang untuk diletakkan di bawah pengampuan atau untuk dinyatakan pailit; dan
 - 3) Apabila harta kekayaan Perseroan disita atau apabila terhadap Perseroan dilakukan tindakan eksekusi untuk pembayaran kepada Jeannie.

Force Majeure

- a. Terhadap pembatalan terhadap *Force Majeure*, Para Pihak sepakat untuk merundingkan kembali Perjanjian Utang Piutang 25 Juli 2018; dan
- b. *Force Majeure* yang dimaksud di dalam Perjanjian Utang Piutang 25 Juli 2018 adalah suatu keadaan memaksa di luar batas kemampuan kedua belah pihak yang dapat mengganggu bahkan menggagalkan terlaksananya perjanjian ini seperti bencana alam, epidemic, peperangan, pemogokan, sabotase, pemberontakan Masyarakat, blockade, kebijaksanaan Pemerintah khususnya di bidang moneter, kecelakaan atau keterlambatan yang disebabkan oleh keadaan di luar kemampuan manusia.

Pembatasan dan Larangan Bagi Para Pihak

Tidak terdapat klausul khusus mengenai pembatasan dan larangan bagi Para Pihak.

Jaminan

Tidak terdapat klausul khusus mengenai jaminan yang wajib diberikan oleh Perseroan.

Bunga

Tidak terdapat klausul khusus mengenai tingkat suku bunga yang dikenakan kepada Perseroan.

Penyelesaian Perselisihan

- a. Apabila ada hal-hal yang tidak atau belum diatur di dalam Perjanjian Utang Piutang 25 Juli 2018 dan juga jika terjadi perbedaan penafsiran atas seluruh atau sebagian dari perjanjian ini maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat; dan
 - b. Jika penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat juga ternyata tidak menyelesaikan perselisihan tersebut, maka akan diselesaikan secara hukum yang berlaku di Indonesia dan oleh karena itu kedua belah pihak memilih tempat tinggal yang tetap dan seumumnya Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI).
9. Perjanjian Utang Piutang tanggal 24 Juli 2018 antara Selina dan Perseroan (“Perjanjian Utang Piutang 24 Juli 2018”), yang mengatur sebagai berikut:

Para Pihak

- a. Selina; dan
- b. Perseroan.

Secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”.

Ruang Lingkup Perjanjian Utang Piutang 24 Juli 2018

Perseroan bermaksud untuk meminjam sejumlah uang yang akan digunakan untuk kegiatan operasional kepada Selina dan Selina memberikan pinjaman yang pencairannya akan dilakukan secara bertahap berdasarkan surat permohonan pencairan dari Perseroan.

Jumlah Pinjaman

Perseroan telah berhutang dari Selina sejumlah uang dengan nilai Rp. 4.700.000.000,- (empat miliar tujuh ratus juta Rupiah).

Jangka Waktu Perjanjian Utang Piutang 24 Juli 2018

Perjanjian Utang Piutang 24 Juli 2018 berlaku dan mengikat bagi Para Pihak untuk jangka waktu 5 (lima) tahun atau sampai dengan Perseroan melunasi seluruh hutangnya kepada Selina. Dalam hal Perseroan telah menyelesaikan kewajibannya kepada Selina, maka Perjanjian Utang Piutang 24 Juli 2018 berakhir.

Tata Cara Pembayaran

- a. Atas utangnya, Perseroan wajib untuk mengembalikan kepada Selina dengan cara dicicil secara bertahap;
- b. Perseroan wajib untuk melakukan pembayaran sampai dengan lunas; dan
- c. Atas seluruh pembayaran yang dilakukan oleh Perseroan, Selina wajib untuk memberikan pembayaran atau tanda terima yang sah atas pembayaran tersebut.

Kelalaian

- a. Apabila Perseroan karena sebab apapun juga lalai atau ingkar dari Perjanjian Utang Piutang 24 Juli 2018 sedangkan masih ada utang yang belum lunas dibayar oleh Perseroan, maka selambat-lambatnya dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak tanggal jatuh tempo, Perseroan wajib membayar lunas seluruh tunggakan yang belum dilunasi oleh perseroan kepada Selina;
- b. Yang digolongkan sebagai kelalaian atau ingkar janji Perseroan sebagaimana dimaksud pada huruf a di atas, apabila:
 - 1) Perseroan tidak atau lalai memenuhi salah satu kewajibannya yang ditetapkan dalam Perjanjian Utang Piutang 24 Juli 2018;
 - 2) Perseroan diajukan permohonan pada instansi yang berwenang untuk diletakkan di bawah pengampuan atau untuk dinyatakan pailit; dan
 - 3) Apabila harta kekayaan Perseroan disita atau apabila terhadap Perseroan dilakukan tindakan eksekusi untuk pembayaran kepada Selina.

Force Majeure

- a. Terhadap pembatalan terhadap *Force Majeure*, Para Pihak sepakat untuk merundingkan kembali Perjanjian Utang Piutang 24 Juli 2018; dan
- b. *Force Majeure* yang dimaksud di dalam Perjanjian Utang Piutang 24 Juli 2018 adalah suatu keadaan memaksa di luar batas kemampuan kedua belah pihak yang dapat mengganggu

bahkan menggagalkan terlaksananya perjanjian ini seperti bencana alam, epidemic, peperangan, pemogokan, sabotase, pemberontakan Masyarakat, blockade, kebijaksanaan Pemerintah khususnya di bidang moneter, kecelakaan atau keterlambatan yang disebabkan oleh keadaan di luar kemampuan manusia.

Pembatasan dan Larangan Bagi Para Pihak

Tidak terdapat klausul khusus mengenai pembatasan dan larangan bagi Para Pihak.

Jaminan

Tidak terdapat klausul khusus mengenai jaminan yang wajib diberikan oleh Perseroan.

Bunga

Tidak terdapat klausul khusus mengenai tingkat suku bunga yang dikenakan kepada Perseroan.

Penyelesaian Perselisihan

- a. Apabila ada hal-hal yang tidak atau belum diatur di dalam Perjanjian Utang Piutang 24 Juli 2018 dan juga jika terjadi perbedaan penafsiran atas seluruh atau sebagian dari perjanjian ini maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat; dan
- b. Jika penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat juga ternyata tidak menyelesaikan perselisihan tersebut, maka akan diselesaikan secara hukum yang berlaku di Indonesia dan oleh karena itu kedua belah pihak memilih tempat tinggal yang tetap dan seumumnya Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI).

10. Perjanjian Fasilitas Pinjaman antara Perseroan dengan STC tanggal 30 Juni 2018 (“Perjanjian Pinjaman PTP-STC”) yang mengatur antara lain:

Para Pihak

- a. Perseroan sebagai pemberi pinjaman; dan
- b. STC sebagai penerima pinjaman

Selanjutnya, Perseroan dan STC secara bersama-sama akan disebut sebagai Para Pihak.

***Catatan:** STC merupakan pihak terafiliasi karena Perseroan memiliki penyertaan saham secara langsung dalam STC.*

Objek Perjanjian Pinjaman PTP-STC

Perseroan sepakat untuk memberikan pinjaman dana dalam bentuk fasilitas pinjaman kepada STC yang dapat ditarik secara bertahap untuk mendukung jalannya kegiatan operasional STC.

Nilai Perjanjian Pinjaman PTP-STC

Rp. 100.000.000.000,-.

***Catatan:** Berdasarkan Surat Permohonan Pencairan yang disampaikan oleh STC kepada Perseroan sejak Januari 2020 hingga November 2022, sisa fasilitas pinjaman STC adalah Rp. 44.639.002.947.*

Jangka Waktu Perjanjian Pinjaman PTP-STC

5 tahun terhitung sejak 30 Juni 2018 sampai dengan 30 Juni 2023.

Hak dan Kewajiban Perseroan

Perseroan wajib memberikan pinjaman sesuai dengan jenis dan jumlah yang disepakati secara bertahap dalam jangka waktu 5 tahun terhitung sejak 30 Juni 2018.

Hak dan Kewajiban STC

- a. STC wajib menggunakan dana pinjaman hanya untuk kegiatan operasional STC.
- b. STC wajib menyampaikan surat pemberitahuan penarikan dengan mengungkapkan rincian penggunaan fasilitas atas permintaan Perseroan untuk melakukan penarikan fasilitas. Setiap fasilitas pinjaman yang ditarik akan menjadi bukti utang dan dari setiap fasilitas yang ditarik akan dicatatkan sebagai utang maupun piutang oleh Para Pihak, yang pencatatannya cukup dibuktikan dengan adanya surat penarikan dan persetujuannya.
- c. STC wajib melakukan penarikan terakhir atas fasilitas pinjaman dari Perseroan paling lambat 2 bulan sebelum berakhirnya Jangka Waktu Perjanjian Pinjaman PTP-STC.
- d. STC wajib membayar kembali dengan cara 1 kali pembayaran sekaligus atau bertahap yang mana tahap terakhir untuk pelunasannya paling lambat 1 bulan sebelum berakhirnya Jangka Waktu Perjanjian Pinjaman PTP-STC.

Pembatasan Bagi STC

Tidak terdapat klausul khusus mengenai pembatasan bagi STC.

Pembatasan dan Larangan Bagi Para Pihak

Tidak terdapat klausul khusus mengenai pembatasan dan larangan bagi Para Pihak.

Jaminan

Tidak terdapat klausul khusus mengenai jaminan yang wajib diberikan oleh Perseroan.

Bunga

Tidak terdapat klausul khusus mengenai tingkat suku bunga yang dikenakan kepada Perseroan.

Klausul Pengakhiran

Tidak terdapat klausul khusus mengenai pengakhiran yang disepakati Para Pihak.

Keadaan Cidera Janji

Tidak terdapat klausul khusus tindakan yang termasuk keadaan cidera janji yang disepakati Para Pihak.

Hukum yang Berlaku dan Penyelesaian Perselisihan

Perjanjian Pinjaman PTP-STC tunduk berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia.

Dalam hal timbul perselisihan dari Perjanjian Pinjaman PTP-STC ini, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat. Namun, dalam hal musyawarah untuk mufakat tersebut tidak tercapai, Para Pihak sepakat menyelesaikan perselisihan melalui Pengadilan Negeri di Tangerang.

11. Perjanjian Pinjaman No. 035/PP/PTP-PTB/XI/2019 antara Perseroan dengan PTB tanggal 28 November 2019 sebagaimana telah diubah dengan Addendum Perjanjian Pinjaman No. ADD035/PP/PTP-PTB/XII/2019 tanggal 12 Desember 2019 dan terakhir kali diubah dengan Addendum Kedua Perjanjian Pinjaman No. ADDII035/PP/PTP-PTB/VIII/2020 tanggal 20 Agustus 2020 (“Perjanjian Pinjaman PTP-PTB”) yang mengatur antara lain:

Para Pihak

- a. Perseroan sebagai pemberi pinjaman; dan
- b. PTB sebagai penerima pinjaman

Selanjutnya, Perseroan dan PTB secara bersama-sama akan disebut sebagai Para Pihak.

Catatan: PTB merupakan pihak terafiliasi karena Perseroan memiliki penyertaan saham secara langsung dalam PTB.

Objek Perjanjian Pinjaman PTP-PTB

Perseroan sepakat untuk memberikan pinjaman dana dengan jenis pinjaman berjangka kepada PTB untuk melaksanakan proyek bernama Marc’s Boulevard, yang berlokasi di Pasir Putih – Batam Centre, Kelurahan Sadai, Kecamatan Bengkong, Kota Batam, Kepulauan Riau.

Dana yang dipinjamkan oleh Perseroan berencana digunakan untuk:

- a. pengembangan proyek termasuk konstruksi bangunan, biaya pemasaran, pengembalian pinjaman kepada bank dan/atau pihak ketiga dan lain-lain; dan
- b. modal kerja dan kegiatan operasional PTB.

Nilai Perjanjian Pinjaman PTP-PTB

Rp. 43.476.650.000,- beserta bunga sebesar 5% per tahun flat dan tidak dapat berubah (*fixed rate*).

Catatan:

1. Dengan adanya perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham sebagaimana termaktub pada Akta Berita Acara RUPSLB No. 12 tanggal 9 Maret 2022, yang dibuat di hadapan Notaris Rudy Siswanto, S.H terdapat perubahan nominal penggunaan dana pemberian pinjaman dari Perseroan kepada PTB menjadi Rp. 38.329.300.000,-. Berdasarkan Surat Permohonan Pencairan Pinjaman No. 002/Fin/PTB/V/2020 dan No. 003/Fin/PTB/V/2020 keduanya tertanggal tanggal 15 Mei 2020 serta bukti pembayaran Perseroan kepada PTB, sisa fasilitas pinjaman PTB per bulan November 2022 adalah Rp. 33.329.300.000,-.
2. Sehubungan dengan perubahan nilai yang telah dilaksanakan sebagaimana disetujui oleh Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan pada tanggal 9 Maret 2022, PTB telah menyatakan persetujuannya untuk hanya mencairkan fasilitas pinjaman setinggi-tingginya Rp. 38.329.300.000,-.

Jangka Waktu Perjanjian Pinjaman PTP-PTB

5 tahun terhitung sejak 28 November 2019 sampai dengan 28 November 2024.

Hak dan Kewajiban Perseroan

Perseroan wajib memberikan pinjaman sesuai dengan jenis dan jumlah yang disepakati secara bertahap dalam jangka waktu 5 tahun terhitung sejak 28 November 2019.

Hak dan Kewajiban PTB

- a. PTB wajib menggunakan dana pinjaman untuk tujuan penggunaan yang telah disepakati.
- b. PTB wajib menyampaikan surat permohonan pencairan atas fasilitas pinjaman kepada PTP dengan bentuk dan isi yang disepakati oleh PTP serta telah ditandatangani oleh perwakilan PTB paling lambat 5 hari kerja sebelum tanggal pencairan. Selanjutnya untuk permohonan

- pencairan pinjaman kedua kali dan seterusnya surat permohonan terkait wajib dilengkapi dengan laporan penggunaan dana pinjaman atas pencairan pinjaman sebelumnya.
- c. PTB wajib membayar kembali atas kewajiban terhutang sesuai dengan tanggal pembayaran sebagaimana terlampir pada surat permohonan pencairan atas fasilitas pinjaman.
 - d. PTB wajib membayar bunga atas fasilitas pinjaman sebesar 5% per tahun flat dan tidak dapat berubah (fixed rate), yang dihitung dari setiap pencairan dana sesuai dengan tahap pencairan fasilitas pinjaman berdasarkan tanggal pencairan.
 - e. dalam hal PTB terlambat atau lalai membayar kewajiban terhutang, PTB wajib membayar denda sebesar 1‰ per hari keterlambatan yang akan dikenakan terhadap setiap tunggakan atau kelalaian pembayaran atas kewajiban terhutang.
 - f. dalam hal PTB melakukan pembayaran lebih awal dari tanggal pembayaran yang ditetapkan, PTB wajib menyampaikan surat pemberitahuan mengenai keinginan pembayaran lebih awal tersebut beserta keterangan nominal jumlah uang selambat-lambatnya 7 hari kerja sebelum tanggal pembayaran lebih awal tersebut dilakukan.
 - g. PTB wajib mempertahankan, menjaga dan menjamin bahwa PTB memiliki setiap hak dan perizinan yang dibutuhkan dalam rangka pelaksanaan proyek Marc's Boulevard.
 - h. PTB wajib memberitahukan apabila PTB melakukan perubahan susunan pengurus disertai dengan dokumen/akta notaris beserta pengesahannya.

Pembatasan Bagi PTB

PTB wajib meminta persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Perseroan sebelum melakukan tindakan di bawah ini antara lain:

- a. merubah tujuan penggunaan dana dari yang telah disepakati;
- b. merger, penggabungan atau resktrukturisasi kembali, yang mana mengubah bentuk atau kepemilikan saham PTB;
- c. mengubah anggaran dasar terkait susunan pemegang saham, komposisi kepemilikan saham, dan/atau perubahan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha PTB;
- d. mengajukan permohonan untuk dinyatakan pailit secara sukarela dan membubarkan badan hukum PTB;
- e. menjual dan menyewakan aset PTB dengan cara apapun kepada pihak lain, kecuali untuk transaksi kegiatan usaha yang normal/ wajar dilakukan;
- f. melakukan pembayaran di muka atas utang PTB kepada pihak ketiga manapun yang tidak berhubungan dengan kegiatan usaha yang normal.

Pembatasan dan Larangan Bagi Para Pihak

- a. Perjanjian Pinjaman PTP-PTB tidak dapat diubah atau ditambah kecuali dengan perjanjian perubahan atau tambahan yang ditandatangani Perseroan dan PTB.
- b. Perjanjian Pinjaman PTP-PTB tidak boleh dialihkan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan tertulis dari pihak lainnya.

Jaminan

Tidak terdapat klausul khusus mengenai jaminan yang wajib diberikan oleh Perseroan.

Bunga

Tidak terdapat klausul khusus mengenai tingkat suku bunga yang dikenakan kepada Perseroan.

Klausul Pengakhiran

Perjanjian Pinjaman PTP-PTB tidak memiliki klausul khusus terhadap ketentuan pengakhiran, namun demikian Perjanjian Pinjaman PTP-PTB dapat berakhir karena hal-hal sebagai berikut:

- a. berakhirnya Jangka Waktu Perjanjian Pinjaman PTP-TB; dan
- b. apabila salah satu pihak melakukan cidera janji sebagaimana diungkapkan di bawah ini.

Keadaan Cidera Janji

Berikut antara lain adalah peristiwa yang termasuk dalam keadaan cidera janji:

- a. apabila utang pokok dan/atau bunga dan/atau jumlah terhutang lain tidak dibayar lunas pada waktu dan cara sebagaimana disepakati dalam Perjanjian Pinjaman PTP-PTB.
- b. apabila PTB tidak menjalani kewajiban ataupun meminta persetujuan sebelum melaksanakan tindakan hukum sebagaimana dibatasi pada Perjanjian Pinjaman PTP-PTB.
- c. apabila Perseroan lalai untuk mencairkan dana sesuai dengan jadwal pencairan sehingga pembangunan proyek Marc's Boulevard menjadi tertunda.
- d. apabila Perseroan atau PTB dinyatakan terlibat kasus dibuktikan dengan adanya putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap (*incracht*), termasuk namun tidak terbatas kasus tindak pidana pencucian uang (*money laundering*) yang dapat dan/atau telah dibuktikan oleh aparat penegak hukum.

Apabila terjadi peristiwa cidera janji oleh salah satu pihak, maka pihak lainnya berhak untuk mengakhiri Perjanjian Pinjaman PTP-PTB. Lebih lanjut, apabila peristiwa cidera janji dilakukan oleh PTB, maka PTB wajib melunasi seluruh kewajiban terhutang kepada Perseroan secara penuh dan seketika.

Hukum yang Berlaku dan Penyelesaian Perselisihan

Perjanjian Pinjaman PTP-PTB tunduk berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia.

Dala hal timbul perselisihan dari Perjanjian Pinjaman PTP-PTB ini, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat dalam jangka waktu 30 Hari Kalender terhitung sejak tanggal pemberitahuan dari salah satu pihak kepada pihak lainnya. Namun, dalam hal musyawarah untuk mufakat tersebut tidak tercapai, Para Pihak sepakat menyelesaikan perselisihan melalui Badan Arbitrasi Nasional Indonesia yang beralamat di Wahana Graha Lantai 1 dan 2, Jl. Mampang Prapatan No. 2, Duren Tiga, Pancoran, Jakarta Selatan ("BANI"). Selanjutnya, untuk tujuan pelaksanaan atas putusan arbitrase, Para Pihak memiliki domisili hukum umum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Tangerang di Tangerang, tanpa mengesampingkan hak yang dimiliki oleh Para Pihak yang mengajukan permohonan pelaksanaan putusan arbitrase di pengadilan manapun yang memiliki yurisdiksi dalam putusan arbitrase tersebut.

Pengesampingan Hukum yang Berlaku

Para Pihak sepakat untuk mengesampingkan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sepanjang yang mengatur mengenai persyaratan pengakhiran suatu perjanjian, khususnya ketentuan yang mengharuskan adanya keputusan pengadilan untuk mengakhiri Perjanjian Pinjaman PTP-PTB.

12. Perjanjian Fasilitas Pinjaman antara Perseroan dengan PT Trinita Pilar Gemilang tanggal 31 Juli 2018 sebagaimana telah diubah dengan Addendum Perjanjian Fasilitas Pinjaman tanggal 23 Juli 2020 ("Perjanjian Pinjaman PTP-TPG"), yang mengatur antara lain:

Para Pihak

- a. Perseroan sebagai pemberi pinjaman; dan
- b. TPG sebagai penerima pinjaman

Selanjutnya, Perseroan dan TPG secara bersama-sama akan disebut sebagai Para Pihak.

Catatan: TPG merupakan pihak terafiliasi karena Perseroan memiliki penyertaan saham secara langsung dalam TPG.

Objek Perjanjian Pinjaman PTP-TPG

Perseroan sepakat untuk memberikan pinjaman dana dalam bentuk fasilitas pinjaman kepada TPG yang dapat ditarik secara bertahap berdasarkan kebutuhan untuk tujuan keberlangsungan kegiatan operasional TPG.

Nilai Perjanjian Pinjaman PTP-TPG

Rp. 45.000.000.000,-.

Catatan: Berdasarkan Surat Permohonan Pencairan sejak Februari 2019 sampai dengan November 2022, sisa fasilitas pinjaman TPG adalah Rp. 0.

Jangka Waktu Perjanjian Pinjaman PTP-TPG

5 tahun terhitung sejak 31 Juli 2018 sampai dengan 31 Juli 2023.

Hak dan Kewajiban Perseroan

Perseroan wajib memberikan pinjaman sesuai dengan jenis dan jumlah yang disepakati secara bertahap dalam jangka waktu 5 tahun terhitung sejak 31 Juli 2018.

Hak dan Kewajiban TPG

- a. TPG wajib menggunakan dana pinjaman untuk tujuan penggunaan yang telah disepakati.
- b. TPG wajib paling lambat melakukan penarikan terakhir atas pinjaman yang diperbikan Perseroan paling lambat 2 bulan sebelum berakhirnya Jangka Waktu Perjanjian Pinjaman PTP-TPG.
- c. TPG wajib menyampaikan surat pemberitahuan penarikan apabila hendak menarik fasilitas sesuai dengan kebutuhan dan menyampaikan rincian penggunaan pinjaman atas permintaan Perseroan
- d. TPG wajib membayar atau melunasi pinjaman dengan cara 1 kali pembayaran secara sekaligus atau bertahap yang mana tahap terakhir pelunasan adalah paling lambat 1 bulan sebelum berakhirnya Jangka Waktu Perjanjian Pinjaman PTP-TPG.

Pembatasan Bagi TPG

Tidak terdapat klausul khusus mengenai pembatasan bagi TPG.

Pembatasan dan Larangan Bagi Para Pihak

Tidak terdapat klausul khusus mengenai pembatasan dan larangan bagi Para Pihak.

Jaminan

Tidak terdapat klausul khusus mengenai jaminan yang wajib diberikan oleh Perseroan.

Bunga

Tidak terdapat klausul khusus mengenai tingkat suku bunga yang dikenakan kepada Perseroan.

Klausul Pengakhiran

Tidak terdapat klausul khusus mengenai pengakhiran yang disepakati Para Pihak.

Keadaan Cidera Janji

Tidak terdapat klausul khusus tindakan yang termasuk keadaan cidera janji yang disepakati Para Pihak.

Hukum yang Berlaku dan Penyelesaian Perselisihan

Perjanjian Pinjaman PTP-TPG tunduk berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia.

Dalam hal timbul perselisihan dari Perjanjian Pinjaman PTP-TPG ini, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat. Namun, dalam hal musyawarah untuk mufakat tersebut tidak tercapai, Para Pihak sepakat menyelesaikan perselisihan melalui Pengadilan Negeri di Tangerang.

Pengesampingan Hukum yang Berlaku

Tidak terdapat klausul khusus mengenai pengesampingan hukum yang berlaku yang disepakati Para Pihak.

13. Perjanjian Hutang Piutang tanggal 11 Maret 2022 antara Perseroan dengan Pihak Terafiliasi yang mengatur antara lain:

Para Pihak

- a. Perseroan sebagai Peminjam ("**Perseroan**")
- b. Pemberi Pinjaman yang masing-masing adalah sebagai berikut:

- 1) PT Intan Investama Internasional;
- 2) PT Kunci Daud Indonesia;
- 3) Chandra;
- 4) Johanes L. Andayaprana;
- 5) Dr. Ir. Matius Yusuf MM., MBA; dan
- 6) Septian Starlin

secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**".

Catatan: Pemberi Pinjaman merupakan pihak terafiliasi karena merupakan pengurus, yaitu Direksi atau Dewan Komisaris serta Pemegang Saham Utama pada Perseroan.

Lebih lanjut, masing-masing nomor dan tanggal Perjanjian Pengakuan Utang beserta addendumnya adalah sebagai berikut:

No.	Nama dan Tanggal Perjanjian Hutang Piutang	Pemberi Pinjaman	Nilai Hutang (Rp)	Jangka Waktu Perjanjian Hutang Piutang
1.	Perjanjian Hutang Piutang tanggal 11 Maret 2022 No. 078/PHP-PTP-III/III/2022	PT Intan Investama Internasional	22.357.564.293,-	5 tahun sejak 11 Maret 2022
2.	Perjanjian Hutang Piutang tanggal 11 Maret 2022 No.	PT Kunci Daud Indonesia	4.753.906.072,-	5 tahun sejak 11 Maret 2022

		079/PHP-PTP-KDI/III/2022			
3.	Perjanjian Hutang Piutang tanggal 11 Maret 2022 No. 076/PHP-PTP-C/III/2022	Chandra	6.275.778.000,-	5 tahun sejak 11 Maret 2022	
4.	Perjanjian Hutang Piutang tanggal 11 Maret 2022 No. 074/PHP/PTP-JLA/III/2022	Johanes L. Andayaprana	4.706.833.000,-	5 tahun sejak 11 Maret 2022	
5.	Perjanjian Hutang Piutang tanggal 11 Maret 2022 No. 077/PHP/PTP-MY/III/2022	Dr. Ir. Matius Yusuf, M.M., MBA.	8.621.235.635,-	5 tahun sejak 11 Maret 2022	
6.	Perjanjian Hutang Piutang tanggal 11 Maret 2022 No. 075/PHP/PTP-SS/III/2022	Septian Starlin	9.413.666.000,-	5 tahun sejak 11 Maret 2022	

Catatan: Perseroan menyatakan bahwa telah melakukan pencairan seluruhnya terhadap masing-masing Pemberi Pinjaman.

Objek Perjanjian Hutang Piutang

Pemberi Pinjaman sepakat untuk memberikan pinjaman dana untuk mendukung berjalannya kegiatan operasional Perseroan.

Bunga Pinjaman

10% per tahun.

Pembatasan dan Larangan Bagi Para Pihak

Tidak terdapat klausul khusus mengenai pembatasan dan larangan bagi Para Pihak.

Jaminan

Tidak terdapat klausul khusus mengenai jaminan yang wajib diberikan oleh Perseroan.

Klausul Pengakhiran

Tidak terdapat klausul khusus mengenai pengakhiran yang disepakati Para Pihak.

Keadaan Cidera Janji

Tidak terdapat klausul khusus tindakan yang termasuk keadaan cidera janji yang disepakati Para Pihak.

Hukum yang Berlaku dan Penyelesaian Perselisihan

Perjanjian Pengakuan Utang tunduk berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia.

Dalam hal timbul perselisihan dari Perjanjian Pengakuan Utang ini, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat. Namun, dalam hal musyawarah untuk mufakat tersebut tidak tercapai, Para Pihak sepakat menyelesaikan perselisihan melalui Pengadilan Negeri Tangerang di Tangerang.

Catatan: Perseroan telah menggunakan penilai untuk menentukan kewajaran transaksi sebagaimana dibuktikan dengan diterbitkannya Laporan Ringkas Pendapat Kewajaran Rencana Transaksi Pinjaman Pihak Berelasi oleh Perseroan No. 00025/2.0113-03/BS/03/0340/1/V/2022 tanggal 30 Mei 2022 dan telah menyampaikan informasi adanya transaksi afiliasi kepada OJK melalui Surat No. 059/Corsec/PTP/III/2022 tanggal 14 Maret 2022.

14. Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan Mobil No.: 099/PSMKM/PTP-C/X/2022 antara Dr. Ir. Matius Yusuf, M.M., MBA dengan Perseroan tanggal 6 Oktober 2022 (“Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Perseroan – MY”), yang antara lain mengatur:

Para Pihak

- 1) Dr. Ir. Matius Yusuf, M.M., MBA (“MY”); dan
- 2) Perseroan.

Secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”.

Catatan: MY merupakan pihak terafiliasi karena merupakan Komisaris Perseroan.

Objek Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Perseroan – MY

Perseroan bermaksud untuk menyewa unit kendaraan berupa mobil Toyota Fortuner 2.4VRZ 4XAT dengan No. Polisi B 1804 SJR milik MY dan MY menyatakan bersedia untuk menyewakan mobil tersebut.

Jangka Waktu Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Perseroan – MY

- 1) Jangka Waktu Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Perseroan – MY dimulai pada tanggal 6 Oktober 2022 sampai dengan tanggal 5 Oktober 2023.
- 2) Dalam hal Perseroan bermaksud untuk memperpanjang masa sewa, maka Perseroan berkewajiban untuk menyampaikan maksudnya tersebut kepada MY dalam waktu minimal 3 (tiga) bulan sebelum masa sewa berakhir.

Harga Sewa dan Cara Pembayaran

- 1) Harga Sewa untuk objek sewa adalah sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta Rupiah) setiap bulan;
- 2) Pembayaran dilakukan setiap bulannya dengan cara transfer ke rekening milik MY.

Hak dan Kewajiban Para Pihak

- 1) MY wajib untuk menyerahkan objek sewa kepada Perseroan sesuai dengan tanggal mulai berlakunya Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Perseroan – MY.
- 2) MY berhak untuk menerima uang pembayaran sewa dari Perseroan.
- 3) Dalam hal Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Perseroan – MY sudah berakhir, MY berhak untuk menerima objek sewa dalam keadaan baik
- 4) MY wajib mengurus pajak kendaraan yang berkaitan dengan objek sewa milik MY kepada instansi yang berwenang atas biaya dan beban MY.
- 5) Perseroan bertanggung jawab penuh untuk merawat dan menjaga keutuhan serta kebaikan kondisi objek sewa sebaik-baiknya.

- 6) Biaya atas perbaikan-perbaikan kerusakan dan servis berkala objek sewa menjadi tanggung jawab MY.

Berakhirnya Sewa

- 1) MY berhak untuk mengakhiri Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Perseroan – MY apabila Perseroan melanggar salah satu atau lebih dari ketentuan dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Perseroan – MY dan karenanya MY telah memberikan teguran dan kesempatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada Perseroan untuk memperbaikinya namun Perseroan tidak melakukannya. Dalam hal demikian MY berhak atas seluruh pembayaran atas sisa masa sewa yang belum dinikmati oleh Perseroan.
- 2) Pengakhiran masa sewa atas permintaan Perseroan sebelum berakhirnya masa sewa wajib disampaikan Perseroan kepada MY secara tertulis paling lambat 6 (enam) bulan sebelum Perseroan mengakhiri masa sewa dan oleh karenanya Perseroan tidak dapat meminta kembali uang untuk masa sewa yang belum dinikmati oleh Perseroan.

Force Majeure

- 1) Para Pihak dibebaskan dari tanggung jawabnya apabila mengalami suatu peristiwa atau keadaan yang terjadi di luar kekuasaan masing-masing yang secara nyata berpengaruh terhadap kewajibannya mencakup antara lain bencana alam, peperangan, kerusakan, huru-hara, demonstrasi atau kondisi lain yang terbukti terjadi di luar kekuasaan masing-masing pihak untuk mengendalikannya.
- 2) Dalam hal terjadi *force majeure*, maka Pihak yang terkena *force majeure* tersebut harus memberitahukan kepada Pihak lainnya secara lisan dan secara tertulis dalam waktu selambat-lambatnya 2 x 24 jam setelah terjadinya *force majeure*.
- 3) Segala permasalahan yang timbul sebagai akibat dari terjadinya *force majeure* akan diselesaikan secara musyawarah oleh Para pihak

Penyelesaian Perselisihan

- 1) Apabila terjadi perselisihan, Para Pihak akan menyelesaikannya dengan cara musyawarah untuk mufakat.
- 2) Dalam hal penyelesaian secara musyawarah tidak berhasil, maka Para Pihak sepakat menyelesaikan melalui Pengadilan dan memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di kantor Pengadilan Negeri Kota Tangerang.

15. **Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan Mobil No.: 100/PSMKM/PTP-C/X/2022 antara Chandra dengan Perseroan tanggal 6 Oktober 2022 (“Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Perseroan – Chandra”), yang antara lain mengatur:**

Para Pihak

- 1) Chandra; dan
- 2) Perseroan.

Secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”.

Catatan: Chandra merupakan pihak terafiliasi karena merupakan Direktur Perseroan.

Objek Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Perseroan – Chandra

Perseroan bermaksud untuk menyewa unit kendaraan berupa mobil Honda CR-V 1.5 TC CVT CKD dengan No. Polisi B 1817 JJA milik Chandra dan Chandra menyatakan bersedia untuk menyewakan mobil tersebut.

Jangka Waktu Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Perseroan – Chandra

- 1) Jangka Waktu Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Perseroan – Chandra dimulai pada tanggal 6 Oktober 2022 sampai dengan tanggal 5 Oktober 2023.
- 2) Dalam hal Perseroan bermaksud untuk memperpanjang masa sewa, maka Perseroan berkewajiban untuk menyampaikan maksudnya tersebut kepada Chandra dalam waktu minimal 3 (tiga) bulan sebelum masa sewa berakhir.

Harga Sewa dan Cara Pembayaran

- 1) Harga Sewa untuk objek sewa adalah sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta Rupiah) setiap bulan;
- 2) Pembayaran dilakukan setiap bulannya dengan cara transfer ke rekening milik Chandra.

Hak dan Kewajiban Para Pihak

- 1) Chandra wajib untuk menyerahkan objek sewa kepada Perseroan sesuai dengan tanggal mulai berlakunya Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Perseroan – Chandra.
- 2) Chandra berhak untuk menerima uang pembayaran sewa dari Perseroan.
- 3) Dalam hal Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Perseroan – Chandra sudah berakhir, Chandra berhak untuk menerima objek sewa dalam keadaan baik
- 4) Chandra wajib mengurus pajak kendaraan yang berkaitan dengan objek sewa milik Chandra kepada instansi yang berwenang atas biaya dan beban Chandra.
- 5) Perseroan bertanggung jawab penuh untuk merawat dan menjaga keutuhan serta kebaikan kondisi objek sewa sebaik-baiknya.
- 6) Biaya atas perbaikan-perbaikan kerusakan dan servis berkala objek sewa menjadi tanggung jawab Chandra.

Berakhirnya Sewa

- 1) Chandra berhak untuk mengakhiri Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Perseroan – Chandra apabila Perseroan melanggar salah satu atau lebih dari ketentuan dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Perseroan – Chandra dan karenanya Chandra telah memberikan teguran dan kesempatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada Perseroan untuk memperbaikinya namun Perseroan tidak melakukannya. Dalam hal demikian Chandra berhak atas seluruh pembayaran atas sisa masa sewa yang belum dinikmati oleh Perseroan.
- 2) Pengakhiran masa sewa atas permintaan Perseroan sebelum berakhirnya masa sewa wajib disampaikan Perseroan kepada Chandra secara tertulis paling lambat 6 (enam) bulan sebelum Perseroan mengakhiri masa sewa dan oleh karenanya Perseroan tidak dapat meminta kembali uang untuk masa sewa yang belum dinikmati oleh Perseroan.

Force Majeure

- 1) Para Pihak dibebaskan dari tanggung jawabnya apabila mengalami suatu peristiwa atau keadaan yang terjadi di luar kekuasaan masing-masing yang secara nyata berpengaruh terhadap kewajibannya mencakup antara lain bencana alam, peperangan, kerusakan, huru-hara, demonstrasi atau kondisi lain yang terbukti terjadi di luar kekuasaan masing-masing pihak untuk mengendalikannya.

- 2) Dalam hal terjadi *force majeure*, maka Pihak yang terkena *force majeure* tersebut harus memberitahukan kepada Pihak lainnya secara lisan dan secara tertulis dalam waktu selambat-lambatnya 2 x 24 jam setelah terjadinya *force majeure*.
- 3) Segala permasalahan yang timbul sebagai akibat dari terjadinya *force majeure* akan diselesaikan secara musyawarah oleh Para pihak

Penyelesaian Perselisihan

- 1) Apabila terjadi perselisihan, Para Pihak akan menyelesaikannya dengan cara musyawarah untuk mufakat.
- 2) Dalam hal penyelesaian secara musyawarah tidak berhasil, maka Para Pihak sepakat menyelesaikan melalui Pengadilan dan memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di kantor Pengadilan Negeri Kota Tangerang.

16. Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan Mobil No.: 101/PSMKM/PTP-IC/X/2022 antara Ishak Chandra dengan Perseroan tanggal 6 Oktober 2022 (“Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Perseroan – IC”), yang antara lain mengatur:

Para Pihak

- 1) Ishak Chandra (“IC”); dan
- 2) Perseroan.

Secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”.

Catatan: IC merupakan pihak terafiliasi karena merupakan Direktur Utama Perseroan.

Objek Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Perseroan – IC

Perseroan bermaksud untuk menyewa unit kendaraan berupa mobil Tesla Model 3 AT dengan No. Polisi B 111 SEE milik IC dan IC menyatakan bersedia untuk menyewakan mobil tersebut.

Jangka Waktu Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Perseroan – IC

- 1) Jangka Waktu Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Perseroan – IC dimulai pada tanggal 6 Oktober 2022 sampai dengan tanggal 5 Oktober 2023.
- 2) Dalam hal Perseroan bermaksud untuk memperpanjang masa sewa, maka Perseroan berkewajiban untuk menyampaikan maksudnya tersebut kepada IC dalam waktu minimal 3 (tiga) bulan sebelum masa sewa berakhir.

Harga Sewa dan Cara Pembayaran

- 1) Harga Sewa untuk objek sewa adalah sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta Rupiah) setiap bulan;
- 2) Pembayaran dilakukan setiap bulannya dengan cara transfer ke rekening milik IC.

Hak dan Kewajiban Para Pihak

- 1) IC wajib untuk meneyrahkan objek sewa kepada Perseroan sesuai dengan tanggal mulai berlakunya Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Perseroan – IC.
- 2) IC berhak untuk menerima uang pembayaran sewa dari Perseroan.
- 3) Dalam hal Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Perseroan – IC sudah berakhir, IC berhak untuk menerima objek sewa dalam keadaan baik

- 4) IC wajib mengurus pajak kendaraan yang berkaitan dengan objek sewa milik IC kepada instansi yang berwenang atas biaya dan beban IC.
- 5) Perseroan bertanggung jawab penuh untuk merawat dan menjaga keutuhan serta kebaikan kondisi objek sewa sebaik-baiknya.
- 6) Biaya atas perbaikan-perbaikan kerusakan dan servis berkala objek sewa menjadi tanggung jawab IC.

Berakhirnya Sewa

- 1) IC berhak untuk mengakhiri Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Perseroan – IC apabila Perseroan melanggar salah satu atau lebih dari ketentuan dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Perseroan – IC dan karenanya IC telah memberikan teguran dan kesempatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada Perseroan untuk memperbaikinya namun Perseroan tidak melakukannya. Dalam hal demikian IC berhak atas seluruh pembayaran atas sisa masa sewa yang belum dinikmati oleh Perseroan.
- 2) Pengakhiran masa sewa atas permintaan Perseroan sebelum berakhirnya masa sewa wajib disampaikan Perseroan kepada IC secara tertulis paling lambat 6 (enam) bulan sebelum Perseroan mengakhiri masa sewa dan oleh karenanya Perseroan tidak dapat meminta kembali uang untuk masa sewa yang belum dinikmati oleh Perseroan.

Force Majeure

- 1) Para Pihak dibebaskan dari tanggung jawabnya apabila mengalami suatu peristiwa atau keadaan yang terjadi di luar kekuasaan masing-masing yang secara nyata berpengaruh terhadap kewajibannya mencakup antara lain bencana alam, peperangan, kerusakan, huru-hara, demonstrasi atau kondisi lain yang terbukti terjadi di luar kekuasaan masing-masing pihak untuk mengendalikannya.
- 2) Dalam hal terjadi *force majeure*, maka Pihak yang terkena *force majeure* tersebut harus memberitahukan kepada Pihak lainnya secara lisan dan secara tertulis dalam waktu selambat-lambatnya 2 x 24 jam setelah terjadinya *force majeure*.
- 3) Segala permasalahan yang timbul sebagai akibat dari terjadinya *force majeure* akan diselesaikan secara musyawarah oleh Para pihak

Penyelesaian Perselisihan

- 1) Apabila terjadi perselisihan, Para Pihak akan menyelesaikannya dengan cara musyawarah untuk mufakat.
- 2) Dalam hal penyelesaian secara musyawarah tidak berhasil, maka Para Pihak sepakat menyelesaikan melalui Pengadilan dan memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di kantor Pengadilan Negeri Kota Tangerang.

17. Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan Mobil No.: 102/PSMKM/PTP-IC/X/2022 antara Septian Starlin dengan Perseroan tanggal 6 Oktober 2022 (“Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Perseroan – SS”), yang antara lain mengatur:

Para Pihak

- 1) Ishak Chandra (“SS”); dan
- 2) Perseroan.

Secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”.

Catatan: SS merupakan pihak terafiliasi karena merupakan Direktur Utama Perseroan.

Objek Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Perseroan – SS

Perseroan bermaksud untuk menyewa unit kendaraan berupa mobil Toyota Alphard S 2.5 AT dengan No. Polisi B 111 BCF milik SS dan SS menyatakan bersedia untuk menyewakan mobil tersebut.

Jangka Waktu Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Perseroan – SS

- 1) Jangka Waktu Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Perseroan – SS dimulai pada tanggal 6 Oktober 2022 sampai dengan tanggal 5 Oktober 2023.
- 2) Dalam hal Perseroan bermaksud untuk memperpanjang masa sewa, maka Perseroan berkewajiban untuk menyampaikan maksudnya tersebut kepada SS dalam waktu minimal 3 (tiga) bulan sebelum masa sewa berakhir.

Harga Sewa dan Cara Pembayaran

- 1) Harga Sewa untuk objek sewa adalah sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta Rupiah) setiap bulan;
- 2) Pembayaran dilakukan setiap bulannya dengan cara transfer ke rekening milik SS.

Hak dan Kewajiban Para Pihak

- 1) SS wajib untuk meneyraahkan objek sewa kepada Perseroan sesuai dengan tanggal mulai berlakunya Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Perseroan – SS.
- 2) SS berhak untuk menerima uang pembayaran sewa dari Perseroan.
- 3) Dalam hal Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Perseroan – SS sudah berakhir, SS berhak untuk menerima objek sewa dalam keadaan baik
- 4) SS wajib mengurus pajak kendaraan yang berkaitan dengan objek sewa milik SS kepada instansi yang berwenang atas biaya dan beban SS.
- 5) Perseroan bertanggung jawab penuh untuk merawat dan menjaga keutuhan serta kebaikan kondisi objek sewa sebaik-baiknya.
- 6) Biaya atas perbaikan-perbaikan kerusakan dan servis berkala objek sewa menjadi tanggung jawab SS.

Berakhirnya Sewa

- 1) SS berhak untuk mengakhiri Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Perseroan – SS apabila Perseroan melanggar salah satu atau lebih dari ketentuan dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Perseroan – SS dan karenanya SS telah memberikan teguran dan kesempatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada Perseroan untuk memperbaikinya namun Perseroan tidak melakukannya. Dalam hal demikian SS berhak atas seluruh pembayaran atas sisa masa sewa yang belum dinikmati oleh Perseroan.
- 2) Pengakhiran masa sewa atas permintaan Perseroan sebelum berakhirnya masa sewa wajib disampaikan Perseroan kepada SS secara tertulis paling lambat 6 (enam) bulan sebelum Perseroan mengakhiri masa sewa dan oleh karenanya Perseroan tidak dapat meminta kembali uang untuk masa sewa yang belum dinikmati oleh Perseroan.

Force Majeure

- 1) Para Pihak dibebaskan dari tanggung jawabnya apabila mengalami suatu peristiwa atau keadaan yang terjadi di luar kekuasaan masing-masing yang secara nyata berpengaruh terhadap kewajibannya mencakup antara lain bencana alam, peperangan, kerusakan, huru-hara, demonstrasi atau kondisi lain yang terbukti terjadi di luar kekuasaan masing-masing pihak untuk mengendalikannya.

- 2) Dalam hal terjadi *force majeure*, maka Pihak yang terkena *force majeure* tersebut harus memberitahukan kepada Pihak lainnya secara lisan dan secara tertulis dalam waktu selambat-lambatnya 2 x 24 jam setelah terjadinya *force majeure*.
- 3) Segala permasalahan yang timbul sebagai akibat dari terjadinya *force majeure* akan diselesaikan secara musyawarah oleh Para pihak

Penyelesaian Perselisihan

- 1) Apabila terjadi perselisihan, Para Pihak akan menyelesaikannya dengan cara musyawarah untuk mufakat.
- 2) Dalam hal penyelesaian secara musyawarah tidak berhasil, maka Para Pihak sepakat menyelesaikan melalui Pengadilan dan memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di kantor Pengadilan Negeri Kota Tangerang.

18. Perjanjian Hutang Piutang (Indosurya, Septian Starlin, dan Perseroan)

- a. **Perjanjian Hutang Piutang antara Septian Starlin dengan Perseroan tanggal 20 September 2018 (“Perjanjian Hutang Piutang Perseroan – SS”), yang antara lain mengatur:**

Para Pihak

- a. Septian Starlin (“SS”); dan
- b. Perseroan.

Secara bersama-sama disebut sebagai “**Para Pihak**”.

Objek Perjanjian Hutang Piutang Perseroan – SS

Perseroan bermaksud untuk meminjam sejumlah uang kepada SS dan SS menyatakan bersedia untuk memberikan pinjaman tersebut.

Jumlah Pinjaman

- 1) Perseroan berhutang dari SS sejumlah uang dengan plafon batas nilai yang dapat diberikan oleh SS adalah sampai dengan Rp. 11.000.000.000,- (sebelas miliar Rupiah);
- 2) Uang Pinjaman sebagaimana dimaksud adalah uang atas pencairan dana pinjaman SS dari Koperasi Simpan Pinjam Indosurya Cipta (yang selanjutnya disebut “**ISP**”) sebagaimana ternyata dalam Akta Perjanjian Pinjaman No. 89 tanggal 20 September 2018 yang dibuat di hadapan Siti Femira Finarti Arifin Abidin, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang Selatan (yang selanjutnya disebut “**Perjanjian Pinjaman Indosurya SS**”);
- 3) Ketentuan besarnya suku bunga pinjaman saat ditandatangani Perjanjian Hutang Piutang Perseroan – SS adalah sebesar 20% (dua puluh persen) per annum, suku bunga pinjaman tersebut mengikuti ketentuan dari ISP dan apabila terdapat perubahan suku bunga dari ISP maka suku bunga pinjaman akan mengikuti ketentuan ISP tersebut; dan ***Catatan: Sebagai tambahan informasi, adapun terkait ketentuan besarnya suku bunga pinjaman di atas sekarang sebesar 18% (delapan belas persen) sebagaimana diatur pada Akta Perubahan dan Penegasan Kembali Perjanjian Pembiayaan No. 6 tanggal 9 Agustus 2021 yang dibuat di hadapan Hariyanti Perbintari, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta.***
- 4) Segala biaya yang dikeluarkan atas pinjaman SS kepada ISP akan ditanggung oleh Perseroan.

Jangka Waktu Perjanjian Hutang Piutang Perseroan – SS

Jangka waktu pinjaman ditetapkan sejak tanggal dilakukannya pencairan kredit dari ISP sampai dengan tanggal diselesaikannya kredit dan/atau pinjaman dengan pihak ISP atau sesuai dengan Perjanjian Pinjaman Indosurya SS beserta segala perubahannya.

Tata Cara Pembayaran

- 1) Perseroan berjanji untuk sekarang maupun di kemudian hari untuk melakukan pembayaran atas pinjaman sebagaimana dimaksud di atas dengan tahapan pembayaran mengikuti ketentuan dari ISP;
- 2) Perseroan wajib menyetorkan pembayaran pokok berikut bunga pinjaman ke rekening SS sebelum jatuh tempo pembayaran; dan
- 3) Apabila Perseroan lalai ataupun terlambat melakukan pembayaran sesuai dengan jadwal pembayaran sebagaimana dimaksud pada angka 1) di atas, maka Perseroan akan dikenakan denda keterlambatan sesuai dengan yang ditetapkan oleh ISP.

Force Majeure

- 1) Terhadap pembatalan akibat *Force majeure*, SS dan Perseroan sepakat untuk merundingkan kembali Perjanjian Hutang Piutang Perseroan – SS; dan
- 2) *Force majeure* yang dimaksud dalam Perjanjian Hutang Piutang Perseroan – SS adalah suatu keadaan memaksa di luar batas kemampuan kedua belah pihak yang dapat mengganggu bahkan menggagalkan terlaksananya perjanjian ini, seperti bencana alam, epidemic, peperangan, permogokan, sabotase, pemberontakan masyarakat, blockade, kebijaksanaan pemebrintah khususnya di bidang moneter, kecelakaan atau keterlambatan yang disebabkan oleh keadaan di luar kemampuan manusia.

Penyelesaian Perselisihan

- 1) Apabila ada hal-hal yang tidak atau belum diatur dalam Perjanjian Hutang Piutang Perseroan – SS dan juga jika terjadi penafsiran atas seluruh atau sebagian dari perjanjian ini maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat;
- 2) Jika penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat juga ternyata tidak menyelesaikan perselisihan tersebut maka akan diselesaikan secara hukum yang berlaku di Indonesia dan oleh karea itu kedua belah pihak memilih tempat tinggal yang tetap di Pengadilan Tangerang di Tangerang.

Adapun kemudian sebagaimana terefleksi di dalam Perjanjian Perubahan dan Penegasan Kembali No. 471-001-032020 yang dibuat di bawah tangan tanggal 13 Mei 2020 antara PT Indosurya Inti Finance dengan Septian Starlin (“**Perjanjian Perubahan Indosurya I**”), bahwa PT Indosurya Inti Finance berikut segenap penggantinya kemudian disebut sebagai kreditur menggantikan Koperasi Simpan Pinjam Indosurya Cipta (ISP) berdasarkan Perjanjian Cessie No. 18/IIF-KOSPIN/PKS/II/2020 tanggal 3 Februari 2020 dan Perjanjian Jual Beli Piutang No. 17/IIF-KOSPIN/PKS/II/2020 tanggal 3 Februari 2020. Lebih lanjut, melalui Perjanjian Perubahan Indosurya I tersebut diatur pula bahwa PT Indosurya Inti Finance dan Septian Starlin sepakat untuk merubah bentuk fasilitas yang semula fasilitas pinjaman menjadi fasilitas pembiayaan. Oleh karena itu, adapun perjanjian hutang piutang antara Indosurya dan Septian Starlin sebagaimana dimaksud di atas, diuraikan di bawah ini:

- b. **Akta Perjanjian Pinjaman No. 89 tanggal 20 September 2018 yang dibuat di hadapan Siti Femira Finarti Arifin Abidin, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang Selatan sebagaimana diubah terakhir kali dengan Akta Perubahan dan Penegasan Kembali Perjanjian Pembiayaan No. 6 tanggal 9 Agustus 2021 yang dibuat di hadapan Hariyanti Perbintari, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta (“Perjanjian Pembiayaan Indosurya SS”), yang mengatur antara lain sebagai berikut:**

Para Pihak

- 1) PT Indosurya Inti Finance selaku kreditur (“PT IIF”); dan
- 2) SS selaku debitur.

Secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”.

Ketentuan Pokok Fasilitas Pembiayaan

1)	Barang atau Jasa Pembiayaan	:	Bahan material bangunan.
2)	Nilai Pembiayaan	:	Rp. 9.600.000.000,- (sembilan miliar enam ratus juta Rupiah).
3)	Jangka Waktu	:	Terhitung sejak 21 September 2020 sampai dengan 13 Mei 2020 dan akan berakhir setelah seluruh hutang dinyatakan lunas oleh PT IIF.
4)	Bunga	:	18% (delapan belas persen) efektif per tahun.
5)	Angsuran	:	SS wajib membayar angsuran bunga per bulan sebesar Rp. 144.000.000,- (seratus empat puluh empat juta Rupiah) setiap tanggal yang ditentukan oleh PT IIF dan angsuran terakhir SS membayar hutang pokok sebesar Rp. 9.600.000.000,- (sembilan miliar enam ratus juta Rupiah) dan bunga sebesar Rp. 144.000.000,- (seratus empat puluh empat juta Rupiah) sehingga jumlah seluruhnya yang harus dibayar diakhir jatuh tempo adalah sebesar Rp. 9.744.000.000.000,- (sembilan miliar tujuh ratus empat puluh empat juta Rupiah).
6)	Denda Keterlambatan	:	Sebesar 0,3% (nol koma tiga persen) per hari dari angsuran atau minimal Rp. 100.000,- (seratus ribu Rupiah) digunakan perhitungan yang lebih tinggi atas keterlambatan pembayaran hingga tunggakan ketiga. Untuk tunggakan keempat dan seterusnya dikenakan denda keterlambatan menjadi 0,9% (nol koma sembilan persen) per hari dari angsuran.

Bunga

Adapun pengaturan terkait bunga pada Perjanjian Pembiayaan Indosurya SS, antara lain:

- 1) SS dengan ini setuju dan karenanya wajib membayar bunga kepada PT IIF;
- 2) Besarnya tingkat suku bunga dapat diubah sewaktu-waktu oleh PT IIF berdasarkan tingkat bunga yang berlaku pada PT IIF dengan pemberitahuan terlebih dahulu kepada SS sebelum berlakunya tingkat suku bunga yang terbatu tersebut; dan
- 3) Bunga dihitung dari nilai pembiayaan dan mulai dibebankan sejak diterimanya seluruh nilai pembiayaan beserta seluruh jumlah lainnya yang menjadi kewajiban SS berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Indosurya SS.

Biaya

Atas pemberian nilai pembiayaan berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Indosurya SS, SS wajib membayar segala biaya yang mungkin timbul, antara lain:

- 1) Biaya-biaya berkenaan dengan persiapan, pelaksanaan, dan pembuatan perjanjian dan dokumen agunan dan/atau dokumen lainnya yang berhubungan dengan perjanjian;
- 2) Biaya eksekusi agunan;
- 3) Biaya untuk melakukan penilaian atas agunan;
- 4) Biaya untuk menjaga kelangsungan hak kepemilikan atas agunan seperti biaya perpanjangan sertipikat atas tanah dan bangunan atau permohonan hak atas agunan serta pajak-pajak yang dikenakan pada agunan; dan
- 5) Biaya pengurusan dokumen atau surat pendukung untuk klaim asuransi sehubungan dengan kehilangan atau kerusakan agunan.

Jaminan

- 1) Guna menjamin kepastian pembiayaan kembali atas nilai pembiayaan dari SS kepada PT IIF atas segala jumlah uang yang dipinjamkan berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Indosurya SS berikut dengan segala perubahan, penambahan, pembaharuan, perpanjangan, dan/atau perjanjian serta dokumen lainnya baik yang telah dan/atau akan dibuat dikemudian hari, maka SS akan menyerahkan jaminan dengan segera pembebasan yang diikat dengan surat/akta tersendiri yang merupakan satu-kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Pembiayaan Indosurya SS berupa:
 - a) SHGB 4857/Jimbaran yang kemudian dibebankan hak tanggungan peringkat pertama dengan pemegang hak tanggungan yaitu PT IIF melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat pertama No. 60/2018 tanggal 3 Oktober 2018 yang dibuat di hadapan Ida Bagus Putu Gina Antara, S.H., Notaris di Kabupaten Bandung dan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat Pertama oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 5940/2018;
Atas SHGB 4857/Jimbaran dipasangkan hak tanggungan peringkat pertama sebesar Rp. 5.241.000.000,- (lima miliar dua ratus empat puluh satu juta Rupiah).
 - b) SHGB 4858/Jimbaran yang kemudian dibebankan hak tanggungan peringkat pertama dengan pemegang hak tanggungan yaitu PT IIF melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat pertama No 61/2018 tanggal 3 Oktober 2018 yang dibuat di hadapan Ida Bagus Putu Gina Antara, S.H., Notaris di Kabupaten Bandung dan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat Pertama oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 5941/2018;
Atas SHGB 4858/Jimbaran dipasangkan hak tanggungan peringkat pertama sebesar Rp. 5.632.000.000,- (lima miliar enam ratus tiga puluh dua juta Rupiah).
 - c) SHGB 349/Sudimara Timur yang kemudian dibebankan hak tanggungan peringkat pertama dengan pemegang hak tanggungan yaitu PT Indosurya Inti Finance melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat pertama No. 103 tanggal 3 Oktober 2018 yang dibuat di hadapan Harlon, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Tangerang,

- dan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat Pertama oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang No. 7617/2018;
- d) SHGB 350/Sudimara Timur yang kemudian dibebankan hak tanggungan peringkat pertama dengan pemegang hak tanggungan yaitu PT Indosurya Inti Finance melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat pertama No. 103 tanggal 3 Oktober 2018 yang dibuat di hadapan Harlon, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Tangerang, dan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat Pertama oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang No. 7617/2018;
 - e) SHGB 351/Sudimara Timur yang kemudian dibebankan hak tanggungan peringkat pertama dengan pemegang hak tanggungan yaitu PT Indosurya Inti Finance melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat pertama No. 103 tanggal 3 Oktober 2018 yang dibuat di hadapan Harlon, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Tangerang, dan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat Pertama oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang No. 7617/2018;
 - f) SHGB 358/Sudimara Timur yang kemudian dibebankan hak tanggungan peringkat pertama dengan pemegang hak tanggungan yaitu PT Indosurya Inti Finance melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat pertama No. 103 tanggal 3 Oktober 2018 yang dibuat di hadapan Harlon, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Tangerang, dan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat Pertama oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang No. 7617/2018;
 - g) SHGB 517/Sudimara Timur yang kemudian dibebankan hak tanggungan peringkat pertama dengan pemegang hak tanggungan yaitu PT Indosurya Inti Finance melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat pertama No. 103 tanggal 3 Oktober 2018 yang dibuat di hadapan Harlon, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Tangerang, dan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat Pertama oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang No. 7617/2018;
 - h) SHGB 521/Sudimara Timur yang kemudian dibebankan hak tanggungan peringkat pertama dengan pemegang hak tanggungan yaitu PT Indosurya Inti Finance melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat pertama No. 103 tanggal 3 Oktober 2018 yang dibuat di hadapan Harlon, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Tangerang, dan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat Pertama oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang No. 7617/2018;
 - i) SHGB 522/Sudimara Timur yang kemudian dibebankan hak tanggungan peringkat pertama dengan pemegang hak tanggungan yaitu PT Indosurya Inti Finance melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat pertama No. 103 tanggal 3 Oktober 2018 yang dibuat di hadapan Harlon, S.H., M.Kn, PPAT di Kota Tangerang, dan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat Pertama oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang No. 7617/2018;
Atas SHGB 349/Sudimara Timur, SHGB 350/Sudimara Timur, SHGB 351/Sudimara Timur, SHGB 358/Sudimara Timur, SHGB 517/Sudimara Timur, SHGB 521/Sudimara Timur, dan SHGB 522/Sudimara Timur dipasang hak tanggungan peringkat pertama sebesar Rp. 5.627.000.000,- (lima miliar enam ratus dua puluh tujuh juta Rupiah).
 - j) Perjanjian Pemberian Jaminan Perusahaan (Corporate Guarantee) atas nama Perseroan melalui Akta Perjanjian Pemberian Jaminan Perusahaan (Corporate Guarantee) No. 91 tanggal 20 September 2018 yang dibuat di hadapan Siti Femira Finarti A.A., S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang Selatan, antara Perseroan dengan Koperasi Simpan Pinjam Indosurya Cipta.
- 2) Apabila menurut pendapat PT IIF harga/nilai dari barang-barang yang diberikan sebagai jaminan tidak lagi cukup menjamin atau membayar kembali hutang-hutang SS, maka atas peringatan atau pemberitahuan pertama dari PT IIF, SS wajib memberikan jaminan tambahan yang dianggap cukup oleh PT IIF;

- 3) Selama perjanjian berlaku, SS dilarang untuk menjual atau memindahkan hak, menjaminkan atau mempertanggungjawabkan atau menyewakan barang jaminan yang dijaminkan tanpa izin tertulis dari PT IIF;
- 4) Bila karena suatu kelalaian SS tidak dapat melunasi nilai pembiayaan, maka PT IIF berhak untuk menjual barang-barang jaminan yang diberikan oleh SS dan/atau penjamin kepada PT IIF.

Pembayaran Kembali

Sehubungan dengan pembayaran kembali dalam Perjanjian Pembiayaan Indosurya SS diatur antara lain:

- 1) SS wajib membayar kembali seluruh nilai pembiayaan beserta seluruh jumlah lainnya yang menjadi kewajiban SS berdasarkan perjanjian ini kepada PT IIF sesuai dengan waktu atau jadwal angsuran;
- 2) Kewajiban SS wajib dipenuhi tanpa SS berhak untuk memperhitungkannya dengan tagihan-tagihan SS (jika ada) terhadap PT IIF untuk menutup suatu pembayaran lain. SS dengan ini melepaskan segala haknya seperti yang disebutkan dalam Pasal 1425 dan 1426 KUHP.

Pelunasan Dipercepat

SS diperkenankan membayar kembali nilai pembiayaan yang terutang kepada PT IIF berdasarkan fasilitas pembiayaan baik seluruhnya maupun sebagian lebih cepat dari tanggal pembayaran yang telah ditetapkan dengan syarat dan ketentuan antara lain:

- 1) SS wajib memberitahukan secara tertulis kepada PT IIF atas rencana pelunasan seluruh/sebagian hutang SS dengan menyebutkan jumlah uang yang akan dibayar kembali lebih cepat;
- 2) Pemberitahuan pembayaran lebih cepat sebagaimana disebutkan dalam point 1) di atas mengikat kepada dan mewajibkan SS untuk melaksanakan pembayaran lebih cepat kepada PT IIF pada tanggal dan dalam jumlah yang disebutkan dalam surat pemberitahuan tersebut;
- 3) Dalam hal SS melunasi sebagian atau seluruh fasilitas pembiayaan yang diberikan PT IIF, SS setuju untuk dikenakan denda pelunasan dipercepat.

Denda

- 1) Apabila SS telambat atau lalai untuk membayar nilai pembiayaan dan/atau angsuran maupun biaya-biaya lainnya (jika ada) berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Indosurya SS, maka SS wajib untuk membayar seluruh tunggakan pembayaran berikut denda keterlambatan;
- 2) Pengenaan denda sejak tanggal jatuh waktu suatu pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran dan dana diterima di rekening PT IIF. Denda tersebut harus dibayar secara seketika dan sekaligus lunas bersama dengan pembayaran yang telah lewat waktu dimaksud;
- 3) Perhitungan denda sebagaimana disebutkan pada point 1) di atas dilakukan secara harian atas dasar pembagi tetap 30 (tiga puluh) hari dalam sebulan.

Cara Pembayaran

- 1) Pembayaran kepada PT IIF berupa angsuran pokok dan/atau berikut bunga;
- 2) Pembayaran tersebut digunakan dengan urutan untuk membayar biaya-biaya denda, bunga kemudian nilai pembiayaan yang jatuh waktu atau dalam keadaan tertentu sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia; dan

- 3) SS wajib membayar angsuran per bulan sebagaimana yang telah ditentukan dalam Perjanjian Pembiayaan Indosurya SS ini.

Peristiwa Cidera Janji

- 1) Peristiwa cidera janji timbul apabila berdasarkan pertimbangan PT IIF terjadi salah satu atau lebih dari kejadian-kejadian antara lain:
 - a) SS lalai untuk membayar suatu jumlah, baik nilai pembiayaan, bunga, biaya, denda, dan/atau yang diadakan antara SS dan PT IIF;
 - b) SS lalai untuk melaksanakan kewajiban atau lalai untuk memenuhi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian serta dokumen agunan dan/atau dokumen lain yang berhubungan dengan perjanjian;
 - c) Suatu jaminan yang dibuat dan/atau diserahkan oleh SS kepada PT IIF atau suatu keterangan dan/atau pernyataan yang diserahkan berdasarkan perjanjian ini terbukti tidak sah dan/atau tidak benar dan/atau tidak lengkap;
 - d) Adanya putusan pengadilan yang sudah berkekuatan tetap dimana SS atau pihak ketiga lainnya yang bertindak sebagai penanggung diwajibkan membayar sejumlah uang atau gugatan perkara yang menurut pendapat PT IIF dapat membahayakan kemampuan SS untuk memenuhi kewajibannya dalam perjanjian ini;
- 2) PT IIF akan mengirimkan teguran/somasi kepada SS dalam hal terjadi salah satu peristiwa sebagaimana dimaksud pada angka 1) di atas.

Berakhirnya Perjanjian

- 1) Perjanjian akan berakhir sesuai dengan berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditentukan di dalam Perjanjian Pembiayaan Indosurya SS;
- 2) Menyimpang dari ketentuan pada angka 1) di atas, maka PT IIF berhak sewaktu-waktu mengakhiri perjanjian ini apabila terjadi satu atau lebih peristiwa/keadaan antara lain:
 - a) Terjadi peristiwa cidera janji sebagaimana yang telah diatur di dalam Perjanjian Pembiayaan Indosurya SS ini;
 - b) PT IIF menilai bahwa karena satu dan lain hal PT IIF berada dalam keadaan yang tidak atau kurang layak untuk memberikan nilai pembiayaan, keadaan mana tidak perlu dibuktikan kepada SS atau pihak lain;
 - c) PT IIF berpendapat terjadi suatu keadaan yang menghambat/membahayakan usaha SS dan/atau mengakibatkan SS tidak dapat melaksanakan kewajibannya berdasarkan perjanjian; dan
 - d) Kemampuan membayar SS diragukan oleh PT IIF.
- 3) Apabila terjadi pengakhiran perjanjian maka PT IIF akan memberitahukan kepada SS dengan mengirimkan surat pemberitahuan terlebih dahulu 7 (tujuh) hari sebelum perjanjian tersebut efektif berakhir;
- 4) Dalam hal perjanjian berakhir, maka nilai pembiayaan beserta seluruh jumlah lainnya yang menjadi kewajiban SS berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Indosurya SS akan menjadi jatuh tempo dan wajib dibayar oleh SS secara seketika dan sekaligus lunas pada saat diminta PT IIF.

Pengalihan Perjanjian

- 1) SS tidak berhak untuk mengalihkan atau memindahkan dengan cara apapun sebagian atau seluruh hak-hak dan kewajiban-kewajibannya berdasarkan perjanjian tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PT IIF;
- 2) PT IIF berhak untuk mengalihkan perjanjian ini kepada pihak lain siapapun, dan SS dengan ini memberikan persetujuan dimuka atau pengalihan tersebut tanpa diperlukan pemberitahuan lebih lanjut;

- 3) Sehubungan dengan penyerahan tagihan PT IIF sebagaimana ditentukan dalam perjanjian, SS menegaskan telah mengetahui dan menyetujui bahwa pihak yang menggantikan kedudukan PT IIF demi hukum memperoleh dan mendapatkan manfaat dari segala hak dan agunan yang melekat pada tagihan tanpa kecuali termasuk tanpa pembatasan berdasarkan hak tanggungan, hak milik fidusia atas uang pembayaran tagihan-tagihan, hak untuk menyimpan atau menunjuk pihak lain untuk menyimpan segala dokumentasi hutang, dan perjanjian pinjaman.

Hukum yang Berlaku dan Yurisdiksi

- 1) Perjanjian dan pelaksanaannya lebih lanjut tunduk dan diatur sesuai dengan ketentuan hukum Negara Republik Indonesia;
- 2) Para Pihak dengan ini sepakat bahwa Pengadilan negeri Jakarta Pusat mempunyai yurisdiksi dan non-eksklusif untuk memeriksa dan memutuskan segala gugatan, tuntutan atau tindakan hukum yang timbul berkenaan dengan perjanjian atau diluar pengadilan Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengkata yang sudah ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, bahwa selain jaminan berupa tanah dan bangunan, atas Perjanjian Pembiayaan Indosurya SS juga terdapat jaminan berupa Corporate Guarantee atas nama Perseroan yang diberikan melalui Akta Perjanjian Pemberian Jaminan Perusahaan (Corporate Guarantee) No. 91 tanggal 20 September 2018 yang dibuat di hadapan Siti Femira Finarti A.A., S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang Selatan, antara Perseroan dengan Koperasi Simpan Pinjam Indosurya Cipta sebagaimana diuraikan pada point c di bawah ini:

- c. **Akta Perjanjian Pemberian Jaminan Perusahaan (*Corporate Guarantee*) No. 91 tanggal 20 September 2018 yang dibuat di hadapan Siti Femira Finarti A.A., S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang Selatan, antara Perseroan dengan Koperasi Simpan Pinjam Indosurya Cipta (“Akta Jaminan Indosurya”), yang antara lain mengatur:**

Para Pihak

- 1) Perseroan; dan
- 2) Koperasi Simpan Pinjam Indosurya Cipta (“Indosurya”).

Objek dan Nilai Akta Jaminan Indosurya

Perseroan menanggung kembali setiap hutang dari Septian Starlin kepada Indosurya berdasarkan Akta Perjanjian Pinjaman No. 89 tanggal 20 September 2018 antara Septian Starlin dengan Indosurya yang dibuat di hadapan Siti Femira Finarti A.A., S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang Selatan. Dalam hal ini penanggungan yang merupakan kewajiban Perseroan paling tinggi berjumlah Rp. 11.000.000.000,- (sebelas miliar Rupiah) atau sebesar *plafond* fasilitas kredit berikut penambahan, perubahan, perpanjangan dan restrukturisasi atas fasilitas kredit tersebut.

Jangka Waktu Akta Jaminan Indosurya

Akta Jaminan Perusahaan Indosurya berlaku secara terus-menerus dan tidak dapat dipisahkan dari perjanjian kredit yang dibuat antara Indosurya dengan Septian Starlin. Dengan demikian, selama perjanjian kredit masih berlaku, maka Akta Jaminan Perusahaan Indosurya tidak bisa dicabut dan/atau dibatalkan dengan alasan apapun juga termasuk namun tidak terbatas karena adanya perubahan dari Septian Starlin maupun Perseroan, suatu penyelesaian sementara atau hal-hal lainnya atau kelonggaran waktu atau kelonggaran lainnya yang diberikan kepada Septian Starlin dalam melaksanakan semua atau setiap kewajiban Septian

Starlin berdasarkan perjanjian kredit. Akta Jaminan Perusahaan Indosurya mengikat dan berlaku untuk kepentingan pihak-pihak dalam Akta Jaminan Perusahaan Indosurya serta para pengganti dan penerima hak.

Kewajiban Perseroan

Berdasarkan Akta Pemberian Jaminan Perusahaan Indosurya ini dan selama hutang Septian Starlin kepada Indosurya belum lunas, Perseroan bertanggung jawab secara tanggung renteng untuk seluruhnya terhadap Indosurya mengenai pelaksanaan yang tertib dan dengan cara sebagaimana mestinya atas semua dan setiap kewajiban-kewajiban Septian Starlin kepada Indosurya yang timbul berdasarkan perjanjian kredit dan Indosurya berhak untuk mengajukan tuntutan-tuntutan hukum yang dianggap layak oleh kedua belah pihak baik terhadap Perseroan secara tersendiri maupun bersama-sama dengan Septian Starlin dan berdasarkan pertimbangan dan keputusan Indosurya.

Pengakhiran Akta Jaminan Indosurya

Selama hutang Septian Starlin kepada Indosurya belum lunas, janji-janji yang timbul berdasarkan Akta Jaminan Perusahaan Indosurya ini tidak dapat dicabut atau dipengaruhi oleh hal-hal apapun juga termasuk tetapi tidak terbatas pada setiap kekhilafan (*defect*) atau tindakan-tindakan yang tidak lazim dari Septian Starlin atau oleh keadaan memaksa atau sebab-sebab lainnya yang mengakibatkan timbulnya suatu kelalaian dari Septian Starlin.

Pengalihan

Perseroan mengalihkan kepada Indosurya dan memberikan kepada Indosurya suatu kuasa yang tidak dapat ditarik kembali untuk melaksanakan tanpa kecuali, semua hak dan tuntutan Perseroan yang ada sekarang atau dikemudian hari timbul terhadap Septian Starlin dan harta Septian Starlin sehubungan dengan setiap hak yang timbul berdasarkan Pasal 1403 ayat (3) *juncto* Pasal 1840 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hasil harta Septian Starlin atas likuidasi Septian Starlin termasuk namun tidak terbatas sebagai akibat dari setiap kepailitan atau perkara lain, dan setiap hutang atau jumlah lain oleh sebab apapun yang terhutang terhadap Perseroan.

Jaminan

Perseroan menyatakan, menjamin dan mengikat diri bahwa Perseroan mempunyai kewenangan penuh dan sah (termasuk telah memperoleh izin yang diperlukan) untuk melakukan seluruh kewajibannya berdasarkan Akta Pemberian Jaminan Perusahaan Indosurya ini dan memiliki harta benda dan kekayaan yang sah untuk pelaksanaan kewajibannya tersebut.

- 19. Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan di Desa Golo Mori, Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi Nusa Tenggara Timur Antara Perseroan, PT Tanamori Makmur Indonesia, dan PT Manggarai Anugerah Semesta No. 081/PKS/PTP-TMI-MAS/II/2022 tanggal 25 Februari 2022 (“PKS TMI MAS”) yang antara lain mengatur:**

Para Pihak

- a. Perseroan;
- b. PT Tanamori Makmur Indonesia (“**TMI**”); dan
- c. PT Manggarai Anugerah Semesta (“**MAS**”).

Secara bersama-sama disebut sebagai “**Para Pihak**”.

Catatan: TMI merupakan pihak terafiliasi karena merupakan anak perusahaan Perseroan dengan penyertaan saham sebesar 49% (empat puluh sembilan persen). Namun, penyertaan saham Perseroan dalam TMI baru dilakukan pada tanggal 7 April 2022 sehingga pada saat ditandatangani PKS TMI MAS, TMI masih merupakan pihak ketiga. Oleh karena itu, PKS TMI MAS bukan termasuk transaksi afiliasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 3 POJK No. 42/2020 sehingga PKS TMI MAS tidak tunduk pada ketentuan yang terkait dengan transaksi afiliasi pada POJK No. 42/2020.

Objek PKS TMI MAS

- a. Para Pihak berjanji dan mengikat diri untuk melaksanakan Kerjasama pengembangan/pembangunan proyek dengan tujuan membangun Kawasan pariwisata berkualitas dunia untuk menghasilkan sejumlah Bangunan, Tanah atau Kavling, yang siap dipasarkan untuk umum, dilengkapi dengan Fasos/Fasum dan fasilitas lainnya, dengan tujuan memperoleh keuntungan dikemudian hari bagi Para Pihak; dan
- b. Untuk maksud tersebut, Para Pihak dengan ini salaiing setuju untuk mengadakan Kerjasama sebagaimana disebutkan di atas, Para Pihak sepakat bahwa Kerjasama di antara Para Pihak akan dijalankan dengan menggunakan prinsip Kerjasama berikut:
 - 1) Dalam Kerjasama, Para Pihak setuju bahwa MAS dan/atau Pihak Pemegang Hak Atas Tanah setuju untuk menyerahkan/mengalihkan hak atas tanah miliknya seluas kurang lebih 20 Ha kepada Perseroan dengan harga dan tata cara inbreng dan Perseroan akan melakukan pembaaran atas tanah tersebut dengan saham baru yang dikeluarkan oleh Perseroan melalui mekanisme *right issue* yang disetujui oleh otoritas yang berwenang.
 - 2) Dalam hal hak atas bidang tanah seluas kurang lebih 20 Ha sudah dimiliki/telah dialihkan kepada Perseroan, maka untuk selanjutnya Perseroan dan TMI akan melakukan Kerjasama atas bidang-bidang tanah tersebut melalui skema kerja sama berupa *joint operation* yang akan diatur secara rinci dalam perjanjian kerja sama *joint operation* secara terpisah yang merupakan satu kesatuan dengan PKS TMI MAS.
 - 3) Dalam Kerjasama, Para Pihak setuju bahwa dalam rangka pengembangan tanah milik TMI seluas kurang lebih 47 Ha, TMI dan/atau pemegang saham TMI setuju untuk mengeluarkan saham baru kepada Perseroan dengan jumlah kepemilikan saham, dan Perseroan setuju untuk melakukan penyertaan saham.
 - 4) Para Pihak setuju bahwa dalam rangka pengembangan tanah seluas kurang lebih 159 Ha, Perseroan dan TMI akan bekerjasama untuk memiliki/memperoleh hak atas tanah tersebut untuk dilakukan pengembangan, dengan melakukan kerja sama dalam bentuk kerja sama yang akan diperjanjikan lebih lanjut, yang merupakan satu kesatuan dengan PKS TMI MAS.
 - 5) Para Pihak setuju bahwa Perseroan akan menjadi pemegang saham dengan nilai setinggi-tingginya sebesar 51% (lima puluh satu persen) di perusahaan TMI yang prosesnya akan dilakukan secara bertahap.

Kondisi dan Prasyarat

- a. Para Pihak setuju bahwa proyek harus mulai dilaksanakan selambatnya 90 hari setelah diperolehnya pengesahan master plan/site plan dan ijin-ijin yang diperlukan.
- b. Para Pihak setuju untuk menjadwalkan kembali waktu pelaksanaan dimulainya proyek jika kesiapan tanah ternyata tidak sesuai dengan kondisi yang dibutuhkan sesuai dengan rencana pengembangan.

Jangka Waktu dan Pengakhiran Kerjasama

- a. Kerjasama ini berlaku terhitung sejak diterbitkannya izin-izin sebagaimana dimaksud dalam PKS TMI MAS dan akan berakhir berdasarkan kesepakatan Para Pihak.
- b. Dengan tetap memperhatikan dan mengupayakan musyawarah, maka PKS TMI MAS dapat diakhiri secara sepihak oleh pihak yang tidak melakukan pelanggaran/wanprestasi terhadap pihak lainnya yang melakukan pelanggaran/wanprestasi terhadap pihak lainnya yang

melakukan pelanggaran/wanprestasi dengan pemberitahuan tertulis dalam waktu minimal 60 hari sebelumnya, apabila terjadi suatu hal sebagai berikut:

- 1) Pihak yang bersangkutan dinyatakan pailit berdasarkan keputusan yang sah dan mengikat;
 - 2) Pihak yang bersangkutan terlibat dalam suatu perkara yang mengakibatkan dibekukannya usaha Pihak tersebut oleh Pengadilan yang berwenang;
 - 3) Pihak yang bersangkutan terbukti melakukan kecurangan terhadap pihak lainnya yang mengakibatkan pihak yang lainnya menderita kerugian materiil.
- c. Dalam hal dilakukannya pengakhiran PKS TMI MAS oleh Perseroan, dikarenakan kesalahan-kesalahan yang dilakukan oleh TMI, maka Para Pihak sepakat akan melakukan pembahasan kembali dan hasil pembahasan tersebut merupakan satu kesatuan dalam PKS TMI MAS.
- d. Dalam hal dilakukannya pengakhiran PKS TMI MAS oleh TMI, dikarenakan kesalahan-kesalahan yang dilakukan oleh Perseroan, maka Para Pihak sepakat akan melakukan pembahasan kembali dan hasil pembahasan tersebut merupakan satu kesatuan dalam PKS TMI MAS.

Pengurusan dan Pengelolaan

- a. Para Pihak dengan ini sepakat untuk pengurusan dan pengelolaan manajemen operasional memiliki kewenangan sebagai berikut:
- 1) Perseroan dan TMI melalui management team akan melakukan pengurusan secara penuh terhadap jalannya proyek;
 - 2) Perseroan dan TMI berhak menunjuk 2 atau 3 perwakilannya untuk bergabung dalam tim manajemen yang menjalankan proyek;
 - 3) Perseroan dan TMI sepakat bahwa tim utama akan dibentuk dengan *direct hired* yang akan disesuaikan dengan kebutuhan dan efisiensi proyek;
 - 4) Perseroan dan TMI sepakat bahwa tim manajemen akan terdiri dari 3 tim utama yakni tim sales/marketing, tim proyek/construction, dan tim keuangan;
 - 5) Perseroan dan TMI sepakat di luar dari 3 tim utama akan ada tim support yang terdiri dari tim *technical planning, business development, QS, Human Capital & GA, legal, marketing communication, dan procurement*. Untuk meminimalisasi biaya operasi tim support akan dibentuk dengan *system shared service* dari Perseroan;
 - 6) Para Pihak sepakat kompensasi terhadap tim manajemen dan tim support akan berupa manajemen fee untuk senior manajemen *expertise, sales & marketing, branding, operational support, dll; billing rate*: untuk keperluan *share service; direct salary payment* untuk tim utama.
 - 7) Para Pihak sepakat bahwa dalam menjalankan proyek untuk melakukan keputusan yang bersifat strategis termasuk dan tidak terbatas pada perubahan pengendali, mendapatkan pinjaman dan penyelesaian, wajib mendapatkan persetujuan dari Perseroan dan TMI sesuai dengan kewenangannya.
- b. Perseroan dan TMI akan membentuk tim manajemen menjalankan operasional proyek kerja sama, untuk melaksanakan semua hal yang berhubungan dengan perencanaan, pemasaran, pendanaan, pembangunan dan pengelolaan proyek yang dikerjasamakan adalah sebagai berikut:
- 1) Mengurus rencana tapak, IMB, dan ijin-ijin lainnya yang diperlukan untuk pelaksanaan proyek, serta ijin lain-lain yang berkaitan dengan pembangunan, dengan bantuan Perseroan dan dengan biayanya seluruhnya ditanggung oleh TMI dengan pembatasan-pembatasan berdasarkan skema Kerjasama yang akan diatur dan disepakati lebih lanjut oleh Perseroan dan TMI;
 - 2) Mengadakan seluruh kegiatan pemasaran;
 - 3) Menunjuk dan mengawasi pekerjaan kontraktor, konsultan, supplier atau pihak ketiga lainnya yang ditugaskan sesuai dengan prosedur yang disepakati bersama oleh Para Pihak dan perundang-undangan yang berlaku;

- 4) Melakukan pengadaan barang dan alat-alat yang diperlukan sebagai sarana operasional yang dibutuhkan, sesuai dengan prosedur yang disepakati bersama oleh Para Pihak;
- 5) Melakukan pengelolaan sumber daya manusia dan membayar gaji karyawan yang berada dalam struktur organisasi dan biaya operasional kantor;
- 6) Melaksanakan pembayaran biaya perjalanan dinas pihak-pihak yang termasuk dalam organisasi untuk kepentingan pengembangan proyek;
- 7) Mengelola keuangan proyek dengan baik dan rapih, termasuk menerima/melakukan pembayaran dari/kepada pihak ketiga dan membagi keuntungan atas hasil penjualan bangunan kepada Para Pihak sesuai dengan porsi masing-masing pihak;
- 8) Melaksanakan pengurusan akta jual beli, akta pelepasan hak tau akta-akta lainnya di hadapan pejabat yang berwenang dan mengurus balik nama sertipikat atas nama pembeli dengan bantuan Peseroan;
- 9) Membayar pajak bumi dan bangunan atas tanah yang dikembangkan dan dikelola sesuai dengan tahapan pengembangan proyek;
- 10) Melaksanakan proyek dengan akuntabilitas yang baik dan menjaga reputasi Para Pihak serta tidak melaksanakan hal-hal di luar etika bisnis yang lazim maupun yang bertentangan dengan hukum yang berlaku.

Pendanaan dan Modal Kerja

- a. Perseroan akan melakukan pencarian dana untuk modal kerja berupa pinjaman ataupun setoran modal untuk memenuhi semua pembiayaan, perencanaan, pelaksanaan dan penyelesaian proyek dan menyediakan akses pendanaan baik dalam bentuk sarana/prasarana milik Perseroan, dan juga melakukan inisiasi pendanaan bersama-sama dengan TMI;
- b. Pendanaan dan modal kerja yang akan diberikan terkait kerja sama ini, menyesuaikan bentuk dan mekanisme yang akan diatur lebih lanjut dengan menyesuaikan skema pendanaan dan modal kerja yang akan diterima oleh penerima dana.

Kewajiban Perseroan

- a. Melakukan pencarian dana untuk modal kerja berupa pinjaman ataupun setoran modal untuk memenuhi semua pembiayaan, perencanaan, pelaksanaan dan penyelesaian proyek dan menyediakan sarana/prasarana pendanaan sekaligus melakukan inisiasi pendanaan proyek bersama TMI untuk pengembangan proyek;
- b. Menyediakan *technical know how* untuk pengembangan dan pemasaran proyek;
- c. Bersama dengan TMI, membentuk manajemen dengan fungsionaris yang berpengalaman dalam pengembangan proyek dan memiliki integritas tinggi;
- d. Menyediakan senior management expertise di bidang pemasaran dan branding, pengembangan konsep dan ekosistem, pengembangan Kawasan, karyawan dan staf yang dibutuhkan untuk ditempatkan/diperbantukan pada proyek;
- e. Memberikan bantuan asistensi, supervise maupun karyawan ahli yang diperbantukan;
- f. Mengizinkan pemakaian nama Perseroan termasuk dan tidak terbatas pada logo dan/atau merek "TRINITILAND" sebagai atribut proyek selama masa Kerjasama PKS TMI MAS;
- g. Mematuhi dan melaksanakan segala ketentuan yang diatur dalam PKS TMI MAS.

Kewajiban TMI

- a. Melakukan inisiasi pendanaan proyek yang akan dilakukan bersama dengan Perseroan;
- b. Menjamin ketersediaan lahan sesuai dengan yang diperjanjikan, tenaga ahli setempat, hubungan dengan pemerintah dalam rangka pengurusan perijinan;
- c. Memastikan kesiapan bidang tanah yang akan dikembangkan secara bertahap dengan luas seluruhnya sesuai dengan yang dikerjasamakan oleh Para Pihak;

- d. Memberikan semua bantuan yang diperlukan guna pelaksanaan atau pencapaian maksud dan ketentuan dalam PKS TMI MAS;
- e. Mematuhi dan melaksanakan segala ketentuan yang diatur dalam PKS TMI MAS.

Jaminan Para Pihak

- a. Perseroan dengan ini menjamin kepada TMI sebagai berikut:
 - 1) Perseroan merupakan suatu badan hukum yang berhak dan berwenang penuh untuk menandatangani dan melaksanakan PKS TMI MAS;
 - 2) Perseroan telah memenuhi dan akan memperoleh semua persetujuan yang diperlukan untuk menandatangani dan melaksanakan PKS TMI MAS;
 - 3) Perseroan menjamin bahwa pengurus serta personil-personilnya menjalankan seluruh kewajibannya dalam PKS TMI MAS secara professional dan sesuai standar operasional prosedur yang dimilikinya serta dapat dipertanggungjawabkan;
 - 4) Perseroan menjamin membantu memberikan akses pencarian dana untuk modal kerja berupa pinjaman ataupun setoran modal untuk memenuhi semua pembiayaan, perencanaan, pelaksanaan, dan penyelesaian proyek dengan mekanisme sebagaimana yang disepakati oleh Perseroan dan TMI;
 - 5) Perseroan akan mengupayakan dengan kemampuan terbaiknya dan pengalaman yang dimilikinya agar proyek berjalan sesuai dengan business plan yang disepakati dan menghindari dari hal-hal dan tindakan-tindakan yang dapat menghambat dan/atau merugikan Perseroan dan TMI. Apabila proyek berjalan tidak sesuai yang diharapkan, maka Perseroan bersama TMI akan mencari solusi terbaik sehingga proyek tidak terkendala di kemudian hari.
- b. TMI dengan ini menjamin kepada Perseroan sebagai berikut:
 - 1) TMI merupakan suatu badan hukum yang memiliki hak dan kewenangan yang sah mengenai kepemilikan dan/atau penguasaan Objek Kerjasama, serta dalam kapasitasnya untuk menandatangani dan melaksanakan PKS TMI MAS;
 - 2) TMI wajib menyelesaikan proses sertifikasi tanah-tanah yang belum menjadi sertifikat tanah atas nama TMI dengan biaya sepenuhnya menjadi tanggung jawab TMI;
 - 3) TMI wajib menyediakan bidang tanah objek Kerjasama dalam keadaan siap dikembangkan, antara lain dalam arti bahwa objek Kerjasama tidak dalam kondisi sedang dihuni dan atau dikuasai oleh pihak lain manapun, tidak sedang dijaminan, dibawah suatu sitaan maupun sengketa dalam bentuk apapun baik sebagian maupun seluruhnya;
 - 4) TMI telah dan/atau akan memenuhi/memperoleh semua persetujuan/ijin yang diperlukan untuk menandatangani dan melaksanakan PKS TMI MAS;
 - 5) TMI tidak sedang dan/atau akan terikat perjanjian dengan pihak lain yang isinya dapat menimbulkan sengketa hukum dan/atau mengganggu kelancaran pelaksanaan proyek berdasarkan perjanjian ini dan dengan ini TMI membebaskan Perseroan dari segala resiko, beban, kewajiban dan tanggung jawab dalam bentuk apapun yang mungkin timbul untuk sekarang dan/atau di kemudian hari sehubungan dengan perikatan yang dibuat oleh Perseroan dengan pihak lain;
 - 6) TMI tidak sedang atau tidak akan melanggar isi PKS TMI MAS maupun perjanjian lain baik yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari sehubungan dengan penandatanganan dan pelaksanaan PKS TMI MAS;
 - 7) Hak atas tanah seluas kurang lebih 47 Ha telah diperoleh, dan akan diterbitkan serta terdaftar atas nama TMI dan tidak sedang atau akan dijaminan kepada pihak lain manapun baik secara sebagian maupun seluruhnya;
 - 8) Bahwa proses perolehan hak atas objek Kerjasama yang dilakukan oleh TMI tidak melanggar hak asasi manusia dan dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta diperoleh dengan nilai harga yang wajar;
 - 9) Bahwa segala perijinan objek Kerjasama tidak sedang berada dalam penguasaan pihak lain manapun selain TMI, tidak dalam sengketa, sitaan dan belum pernah dijual

- dan/atau dijanjikan untuk dijual/dialihkan/disewakan kepada pihak lain manapun dan dengan apapun berdasarkan cara PKS TMI MAS;
- 10) TMI wajib terlebih dahulu menyelesaikan gangguan-gangguan yang dapat menghambat pelaksanaan dan kelangsungan proyek, sebelum ditandatangani PKS TMI MAS ini dengan biaya dan beban yang ditanggung oleh TMI sepenuhnya;
- c. MAS dengan ini menjamin kepada Perseroan sebagai berikut:
- 1) MAS menjamin, bahwa tanah objek Kerjasama pertama dimasukkan ke dalam perusahaan tersebut di atas tidak tersangkut dalam sengketa, beban dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya berupa apapun;
 - 2) Adalah miliknya atau haknya Perseroan dan hanya dapat diserahkan/dipindahtangankan oleh MAS kepada Perseroan dan Perseroan tidak akan mendapat tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atasnya dan MAS dalam memperoleh tanah tersebut sudah melalui prosedur yang benar menurut hukum dan dokumen-dokumen pada waktu mendapatkannya adalah benar-benar asli serta pihak yang menyerahkan adalah pihak yang memang berhak dan berwenang untuk menyerahkan tanah tersebut;
- d. Apabila jaminan-jaminan yang diberikan oleh Para Pihak ternyata tidak benar, menjadi tidak benar dan/atau tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum di kemudian hari sehingga mengakibatkan pelaksanaan proyek tidak dapat berjalan lancar karena adanya gangguan-gangguan dalam bentuk apapun maka pihak yang cidera janji tersebut dengan ini membebaskan pihak lainnya dari semua resiko, biaya, beban, kewajiban dan tanggung jawab dalam bentuk apapun yang mungkin timbul termasuk namun tidak terbatas dari suatu klaim, gugatan dan/atau tuntutan dari pihak lain amanpun, serta pihak yang cidera janji wajib menyelesaikan masalah-masalah/gangguan tersebut dengan beban dan tanggung jawab serta biaya yang ditanggung oleh pihak yang cidera janji sepenuhnya, selambat-lambatnya dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak timbulnya masalah dan/atau gangguan;

Pelaksanaan Kerjasama

- a. Dalam pelaksanaan proyek, Para Pihak setuju bahwa TMI akan berhubungan secara hukum dengan instansi pemerintah selaku pemberi ijin-ijin maupun dengan para pembeli dan pihak lainnya.
- b. Pelaksanaan proyek mengacu kepada asumsi pasar yang wajar dengan prinsip valuation yang fair dan prinsip win-win sesuai dan mengacu kepada business plan yang akan disusun namun dapat dilakukan perubahan untuk menyesuaikan kondisi pasar yang dinamis.
- c. Para Pihak sepakat bahwa apabila di kemudian hari permohonan ijin atau ijin-ijin yang dimiliki atau yang telah diterima oleh Perseroan ditolak atau tidak diterima, dicabut, atau dibatalkan sebagian atau seluruhnya oleh pemerintah daerah dan/atau instansi yang berwenang, amak Para Pihak akan melakukan musyawarah guna menyesuaikan kembali business plan dan rencana yang telah dibuat yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan PKS TMI MAS. Apabila hasil perhitungan business plan tidak sesuai dengan perhitungan bisnis yang diharapkan, maka Para Pihak sepakat untuk meninjau kembali business plan tersebut.

Biaya dan Pengeluaran

Biaya-biaya yang timbul dalam pelaksanaan proyek yang akan dibebankan dan dicatatkan melalui TMI untuk menjalankan operasional proyek kerja sama dengan pembatasan-pembatasan berdasarkan skema Kerjasama yang akan diatur dan disepakati lebih lanjut oleh Perseroan dan TMI.

Penyertaan Saham

Para Pihak sepakat TMI dan/atau pemegang saham TMI setuju untuk mengeluarkan saham baru kepada Perseroan dengan jumlah kepemilikan saham secara bertahap dengan nilai awal sebesar 49%

(empat puluh sembilan persen) sampai dengan setinggi-tingginya 51% (lima puluh satu persen) dari modal yang ditempatkan/disetor dalam TMI, dan TMI setuju untuk melakukan penyetoran sejumlah nilai saham yang diperoleh oleh Perseroan dari TMI dan/atau pemegang saham TMI.

Penyelesaian Perselisihan

- a. Setiap sengketa atau beda pendapat antar pihak sehubungan dengan perjanjian ini akan diselesaikan secara musyawarah; dan
- b. Apabila penyelesaian secara musyawarah tidak tercapai, maka Para Pihak sepakat untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat tersebut ke Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Mampang yang diselenggarakan di Jakarta dengan menggunakan ketentuan dan tatacara yang berlaku sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada BANI Mampang. Putusan BANI Mampang adalah final dan mengikat Para Pihak, Para Pihak dengan ini menyatakan melepaskan hak untuk mengajukan tuntutan/gugatan hukum di muka pengadilan maupun forum lain dalam wilayah Republik Indonesia.

PERJANJIAN JUAL BELI DENGAN PIHAK TERAFILIASI

1. **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Brooklyn (Suites, SOHO, Office) No. 868.22/PPJB/Brooklyn/II/2018 tanggal 21 Februari 2018 antara KSO Waskita Trinita dengan Perseroan (“PPJB Brooklyn A-01”), yang antara lain mengatur:**

Para Pihak

- a. Perseroan; dan
- b. KSO Waskita Trinita (“KSO”).

Secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”.

***Catatan:** KSO merupakan pihak terafiliasi karena merupakan badan usaha kerjasama operasi antara PT Waskita Karya Realty dengan Perseroan karena Perseroan memiliki penyertaan 49% (empat puluh sembilan persen) dari total penyertaan modal milik KSO.*

Ketentuan Umum

KSO merupakan perusahaan pengembang yang akan/sedang/telah membangun suatu bangunan rumah susun di atas bidang tanah yang terletak di Jl. Sutera Boulevard Kav. 22 dan 26, Kelurahan Pakualam, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan yang dikenal sebagai Brooklyn (Suites, SOHO, Office) dan Perseroan bermaksud untuk membeli satuan rumah susun Brooklyn dari KSO.

Objek PPJB Brooklyn A-01

- a. Perseroan telah melakukan pemesanan satuan unit rumah susun Brooklyn sesuai dengan Surat Pemesanan No. 0000239 dengan perincian objek sebagai berikut:

Tower, Lantai, Unit	:	A/01-Premium Office
Luas Semi Gross	:	315 m ²
Luas Netto	:	275 m ²

- b. Luas satuan rumah susun adalah luas yang tertara dalam Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (“SHMSRS”) dan dalam hal terdapat perbedaan luas antara luas netto yang tercantum dalam PPJB Brooklyn A-01 ini dengan luas dalam SHMSRS, maka Para Pihak sepakat bahwa dalam hal perbedaan luas unit fisik atas satuan rumah susun lebih besar dari 10%

(sepuluh persen), maka Perseroan berkewajiban untuk membayar atas kelebihan luas tersebut, namun dalam hal perbedaan luas unit fisik lebih kecil dari 10% (sepuluh persen) maka KSO berkewajiban membayar atas kekurangan luas tersebut; dan

Harga Jual-Beli

Harga Pengikatan jual beli atas satuan rumah susun Brooklyn adalah sebagai berikut:

- a. Harga Jual : Rp. 8.235.300.000,- (delapan miliar dua ratus tiga puluh lima juta tiga ratus ribu Rupiah);
- b. PPN 10% : Rp. 823.530.000,- (delapan ratus dua puluh tiga juta lima ratus tiga puluh ribu Rupiah); dan
- c. Harga Pengikatan : Rp. 9.058.830.000,- (sembilan miliar lima puluh delapan juta delapan ratus tiga puluh ribu Rupiah).

Harga jual beli per unit satuan rumah susun Brooklyn yang telah disepakati termasuk namun tidak terbatas pada: (i) Akta Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris (dalam hal diperlukan) dan Akta Jual Beli di hadapan PPAT, (ii) biaya pengurusan balik nama SHMSRS atas nama Perseroan, (iii) bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, (iv) Biaya pengurusan KPA Bank, (v) biaya penyambungan telepon, dan (vi) biaya pajak dan kewajiban pembayaran lain yang timbul (apabila ada) sehubungan dengan ketentuan atau peraturan dari Pemerintah.

Cara Pembayaran

Perseroan akan melakukan pembayaran dengan bertahap spesial sebagaimana diatur berdasarkan PPJB Brooklyn A-01 ini. Dalam hal Perseroan terlambat melakukan pembayaran maka akan dikenakan denda keterlambatan pembayaran sebesar 1 ‰ (satu per mil) per hari dari jumlah yang terlambat dibayar.

Penyerahan Objek PPJB Brooklyn A-01

Adapun terkait penyerahan Objek PPJB Brooklyn A-01 diatur antara lain:

- a. KSO akan menyelesaikan pembangunan dan melakukan serah terima *fitting out* unit paling lambat pada tanggal 31 Desember 2016;
- b. KSO akan melakukan serah terima kecuali:
 - 1) Selama jangka waktu tersebut terjadi hal-hal yang berada di luar kekuasaan KSO;
 - 2) Atas pertimbangannya sendiri, KSO menunda penyerahan satuan rumah susun sampai dengan telah dipenuhinya seluruh kewajiban Perseroan kepada KSO termasuk tetapi tidak terbatas pada pelunasan seluruh harga pengikatan, denda-denda, biaya-biaya dan kewajiban-kewajiban pembayaran lainnya (apabila ada) sesuai dengan ketentuan dalam PPJB Brooklyn A-01 ini.
- c. Dalam hal KSO tetap tidak dapat menyelesaikan pembangunan satuan rumah susun dan tidak dapat menyerahkannya dalam jangka waktu yang telah disepakati, maka KSO akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 1 ‰ (satu per mil) per hari sampai dengan maksimal pengenaan denda total sebesar 3% (tiga persen) terhitung dari sisa progress pembangunan satuan rumah susun yang mengalami keterlambatan yang dinyatakan oleh kontraktor selaku pelaksana pembangunan.

Masa Garansi

KSO bertanggungjawab terhadap segala kerusakan akibat dari kesalahan konstruksi atas satuan rumah susun selama 90 (sembilan puluh) Hari Kalender terhitung sejak tanggal serah terima *fitting out* unit sebagaimana yang diatur dalam PPJB Brooklyn A-01 ini kecuali kerusakan yang diakibatkan oleh kesalahan atau kelalaian Perseroan sendiri atau *force majeure*.

Hak dan Kewajiban Perseroan dan KSO

Berdasarkan PPJB Brooklyn A-01 ini, Para Pihak memiliki hak dan kewajiban yang antara lain terdiri atas:

- a. Perseroan berkewajiban untuk melakukan pembayaran atas satuan rumah susun Brooklyn kepada KSO sesuai dengan cara bayar bertahap spesial; dan
- b. KSO berkewajiban untuk melaksanakan dan menyelesaikan pembangunan atas satuan rumah susun Brooklyn menurut gambar denah bangunan dan spesifikasi serta melakukan serah terima *fitting out* unit paling lambat pada tanggal 31 Desember 2016.

Pernyataan dan Jaminan

KSO menanggung dan menjamin Perseroan bahwa KSO berhak dan berwenang mengikat diri untuk mengalihkan hak (menjual) satuan rumah susun yang akan/sedang/telah dibangun kepada Perseroan dan satuan rumah susun Brooklyn tidak sedang tersangkut atau terancam dalam sengketa, bebas dari sitaan, dan belum dijual kepada pihak lain sehingga Perseroan tidak mendapat tuntutan/gugatan dari pihak lain yang mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas satuan rumah susun tersebut. Oleh karenanya, Perseroan dibebaskan oleh KSO dari segala tuntutan atau gugatan hukum terhadap hal tersebut.

Pengalihan Hak

Adapun terkait pengalihan hak diatur antara lain:

- a. Dengan dibuat dan ditandatangani PPJB Brooklyn A-01 ini, maka KSO tidak berhak untuk menjual atau mengalihkan dengan cara apapun atas satuan rumah susun kepada pihak lain kecuali dalam hal pembatalan sebagaimana diatur di dalam PPJB Brooklyn A-01 ini;
- b. Pengalihan hak-hak dan tanggung jawab atas seluruh atau sebagian satuan rumah susun berdasarkan PPJB Brooklyn A-01 ini kepada pihak ketiga hanya dapat dilakukan oleh Perseroan setelah mendapatkan izin tertulis dari KSO;
- c. Untuk pengalihan hak dan tanggung jawab atas satuan rumah susun kepada pihak ketiga, maka Perseroan dikenakan penggantian biaya administrasi sebagaimana ditentukan sebesar 2,5 % (dua koma lima persen) dari harga pengikatan; dan
- d. Jika Perseroan mengalihkan hak-hak dan tanggung jawab tersebut kepada pihak ketiga secara tidak sah atau tanpa persetujuan terlebih dahulu dari KSO, maka perjanjian pengalihan hak dengan pihak ketiga tersebut tidak berlaku dan tidak mengikat KSO.

Penandatanganan Akta Jual-Beli

Para Pihak sepakat untuk membuat dan menandatangani akta jual beli mengenai satuan rumah susun Brooklyn di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang segera setelah:

- a. Satuan rumah susun telah selesai dibangun seluruhnya;
- b. Perseroan telah membayar lunas seluruh harga pengikatan berikut seluruh denda, biaya-biaya termasuk biaya pemeliharaan dan biaya penggunaan dan kewajiban pembayaran lainnya (apabila ada) yang harus dibayar oleh Perseroan kepada KSO berdasarkan PPJB Brooklyn A-01;
- c. SHMSRS atas nama KSO telah diterbitkan oleh instansi yang berwenang dan telah diterima oleh KSO; dan
- d. Perseroan telah membayar biaya akta jual-beli dan biaya balik nama sertifikat serta biaya lainnya termasuk tapi tidak terbatas pada biaya-biaya yang tercantum dalam PPJB Brooklyn A-01 ini.

Bukti Kelalaian

Jika dalam PPJB Brooklyn A-01 ini ditetapkan waktu untuk suatu kewajiban atau kewajiban pembayaran dari Perseroan kepada KSO, maka lewatnya waktu saja telah menjadi bukti yang cukup atas kelalaian Perseroan sehingga tidak diperlukan pemberitahuan, peringatan atau somasi apapun dan tanpa diperlukan putusan dari pengadilan, yang semuanya dengan ini secara tegas dikesampingkan oleh Perseroan.

Pembatalan dan Akibat Pembatalan PPJB Brooklyn A-01

PPJB Brooklyn A-01 ini tidak dapat dibatalkan oleh salah satu pihak kecuali pembatalan oleh KSO karena terjadi kelalaian sebagaimana diatur berdasarkan PPJB Brooklyn A-01 ini. Apabila terjadinya pembatalan PPJB Brooklyn A-01, maka: (i) dalam hal Perseroan telah membayar angsuran kurang dari atau sama dengan 50% (lima puluh persen) dari harga pengikatan, maka seluruh pembayaran angsuran tersebut menjadi hak dan milik dari KSO dan Perseroan tidak dapat menuntut kembali seluruh atau sebagian pembayaran angsuran tersebut; (ii) dalam hal Perseroan telah membayar angsuran lebih dari 50% (lima puluh persen) dari harga pengikatan, maka Perseroan dikenakan biaya pembatalan sebesar 30% (tiga puluh persen) dari seluruh harga pengikatan (sebelum diskon) dan akan diperhitungkan dengan angsuran yang telah dibayar oleh Perseroan. Sehubungan dengan pembatalan terhadap PPJB Brooklyn A-01 ini, maka Para Pihak sepakat untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUHP.

Penyelesaian Sengketa dan Domisili Hukum

Mengenai PPJB Brooklyn A-01 ini dengan segala akibat dan pelaksanaannya, Para Pihak memilih domisili hukum yang tetap yaitu hukum berdasarkan hukum di Republik Indonesia. Selanjutnya, dalam hal timbulnya sengketa atau perselisihan antara KSO dengan Perseroan sehubungan dengan pelaksanaan PPJB Brooklyn A-01 ini, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah. Dalam hal musyawarah tidak mencapai penyelesaian maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia yang berkedudukan di Jakarta.

***Catatan:** Meskipun transaksi pada PPJB Brooklyn A-01 dilakukan dengan pihak afiliasi, namun Perseroan tidak wajib untuk memenuhi ketentuan terkait afiliasi dan/atau benturan kepentingan sebagaimana diatur pada POJK No. 42/2020 karena transaksi-transaksi tersebut di atas dilakukan sebelum penawaran umum Perseroan dinyatakan efektif. Lebih lanjut, oleh karena itu pula, Perseroan tidak memiliki kewajiban untuk memenuhi ketentuan sebagaimana diatur di dalam POJK No. 17/2020.*

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Brooklyn (Suites, SOHO, Office) No. 868.23/PPJB/Brooklyn/II/2018 tanggal 21 Februari 2018 antara KSO Waskita Trinita dengan Perseroan (“PPJB Brooklyn A-02”), yang antara lain mengatur:

Para Pihak

- a. Perseroan; dan
- b. KSO.

Secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”.

***Catatan:** Sampai dengan prospektus ini diterbitkan KSO merupakan pihak terafiliasi karena merupakan badan usaha kerjasama operasi antara PT Waskita Karya Realty dengan Perseroan karena Perseroan memiliki penyertaan 49% (empat puluh sembilan persen) dari total penyertaan modal milik KSO.*

Ketentuan Umum

KSO merupakan perusahaan pengembang yang akan/sedang/telah membangun suatu bangunan rumah susun di atas bidang tanah yang terletak di Jl. Sutera Boulevard Kav. 22 dan 26, Kelurahan Pakualam, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan yang dikenal sebagai Brooklyn (Suites, SOHO, Office) dan Perseroan bermaksud untuk membeli satuan rumah susun Brooklyn dari KSO.

Objek PPJB Brooklyn A-02

- a. Perseroan telah melakukan pemesanan satuan unit rumah susun Brooklyn sesuai dengan Surat Pemesanan No. 0000240 dengan perincian objek sebagai berikut

Tower, Lantai, Unit	:	A/02-Premium Office
Luas Semi Gross	:	225 m ²
Luas Netto	:	215 m ²
- b. Luas satuan rumah susun adalah luas yang tertara dalam SHMSRS dan dalam hal terdapat perbedaan luas antara luas netto yang tercantum dalam PPJB Brooklyn A-02 ini dengan luas dalam SHMSRS, maka Para Pihak sepakat bahwa dalam hal perbedaan luas unit fisik atas satuan rumah susun lebih besar dari 10% (sepuluh persen), maka Perseroan berkewajiban untuk membayar atas kelebihan luas tersebut, namun dalam hal perbedaan luas unit fisik lebih kecil dari 10% (sepuluh persen) maka KSO berkewajiban membayar atas kekurangan luas tersebut; dan

Harga Jual-Beli

Harga Pengikatan jual beli atas satuan rumah susun Brooklyn adalah sebagai berikut:

- a. Harga Jual : Rp. 5.882.350.000,- (lima miliar delapan ratus delapan puluh dua juta tiga ratus lima puluh ribu Rupiah);
- b. PPN 10% : Rp. 558.235.000,- (lima ratus lima puluh delapan juta dua ratus tiga puluh lima ribu Rupiah);
- c. Harga Pengikatan : Rp. 6.470.585.000,- (enam miliar empat ratus tujuh puluh juta lima ratus delapan puluh lima ribu Rupiah).

Harga jual beli per unit satuan rumah susun Brooklyn yang telah disepakati termasuk namun tidak terbatas pada: (i) Akta Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris (dalam hal diperlukan) dan Akta Jual Beli di hadapan PPAT, (ii) biaya pengurusan balik nama SHMSRS atas nama Perseroan, (iii) bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, (iv) Biaya pengurusan KPA Bank, (v) biaya penyambungan telepon, dan (vi) biaya pajak dan kewajiban pembayaran lain yang timbul (apabila ada) sehubungan dengan ketentuan atau peraturan dari Pemerintah.

Cara Pembayaran

Perseroan akan melakukan pembayaran dengan bertahap spesial sebagaimana diatur berdasarkan PPJB Brooklyn A-02 ini. Dalam hal Perseroan terlambat melakukan pembayaran maka akan dikenakan denda keterlambatan pembayaran sebesar 1 ‰ (satu per mil) per hari dari jumlah yang terlambat dibayar.

Penyerahan Objek PPJB Brooklyn A-02

Adapun terkait penyerahan Objek PPJB Brooklyn A-02 diatur antara lain:

- a. KSO akan menyelesaikan pembangunan dan melakukan serah terima *fitting out* unit paling lambat pada tanggal 31 Desember 2016;
- b. KSO akan melakukan serah terima kecuali:

- 1) Selama jangka waktu tersebut terjadi hal-hal yang berada di luar kekuasaan KSO;
 - 2) Atas pertimbangannya sendiri, KSO menunda penyerahan satuan rumah susun sampai dengan telah dipenuhinya seluruh kewajiban Perseroan kepada KSO termasuk tetapi tidak terbatas pada pelunasan seluruh harga pengikatan, denda-denda, biaya-biaya dan kewajiban-kewajiban pembayaran lainnya (apabila ada) sesuai dengan ketentuan dalam PPJB Brooklyn A-02 ini.
- c. Dalam hal KSO tetap tidak dapat menyelesaikan pembangunan satuan rumah susun dan tidak dapat menyerahkannya dalam jangka waktu yang telah disepakati, maka KSO akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 1 ‰ (satu per mil) per hari sampai dengan maksimal pengenaan denda total sebesar 3% (tiga persen) terhitung dari sisa progress pembangunan satuan rumah susun yang mengalami keterlambatan yang dinyatakan oleh kontraktor selaku pelaksana pembangunan.

Masa Garansi

KSO bertanggungjawab terhadap segala kerusakan akibat dari kesalahan konstruksi atas satuan rumah susun selama 90 (sembilan puluh) Hari Kalender terhitung sejak tanggal serah terima *fitting out* unit sebagaimana yang diatur dalam PPJB Brooklyn A-02 ini kecuali kerusakan yang diakibatkan oleh kesalahan atau kelalaian Perseroan sendiri atau *force majeure*.

Hak dan Kewajiban Perseroan dan KSO

Berdasarkan PPJB Brooklyn A-02 ini, Para Pihak memiliki hak dan kewajiban yang antara lain terdiri atas:

- a. Perseroan berkewajiban untuk melakukan pembayaran atas satuan rumah susun Brooklyn kepada KSO sesuai dengan cara bayar bertahap spesial; dan
- b. KSO berkewajiban untuk melaksanakan dan menyelesaikan pembangunan atas satuan rumah susun Brooklyn menurut gambar denah bangunan dan spesifikasi serta melakukan serah terima *fitting out* unit paling lambat pada tanggal 31 Desember 2016.

Pernyataan dan Jaminan

KSO menanggung dan menjamin Perseroan bahwa KSO berhak dan berwenang mengikatkan diri untuk mengalihkan hak (menjual) satuan rumah susun yang akan/sedang/telah dibangun kepada Perseroan dan satuan rumah susun Brooklyn tidak sedang tersangkut atau terancam dalam sengketa, bebas dari sitaan, dan belum dijual kepada pihak lain sehingga Perseroan tidak mendapat tuntutan/gugatan dari pihak lain yang mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas satuan rumah susun tersebut. Oleh karenanya, Perseroan dibebaskan oleh KSO dari segala tuntutan atau gugatan hukum terhadap hal tersebut.

Pengalihan Hak

Adapun terkait pengalihan hak diatur antara lain:

- a. Dengan dibuat dan ditandatangani PPJB Brooklyn A-02 ini, maka KSO tidak berhak untuk menjual atau mengalihkan dengan cara apapun atas satuan rumah susun kepada pihak lain kecuali dalam hal pembatalan sebagaimana diatur di dalam PPJB Brooklyn A-02 ini;
- b. Pengalihan hak-hak dan tanggung jawab atas seluruh atau sebagian satuan rumah susun berdasarkan PPJB Brooklyn A-02 ini kepada pihak ketiga hanya dapat dilakukan oleh Perseroan setelah mendapatkan izin tertulis dari KSO;
- c. Untuk pengalihan hak dan tanggung jawab atas satuan rumah susun kepada pihak ketiga, maka Perseroan dikenakan penggantian biaya administrasi sebagaimana ditentukan sebesar 2,5 % (dua koma lima persen) dari harga pengikatan; dan

- d. Jika Perseroan mengalihkan hak-hak dan tanggung jawab tersebut kepada pihak ketiga secara tidak sah atau tanpa persetujuan terlebih dahulu dari KSO, maka perjanjian pengalihan hak dengan pihak ketiga tersebut tidak berlaku dan tidak mengikat KSO.

Penandatanganan Akta Jual-Beli

Para Pihak sepakat untuk membuat dan menandatangani akta jual beli mengenai satuan rumah susun Brooklyn di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang segera setelah:

- a. Satuan rumah susun telah selesai dibangun seluruhnya;
- b. Perseroan telah membayar lunas seluruh harga pengikatan berikut seluruh denda, biaya-biaya termasuk biaya pemeliharaan dan biaya penggunaan dan kewajiban pembayaran lainnya (apabila ada) yang harus dibayar oleh Perseroan kepada KSO berdasarkan PPJB Brooklyn A-02;
- c. SHMSRS atas nama KSO telah diterbitkan oleh instansi yang berwenang dan telah diterima oleh KSO; dan
- d. Perseroan telah membayar biaya akta jual-beli dan biaya balik nama sertifikat serta biaya lainnya termasuk tapi tidak terbatas pada biaya-biaya yang tercantum dalam PPJB Brooklyn A-02 ini.

Bukti Kelalaian

Jika dalam PPJB Brooklyn A-02 ini ditetapkan waktu untuk suatu kewajiban atau kewajiban pembayaran dari Perseroan kepada KSO, maka lewatnya waktu saja telah menjadi bukti yang cukup atas kelalaian Perseroan sehingga tidak diperlukan pemberitahuan, peringatan atau somasi apapun dan tanpa diperlukan putusan dari pengadilan, yang semuanya dengan ini secara tegas dikesampingkan oleh Perseroan.

Pembatalan dan Akibat Pembatalan PPJB Brooklyn A-02

PPJB Brooklyn A-02 ini tidak dapat dibatalkan oleh salah satu pihak kecuali pembatalan oleh KSO karena terjadi kelalaian sebagaimana diatur berdasarkan PPJB Brooklyn A-012 ini. Apabila terjadinya pembatalan PPJB Brooklyn A-02, maka: (i) dalam hal Perseroan telah membayar angsuran kurang dari atau sama dengan 50% (lima puluh persen) dari harga pengikatan, maka seluruh pembayaran angsuran tersebut menjadi hak dan milik dari KSO dan Perseroan tidak dapat menuntut kembali seluruh atau sebagian pembayaran angsuran tersebut; (ii) dalam hal Perseroan telah membayar angsuran lebih dari 50% (lima puluh persen) dari harga pengikatan, maka Perseroan dikenakan biaya pembatalan sebesar 30% (tiga puluh persen) dari seluruh harga pengikatan (sebelum diskon) dan akan diperhitungkan dengan angsuran yang telah dibayar oleh Perseroan. Sehubungan dengan pembatalan terhadap PPJB Brooklyn A-02 ini, maka Para Pihak sepakat untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUHP.

Penyelesaian Sengketa dan Domisili Hukum

Mengenai PPJB Brooklyn A-02 ini dengan segala akibat dan pelaksanaannya, Para Pihak memilih domisili hukum yang tetap yaitu hukum berdasarkan hukum di Republik Indonesia. Selanjutnya, dalam hal timbulnya sengketa atau perselisihan antara KSO dengan Perseroan sehubungan dengan pelaksanaan PPJB Brooklyn A-02 ini, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah. Dalam hal musyawarah tidak mencapai penyelesaian maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia yang berkedudukan di Jakarta.

3. **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Brooklyn (Suites, SOHO, Office) No. 868.24/PPJB/Brooklyn/II/2018 tanggal 21 Februari 2018 antara KSO Waskita Trinita dengan Perseroan (“PPJB Brooklyn A-03”), yang antara lain mengatur:**

Para Pihak

- a. Perseroan; dan
- b. KSO.

Secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”.

***Catatan:** KSO merupakan pihak terafiliasi karena merupakan badan usaha kerjasama operasi antara PT Waskita Karya Realty dengan Perseroan karena Perseroan memiliki penyertaan 49% (empat puluh sembilan persen) dari total penyertaan modal milik KSO.*

Ketentuan Umum

KSO merupakan perusahaan pengembang yang akan/sedang/telah membangun suatu bangunan rumah susun di atas bidang tanah yang terletak di Jl. Sutera Boulevard Kav. 22 dan 26, Kelurahan Pakualam, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan yang dikenal sebagai Brooklyn (Suites, SOHO, Office) dan Perseroan bermaksud untuk membeli satuan rumah susun Brooklyn dari KSO.

Objek PPJB Brooklyn A-03

- a. Perseroan telah melakukan pemesanan satuan unit rumah susun Brooklyn sesuai dengan Surat Pemesanan No. 0000241 dengan perincian objek sebagai berikut:

Tower, Lantai, Unit	:	A/03-Premium Office
Luas Semi Gross	:	225 m ²
Luas Netto	:	215 m ²
- b. Luas satuan rumah susun adalah luas yang tertara dalam SHMSRS dan dalam hal terdapat perbedaan luas antara luas netto yang tercantum dalam PPJB Brooklyn A-03 ini dengan luas dalam SHMSRS, maka Para Pihak sepakat bahwa dalam hal perbedaan luas unit fisik atas satuan rumah susun lebih besar dari 10% (sepuluh persen), maka Perseroan berkewajiban untuk membayar atas kelebihan luas tersebut, namun dalam hal perbedaan luas unit fisik lebih kecil dari 10% (sepuluh persen) maka KSO berkewajiban membayar atas kekurangan luas tersebut; dan

Harga Jual-Beli

Harga Pengikatan jual beli atas satuan rumah susun Brooklyn adalah sebagai berikut:

- a. Harga Jual : Rp. 5.882.350.000,- (lima miliar delapan ratus delapan puluh dua juta tiga ratus lima puluh ribu Rupiah);
- b. PPN 10% : Rp. 558.235.000,- (lima ratus lima puluh delapan juta dua ratus tiga puluh lima ribu Rupiah);
- c. Harga Pengikatan : Rp. 6.470.585.000,- (enam miliar empat ratus tujuh puluh juta lima ratus delapan puluh lima ribu Rupiah).

Harga jual beli per unit satuan rumah susun Brooklyn yang telah disepakati termasuk namun tidak terbatas pada: (i) Akta Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris (dalam hal diperlukan) dan Akta Jual Beli di hadapan PPAT, (ii) biaya pengurusan balik nama SHMSRS atas nama Perseroan, (iii) bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, (iv) Biaya pengurusan KPA Bank, (v) biaya penyambungan telepon, dan (vi) biaya pajak dan kewajiban pembayaran lain yang timbul (apabila ada) sehubungan dengan ketentuan atau peraturan dari Pemerintah.

Cara Pembayaran

Perseroan akan melakukan pembayaran dengan bertahap spesial sebagaimana diatur berdasarkan PPJB Brooklyn A-03 ini. Dalam hal Perseroan terlambat melakukan pembayaran maka akan dikenakan denda keterlambatan pembayaran sebesar 1 % (satu per mil) per hari dari jumlah yang terlambat dibayar.

Penyerahan Objek PPJB Brooklyn A-03

Adapun terkait penyerahan Objek PPJB Brooklyn A-03 diatur antara lain:

- a. KSO akan menyelesaikan pembangunan dan melakukan serah terima *fitting out* unit paling lambat pada tanggal 31 Desember 2016;
- b. KSO akan melakukan serah terima kecuali:
 - 1) Selama jangka waktu tersebut terjadi hal-hal yang berada di luar kekuasaan KSO;
 - 2) Atas pertimbangannya sendiri, KSO menunda penyerahan satuan rumah susun sampai dengan telah dipenuhinya seluruh kewajiban Perseroan kepada KSO termasuk tetapi tidak terbatas pada pelunasan seluruh harga pengikatan, denda-denda, biaya-biaya dan kewajiban-kewajiban pembayaran lainnya (apabila ada) sesuai dengan ketentuan dalam PPJB Brooklyn A-03 ini.
- c. Dalam hal KSO tetap tidak dapat menyelesaikan pembangunan satuan rumah susun dan tidak dapat menyerahkannya dalam jangka waktu yang telah disepakati, maka KSO akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 1 % (satu per mil) per hari sampai dengan maksimal pengenaan denda total sebesar 3% (tiga persen) terhitung dari sisa progress pembangunan satuan rumah susun yang mengalami keterlambatan yang dinyatakan oleh kontraktor selaku pelaksana pembangunan.

Masa Garansi

KSO bertanggungjawab terhadap segala kerusakan akibat dari kesalahan konstruksi atas satuan rumah susun selama 90 (sembilan puluh) Hari Kalender terhitung sejak tanggal serah terima *fitting out* unit sebagaimana yang diatur dalam PPJB Brooklyn A-03 ini kecuali kerusakan yang diakibatkan oleh kesalahan atau kelalaian Perseroan sendiri atau *force majeure*.

Hak dan Kewajiban Perseroan dan KSO

Berdasarkan PPJB Brooklyn A-03 ini, Para Pihak memiliki hak dan kewajiban yang antara lain terdiri atas:

- a. Perseroan berkewajiban untuk melakukan pembayaran atas satuan rumah susun Brooklyn kepada KSO sesuai dengan cara bayar bertahap spesial; dan
- b. KSO berkewajiban untuk melaksanakan dan menyelesaikan pembangunan atas satuan rumah susun Brooklyn menurut gambar denah bangunan dan spesifikasi serta melakukan serah terima *fitting out* unit paling lambat pada tanggal 31 Desember 2016.

Pernyataan dan Jaminan

KSO menanggung dan menjamin Perseroan bahwa KSO berhak dan berwenang mengikatkan diri untuk mengalihkan hak (menjual) satuan rumah susun yang akan/sedang/telah dibangun kepada Perseroan dan satuan rumah susun Brooklyn tidak sedang tersangkut atau terancam dalam sengketa, bebas dari sitaan, dan belum dijual kepada pihak lain sehingga Perseroan tidak mendapat tuntutan/gugatan dari pihak lain yang mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas satuan rumah susun tersebut. Oleh karenanya, Perseroan dibebaskan oleh KSO dari segala tuntutan atau gugatan hukum terhadap hal tersebut.

Pengalihan Hak

Adapun terkait pengalihan hak diatur antara lain:

- a. Dengan dibuat dan ditandatangani PPJB Brooklyn A-03 ini, maka KSO tidak berhak untuk menjual atau mengalihkan dengan cara apapun atas satuan rumah susun kepada pihak lain kecuali dalam hal pembatalan sebagaimana diatur di dalam PPJB Brooklyn A-03 ini;
- b. Pengalihan hak-hak dan tanggung jawab atas seluruh atau sebagian satuan rumah susun berdasarkan PPJB Brooklyn A-03 ini kepada pihak ketiga hanya dapat dilakukan oleh Perseroan setelah mendapatkan izin tertulis dari KSO;
- c. Untuk pengalihan hak dan tanggung jawab atas satuan rumah susun kepada pihak ketiga, maka Perseroan dikenakan penggantian biaya administrasi sebagaimana ditentukan sebesar 2,5 % (dua koma lima persen) dari harga pengikatan; dan
- d. Jika Perseroan mengalihkan hak-hak dan tanggung jawab tersebut kepada pihak ketiga secara tidak sah atau tanpa persetujuan terlebih dahulu dari KSO, maka perjanjian pengalihan hak dengan pihak ketiga tersebut tidak berlaku dan tidak mengikat KSO.

Penandatanganan Akta Jual-Beli

Para Pihak sepakat untuk membuat dan menandatangani akta jual beli mengenai satuan rumah susun Brooklyn di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang segera setelah:

- a. Satuan rumah susun telah selesai dibangun seluruhnya;
- b. Perseroan telah membayar lunas seluruh harga pengikatan berikut seluruh denda, biaya-biaya termasuk biaya pemeliharaan dan biaya penggunaan dan kewajiban pembayaran lainnya (apabila ada) yang harus dibayar oleh Perseroan kepada KSO berdasarkan PPJB Brooklyn A-03;
- c. SHMSRS atas nama KSO telah diterbitkan oleh instansi yang berwenang dan telah diterima oleh KSO; dan
- d. Perseroan telah membayar biaya akta jual-beli dan biaya balik nama sertifikat serta biaya lainnya termasuk tapi tidak terbatas pada biaya-biaya yang tercantum dalam PPJB Brooklyn A-03 ini.

Bukti Kelalaian

Jika dalam PPJB Brooklyn A-03 ini ditetapkan waktu untuk suatu kewajiban atau kewajiban pembayaran dari Perseroan kepada KSO, maka lewatnya waktu saja telah menjadi bukti yang cukup atas kelalaian Perseroan sehingga tidak diperlukan pemberitahuan, peringatan atau somasi apapun dan tanpa diperlukan putusan dari pengadilan, yang semuanya dengan ini secara tegas dikesampingkan oleh Perseroan.

Pembatalan dan Akibat Pembatalan PPJB Brooklyn A-03

PPJB Brooklyn A-03 ini tidak dapat dibatalkan oleh salah satu pihak kecuali pembatalan oleh KSO karena terjadi kelalaian sebagaimana diatur berdasarkan PPJB Brooklyn A-03 ini. Apabila terjadinya pembatalan PPJB Brooklyn A-03, maka: (i) dalam hal Perseroan telah membayar angsuran kurang dari atau sama dengan 50% (lima puluh persen) dari harga pengikatan, maka seluruh pembayaran angsuran tersebut menjadi hak dan milik dari KSO dan Perseroan tidak dapat menuntut kembali seluruh atau sebagian pembayaran angsuran tersebut; (ii) dalam hal Perseroan telah membayar angsuran lebih dari 50% (lima puluh persen) dari harga pengikatan, maka Perseroan dikenakan biaya pembatalan sebesar 30% (tiga puluh persen) dari seluruh harga pengikatan (sebelum diskon) dan akan diperhitungkan dengan angsuran yang telah dibayar oleh Perseroan. Sehubungan dengan pembatalan terhadap PPJB Brooklyn A-03 ini, maka Para Pihak sepakat untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUHP.

Penyelesaian Sengketa dan Domisili Hukum

Mengenai PPJB Brooklyn A-03 ini dengan segala akibat dan pelaksanaannya, Para Pihak memilih domisili hukum yang tetap yaitu hukum berdasarkan hukum di Republik Indonesia. Selanjutnya, dalam hal timbulnya sengketa atau perselisihan antara KSO dengan Perseroan sehubungan dengan pelaksanaan PPJB Brooklyn A-03 ini, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah. Dalam hal musyawarah tidak mencapai penyelesaian maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia yang berkedudukan di Jakarta.

***Catatan:** Meskipun transaksi pada PPJB Brooklyn A-03 dilakukan dengan pihak afiliasi, namun Perseroan tidak wajib untuk memenuhi ketentuan terkait afiliasi dan/atau benturan kepentingan sebagaimana diatur pada POJK No. 42/2020 karena transaksi-transaksi tersebut di atas dilakukan sebelum penawaran umum Perseroan dinyatakan efektif. Lebih lanjut, oleh karena itu pula, Perseroan tidak memiliki kewajiban untuk memenuhi ketentuan sebagaimana diatur di dalam POJK No. 17/2020.*

B. KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA

1. TINJAUAN UMUM

PT Perintis Trinita Properti Tbk (“Perseroan”) didirikan berdasarkan hukum Indonesia sebagaimana termaktub dalam Akta Perseroan Terbatas PT Perintis Trinita Properti No. 6 tanggal 13 Maret 2009 yang dibuat di hadapan Drs. Arif Djohan Tunggal, S.H., M.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Keputusan Menkumham No. AHU-21089.AH.01.01.Tahun 2009 tertanggal 15 Mei 2009 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0026938.AH.01.09 Tahun 2009 tanggal 15 Mei 2009, serta diumumkan BNRI tanggal 16 Juni 2009 No. 48, TBNRI No. 15951 (“**Akta Pendirian Perseroan**”).

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan dan terakhir kali diubah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Perintis Trinita Properti Tbk No. 18 tanggal 18 November 2021 yang dibuat di hadapan Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara, yang telah: (i) mendapat persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0071921.AH.01.02. Tahun 2021 tanggal 14 Desember 2021, serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0220784.AH.01.11 Tahun 2021 tanggal 14 Desember 2021; (ii) diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0485272 tanggal 14 Desember 2021, serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0220784.AH.01.11 Tahun 2021 tanggal 14 Desember 2021; dan (iii) diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0485273 Tahun 2021 tanggal 14 Desember 2021, serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan AHU-0220784.AH.01.11 Tahun 2021 tanggal 14 Desember 2021.

Berdiri pada tahun 2009, PT Perintis Trinita Properti Tbk memulai perjalanannya dari proyek pengembangan tanah seluas 5 hektar yakni Ubud Village. Setelah itu, Perseroan melakukan pembangunan Melrose Place dengan konsep ruko (rumah dan toko) dan rukan (rumah dan kantor) yang dapat diperuntukkan sebagai *dormitory*. Pengembangan proyek-proyek ikonik Perseroan dimulai sejak tahun 2014 melalui karya terbaik seperti Brooklyn Apartment, Springwood Residence, Yukata Suites, dan The Smith.

Brooklyn, Springwood Residence, Yukata Suites, The Smith dan Collins Boulevard merupakan proyek-proyek pengembangan Perseroan melalui Perusahaan Anak dan Kerjasama Operasi yang menyita perhatian pecinta properti di Indonesia. Dengan konsep yang matang dan desain yang unik, empat dari lima proyek tersebut telah laris di pasar. Keahlian dalam membuat konsep proyek dan menjual selalu menjadi nilai unik yang sanggup membedakan Perseroan dengan pesaing-pesaingnya.

Di bawah corporate branding yang baru yaitu “Trinita Land” dan proyek Collins Boulevard, menjadi tanda dimulainya era baru Perseroan. Proyek yang bernilai Rp 2,05 Triliun (2 tower) dimana proyek ini melambangkan sisi agresif dari Perseroan. Dengan perencanaan dan perhitungan yang matang dari

Perseroan, dapat diprediksi bahwa proyek ini akan menjadi ikon baru pengembangan properti bagi Perseroan dan juga *competitor* di kawasannya.

Perseroan juga masih memiliki beberapa proyek yang sedang berjalan yaitu proyek mixed-use Marc's Boulevard di Batam Center yang akan berdiri di atas lahan seluas 23 hektar yang terdiri dari 5 (lima) distrik kawasan. Perseroan juga memiliki proyek Holdwell Business Park yang diharapkan akan menjadi pusat bisnis dan komersial terbesar di Kota Lampung yang menghubungkan pulau Sumatera dengan pulau-pulau lainnya. Selain itu, proyek lainnya yakni Sequoia Hills mengusung konsep “*A Breathing City*” yang akan menjadi hunian dengan lingkungan asri yang dilengkapi dengan fasilitas modern berskala kota untuk menunjang kehidupan sehari-hari penghuni di wilayah Sentul. Di luar proyek yang sedang berjalan, Perseroan sudah menyiapkan berbagai proyek baru untuk menyambut prospek yang ada salah satunya adalah proyek Tanamori di Labuan Bajo.

Dalam 10 (sepuluh) tahun perkembangan Perseroan yang terus berinovasi dalam berkarya, Perseroan kini diperkuat oleh Bapak Ishak Chandra, yang merupakan salah satu professional properti paling berpengaruh di industri properti Indonesia. Beliau bersama dengan 4 (empat) pendiri lainnya berencana membawa Trinity Land ke “*Next Level*” seperti melebarkan sayapnya dengan mengembangkan tipe properti Kawasan perumahan dan kota, membangun Kawasan logistik terintegrasi, membesarkan porsi pendapatan berulang seperti hotel dan kawasan ritel, mengembangkan properti di daerah yang sedang berkembang lainnya diluar kawasan jabodetabek dan juga melakukan penawaran umum saham perdana di Bursa Efek Indonesia.

Perseroan mempunyai visi untuk menjadi 10 (sepuluh) besar pengembang properti di Indonesia dengan mengedepankan inovasi, ketepatan waktu dan juga nilai investasi bagi para konsumen dan juga pemangku kepentingan.

Misi yang di bawa oleh Perseroan adalah untuk berkolaborasi dengan konsultan, arsitek dan kontraktor bertaraf internasional untuk menghadirkan proyek-proyek ikonik untuk generasi-generasi mendatang. Pengembangan berkonsep “*Green Eco Building*” yang ramah akan lingkungan juga akan dikedepankan oleh Perseroan sebagai bentuk kontribusi positif kepada Pemerintah dan Masyarakat Indonesia. Selain itu, Perseroan juga akan menjalankan konsep perekrutan dengan mengedepankan kesejahteraan dan jenjang karir para karyawan.

2. REKAM JEJAK PERSEROAN

Berikut uraian rekam jejak Perseroan:

No	Rekam Jejak Perseroan
1	Tahun 2009 Pendirian Perseroan
2	Tahun 2009 Pembangunan proyek Ubud Vilage
3	Tahun 2011 Pembangunan proyek Melrose Plase Dormitory
4	Tahun 2014 Perseroan meluncurkan Projek Apartment Brooklyn dengan Parking Lot 1:1 berbanding jumlah unit.
5	Tahun 2014 Penjualan Apartemen Brooklyn sold out dalam 45 hari
6	Tahun 2015 Trinity Land menggebrak pasar Properti dengan meluncurkan Yukata Suites – Private Condominium dengan konsep Jepang pertama di Alam Sutera
7	Tahun 2016 Trinity Land meluncurkan Startup Office pertama dengan konsep Shared Facility bernama The Smith.
8	Tahun 2017 Trinity Land meluncurkan Collins Boulevard – Icon Properti pertama dengan sentuhan ART yang terinspirasi dari keindahan Kota Melbourne.
9	Tahun 2017 Trinity Land meluncurkan Program Nabung properti dimana Calon Pemilik Properti dapat menabung DP sebesar 10%, mengunci harga pada pricelist, dan melanjutkan pembayaran 2 tahun kemudian.
10	Tahun 2018 Trinity Land melakukan handover Springwood Residence, Apartment pertama yang

	memiliki Lobby dan fasilitas bintang lima dengan harga seperlima dari Apartment dengan kelas yang sama.
11	Tahun 2018 Trinit Land meluncurkan Program Patungan DP. Dimana, Developer siap untuk membantu calon pembeli dengan memberikan subsidi DP sebagai syarat pengajuan KPR.
12	Tahun 2018 bergabungnya seorang pemegang Saham Baru
13	Tahun 2019 Trinit Land membangun Kota Masa Depan Batam bernama Marc's Boulevard dengan 5 Smart District yang saling terintegrasi.
14	Searah dengan program Pemerintah agar kaum Milenial dapat memiliki properti, Trinit Land bekerjasama dengan Bank BTN memberikan KPR Milenial. Dengan Program ini Milenial dapat melakukan angsuran tanpa pokok selama 24 bulan.
15	Tahun 2020 Trinit Land melakukan Pencatatan Perdana Saham PT Perintis Trinit Properti Tbk di Bursa Efek Indonesia dengan kode saham TRIN
16	Tahun 2020 Trinit Land melakkan Ground Breaking Proyek Marc's Boulevard Paul & Prive yang mengangkat konsep green low rise apartment.
17	Tahun 2021 dilakukan penunjukan komisaris baru PT Perintis Trinit Properti Tbk
18	Tahun 2021 dilakukan ground breaking tower kedua Collins Boulevard, The Scott yang mengedepankan konsep post pandemic-convertible residence yang bisa berfungsi menjadi tempat tinggal dan bekerja
19	Tahun 2021 dilakukan persiapan proyek Holdwell Business Park, Lampung
20	Tahun 2021 dilakukan topping off tower pertama Collins Boulevard, Hyde Residence yang diperuntukkan terutama bagi para kreator untuk dapat memenuhi kebutuhan mereka baik untuk bekerja dan tinggal
21	Tahun 2021 dilakukan persiapan proyek Sequoia Hills, Sentul
22	Tahun 2022 dilakukan penyertaan saham pada PT Tanamori Makmur Indonesia sebanyak 49 %
23	Tahun 2022 dilaksanakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa ("RUPSLB") perihal Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("PMHMETD") I menggunakan Laporan Keuangan Konsolidasian per 31 Desember 2021
24	Tahun 2022 dilakukan kerjasama dengan WIR Group untuk mengembangkan lahan di Metaverse Indonesia
25	Tahun 2022 Perseroan melakukan penunjukkan PT Totalindo Eka Persada Tbk sebagai kontraktor utama Condovilla Paul & Prive, Marc's Boulevard, Batam
26	Tahun 2022 Perseroan telah meraih penghargaan sebagai Top 10 Developer Indonesia 2022 dalam ajang BCI Awards
27	Tahun 2022 dilakukan serah terima Apartemen Collins Boulevard secara bertahap
28	Tahun 2022 Perseroan melalui proyek Marc's Boulevard meraih penghargaan sebagai Favorite Apartment Project Region Batam
29	Tahun 2022 dilaksanakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa ("RUPSLB") perihal Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("PMHMETD") I menggunakan Laporan Keuangan Konsolidasian per 30 Juni 2022

3. KEUNGGULAN KOMPETITIF

Perseroan meyakini bahwa kekuatan kompetitif sebagaimana berikut ini akan mendukung Perseroan dalam melaksanakan strateginya dan memberikan keunggulan kompetitif dibandingkan para pesaingnya. Berikut adalah beberapa keunggulan bersaing yang dimiliki Perseroan:

a. Landasan Makroekonomi yang Kuat dan Potensi Permintaan yang Mendukung Portfolio Terdiversifikasi

Dengan fokus pada pengembangan terintegrasi yang ditargetkan pada konsumen berusia muda dan kelas menengah, terutama di lingkaran luar Jakarta, demografi target Perseroan didukung oleh landasan makroekonomi yang positif. Peningkatan pembelanjaan infrastruktur dan pertumbuhan lapangan kerja menjadi indikasi positif untuk potensi permintaan produk Perseroan.

Tren positif:

- Urbanisasi
Prospek upah dan pendapatan yang lebih tinggi di kota-kota besar mempengaruhi angka migrasi yang tinggi. Dengan portfolio Perseroan yang sebagian besar berada di sekitar kota Jakarta, tren ini memberikan dampak yang positif bagi potensi penjualan Perseroan.
- Perkembangan Kelas Menengah Indonesia
Kelas menengah merupakan tulang punggung dari ekonomi suatu negara. Dengan bertambahnya jumlah kalangan kelas tersebut, permintaan akan tempat tinggal juga akan meningkat. Menurut data dari World Bank, satu di antara lima orang Indonesia termasuk dalam kategori kelas menengah dimana kurang lebih dari 52 (lima puluh dua) juta orang tersebut mewakili 43% (empat puluh tiga persen) dari konsumsi rumah tangga secara total.

b. Portfolio Berlokasi Strategis

Perseroan memiliki kemampuan dalam mengidentifikasi proyek-proyek berlokasi strategis yang unggul dalam segi keterhubungan. 5 (lima) properti Perseroan berlokasi di sekitar Tangerang memiliki akses ke 3 (tiga) pintu tol yang mana memudahkan akses untuk ke daerah-daerah strategis lainnya. Pengembangan berikutnya dilakukan Perseroan pada daerah yang relatif sama yang juga memiliki lokasi strategis sama seperti proyek-proyek terdahulu, seperti aset tanah di Batam dan memiliki akses langsung ke dermaga yang menyambungkan lokasi Perseroan ke Singapura.

Selain di Batam, Perseroan juga dalam tahap pengembangan di wilayah Sentul, Lampung, dan Labuan Bajo.

Kelangkaan akan tanah-tanah dengan lokasi strategis bisa dimitigasi dengan jumlah tanah yang telah dimiliki Perseroan.

c. Komitmen Terhadap Inovasi dan Konsep

Proyek-proyek residensial Perseroan memiliki ruang ritel terintegrasi yang disiapkan untuk restoran, layanan kesehatan, hiburan, minimarket dan berbagai fasilitas serta ruang beraktivitas untuk para penghuni.

Konsep dan inovasi yang mapan dapat tercontoh dari proyek pengembangan Perseroan melalui Perusahaan Anak seperti The Smith. Dengan mengedepankan konsep *Small Office Home Office* (SOHO) dan fasilitas *“Smart Office”*, Perseroan mencoba untuk menghadirkan fasilitas sekelas Silicon Valley di properti ini.

Inovasi dan konsep yang matang seperti contoh di atas memudahkan calon konsumen untuk membedakan property hasil pembangunan Perseroan dengan kompetitornya.

d. Strategi Penjualan dan Pemasaran yang Matang

Perseroan memiliki tim marketing dan pemasaran yang handal di bidangnya. Berdasarkan rekam jejak, Perseroan selalu mencatatkan penjualan yang positif, dilihat dari data marketing yang melebihi target penjualan Perseroan di berbagai proyek yang ditawarkan, diikuti oleh proses serah terima yang selalu tepat waktu dan memuaskan konsumen. Tim Penjualan dan Pemasaran di Trinit Land di pimpin oleh Bapak Chandra, salah satu Millennial Icon Indonesia dan juga motivator top Indonesia.

e. Fokus Terhadap Efisiensi Waktu Pengerjaan

Beberapa proyek dari Perseroan melalui Perusahaan Anak dan Kerjasama Operasi sudah dilakukanserah terima untuk proyek Brooklyn, Springwood Residence, Yukata Suites, dan The Smith. Selain itu, proyek Perseroan yang masih dalam tahap pembangunan diantaranya Collins Boulevard dan Marc's Boulevard. Collins Boulevard launching pada tahun 2018 dan pembangunan mulai dilakukan pada tahun 2020, diperkirakan akan selesai pada tahun 2024. Adapun untuk proyek Marc's Boulevard, pembangunan mulai dilakukan pada tahun 2020 dan diperkirakan akan selesai pada tahun 2028 Perseroan selalu berusahamenunjukkan komitmennya dalam menjaga efisiensi waktu dalam pengerjaan proyek-proyeknya.

f. Fokus Terhadap Kualitas Pembangunan

Perseroan selalu berkomitmen dalam memenuhi kebutuhan konsumen terutama dalam hal pemilihan bahan baku yang akan dipakai di semua proyek-proyek Perseroan. Beberapa testimoni dari konsumen yang sudah menerima unit mereka mengatakan, unit yang mereka terima melebihi ekspektasi yang mereka harapkan.

g. Rekam Jejak Manajemen yang Baik dan Jaringan Hubungan yang Baik

Manajemen Perseroan merupakan orang-orang yang sudah sangat berpengalaman di bidang properti, marketing dan pemasaran serta memiliki jaringan koneksi yang luas di bidang ini. Secara khusus, Presiden Direktur Perseroan, Bapak Ishak Chandra yang sebelumnya menduduki posisi sebagai CEO *Strategic Development & Service* Sinar Mas Land, yang merupakan salah satu pengembang properti Nasional terbesar di Indonesia dan mancanegara.

Selain Bapak Ishak Chandra, Manajemen Perseroan yang memiliki pengaruh pada bidang properti di Indonesia diantaranya Bapak Dr. Ir. Matus Yusuf MM, MBA, D.Min. yang sudah berkecimpung dalam dunia properti lebih dari 30 tahun dan Bapak Chandra yang merupakan tokoh *Millenial* di bidang properti, serta masih banyak tokoh properti lainnya yang menduduki jajaran Manajemen Perseroan.

Dalam menjalankan usahanya, Perseroan selalu mengedepankan inovasi dan profesionalitas yang baik. Pemilihan lokasi-lokasi strategis, manajemen yang solid dan berpengalaman serta tim pemasar yang handal juga merupakan kekuatan dari Perseroan dalam upayanya memenangkan persaingan di bisnis ini. Dengan mengedepankan hal ini, serta hubungan yang baik dengan mitra proyek, calon pembeli dan pembeli, pengelolaan manajemen waktu yang baik, membuat Perseroan mampu untuk memberikan produk yang melebihi ekspektasi dari konsumen.

4. KECENDERUNGAN YANG SIGNIFIKAN

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, tidak terdapat adanya kecenderungan yang signifikan dalam penjualan, persediaan, beban, dan harga penjualan yang dapat mempengaruhi kegiatan usaha dan prospek keuangan Perseroan.

Tidak ada kecenderungan, ketidakpastian, permintaan, komitmen, atau peristiwa yang dapat diketahui yang dapat mempengaruhi secara signifikan penjualan bersih atau pendapatan usaha, pendapatan dari operasi berjalan, profitabilitas, likuiditas atau sumber modal, atau peristiwa yang akan menyebabkan informasi keuangan yang dilaporkan tidak dapat dijadikan indikasi atas hasil operasi atau kondisi keuangan masa datang.

5. KETERGANTUNGAN TERHADAP PIHAK LAIN

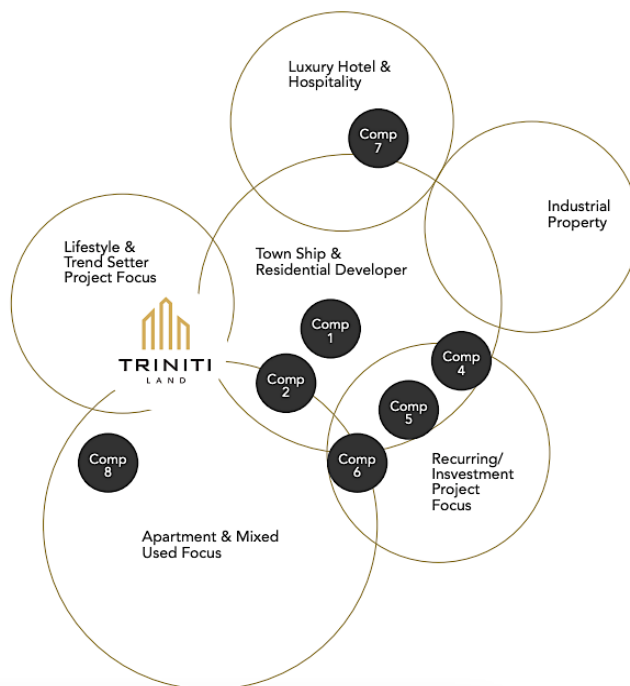
Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, tidak terdapat ketergantungan terhadap pihak lain yang mempengaruhi secara signifikan dalam kegiatan usaha dan prospek keuangan Perseroan.

6. PERSAINGAN USAHA

Perseroan menghadapi persaingan dengan berbagai pengembang properti dalam negeri lainnya terutama yang mengembangkan kawasan di Serpong – Tangerang dan sekitarnya. Pesaing meliputi perusahaan pengembang yang besar dan kecil di Indonesia. Perseroan meyakini bahwa persaingan dalam industri ini didasarkan pada berbagai faktor, termasuk konsep pengembangan, produk, harga, kualitas dan sumber daya keuangan, pasar, lokasi para pesaing serta aksesibilitas. Perseroan melakukan inovasi-inovasi yang diperlukan demi mengembangkan produk hunian Masyarakat di lokasi strategis yang dapat menandingi produk hunian Masyarakat yang dikembangkan oleh para pesaingnya di pasar hunian Masyarakat, Mengedepankan konsep yang unik per proyek yang dikerjakan membuat produk-produk Perseroan dapat dengan mudah dibedakan oleh konsumennya. Perseroan selalu mencari langkah baru untuk dapat meningkatkan kepuasan konsumen dalam memiliki properti hasil pembangunan Perseroan. Perseroan juga

akan selalu mengedepankan *delivery time* yang tepat waktu dengan hasil yang melampaui ekspektasi dari para konsumennya.

Untuk memperkuat posisi Perseroan dibandingkan pesaing, Perseroan menerapkan 3 (tiga) pilar pokok strategi korporasi yaitu pertumbuhan berkelanjutan, inovasi & teknologi, dan pemanfaatan *asset & capital* secara efisien. Berdasarkan *mapping* persaingan yang dikelompokkan oleh Perseroan, saat ini Perseroan berfokus untuk mengembangkan proyek-proyek yang mengutamakan *lifestyle* dan *trend setter*, kemudian proyek *apartemen & mixed used*, dan *township & residential development*.



Sumber: Perseroan

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Proyek Perseroan saat ini tersebar di beberapa wilayah yakni, Serpong, Batam, Lampung, Sentul dan Labuan Bajo.

- **Serpong**

Perseroan adalah pemain apartemen *high rise* paling besar di Serpong dan Alam Sutera, dengan beberapa pesaing yaitu Developer (sebagai *Master & Sub Developer*) yang membangun proyek *high rise building* dan berada di Tangerang, diantaranya:

1. Alam Sutera (dibangun oleh PT Alam Sutera Realty Tbk atau developer lain sebagai Sub Developer)
2. BSD City (dibangun oleh PT Bumi Serpong Damai Tbk atau developer lain sebagai Sub Developer)
3. Summarecon Serpong (dibangun oleh PT Summarecon Agung Tbk atau developer lain sebagai Sub Developer)
4. PT Jaya Real Properti Tbk
5. PT Indopasifik Indahtama
6. Alfa Land Bersama Hongkong Kingland
7. ACT Singapore
8. PT Sutera Agung Properti

- **Batam**

Perseroan melakukan pengembangan lahan di wilayah Batam Center dengan konsep *Mix Use and Low Rise* apartemen eksklusif. Proyek ini terletak di wilayah yang sangat strategis dibandingkan pesaing lainnya yang berada di pinggiran kota Batam, serta memiliki konsep yang unggul, dimana segmen *Mix Use and Low Rise* masih belum terdapat pesaing.

Adapun para pesaing di sekitar wilayah proyek batam mayoritas bergerak di segmen yang berbeda yakni *Middle Rise*, *High Rise* dan *Landed house*, diantaranya:

1. PT Pollux Properties Indonesia Tbk. (POLL)

2. Sinarmas Land
 3. PT Indonesia Paradise Property Tbk. (INPP)
 4. PT Puri Global Sukses
 5. Ciputra Group
 6. PT Citra Buana Prakarsa
 7. PT Wiwoa Miti Karya Batam
 8. PT Putera Karyasindo Prakarsa
- **Lampung**
Sampai deng saat ini, bisnis Logistik dan Business Park (Proyek Holdwell Business Park) di Lampung belum memiliki Kompetitor secara langsung.
 - **Sentul**
Untuk proyek Sequoia Hills, Sentul, A Breathing City yang akan direncanakan untuk menjadi kawasan hunian yang nyaman dengan lingkungan asri yang dilengkapi dengan fasilitas modern berskala kota untuk menunjang kebutuhan penghuni dan berlokasi dekat dengan jalan tol dan Light Rail Transit (LRT), pesaing untuk proyek ini masih terbilang sangat minim, yang menjadi kompetitor langsung adalah proyek terbaru dari Ciputra Group, dan pesaing tidak langsung Perseroan sebagai berikut:
 1. PT Nuansa Pesona Asri
 2. PT Megapolitan Developments Tbk (EMDE)
 3. PT Sentul City Tbk (BKSL)
 4. PT Kesuma Agung Selaras
 - **Tanamori, Labuan Bajo**
Perseroan berencana mengembangkan Kawasan pariwisata di Desa Golo Mori, Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi Nusa Tenggara Timur yang bekerja sama antara Perseroan dengan PT Tanamori Makmur Indonesia dan PT Manggarai Anugerah Semesta. Wilayah yang akan dikembangkan Perseroan ini tengah dalam proses dalam mendapatkan status Kawasan ekonomi Khusus (KEK) atau *Special Economic Zone (SEZ)*. Selain itu wilayah ini tengah dipersiapkan sebagai lokasi *G20 Ceremonial Event* pada bulan Oktober 2022 dan *ASEAN Leadership Summit* di tahun 2023 mendatang. Adapun untuk proyek ini terdapat beberapa pesaing, yakni:
 1. Ayana Komodo Resort
 2. Plataran Komodo
 3. Local Collection Hotel

7. STRATEGI KORPORASI

Perseroan memiliki 3 Pilar Pokok strategi korporasi :

1. Pertumbuhan berkelanjutan

- a. Membangun *Brand "Trinity Land"* melalui program dan pemikiran yang kreatif, media, dan sosial media
- b. Ekspansi ke daerah berkembang lainnya di luar Jabodetabek
- c. Ekspansi proyek ke segmen sesuai dengan tren pasar
- d. Focus Membangun *SBU yang bisa berdiri sendiri*
- e. Melakukan Kemitraan Strategis untuk mempercepat pertumbuhan
- f. Meningkatkan *recurring incomes* secara Organik atau Non Organik (Akuisisi)

2. Inovasi & Teknologi

- a. Menjadi yang pertama dalam memperkenalkan konsep dan ide baru untuk proyek yang di perkenalkan
- b. Fokus dalam pengembangan teknologi & platform yang berbasis teknologi untuk tujuan efisiensi, pengontrolan, pelaporan, dan percepatan pengambilan keputusan

3. Pemanfaatan *Asset & Capital secara efisien*

- a. Fokus pengembangan proyek baru dengan model Kerjasama dengan pemilik tanah untuk menekan biaya & pengeluaran kas di awal untuk memperkecil resiko Bisnis

- b. Tim Manajemen yang terpusat dan konsep “*sharing resources*”
- c. Melakukan *Initial Public Offering* (IPO) dan pendanaan yang murah
- d. Mengimplementasikan sistem penganggaran dan manajemen arus kas terpadu
- e. Melakukan Aksi Korporasi (*Right Issue*) untuk mendapatkan penambahan modal dan pengembangan usaha Perseroan.

8. STRATEGI USAHA

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan menerapkan beberapa strategi bisnis yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

A. Berinvestasi pada *land bank* berlokasi strategis yang memberikan nilai tambah bagi Perseroan di masa mendatang

Untuk mendapatkan kesempatan berinvestasi di lokasi yang strategis, Perseroan menerapkan konsep riset and pengembangan yang komprehensif untuk menemukan titik-titik investasi yang mungkin termasuk dalam daftar pengembangan strategis dari Pemerintah pusat maupun daerah. Dengan mengidentifikasi rencana pembangunan oleh Pemerintah, Perseroan akan mampu untuk berinvestasi di lokasi-lokasi yang akan menjadi strategis di kemudian hari.

Studi kelayakan oleh manajemen ataupun konsultan independen akan digunakan dalam pengambilan keputusan oleh Perseroan ketika hendak melakukan proses akuisisi lahan. Proses ini dilakukan secara bertahap sesuai dengan kebutuhan dan tujuan Perseroan.

B. Memiliki konsep unik kaya akan inovasi pada setiap proyek yang akan dijalani sehingga memberikan ciri khusus pada setiap proyek

Perseroan akan terus berupaya menghadirkan proyek-proyek terbaiknya dengan mengedepankan konsep unik kaya inovasi pada setiap proyek yang dijalani sehingga memberikan ciri khusus pada setiap proyeknya. Keunikan Proyek Perseroan dapat terlihat pada beberapa proyek seperti Brooklyn, Yukata Suites, Collins Boulevard, dan Marcs Boulevard. Proyek Brooklyn yang terinspirasi dari kota New York, proyek Yukata yang mengusung konsep *Japanese Living*, proyek Collins Boulevard menawarkan konsep baru yang unik seperti *urban art* kota Melbourne, Australia, serta proyek Marc’s Boulevard yang merupakan Superblok terbaru (Condo Villa, Apartemen, SOHO, Rukan, Town House, Pusat Perbelanjaan, Edu-City, dan Perkantoran) di Batam Center, kota Batam.

Saat ini Perseroan juga dalam tahap pengembangan proyek *Modern Business Park*, yaitu *Holdwell Business Park*. *Holdwell Business Park* merupakan properti pertama yang di kembangkan oleh Trinit Land di Kota Bandar Lampung. Mengusung konsep “*Modern Business Park*” *Holdwell Business Park* diharapkan akan menjadi pusat bisnis dan komersial terbesar di kota Lampung yang menghubungkan pulau Sumatera dengan pulau-pulau lainnya. *Holdwell* menghadirkan *storage-house multifungsi*, *SOHO*, *Shophouse*, dan *ready to build land* yang memberikan fleksibilitas fungsi sehingga penghuni bisa mempunyai kemudahan untuk berbisnis maupun tinggal di *Holdwell Business Park*.

Kedepannya Perseroan akan selalu mengedepankan ide dan konsep yang akan mampu menarik perhatian konsumen.

C. Berkomitmen untuk melakukan penjualan kepada setiap konsumen dengan mengedepankan selera pasar

Konsep unik yang kaya akan inovasi seperti yang dijelaskan di poin sebelumnya jelas harus mengacu kepada selera konsumen. Untuk itu Perseroan akan memberikan perhatian lebih kepada riset yang mengedepankan selera konsumen. Lebih jauh lagi, Perseroan juga akan memberikan perhatian untuk penggunaan hasil dari pada riset tersebut untuk dapat dipakai dalam perencanaan dan eksekusi dari proyek-proyek kedepannya sehingga Perseroan dapat memberikan konsep-konsep pembangunan yang relevan dengan dengan selera pasar.

D. Selalu mengedepankan kebutuhan pasar

Pasar sekarang ini memiliki kecenderungan khusus dalam memilih properti mereka, khususnya properti pertama. Melihat hal ini, salah satu langkah Perseroan kedepannya akan menghadirkan proyek-proyek yang dapat memenuhi kebutuhan pasar. Riset mengenai kebutuhan pasar juga akan mendapatkan

perhatian lebih. Proyek The Smith yang memakai konsep *Silicon Valley* merupakan salah satu contoh nyata hasil strategi Perseroan dalam mengedepankan kebutuhan pasar mengingat sedang maraknya kaum muda dalam mendirikan dan menjalankan perusahaan-perusahaan *start-up*. Penjualan The Smith yang sangat baik merupakan contoh eksekusi yang baik dari strategi Perseroan dalam membaca kebutuhan pasar.

E. Memajukan konsep kemitraan dan kolaborasi

Dengan memajukan konsep kemitraan dan kolaborasi, Perseroan akan mendapatkan akses-akses ke lahan strategis yang telah dimiliki oleh calon mitra. Di sisi lain Perseroan juga tidak memerlukan waktu dan biaya berlebih untuk dapat mengembangkan suatu proyek. Pembebasan lahan yang kadang memerlukan waktu dan pendanaan yang cukup besar dan seringkali berubah-ubah bisa dilewati oleh Perseroan.

Selain itu Perseroan juga bisa berbagi pengetahuan, ide dan teknologi dengan pihak mitra. Dalam perjalanannya, Perseroan telah beberapa kali melakukan kerjasama dengan pihak-pihak lain dimana hasil kerja-sama tersebut selalu memuaskan semua pihak.

Kemitraan selain dapat meningkatkan efisiensi dari waktu dan pendanaan, juga dapat meningkatkan kualitas dari produk yang dihasilkan. Dalam setiap kemitraan dan kolaborasi, masing-masing pihak akan mengambil andil di hal-hal yang menjadi kekuatan mereka sendiri sehingga produk hasil dari kerjasama akan memuaskan.

F. Memperkuat *brand image* sehingga mendapatkan posisi di pasar

Perseroan selama ini sangat mengutamakan *brand image* yang melekat dengan nama Perseroan. Konsep yang unik, ketepatan waktu, kualitas hasil kerja yang melampaui ekspektasi sampai lokasi yang strategis selalu dikedepankan guna mendapatkan persepsi yang baik di mata konsumen. Perseroan sangat memperhatikan hal ini dan untuk itu Perseroan juga dengan aktif mengiklankan produk-produk Perseroan di berbagai media. Perseroan pun secara aktif menyewa *booth-booth* di pusat-pusat perbelanjaan terkemuka untuk menancapkan branding yang baik di mata konsumen. Perseroan memiliki konsep *marketing gallery* unik yang mampu menarik perhatian konsumen. Dengan melantainya saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia, diharapkan akan menambah image yang baik di mata konsumen. Kedepannya, Perseroan akan bergerak lebih aktif lagi dalam peningkatan brand image dengan terus menyebar luaskan keberhasilan dari produk-produk Perseroan.

G. Mengedepankan konsep *Prudent Investment*

Konsep *prudent investment* yang diterapkan sebagai strategi Perseroan adalah konsep dimana investasi dari sumber daya yang dimiliki Perseroan akan digunakan sebaik mungkin untuk dapat menghasilkan keuntungan yang maksimal bagi Perseroan dan para pemangku kepentingan. Selain pastinya selalu mengedepankan kepuasan konsumen, Perseroan juga akan menimbang dan menghitung semua investasi sumber daya Perseroan untuk dapat mencapai tujuan para pemangku kepentingan. Dalam menerapkan strategi ini, Perseroan akan memberikan perhatian lebih dalam perencanaan investasi dimana semua investasi yang dilakukan Perseroan dapat mendapatkan keuntungan yang baik dengan mengukur semua risiko yang terkait dari investasi tersebut.

9. KEGIATAN USAHA

Perseroan, bersama dengan Perusahaan Anak dan Kerjasama Operasi, telah menjalankan kegiatan usahanya yang bergerak di bidang real estate yang dimiliki sendiri atau disewa. Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan dan Perusahaan Anak memiliki proyek-proyek yang telah selesai dikembangkan dan diserahkan, sebagai berikut:

Nama Proyek	Lokasi	Jenis Proyek	Tahun Pembangunan	Tahun Penyelesaian	Luas Tanah Yang Dikembangkan	Kepemilikan Proyek
Ubud Village	Sudimara Timur,	Rumah dan Ruko	2009	2011	52.105m ²	PT Perintis Trinita

	Ciledug					Properti Tbk
Melrose Place	Palmerah, Jakarta Barat	Rumah dan Ruko	2011	2012	4.225m ²	PT Perintis Triniti Properti Tbk
Brooklyn	Alam Sutera, Tangerang Selatan	Perkantoran Premium, Penthouse, SOHO, Apartemen	2014	2016	5.851m ²	KSO Waskita Triniti
Springwood Residence	Jl.MH. Thamrin, Tangerang	Apartemen	2015	2020	6.700m ²	PT Triniti Dinamik Tbk
Yukata Suites	Alam Sutera, Tangerang Selatan	Apartemen	2016	2020	5.000m ²	KSO Waskita Triniti 2
The Smith	Alam Sutera, Tangerang Selatan	Apartemen, Office, SOHO	2016	2020	1.000m ²	PT Triniti Dinamik Tbk

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Perusahaan Anak memiliki proyek-proyek yang sedang dalam proses pengerjaan/pengembangan, sebagai berikut:

Nama Proyek	Lokasi	Jenis Proyek	Tahun Pembangunan	Tahun Penyelesaian	Luas Tanah yang dikerjasamakan	Luas Tanah yang dimiliki	Status proyek	Kepemilikan Proyek
Collins Boulevard	Pinang, Kota Tangerang	Apartemen, SOHO, dan Pusat Perbelanjaan	2020	2024	14.270m ²	14.270m ²	Tahap pembangunan	PT Triniti Menara Serpong (Perusahaan Anak)
Marcus Boulevard	Sadai, Batam	Mixed-use (Condo Villa, Apartemen, SOHO, Rukan, Town House, Pusat Perbelanjaan, Edu-City, dan Perkantoran)	2020	2030	173.758m ²	104.522m ²	Tahap pembangunan	PT Puri Triniti Batam (Perusahaan Anak)

Berikut ini merupakan ulasan sekilas mengenai proyek-proyek yang sedang di kerjakan oleh Perusahaan Anak:

Collins Boulevard



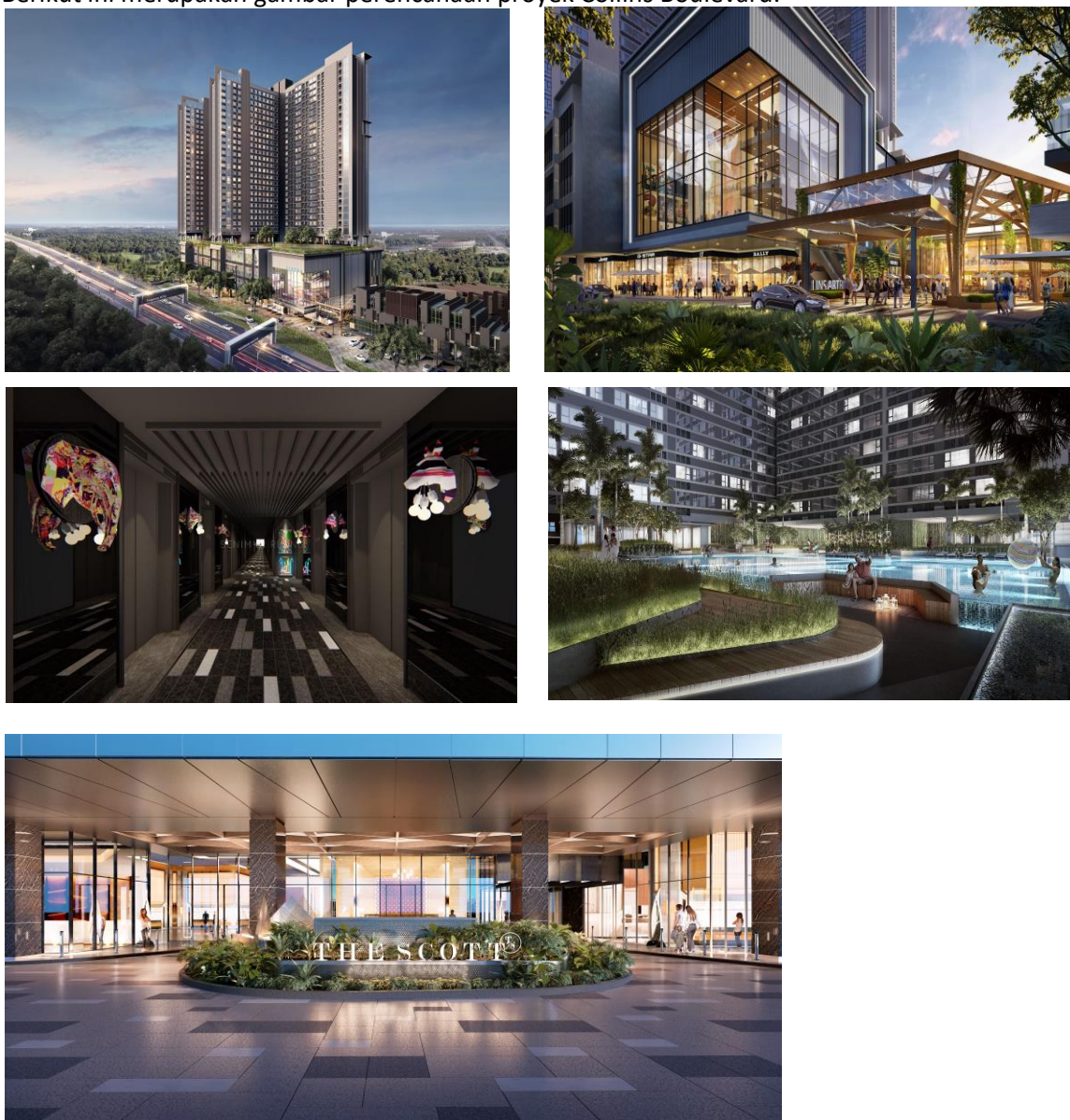
Collins Boulevard merupakan sebuah kawasan Superblok seluas 2,4 ha di kawasan segitiga emas di Gading Serpong, Alam Sutera dan BSD. Nama Collins terinspirasi dari sebuah nama Jalan bernama Collins Street di Melbourne Australia yang juga dikenal sebagai “The Most Liveable City”. Dua keunikan dari kota Melbourne adalah taman dan retail-nya yang nyaman. Inilah yang menginspirasi Collins Boulevard sebagai *Little Melbourne* di Indonesia.

Collins Boulevard terdiri dari 2 tower yaitu Hyde Residence dan The Scott - Convertible Residence. Jumlah unit residential total berjumlah 2443 unit, terdiri dari tipe : studio, 1BR, 2BR dan 3BR. Lalu terdapat juga tipe Loft (2 lantai) bernama F.O.R (*Facilitated Office Residence*) dengan jumlah 84 unit, dan yang terakhir area retail (commercial) terletak pada lantai dasar dengan luas lebih dari 1.000 m².

Tower pertama, Hyde Residence saat ini sudah terjual lebih dari 95%. Sedangkan tower ke 2, The Scott memiliki konsep "*Create from Home*" pertama di Indonesia. Konsep ini merupakan bagian dari Post Pandemic Development yang dilakukan oleh Trinit Land dalam menghadapi "*The New Normal*", di mana orang-orang diharuskan untuk bekerja dari rumah (*Working from Home*). Khusus pada tower ini, setiap unit dilengkapi dengan full furnished yaitu adjustable furniture dimana konsumen bisa merubah Bedroom menjadi Home Office hanya dalam 3 menit.

Fasilitas yang tersedia di Collins Boulevard layaknya fasilitas hotel bintang lima seperti: 1k Jogging Track, Gym Studio, 2 Grand Swimming Pool, Public Park dan "Artrium" Mall Plaza. Lokasi Collins juga termasuk sangat strategis karena terletak di kawasan Segitiga Emas Gading Serpong, Alam Sutera dan BSD City. Hanya berjarak 700m dari pintu tol dan 5 Menit menuju IKEA Alam Sutera, Mall Living World, Summarecon Mall Serpong, Binus University, St. Laurensia School dan masih banyak lagi.

Berikut ini merupakan gambar perencanaan proyek Collins Boulevard:

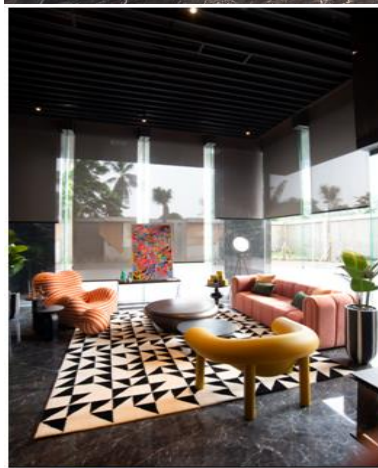


Gambaran di atas tidak dapat mewakili tampilan nyata dari bangunan properti yang sebenarnya.
Sumber: Perseroan

Berikut merupakan progress pembangunan Collins Boulevard :



Berikut merupakan foto Lobby Tower Hyde Collins Boulevard:



Berikut merupakan foto salah satu unit Tower Hyde, Collins Boulevard:



Marc's Boulevard

MARCS BOULEVARD

THE PRIDE | THE HOME | THE MARC

Marc's Boulevard adalah Superblok terbaru dari Trinit Land di Batam Center, kota Batam. Marc's Boulevard akan berdiri di atas lahan seluas 23 ha (dua puluh tiga hektar), yang terdiri dari 5 (lima) distrik kawasan. Diantaranya : Paul Marc, Dean Marc, Grant Marc, Will Marc dan Glenn Marc. Setiap kawasan mempunyai kelebihan masing-masing sesuai dengan peruntukannya. Sehingga penghuni yang tinggal di Marc's Boulevard mempunyai kemudahan dan kenyamanan dari setiap fasilitas yang dekat dengan tempat tinggalnya.

Salah satu distrik yang sedang dipasarkan adalah Distrik Paul Marc. Terdiri dari 3 (tiga) tower Condovilla yang berjumlah 279 (dua ratus tujuh puluh sembilan) unit dan *Shophouse* yang berjumlah 24 (dua puluh empat) unit. Condovilla terdiri dari tipe Studio, 1 kamar tidur, 2 kamar tidur, 3 kamar tidur dan beberapa unit eksklusif di lantai paling bawah (*Terrace Villa*)& lantai paling atas (*Penthouse*). Sedangkan untuk unit Shop house terdiri dari 2 (dua) tipe, yakni : tipe standar luas tanah 83m²(delapan puluh tiga meter persegi) dan luas bangunan 240m²(dua ratus empat puluh meter persegi) dan tipe sudut luas tanah 132m²(seratus tiga puluh dua meter persegi) dan bangunan 384m² (tiga ratus delapan puluh empat meter persegi). Sedangkan distrik Glenn Marc berjumlah 114 unit Residential. Terdiri dari tipe *standard*, sudut, dan kavling dengan luas tanah tipe standard 54m² (lima puluh empat meter persegi), tipe sudut luas tanah 83m² (delapan puluh tiga meter persegi).

Fasilitas yang tersedia diantaranya adalah kolam renang, lapangan basket, clubhouse, taman bermain, area barbeque, outdoor gym dan sebagainya. Marc's Boulevard hanya berjarak 5 (lima) menit dari *Terminal Ferry Batam Center*, *Mega Mall Batam Center*, Rumah Sakit Awal Bros dan hanya 20 (dua puluh) menit dari Hang Nadim International Airport.

Berikut ini merupakan gambar perencanaan proyek Marc's Boulevard:

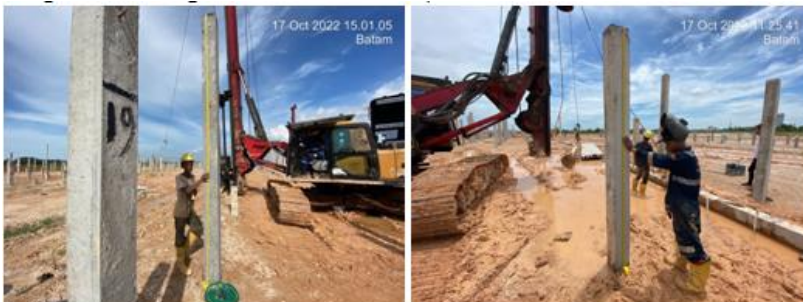


Berikut ini merupakan gambar progres pembangunan Marc's Boulevard:

Pekerjaan Main Gate Glenn The Hive



Progres Pembangunan Glenn The Hive, Marc's Boulevard



Progres Pembangunan Condovilla, Marc's Boulevard



Progres Pembangunan Shophouse, Marc's Boulevard



Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Perusahaan Anak memiliki proyek-proyek yang sedang dalam proses perencanaan, sebagai berikut:

Nama Proyek	Lokasi	Jenis Proyek	Tahun Pembangunan	Tahun Penyelesaian	Luas Tanah yang dikerjasamakan	Luas Tanah yang dimiliki	Status proyek	Kepemilikan Proyek
Collins Marketplace	Pinang, Kota Tangerang	Ruko dan retail area	2023	2028	11.232m2	11.232m2	Tahap Persiapan	PT Trinitis Menara Gading (Perusahaan Anak)
Holdwell Business Parkk	Lampung	Mixed Use (Storage House, Shophouse, SOHO)	2023	2027	12,5Ha	-*	Tahap Persiapan	PT Perintis Trinitis Properti Tbk
Sequoia Hills	Sentul	Mixed Use Area (Residential Cluster, Townhouse, Low Rise Residence, Commercial Area, Pop-up Market, F&B Centre)	2022	2030	76Ha	19,5 Ha	Tahap Persiapan	PT Trinitis Garam Properti (Perusahaan Anak Usaha) & KSO antara PT Perintis Trinitis Properti Tbk dan PT Sentul Golf Utama
Tana Mori	Tanamori, Labuan Bajo	Pusat edukasi pariwisata Flores, villa, boutique hotel, dan kebun binatang	2023	2035	246Ha	-**	Tahap Persiapan	PT Perintis Trinitis Properti Tbk

Keterangan :

*) LAMPUNG : Setelah pelaksanaan inbreng, maka luas tanah yang dimiliki Perseroan adalah 9,3 Ha dari 12,5 Ha yang dikerjasamakan.

**) TANAMORI : Setelah pelaksanaan inbreng, maka luas tanah yang dimiliki Perseroan adalah 19,3 Ha dari 246 Ha yang dikerjasamakan.

Berikut ini merupakan ulasan sekilas mengenai proyek-proyek Perseroan dan Perusahaan Anak yang sedang dalam tahap persiapan:

Holdwell Business Park



Holdwell Business Park merupakan properti pertama yang di kembangkan oleh Trinit Land di Kota Bandar Lampung. Mengusung konsep “*Modern Business Park*” Holdwell Business Park diharapkan akan menjadi pusat bisnis dan komersial terbesar di kota Lampung yang menghubungkan pulau Sumatera dengan pulau-pulau lainnya. Holdwell menghadirkan *storage-house* multifungsi, *SOHO*, *Shophouse*, dan *ready to build land* yang memberikan fleksibilitas fungsi sehingga penghuni bisa mempunyai kemudahan untuk berbisnis maupun tinggal di Holdwell.

Holdwell Business Park mempunyai akses yang terintegrasi dan lokasi yang strategis karena berdekatan langsung dengan Jalan Tol utama dan Bandara International Raden Iten II. Luas total dari proyek ini sebesar 13,5 HA. Di bagi menjadi : Kawasan perkatoran dan pemukiman seluas 5,9 HA, Kawasan komersial 0,7 HA, dan ruang terbuka hijau seluas 2,5 HA.

Terletak tepat di jalur pusat bisnis, Holdwell hanya berjarak 10 menit dari Kota Bandar Lampung, 20 menit dari Pelabuhan Internasional Panjang, 50 menit dari Pelabuhan Bakauheni dan 20 menit dari Bandara International Raden Inten II. Holdwell Business Park didukung oleh fasilitas multifungsi berstandar internasional yang sangat memadai, seperti : *Storage – House*, *Commercial Area*, *24 hours Security*, *Community Park*, *Hotel & Multifunction Hall* dan masih banyak lagi.

Berikut merupakan perencanaan pekerjaan Holdwell Business Park:



Gambaran di atas tidak dapat mewakili tampilan nyata dari bangunan properti yang sebenarnya.
Sumber: Perseroan.

Berikut merupakan foto pembangunan taman pada depan lokasi Proyek:



Berikut merupakan foto pembangunan Marketing Gallery Holdwell Business Park:



Progres pengerjaan Land Clearing:



Sequoia Hills



Sequoia Hills merupakan kawasan residential terbesar yang dikembangkan oleh Trinita Land. Dengan konsep “A Breathing City” Sequoia Hills diharapkan akan menjadi hunian dengan lingkungan asri yang dilengkapi dengan fasilitas modern berskala kota untuk menunjang kehidupan sehari-hari penghuni.

Berlokasi di kawasan Sentul, Bogor. Sequoia Hills mempunyai lokasi strategis karena berdekatan dengan jalan tol dan Light Rail Transit (LRT). Hanya 3 menit menuju Sentul International Circuit, 10 menit menuju AEON Mall, 10 menit menuju Rumah Sakit EMC, 15 Menit menuju Sekolah Pelita Harapan dan 10 menit menuju Universitas Trisakti Sentul.

Sequoia Hills mempunyai luas total pengembangan lebih dari 90 Hektar dan akan dibagi menjadi beberapa tahap pembangunan. Sequoia Hills dilengkapi dengan beberapa fasilitas pendukung disekitarnya seperti : *Green Public Park, Bicycle Lane, Urban Farm, End Trip Facilities, Club House, Thematic Restaurant/Café, Outdoor Retail Complex* dan *Well Health Center*.

Berikut ini merupakan gambar perencanaan proyek Sequoia Hills:



*Gambaran di atas tidak dapat mewakili tampilan nyata dari bangunan properti yang sebenarnya.
Sumber: Perseroan.*

Berikut merupakan gambar progress pembangunan Sequoia Hills :
Living Gallery Sequoia Hills telah selesai dibangun.



Landscape Living Gallery Sequoia Hills



Progres Pengerjaan Pagar Project



Progres pengerjaan batas lahan



Progres Pembersihan Lahan untuk rumah contoh cluster 2, yaitu Cluster Earthville





Tanamori

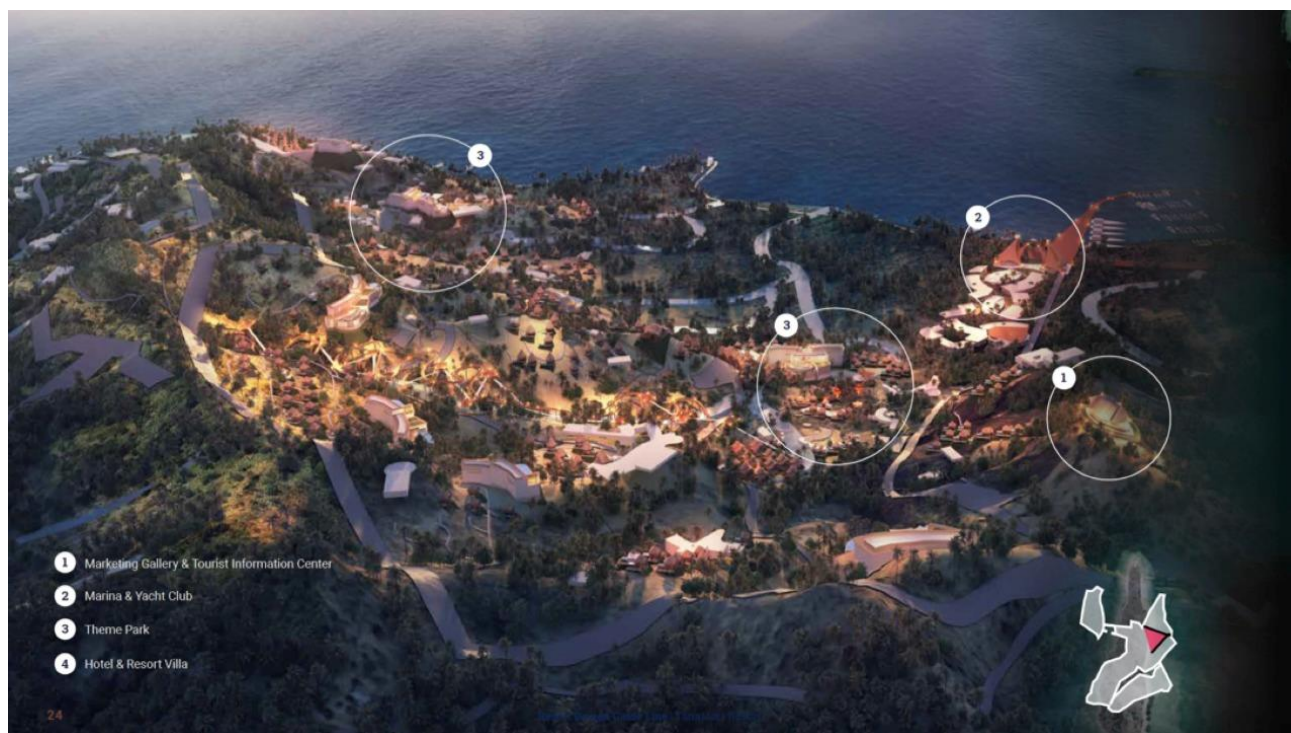


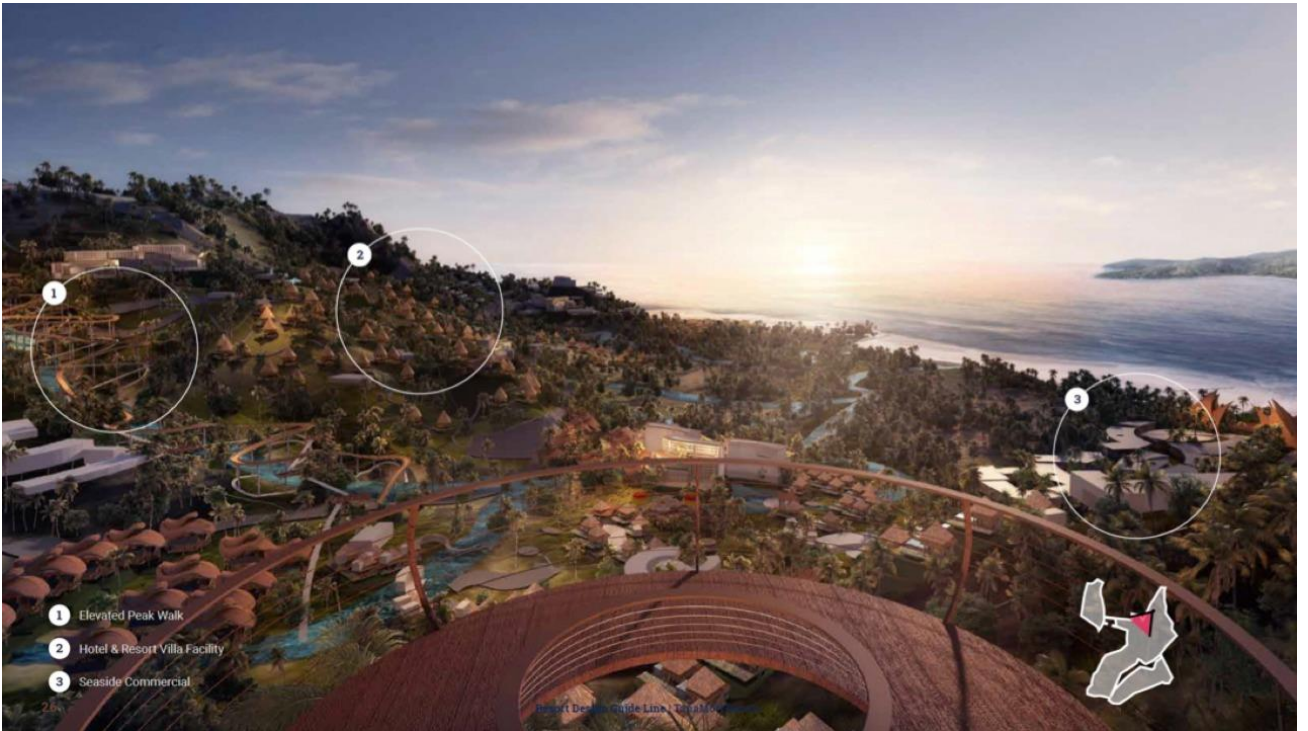
Kawasan TanaMori merupakan Kawasan Pariwisata kelas dunia yang dikembangkan oleh Trinita Land dan Flores Prosperindo di Labuan Bajo, Nusa Tenggara Timur. Dengan konsep “*World-Class Digital Sustainable Tourism Destination next to Komodo National Park*”. Perseroan berencana menghadirkan kompleks komersil pariwisata seperti pusat edukasi pariwisata Flores, villa, *boutique hotel* dan kebun binatang. Kawasan TanaMori diharapkan akan menjadi destinasi pariwisata digital berkelanjutan kelas dunia, yang paling diminati baik oleh wisatawan asing dan lokal di semua kelompok usia.

Kawasan TanaMori direncanakan sebagai lokasi *Ceremonial Event G20*, serta sebagai *host ASEAN Leadership Summit* yang akan diselenggarakan pada tahun 2023 dan saat ini sedang dalam proses mendapatkan status Kawasan Ekonomi Khusus (KEK).

Luas total proyek Kawasan TanaMori sebesar 246 Hektar. Tahap awal pembangunan kawasan akan berfokus pada pengembangan *Infrastruktur Dasar, Convention Centre, Exclusive Villa, Hotel/Resort, Commercial* dan *RDE (Retail, Dining and Entertainment)*.

Berikut ini merupakan gambar perencanaan proyek Tana Mori :

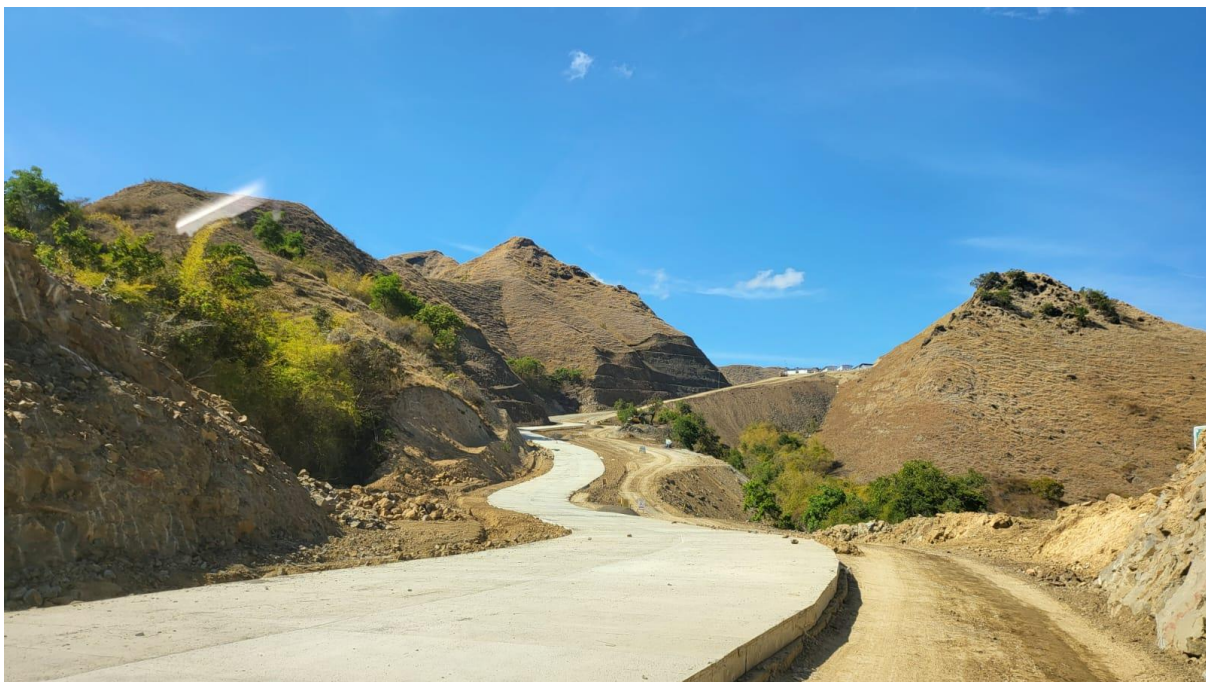




- 1 Elevated Peak Walk
- 2 Hotel & Resort Villa Facility
- 3 Seaside Commercial



Berikut merupakan gambar progress pembangunan Tana Mori :
Progres pembangunan akses jalan menuju Tana Mori



Progress pembangunan *Convention Center* oleh ITDC dalam mendukung *Ceremonial Event G20 2022* dan *ASEAN Summit 2023*



Selain itu, sampai dengan prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki Properti Investasi berupa:

1. Tanah yang belum dikembangkan

No.	Nama	Lokasi	Luas
1	Tanah Wates	Kelurahan Pakulonon, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan	951m ²
2	Tanah Jelupang	Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan	9.424m ²

2. Tanah dan Bangunan

NO	UNIT	LOKASI	LT (m2)	LB(m2)
1	Ruko Ubud Village	Komplek Perumahan Ubud Village, Blok A-17, Kelurahan Sudimara Timur, Kecamatan Ciedug, Kota Tangerang, Provinsi Banten	48	137
2	Ruko Ubud Village	Komplek Perumahan Ubud Village, Blok A-28, Kelurahan Sudimara Timur, Kecamatan Ciedug, Kota Tangerang, Provinsi Banten	40	68
3	Ruko Ubud Village	Komplek Perumahan Ubud Village, Blok FV-17, Kelurahan Sudimara Timur, Kecamatan Ciedug, Kota Tangerang, Provinsi Banten	40	37
4	Ruko Ubud Village	Komplek Perumahan Ubud Village, Blok FV-18, Kelurahan Sudimara Timur, Kecamatan Ciedug, Kota Tangerang, Provinsi Banten	40	37
5	Ruko Ubud Village	Komplek Perumahan Ubud Village, Blok FV-19, Kelurahan Sudimara Timur, Kecamatan Ciedug, Kota Tangerang, Provinsi Banten	40	79
6	Ruko Ubud Village	Komplek Perumahan Ubud Village, Blok FV-26, Kelurahan Sudimara Timur, Kecamatan Ciedug, Kota Tangerang, Provinsi Banten	40	79
7	Ruko Ubud Village	Komplek Perumahan Ubud Village, Blok FV-27, Kelurahan Sudimara Timur, Kecamatan Ciedug, Kota Tangerang, Provinsi Banten	40	37
Sub-total I			288	474
8	Tanah Jelupang	Kawasan Perumahan Villa Serpong, Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan - Provinsi Banten.	9.424	
9	Villa Jimbaran	Jalan Pura Sekang No. 1, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung - Provinsi Bali.	340	222,3
10	Villa Jimbaran	Jalan Pura Sekang No. 2, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung - Provinsi Bali.	340	317,5
Sub-total II			10.104	540

11	Apartemen Balikpapan	Apartemen Grand Sudirman Tower A Lantai 06 No. 03, Jalan Jendral Sudirman No. 7, Kelurahan Landasan Ilir, Kecamatan Balikpapan, Kota Balikpapan - Provinsi Kalimantan Timur.		38,98
12	Apartemen Balikpapan	Apartemen Grand Sudirman Tower A Lantai 08 No. 07, Jalan Jendral Sudirman No. 7, Kelurahan Landasan Ilir, Kecamatan Balikpapan, Kota Balikpapan - Provinsi Kalimantan Timur.		124,18
13	Apartemen Balikpapan	Apartemen Grand Sudirman Tower A Lantai 20 No. 07, Jalan Jendral Sudirman No. 7, Kelurahan Landasan Ilir, Kecamatan Balikpapan, Kota Balikpapan - Provinsi		124,18
Sub-total III			-	287
TOTAL			10.392	1.301

10. PENJUALAN DAN PEMASARAN

Pada bulan Juni 2022, Desember 2021 dan 2020, Pendapatan Perseroan sebesar 698.529.526, Rp 3.730.862 ribu dan Rp 2.821.724 ribu seiring dengan penerapan PSAK 72 yang mulai diberlakukan pada tahun 2020, sehingga Perseroan belum dapat membukukan pendapatan sebelum dilakukan serah terima. Berikut merupakan informasi mengenai penjualan dan pendapatan usaha Perseroan serta persentasenya terhadap jumlah penjualan dan pendapatan usaha untuk tahun-tahun berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

Penjualan dan Pendapatan	30 Juni		31 Desember (Audited)			
	2022	%	2021	%	2020	%
Penjualan						
Pendapatan Usaha						
Pendapatan Jasa dan Fee Jasa Pemasaran	698.529.526	100%	2.821.724	100%	3.730.862	100%
Manajemen Fee	-	-	-	-	-	-
JUMLAH	698.529.526		2.821.724		3.730.862	

Keterangan: angka persentase di atas adalah angka persentase terhadap total penjualan neto untuk masing-masing periode.

Berikut ini adalah pertumbuhan kegiatan usaha Perseroan (yoy).

Nama	Juni (Audited)	Desember (Audited)		Kegiatan Usaha
	2022	2021	2020	
PT Perintis Trinitas Properti Tbk	226.288.562	14.508.402	50.450.044	Pendapatan konsolidasi dari anak usaha
PT Sirius Terang Cemerlang	-	6.567.806	32.802.208	Pendapatan bersih dari Ventura Bersama
PT Trinitas Pilar Gemilang	698.529.526	2.821.723	3.730.862	Pendapatan atas Komisi Marketing
PT Trinitas Menara Serpong	-	-	-	Pendapatan dari penjualan apartemen
PT Puri Trinitas Batam	-	-	-	Mixed used (pembangunan akan dimulai pada tahun 2020)

11. PENGHARGAAN

Berikut ini adalah daftar penghargaan yang diraih oleh Perseroan maupun Anak Perusahaan:
List penghargaan

Trinitas Land

1. TOP 10 Best Developer 2022 by BCI Asia Awards 2022
2. Best Innovative Developers by Asia Property Awards 2021
3. ASIA Best Boutique Developer by Asia Property Awards - 2019 (Asia Region)
4. Best Boutique Developer by Asia Property Award - 2019
5. Best Boutique Developer by Asia Property Awards – 2018

Yukata Suites

1. Best Premium Apartment by Golden Property Awards – 2019
2. Best High-End Condo Development by Property Guru 2019
3. Best High-End Condo Development by Asia Property Awards – 2018

Collins Boulevard

1. BEST PREMIUM APARTMENT Region Tangerang by Golden Property Award - 2021
2. BEST MID END CONDO DEVELOPMENT by Asia Property Awards – 2018

Marc’s Boulevard

1. Paul & Prive : Favorite Apartment Project Region Batam : Golden Property Awards The People Choice 2022
2. Glenn The Hive : Highly Commended Best Housing Architectural Design - Asia Property Awards 2021
3. Paul & Prive : Best Condo Architectural Design - Asia Property Awards 2021
4. Best Residential District Architectural Design - Asia Property Awards 2021
5. Best Premium Apartment by Asia Property Awards 2021
6. Best Low Rise Condo Architectural Design - Asia Property Awards 2019

12. HAK KEKAYAAN INTELEKTUAL

Perseroan memiliki harta kekayaan berupa hak kekayaan intelektual, dalam hal ini terdiri atas 9 (sembilan) merek yang tanda kepemilikannya berupa sertifikat merek yang telah didaftarkan oleh Perseroan dengan uraian sebagai berikut :

i. DEAN MARC SMART DISTRICT

Nama Merek	:	DEAN MARC SMART DISTRICT
Nomor Permohonan Merek	:	J002018048038
Nomor Pendaftaran Merek	:	IDM000737841
Status	:	Didaftar
Tanggal Penerimaan Merek	:	26 September 2018
Masa Perlindungan Merek	:	26 September 2018 sampai dengan 26 September 2028
Kelas	:	36
Jenis Barang/Jasa	:	Biro akomodasi (apartemen), Pengelolaan rumah apartemen, Penyewaan apartemen, Agen perumahan, Pembiayaan sewa-beli, Sewa-guna tanah dan bangunan pemukiman, Agen tanah dan bangunan pemukiman, Sewa-guna tanah dan bangunan pemukiman, Pengelolaan tanah dan bangunan pemukiman, Penyewaan kantor (real estate), Penyewaan apartemen

Etiket Merek



ii. GRANT MARC

Nama Merek	:	GRANT MARC
Nomor Permohonan Merek	:	J002018048032
Nomor Pendaftaran Merek	:	IDM000737875
Status	:	Didaftar
Tanggal Penerimaan Merek	:	26 September 2018

Masa Perlindungan Merek	:	26 September 2018 sampai dengan 26 September 2028
Kelas	:	36
Jenis Barang/Jasa	:	Biro akomodasi (apartemen), Pengelolaan rumah apartemen, Penyewaan apartemen, Agen perumahan, Pembiayaan sewa-beli, Sewa-guna tanah dan bangunan pemukiman, Agen tanah dan bangunan pemukiman, Sewa-guna tanah dan bangunan pemukiman, Pengelolaan tanah dan bangunan pemukiman, Penyewaan kantor (real estate), Penyewaan apartemen
Etiket Merek	:	

GRANT
Marc

iii. MARC BOULEVARD

Nama Merek	:	MARCS BOULEVARD
Nomor Permohonan Merek	:	J002018048030
Nomor Pendaftaran Merek	:	IDM000737892
Status	:	Didaftar
Tanggal Penerimaan Merek	:	26 September 2018
Masa Perlindungan Merek	:	26 September 2018 sampai dengan 26 September 2028
Kelas	:	36
Jenis Barang/Jasa	:	Biro akomodasi (apartemen), Pengelolaan rumah apartemen, Penyewaan apartemen, Agen perumahan, Pembiayaan sewa-beli, Sewa-guna tanah dan bangunan pemukiman, Agen tanah dan bangunan pemukiman, Sewa-guna tanah dan bangunan pemukiman, Pengelolaan tanah dan bangunan pemukiman, Penyewaan kantor (real estate), Penyewaan apartemen
Etiket Merek	:	

MARCS
BOULEVARD

iv. TRINITY LAND + LOGO

Nama Merek	:	TRINITY LAND + LOGO
Nomor Permohonan Merek	:	J002018048026
Nomor Pendaftaran Merek	:	IDM000737950
Status	:	Didaftar
Tanggal Penerimaan Merek	:	26 September 2018
Masa Perlindungan Merek	:	26 September 2018 sampai dengan 26 September 2028
Kelas	:	36
Jenis Barang/Jasa	:	Biro akomodasi (apartemen), Pengelolaan rumah apartemen, Penyewaan apartemen, Agen perumahan, Pembiayaan sewa-beli, Sewa-guna tanah dan bangunan pemukiman, Agen tanah dan bangunan pemukiman, Sewa-guna tanah dan bangunan pemukiman, Pengelolaan tanah dan bangunan pemukiman, Penyewaan kantor (real estate), Penyewaan

Etiket Merek : apartemen



v. TRINITY LAND + LOGO

Nama Merek : **TRINITY LAND + LOGO**
Nomor Permohonan Merek : J002018048024
Nomor Pendaftaran Merek : IDM000737963
Status : Didaftar
Tanggal Penerimaan Merek : 26 September 2018
Masa Perlindungan Merek : 26 September 2018 sampai dengan 26 September 2028
Kelas : 36
Jenis Barang/Jasa : Biro akomodasi (apartemen), Pengelolaan rumah apartemen, Penyewaan apartemen, Agen perumahan, Pembiayaan sewa-beli, Sewa-guna tanah dan bangunan pemukiman, Agen tanah dan bangunan pemukiman, Sewa-guna tanah dan bangunan pemukiman, Pengelolaan tanah dan bangunan pemukiman, Penyewaan kantor (real estate), Penyewaan apartemen

Etiket Merek :



vi. MARC BOULEVARD

Nama Merek : **MARCS BOULEVARD**
Nomor Permohonan Merek : J002018048028
Nomor Pendaftaran Merek : IDM000737915
Status : Didaftar
Tanggal Penerimaan Merek : 26 September 2018
Masa Perlindungan Merek : 26 September 2018 sampai dengan 26 September 2028
Kelas : 36
Jenis Barang/Jasa : Biro akomodasi (apartemen), Pengelolaan rumah apartemen, Penyewaan apartemen, Agen perumahan, Pembiayaan sewa-beli, Sewa-guna tanah dan bangunan pemukiman, Agen tanah dan bangunan pemukiman, Sewa-guna tanah dan bangunan pemukiman, Pengelolaan tanah dan bangunan pemukiman, Penyewaan kantor (real estate), Penyewaan apartemen

Etiket Merek :

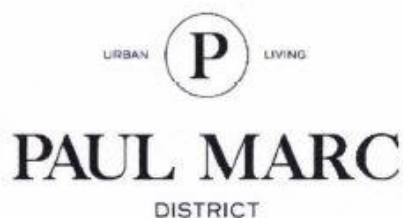


vii. PAUL MARC + LOGO P

Nama Merek	:	PAUL MARC + LOGO P
Nomor Permohonan Merek	:	J002018048018
Nomor Pendaftaran Merek	:	IDM000738004
Status	:	Didaftar
Tanggal Penerimaan Merek	:	26 September 2018
Masa Perlindungan Merek	:	26 September 2018 sampai dengan 26 September 2028
Kelas	:	36
Jenis Barang/Jasa	:	Biro akomodasi (apartemen), Pengelolaan rumah apartemen, Penyewaan apartemen, Agen perumahan, Pembiayaan sewa-beli, Sewa-guna tanah dan bangunan pemukiman, Agen tanah dan bangunan pemukiman, Sewa-guna tanah dan bangunan pemukiman, Pengelolaan tanah dan bangunan pemukiman, Penyewaan kantor (real estate), Penyewaan apartemen

Etiket Merek

:



viii. WILL MARC DISTRICT + LOGO WM

Nama Merek	:	WILL MARC DISTRICT + LOGO WM
Nomor Permohonan Merek	:	J002018048014
Nomor Pendaftaran Merek	:	IDM000738045
Status	:	Didaftar
Tanggal Penerimaan Merek	:	26 September 2018
Masa Perlindungan Merek	:	26 September 2018 sampai dengan 26 September 2028
Kelas	:	36
Jenis Barang/Jasa	:	Biro akomodasi (apartemen), Pengelolaan rumah apartemen, Penyewaan apartemen, Agen perumahan, Pembiayaan sewa-beli, Sewa-guna tanah dan bangunan pemukiman, Agen tanah dan bangunan pemukiman, Sewa-guna tanah dan bangunan pemukiman, Pengelolaan tanah dan bangunan pemukiman, Penyewaan kantor (real estate), Penyewaan apartemen

Etiket Merek

:



ix. YUKATA SUITES + LOGO

Nama Merek	:	YUKATA SUITES + LOGO
Nomor Permohonan Merek	:	J002017030166
Nomor Pendaftaran Merek	:	IDM000736906
Status	:	Didaftar
Tanggal Penerimaan Merek	:	6 Juli 2017
Masa Perlindungan Merek	:	6 Juli 2017 sampai dengan 6 Juli 2027

Kelas : 36
Jenis Barang/Jasa : Agen property (apartemen); Agen tanah dan bangunan (Property); Penyewaan apartemen; apartemen; Jual-beli apartemen; Agen tanah dan bangunan pemukiman; Agen perumahan; bangunan (Property); Penilaian tanah dan bangunan pemukiman; pialang tanah dan bangunan pemukiman; Jasa pengelolaan real estate dan property; Pengelolaan tanah dan bangunan pemukiman; Pengelolaan apartemen; Pendirian, Pembiayaan sewa-beli; Pengumpulan sewa; Penagihan uang sewa; Penyelenggaraan penagihan; Penyewaan kantor (Real estate); Penyewaan flat; Biro akomodasi (apartemen); Pengelolaan, rumah apartemen, sewa-guna tanah pertanian; Sewa-guna tanah dan bangunan pemukiman; Jual/beli/sewa tanah dan pembiayaan sewa-beli; Pengumpulan sewa; Penagihan uang sewa; Penyelenggara penagihan.

Etiket Merek :



x. HOLDWELL BUSINESS PARK LAMPUNG

Nama Merek : **HOLDWELL BUSINESS PARK LAMPUNG**
Nomor Permohonan Merek : JID2021050573
Nomor Pendaftaran Merek : IDM000985944
Status : (TM) Didaftar
Tanggal Penerimaan Merek : 30 Juli 2021
Masa Perlindungan Merek : 30 Juli 2021 sampai dengan 30 Juli 2031
Kelas : 37
Jenis Barang/Jasa : pengembangan real estat [jasa bangunan dan konstruksi]; konstruksi; konstruksi dan pemeliharaan kompleks bangunan, bangunan tempat tinggal, perumahan, bangunan komersial, pusat perbelanjaan, gedung perkantoran dan struktur parkir; konstruksi dan pemeliharaan bangunan; konstruksi dan pemeliharaan rumah liburan, kamp liburan, akomodasi sementara, hotel dan hotel perumahan; konstruksi dan renovasi bangunan dan rumah tinggal; konstruksi, pemeliharaan dan renovasi properti; konstruksi bangunan perumahan dan komersial; konstruksi bangunan; konstruksi dan perbaikan bangunan.

Etiket Merek :



xi. NOBLE SPRING residence

Nama Merek : **NOBLE SPRING residence**
Nomor Permohonan Merek : JID2021050564
Nomor Pendaftaran Merek : IDM000986006
Status : (TM) Didaftar

Tanggal Penerimaan Merek : 30 Juli 2021
Masa Perlindungan Merek : 30 Juli 2021 sampai dengan 30 Juli 2031
Kelas : 37
Jenis Barang/Jasa : pengembangan real estat [jasa bangunan dan konstruksi]; konstruksi; konstruksi dan pemeliharaan kompleks bangunan, bangunan tempat tinggal, perumahan, bangunan komersial, pusat perbelanjaan, gedung perkantoran dan struktur parkir; konstruksi dan pemeliharaan bangunan; konstruksi dan pemeliharaan rumah liburan, kamp liburan, akomodasi sementara, hotel dan hotel perumahan; konstruksi dan renovasi bangunan dan rumah tinggal; konstruksi, pemeliharaan dan renovasi properti; konstruksi bangunan perumahan dan komersial; konstruksi bangunan; konstruksi dan perbaikan bangunan.

Etiket Merek :



NOBLE SPRING

residence

xii. Collins Boulevard

Nama Merek : **Collins Boulevard**
Nomor Permohonan Merek : JID2021033952
Nomor Pendaftaran Merek : IDM000974488
Status : (TM) Didaftar
Tanggal Penerimaan Merek : 18 Mei 2021
Masa Perlindungan Merek : 19 Mei 2021 sampai dengan 19 Mei 2031
Kelas : 37
Jenis Barang/Jasa : jasa kontraktor properti, konstruksi, pemeliharaan dan renovasi properti, manajemen proyek pembangunan gedung di tempat [pengawasan konstruksi], pembangunan dan pemeliharaan apartemen, studio, bungalow, vila, dan pondok, pengembangan perumahan (jasa pembangunan gedung), pengembangan properti (jasa gedung dan pembangunan), pengembangan properti (jasa pembangunan gedung)

Etiket Merek :



xiii. Collins Boulevard

Nama Merek : **Collins Boulevard**
Nomor Permohonan Merek : JID2021063002
Nomor Pendaftaran Merek : IDM000996571
Status : (TM) Didaftar
Tanggal Penerimaan Merek : 21 September 2021
Masa Perlindungan Merek : 21 September 2021 sampai dengan 21 September 2031
Kelas : 37
Jenis Barang/Jasa : jasa kontraktor properti, konstruksi, pemeliharaan dan renovasi properti, manajemen proyek pembangunan gedung di tempat [pengawasan konstruksi], pembangunan

dan pemeliharaan apartemen, studio, bungalow, vila, dan pondok, pengembangan perumahan (jasa pembangunan gedung), pengembangan properti (jasa gedung dan pembangunan), pengembangan properti (jasa pembangunan gedung)

Etiket Merek

:



xiv. The Scott Residence + Logo

Nama Merek : The Scott Residence + Logo
Nomor Permohonan Merek : J002019042572
Nomor Pendaftaran Merek : IDM000837747
Status : (TM) Didaftar
Tanggal Penerimaan Merek : 2 Agustus 2019
Masa Perlindungan Merek : 2 Agustus 2019 sampai dengan 2 Agustus 2029
Kelas : 36
Jenis Barang/Jasa : Biro akomodasi (apartemen), Pengelolaan rumahh apartemen, Penyewaan apartemenAgen perumahan, Pembiayaan sewa-beli, Sewa-guna tanah dan bangunan pemukiman, Agen tanah dan bangunan pemukiman, Sewa-guna tanah dan bangunan pemukiman, Pengelolaan tanah dan bangunan pemukiman, Penyewaan kantor (real estate), Penyewaan apartemen

Etiket Merek

:



xv. Tana Mori

Nama Merek : Tana Mori
Nomor Permohonan Merek : JID2022015689
Nomor Pendaftaran Merek : N/A
Status : (TM) Untuk Didaftar
Tanggal Penerimaan Merek : 25 Februari 2022
Masa Perlindungan Merek : Masa perlindungan merek belum terdaftar
Kelas : 37
Jenis Barang/Jasa : informasi konstruksi, modifikasi dan adaptasi pusat perbelanjaan, jasa konstruksi dalam sifat pekerjaan tanah, jasa konstruksi menggunakan beton, jasa konstruksi, perbaikan, pemeliharaan dan pemasangan, jasa konstruksi, yaitu, paving beton, jasa konstruksi, yaitu, pengaspalan aspal, jasa konstruksi, yaitu, penggalian, jasa konsultasi yang berkaitan dengan konstruksi bangunan, jasa konsultasi yang berkaitan dengan konstruksi bangunan dan struktur lainnya, jasa pengawasan konstruksi bangunan untuk proyek real estat, jasa teknik konstruksi [konsultasi konstruksi], jasa teknik konstruksi [pengawasan konstruksi], Kegiatan khusus pemasangan berbagai pondasi dan tiang pancang untuk gedung, jalan/jembatan, bangunan pengairan, dermaga dan sejenisnya sebagai bagian dari pekerjaan yang tercakup dalam konstruksi gedung dan konstruksi bangunan sipil dan

biasanya dikerjakan atas dasar subkontrak, konstruksi, Konstruksi bangunan, konstruksi bangunan dan struktur lainnya, konstruksi bangunan industri, konstruksi bangunan komersial, konstruksi bangunan kustom, konstruksi bangunan tempat tinggal, konstruksi dan pemeliharaan bangunan, konstruksi dan pemeliharaan kompleks bangunan, bangunan tempat tinggal, perumahan, bangunan komersial, pusat perbelanjaan, gedung perkantoran dan struktur parkir, konstruksi dan pemeliharaan pusat olahraga, klub kesehatan, pusat rekreasi dan kompleks rekreasi, konstruksi dan pemeliharaan rumah liburan, kamp liburan, akomodasi sementara, hotel dan hotel perumahan, konstruksi dan perbaikan bangunan, konstruksi dan perbaikan bangunan dan rumah tinggal, konstruksi dan perbaikan bangunan dan struktur lainnya, konstruksi dan perbaikan rumah, konstruksi dan renovasi bangunan, konstruksi dan renovasi bangunan dan struktur lainnya, Konstruksi dari jalan air atau terusan, pelabuhan dan sarana jalur sungai, dok (pangkalan), pintu air dan lain-lain, bendungan dan tanggul, konstruksi interior bangunan, konstruksi jalan, konstruksi jalan kustom, konstruksi pabean dan renovasi bangunan, konstruksi pekerjaan umum, Konstruksi pusat perbelanjaan, Konstruksi selain bangunan, seperti fasilitas olahraga di luar ruangan, Konstruksi, instalasi, pemasangan, perbaikan, pemeliharaan dan perbaikan eksterior dan interior bangunan, konstruksi, pemeliharaan dan renovasi bangunan, konstruksi, pemeliharaan dan renovasi pekerjaan umum, konstruksi, pemeliharaan dan renovasi properti, konstruksi, perbaikan dan pemeliharaan bangunan, konstruksi, perbaikan dan pemeliharaan bangunan, dan memberikan informasi yang berkaitan dengannya, konsultasi konstruksi dan pemasangan pusat dan kompleks komersial, konsultasi yang berkaitan dengan konstruksi perumahan dan bangunan, konsultasi yang berkaitan dengan pengawasan konstruksi bangunan, layanan konsultasi dan informasi yang berkaitan dengan konstruksi, layanan konsultasi yang berkaitan dengan konstruksi bangunan, Manajemen konstruksi (pengawasan), manajemen proyek pembangunan gedung di tempat [pengawasan konstruksi], memberikan informasi yang berkaitan dengan jasa konstruksi, perbaikan, restorasi, pemeliharaan dan pemasangan, menyediakan informasi online terkait dengan konstruksi bangunan, dan layanan perbaikan dan pemasangan, pengawasan konstruksi bangunan dan manajemen proses konstruksi di tempat konstruksi, pengawasan konstruksi di tempat, pengembangan real estat [jasa bangunan dan konstruksi], penyediaan informasi konstruksi

Etiket Merek

:



**xvi. Sequoia Hills A Breathing City
Nama Merek**

: Sequoia Hills A Breathing City

Nomor Permohonan Merek	: JID2021053919
Nomor Pendaftaran Merek	: IDM001015392
Status	: (TM) Didaftar
Tanggal Penerimaan Merek	: 16 Agustus 2021
Masa Perlindungan Merek	: 16 Agustus 2021 sampai dengan 16 Agustus 2031
Kelas	: 37
Jenis Barang/Jasa	: jasa konstruksi, pemeliharaan, pembersihan dan perbaikan, konstruksi, konstruksi apartemen, konstruksi bangunan, konstruksi bangunan kustom, konstruksi bangunan perumahan dan komersial, konstruksi dan pemeliharaan bangunan, konstruksi dan pemeliharaan kompleks bangunan, bangunan tempat tinggal, perumahan, bangunan komersial, pusat perbelanjaan, gedung perkantoran dan struktur parkir, Konstruksi dan perbaikan gedung, konstruksi dan renovasi bangunan, konstruksi, pemeliharaan dan renovasi bangunan, konstruksi, pemeliharaan dan renovasi properti, konstruksi, perbaikan dan pemeliharaan bangunan, konsultasi yang berkaitan dengan konstruksi perumahan dan bangunan, pengembangan real estat [jasa bangunan dan konstruksi]

Etiket Merek :



Sequoia Hills
A BREATHING CITY

13. KETERANGAN TENTANG INDUSTRI DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN

Tinjauan Makroekonomi Indonesia

Laporan World Economic Outlook (WEO) International Monetary Fund (IMF) edisi Juli 2022 menunjukkan bahwa perekonomian global mencatatkan pertumbuhan sebesar 6,1% di 2021. Sedangkan perekonomian global diprediksi mengalami moderasi ke level 3,2% di 2022 atau turun -0,4 *percentage points* dibandingkan WEO April 2022 dan berada di level 2,9% di 2023.

	Y on Y					
	2020	2021	Projections		Perubahan dari April 2022	
			2022	2023	2022	2023
Dunia	-3,1	6,1	3,2	2,9	-0,4	-0,7
United States	-3,4	5,7	2,3	1,0	-1,4	-1,3
Euro Area	-6,3	5,4	2,6	1,2	-0,2	-1,1
Japan	-4,5	1,7	1,7	1,7	-0,7	-0,6
United Kingdom	-9,3	7,4	3,2	0,5	-0,5	-0,7
China	2,2	8,1	3,3	4,6	-1,1	-0,5
India 4/	-6,6	8,7	7,4	6,1	-0,8	-0,8
ASEAN-5 b/	-3,4	3,4	5,3	5,1	0,0	-0,8

Sumber : IMF

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), kinerja ekonomi Indonesia terus menguat pada triwulan III 2022, di tengah perlambatan ekonomi global dan kenaikan inflasi domestik. Perkembangan tersebut tercermin pada pertumbuhan ekonomi triwulan III 2022 yang mencapai 5,72% (yoy), lebih tinggi dari capaian triwulan sebelumnya sebesar 5,45% (yoy). Kinerja ekonomi yang tetap kuat tersebut ditopang oleh berlanjutnya perbaikan permintaan domestik dan tetap tingginya kinerja ekspor. Perbaikan ekonomi nasional juga tercermin pada kinerja berbagai lapangan usaha dan seluruh wilayah yang tetap baik. Ke depan, pertumbuhan ekonomi diprakirakan tetap kuat didorong oleh perbaikan permintaan domestik

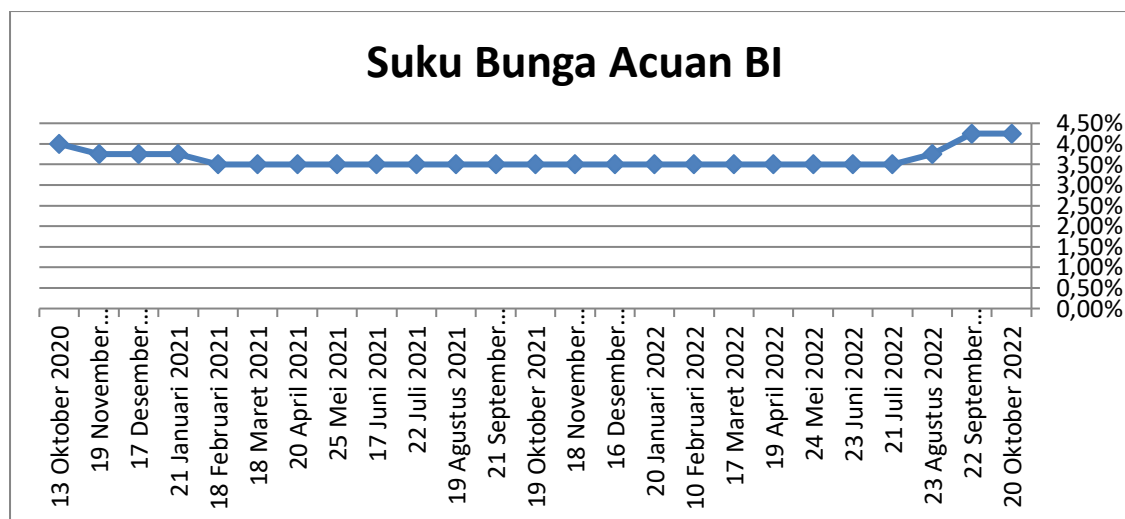
sejalan dengan terus meningkatnya mobilitas dan berlanjutnya penyelesaian Program Strategis Nasional (PSN). Namun demikian, dampak perlambatan ekonomi global terhadap kinerja ekspor dan potensi tertahannya konsumsi rumah tangga akibat kenaikan inflasi patut diwaspadai.

Inflasi

Berdasarkan data BPS, inflasi Indeks Harga Konsumen (IHK) pada 2021 tetap rendah dan berada di bawah kisaran sasaran $3,0 \pm 1\%$. Inflasi IHK 2021 tercatat sebesar 1,87% (yoy), meningkat dibandingkan dengan inflasi IHK 2020 sebesar 1,68% (yoy). Inflasi yang rendah pada tahun 2021 tersebut dipengaruhi oleh permintaan domestik yang belum kuat sebagai dampak pandemi Covid-19, pasokan yang memadai, dan sinergi kebijakan Bank Indonesia dan Pemerintah baik di tingkat pusat maupun daerah dalam menjaga kestabilan harga.

Inflasi 2021 yang rendah dipengaruhi inflasi inti yang tercatat sebesar 1,56% (yoy), sedikit menurun dibandingkan inflasi inti tahun sebelumnya. Rendahnya inflasi inti terutama dipengaruhi oleh belum kuatnya permintaan domestik seiring dengan kebijakan pembatasan mobilitas yang harus ditempuh untuk mencegah penyebaran Covid-19 di tengah pengaruh tekanan harga global ke domestik yang minimal.

Tingkat Suku Bunga



Sumber : Bank Indonesia

Rapat Dewan Gubernur (RDG) Bank Indonesia pada 19-20 Oktober 2022 memutuskan untuk menaikkan BI 7-Day Reverse Repo Rate (BI7DRR) sebesar 50 bps menjadi 4,75%, suku bunga Deposit Facility sebesar 50 bps menjadi 4,00%, dan suku bunga Lending Facility sebesar 50 bps menjadi 5,50%.

Pasar uang, suku bunga Indonesia pada 19 Oktober 2022 naik 102 bps dibandingkan dengan akhir Juli 2022 menjadi sebesar 3,82%, sejalan dengan kenaikan BI7DRR dan penguatan strategi operasi moneter Bank Indonesia. Imbal hasil SBN tenor jangka pendek meningkat 114 bps, sementara imbal hasil SBN tenor jangka panjang relatif terjaga. Sementara itu, kenaikan suku bunga perbankan, baik suku bunga dana maupun suku bunga kredit, lebih terbatas seiring dengan likuiditas yang masih longgar yang memperpanjang efek tunda (*lag effect*) transmisi suku bunga kebijakan pada suku bunga dana dan kredit.

Prospek Usaha Perseroan

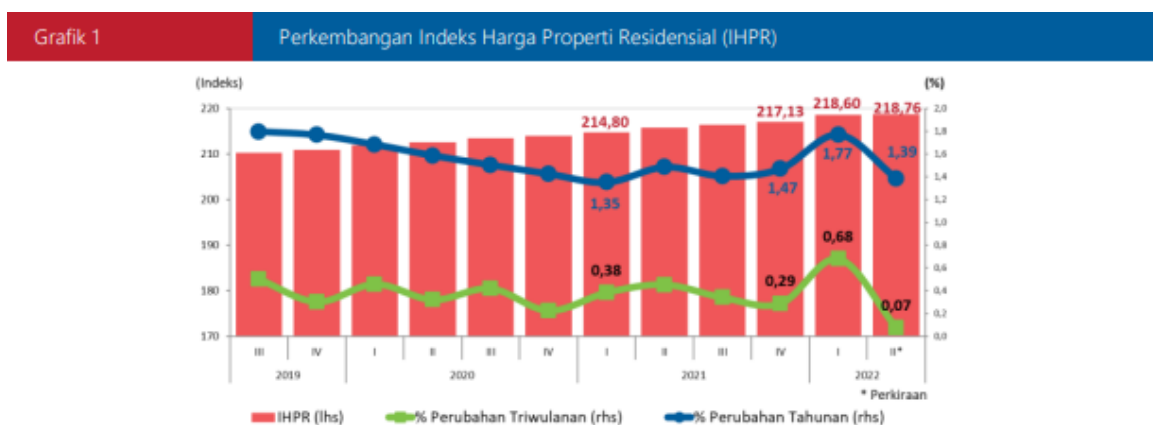
Prospek Industri Properti

Hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia mengindikasikan harga properti residensial di pasar primer tumbuh meningkat pada triwulan I-2022. Hal ini tercermin dari pertumbuhan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) triwulan I-2022 yang tercatat 1,87% (yoy), lebih tinggi dari pertumbuhan pada

triwulan sebelumnya sebesar 1,47% (yoy). Sementara itu, harga properti residensial di pasar primer diperkirakan akan tumbuh terbatas pada triwulan II-2022 sebesar 1,16% (yoy).

Dari sisi penjualan, hasil survei triwulan I-2022 mengindikasikan adanya perbaikan penjualan properti residensial di pasar primer meskipun masih terkontraksi. Perbaikan tersebut tercermin dari penjualan properti residensial yang terkontraksi sebesar 10,11% (yoy) pada triwulan I-2022, lebih baik dari kontraksi triwulan sebelumnya sebesar 11,60% (yoy).

Hasil survei juga menunjukkan bahwa pembiayaan nonperbankan masih menjadi sumber pembiayaan utama untuk pembangunan properti residensial. Pada triwulan I-2022, sebesar 65,50% dari total kebutuhan modal pembangunan proyek perumahan berasal dari dana internal. Sementara itu, dari sisi konsumen, pembiayaan perbankan dengan fasilitas KPR masih menjadi pilihan utama dalam pembelian properti residensial dengan pangsa sebesar 69,54% dari total pembiayaan.



Sumber : Bank Indonesia

X. EKUITAS

Tabel di bawah ini menyajikan Ikhtisar data keuangan konsolidasian penting Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada 30 Juni 2022 dan untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2021 dan 2020, yang telah disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan (SAK), yang laporannya tercantum dalam Prospektus ini, telah diaudit oleh KAP Anwar dan Rekan, akuntan publik independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Publik Indonesia (IAPI), dengan opini tanpa modifikasian, yang laporannya tanggal 24 November 2022. Laporan Akuntan Publik tersebut ditandatangani oleh Christiadi Tjahnadi.

(dalam ribuan Rupiah)

Uraian	30 Juni 2022	31 Desember 2021	2020
Modal saham – nilai Rp 100 per saham pada 30 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 2020			
Modal dasar, ditempatkan dan disetor penuh 4.404.476 saham pada tanggal 30 Juni 2022. 4.373.555 saham pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020	440.447.583	437.355.521	437.336.359
Tambahan modal disetor	114.224.258	105.566.486	105.512.832
Saham treasuri	(55.831.440)	-	-
Penghasilan komprehensif lain	60.919.786	60.724.460	60.029.419
Saldo laba			
Telah ditentukan penggunaannya	22.999.052	22.999.052	4.362.238
Belum ditentukan penggunaannya	99.187	29.461.915	78.942.011
Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	582.858.426	656.107.434	686.182.859
Kepentingan nonpengendali	(11.688.168)	925.820	20.468.833
Total Ekuitas	571.170.258	657.033.254	706.651.692

Selain yang disebutkan di atas, setelah tanggal Laporan Keuangan Audit per 30 Juni 2022, hingga sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran, tidak ada lagi perubahan struktur permodalan yang terjadi.

Perseroan telah mengajukan Pernyataan Pendaftaran kepada OJK dalam rangka Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I sejumlah sebanyak-banyaknya 147.795.558 (seratus empat puluh tujuh juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu lima ratus lima puluh delapan) lembar yang memiliki nilai nominal Rp 100 (seratus Rupiah) per saham dengan harga penawaran sebesar Rp 900 (sembilan ratus Rupiah).

Dalam rangka PMHMETD I ini, Perseroan secara bersamaan akan menerbitkan sebanyak-banyaknya 147.795.558 (seratus empat puluh tujuh juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu lima ratus lima puluh delapan) lembar Waran Seri II, dimana Waran Seri I dan Waran Seri II merupakan 8,54% (delapan koma lima empat persen) dari total modal ditempatkan dan disetor penuh saat Pernyataan Pendaftaran. Untuk setiap 1 (satu) Saham Hasil Pelaksanaan HMETD tersebut melekat 1 (satu) Waran Seri II yang diberikan secara Cuma-cuma sebagai insentif bagi pemegang saham PT Perintis Trinita Properti Tbk., dan/atau pemegang HMETD yang melaksanakan haknya) dengan Harga Pelaksanaan Rp 1.100 (seribu seratus Rupiah) setiap saham sehingga seluruhnya berjumlah sebanyak-banyaknya Rp162.575.113.800,- (seratus enam puluh dua miliar lima ratus tujuh puluh lima juta seratus tiga belas ribu delapan ratus Rupiah).

Apabila PMHMETD I dan pelaksanaan Waran Seri II terjadi pada tanggal 30 Juni 2022, maka proforma ekuitas pada tanggal tersebut adalah sebagai berikut:

**Perubahan Ekuitas Setelah Tanggal 30 Juni 2022 Jika Diasumsikan Pada Tanggal tersebut
Dilaksanakan PMHMETD I dan Waran Seri II**

(dalam ribuan Rupiah)

Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Pemilik Entitas Induk

Uraian	Modal ditempatkan dan disetor	Tambahkan Modal Disetor	Saham Tresuri	Penghasilan Komprehensif Lain	Saldo Laba		Kepentingan non pengendali	Total Ekuitas
					Telah Ditetapkan Penggunaannya	Belum Ditetapkan Penggunaannya		
Posisi Ekuitas menurut laporan keuangan per tanggal 30 Juni 2022 dengan nilai nominal per saham Rp 100 per saham Sebanyak-banyaknya 147.795.558 saham dari PMHMETD I dengan nilai nominal Rp 100 setiap saham dengan harga penawaran sebesar Rp900 setiap saham Sebanyak-banyaknya 147.795.558 Waran Seri II dengan nilai nominal Rp 100 setiap saham dengan harga penawaran sebesar Rp1.100 setiap saham	440.447.583	114.224.258	(55.831.440)	60.919.786	22.999.052	99.187	(11.688.168)	571.170.258
Biaya Emisi		(3.993.750)						(3.993.750)
Proforma Ekuitas pada tanggal 30 Juni 2022 setelah PMHMETD I dan Pelaksanaan Waran Seri II	470.006.695	376.262.512	(55.831.440)	60.919.786	22.999.052	99.187	(11.688.168)	862.767.624

XI. KEBIJAKAN DIVIDEN

Pemegang Saham Baru dalam rangka PMHMETD I ini mempunyai hak yang sama dan sederajat dengan pemegang saham Perseroan lama lainnya, termasuk hak untuk menerima dividen yang mungkin dibagikan setelah PMHMETD I ini.

Sesuai ketentuan di dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk UUPT dan perubahannya, setiap rencana pembagian dividen wajib mendapatkan persetujuan RUPS sebagaimana diusulkan oleh Direksi suatu Perseroan terbatas. Selaras dengan hal tersebut, anggaran dasar Perseroan telah menetapkan bahwa dividen hanya dapat dibayarkan sesuai dengan kemampuan keuangan Perseroan berdasarkan keputusan yang diambil dalam RUPS. Direksi dapat mengubah kebijakan dividen sewaktu-waktu sepanjang mendapat persetujuan dari RUPS.

Direksi Perseroan dengan mengindahkan ketentuan anggaran dasar Perseroan, tingkat kesehatan keuangan, tingkat kecukupan modal, dan arus kas Perseroan dalam rangka mencapai tingkat pertumbuhan yang optimal di masa yang akan datang, termasuk juga memperhatikan kewajiban Perseroan membentuk dana cadangan, merencanakan untuk mengusulkan pembagian dividen tunai kepada masing-masing pemegang saham Perseroan yang namanya tercantum di dalam DPS Perseroan yang memuat nama pemegang saham yang berhak untuk menerima dividen, sekurang-kurangnya 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun mulai tahun buku 2023, setelah Perseroan diperkirakan dapat memperoleh laba bersih, oleh karenanya diperkirakan memiliki kemampuan membagikan dividen dengan memperhatikan ketentuan Pasal 71 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) UUPT. Kebijakan dividen yang diusulkan Direksi adalah dengan jumlah sebanyak-banyaknya 25% (dua puluh lima persen) dari laba bersih Perseroan setelah dipotong pajak, kecuali ditentukan lain dalam RUPS.

Perseroan dan/atau Perusahaan Anak tidak dibatasi oleh ketentuan perjanjian-perjanjian yang dapat merugikan pemegang saham publik terkait dengan kebijakan pembagian dividen kepada para pemegang saham Perseroan maupun Perusahaan Anak.

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan belum pernah membagikan dividen.

XII. PERPAJAKAN

Perpajakan Untuk Pemegang Saham

Sesuai dengan Undang-Undang No.7 tahun 1983 yang diubah terakhir oleh Undang-Undang No.36 tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan, dividen atau bagian laba yang diterima atau diperoleh perseroan terbatas Wajib Pajak dalam negeri, koperasi, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah, dari penyertaan modal pada badan usaha yang didirikan dan bertempat kedudukan di Indonesia tidak dikenakan Pajak Penghasilan jika semua kondisi di bawah ini dipenuhi:

1. Dividen berasal dari cadangan laba yang ditahan; dan
2. Bagi perseroan terbatas, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah yang menerima dividen, kepemilikan saham pada badan yang memberikan dividen paling rendah 25,0% dari jumlah modal yang disetor.

Sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.651/KMK.04/1994 tanggal 29 Desember 1994 tentang Bidang-bidang Penanaman Modal Tertentu yang Memberikan Penghasilan kepada Dana Pensiun yang Tidak Termasuk sebagai Obyek Pajak Penghasilan, maka penghasilan yang atau diperoleh Dana Pensiun yang pendiriannya telah disahkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia tidak termasuk sebagai obyek Pajak Penghasilan apabila penghasilan tersebut diterima atau diperoleh dari penanaman modal antara lain dividen dari saham pada Perseroan Terbatas yang tercatat di Bursa Efek di Indonesia.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.41 tahun 1994 juncto Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.14 tahun 1997 tentang Pajak Penghasilan Atas penghasilan Dari Transaksi Penjualan Saham Di Bursa Efek telah ditetapkan sebagai berikut:

1. Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi dan badan dari transaksi penjualan saham di bursa efek dipungut Pajak Penghasilan sebesar 0,1% (nol koma satu persen) dari jumlah bruto nilai transaksi dan bersifat final, pembayaran dilakukan dengan cara pemotongan oleh penyelenggara bursa efek melalui Perantara Pedagang Efek pada saat pelunasan transaksi penjualan saham;
2. Pemilik saham pendiri dikenakan tambahan Pajak Penghasilan yang bersifat final sebesar 0,5% (nol koma lima persen) dari nilai saham perusahaan pada saat Penawaran Umum Perdana Saham;
3. Penyetoran tambahan Pajak Penghasilan yang terutang dapat dilakukan oleh perusahaan atas nama masing-masing pemilik saham pendiri dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah saham tersebut diperdagangkan di bursa efek. Namun apabila pemilik saham pendiri tidak memilih ketentuan sebagaimana dimaksud dalam butir 2 di atas, maka perhitungan Pajak Penghasilannya dilakukan berdasarkan tarif Pajak Penghasilan yang berlaku umum sesuai dengan Pasal 17 Undang-Undang Republik Indonesia No.36 tahun 2008.

Peraturan Pemerintah atas penghasilan dari transaksi penjualan saham di bursa efek di atas juga berlaku untuk dana pensiun yang pendiriannya telah disahkan oleh Menteri Keuangan republik Indonesia. Pajak Penghasilan atas dividen saham akan dikenakan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No.7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No.36 Tahun 2008 (berlaku efektif 1 Januari 2010).

Dividen yang diterima atau diperoleh pemegang saham Wajib Pajak Dalam Negeri selain dari pihakpihak yang memenuhi syarat di atas dan bentuk usaha tetap dari Wajib Pajak luar negeri dikenakan Pajak Penghasilan sesuai pasal 23 Undang-Undang No.36 tahun 2008. Perusahaan yang membayar dividen harus memotong pajak penghasilan pasal 23 sebesar 15% (lima belas) persen dari jumlah bruto sesuai dengan pasal 23 Undang-Undang Pajak Penghasilan. Pemotongan pajak penghasilan pasal 23 merupakan kredit pajak untuk pajak penghasilan tahunan yang terhutang oleh pemegang saham Wajib Pajak Dalam Negeri dan bentuk usaha tetap. Besarnya tarif yang dikenakan atas penghasilan berupa dividen yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat 2c, tarif yang dikenakan atas penghasilan berupa dividen yang dibagikan kepada Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri

adalah paling tinggi sebesar 10% (sepuluh persen) dan bersifat final. Penetapan mengenai besarnya tarif tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (2d) diatur dengan Peraturan Pemerintah No.19 tahun 2010 tentang Pajak Penghasilan atas Dividen yang Diterima atau Diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi dalam Negeri.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 9 Tahun 2021 tentang Perlakuan Perpajakan untuk Mendukung Kemudahan Berusaha, pengecualian penghasilan berupa dividen atau penghasilan lain dari objek Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf f Undang-Undang Pajak Penghasilan berlaku untuk dividen atau penghasilan lain yang diterima atau diperoleh oleh Wajib Pajak orang pribadi dan badan dalam negeri sejak diundangkannya Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Dividen yang dikecualikan dari objek Pajak Penghasilan tersebut merupakan dividen yang dibagikan berdasarkan rapat umum pemegang saham atau dividen interim sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, termasuk rapat sejenis dan mekanisme pembagian dividen sejenis.

Dividen yang dibayarkan kepada Wajib Pajak Dalam Negeri (termasuk Bentuk Usaha Tetap) yang tidak memenuhi ketentuan Pasal 4 ayat 3 huruf (f) Undang-Undang Republik Indonesia No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 di atas, maka atas pembayaran dividen tersebut dikenakan pemotongan Pajak Penghasilan Pasal 23 sebesar 15% dari jumlah bruto sebagaimana diatur di dalam Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 36 Tahun 2008. Lebih lanjut, sesuai ketentuan Pasal 23 ayat (1a) maka apabila Wajib Pajak yang menerima atau memperoleh penghasilan dividen tersebut tidak memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak, besarnya tarif pemotongan adalah lebih tinggi 100% dari tarif yang semula dimaksud atau sebesar 30% dari penerimaan brutonya.

Dividen yang dibayarkan kepada Wajib Pajak Luar Negeri akan dikenakan tarif 20% dari kas yang dibayarkan (dalam hal dividen tunai) atau 20% dari nilai pari (dalam hal dividen saham) atau tarif yang lebih rendah dalam hal pembayaran dividen dilakukan kepada mereka yang merupakan penduduk dari suatu Negara yang telah menandatangani Perjanjian Penghindaran Pajak Berganda (P3B) dengan Indonesia, dengan memenuhi ketentuan sebagaimana diatur di dalam Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-61/PJ/2009 tentang Tata Cara Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda, sebagaimana telah diubah dengan PER-24/PJ/2010.

Agar Wajib Pajak Luar Negeri (WPLN) tersebut dapat menerapkan tarif sesuai P3B, maka sesuai dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-61/PJ/2009 tentang Tata Cara Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda, sebagaimana telah diubah dengan PER-24/PJ/2010, Wajib Pajak Luar Negeri diwajibkan untuk melampirkan Surat Keterangan Domisili (SKD)/Certificate of Domicile of Non Resident for Indonesia Tax Withholding yaitu:

1. Form-DGT 1 atau;
2. Form-DGT 2 untuk bank dan WPLN yang menerima atau memperoleh penghasilan melalui kustodian sehubungan dengan penghasilan dari transaksi pengalihan saham atau obligasi yang diperdagangkan atau dilaporkan di pasar modal di Indonesia selain bunga dan dividen serta WPLN yang berbentuk dana pensiun yang pendiriannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan di negara mitra dan merupakan subjek pajak di negara mitra;
3. Form SKD yang lazim diterbitkan oleh negara mitra dalam hal Competent Authority di negara mitra tidak berkenan menandatangani Form DGT-1 / DGT-2, dengan syarat:
 - Form SKD tersebut diterbitkan menggunakan Bahasa Inggris;
 - Diterbitkan pada atau setelah tanggal 1 Januari 2010;
 - Berupa dokumen asli atau dokumen fotokopi yang telah dilegalisasi oleh Kantor Pelayanan Pajak tempat salah satu Pemotong/Pemungut Pajak terdaftar sebagai Wajib Pajak;
 - Sekurang-kurangnya mencantumkan informasi mengenai nama WPLN; dan
 - Mencantumkan tanda tangan pejabat yang berwenang, wakilnya yang sah, atau pejabat kantor pajak yang berwenang di negara mitra P3B atau tanda yang setara dengan tanda tangan sesuai dengan kelaziman di negara mitra P3B dan nama pejabat dimaksud.

Di samping persyaratan Form-DGT1 atau Form DGT-2 atau Form SKD Negara Mitra maka sesuai dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-62/PJ/2009 tentang Pencegahan Penyalahgunaan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda sebagaimana telah diubah dengan PER-25/PJ/2010 tanggal 30 April 2010 maka WPLN wajib memenuhi persyaratan sebagai Beneficial Owner atau pemilik yang sebenarnya atas manfaat ekonomis dari penghasilan.

XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang membantu dan berperan dalam Penawaran Umum ini adalah sebagai berikut:

1. AKUNTAN PUBLIK

Akuntan Publik	:	Anwar & Rekan Gedung Permata Kuningan Lantai 5, Jl. Kuningan Mulia Kav. 9C, RT.6/RW.1 Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12980 Telp.: (021) 83 780 750 Fax.: (021) 83 780 735
Nama Rekan	:	Christiadi Tjahnadi
STTD	:	STTD.AP-422/PM.22/2018 tanggal 9 Februari 2018
Asosiasi	:	Institut Akuntan Publik Indonesia
Pedoman Kerja	:	Standar Profesional Akuntan Publik
Surat Penunjukan	:	No. 120/CORSEC/PTP/XI/2021 tanggal 10 November 2021
Tugas dan Kewajiban Pokok	:	

Fungsi utama Akuntan Publik dalam rangka PMHMETD I ini adalah melaksanakan audit berdasarkan Standar Profesional Akuntan Publik yang ditetapkan oleh IAPI. Standar tersebut mengharuskan akuntan publik untuk merencanakan dan melaksanakan audit agar akuntan publik memperoleh keyakinan memadai bahwa laporan keuangan bebas dari salah saji material. Suatu audit meliputi pemeriksaan, atas dasar pengujian, bukti-bukti yang mendukung jumlah-jumlah dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Audit juga meliputi penilaian atas Prinsip Akuntansi yang digunakan dari estimasi signifikan yang dibuat oleh manajemen, serta penilaian terhadap penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

2. KONSULTAN HUKUM

Konsultan Hukum	:	Andreas, Sheila & Partners Law Office Tokopedia Care Tower 3 Ciputra International, Lantai 19, Suite 19-01 Jl. Lingkar Luar Barat No. 101 Jakarta Barat 11740 – Indonesia Telp : (021) 39700588 Fax : (021) 39700590
Nama Rekan	:	Eka Prasetya Utama, S.H.
Nomor STTD	:	STTD.KH-427/PM.223/2021
Keanggotaan Asosiasi	:	Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal (HKHPM) No. 202104 Perhimpunan Advokat Indonesia (PERADI) Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal
Surat Penunjukan	:	No. 119/CORSEC/PTP/XI/2021 tanggal 10 November 2021
Pedoman Kerja	:	Standar Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal, Lampiran dari Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal No. 02/HKHPM/VIII/2018 tanggal 8 Agustus 2018 sebagaimana telah diubah berdasarkan Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal No. 03/HKHPM/XII/2021 tanggal 10 November 2021
Tugas dan Kewajiban Pokok	:	

Fungsi utama Konsultan Hukum dalam rangka PMHMETD I ini adalah memberikan Pendapat Hukum mengenai Perseroan dalam rangka PMHMETD I ini. Konsultan Hukum melakukan uji tuntas dari segi hukum atas fakta mengenai Perseroan dan keterangan lain yang berhubungan dengan itu sebagaimana disampaikan oleh Perseroan. Hasil uji tuntas mana telah dimuat dalam Laporan Hasil Uji Tuntas yang menjadi dasar dari Pendapat Hukum sehubungan dengan PMHMETD I ini sepanjang menyangkut segi

hukum. Tugas lainnya adalah meneliti informasi yang dimuat dalam Prospektus sepanjang menyangkut segi hukum.

3. PENILAI

Penilai	: KJPP Syarif, Endang Dan Rekan Jl. Caman Raya No.57A, Lt. 3, RT.001/RW.003 Jatibening Baru Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat 17412 Telp : (021) 8550 6679
Nama Rekan	: Endang Sunardi, ST, MM, MAPPI (Cert.)
Klasifikasi Bidang Jasa	: Penilaian Bisnis (PB)
No. Ijin Penilai Publik	: No. B-1.12.00340
No. STTD Pasar Modal	: No. STTD.PB-08/PM.2/2018
Surat Penunjukan	: No. 016/CORSEC/PTP/II/2022 tanggal 14 Januari 2022
Pedoman Kerja	: Perusahaan Penilai mengacu pada POJK Nomor 35/POJK.4/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Peraturan Bapepam-LK VIII.C.3: "Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal", KEPI (Kode Etik Penilai Indonesia) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII Tahun 2018
Tugas dan Kewajiban Pokok	:

Fungsi utama Penilai dalam rangka PMHMETD I ini adalah Jasa Penyusunan Laporan Pendapat Kewajaran atas rencana PT Perintis Trinitas Properti, Tbk untuk melakukan Right Issue di Pasar Modal.

Dalam melaksanakan tugas penilaian untuk sampai pada opini kewajaran Perusahaan Penilai senantiasa mengacu pada POJK Nomor 35/POJK.4/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Peraturan Bapepam-LK VIII.C.3: "Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal", KEPI (Kode Etik Penilai Indonesia) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII Tahun 2018

4. PENILAI

Penilai	: KJPP Ruky, Safrudin & Rekan Perkantoran Gedung Gajah Jalan Dr. Saharjo No. 111 Blok H Tebet Jakarta Selatan 12810 Telp : (021) 83781717
Nama Rekan	: Yuyu Wahyudin
Klasifikasi Bidang Jasa	: Penilaian Properti (PP)
No. Ijin Penilai Publik	: P-1.08.00046
No. STTD Pasar Modal	: STTD.PP-45/PM.2/2018
Surat Penunjukan	: No. 001/CORSEC/PTP/I/2022 tanggal 3 Januari 2022
Pedoman Kerja	: Pedoman Kerja Peraturan Bapepam-LK VIII.C.4: "Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal", KEPI (Kode Etik Penilai Indonesia) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII Tahun 2018.
Tugas dan Kewajiban Pokok	:

Fungsi utama Penilai dalam rangka PMHMETD I ini adalah melakukan penilaian aset atas Tanah kosong seluas 191.790 meter persegi yang terletak di Kawasan Ekonomi Khusus, Jalan Lintas Labuan Bajo - Golomori, Desa Golomori, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi Nusa Tenggara

Timur dan 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.

Dalam melaksanakan tugas penilaian untuk sampai pada opini atas nilai, Perusahaan Penilai senantiasa mengacu pada Standar penilaian yang berlaku dalam Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti Di Pasar Modal Nomor VIII.C.4. serta mengacu pada Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia (KEPI dan SPI) Edisi VII Tahun 2018.

5. NOTARIS

Notaris	:	Notaris Rudy Siswanto, SH Jl. Parang Tritis I Nomor 18 Ancol, Jakarta Utara Telp. : (021) 26073118
No. STTD	:	STTD.N-131/PM.2/2018
Keanggotaan Asosiasi	:	Ikatan Notaris Indonesia
Pedoman Kerja	:	UU RI No. 2 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris.
Surat Penunjukan	:	No. 018/CORSEC/PTP/II/2022 tanggal 14 Januari 2022
Tugas dan Kewajiban Pokok	:	

Fungsi utama Notaris dalam rangka PMHMETD I ini adalah menyiapkan dan membuat akta-akta sehubungan dengan PMHMETD I, antara lain membuat Berita Acara RUPSLB, perubahan seluruh anggaran dasar Perseroan, dan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham dan Agen Pelaksanaan dalam PMHMETD I.

6. BIRO ADMINISTRASI EFEK

Biro Administrasi Efek	:	PT Adimitra Jasa Korpora Kirana Boutique Office, Jl. Kirana Avenue III Blok F3 No.5 Kelapa Gading – Jakarta Utara 14250 Telp. (021) 29745222 Fax . (021)29289961
Asosiasi	:	Asosiasi Biro Administrasi Efek Indonesia (ABI) No. ABI/II/2015-012
Izin Usaha	:	KEP-41/D.04/2014
Pedoman Kerja	:	Peraturan OJK
Surat Penunjukan	:	No. 121/CORSEC/PTP/XI/2021 tanggal 10 November 2021
Tugas dan Kewajiban Pokok	:	

Fungsi utama BAE dalam rangka PMHMETD I ini sesuai Peraturan Pasar Modal yang berlaku, antara lain menentukan Daftar Pemegang Saham Perseroan (DPS) yang berhak atas HMETD, mendistribusikan Sertifikat Bukti HMETD atau HMETD dalam bentuk elektronik ke dalam Penitipan Kolektif di PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI), menerima permohonan pelaksanaan HMETD, dan melakukan rekonsiliasi dana atas pembayaran permohonan tersebut dengan bank yang ditunjuk oleh Perseroan, melakukan proses penjatahan atas pemesanan pembelian saham tambahan, melaksanakan proses penerbitan dan pendistribusian saham dalam bentuk warkat maupun dalam bentuk elektronik ke dalam Penitipan Kolektif di KSEI serta melaksanakan proses pendistribusian Formulir Konfirmasi Penjatahan dan pengembalian uang pemesanan pembelian saham kepada Pemesan serta menyusun laporan sesuai peraturan yang berlaku.

Seluruh Profesi Penunjang Pasar Modal dengan ini menyatakan bahwa tidak mempunyai hubungan Afiliasi dengan Perseroan.

PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL TELAH MEMENUHI KETENTUAN BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 11 TAHUN 2011 TENTANG PUNGUTAN OLEH OTORITAS JASA KEUANGAN.

XIV. TATA CARA PEMESANAN SAHAM

Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini diterbitkan berdasarkan HMETD sebagaimana dimaksud dalam POJK 32/2015. Perseroan telah menunjuk PT Adimitra Jasa Korpora sebagai pelaksana pengelolaan administrasi saham dan sebagai agen pelaksana, sebagaimana termuat dalam Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham.

Sehubungan dengan anjuran Pemerintah untuk menjaga jarak aman (*social distancing*) dan menghindari kerumunan disatu titik guna meminimalisir penyebaran penularan virus Corona (Covid-19) serta tetap memperhatikan pelayanan terhadap calon investor, maka Perseroan, dan Biro Administrasi Efek membuat langkah-langkah antisipasi sehubungan dengan proses atau mekanisme pemesanan dan pembelian saham Perseroan selama masa Penawaran Umum sebagai berikut:

1. PEMESAN YANG BERHAK

Para pemegang saham yang namanya tercatat dalam DPS pada tanggal 29 Desember 2022 pukul 16.00 WIB berhak untuk mengajukan pembelian Saham Baru dalam rangka PMHMETD I ini dengan ketentuan bahwa setiap pemegang saham yang memiliki 30 (tiga puluh) Saham Lama berhak memperoleh 1 (satu) HMETD, dimana 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) Saham Baru dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham, dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp900,- (sembilan ratus Rupiah) per saham yang harus dibayar penuh pada saat pengajuan pemesanan pembelian saham.

Pemesan yang berhak untuk membeli Saham Baru adalah para pemegang HMETD yang sah, yaitu:

- a. para pemegang Sertifikat Bukti HMETD yang namanya tercantum dalam Sertifikat HMETD atau yang memperoleh HMETD secara sah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku; atau
- b. para pemegang HMETD elektronik yang tercatat dalam Penitipan Kolektif KSEI sampai dengan tanggal terakhir periode perdagangan HMETD.

Pemesan dapat terdiri dari perorangan dan/atau lembaga/badan hukum indonesia/asing sebagaimana dalam UUPM.

Untuk memperlancar serta terpenuhinya jadwal pendaftaran pemegang saham yang berhak maka bagi pemegang saham di luar Penitipan Kolektif KSEI (warkat) yang belum terdaftar dalam DPS Perseroan dan akan menggunakan haknya untuk memperoleh HMETD disarankan untuk mendaftar di BAE Perseroan sebelum batas akhir pendaftaran pemegang saham yaitu tanggal 29 Desember 2022 pukul 16.00 WIB.

Untuk mengurangi interaksi sosial, menjaga jarak fisik (*physical distancing*) dan menghindari keramaian untuk meminimalisir penyebaran dan penularan virus corona (covid-19), BAE akan mengarahkan para pemegang saham yang sahamnya masih dalam bentuk surat kolektif saham (warkat) dapat menghubungi BAE untuk diberikan pengarahan cara mengkonversi HMETD kedalam sub Rekening Efek yang dapat dibuka di Perusahaan Efek dan atau bank custodian yang merupakan partisipan dari KSEI. Sehingga pelaksanaan HMETD dapat dilakukan melalui sistem KSEI.

2. DISTRIBUSI HMETD

- a. Bagi Pemegang Saham Yang Berhak yang sahamnya berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, HMETD akan didistribusikan secara elektronik melalui Rekening Efek Anggota Bursa atau Bank Kustodian masing-masing di KSEI selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Pencatatan pada DPS Perseroan yang berhak atas HMETD, yaitu tanggal 30 Desember 2022. Prospektus dan petunjuk pelaksanaan akan diunggah dalam situs web Perseroan www.trinitiland.com dan situs web Bursa Efek Indonesia www.idx.co.id.

- b. Bagi Pemegang Saham Yang Berhak yang sahamnya tidak dimasukkan dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan SBHMETD atas nama Pemegang Saham Yang Berhak. Para Pemegang Saham Yang Berhak dapat menghubungi BAE melalui email ke opr@adimitra-jk.co.id dengan menyebutkan (i) nama, (ii) alamat, (iii) nomor rekening bank dari pemegang saham yang akan digunakan untuk membayar pembelian saham dan melampirkan
- Copy KTP
 - Copy surat kolektif saham atas nama pemegang saham

Biro Administrasi Efek Perseroan
PT Adimitra Jasa Korpora
KIRANA BOUTIQUE OFFICE
Jl. Kirana Avenue III Blok F3 No. 5
Kelapa Gading – Jakarta Utara 14250
Telp: 021-29289961 (Hunting) Fax: 021-29289961
Mobile: +62 817 4831438
Email: opr@adimitra-jk.co.id

Dalam kondisi pandemi ini disarankan agar pemegang saham mengkonversi saham warkat menjadi saham tanpa warkat dan dimasukkan dalam penitipan kolektif KSEI.

3. PENDAFTARAN PELAKSANAAN HMETD

Para Pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI yang akan melaksanakan HMETD-nya wajib mengajukan permohonan pelaksanaan melalui Anggota Bursa/Bank Kustodian yang ditunjuk sebagai pengelola efeknya. Selanjutnya Anggota Bursa/Bank Kustodian melakukan permohonan atau instruksi pelaksanaan (*exercise*) melalui sistem *Central Depository-Book Entry Settlement System* ("C-BEST") sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh KSEI. Dalam melakukan instruksi pelaksanaan, Anggota Bursa/Bank Kustodian harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- i) Pemegang HMETD harus menyediakan dana pelaksanaan HMETD pada saat mengajukan permohonan tersebut;
- ii) Kecukupan HMETD dan dana pembayaran atas pelaksanaan HMETD harus telah tersedia di dalam Rekening Efek Pemegang HMETD yang melakukan pelaksanaan.

1 (satu) Hari Kerja berikutnya KSEI akan menyampaikan daftar Pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI yang melaksanakan haknya dan menyetorkan dana pembayaran pelaksanaan HMETD tersebut ke rekening Bank Perseroan Saham Tambahan hasil pelaksanaan HMETD akan didistribusikan oleh Perseroan/BAE Perseroan dalam bentuk elektronik ke rekening yang telah ditentukan oleh KSEI untuk selanjutnya didistribusikan ke masing-masing Rekening Efek Pemegang HMETD yang bersangkutan yang melaksanakan haknya oleh KSEI. Saham Tambahan hasil pelaksanaan akan didistribusikan Perseroan/BAE Perseroan selambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah permohonan pelaksanaan diterima dari KSEI dan dana pembayaran telah diterima dengan baik (*in good funds*) di rekening bank Perseroan.

Para Pemegang HMETD dalam bentuk warkat/SBHMETD yang akan melaksanakan HMETD-nya harus mengajukan permohonan pelaksanaan HMETD kepada BAE Perseroan, dengan mengirimkan scan copy melalui email kepada BAE dokumen sebagai berikut:

- SBHMETD yang telah ditandatangani dan diisi lengkap;
- Bukti pembayaran dengan transfer/pemindahbukuan/giro/cek/tunai ke rekening Perseroan dari bank tempat menyetorkan pembayaran yang mencantumkan nama penyetor; dan
- KTP/Paspor/KITAS yang masih berlaku (untuk perorangan), atau fotokopi anggaran dasar dan lampiran susunan direksi/pengurus (bagi lembaga / badan hukum).

Pemegang HMETD akan diarahkan untuk menerima Saham Tambahan hasil pelaksanaan dalam bentuk elektronik dengan membuka sub Rekening Efek di Perusahaan Efek dan/atau Bank Kustodian partisipan KSEI; dan BAE akan memberikan informasi proses pembukaan sub Rekening Efek yang diperlukan.

Perseroan akan menerbitkan Saham Hasil Pelaksanaan HMETD dalam bentuk fisik SKS jika pemegang SBHMETD tidak menginginkan saham hasil pelaksanaannya dimasukkan dalam Penitipan Kolektif di KSEI.

Setiap dan semua biaya konversi atas pengalihan saham Perseroan dalam bentuk warkat menjadi bentuk elektronik dan/atau sebaliknya dari bentuk elektronik menjadi bentuk warkat harus dibayar dan ditanggung sepenuhnya oleh Pemegang Saham yang bersangkutan.

Pendaftaran pelaksanaan HMETD dapat dilakukan mulai tanggal 02 Januari 2023 sampai dengan 13 Januari 2023 pada hari dan jam kerja (Senin s/d Jumat, 09.00-16.00 WIB).

Bilamana pengisian SBHMETD tidak sesuai dengan petunjuk/syarat-syarat pemesanan saham yang tercantum dalam SBHMETD dan Prospektus, maka hal ini dapat mengakibatkan penolakan pemesanan. HMETD hanya dianggap telah dilaksanakan pada saat pembayaran tersebut telah terbukti diterima dengan baik (*in good funds*) di rekening bank Perseroan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam syarat-syarat pembelian.

4. PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM TAMBAHAN

Pemegang saham yang tidak menjual HMETD-nya atau pembeli/pemegang HMETD yang namanya tercantum dalam Sertifikat Bukti HMETD atau pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI dapat memesan Saham Baru melebihi hak yang dimilikinya dengan cara mengisi kolom pemesanan pembelian Saham Tambahan yang telah disediakan pada Sertifikat Bukti HMETD dan atau FPPS Tambahan dalam jumlah sekurang-kurangnya 100 (seratus) saham atau kelipatannya.

Pemegang HMETD dalam bentuk warkat/SBHMETD yang menginginkan Saham Tambahan hasil pelaksanaannya dalam bentuk elektronik harus mengajukan permohonan kepada BAE Perseroan melalui Anggota Bursa/Bank Kustodian. Sedangkan Pemegang HMETD dalam bentuk warkat yang tetap menginginkan saham hasil pelaksanaannya dalam bentuk warkat/fisik SKS dapat mengajukan sendiri permohonan kepada BAE Perseroan.

- a. Bagi pemegang HMETD dalam bentuk warkat/Sertifikat Bukti HMETD yang menginginkan Saham Baru hasil penjatahannya dalam bentuk elektronik harus mengajukan permohonan kepada BAE Perseroan melalui Anggota Bursa/Bank Kustodian dengan menyerahkan dokumen sebagai berikut:
 - Asli Sertifikat Bukti HMETD yang telah diisi lengkap dan benar;
 - Asli surat kuasa dari pemegang HMETD kepada Anggota Bursa/Bank Kustodian untuk mengajukan permohonan pemesanan pembelian Saham Tambahan dan melakukan pengelolaan Efek atas Saham Baru hasil penjatahan dalam Penitipan Kolektif di KSEI dan kuasa lainnya yang mungkin diberikan sehubungan dengan pemesanan pembelian Saham Tambahan atas nama pemberi kuasa;
 - Fotokopi KTP/Paspor/KITAS yang masih berlaku (untuk perorangan) atau fotokopi anggaran dasar dan lampiran susunan direksi/pengurus yang berhak mewakili (bagi lembaga/badan hukum);
 - Asli bukti pembayaran dengan transfer/pemindahbukuan/ giro/cek/tunai ke rekening Perseroan dari bank tempat menyetorkan pembayaran;
 - Asli Formulir Penyetoran Efek yang dikeluarkan KSEI yang telah diisi lengkap untuk keperluan pendistribusian Saham Baru hasil pelaksanaan oleh BAE Perseroan;
 - Pelaksanaan tambahan ke dalam elektronik akan dikenakan biaya sebesar tarif di BAE Perseroan per Sertifikat Bukti HMETD.
- b. Bagi pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI, mengisi dan menyerahkan FPPS Tambahan yang telah didistribusikan kepada BAE Perseroan melalui Anggota Bursa/Bank Kustodian yang menjadi

partisipan KSEI dengan melampirkan dokumen sebagai berikut:

- Asli instruksi pelaksanaan (*exercise*) yang telah berhasil (*settled*) dilakukan melalui sistem C-BEST yang sesuai atas nama pemegang HMETD tersebut (khusus bagi pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif KSEI yang telah melaksanakan haknya melalui sistem C-BEST);
 - Asli Formulir Penyetoran Efek yang dikeluarkan KSEI yang telah diisi lengkap untuk keperluan pendistribusian Saham Baru hasil pelaksanaan oleh BAE Perseroan;
 - Asli bukti pembayaran dengan transfer/pemindahbukuan/giro/cek/tunai ke rekening Perseroan dari bank tempat menyetorkan pembayaran.
- c. Bagi pemegang HMETD dalam bentuk warkat/Sertifikat Bukti HMETD yang menginginkan Saham Baru hasil penjatahannya tetap dalam bentuk warkat/fisik SKS harus mengajukan permohonan kepada BAE Perseroan dengan menyerahkan dokumen sebagai berikut:
- Asli Sertifikat Bukti HMETD yang telah diisi dengan lengkap dan benar;
 - Fotokopi KTP/Paspor/KITAS yang masih berlaku (untuk perorangan), atau fotokopi anggaran dasar dan lampiran susunan direksi/pengurus yang berhak mewakili (bagi lembaga/badan hukum);
 - Asli surat kuasa yang sah (jika dikuasakan) bermaterai Rp10.000 (sepuluh ribu Rupiah) dilampiri dengan fotokopi KTP/Paspor/KITAS dari pemberi dan penerima kuasa;
 - Asli bukti pembayaran dengan transfer/pemindahbukuan/giro/cek/tunai ke rekening Perseroan dari bank tempat menyetorkan pembayaran.

Sehubungan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Pembatasan Sosial Berskala Besar dalam rangka Percepatan Penanganan *Corona Virus Disease 2019* (Covid-2019) maka Perseroan dan Biro Administrasi Efek membuat langkah-langkah antisipasi sehubungan dengan proses atau mekanisme pemesanan dan pembelian saham Perseroan selama masa penawaran sebagai berikut:

Seluruh proses atau mekanisme pemesanan dan pembelian saham Perseroan selama masa penawaran dilakukan secara elektronik untuk menghindari kerumunan dan kontak fisik. Biro Administrasi Efek hanya akan melayani pemesanan dengan prosedur sebagai berikut:

- Pemesan dapat melakukan permintaan formulir pesan tambah dengan mengirimkan email permintaan ke alamat opr@adimitra-jk.co.id dengan subject "PERMINTAAN FORM PESAN TAMBAH";
- Email yang akan diikutkan dalam proses pemesanan adalah email yang diterima pada pukul 09.00 - 16.00 WIB;
- Pengembalian formulir pesanan tambahan harus datang langsung ke kantor BAE;
- Pengembalian harus Melampirkan syarat syarat antara lain fotocopy KTP, bukti penebusan right dari KSEI dan bukti transfer pemesanan tambahan, beserta dengan Form penyetoran Efek dari KSEI (dalam bentuk soft copy).

Pemesan akan mendapatkan email balasan yang berisikan:

- Konfirmasi penerimaan dokumen;
- Informasi tolakan karena persyaratan tidak lengkap. Pemesanan pembelian saham yang dilakukan menyimpang dari ketentuan-ketentuan tersebut tidak akan dilayani. Setiap pemesan saham harus telah memiliki Rekening Efek pada Perusahaan Efek/Bank Kustodian yang telah menjadi Pemegang Rekening pada KSEI.

Pembayaran atas pemesanan pembelian Saham Tambahan tersebut dapat dilaksanakan dan harus telah diterima pada rekening bank Perseroan sebagaimana tercantum pada Sub Bab Persyaratan Pembayaran dalam Bab ini selambat-lambatnya pada tanggal 17 Januari 2023 dalam keadaan baik (*in good funds*). Pemesanan yang tidak memenuhi petunjuk sesuai dengan ketentuan pemesanan dapat mengakibatkan penolakan pemesanan.

5. PENJATAHAN PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM TAMBAHAN

Penjataan pemesanan pembelian Saham Tambahan akan dilakukan pada tanggal 18 Januari 2023 dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Bila jumlah seluruh Saham Baru yang dipesan termasuk pemesanan pembelian Saham Tambahan tidak melebihi jumlah seluruh Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini maka seluruh pesanan atas Saham Tambahan akan dipenuhi.
- b. Bila jumlah seluruh Saham Baru yang dipesan, termasuk pemesanan pembelian Saham Tambahan melebihi jumlah seluruh Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini maka kepada pemesan yang melakukan pemesanan pembelian Saham Tambahan akan diberlakukan sistem penjataan secara proporsional berdasarkan atas jumlah HMETD yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham atau pemegang bukti HMETD yang meminta pemesanan pembelian Saham Tambahan.

Perseroan akan menyampaikan Laporan Hasil Pemeriksaan Akuntan kepada OJK mengenai kewajaran dari pelaksanaan penjataan dengan berpedoman pada Peraturan No. VIII.G.12, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam No. Kep-17/PM/2004 tanggal 13 April 2004 tentang Pedoman Pemeriksaan oleh Akuntan atas Pemesanan dan Penjataan Efek atau Pembagian Saham Bonus dan POJK 32/2015 paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal penjataan.

6. PERSYARATAN PEMBAYARAN BAGI PARA PEMEGANG SBHMETD (DI LUAR PENITIPAN KOLEKTIF KSEI) DAN PEMESANAN SAHAM TAMBAHAN

Pembayaran pemesanan pembelian saham dalam rangka PMHMETD I yang permohonan pemesanannya diajukan langsung kepada BAE Perseroan harus dibayar penuh dalam mata uang Rupiah atau USD pada saat pengajuan pemesanan secara tunai atau cek, wesel atau bilyet giro, atau pemindahbukuan (transfer) dengan mencantumkan nomor Sertifikat Bukti HMETD atau nomor FPPS Tambahan. Pembayaran dapat disetor ke rekening Perseroan yaitu:

Atas nama PT Perintis Trinitas Properti Tbk.
PT Bank CIMB Niaga Tbk
Cabang KCS Victoria
No. rekening : 860011547800

Semua cek dan wesel bank akan segera dicairkan pada saat diterima. Bilamana pada saat pencairan cek dan wesel bank tersebut ditolak oleh bank, maka pemesanan pembelian saham yang bersangkutan dianggap batal. Bila pembayaran dilakukan dengan cek atau pemindahbukuan atau bilyet giro, maka tanggal pembayaran dihitung berdasarkan tanggal penerimaan cek/pemindahbukuan/giro yang dananya telah diterima dengan baik (*in good funds*) di rekening bank Perseroan tersebut di atas.

Untuk pembelian Saham Tambahan, pembayaran dilakukan pada hari pemesanan yang mana pembayaran tersebut harus diterima dengan baik (*in good funds*) dalam rekening bank Perseroan tersebut di atas paling lambat tanggal 17 Januari 2023.

Segala biaya yang mungkin timbul dalam rangka pembelian saham dalam rangka PMHMETD I ini menjadi beban pemesan. Pemesanan saham akan dibatalkan jika persyaratan pembayaran tidak dipenuhi.

7. BUKTI TANDA TERIMA PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Pada saat penerimaan pengajuan pemesanan pembelian saham, BAE atas nama Perseroan akan menyampaikan kepada para pemohon bukti tanda terima pemesanan saham yang merupakan bagian dari HMETD, yang telah dicap dan ditandatangani sebagai bukti permohonan. Bagi pemegang HMETD dalam

Penitipan Kolektif KSEI akan mendapat konfirmasi atas permohonan pelaksanaan HMETD dari sistem C-BEST di KSEI melalui Pemegang Rekening KSEI.

8. PEMBATALAN PEMESANAN SAHAM BARU

Perseroan berhak untuk membatalkan pemesanan Saham Baru secara keseluruhan atau sebagian dengan memperhatikan persyaratan yang berlaku. Pemberitahuan mengenai pembatalan pemesanan Saham Baru akan diumumkan bersamaan dengan pengumuman penjatahan pemesanan pembelian Saham Tambahan.

Hal-hal yang dapat menyebabkan dibatalkannya pemesanan saham antara lain:

- a. Pengisian Sertifikat Bukti HMETD atau FPPS Tambahan tidak sesuai dengan petunjuk/syarat-syarat pemesanan saham yang tercantum dalam Sertifikat Bukti HMETD atau FPPS Tambahan dan Prospektus.
- b. Persyaratan pembayaran tidak terpenuhi.
- c. Persyaratan kelengkapan dokumen permohonan tidak terpenuhi.

9. PENGEMBALIAN UANG PESANAN PEMBELIAN SAHAM

Dalam hal tidak terpenuhinya sebagian atau seluruhnya dari pemesanan pembelian Saham Tambahan atau dalam hal terjadi pembatalan pemesanan Saham Baru maka Perseroan akan mengembalikan sebagian atau seluruh uang pemesanan tersebut dengan menggunakan cek/transfer atas nama pemesan. Pengembalian uang pemesanan saham tersebut dilakukan maksimal 2 (dua) Hari Kerja setelah tanggal penjatahan dan dapat diambil oleh pemesan atau kuasanya di kantor BAE pada hari dan jam kerja (Senin - Jumat pukul 9.00 - 16.00 WIB).

Uang pengembalian pemesanan saham hanya bisa diambil oleh pemesan atau kuasanya dengan menunjukkan Formulir Konfirmasi Penjatahan, asli KTP/Paspor/KITAS yang masih berlaku (bagi perorangan), fotokopi anggaran dasar dan perubahannya yang terakhir serta susunan pengurus terbaru (bagi badan hukum/lembaga) serta asli surat kuasa yang telah ditandatangani di atas materai Rp10.000 (sepuluh ribu Rupiah) dengan menunjukkan asli dan menyerahkan fotokopi KTP/Paspor/KITAS yang masih berlaku dari pemberi dan penerima kuasa (bagi yang dikuasakan).

Pengembalian uang pemesanan saham yang melampaui 2 (dua) Hari Kerja setelah tanggal penjatahan atau setelah tanggal diumumkannya pembatalan PMHMETD I berdasarkan bukti pembayaran oleh Perseroan akan disertai bunga yang diperhitungkan mulai Hari Kerja ketiga setelah tanggal penjatahan atau setelah tanggal diumumkannya pembatalan PMHMETD I sampai dengan tanggal pengembalian uang.

Besar bunga atas keterlambatan pengembalian uang pemesanan saham tersebut dihitung sebesar rata-rata tingkat suku bunga deposito 1 (satu) bulan sesuai dengan maksimum bunga deposito Bank Indonesia yang berlaku pada saat pengembalian. Perseroan tidak memberikan bunga atas keterlambatan pengembalian uang pemesanan saham apabila keterlambatan tersebut disebabkan oleh pemesan yang tidak mengambil uang pengembalian sesuai dengan waktu yang ditentukan.

Bagi pemesan saham dalam Penitipan Kolektif KSEI maka uang pemesanan akan dikembalikan ke dalam Rekening Efek yang melakukan permohonan tersebut oleh KSEI.

10. PENYERAHAN SURAT KOLEKTIF SAHAM HASIL PELAKSANAAN HMETD DAN PENGKREDITAN KE REKENING EFEK

Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD bagi pemesan yang melaksanakan HMETD sesuai dengan haknya melalui KSEI akan dikreditkan pada Rekening Efek dalam 2 (dua) Hari Kerja setelah permohonan pelaksanaan HMETD diterima dari KSEI dan dana pembayaran telah diterima dengan baik (*in good funds*) di rekening Perseroan.

Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD bagi pemegang HMETD dalam bentuk warkat yang melaksanakan HMETD sesuai haknya akan mendapatkan SKS atau saham dalam bentuk warkat selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah permohonan diterima oleh BAE Perseroan dan dana pembayaran telah diterima dengan baik (*in good funds*) oleh Perseroan.

Adapun Saham Baru hasil penjatahan atas pemesanan pembelian Saham Tambahan dapat diambil dalam bentuk SKS atau dapat didistribusikan secara elektronik ke dalam Penitipan Kolektif KSEI selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah proses penjatahan.

11. ALOKASI TERHADAP HMETD YANG TIDAK DILAKSANAKAN

Apabila Saham Baru yang ditawarkan dalam rangka PMHMETD I ini tidak seluruhnya diambil oleh pemegang HMETD, maka sisanya akan dialokasikan kepada pemegang saham lainnya yang melakukan pemesanan pembelian Saham Tambahan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Bukti HMETD dan/atau FPPS Tambahan secara proporsional berdasarkan hak yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

XV. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS, SERTIFIKAT BUKTI HMETD DAN FORMULIR LAINNYA

Perseroan telah mengumumkan informasi penting serta Prospektus berkaitan dengan PMHMETD I ini melalui website Perseroan dan website Bursa Efek Indonesia www.idx.co.id. Perseroan tidak menyediakan Prospektus dalam bentuk cetakan.

1. Bagi Pemegang Saham yang sahamnya berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, HMETD akan didistribusikan secara elektronik melalui Rekening Efek Anggota Bursa atau Bank Kustodian masing-masing di KSEI selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Pencatatan pada DPS PMHMETD, yaitu tanggal 30 Desember 2022. Prospektus dan petunjuk pelaksanaan dapat di download di website Perseroan dan di www.idx.co.id.
2. Bagi Pemegang Saham yang sahamnya tidak dimasukkan dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan SBHMETD atas nama Pemegang Saham dan dapat mengirimkan permohonan kepada BAE untuk menerima SBHMETD, FPPS Tambahan dan formulir lainnya melalui surat elektronik mulai tanggal 02 Januari 2023 dengan melampirkan scan copy kartu tanda pengenal yang sah (KTP/Paspor/KITAS).

PT Adimitra Jasa Korpora
KIRANA BOUTIQUE OFFICE
Jl. Kirana Avenue III Blok F3 No. 5
Kelapa Gading – Jakarta Utara 14250
Telp: 021-29289961 (Hunting)
Fax: 021-29289961
Mobile: +62 817 4831438
Email: opr@adimitra-jk.co.id

Apabila Pemegang Saham yang namanya tercatat dalam DPS pada penutupan perdagangan saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia tanggal 29 Desember 2022 belum menghubungi BAE untuk memperoleh SBHMETD, maka seluruh risiko kerugian bukan menjadi tanggung jawab BAE ataupun Perseroan, melainkan merupakan tanggung jawab para pemegang saham yang bersangkutan.