

PROSPEKTUS

JADWAL

Tanggal Efektif	: 31 Mei 2021	Awal Perdagangan Waran Seri I - Pasar Reguler & Negosiasi	: 10 Juni 2021
Masa Penawaran Umum	: 3–4 Juni 2021	Awal Perdagangan Waran Seri I - Pasar Tunai	: 10 Juni 2021
Tanggal Penjatahan	: 8 Juni 2021	Akhir Perdagangan Waran Seri I - Pasar Reguler & Negosiasi	: 4 Juni 2024
Tanggal Distribusi Saham dan Waran Seri I Secara Elektronik	: 9 Juni 2021	Akhir Perdagangan Waran Seri I - Pasar Tunai	: 6 Juni 2024
Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan	: 9 Juni 2021	Awal Pelaksanaan Waran Seri I	: 10 Desember 2021
Tanggal Pencatatan Saham dan Waran Seri I di BEI	: 10 Juni 2021	Akhir Pelaksanaan Waran Seri I	: 7 Juni 2024
		Akhir Masa Berlaku Waran Seri I	: 7 Juni 2024

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 TRINITI DINAMIK TBK (“PERSEROAN”) DAN PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI FAKTA, DATA, ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS INI.

SAHAM YANG DITAWARKAN DALAM PENAWARAN UMUM INI SELURUHNYA AKAN DICATATKAN PADA PT BURSA EFEK INDONESIA (“BEI”).



TRINITI DINAMIK PT TRINITI DINAMIK Tbk.

Kegiatan Usaha Utama:
Bergerak dalam bidang *Real Estate* dan Pengembangan Properti

Kantor Pusat:
APL Tower, 10th floor, T9
Jl. Letjen. S.Parmar Kav.28
Grogol Petamburan – Jakarta, Indonesia 11470
Telepon: +62 21 2920 1133 | Faksimili: +62 21 2954 1843
Email: corsec@trinitidinamik.com
Website: www.trinitidinamik.com

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebanyak 1.513.970.000 (satu miliar lima ratus tiga belas juta sembilan ratus tujuh puluh ribu) saham baru yang merupakan Saham Biasa Atas Nama yang seluruhnya merupakan saham baru yang dikeluarkan dari Portepel Perseroan dengan nilai nominal Rp25,- (dua puluh lima Rupiah) setiap saham atau sebanyak 20,00% (dua puluh koma nol nol persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham, yang dikeluarkan dari simpanan (portepel) Perseroan, yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan Harga Penawaran sebesar Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham yang ditetapkan berlaku untuk seluruh Saham Baru (“**Saham Yang Ditawarkan**”), yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham (“**FPPS**”). Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum Perdana Saham adalah sebesar Rp151.397.000.000,- (seratus lima puluh satu miliar tiga ratus sembilan puluh tujuh juta Rupiah).

Perseroan secara bersamaan juga menerbitkan sebanyak 1.513.970.000 (satu miliar lima ratus tiga belas juta sembilan ratus tujuh puluh ribu) Waran Seri I yang menyertai Saham Baru Perseroan atau sebanyak 25,00% (dua puluh lima koma nol nol persen) dari total jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini disampaikan. Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang Saham Baru yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan. Setiap pemegang 1 (satu) Saham Baru Perseroan berhak memperoleh 1 (satu) Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portepel. Waran seri I yang diterbitkan mempunyai jangka waktu pelaksanaan selama 3 (tiga) tahun.

Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melakukan pembelian Saham Biasa Atas Nama yang bernilai nominal Rp25,- (dua puluh lima Rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp 125 (seratus dua puluh lima Rupiah) yang dapat dilakukan setelah 6 (enam) bulan sejak efek dimaksud diterbitkan, yang berlaku mulai tanggal 10 Desember 2021 sampai dengan tanggal 7 Juni 2024. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak dividen selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Apabila Waran Seri I tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran Seri I tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang lagi. Total Hasil Pelaksanaan Waran Seri I adalah sebanyak-banyaknya Rp 189.246.250.000,- (seratus delapan puluh sembilan miliar dua ratus empat puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah).

Saham Yang Ditawarkan akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk antara lain hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham (“**RUPS**”), hak atas pembagian saham bonus dan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD). Hak-hak tersebut sesuai dengan Pasal 52 ayat 1 UUPU.

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK DAN PENJAMIN EMISI EFEK

UOB Kay Hian

PT UOB Kay Hian Sekuritas

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK DAN PENJAMIN EMISI EFEK MENJAMIN DENGAN KESANGGUPAN PENUH (FULL COMMITMENT) TERHADAP PENAWARAN UMUM PERSEROAN

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO PENURUNAN PERMINTAAN PASAR PROPERTI. RISIKO USAHA PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VII DI DALAM PROSPEKTUS INI.

RISIKO TERKAIT DENGAN KEPEMILIKAN ATAS SAHAM PERSEROAN YAITU TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN PADA PENAWARAN UMUM INI. MESKIPUN PERSEROAN AKAN MENCATATKAN SAHAMNYA DI BEI, NAMUN TIDAK ADA JAMINAN BAHWA SAHAM PERSEROAN YANG DIPERDAGANGKAN TERSEBUT AKAN AKTIF ATAU LIKUID KARENA TERDAPAT KEMUNGKINAN SAHAM PERSEROAN AKAN DIMILIKI SATU ATAU BEBERAPA PIHAK TERTENTU YANG TIDAK MEMPERDAGANGKAN SAHAMNYA DI PASAR SEKUNDER. DENGAN DEMIKIAN, PERSEROAN TIDAK DAPAT MEMPREDIKSIKAN APAKAH PASAR DARI SAHAM PERSEROAN AKAN AKTIF ATAU LIKUIDITAS SAHAM PERSEROAN AKAN TERJAGA.

PERSEROAN TIDAK MENERBITKAN SURAT KOLEKTIF SAHAM HASIL PENAWARAN UMUM INI, TETAPI SAHAM-SAHAM TERSEBUT AKAN DIDISTRIBUSIKAN SECARA ELEKTRONIK YANG AKAN DIADMINISTRASIKAN DALAM PENITIPAN KOLEKTIF DI PT KUSTODIAN SENTRAL EFEK INDONESIA (“KSEI”).

PT Triniti DinamikTbk (yang selanjutnya disebut “**Perseroan**”) telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran Emisi Efek sehubungan dengan Penawaran Umum ini kepada OJK dengan surat No. 005/TD-SRT/XII/2020 pada tanggal 30 Desember 2020 perihal Surat Pengantar untuk Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan dengan mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan di sektor Pasar Modal.

Saham-saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini direncanakan akan dicatatkan di PT Bursa Efek Indonesia (“**BEI**”) sesuai dengan Surat Persetujuan Prinsip dari BEI No. S-01969/BEI.PP1/03-2021 tanggal 9 Maret 2021 perihal Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas Perseroan. Apabila syarat-syarat pencatatan saham di BEI tidak terpenuhi, maka Penawaran Umum ini batal demi hukum dan pembayaran pesanan Efek dimaksud wajib dikembalikan kepada pemesan sesuai dengan ketentuan UUPM dan Peraturan No. IX.A.2.

Seluruh Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang disebut dalam Prospektus ini 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 Penawaran Umum ini, setiap pihak terafiliasi dilarang untuk memberikan keterangan atau pernyataan mengenai data yang tidak diungkapkan dalam Prospektus, tanpa persetujuan tertulis dari Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek.

PT UOB Kay Hian Sekuritas selaku Penjamin Pelaksana Emisi Efek, serta para Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dalam Penawaran Umum ini dengan tegas menyatakan tidak mempunyai hubungan Afiliasi dengan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam UUPM.

PENAWARAN UMUM INI TIDAK DIDAFTARKAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG ATAU PERATURAN LAIN SELAIN YANG BERLAKU DI INDONESIA. BARANGSIAPA DI LUAR WILAYAH NEGARA REPUBLIK INDONESIA MENERIMA PROSPEKTUS INI ATAU DOKUMEN-DOKUMEN LAIN YANG BERKAITAN DENGAN PENAWARAN UMUM INI, MAKA PROSPEKTUS ATAU DOKUMEN-DOKUMEN TERSEBUT TIDAK DIMAKSUDKAN SEBAGAI PENAWARAN UNTUK MEMBELI SAHAM, KECUALI BILA PENAWARAN TERSEBUT, ATAU PEMBELIAN SAHAM TERSEBUT TIDAK BERTENTANGAN ATAU BUKAN MERUPAKAN SUATU PELANGGARAN TERHADAP PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN 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

DEFINISI	iii
RINGKASAN	ix
1. Riwayat Singkat	ix
2. Kegiatan Usaha dan Prospek Usaha Perseroan	ix
3. Penawaran Umum Perdana Saham	xi
4. Rencana Penggunaan Dana yang Diperoleh dari Penawaran Umum	xii
5. Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham Perseroan	xii
6. Ikhtisar Data Keuangan Penting	xiv
7. Keterangan Tentang Entitas Anak	xv
8. Faktor Risiko	xvi
9. Kebijakan Dividen	xvi
I. PENAWARAN UMUM	1
II. RENCANA PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM	14
III. KETERANGAN TENTANG RENCANA TRANSAKSI AFILIASI	19
IV. PERNYATAAN UTANG	26
V. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING	38
VI. ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN	42
1. UMUM	42
2. FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEGIATAN USAHA, HASIL OPERASIONAL, DAN KONDISI KEUANGAN PERSEROAN	43
3. ANALISIS KEUANGAN	44
4. LIKUIDITAS DAN SUMBER MODAL	55
5. BELANJA MODAL	55
6. JUMLAH PINJAMAN YANG MASIH TERUTANG	55
7. SEGMENT OPERASI	56
8. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN	56
9. KEJADIAN YANG SIFATNYA LUAR BIASA DAN TIDAK BERULANG LAGI DI MASA MENDATANG	58
10. KEJADIAN ATAU TRANSAKSI YANG TIDAK NORMAL DAN JARANG TERJADI ATAU PERUBAHAN PENTING DALAM EKONOMI YANG DAPAT MEMPENGARUHI PENDAPATAN DAN PROFITABILITAS	58
11. KEBIJAKAN AKUNTANSI	59
12. KEBIJAKAN PEMERINTAH DAN INSTITUSI LAINNYA YANG BERDAMPAK LANGSUNG MAUPUN TIDAK LANGSUNG TERHADAP KEGIATAN USAHA DAN INVESTASI PERSEROAN	59
VII. FAKTOR RISIKO	60
A. RISIKO UTAMA YANG MEMILIKI PENGARUH YANG SIGNIFIKAN TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA PERSEROAN	60
B. RISIKO USAHA YANG BERSIFAT MATERIAL BAIK SECARA LANGSUNG MAUPUN TIDAK LANGSUNG YANG DAPAT MEMPENGARUHI HASIL USAHA DAN KONDISI KEUANGAN PERSEROAN	60
C. RISIKO UMUM	63
D. RISIKO BAGI INVESTOR	64



VIII.	KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN	65
IX.	KETERANGAN TENTANG PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA.....	66
A.	KETERANGAN TENTANG PERSEROAN	66
1.	Riwayat Singkat Perseroan.....	66
2.	Struktur Kepemilikan Perseroan	182
3.	Pengurusan dan Pengawasan.....	183
4.	Tata Kelola Perseroan.....	186
5.	Struktur Organisasi Perseroan.....	194
6.	Sumber Daya Manusia	194
7.	Perkara yang Dihadapi Perseroan dan Entitas Anak, Direksi Serta Dewan Komisaris Perseroan dan Entitas Anak	198
8.	Keterangan Singkat tentang Pemegang Saham Berbadan Hukum.....	198
9.	Keterangan Mengenai Entitas Anak.....	207
10.	Tanggung Jawab Sosial (<i>Corporate Social Responsibility</i>).....	213
B.	Kegiatan Usaha Serta Kecenderungan dan Prospek Usaha	215
1.	Tinjauan Umum.....	215
2.	Keunggulan Kompetitif.....	216
3.	Persaingan Usaha	217
4.	Strategi Usaha	218
5.	Kegiatan Usaha	219
6.	Penghargaan	223
7.	Penjualan dan Pemasaran.....	224
8.	Prospek Usaha	226
9.	Kecenderungan yang Signifikan dalam Produksi, Penjualan, Persediaan, Beban dan Harga Penjualan yang Mempengaruhi Kegiatan Usaha dan Prospek Keuangan Perseroan	229
10.	Kecenderungan, Ketidakpastian, Permintaan, Komitmen, atau Peristiwa yang dapat Mempengaruhi Secara Signifikan Profitabilitas, Likuiditas, dan Sumber Modal	229
11.	Ketergantungan Perseroan Terhadap Kontrak	229
12.	Hubungan antara Anggota Direksi, Dewan Komisaris, Pemegang Saham Pengendali, Pemegang Saham Utama dengan Perusahaan Lain Yang Memiliki Kegiatan Usaha Sejenis	230
X.	EKUITAS	231
XI.	KEBIJAKAN DIVIDEN	234
XII.	PERPAJAKAN.....	236
XIII.	PENJAMINAN EMISI EFEK.....	238
XIV.	LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL.....	239
XV.	KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR	242
XVI.	TATA CARA PEMESANAN SAHAM.....	251
XVII.	PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM ...	259
XVIII.	LAPORAN PENDAPAT DARI SEGI HUKUM	261
XIX.	LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN LAPORAN KEUANGAN PERSEROAN	291
XX.	LAPORAN PENILAI	365

DEFINISI

Afiliasi	: Pihak-Pihak sebagaimana di maksud dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Pasar Modal, yaitu: (a) hubungan karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal; (b) hubungan antara satu pihak dengan pegawai, Direktur, atau Komisaris dari pihak tersebut; (c) hubungan antara 2 (dua) perusahaan di mana terdapat satu (1) atau lebih anggota Direksi atau Komisaris yang sama; (d) hubungan antara perusahaan dengan suatu pihak, baik langsung maupun tidak langsung, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan tersebut; (e) hubungan antara dua (2) perusahaan yang dikendalikan, baik langsung maupun tidak langsung, oleh pihak yang sama; atau (f) hubungan antara perusahaan dan Pemegang Saham Utama.
Bapepam	: Berarti singkatan dari Badan Pengawas Pasar Modal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat 1 Undang-Undang Pasar Modal.
Bapepam dan LK atau Bapepam-LK	: Berarti Badan Pengawas Pasar Modal sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 184/PMK.01/2010 tanggal 11 Oktober 2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan.
Biro Administrasi Efek atau BAE	: Berarti pihak yang ditunjuk oleh Perseroan untuk melaksanakan Administrasi Saham dalam Penawaran Umum Perseroan yang dalam hal ini adalah Perseroan Terbatas PT Adimitra Jasa Korpora, berkedudukan di Jakarta.
Bursa Efek atau BEI	: Berarti PT Bursa Efek Indonesia berkedudukan di Jakarta.
Daftar Pemegang Saham	: Berarti daftar yang dikeluarkan oleh KSEI yang memuat keterangan tentang kepemilikan saham oleh para pemegang saham dalam Penitipan Kolektif di KSEI berdasarkan data yang diberikan oleh Pemegang Rekening di KSEI.
Daftar Pemesanan Pembelian Saham atau DPPS	: Berarti daftar yang memuat nama-nama pemesan Saham Yang Ditawarkan dan jumlah Saham Yang Ditawarkan yang dipesan dan disusun berdasarkan Formulir Pemesanan Pembelian Saham yang dibuat oleh Penjamin Emisi Efek.
Emisi	: Berarti tindakan Perseroan untuk menawarkan Saham Yang Ditawarkan kepada Masyarakat melalui Penawaran Umum.
Formulir Konfirmasi Penjatahan Saham atau FKPS	: Berarti formulir konfirmasi hasil penjatahan atas nama pemesan sebagai tanda bukti kepemilikan atas bagian dari Saham Yang Ditawarkan di Pasar Perdana.
Formulir Pemesanan Pembelian Saham atau FPPS	: Berarti formulir pemesanan pembelian Saham Yang Ditawarkan, asli atau salinan dari formulir tersebut yang disiapkan oleh Perseroan dan/atau Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan harus dibuat dalam rangkap 5 (lima) dan masing-masing harus diisi secara lengkap, ditandatangani oleh pemesan dan diajukan oleh pemesan kepada Penjamin Emisi Efek pada waktu memesan Saham Yang Ditawarkan.



Harga Penawaran	: Berarti harga setiap Saham Yang Ditawarkan melalui Penawaran Umum ini, yang besarnya akan ditentukan dan disepakati oleh Perseroan bersama-sama dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek yang akan dicantumkan dalam Addendum Perjanjian dan syarat-syarat dalam Perjanjian yang harganya telah ditentukan melalui proses bookbuilding, yaitu Rp100,- (seratus Rupiah).
Hari Bursa	: Berarti hari diselenggarakannya perdagangan efek di Bursa Efek.
Hari Kalender	: Berarti setiap hari dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan kalender gregorius tanpa kecuali termasuk hari Sabtu, Minggu, dan hari libur nasional yang ditetapkan sewaktu-waktu oleh Pemerintah.
Hari Kerja	: Berarti hari-hari kerja nasional kecuali hari Sabtu, hari Minggu, dan hari libur nasional di Republik Indonesia.
KSEI	: Berarti Perseroan Terbatas PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta, yang merupakan Lembaga Penyelesaian dan Penyimpanan sesuai Undang-Undang Pasar Modal.
Masa Penawaran	: Berarti jangka waktu bagi Masyarakat untuk dapat melakukan pemesanan atas Saham Yang Ditawarkan dengan cara sebagaimana yang diatur dalam Prospektus dan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dengan ketentuan masa penawaran tidak boleh kurang dari 1 (satu) Hari Kerja dan tidak boleh lebih dari 5 (lima) Hari Kerja.
Masyarakat	: Berarti perorangan, baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, dan/atau badan hukum, baik badan hukum Indonesia maupun badan hukum asing, yang bertempat tinggal atau berkedudukan hukum di Indonesia atau berkedudukan hukum di luar negeri dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.
Menkumham	: Berarti singkatan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia
OJK	: Berarti Otoritas Jasa Keuangan, 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 Republik Indonesia No.21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan.
Pasar Perdana	: Berarti penawaran dan penjualan Saham Yang Ditawarkan oleh Perseroan kepada Masyarakat selama Masa Penawaran sebelum Saham Yang Ditawarkan tersebut dicatatkan pada Bursa Efek.
Pasar Sekunder	: Berarti perdagangan Saham di Bursa Efek yang dilakukan setelah Masa Penawaran.
Pemegang Rekening	: Berarti pihak yang namanya tercatat sebagai pemilik rekening efek di KSEI, yaitu Bank Kustodian dan/atau perusahaan efek beserta nama pihak yang tercantum sebagai pemegang sub-rekening efek tersebut.
Penawaran Awal	: Berarti ajakan baik secara langsung maupun tidak langsung dengan menggunakan Prospektus Awal yang antara lain bertujuan untuk mengetahui minat calon pembeli atas efek yang akan ditawarkan dan/atau perkiraan Harga Penawaran, sesuai dengan Peraturan OJK No. 23/2017
Penawaran Umum	: Berarti penawaran atas Saham Yang Ditawarkan kepada Masyarakat berdasarkan tata cara yang diatur dalam Undang-Undang Pasar Modal dan peraturan-peraturan di bidang pasar modal.



- Penitipan Kolektif : Berarti jasa penitipan atas efek yang dimiliki bersama oleh lebih dari satu pihak yang kepentingannya diwakili oleh kustodian, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 16 UUPM.
- Penjamin Emisi Efek : Pihak-pihak yang melaksanakan Penawaran Umum atas nama Perseroan dan melakukan pembayaran hasil Penawaran Umum kepada Perseroan berdasarkan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.
- Perjanjian Pendaftaran Efek : Berarti dokumen Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di KSEI No. SP-005/SHM/KSEI/0121 tanggal 22 Januari 2021, dibuat di bawah tangan yang bermaterai cukup dan dibuat dibawah tangan oleh dan antara Perseroan dengan KSEI.
- Perjanjian Penjaminan Emisi Efek : Berarti Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Dalam Rangka Penawaran Umum Perdana No. 49 pada tanggal 28 Desember 2020 sebagaimana diubah dalam:
- Akta Addendum I dan Pernyataan Kembali Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 36 tanggal 26 Januari 2021, keduanya dibuat di hadapan Rini Yulianti, SH, Notaris di Jakarta Timur;
 - Akta Addendum II dan Pernyataan Kembali Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 30 tanggal 26 Februari 2021;
 - Akta Addendum III dan Pernyataan Kembali Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 15 tanggal 19 Maret 2021;
 - Akta Addendum IV dan Pernyataan Kembali Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 40 tanggal 11 Mei 2021; dan
 - Akta Addendum V dan Pernyataan Kembali Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 53 tanggal 24 Mei 2021;
- seluruhnya dibuat di hadapan Rini Yulianti, SH, Notaris di Jakarta Timur.
- Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham : Berarti Akta Perjanjian Pengelolaan Saham No. 46 tanggal 28 Desember 2020 sebagaimana diubah dalam:
- Akta Addendum I dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 33 tanggal 26 Januari 2021;
 - Akta Addendum II dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 28 tanggal 26 Februari 2021;
 - Akta Addendum III dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 14 tanggal 19 Maret 2021;
 - Akta Addendum IV dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 37 tanggal 11 Mei 2021; dan
 - Akta Addendum V dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 50 tanggal 24 Mei 2021;
- seluruhnya dibuat oleh dan antara Perseroan dengan BAE yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, SH, Notaris di Jakarta Timur.
- Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I : Berarti Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I No. 48 tanggal 28 Desember 2020 sebagaimana diubah dalam:
- Akta Addendum I dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I No. 35 tanggal 26 Januari 2021;
 - Akta Addendum II dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I No. 29 tanggal 26 Februari 2021;
 - Akta Addendum III dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I No. 39 tanggal 11 Mei 2021; dan
 - Akta Addendum IV dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I No. 52 tanggal 24 Mei 2021;
- seluruhnya dibuat oleh dan antara Perseroan dengan BAE yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, SH, Notaris di Jakarta Timur.



- Pernyataan Pendaftaran : Berarti dokumen yang wajib disampaikan oleh Perseroan kepada Otoritas Jasa Keuangan dalam rangka Penawaran Umum kepada Masyarakat sesuai ketentuan UUPM dan peraturan pelaksanaannya.
- Pernyataan Penerbitan Waran Seri I : Berarti Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I No. 47 tanggal 28 Desember 2020 sebagaimana diubah dalam:
- Akta Addendum I dan Pernyataan Kembali Pernyataan Penerbitan Waran Seri I No. 34 tanggal 26 Januari 2021;
 - Akta Addendum II dan Pernyataan Kembali Pernyataan Penerbitan Waran Seri I No. 38 tanggal 11 Mei 2021; dan
 - Akta Addendum III dan Pernyataan Kembali Pernyataan Penerbitan Waran Seri I No. 51 tanggal 24 Mei 2021;
- seluruhnya dibuat oleh Perseroan yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, SH, Notaris di Jakarta Timur.
- Pernyataan Pendaftaran menjadi Efektif : Berarti efektifnya Pernyataan Pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.A.2, yaitu:
1. Atas dasar lewatnya waktu, yakni:
 - a. 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal Pernyataan Pendaftaran diterima OJK secara lengkap, yaitu telah mencakup seluruh kriteria yang ditetapkan dalam peraturan yang terkait dengan Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum dan peraturan dengan Penawaran Umum; atau
 - b. 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal perubahan terakhir yang disampaikan Perseroan atau yang diminta OJK dipenuhi; atau
 2. Atas dasar Pernyataan Efektif dari OJK bahwa tidak ada lagi perubahan dan/atau tambahan informasi lebih lanjut yang diperlukan.
- Perseroan : Berarti PT Trinitas DinamikTbk
- Peraturan No. IX.A.2 : Berarti Peraturan Bapepam-LK No.IX.A.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-122/BL/2009 tanggal 29 Mei 2009 tentang Tata Cara Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum.
- Peraturan No. IX.A.7 : Berarti Peraturan Bapepam-LK No.IX.A.7, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-691/BL/2011 tanggal 30 November 2011 tentang Pemesanan dan Penjatahan Efek dalam Penawaran Umum.
- Peraturan No. IX.J.1 : Berarti Peraturan Bapepam-LK No.IX.J.1, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-179/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik.
- Peraturan OJK No. 42/2020 : Berarti Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi Dan Transaksi Benturan Kepentingan
- Peraturan OJK No. 17/2020 : Berarti Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material Dan Perubahan Kegiatan Usaha
- Peraturan OJK No. 8/2017 : Berarti Peraturan OJK No. 8/POJK.04/2017 tentang Bentuk dan Isi Prospektus Ringkas Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas
- Peraturan OJK No. 21/2015 : Berarti Peraturan OJK No. 21/POJK.04/2015 tentang Penerapan Pedoman Tata Kelola Perusahaan Terbuka.
- Peraturan OJK No. 30/2015 : Berarti Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.
- Peraturan OJK No. 33/2014 : Berarti Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tentang 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 Terbuka.
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 Unit Audit Internal.
Prospektus	: Berarti setiap informasi tertulis sehubungan dengan Penawaran Umum dengan tujuan agar Pihak lain membeli Efek yang dalam bentuk dan isi sesuai dengan Peraturan OJK No. 8/2017
Prospektus Awal	: Berarti dokumen tertulis yang memuat seluruh informasi dalam Prospektus yang disampaikan kepada OJK sebagai bagian dari pernyataan pendaftaran, kecuali informasi mengenai nilai nominal, jumlah dan Harga Penawaran, penjaminan emisi efek, atau hal lain yang berhubungan dengan persyaratan penawaran yang belum dapat ditentukan.
Rekening IPO	: Berarti rekening pada bank penerima atas nama Penjamin Pelaksana Emisi Efek sebagaimana yang akan ditentukan dalam Addendum Perjanjian.
RUPS	: Berarti Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan, UUPT, UUPM, dan peraturan-peraturan pelaksanaannya.
Saham Yang Ditawarkan	: Berarti Saham Baru, yaitu sebanyak 1.513.970.000 (satu miliar lima ratus tiga belas juta sembilan ratus tujuh puluh ribu) saham yang ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat oleh Penjamin Emisi Efek melalui Penawaran Umum, yang selanjutnya akan dicatatkan pada BEI pada Tanggal Pencatatan.
Suku Bunga	: Berarti tarif suku bunga rekening giro per tahun yang berlaku di bank penerima yang bersangkutan.
Surat Kolektif Saham	: Berarti Surat Saham atau Surat Kolektif Saham sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan.
Tanggal Pembayaran	: Berarti tanggal pada saat hasil penjualan Saham Yang Ditawarkan pada Pasar Perdana harus dibayar dan disetorkan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek kepada Perseroan sesuai ketentuan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.
Tanggal Pencatatan	: Berarti tanggal pencatatan Saham untuk diperdagangkan pada Bursa Efek dalam waktu 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Penyerahan Efek.
Tanggal Pengembalian	: Berarti tanggal pengembalian uang pemesanan pembelian Saham Yang Ditawarkan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan melalui Penjamin Emisi Efek, kepada para pemesan yang sebagian atau seluruh pesannya tidak dapat dipenuhi karena adanya penjatahan atau dalam hal Penawaran Umum dibatalkan, bagaimanapun Tanggal Pengembalian akan dilaksanakan 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan atau 1 (satu) Hari Kerja setelah tanggal diumumkannya pembatalan Penawaran Umum.
Tanggal Penjatahan	: Berarti tanggal penjatahan sesuai Peraturan Nomor IX.A.7 tentang Pemesanan dan Penjatahan Efek Dalam Penawaran Umum Perdana Saham, yaitu 2 (dua) Hari Kerja setelah berakhirnya Masa Penawaran, yang akan ditentukan dalam Prospektus.



- Tanggal Penyerahan Efek : Berarti tanggal dilakukannya distribusi Saham Yang Ditawarkan, yang telah dipenuhi pembayarannya oleh masing-masing pemesan dan telah diterima ke dalam Rekening Penerima, secara elektronik ke dalam rekening efek pemesan.
- Undang-Undang Pasar Modal atau UUPM : Berarti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal yang dimuat dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 3608, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1995 No. 64, berikut peraturan-peraturan pelaksanaannya.
- Undang-Undang Perseroan Terbatas atau UUPT : Berarti Undang-undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang dimuat dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4756, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 No. 106, berikut peraturan-peraturan pelaksanaannya.



RINGKASAN

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

1. Riwayat Singkat

Perseroan didirikan dengan nama PT Trinita Dinamik berdasarkan Akta Pendirian Perseroan No. 8 tanggal 13 Desember 2013 yang dibuat di hadapan Herna Gunawan, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang. Akta pendirian tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-02509.AH.01.01.Tahun 2014 tertanggal 17 Januari 2014, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan dengan No. AHU-0004597.AH.01.09.Tahun 2014 tanggal 17 Januari 2014 ("**Akta Pendirian Perseroan**").

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan seluruh anggaran dasar terakhir diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 41 tanggal 29 April 2021, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0275114 tanggal 29 April 2021, serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0079137.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 29 April 2021 ("**Akta No. 41/29 April 2021**").

Perseroan berkantor Pusat di Jl. APL Tower, 10th floor, T9, Jl. Letjen. S.Parman Kav.28, Grogol Petamburan – Jakarta Indonesia 11470.

2. Kegiatan Usaha dan Prospek Usaha Perseroan

Kegiatan Usaha

Sejak Perseroan didirikan sampai dengan diterbitkannya Prospektus ini, kegiatan usaha utama Perseroan adalah *Real Estate* dan Pengembangan Properti.

Berdasarkan Pasal 3 anggaran dasar Perseroan, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan adalah sebagai berikut:

1. Kegiatan Usaha Utama

menjalankan usaha di bidang 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.

2. Kegiatan Usaha Penunjang

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.

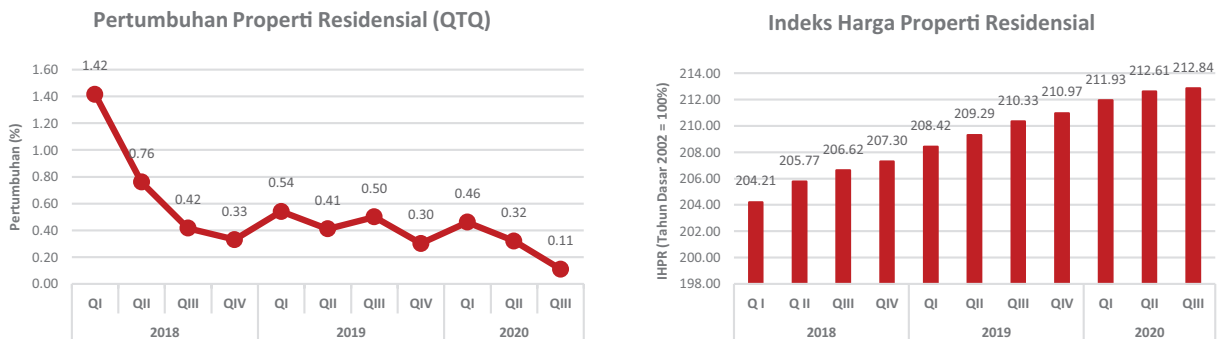


Prospek Usaha

Prospek Industri Properti

Berdasarkan data Survei Harga Properti Residensial dari Bank Indonesia, terlihat bahwa pertumbuhan harga properti residensial mengalami penurunan dari tahun 2018 ke tahun 2020. Tercatat pertumbuhan harga properti residensial pada Q1 tahun 2018 sebesar 1,42% kemudian menurun hingga pada Q3 tahun 2020 sebesar 0,11%. Walaupun pertumbuhan harga properti residensial mengalami penurunan sejak tahun 2018, namun penurunan yang terjadi tidak pernah mencapai nilai minus (-).

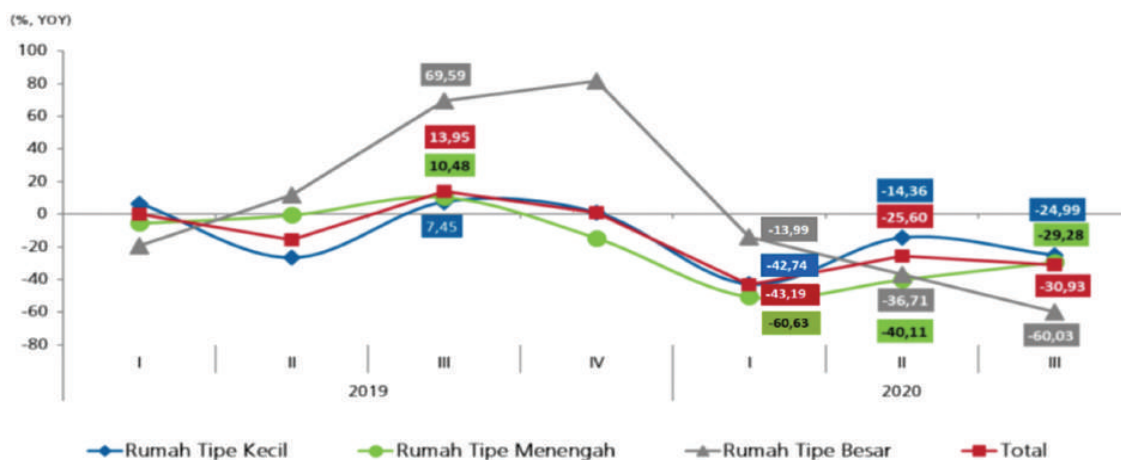
Pertumbuhan harga properti residensial yang selalu bernilai positif sejak tahun 2018 hingga 2020 menunjukkan bahwa harga properti residensial di Indonesia terus mengalami kenaikan sejak tahun 2018 hingga 2020. Kenaikan harga properti residensial sejak tahun 2018 hingga 2020 dapat juga dilihat dari indeks harga properti residensial. Dengan menggunakan tahun dasar 2002 = 100%, tercatat bahwa indeks harga properti residensial di Indonesia pada Q1 tahun 2018 sebesar 204,21% kemudian mengalami kenaikan hingga Q3 tahun 2020 sebesar 212,84%.



Sumber: <https://www.bi.go.id/id/publikasi/survei/harga-properti-primer/Pages/SHPR-Tw.II-2020.aspx>

Dari sisi volume penjualan properti residensial pada Q3 tahun 2020 secara tahunan masih mengalami penurunan. Penjualan rumah pada periode tersebut mengalami penurunan sebesar -30,93% (yoy), membaik dari kontraksi -43,19% (yoy) pada Q1 tahun 2020. Penurunan volume penjualan terjadi pada seluruh tipe rumah. Peningkatan tersebut sebagian besar diakibatkan oleh kenaikan pada volume penjualan rumah kecil. Dimana peningkatan volume penjualan rumah kecil ini didorong oleh tingginya pencairan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada Q2 tahun 2020.

Pertumbuhan Penjualan Rumah (% , YOY)



Sumber: https://www.bi.go.id/id/publikasi/laporan/Documents/SHPR_Triwulan_III_2020.pdf



Dalam rangka untuk meningkatkan volume penjualan properti residensial yang turun tersebut. Bank Indonesia (BI) membuat kebijakan suku bunga yang lebih rendah dan pelonggaran rasio pinjaman terhadap nilai dari Bank Indonesia (BI) yang dapat memberikan sinyal pertumbuhan industri properti di Indonesia untuk sisa tahun ini.

Selain itu, secara jangka panjang industri properti di masa depan diperkirakan mengalami pertumbuhan yang positif dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat. Merujuk pada peraturan tersebut, Tabungan Perumahan Rakyat atau Tapera adalah lembaga yang menghimpun dana masyarakat untuk disimpan dalam jangka waktu tertentu dan setelah jangka waktu berakhir, simpanan dapat dicairkan sebagai dana untuk pembelian rumah atau properti. Dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah tersebut, seluruh pekerja akan dikenakan tagihan sebesar 2,5 persen dari gaji dan ditambah dengan tagihan 0,5 persen dari gaji karyawan yang akan dibayar oleh perusahaan. Peraturan Pemerintah ini diharapkan akan membantu masyarakat untuk dapat membeli rumah di masa depan, sehingga besar kemungkinan industri properti di masa depan akan menjadi lebih baik.

Dari kondisi diatas, Perseroan terus optimis untuk dapat memberikan pertumbuhan penjualan yang positif di masa yang akan datang. Perseroan berencana untuk memanfaatkan peluang permintaan properti yang tinggi akibat perbaikan daya beli properti untuk meningkatkan penjualan properti yang dikembangkan oleh Perseroan baik untuk *high rise* maupun *landed house*.

3. Penawaran Umum Perdana Saham

Berikut merupakan ringkasan struktur Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan:

Jumlah Saham Yang Ditawarkan	: Sebanyak 1.513.970.000 (satu miliar lima ratus tiga belas juta sembilan ratus tujuh puluh ribu) saham biasa atas nama yang mewakili sebanyak 20,00% (dua puluh koma nol nol persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Saham Perdana Saham
Nilai Nominal	: Rp25,- (dua puluh lima Rupiah) setiap saham
Harga Penawaran	: Rp 100,- (seratus Rupiah) setiap saham
Jumlah Penawaran Umum	: Sebanyak Rp151.397.000.000,- (seratus lima puluh satu miliar tiga ratus sembilan puluh tujuh juta Rupiah)
Jumlah Waran Yang Diterbitkan	: Sebanyak 1.513.970.000 (satu miliar lima ratus tiga belas juta sembilan ratus tujuh puluh ribu) Waran Seri I atau sebanyak 25,00% (dua puluh lima koma nol nol persen) dari total jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini disampaikan.
Rasio Penerbitan Waran	: 1 Saham Baru : 1 Waran Seri I
Harga Pelaksanaan Waran	: Rp125,- (seratus dua puluh lima Rupiah)
Tanggal Penawaran Umum	: 3-4 Juni 2021

Penjelasan lebih lengkap mengenai Penawaran Umum Perdana Saham selengkapnya dapat dilihat pada Bab I Prospektus ini.



4. Rencana Penggunaan Dana yang Diperoleh dari Hasil Penawaran Umum

Seluruh dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini, setelah dikurangi biaya-biaya emisi seluruhnya akan digunakan oleh Perseroan untuk:

1. Sebesar Rp 22.800.000.000,- (dua puluh dua miliar delapan ratus juta Rupiah) akan digunakan untuk pelunasan pembelian ruang kantor yang berlokasi di APL Tower, Jalan Letjen S. Parman Kav. 28 Jakarta Barat 11470 dengan total seluas 475,66 m², dimana ruang kantor tersebut akan digunakan oleh Perseroan untuk kegiatan operasional Perseroan.
2. Sebesar Rp 91.000.000.000,- (sembilan puluh satu miliar Rupiah) akan digunakan untuk pembayaran sebagian pembelian tanah yang berlokasi di Kel. Tiban Lama, Kec. Sekupang, Kota Batam, dengan total seluas 14,9 hektar ("**Tanah Batam**"), dimana lahan dimaksud akan digunakan Perseroan untuk pembangunan perumahan;
3. Sisanya akan digunakan untuk tambahan modal kerja Perseroan, seperti pembayaran kepada kontraktor sehubungan dengan proyek The Smith dan/atau untuk membiayai kegiatan operasional Perseroan lainnya.

Dalam hal jumlah hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini tidak mencukupi untuk memenuhi rencana tersebut di atas, maka Perseroan akan menggunakan pendanaan yang berasal dari internal kas Perseroan dan/atau pembiayaan dari pihak perbankan dan/atau lembaga keuangan non-bank.

Sedangkan seluruh dana yang akan diperoleh Perseroan dari hasil Pelaksanaan Waran Seri I akan digunakan sebagai tambahan modal kerja Perseroan dalam rangka mendukung kegiatan operasional maupun kegiatan usaha Perseroan.

Penjelasan lebih lengkap mengenai Penggunaan Dana yang Diperoleh dari Hasil Penawaran Umum dapat dilihat pada Bab II Prospektus ini.

5. Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham Perseroan

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagaimana tercantum dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 45 tanggal 23 Desember 2020 yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, SH., Notaris di Kota Jakarta Timur, yang telah (i) memperoleh persetujuan dari Menkumham dengan surat keputusannya No. AHU-0085912. AH.01.02.TAHUN 2020 tanggal 23 Desember 2020, (ii) diberitahukan kepada Menkumham sesuai dengan bukti Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0423601 tanggal 23 Desember 2020, dan (iii) diberitahukan kepada Menkumham sesuai dengan bukti Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0423602 tanggal 23 Desember 2020.

Struktur permodalan dan susunan pemegang Saham Perseroan pada tanggal Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp25,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	24.223.520.000	605.588.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
PT Perintis Trinitas Properti Tbk.	1.097.261.584	27.431.539.600	18,1
PT Agung Perkasa Investindo	4.000.000.000	100.000.000.000	66,0
PT Panca Agung Gemilang	430.299.956	10.757.498.900	7,1
PT Kharisma Investasi Berjaya	215.160.976	5.379.024.400	3,6
PT Valtos Globalindo	205.588.000	5.139.700.000	3,4
Vincent Yo	107.569.484	2.689.237.100	1,8
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	6.055.880.000	151.397.000.000	100,0
Saham dalam Portepel	18.167.640.000	454.191.000.000	



Dalam rangka Penawaran Umum ini, Saham Baru yang ditawarkan seluruhnya terdiri dari saham biasa atas nama yang berasal dari portepel dan akan memberikan kepada pemegang hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam RUPS, hak atas pembagian saham bonus dan hak memesan efek terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan dalam UUPT.

Dengan terjualnya seluruh Saham Yang Ditawarkan Perseroan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, maka susunan modal saham dan pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini, secara proforma adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp25,- per Saham					
	Sebelum Penawaran Umum			Setelah Penawaran Umum		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	24.223.520.000	605.588.000.000		24.223.520.000	605.588.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:						
PT Perintis Trinita Properti Tbk.	1.097.261.584	27.431.539.600	18,12	1.097.261.584	27.431.539.600	14,5
PT Agung Perkasa Investindo	4.000.000.000	100.000.000.000	66,05	4.000.000.000	100.000.000.000	52,8
PT Panca Agung Gemilang	430.299.956	10.757.498.900	7,11	430.299.956	10.757.498.900	5,7
PT Kharisma Investasi Berjaya	215.160.976	5.379.024.400	3,55	215.160.976	5.379.024.400	2,8
PT Valtos Globalindo	205.588.000	5.139.700.000	3,39	205.588.000	5.139.700.000	2,7
Vincent Yo	107.569.484	2.689.237.100	1,78	107.569.484	2.689.237.100	1,4
Masyarakat	-	-	-	1.513.970.000	37.849.250.000	20,0
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	6.055.880.000	151.397.000.000	100,00	7.569.850.000	189.246.250.000	100,0
Saham dalam Portepel	18.167.640.000	454.191.000.000		16.653.670.000	416.341.750.000	

PENERBITAN WARAN SERI I

Dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini, Perseroan secara bersamaan akan menerbitkan sebanyak 1.513.970.000 (satu miliar lima ratus tiga belas juta sembilan ratus tujuh puluh ribu) Waran Seri I yang menyertai Saham Baru Perseroan atau sebanyak 25,00% (dua puluh lima koma nol nol persen) dari total modal ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran disampaikan. Waran Seri I ini diberikan secara cuma-cuma kepada para pemegang Saham Baru Perseroan yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan. Waran Seri I tersebut diterbitkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Waran Seri I.

Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melaksanakan setiap 1 (satu) Waran Seri I yang dimiliki menjadi 1 (satu) saham baru Perseroan dengan nilai nominal Rp25,- (dua puluh lima Rupiah), yang seluruhnya akan dikeluarkan dari portepel dengan harga pelaksanaan sebesar Rp 125 (seratus dua puluh lima Rupiah) per saham selama masa berlakunya pelaksanaan yaitu mulai tanggal 10 Desember 2021 sampai dengan tanggal 7 Juni 2024. Pemegang Waran tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak atas dividen selama Waran tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Bila Waran tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang.



Apabila Waran Seri I yang diperoleh pemegang saham dalam Penawaran Umum ini telah dilaksanakan seluruhnya menjadi saham baru, maka proforma struktur permodalan dan kepemilikan saham dalam Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp25,- per Saham					
	Setelah Penawaran Umum dan Sebelum Pelaksanaan Waran Seri I			Setelah Penawaran Umum dan Setelah Pelaksanaan Waran Seri I		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	24.223.520.000	605.588.000.000		24.223.520.000	605.588.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:						
PT Perintis Trinitas Properti Tbk.	1.097.261.584	27.431.539.600	14,05	1.097.261.584	27.431.539.600	12,0
PT Agung Perkasa Investindo	4.000.000.000	100.000.000.000	52,84	4.000.000.000	100.000.000.000	44,0
PT Panca Agung Gemilang	430.299.956	10.757.498.900	5,68	430.299.956	10.757.498.900	4,7
PT Kharisma Investasi Berjaya	215.160.976	5.379.024.400	2,84	215.160.976	5.379.024.400	2,3
PT Valtos Globalindo	205.588.000	5.139.700.000	2,72	205.588.000	5.139.700.000	2,3
Vincent Yo	107.569.484	2.689.237.100	1,42	107.569.484	2.689.237.100	1,2
Masyarakat	1.513.970.000	37.849.250.000	20,00	1.513.970.000	37.849.250.000	16,7
Pemegang Waran Seri I	-	-	-	1.513.970.000	37.849.250.000	16,7
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	7.569.850.000	189.246.250.000	100,00	9.083.820.000	227.095.500.000	100,00
Saham dalam Portepel	16.653.670.000	416.341.750.000		15.139.700.000	378.492.500.000	

Penjelasan lebih lengkap mengenai Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham Perseroan selengkapnya dapat dilihat pada Bab I Prospektus ini.

6. Ikhtisar Data Keuangan Penting

Tabel berikut menggambarkan Ikhtisar Data Keuangan Penting Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Audit Konsolidasian Perseroan untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan, yang ditandatangani oleh Raynold Nainggolan (Ijin Akuntan Publik No. AP.1317), dan berdasarkan Laporan Keuangan Audit Konsolidasian Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Maurice Ganda Nainggolan & Rekan dan ditandatangani oleh Maurice Ganda Nainggolan (Ijin Akuntan Publik No. AP.0147), seluruhnya dengan opini tanpa modifikasi.

Perseroan memanfaatkan ketentuan perpanjangan jangka waktu berlakunya Laporan Keuangan di Pasar Modal sesuai dengan Surat dari Otoritas Jasa Keuangan No. S-101/D.04/2020 tanggal 24 Maret 2020 tentang Perpanjangan Jangka Waktu Berlakunya Laporan Keuangan dan Laporan Penilaian di Pasar Modal, Perpanjangan Masa Penawaran Awal dan Penundaan/Pembatalan Penawaran Umum dan Surat dari Otoritas Jasa Keuangan No. S-30/D.04/2021 tanggal 2 Maret 2021 tentang Penegasan, Perpanjangan, atau Pencabutan Kebijakan Relaksasi Terkait Dengan Adanya Pandemi *Corona Virus Disease* 2019. Oleh karenanya, disajikan juga dalam tabel di bawah ini Ikhtisar Data Keuangan Penting Konsolidasian Perseroan per tanggal 31 Desember 2020 yang diambil dari informasi keuangan yang menjadi tanggung jawab manajemen Perseroan serta tidak diaudit atau direview oleh Akuntan Publik.

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

dalam Jutaan Rupiah

KETERANGAN	31 Desember 2020 **)	30 September 2020	31 Desember		
			2019*)	2018*)	2017*)
Total Aset	963.117	952.852	916.899	822.229	861.227
Total Liabilitas	788.192	776.100	878.344	822.001	896.627
Total Ekuitas	174.925	176.752	38.556	228	(35.400)

*) Disajikan kembali

**) Tidak Diaudit

**Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian**

dalam Jutaan Rupiah

KETERANGAN	31 Desember	30 September		31 Desember		
	2020 **)	2020	2019**)	2019*)	2018*)	2017*)
Penjualan	201.114	162.626	121.871	227.040	189.108	157.287
Beban pokok penjualan	(131.520)	(101.174)	(92.463)	(157.584)	(130.786)	(122.486)
Laba kotor	69.594	61.452	29.408	69.456	58.322	34.801
Laba netto periode/tahun berjalan	23.973	26.071	9.611	33.002	35.452	12.498
Total laba komprehensif periode/tahun berjalan	25.249	27.347	9.839	31.759	35.628	12.474
Laba per saham dasar yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk (dalam Rupiah penuh)	19,81	21,62	8,97	30,39	34,96	12,57

*) Disajikan kembali

**) Tidak Diaudit

Lebih lanjut, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 37 tanggal 28 September 2020, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, akta mana telah memperoleh persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0174937.AH.01.11. tahun 2020 tanggal 16 Oktober 2020, Perseroan telah membagikan dividen saham kepada para pemegang saham dengan nilai dividen per saham sebesar Rp 33,33 (tiga puluh tiga koma tiga tiga Rupiah).

Rasio Keuangan

KETERANGAN	31 Desember	30 September	31 Desember		
	2020	2020	2019	2018	2017
Rasio Pertumbuhan (%)					
Penjualan	-11%	33%	20%	20%	N/A
Laba Kotor	0%	109%	19%	68%	N/A
Laba Sebelum Pajak Penghasilan	-27%	171%	-7%	184%	N/A
Laba Netto Periode/Tahun Berjalan	-27%	171%	-7%	184%	N/A
Total Aset	5%	4%	12%	-5%	N/A
Total Liabilitas	-10%	-12%	7%	-8%	N/A
Total Ekuitas	354%	358%	16826%	101%	N/A
Rasio Usaha (%)					
Laba Kotor/Penjualan	35%	38%	31%	31%	22%
Laba Netto Periode/Tahun Berjalan/Penjualan	12%	16%	15%	19%	8%
Laba Netto Periode/Tahun Berjalan/Total Ekuitas	14%	15%	86%	15563%	-35%
Laba Netto Periode/Tahun Berjalan/Total Aset	2%	3%	4%	4%	1%
Rasio Keuangan (X)					
Total Liabilitas/Total Aset	0,82	0,81	0,96	1,00	1,04
Total Liabilitas/Total Ekuitas	4,51	4,39	22,78	3.608,54	(25,33)
Total Aset Lancar/Total Liabilitas Jangka Pendek	1,84	1,84	1,42	1,26	1,30

Penjelasan lebih lengkap mengenai Rasio Keuangan selengkapnya dapat dilihat pada Bab V Prospektus ini.

7. Keterangan Tentang Entitas Anak

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki 2 Entitas Anak, yaitu sebagai berikut:

Nama Perusahaan	Tahun Pendirian	Kegiatan Usaha Utama	Status Operasional	% Kepemilikan	Tahun Penyertaan
PT Trinita Dinamik Santoz	2017	Real Estate	Belum Beroperasi	85%	2017
PT Sukses Bangun Sinergi	2019	Real Estate	Beroperasi	99%	2019

Penjelasan lebih lengkap mengenai Keterangan Tentang Entitas Anak selengkapnya dapat dilihat pada Bab IX Prospektus ini.



8. Faktor Risiko

Risiko yang disajikan berikut ini telah disusun berdasarkan bobot risiko yang akan memiliki dampak paling besar hingga dampak paling kecil bagi Perseroan.

Sebagaimana halnya dengan bidang-bidang usaha lainnya, dalam menjalankan usahanya Perseroan menghadapi risiko yang dapat mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan. Adapun beberapa risiko usaha yang penting dihadapi Perseroan yang perlu dipertimbangkan oleh para calon investor sebelum mengambil keputusan untuk melakukan investasi pada Perseroan dalam rangka Penawaran Umum ini adalah sebagai berikut:

A. Risiko Utama Yang Memiliki Pengaruh Yang Signifikan Terhadap Kelangsungan Usaha Perseroan

1. Risiko Penurunan Permintaan Pasar Properti

B. Risiko Usaha Yang Bersifat Material

1. Risiko Persaingan Usaha
2. Risiko Perubahan Peraturan Pemerintah, Legalitas Dan Perizinan
3. Risiko Terganggunya Pasokan Atas Ketersediaan Bahan Bangunan
4. Risiko Kendala Pendanaan
5. Risiko Kredit Konsumen
6. Risiko Keterbatasan Lahan
7. Risiko Sebagian Atau Seluruh Rencana Proyek Perseroan Tidak Dapat Diselesaikan Atau Mengalami Keterlambatan
8. Risiko Ketergantungan Terhadap Kontraktor
9. Risiko Likuiditas
10. Risiko Perlambatan Penjualan
11. Risiko Penagihan Pembayaran dari Pelanggan
12. Risiko Penurunan Nilai Persediaan

C. Risiko Umum

1. Risiko Kondisi Perekonomian Secara Makro
2. Risiko Kenaikan Tingkat Suku Bunga
3. Risiko Kepatuhan terhadap Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku
4. Risiko Tuntutan atau Gugatan Hukum

D. Risiko Bagi Investor

1. Risiko Tidak Likuidnya Saham Yang Ditawarkan Pada Penawaran Umum Perdana Saham
2. Risiko Fluktuasi Harga Saham Perseroan
3. Risiko Kebijakan Dividen

Penjelasan lebih lengkap mengenai Faktor Risiko selengkapnya dapat dilihat pada Bab VII Prospektus ini.

9. Kebijakan Dividen

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan Indonesia, khususnya UUPT, keputusan pembayaran dividen mengacu pada ketentuan-ketentuan yang terdapat pada anggaran dasar Perseroan dan persetujuan pemegang saham pada RUPS berdasarkan rekomendasi Direksi Perseroan. Pembayaran dividen hanya dapat dilakukan apabila Perseroan mencatatkan laba bersih yang positif. Anggaran dasar Perseroan memperbolehkan pembagian dividen interim dengan ketentuan pembagian tersebut tidak menyebabkan kekayaan bersih Perseroan lebih kecil dari modal ditempatkan dan disetor ditambah cadangan wajib. Pembagian dividen interim tersebut tidak boleh mengganggu atau menyebabkan Perseroan tidak dapat memenuhi kewajibannya pada kreditor atau mengganggu kegiatan Perseroan. Pembagian atas dividen interim ditetapkan berdasarkan keputusan Direksi Perseroan setelah mendapatkan persetujuan dari Dewan Komisaris Perseroan. Jika pada akhir tahun keuangan Perseroan mengalami kerugian, dividen interim yang telah dibagikan harus dikembalikan oleh para pemegang



saham kepada Perseroan. Dalam hal pemegang saham tidak dapat mengembalikan dividen interim, maka Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan akan bertanggung jawab secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan.

Dengan tetap memperhatikan kondisi keuangan Perseroan dari waktu ke waktu, Perseroan merencanakan untuk membayar dividen tunai kepada seluruh pemegang saham sekurang-kurangnya sekali dalam setahun. Besarnya dividen yang akan dibagikan dikaitkan dengan keuntungan Perseroan pada tahun buku yang bersangkutan, dengan tidak mengabaikan tingkat kesehatan keuangan Perseroan dan tanpa mengurangi hak RUPS Perseroan untuk menentukan lain sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan.

Mulai tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan seterusnya, Perseroan akan membagikan dividen tunai secara kas sebanyak-banyaknya 30% (tiga puluh persen) dari Laba Bersih Perseroan dengan mengacu pada Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbuka serta peraturan perundang-undangan Pasar Modal yang berlaku dan kebijakan Perseroan dalam pembagian dividen tersebut akan diputuskan oleh para Pemegang Saham dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) yang diadakan setiap tahun.

Penjelasan lebih lengkap mengenai Kebijakan Dividen selengkapnya dapat dilihat pada Bab XI Prospektus ini.

Halaman ini sengaja dikosongkan



I. PENAWARAN UMUM

Sebanyak 1.513.970.000 (satu miliar lima ratus tiga belas juta sembilan ratus tujuh puluh ribu) saham baru yang merupakan Saham Biasa Atas Nama yang seluruhnya merupakan saham baru yang dikeluarkan dari Portepel Perseroan dengan nilai nominal Rp25,- (dua puluh lima Rupiah) setiap saham atau sebanyak 20,00% (dua puluh koma nol nol persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham, yang dikeluarkan dari simpanan (portepel) Perseroan, yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan Harga Penawaran sebesar Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham yang ditetapkan berlaku untuk seluruh Saham Baru ("**Saham Yang Ditawarkan**"), yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham ("**FPPS**"). Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum Perdana Saham adalah sebanyak Rp151.397.000.000,- (seratus lima puluh satu miliar tiga ratus sembilan puluh tujuh juta Rupiah).

Perseroan secara bersamaan juga menerbitkan sebanyak 1.513.970.000 (satu miliar lima ratus tiga belas juta sembilan ratus tujuh puluh ribu) Waran Seri I yang menyertai Saham Baru Perseroan atau sebanyak 25,00% (dua puluh lima koma nol nol persen) dari total jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini disampaikan. Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang Saham Baru yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan. Setiap pemegang 1 (satu) Saham Baru Perseroan berhak memperoleh 1 (satu) Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portepel. Waran seri I yang diterbitkan mempunyai jangka waktu pelaksanaan selama 3 (tiga) tahun.

Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melakukan pembelian Saham Biasa Atas Nama yang bernilai nominal Rp25,- (dua puluh lima Rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp 125 (seratus dua puluh lima Rupiah) yang dapat dilakukan setelah 6 (enam) bulan sejak efek dimaksud diterbitkan, yang berlaku mulai tanggal 10 Desember 2021 sampai dengan tanggal 7 Juni 2024. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak dividen selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Apabila Waran Seri I tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran Seri I tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang lagi. Total Hasil Pelaksanaan Waran Seri I adalah sebanyak-banyaknya Rp 189.246.250.000,- (seratus delapan puluh sembilan miliar dua ratus empat puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah).

Saham Yang Ditawarkan akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk antara lain hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham ("**RUPS**"), hak atas pembagian saham bonus dan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD). Hak-hak tersebut sesuai dengan Pasal 52 ayat 1 UUP.



TRINITI DINAMIK PT TRINITI DINAMIK Tbk

Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak dalam bidang *Real Estate* dan Pengembangan Properti

Kantor Pusat:

APL Tower, 10th floor, T9
Jl. Letjen. S.Parman Kav.28
Grogol Petamburan – Jakarta Indonesia 11470
Telepon: +62 21 2920 1133 | Faksimili: +62 21 2954 1843
Email: corsec@trinitidinamik.com
Website: www.trinitidinamik.com

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO PENURUNAN PERMINTAAN PASAR PROPERTI. RISIKO USAHA PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VII DI DALAM PROSPEKTUS INI.

RISIKO TERKAIT DENGAN KEPEMILIKAN ATAS SAHAM PERSEROAN YAITU TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN PADA PENAWARAN UMUM INI. MESKIPUN PERSEROAN AKAN MENCATATKAN SAHAMNYA DI BEI, NAMUN TIDAK ADA JAMINAN BAHWA SAHAM PERSEROAN YANG DIPERDAGANGKAN TERSEBUT AKAN AKTIF ATAU LIKUID KARENA TERDAPAT KEMUNGKINAN SAHAM PERSEROAN AKAN DIMILIKI SATU ATAU BEBERAPA PIHAK TERTENTU YANG TIDAK MEMPERDAGANGKAN SAHAMNYA DI PASAR SEKUNDER. DENGAN DEMIKIAN, PERSEROAN TIDAK DAPAT MEMPREDIKSIKAN APAKAH PASAR DARI SAHAM PERSEROAN AKAN AKTIF ATAU LIKUIDITAS SAHAM PERSEROAN AKAN TERJAGA.



Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagaimana tercantum dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 45 tanggal 23 Desember 2020 yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, SH., Notaris di Kota Jakarta Timur, yang telah (i) memperoleh persetujuan dari Menkumham dengan surat keputusannya No. AHU-0085912. AH.01.02.TAHUN 2020 tanggal 23 Desember 2020, (ii) diberitahukan kepada Menkumham sesuai dengan bukti Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0423601 tanggal 23 Desember 2020, dan (iii) diberitahukan kepada Menkumham sesuai dengan bukti Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0423602 tanggal 23 Desember 2020.

Struktur permodalan dan susunan pemegang Saham Perseroan pada tanggal Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp25,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	24.223.520.000	605.588.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
PT Perintis Trinitas Properti Tbk.	1.097.261.584	27.431.539.600	18,12
PT Agung Perkasa Investindo	4.000.000.000	100.000.000.000	66,05
PT Panca Agung Gemilang	430.299.956	10.757.498.900	7,11
PT Kharisma Investasi Berjaya	215.160.976	5.379.024.400	3,55
PT Valtos Globalindo	205.588.000	5.139.700.000	3,39
Vincent Yo	107.569.484	2.689.237.100	1,78
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	6.055.880.000	151.397.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	18.167.640.000	454.191.000.000	

Dalam rangka Penawaran Umum ini, Saham Baru yang ditawarkan seluruhnya terdiri dari saham biasa atas nama yang berasal dari portepel dan akan memberikan kepada pemegang hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam RUPS, hak atas pembagian saham bonus dan hak memesan efek terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan dalam UUPT.

Dengan terjualnya seluruh Saham Yang Ditawarkan Perseroan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, maka susunan modal saham dan pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini, secara proforma adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp25,- per Saham					
	Sebelum Penawaran Umum			Setelah Penawaran Umum		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	24.223.520.000	605.588.000.000		24.223.520.000	605.588.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:						
PT Perintis Trinitas Properti Tbk.	1.097.261.584	27.431.539.600	18,1	1.097.261.584	27.431.539.600	14,5
PT Agung Perkasa Investindo	4.000.000.000	100.000.000.000	66,0	4.000.000.000	100.000.000.000	52,8
PT Panca Agung Gemilang	430.299.956	10.757.498.900	7,1	430.299.956	10.757.498.900	5,7
PT Kharisma Investasi Berjaya	215.160.976	5.379.024.400	3,6	215.160.976	5.379.024.400	2,8
PT Valtos Globalindo	205.588.000	5.139.700.000	3,4	205.588.000	5.139.700.000	2,7
Vincent Yo	107.569.484	2.689.237.100	1,8	107.569.484	2.689.237.100	1,4
Masyarakat	-	-	-	1.513.970.000	37.849.250.000	20,0
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	6.055.880.000	151.397.000.000	100,00	7.569.850.000	189.246.250.000	100,0
Saham dalam Portepel	18.167.640.000	454.191.000.000		16.653.670.000	416.341.750.000	



PENERBITAN WARAN SERI I

Dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini, Perseroan secara bersamaan akan menerbitkan sebanyak 1.513.970.000 (satu miliar lima ratus tiga belas juta sembilan ratus tujuh puluh ribu) Waran Seri I yang menyertai Saham Baru Perseroan atau sebanyak 25,00% (dua puluh lima koma nol nol persen) dari total modal ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran disampaikan. Waran Seri I ini diberikan secara cuma-cuma kepada para pemegang Saham Baru Perseroan yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan. Waran Seri I tersebut diterbitkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Waran Seri I.

Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melaksanakan setiap 1 (satu) Waran Seri I yang dimiliki menjadi 1 (satu) saham baru Perseroan dengan nilai nominal Rp25,- (dua puluh lima Rupiah), yang seluruhnya akan dikeluarkan dari portepel dengan harga pelaksanaan sebesar Rp 125 (seratus dua puluh lima Rupiah) per saham selama masa berlakunya pelaksanaan yaitu mulai tanggal 10 Desember 2021 sampai dengan tanggal 7 Juni 2024. Pemegang Waran tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak atas dividen selama Waran tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Bila Waran tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang.

Apabila Waran Seri I yang diperoleh pemegang saham dalam Penawaran Umum ini telah dilaksanakan seluruhnya menjadi saham baru, maka proforma struktur permodalan dan kepemilikan saham dalam Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp25,- per Saham					
	Setelah Penawaran Umum dan Sebelum Pelaksanaan Waran Seri I			Setelah Penawaran Umum dan Setelah Pelaksanaan Waran Seri I		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	24.223.520.000	605.588.000.000		24.223.520.000	605.588.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:						
PT Perintis Trinitas Properti Tbk.	1.097.261.584	27.431.539.600	14,1	1.097.261.584	27.431.539.600	12,1
PT Agung Perkasa Investindo	4.000.000.000	100.000.000.000	52,8	4.000.000.000	100.000.000.000	44,0
PT Panca Agung Gemilang	430.299.956	10.757.498.900	5,7	430.299.956	10.757.498.900	4,7
PT Kharisma Investasi Berjaya	215.160.976	5.379.024.400	2,8	215.160.976	5.379.024.400	2,4
PT Valtos Globalindo	205.588.000	5.139.700.000	2,7	205.588.000	5.139.700.000	2,3
Vincent Yo	107.569.484	2.689.237.100	1,4	107.569.484	2.689.237.100	1,2
Masyarakat	1.513.970.000	37.849.250.000	20,0	1.513.970.000	37.849.250.000	16,7
Pemegang Waran Seri I	-	-	-	1.513.970.000	37.849.250.000	16,7
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	7.569.850.000	189.246.250.000	100,00	9.083.820.000	227.095.500.000	100,00
Saham dalam Portepel	16.653.670.000	416.341.750.000		15.139.700.000	378.492.500.000	

A. Definisi

- Waran Seri I berarti Surat Kolektif Waran atau bukti kepemilikan yang merupakan tanda bukti yang memberikan hak kepada pemegangnya yang untuk pertama kalinya merupakan pemegang saham yang berasal dari atau membeli Saham yang ditawarkan/dijual melalui Penawaran Umum, untuk membeli Saham Hasil Pelaksanaan sesuai dengan Penerbitan Waran Seri I dan dengan memperhatikan Peraturan Pasar Modal dan ketentuan KSEI yang berlaku.
- Surat Kolektif Waran berarti bukti pemilikan sejumlah Waran dalam kelipatan tertentu yang diterbitkan oleh Perseroan yang memuat nama, alamat, dan jumlah Waran serta keterangan-keterangan lain yang dianggap perlu.
- Pelaksanaan Waran berarti pelaksanaan hak beli Saham Hasil Pelaksanaan oleh Pemegang Waran.



- d. Harga pelaksanaan berarti harga setiap saham yang harus dibayar pada saat Pelaksanaan Waran Seri I, yaitu sebesar Rp 125,- (seratus dua puluh lima Rupiah).
- e. Saham Hasil Pelaksanaan berarti saham baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan sebagai hasil Pelaksanaan Waran dan merupakan saham yang telah disetor penuh Perseroan, yang menjadi bagian dari modal saham Perseroan serta memberikan kepada pemegangnya yang namanya dengan sah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham yang mempunyai hak-hak yang sama dengan hak-hak pemegang saham Perseroan lainnya, dengan memperhatikan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia yang berlaku.

B. Hak Atas Waran Seri I

- a. Setiap pemegang saham yang memiliki 1 (satu) saham baru yang namanya tercatat dalam daftar penjatahan Penawaran Umum Perdana Saham yang dilakukan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek pada Tanggal Penjatahan berhak memperoleh 1 (satu) Waran Seri I yang diberikan secara cuma - cuma.
- b. Selama Waran Seri I belum dilaksanakan (belum di-exercise) menjadi saham baru, pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan, tidak mempunyai hak atas pembagian dividen Perseroan, tidak berhak atas saham bonus yang berasal dari agio dan saham dividen yang berasal dari kapitalisasi laba, dengan demikian juga tidak mempunyai hak memesan efek terlebih dahulu yang akan dikeluarkan Perseroan di kemudian hari.

C. Bentuk dan Denominasi

Perseroan tidak akan menerbitkan Sertifikat Kolektif Waran Seri I, melainkan akan didistribusikan secara elektronik (dalam bentuk tanpa warkat atau scripless) dengan melakukan pengkreditan Waran Seri I ke Rekening Efek atas nama Bank Kustodian atau Perseroan Efek yang ditunjuk masing masing Pemegang Waran Seri I di KSEI dan dibuktikan dengan Surat Konfirmasi Waran Seri I;

Setelah lewat Periode Pelaksanaan Waran Seri I, maka setiap Waran Seri I yang belum dilaksanakan menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku lagi untuk keperluan apapun juga dan Pemegang Waran tersebut tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi apapun dalam jumlah berapapun dan dengan alasan apapun kepada Perseroan dan Perseroan tidak lagi mempunyai kewajiban untuk menerbitkan Saham Baru Hasil Pelaksanaan Waran Seri I.

D. Hak Untuk Membeli Saham Perseroan dan Jangka Waktu Waran Seri I

- a. Setiap pemegang 1 (satu) Waran Seri I yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Waran Seri I berhak untuk membeli 1 (satu) saham biasa dengan cara melakukan Pelaksanaan Waran Seri I, setiap Hari Kerja selama Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I dengan membayar Harga Pelaksanaan sebesar Rp 125,- (seratus dua puluh lima Rupiah) setiap saham, dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan Penerbitan Waran Seri I.
- b. Pemegang Waran Seri I berhak melaksanakan Waran Seri I menjadi Saham selama Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I yang tanggalnya sebagaimana dimuat dalam Prospektus yang diterbitkan Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham.
- c. Setiap Waran Seri I Yang Belum Dilaksanakan melalui cara sebagaimana ditentukan selambat-lambatnya tanggal 7 Juni 2024 pada pukul 16.00 (enam belas) WIB pada Tanggal Jatuh Tempo, menjadi batal dan tidak berlaku lagi untuk kepentingan apapun juga dan Pemegang Waran Seri I tersebut tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi berupa apapun dari Perseroan.



E. Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I

Jangka waktu pelaksanaan Waran Seri I adalah 6 (enam) bulan atau lebih sejak efek diterbitkan sampai dengan satu hari sebelum ulang tahun ke-3 pencatatan di bursa yaitu tanggal 10 Desember 2021 sampai dengan tanggal 7 Juni 2024 pada pukul 15:00 WIB.

F. Prosedur Pelaksanaan Waran Seri I

- a. Pada jam kerja yang umumnya berlaku selama Jangka Waktu Pelaksanaan, setiap Pemegang Waran Seri I dapat melakukan Pelaksanaan Waran Seri I menjadi saham baru yang dikeluarkan dari saham portepel yang dipegangnya menjadi Saham Hasil Pelaksanaan berdasarkan syarat dan ketentuan dalam Akta Penerbitan Waran Seri I.
- b. Pelaksanaan Waran Seri I dapat dilakukan di kantor pusat Pengelola Administrasi Waran Seri I.
- c. Pada Tanggal Pelaksanaan, Pemegang Waran Seri I yang bermaksud melaksanakan Waran Seri I yang dimilikinya menjadi saham baru, wajib menyerahkan Dokumen Pelaksanaan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I melalui perusahaan efek/ Bank Kustodian dimana Pemegang Waran membuka rekening efeknya.
 - Formulir Pelaksanaan yang telah diisi secara lengkap dilekatkan pada setiap Surat Kolektif Waran.
 - Bukti Pembayaran Harga Pelaksanaan adalah bukti yang telah dibayarkannya Harga Pelaksanaan oleh Pemegang Waran kepada Perseroan. Atas penyerahan Dokumen Pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran menyerahkan bukti telah diterimanya Dokumen Pelaksanaan ("**Bukti Penerimaan Dokumen Pelaksanaan**")
- d. Dokumen Pelaksanaan yang sudah diterima oleh Pengelola Administrasi Waran Seri I tidak dapat ditarik kembali.
- e. Pemegang Waran Seri I yang tidak menyerahkan Dokumen Pelaksanaan dalam Jangka Waktu Pelaksanaan Waran tidak berhak lagi melaksanakan Pelaksanaan Waran Seri I menjadi Saham.
- f. Dalam waktu 1 (satu) Hari Kerja setelah Pengelola Administrasi Waran Seri I menerima Dokumen Pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran Seri I melakukan penelitian terhadap kelengkapan Dokumen Pelaksanaan serta kebenaran tentang terdaftaranya pemegang Waran Seri I dalam Daftar Pemegang Waran Seri I.
 - Pada Hari Kerja berikutnya, Pengelola Administrasi Waran Seri I meminta konfirmasi dari Perseroan khusus mengenai pembayaran atas Harga Pelaksanaan telah diterima dengan baik (*in good funds*) dan mengenai dapat atau tidaknya Waran dilaksanakan, dan Perseroan pada Hari Kerja berikutnya harus telah memberikan persetujuan kepada Pengelola Administrasi Waran mengenai hal-hal tersebut di atas.
 - Dalam waktu 4 (empat) Hari Kerja setelah tanggal penerimaan Dokumen Pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran memberikan konfirmasi kepada Pemegang Waran mengenai diterimanya atau ditolaknya permohonan untuk pelaksanaan. Selambat-lambatnya 4 (empat) Hari Kerja setelah Pengelola Administrasi Waran menerima persetujuan dari Perseroan, maka Pemegang Waran dapat menukarkan Bukti Penerimaan Dokumen Pelaksanaan dengan Saham Hasil Pelaksanaan kepada Pengelola Administrasi Waran, dan Pengelola Administrasi Waran wajib menyerahkan Saham Hasil Pelaksanaan kepada Pemegang Waran.
- g. Untuk keperluan penerimaan atas pembayaran Harga Pelaksanaan dan biaya-biaya lain sehubungan dengan Pelaksanaan Waran, Perseroan membuka dan mengoperasikan rekening khusus, apabila terjadi pengubahan rekening khusus, maka Perseroan melalui Pengelola Administrasi Waran akan memberitahukan kepada Pemegang Waran Seri I sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Akta Penerbitan Waran.



- h. Dalam hal pelaksanaan sebagian jumlah Waran Seri I yang diwakili dalam Surat Kolektip Waran Seri I, terlebih dahulu harus diadakan pemecahan atas sertifikat tersebut maka pemecahan atas sertifikat tersebut menjadi biaya pemegang Waran Seri I yang bersangkutan.
- i. Saham hasil Pelaksanaan memberikan hak kepada pemegangnya yang namanya dengan sah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham yang mempunyai hak yang sama seperti saham lainnya dalam Perseroan.
- j. Pemegang Waran Seri I berkewajiban untuk menanggung segala biaya sehubungan dengan pelaksanaan Waran Seri I menjadi saham baru dan pencatatan saham hasil pelaksanaan pada Bursa Efek Indonesia.
- k. Apabila terjadi penyesuaian terhadap rasio Pelaksanaan Waran, Perseroan wajib segera memberitahukan secara tertulis kepada Pengelola Administrasi Waran mengenai rasio Pelaksanaan Waran (berikut pernyataan singkat mengenai fakta-fakta sehingga diperlukannya penyesuaian tersebut). Pemberitahuan tersebut disampaikan dalam jangka waktu tidak lebih dari 30 (tiga puluh) Hari Kalender sejak diterimanya fakta-fakta yang menyebabkan penyesuaian tersebut.
- l. Setelah Tanggal Jatuh Tempo apabila Waran Seri I tersebut tidak dilaksanakan maka Waran Seri I tersebut menjadi batal dan tidak berlaku lagi dan Pemegang Waran tersebut tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi berupa apapun kepada Perseroan.
- m. Pemegang Waran Seri I yang akan melaksanakan Waran Seri I menjadi Saham Biasa atas nama, dapat melakukan pembayaran harga pelaksanaan dengan cek, bilyet giro, bank transfer, pemindahbukuan ataupun setoran tunai (*in good fund*) kepada rekening Perseroan:

PT Bank Central Asia Tbk
Atas nama: PT Trinita Dinamik
No. Rek. 076-1991999

G. Penyesuaian Harga Pelaksanaan dan Jumlah Waran Seri I

Yang dapat menyebabkan penyesuaian terhadap harga pelaksanaan dan jumlah Waran Seri I adalah perubahan nilai nominal saham Perseroan karena penggabungan nilai nominal (*reverse stock*), atau pemecahan nilai nominal (*stock split*), maka:

$$\text{Harga Pelaksanaan Baru} = \frac{\text{Harga Nominal Baru Setiap Saham}}{\text{Harga Nominal Lama Setiap Saham}} \times A$$

$$\text{Jumlah Waran Seri I Baru} = \frac{\text{Harga Nominal Lama Setiap Saham}}{\text{Harga Nominal Baru Setiap Saham}} \times B$$

A = Harga Pelaksanaan Waran Seri I yang lama.

B = Jumlah awal Waran Seri I yang beredar.

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

Penyesuaian harga dan jumlah Waran di atas harus dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan Anggaran Dasar Perseroan, khususnya bahwa harga pelaksanaan Waran Seri I tidak boleh kurang dari harga teoritis saham..

Apabila Harga Pelaksanaan baru dan jumlah Waran baru karena penyesuaian menjadi pecahan maka dilakukan pembulatan ke bawah.

Penyesuaian Harga Pelaksanaan Waran tidak lebih rendah dari nilai nominal tiap saham Perseroan dengan memperhatikan Anggaran Dasar Perseroan, ketentuan Pasar Modal dan peraturan perundangan yang berlaku. Pelaksanaan aksi korporasi tersebut diatas termasuk penyesuaian jumlah Waran Seri I, hanya dapat dilaksanakan dengan memperhatikan batas maksimum penerbitan jumlah Waran dan memperhatikan ketentuan Pasar Modal dan peraturan perundangan yang berlaku. Penyesuaian tersebut akan diumumkan dalam surat kabar dengan mengindahkan Peraturan Pasar Modal.

H. Pengalihan Hak Atas Waran Seri I

Pemegang Waran Seri I dapat mengalihkan hak atas Waran Seri I dengan melakukan jual-beli, hibah dan warisan. Dengan melakukan transaksi jual beli di Bursa setiap orang dapat memperoleh hak atas Waran Seri I dan dapat didaftarkan sebagai Pemegang Waran Seri I dengan mengajukan bukti-bukti yang sah mengenai hak yang diperolehnya dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Hak atas Waran dapat beralih karena terjadinya tindakan hukum antara lain transaksi jual beli, hibah maupun peristiwa hukum pewarisan akibat kematian seorang Pemegang Waran. Dengan memperhatikan Peraturan Pasar Modal, Pengelola Administrasi Waran tidak akan mengakui permohonan pengalihan Waran, kecuali apabila mengetahui ketentuan-ketentuan:

- Permohonan pengalihan harus dilakukan dengan menggunakan formulir pengalihan.
- Penyerahan dokumen-dokumen yang masih kurang harus dilengkapi selambat-lambatnya 3 (tiga) Hari Kerja sejak tanggal pengajuan permohonan, dengan memperhatikan peraturan Pasar Modal yang berlaku.

Setiap orang yang memperoleh hak atas Waran Seri I karena hibah maupun pewarisan akibat kematian dari seorang Pemegang Waran Seri I atau karena sebab lain yang mengakibatkan kepemilikan Waran Seri I beralih, dapat mengajukan permohonan secara tertulis kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I yang bertindak untuk dan atas nama Perseroan, untuk didaftarkan sebagai Pemegang Waran Seri I dengan mengajukan bukti-bukti haknya dan dengan membayar biaya administrasi dan biaya lainnya yang dikeluarkan untuk pengalihan Waran Seri I, permohonan tersebut harus mendapat persetujuan dari Perseroan.

Apabila terjadi peralihan hak atas Waran Seri I yang dikarenakan hal-hal tersebut di atas yang mengakibatkan kepemilikan Waran Seri I oleh beberapa orang dan/atau badan maka kepada orang atau pihak atau badan hukum yang memiliki secara bersama-sama tersebut berkewajiban untuk menunjuk secara tertulis salah seorang diantara mereka sebagai wakil mereka bersama dan hanya nama wakil tersebut yang akan dimasukkan ke dalam Daftar Pemegang Waran Seri I dan wakil ini akan dianggap sebagai pemegang yang sah dari Waran Seri I yang bersangkutan dan berhak untuk melaksanakan dan menggunakan semua hak yang diberikan kepada Pemegang Waran Seri I.

Pengelola Administrasi Waran Seri I hanya dapat melakukan pendaftaran pada Daftar Pemegang Waran Seri I apabila telah menerima dokumen pendukung dengan baik dan disetujui oleh Perseroan dengan memperhatikan peraturan Pasar modal yang berlaku.

Pengelola Administrasi Waran bertanggung jawab untuk menerbitkan Surat Kolektif Waran 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 Pengelola Administrasi Waran dan Pengelola Administrasi Waran menyerahkan kepada penerima hibah atau (para) ahli waris yang bersangkutan.

Pendaftaran peralihan hak atas Waran Seri I hanya dapat dilakukan oleh Perseroan melalui Pengelola Administrasi Waran Seri I yang akan bertindak untuk dan atas nama Perseroan dengan memberikan catatan mengenai peralihan hak tersebut di dalam Daftar Pemegang Waran Seri I 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.



Peralihan hak atas Waran Seri I harus dicatat di dalam Daftar Pemegang Waran Seri I, dan mulai berlaku setelah pendaftaran dari peralihan tersebut tercatat di dalam Daftar Pemegang Waran Seri I. Untuk Waran yang masuk pada Penitipan Kolektif berlaku peraturan KSEI.

I. Pengelola Administrasi Waran Seri I

Perseroan telah menunjuk Pengelolaan Administrasi Waran Seri I sebagai berikut:

PT Adimitra Jasa Korpora
Rukan Boutique Office, Blok F3 No. 5
Jl Kirana Avenue III – Kelapa Gading,
Jakarta Utara 14250
Telp. : (021) 29745222
Fax. : (021) 29289961

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

J. Status Saham Hasil Pelaksanaan

Saham yang dikeluarkan dari portepel Perseroan atas hasil pelaksanaan Waran Seri I, dicatat sebagai saham yang telah disetor penuh yang menjadi bagian dari modal saham Perseroan, serta kepada pemegang saham yang namanya dengan sah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan akan mempunyai hak yang sama seperti pemegang saham Perseroan lainnya sebagaimana ditentukan dalam Anggaran Dasar Perseroan.

Pencatatan Saham Hasil Pelaksanaan Waran Seri I dalam Daftar Pemegang Saham dilakukan pada Tanggal Pelaksanaan.

K. Penggabungan atau Peleburan

- a. Apabila dalam jangka waktu pelaksanaan Waran Seri I terjadi penggabungan, peleburan dan likuidasi usaha, maka dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) Hari Kerja setelah keputusan tersebut diambil Perseroan, Perseroan berkewajiban memberitahukan kepada Pemegang Waran Seri I dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia berperedaran nasional dan salah satunya beredar di tempat kedudukan Perseroan.
- b. Perseroan memberi hak kepada Pemegang Waran Seri I dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sebelum keputusan tentang penggabungan atau peleburan tersebut berlaku efektif untuk melaksanakan Waran Seri I yang dimiliki.
- c. 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 syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan Waran Seri I yang berlaku.

L. Pemberitahuan Kepada Pemegang Waran Seri I

Setiap pemberitahuan kepada Pemegang Waran Seri I adalah sah jika diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar berbahasa Indonesia, satu di antaranya berperedaran nasional dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam Penerbitan Waran Seri I dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku di bidang Pasar Modal, atau apabila tidak ditentukan lain dalam jangka waktu sedikit-dikitnya 30 (tiga puluh) Hari Kalender sebelum suatu tindakan atau peristiwa yang mensyaratkan adanya pemberitahuan kepada Pemegang Waran Seri I menjadi efektif. Pemberitahuan tersebut di atas wajib dilakukan oleh Perseroan. Setiap pemberitahuan dianggap telah disampaikan kepada Pemegang Waran Seri I pada tanggal pertama kali diumumkan dalam surat kabar tersebut di atas.

M. Pernyataan dan Kewajiban Perseroan

- a. Perseroan dengan ini menyatakan dan menyetujui bahwa setiap pemegang Waran Seri I berhak atas segala manfaat dari semua janji dan kewajiban sebagaimana tersebut dalam Penerbitan Waran Seri I dan Peraturan Pasar Modal dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia.
- b. Perseroan dengan ini menyatakan bahwa atas pelaksanaan Waran Seri I, baik sebagian maupun seluruh Waran Seri I, setiap waktu selama Jangka Waktu Pelaksanaan Waran, Perseroan wajib menerbitkan, menyerahkan dan menyediakan Saham Hasil Pelaksanaan dalam jumlah yang cukup atau jumlah yang sesuai dengan Penerbitan Waran Seri I dengan memperhatikan ketentuan dalam Penerbitan Waran Seri I dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia jika masuk dalam Penitipan Kolektif.

N. Pengubahan

Dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Perseroan dapat mengubah Penerbitan Waran Seri I kecuali mengenai jangka waktu pelaksanaan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Persetujuan Pemegang Waran Seri I yang mewakili lebih dari 50% (lima puluh persen) dari Waran Seri I.
- b. Perseroan wajib mengumumkan setiap pengubahan Penerbitan Waran Seri I di dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia selambatnya dalam waktu 30 (tiga puluh) Hari Kalender sebelum ditandatangani Pengubahan Penerbitan Waran Seri I, dan bilamana selambatnya dalam waktu 21 (dua puluh satu) Hari Kalender setelah pengumuman tersebut, pemegang Waran Seri I lebih dari 50% tidak menyatakan keberatan secara tertulis atau tidak memberikan tanggapan secara tertulis maka pemegang Waran Seri I dianggap telah menyetujui usulan perubahan tersebut.
- c. Setiap pengubahan Pernyataan Penerbitan Waran Seri I harus dilakukan dengan akta yang dibuat secara notariil dan pengubahan tersebut mengikat Perseroan dan pemegang Waran Seri I sejak akta pengubahan bersangkutan dibuat dengan memperhatikan syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Penerbitan Waran Seri I dan syarat dan kondisi serta Peraturan Pasar Modal dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia.

O. Hukum yang berlaku

Tunduk pada hukum yang berlaku di Republik Indonesia

PENCATATAN SAHAM PERSEROAN DI BEI

Bersamaan dengan pencatatan Saham baru yang berasal dari Penawaran Umum sebanyak 1.513.970.000 (satu miliar lima ratus tiga belas juta sembilan ratus tujuh puluh ribu) saham baru yang merupakan Saham Biasa Atas Nama yang seluruhnya merupakan saham baru yang dikeluarkan dari Portepel Perseroan atau sebanyak 20,00% (dua puluh koma nol nol persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh sesudah Penawaran Umum, maka Perseroan juga akan mencatatkan seluruh saham biasa atas nama pemegang saham sebelum Penawaran Umum Perdana Saham sejumlah 6.055.880.000 (enam miliar lima puluh lima juta delapan ratus delapan puluh ribu) saham. Dengan demikian, jumlah saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di BEI adalah sebanyak 7.569.850.000 (tujuh miliar lima ratus enam puluh sembilan juta delapan ratus lima puluh ribu) saham, atau 100% (seratus persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh sesudah Penawaran Umum.

Saham-Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum ini direncanakan akan dicatatkan di BEI sesuai dengan Surat Persetujuan Prinsip dari BEI No. S-01969/BEI.PP1/03-2021 tanggal 9 Maret 2021 perihal Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas Perseroan apabila memenuhi persyaratan pencatatan yang ditetapkan oleh BEI antara lain mengenai jumlah pemegang saham baik perorangan maupun lembaga di BEI dan masing-masing pemegang saham memiliki sekurang-kurangnya 1 (satu) satuan perdagangan saham. Apabila syarat-syarat pencatatan saham tersebut tidak terpenuhi, Penawaran Umum batal demi hukum dan uang pemesanan yang telah diterima dikembalikan kepada para pemesan sesuai dengan ketentuan UUPM.



Selain itu sebanyak 1.513.970.000 (satu miliar lima ratus tiga belas juta sembilan ratus tujuh puluh ribu) Waran Seri I yang diterbitkan menyertai Saham Baru yang ditawarkan melalui Penawaran Umum Perdana Saham ini dan sebanyak 1.513.970.000 (satu miliar lima ratus tiga belas juta sembilan ratus tujuh puluh ribu) saham baru hasil pelaksanaan konversi Waran Seri I seluruhnya akan dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Tidak terdapat pembatasan atas pencatatan saham-saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia.

PEMBATASAN ATAS SAHAM YANG DITERBITKAN SEBELUM PENAWARAN UMUM

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 25/2017, untuk setiap perolehan saham yang dilakukan pada harga yang lebih rendah dari Harga Penawaran dan terjadi dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum dilarang untuk dialihkan sebagian atau seluruh kepemilikannya sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah Pernyataan Pendaftaran menjadi efektif.

Dalam rangka memenuhi Pasal 4 Peraturan OJK No. 25/2017, berikut adalah informasi-informasi terkait peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum Pernyataan Pendaftaran:

- a. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 37 tanggal 28 September 2020, dibuat di hadapan Rini Yulianti, SH. Notaris di Kota Jakarta Timur, yang telah memperoleh persetujuan dari Menkumham melalui Surat Keputusan No. AHU-0174937.AH.01.11.TAHUN 2020 tanggal 16 Oktober 2020, dengan rincian informasi sebagai berikut:

Kapitalisasi Saldo Laba (Interim) atau Dividen Saham

Nama Pemegang Saham yang Memperoleh Saham :	• PT Perintis Trinita Properti Tbk • PT Panca Agung Gemilang • PT Valtos Globalindo • Kevin Jong • Vincent Yo
Jumlah Saham yang Diperoleh :	• PT Perintis Trinita Properti Tbk sebanyak 53.372.093 saham, masing-masing dengan nilai nominal Rp 100,- • PT Panca Agung Gemilang sebanyak 20.930.233 saham, masing-masing dengan nilai nominal Rp 100,- • PT Valtos Globalindo sebanyak 10.000.000 saham, masing-masing dengan nilai nominal Rp 100,- • Kevin Jong sebanyak 10.465.116 saham, masing-masing dengan nilai nominal Rp 100,- • Vincent Yo sebanyak 5.232.558 saham, masing-masing dengan nilai nominal Rp 100,-
Nilai yang diterima Perseroan serta bentuk pembayaran :	Total sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh miliar Rupiah), dengan rincian sebagai berikut: • Rp 5.337.209.300,- yang merupakan dividen saham atas nama PT Perintis Trinita Properti Tbk; • Rp 2.093.023.300,- yang merupakan dividen saham atas nama PT Panca Agung Gemilang; • Rp 1.000.000.000,- yang merupakan dividen saham atas nama PT Valtos Globalindo; • Rp 1.046.511.600,- yang merupakan dividen saham atas nama Kevin Jong; dan • Rp 523.255.800,- yang merupakan dividen saham atas nama Vincent Yo.
Tanggal Transaksi :	16 Oktober 2020



Tambahan Setoran Modal Tunai

- Nama Pemegang Saham yang Memperoleh Saham :
- PT Perintis Trinitas Properti Tbk
 - PT Panca Agung Gemilang
 - PT Valtos Globalindo
 - Kevin Jong
 - Vincent Yo
- Jumlah Saham yang Diperoleh :
- PT Perintis Trinitas Properti Tbk sebanyak 4.787.477 saham, masing-masing dengan nilai nominal Rp 100,-
 - PT Panca Agung Gemilang sebanyak 1.877.442 saham, masing-masing dengan nilai nominal Rp 100,-
 - PT Valtos Globalindo sebanyak 897.000 saham, masing-masing dengan nilai nominal Rp 100,-
 - Kevin Jong sebanyak 938.721 saham, masing-masing dengan nilai nominal Rp 100,-
 - Vincent Yo sebanyak 469.360 saham, masing-masing dengan nilai nominal Rp 100,-
- Nilai yang diterima Perseroan serta bentuk pembayaran :
- Total sebesar Rp 897.000.000,- (delapan ratus sembilan puluh tujuh juta Rupiah), dengan rincian sebagai berikut:
- Rp 478.747.700,- yang merupakan setoran tunai atas nama PT Perintis Trinitas Properti Tbk;
 - Rp 187.744.200,- yang merupakan setoran tunai atas nama PT Panca Agung Gemilang;
 - Rp 89.700.000,- yang merupakan setoran tunai atas nama PT Valtos Globalindo;
 - Rp 93.872.100,- yang merupakan setoran tunai atas nama Kevin Jong; dan
 - Rp 46.936.000,- yang merupakan setoran tunai atas nama Vincent Yo.
- Tanggal Transaksi : 16 Oktober 2020

Konversi Utang Menjadi Saham

- Nama Pemegang Saham yang Memperoleh Saham :
- PT Perintis Trinitas Properti Tbk
 - PT Panca Agung Gemilang
 - PT Valtos Globalindo
 - Kevin Jong
 - Vincent Yo
- Jumlah Saham yang Diperoleh :
- PT Perintis Trinitas Properti Tbk sebanyak 56.039.547 saham, masing-masing dengan nilai nominal Rp 100,-
 - PT Panca Agung Gemilang sebanyak 21.976.616 saham, masing-masing dengan nilai nominal Rp 100,-
 - PT Valtos Globalindo sebanyak 10.500.000 saham, masing-masing dengan nilai nominal Rp 100,-
 - Kevin Jong sebanyak 10.991.058 saham, masing-masing dengan nilai nominal Rp 100,-
 - Vincent Yo sebanyak 5.492.779 saham, masing-masing dengan nilai nominal Rp 100,-



Nilai yang diterima Perseroan : Total sebesar Rp 10.500.000.000,- (sepuluh miliar lima ratus juta Rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

- Rp 5.603.954.700,- yang merupakan konversi utang Perseroan kepada PT Perintis Trinitas Properti Tbk menjadi saham Perseroan;
- Rp 2.197.661.600,- yang merupakan konversi utang Perseroan kepada PT Panca Agung Gemilang menjadi saham Perseroan;
- Rp 1.050.000.000,- yang merupakan konversi utang Perseroan kepada PT Valtos Globalindo menjadi saham Perseroan;
- Rp 1.099.105.800,- yang merupakan konversi utang Perseroan kepada Kevin Jong menjadi saham Perseroan; dan
- Rp 549.277.900,- yang merupakan konversi utang Perseroan kepada Vincent Yo menjadi saham Perseroan.

Tanggal Transaksi : 16 Oktober 2020

Konversi Utang Menjadi Saham

Nama Pemegang Saham yang : Heriyanto
Memperoleh Saham

Jumlah Saham yang Diperoleh : Heriyanto sebanyak 1.000.000.000 saham, masing-masing dengan nilai nominal Rp 100,-

Nilai yang diterima Perseroan : Rp 100.000.000.000,- yang merupakan konversi utang
serta bentuk pembayaran Perseroan kepada Heriyanto menjadi saham Perseroan.

Tanggal Transaksi : 16 Oktober 2020

- b. Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 44 tanggal 23 Desember 2020 yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, SH., Notaris di Kota Jakarta Timur, yang telah diberitahukan kepada Menkumham sesuai dengan bukti Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0423547 tanggal 23 Desember 2020, dengan rincian informasi sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham yang : • PT Kharisma Investasi Berjaya
Memperoleh Saham : • PT Agung Perkasa Investindo

Jumlah Saham yang Diperoleh : • PT Kharisma Investasi Berjaya memperoleh 53.790.244 saham, masing-masing dengan nilai nominal Rp 100,-
• PT Agung Perkasa Investindo memperoleh 1.000.000.000 saham, masing-masing dengan nilai nominal Rp 100,-

Jenis Transaksi : Jual Beli Saham antar pemegang saham dengan rincian sebagai berikut:
• PT Kharisma Investasi Berjaya membeli dari Kevin Jong; dan
• PT Agung Perkasa Investindo membeli dari Heriyanto.

Nilai Transaksi : Rp 105.379.024.400

Tanggal Transaksi : 23 Desember 2020



Maka berdasarkan hal-hal di atas, Para Pemegang Saham sebagaimana tersebut di atas telah memahami dan menyatakan bahwa dalam jangka waktu 8 (delapan) bulan setelah Pernyataan Pendaftaran menjadi Efektif, Para Pemegang Saham tidak akan mengalihkan seluruh saham yang dimiliki oleh pemegang saham pada Perseroan, sebagaimana dituangkan dalam:

1. Surat Pernyataan dari PT Perintis Trinitas Properti Tbk tertanggal 23 Desember 2020;
2. Surat Pernyataan dari PT Panca Agung Gemilang tertanggal 23 Desember 2020;
3. Surat Pernyataan dari PT Valtos Globalindo tertanggal 23 Desember 2020;
4. Surat Pernyataan dari PT Kharisma Investasi Berjaya tertanggal 23 Desember 2020;
5. Surat Pernyataan dari PT Agung Perkasa Investindo tertanggal 23 Desember 2020; dan
6. Surat Pernyataan dari Vincent Yo tertanggal 23 Desember 2020.

PERSEROAN TIDAK BERENCANA UNTUK MENGELUARKAN DAN/ATAU MENCATATKAN EFEK BERSIFAT EKUITAS DALAM JANGKA WAKTU 12 (DUA BELAS) BULAN SETELAH TANGGAL PERNYATAAN PENDAFTARAN MENJADI EFEKTIF.

SAAT INI TIDAK ADA EFEK LAIN YANG DAPAT DIKONVERSIKAN MENJADI SAHAM PERSEROAN.



II. RENCANA PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM

Seluruh dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini, setelah dikurangi biaya-biaya emisi seluruhnya akan digunakan oleh Perseroan untuk:

1. Sebesar Rp 22.800.000.000,- (dua puluh dua miliar delapan ratus juta Rupiah) akan digunakan untuk pelunasan pembelian ruang kantor yang berlokasi di APL Tower, Jalan Letjen S. Parman Kav. 28 Jakarta Barat 11470 dengan total seluas 475,66 m², dimana ruang kantor tersebut akan digunakan oleh Perseroan untuk kegiatan operasional Perseroan.

Perseroan telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 89 tanggal 18 Desember 2020 sebagaimana diubah dengan Addendum PPJB No. 73 tanggal 16 Maret 2021, Addendum II PPJB No. 29 tanggal 14 April 2021, dan Addendum III PPJB No. 107 tanggal 28 April 2021, serta PPJB No. 90 tanggal 18 Desember 2020 sebagaimana diubah dengan Addendum PPJB No. 74 tanggal 16 Maret 2021, Addendum II PPJB No. 28 tanggal 14 April 2021, dan Addendum III PPJB No. 108 tanggal 28 April 2021, dengan pihak penjual yaitu PT Dynamic Success Globalindo yang merupakan pihak terafiliasi Perseroan. Adapun pembelian ruang kantor yang berlokasi di APL Tower tersebut adalah untuk kegiatan operasional Perseroan.

Informasi lebih lanjut terkait rencana transaksi pembelian kantor sebagaimana disebutkan di atas diuraikan lebih lanjut dalam Bab III Prospektus ini.

2. Sebesar Rp 91.000.000.000,- (sembilan puluh satu miliar Rupiah) akan digunakan untuk pembayaran sebagian pembelian tanah yang berlokasi di Kel. Tiban Lama, Kec. Sekupang, Kota Batam, dengan total seluas 14,9 hektar ("**Tanah Batam**"), dimana lahan dimaksud akan digunakan Perseroan untuk pembangunan perumahan.

Perseroan telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 88 tanggal 18 Desember 2020 sebagaimana diubah dengan Addendum PPJB No. 75 tanggal 16 Maret 2021, Addendum II PPJB No. 27 tanggal 14 April 2021, dan Addendum III PPJB No. 109 tanggal 28 April 2021 dengan pihak penjual yaitu PT Sarijaya Batamsantoso ("**Penjual Tanah Batam**") yang merupakan pihak ketiga dan tidak memiliki hubungan Afiliasi dengan Perseroan dengan nilai transaksi sebesar Rp 100.000.000.000 (seratus miliar Rupiah) atau sekitar Rp 670.322 per m², dimana menurut pertimbangan Perseroan dengan mempertimbangkan potensi Tanah Batam dimaksud serta dengan penelitian serta peninjauan berbagai potensi lahan yang tersedia, Perseroan berkeyakinan bahwa harga tanah tersebut sepadan serta akan sangat menunjang pengembangan usaha Perseroan di masa yang akan datang. Adapun berikut adalah rencana transaksi pembayaran transaksi pembelian Tanah Batam sebagaimana tertera dalam Addendum PPJB:

- Tahap Pertama sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) telah dibayarkan oleh Perseroan kepada pihak penjual pada tanggal 23 Desember 2020;
- Tahap Kedua sebesar Rp 91.000.000.000,- (sembilan puluh satu miliar Rupiah) selambatnya pada tanggal 30 Juni 2021; dan
- Tahap Ketiga sebesar Rp 8.500.000.000,- (delapan miliar lima ratus juta Rupiah) selambatnya pada tanggal 30 September 2021.

Pembayaran Tahap Kedua sebesar Rp 91.000.000.000,- dimaksud akan menggunakan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham, sedangkan pembayaran tahap ketiga sebesar Rp 8.500.000.000,- akan menggunakan kas internal Perseroan.

Adapun, berikut adalah daftar dokumen perizinan dan kepatuhan sehubungan dengan tanah yang dimiliki oleh PT Sarijaya Batamsantoso (poin 1-2) yang dibutuhkan oleh Perseroan, selain itu poin 3-5 adalah persetujuan yang wajib diperoleh Perseroan sebelum Perseroan memulai pembangunan rumah tapak di atas Tanah Batam:

No.	Perizinan/Persetujuan dan Dokumen Kpatuhan	Keterangan
1.	Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam No. 863/KPTS/KA-AT/L/V/2007 tanggal 10 Mei 2007 tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah atas Bagian-Bagian Tertentu dari Tanah Hak Pengelolaan Otoritas Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam	Saat ini Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atas Tanah Batam masih tercatat atas nama Penjual Tanah Batam yang berlaku sampai dengan tanggal 1 Mei 2031 untuk kegiatan di bidang perumahan guna pendirian perumahan rumah sangat sederhana, dimana Penjual Tanah Batam wajib mengurus perubahan menjadi atas nama Perseroan. Pengurusan dokumen akan dilakukan setelah Perseroan melunasi pembayaran atas pembelian Tanah Batam dan diperkirakan akan selesai pada bulan Oktober 2021.
2.	Fatwa Planologi No. 137/FP-REN/III/2008 tanggal 31 Maret 2008 terkait peruntukan Tanah Batam untuk perumahan, yang dikeluarkan oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam	Saat ini fatwa planologi atas Tanah Batam masih tercatat atas nama Penjual Tanah terkait peruntukan Tanah Batam untuk perumahan. Perseroan akan mengurus fatwa planologi setelah Perseroan melunasi pembayaran atas pembelian Tanah Batam. Fatwa Planologi menjadi dokumen dasar bagi Perseroan untuk mengajukan sertifikat pecahan atas masing-masing unit rumah dalam perumahan kepada Kantor Pertanahan, dimana diperkirakan akan selesai pada bulan Januari 2022.
3.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang	Baru dapat diurus setelah Proses Balik Nama Sertifikat Tanah Batam ke atas nama Perseroan yang diperkirakan akan selesai pada bulan Desember 2021 dan Perseroan telah memperoleh Fatwa Planologi sebagaimana tertera pada Angka (2) di atas dan diperkirakan akan selesai pada bulan Mei 2022.
4.	Persetujuan Lingkungan	Baru dapat diurus setelah Proses Balik Nama Sertifikat Tanah Batam ke atas nama Perseroan yang diperkirakan akan selesai pada bulan Desember 2021 dan Perseroan telah memperoleh Fatwa Planologi sebagaimana tertera pada Angka (2) di atas dan diperkirakan akan selesai pada bulan Mei 2022.
5.	Persetujuan Bangunan Gedung	Baru dapat diurus setelah Perseroan memperoleh Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Persetujuan Lingkungan sebagaimana disebutkan pada angka (3) dan (4) di atas, dimana diperkirakan akan selesai pada bulan Februari 2023.



Alasan yang melatarbelakangi untuk melakukan pembelian Tanah Batam adalah karena sejak Perseroan didirikan, seluruh proyek yang dibangun oleh Perseroan adalah rumah susun, apartemen atau "*high rise building*". Hal itu disebabkan karena harga tanah yang semakin tinggi di kawasan Alam Sutera dan Serpong. Sedangkan pada umumnya masih banyak permintaan hunian dari masyarakat di Indonesia berupa hunian rumah tapak. Oleh sebab itu, Perseroan berencana untuk melakukan diversifikasi produk agar dapat memberikan alternatif kepada konsumen dengan membangun rumah tapak/*landed house*.

Dengan harga perolehan lahan ini, Perseroan dapat membangun rumah tapak dengan harga jual yang cukup terjangkau oleh masyarakat luas, yaitu antara Rp240 juta per unit sampai Rp340 juta per unit rumah. Dengan target market (target pasar) yang jelas dan permintaan pasar yang cukup besar ditambah pengalaman dari salah satu pemegang saham Perseroan, yaitu PT Perintis Trinitas Properti Tbk (Trinitas Land) yang cukup sukses dengan pengembangan proyek rumah tapak di Batam yaitu Marc Boulevard, maka perseroan memutuskan untuk pengembangan pembangunan rumah tapak ini di Batam.

3. Sisanya akan digunakan untuk tambahan modal kerja Perseroan, seperti pembayaran kepada kontraktor sehubungan dengan proyek The Smith dan/atau untuk membiayai kegiatan operasional Perseroan lainnya.

Proyek The Smith adalah salah satu proyek eksisting yang dikembangkan Perseroan, yang merupakan sebuah komplek perpaduan yang menyatukan apartemen, perkantoran, dan konsep hunian kantor, yaitu SOHO (*small office home office*) dan berlokasi di Jl. Jalur Sutera Kav.7A Alam Sutera. Bangunannya berdiri di atas lahan seluas 4.000 m² dengan jumlah 33 lantai dan total 652 unit. Ground Breaking Proyek The Smith telah dilaksanakan pada tahun 2018 dan per 30 September 2020 progress konstruksi The Smith telah mencapai 74,88%.

Dalam hal jumlah hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini tidak mencukupi untuk memenuhi rencana tersebut di atas, maka Perseroan akan menggunakan pendanaan yang berasal dari internal kas Perseroan dan/atau pembiayaan dari pihak perbankan dan/atau lembaga keuangan non-bank.

Sedangkan seluruh dana yang akan diperoleh Perseroan dari hasil Pelaksanaan Waran Seri I akan digunakan sebagai tambahan modal kerja Perseroan dalam rangka mendukung kegiatan operasional maupun kegiatan usaha Perseroan.

Seluruh dana yang berasal dari Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan ini akan digunakan dengan memenuhi ketentuan peraturan pasar modal.

Rencana penggunaan dana pada nomor 1 merupakan transaksi afiliasi sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No.42/2020 karena transaksi tersebut dilakukan dengan pihak afiliasi dari Perseroan yaitu PT Dynamic Success Globalindo di mana antara Perseroan dengan PT Dynamic Success Globalindo terdapat 1 (satu) anggota direksi atau komisaris yang sama, yaitu Heriyanto yang menjabat sebagai Komisaris di Perseroan dan menjabat sebagai Direktur Utama di PT. Dynamic Success Globalindo. Sehubungan dengan pemenuhan Peraturan OJK No. 42/2020 atas transaksi penggunaan dana nomor 1, Perseroan telah: (i) menggunakan Penilai untuk menentukan nilai wajar yang telah dibuktikan dengan adanya Pendapat Kewajaran atas Rencana Penggunaan Dana Hasil IPO, Untuk Membeli Ruang Kantor No. 00016/2.0053-00/BS/03/0095/1/II/2021 tertanggal 15 Januari 2021 yang diterbitkan oleh KJPP Maulana, Andesta & Rekan ("**Laporan Pendapat Kewajaran**"); dan (ii) mengumumkan keterbukaan informasi dalam Prospektus Perseroan dalam rangka Penawaran Umum. Selanjutnya sehubungan dengan rencana penggunaan dana nomor 2 dan 3 bukan merupakan transaksi afiliasi dan benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 42/2020 karena transaksi tersebut akan dilakukan oleh Perseroan dengan pihak ketiga yang tidak terafiliasi dengan Perseroan. Sesuai pernyataan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, terhadap rencana penggunaan dana tidak terdapat perbedaan antara kepentingan ekonomis Perseroan dengan kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama, atau pengendali yang dapat merugikan Perseroan sebagaimana diatur pada Peraturan OJK No. 42/2020.

Penggunaan dana nomor 1 dan 3 bukan merupakan transaksi material dimana nilai transaksi tidak lebih dari 20% (dua puluh persen) ekuitas Perseroan sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 Kemudian penggunaan dana nomor 2 adalah transaksi material dimana nilai transaksi lebih dari 20% (dua puluh persen) ekuitas Perseroan sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 17/2020, namun transaksi tersebut merupakan kegiatan usaha yang dijalankan dalam rangka menghasilkan pendapatan usaha dan dijalankan secara rutin, berulang dan/atau berkelanjutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) Peraturan OJK No. 17/2020 sehingga dikecualikan dari kewajiban-kewajiban sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (1) Peraturan OJK No. 17/2020. Sesuai ketentuan Pasal 13 ayat (2) Peraturan OJK No. 17/2020, Perseroan hanya wajib mengungkapkan transaksi material tersebut dalam laporan tahunan atau laporan keuangan tahunan Perseroan.

Apabila dalam realisasinya penggunaan dana hasil pelaksanaan Waran Seri I merupakan transaksi yang dilakukan dengan pihak afiliasi dari Perseroan dan/atau benturan kepentingan sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 42/2020, Perseroan wajib memperhatikan ketentuan transaksi afiliasi dan benturan kepentingan sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 42/2020. Selanjutnya, dalam hal realisasi penggunaan dana hasil pelaksanaan Waran Seri I merupakan transaksi material sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 17/2020, yang mana nilai transaksi lebih dari 20% (dua puluh persen) ekuitas sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 17/2020, transaksi tersebut tidak wajib memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) Peraturan OJK No. 17/2020 karena transaksi merupakan kegiatan usaha yang dijalankan dalam rangka menghasilkan pendapatan usaha dan dijalankan secara rutin, berulang dan/atau berkelanjutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) Peraturan OJK No. 17/2020. Sesuai ketentuan Pasal 13 ayat (2) Peraturan OJK No. 17/2020, Perseroan hanya wajib mengungkapkan transaksi material tersebut dalam laporan tahunan atau laporan keuangan tahunan Perseroan.

Dalam hal terdapat dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham yang belum direalisasikan, Perseroan akan menempatkan dana yang belum direalisasikan tersebut dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid.

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 30/2015, Perseroan:

1. wajib menyampaikan Laporan Realisasi Penggunaan Dana ("LRPD") hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini kepada OJK sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham telah direalisasikan. LRPD wajib dibuat secara berkala setiap 6 (enam) bulan dengan tanggal laporan 30 Juni dan 31 Desember.
2. wajib mempertanggungjawabkan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini dalam setiap RUPS tahunan Perseroan sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham telah direalisasikan.
3. apabila di kemudian hari akan melakukan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini, maka Perseroan wajib:
 - a. menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham kepada OJK; dan
 - b. memperoleh persetujuan dari RUPS terlebih dahulu.
4. dalam hal terdapat dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham yang belum direalisasikan, maka Perseroan wajib menempatkan dana tersebut dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid.

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 8/2017, perkiraan total biaya emisi yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah sekitar 2,50% (dua koma lima nol persen) dari jumlah dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini, yang meliputi:

1. Biaya Jasa Penjaminan sebesar 0,10% (nol koma satu nol persen);
2. Biaya Jasa Penyelenggaraan sekitar 1,12% (satu koma satu dua persen);
3. Biaya Jasa Penjualan sebesar 0,10% (nol koma satu nol persen);



4. Biaya Jasa Profesi Penunjang Pasar Modal sekitar 0,79% (nol koma tujuh sembilan persen) yang terdiri dari:
 - Biaya jasa Akuntan Publik sekitar 0,30% (nol koma tiga nol persen)
 - Biaya jasa Konsultan Hukum sekitar 0,36% (nol koma tiga enam persen)
 - Biaya jasa Penilai sekitar 0,07% (nol koma nol tujuh persen)
 - Biaya jasa Notaris sekitar 0,06% (nol koma nol enam persen)
5. Biaya Jasa Lembaga Penunjang Pasar Modal, yaitu biaya jasa Biro Administrasi Efek sekitar 0,12% (nol koma satu dua persen)
6. Biaya lain-lain sekitar 0,27% (nol koma dua tujuh persen), yang terdiri dari biaya pendaftaran ke OJK, Biaya Bursa Efek Indonesia, Biaya Pendaftaran KSEI, Biaya Audit Penjatahan, serta Biaya Percetakan dan Iklan Surat Kabar.

III. KETERANGAN TENTANG RENCANA TRANSAKSI AFILIASI

Perseroan berencana untuk menggunakan sebagian dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini, setelah dikurangi biaya-biaya emisi, untuk pembelian ruang kantor yang berlokasi di APL Tower, Jalan Letjen S. Parman Kav. 28 Jakarta Barat 11470 dengan total seluas 475,66 m² ("**Properti**") dari PT Dynamic Success Globalindo sebagai pihak terafiliasi Perseroan. Rencana pembelian Properti di atas ("**Rencana Transaksi**") merupakan transaksi Afiliasi namun bukan merupakan transaksi yang mengandung benturan kepentingan karena tidak ada perbedaan kepentingan ekonomis antara Perseroan dengan kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, Pemegang Saham Utama, atau Pengendali yang dapat merugikan Perseroan.

Dalam rangka memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 42/2020, diungkapkan keterbukaan informasi yakni sebagai berikut:

- a. Alasan dan pertimbangan transaksi : Sehubungan dengan pengembangan usaha Perseroan, manajemen Perseroan menimbang bahwa Perseroan membutuhkan perluasan kantor sebagai tempat pelaksanaan kegiatan operasional Perseroan. Adapun setelah Perseroan melakukan analisis *cost and benefit* dan membandingkan opsi pembelian dan penyewaan kantor, Perseroan berkeyakinan bahwa Rencana Transaksi akan memberikan nilai tambah dan menunjang pengembangan kegiatan usaha Perseroan di masa yang akan datang.
- b. Obyek transaksi yang ditransaksikan : 2 (dua) unit kantor yang berlokasi di Lantai 41 APL Tower, Jalan Letjen S. Parman Kav. 28 Jakarta Barat 11470, dengan rincian sebagai berikut:
 - Unit OT/41/T7; dan
 - Unit OT/41/T8.
- c. Rencana nilai transaksi :
 - Sebesar Rp 12.306.058.950,- (dua belas miliar tiga ratus enam juta lima puluh delapan ribu sembilan ratus lima puluh Rupiah) tidak termasuk Pajak Penghasilan Nilai ("**PPN**") untuk Unit OT/41/T7; dan
 - Sebesar Rp 10.693.941.050,- (sepuluh miliar enam ratus sembilan puluh tiga juta sembilan ratus empat puluh satu ribu lima puluh Rupiah) tidak termasuk PPN, untuk Unit OT/41/T8.

Sehingga total sebesar Rp 23.000.000.000,- (dua puluh tiga miliar Rupiah) tidak termasuk pajak.

Dari total nilai transaksi tersebut, Perseroan telah melakukan pembayaran uang muka total sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah) sebagaimana tertera dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
- d. Nama-nama pihak yang bertransaksi : Penjual : PT Dynamic Success Globalindo
Pembeli : Perseroan
- e. Sifat hubungan Afiliasi : Sifat hubungan Afiliasi antara Perseroan dan PT Dynamic Success Globalindo timbul memiliki susunan pengurus dan pengendali yang sama dengan Perseroan, yaitu Heriyanto.



- f. Perjanjian sehubungan dengan transaksi ini : - Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 89 tanggal 18 Desember 2020 sebagaimana diubah dengan Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 73 tanggal 16 Maret 2021, Addendum II Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 29 tanggal 14 April 2021, dan Addendum III PPJB No. 107 tanggal 28 April 2021, seluruhnya dibuat di hadapan Suprianto, S.H., Notaris di Kota Tangerang, untuk Unit OT/41/T7; dan
- Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 90 tanggal 18 Desember 2020 sebagaimana diubah dengan Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 74 tanggal 16 Maret 2021, Addendum II Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 28 tanggal 14 April 2021, dan Addendum III PPJB No. 108 tanggal 28 April 2021, seluruhnya dibuat di hadapan Suprianto, S.H., Notaris di Kota Tangerang, untuk Unit OT/41/T8.
- g. Penjelasan, Pertimbangan, dan Alasan dilakukannya transaksi dengan Pihak Afiliasi dibandingkan dengan pihak tidak terafiliasi : Pertimbangan Perseroan berencana untuk melaksanakan pembelian ruang kantor dari pihak terafiliasi adalah karena ruang kantor yang di sasar oleh Perseroan adalah ruangan kantor yang berlokasi berdekatan dengan kantor pusat Perseroan saat ini, sehingga efisiensi dalam kerjasama antar departemen lebih baik, dimana terkait hal tersebut Perseroan memperoleh penawaran dari pihak terafiliasi dengan harga yang menurut pertimbangan manajemen Perseroan sesuai dengan kondisi pasaran.

Lebih lanjut, Perseroan juga telah mencari beberapa opsi ruang kantor lainnya yang dimiliki lebih pihak ketiga, namun setelah dibandingkan, termin pembayaran yang ditawarkan oleh pihak terafiliasi Perseroan lebih fleksibel dan/atau lebih sesuai dengan yang dibutuhkan oleh Perseroan, sehingga Perseroan memilih untuk melaksanakan pembelian ruang kantor dari pihak terafiliasi dimaksud.

Lebih lanjut, guna memenuhi Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020, Perseroan telah meminta Penilai Independen yang terdaftar di OJK, yaitu KJPP Maulana, Andesta dan Rekan sebagai KJPP resmi dengan Izin Usaha No. 2.09.0053 berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan RI No. 960/KM.1/2009 tanggal 15 Juli 2009 yang terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar (STTD) Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PPB-01/PM.2/2018 (Penilai Properti dan Penilai Usaha), sebagai penilai independen untuk memberikan pendapat tentang nilai pasar Properti dan menyusun pendapat kewajaran atas rencana transaksi.

Penilai Independen menyatakan tidak memiliki hubungan Afiliasi baik secara langsung maupun tidak langsung dengan Perseroan sebagaimana didefinisikan dalam UU Pasar Modal.

1. Ringkasan Laporan Penilaian Properti

a. Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi

1. Pembeli :
PT Trinita Dinamik (Perusahaan/TDI) beralamat di APL Tower Lantai 10 No. T9 Jalan Letjend. S. Parman Kav 28, Kelurahan Grogol, Kecamatan Petamburan, Provinsi DKI Jakarta. Didirikan berdasarkan Akta No. 08 tanggal 13 Desember 2013 dari Herna Gunawan, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-02509.AH.01.01 Tahun 2014 tanggal 17 Januari 2014.
2. Penjual :
PT Dynamic Success Globalindo (DSG) beralamat di Gedung The City Tower Jalan MH Thamrin No.81, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta. Didirikan berdasarkan Akta No. 21 tanggal 5 Oktober 2007 dari Hannywati Gunawan, S.H., notaris di Jakarta. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-09892.AH.01.01 Tahun 2008 tanggal 28 Februari 2008.

b. Obyek Penilaian

Ruang kantor yang berada di APL Tower Lantai 41 No. T7-T8, Kawasan Podomoro City, Jalan Letjend. S. Parman Kav 28, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta.

c. Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud dan tujuan dari penilaian ini adalah untuk memberikan pendapat yang objektif mengenai Opini Nilai Pasar objek penilaian pada tanggal penilaian yang digunakan untuk Kepentingan Transaksi Jual Beli sehubungan dengan penggunaan Hasil *Initial Public Offering* (IPO) sebagai pemenuhan Peraturan OJK No. 42/2020.

d. Asumsi-asumsi dan Kondisi Pembatas

1. Laporan Penilaian dibuat oleh Penilai Independen KJPP Maulana, Andesta & Rekan ("**MAR**") sesuai dengan permintaan dan untuk kepentingan Pemberi Tugas. Pihak-pihak yang menerima Laporan Penilaian dianjurkan untuk tidak membuat keputusan investasi apapun semata-mata berdasarkan Laporan Penilaian, tanpa mengadakan penelitian lebih lanjut. Laporan Penilaian tidak dimaksudkan untuk memberikan rekomendasi kepada Pemberi Tugas untuk menyetujui/tidak menyetujui hasil opini dalam laporan penilaian ini.
2. MAR berasumsi bahwa properti yang ditunjukkan kepada MAR adalah benar merupakan objek dalam penilaian ini.
3. Laporan Penilaian harus digunakan secara keseluruhan yang tak terpisahkan dan penggunaannya terbatas pada maksud dan tujuan penilaian ini saja. Laporan Penilaian tidak akan berlaku untuk maksud dan tujuan yang berbeda.
4. Opini yang disampaikan dalam Laporan Penilaian adalah Nilai Pasar dengan kondisi pasar saat ini sesuai informasi pasar yang didapat.
5. Nilai Pasar yang dimaksud mencerminkan nilai yang sesungguhnya tanpa memperhitungkan adanya kewajiban atas pajak atau biaya-biaya yang terkait dengan transaksi penjualan. Objek penilaian yang dinilai diasumsikan bebas dari segala hipotik, persengketaan dan premi serta biaya lain yang belum terselesaikan dan MAR berasumsi bahwa properti yang dinilai tidak mempunyai masalah hukum dan bahwa hak kepemilikannya adalah sah dan dapat dipasarkan (*marketable*).
6. Laporan Penilaian bersifat *non-disclaimer opinion*.



7. MAR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
8. MAR bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan nilai akhir.
9. Hasil analisa yang dilakukan menghasilkan Laporan Penilaian yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
10. Aset yang terkait dengan Objek penilaian dilengkapi dengan dokumen kepemilikan/penguasaan yang sah secara hukum dan bebas dari pelanggaran apapun juga, termasuk pula bebas dari batasan yang memberatkan.
11. MAR telah mempertimbangkan kondisi Objek penilaian, namun tidak berkewajiban untuk memeriksa bagian-bagian dari Objek penilaian yang tertutup, tidak terlihat, dan tidak dapat dijangkau, kecuali diinformasikan lain, pada penilaian, MAR berasumsi bahwa seluruh aspek tersebut dipenuhi dengan baik.
12. Informasi yang telah diberikan oleh pihak lain kepada MAR seperti yang telah disebutkan dalam Laporan Penilaian dianggap layak dan dapat dipercaya, tetapi MAR tidak bertanggungjawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan MAR terhadap data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada di pihak pemberi tugas.
13. Laporan Penilaian dibuat berdasarkan informasi lisan dimana informasi tersebut dianggap benar dan MAR tuangkan dalam penyusunan Laporan Penilaian .
Data dan informasi yang diterima meliputi :
 - Copy sertifikat yang disediakan dari pihak pemberi tugas.
 - Objek penilaian yang ditunjukkan oleh perwakilan PT. Trinita Dinamik.Dengan demikian, MAR menyatakan tidak bertanggung jawab terhadap keakuratan dan kebenaran material dari seluruh informasi yang diterima tersebut dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Laporan Penilaian.
14. Sesuai penugasan maka pembahasan, analisa dan opini dalam Laporan Penilaian adalah menyangkut Nilai Pasar dan hal-hal diluar hal tersebut, seperti cara pembayaran, sumber dana dan kemampuan keuangan tidak termasuk bagian dari penugasan ini dan bukan merupakan tanggung jawab MAR.
15. Data dan informasi yang diperoleh bersumber dari atau divalidasi oleh Asosiasi Profesi Penilai.
16. Penilai Properti bertanggung jawab atas Laporan Penilaian Properti dan Kesimpulan Nilai akhir.
17. Asumsi-asumsi yang digunakan dalam analisis laporan saat ini mungkin tidak berlaku lagi apabila terjadi sesuatu atau kondisi tertentu yang mempengaruhi ketepatan asumsi-asumsi tersebut.
18. MAR tidak bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan oleh kesalahan/kesimpulan yang terjadi akibat adanya data/informasi pemberi tugas yang belum/tidak kami terima.
19. Laporan Penilaian ini terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
20. MAR berasumsi bahwa pemberi tugas telah dan akan memenuhi kewajiban yang berkenaan dengan perpajakan, restribusi dan pungutan-pungutan lainnya sesuai dengan peraturan yang berlaku.
21. Bahwa nilai diberikan dalam bentuk satuan Rupiah.

e. Pendekatan dan Metode Penilaian

Sesuai Peraturan VIII.C.4 mengenai pendekatan penilaian yang digunakan dan mempertimbangkan pendekatan-pendekatan yang lazim diterapkan dalam penilaian tersebut diatas, setelah melakukan analisa terhadap data-data, informasi yang diterima serta setelah melakukan inspeksi terhadap Obyek Penilaian, maka penilai berpendapat bahwa pendekatan penilaian yang paling tepat dilakukan untuk objek penilaian adalah dengan menggunakan Pendekatan Pasar.

f. Kesimpulan Nilai

Hasil penilaian ruang kantor di APL Tower, DKI Jakarta, yang dikeluarkan oleh KJPP Maulana, Andesta & Rekan, adalah **Rp. 22.160.999.400 (dua puluh dua miliar seratus enam puluh juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu empat ratus Rupiah).**

2. Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran

a. Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi

1. Pembeli :
PT Trinitas Dinamik (Perusahaan/TDI) beralamat di APL Tower Lantai 10 No. T9 Jalan Letjend. S. Parman Kav 28, Kelurahan Grogol, Kecamatan Petamburan, Provinsi DKI Jakarta. Didirikan berdasarkan Akta No. 08 tanggal 13 Desember 2013 dari Herna Gunawan, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-02509.AH.01.01 Tahun 2014 tanggal 17 Januari 2014.
2. Penjual :
PT Dynamic Success Globalindo (DSG) beralamat di Gedung The City Tower Jalan MH Thamrin No.81, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta. Didirikan berdasarkan Akta No. 21 tanggal 5 Oktober 2007 dari Hannywati Gunawan, S.H., notaris di Jakarta. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-09892.AH.01.01 Tahun 2008 tanggal 28 Februari 2008.

b. Obyek Pendapat Kewajaran

Ruang kantor yang berada di APL Tower Lantai 41 No. T7-T8, Kawasan Podomoro City, Jalan Letjend. S. Parman Kav 28, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta.

c. Maksud dan Tujuan Pendapat Kewajaran

Laporan pendapat kewajaran ini adalah untuk memberikan opini atas kewajaran rencana Perseroan menggunakan dana hasil IPO untuk membeli ruang kantor yang berada di APL Tower Lantai 41 No. T7-T8 Kawasan Podomoro City, Jalan Letjend. S. Parman Kav 28, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta, dan untuk pemenuhan ketentuan Peraturan Peraturan No. 42/POJK.04/2020, atas Rencana Transaksi, sebagaimana didefinisikan dalam Laporan Penilaian, serta tidak untuk rencana transaksi lainnya.

d. Asumsi-asumsi dan Kondisi Pembatas

Penilaian ini berdasarkan atas asumsi-asumsi dan syarat-syarat pembatasan sebagai berikut:

1. Bahwa semua pernyataan dan keterangan yang tercantum dalam Laporan Penilaian adalah benar dan sesuai dengan pengetahuan serta itikad baik dari penilai;
2. Bahwa dengan dilandasi itikad baik, semua dokumen yang diberikan atau diperlihatkan oleh Pemberi Tugas dan pihak ketiga kepada kami dalam rangka penilaian ini adalah sah, benar, lengkap dan sesuai dengan kenyataan sebenarnya dan bahwa dokumen-dokumen yang diberikan kepada kami dalam bentuk foto copy, turunan dan/atau salinan adalah sesuai dengan aslinya dan dokumen tersebut adalah sah, benar, lengkap serta sesuai dengan kenyataan sebenarnya dan kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian;



3. Data ekonomi dan industri dalam laporan penilaian diperoleh dari berbagai sumber yang diyakini oleh Penilai dan dapat dipertanggungjawabkan.
4. Kami menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (fiduciary duty).
5. Kami bertanggungjawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.
6. Kami bertanggungjawab atas laporan penilaian dan kesimpulan nilai akhir.
7. Laporan pendapat kewajaran ini bersifat terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
8. Kami telah memperoleh informasi atas status hukum objek penilaian dari pemberi tugas.
9. Kecuali dinyatakan secara tegas didalam penugasan penilaian ini, tidak dapat diasumsikan bahwa kami berkewajiban dan telah melakukan pemeriksaan legalitas atas bisnis yang dinilai;
10. Bukan merupakan tanggung jawab kami atas segala tuntutan dan kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan laporan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan dari Laporan Penilaian ;
11. Dalam Penugasan ini, Pemberi tugas telah mempelajari, mengetahui dan menyadari sepenuhnya mengenai keberadaan MAR;
12. Baik MAR maupun para penilai dan karyawan lainnya, sama sekali tidak mempunyai kepentingan finansial terhadap objek penilaian yang dinilai;
13. Kecuali dinyatakan lain, Nilai dicantumkan dalam mata uang Rupiah, demikian juga analisis dan perhitungan yang digunakan sebagai dasar penilaian berdasarkan mata uang Rupiah;
14. Baik MAR maupun para penilai dan karyawannya, oleh karena penilaian ini tidaklah diwajibkan memberikan kesaksian atau kehadirannya dalam pengadilan/Dewan Arbitrasi atau instansi Pemerintah lainnya, kecuali ada perjanjian sebelumnya;
15. Laporan Penilaian dianggap sah apabila tertera cap (*seal*) dan tanda tangan Pimpinan Rekan.

e. Pendekatan dan Prosedur Pendapat Kewajaran

Dalam menganalisis kewajaran Rencana Transaksi, kami melakukan prosedur analisa sebagai berikut:

1. Analisis Rencana Transaksi

Analisis rencana transaksi berupa identifikasi dan hubungan antara pihak-pihak yang bertransaksi. Perjanjian dan persyaratan yang disepakati dalam rencana transaksi. Penilaian atas risiko dan manfaat dari rencana transaksi yang akan dilakukan.

2. Analisis Kualitatif dan Kuantitatif

Analisis kualitatif berupa riwayat perusahaan dan sifat kegiatan usaha. Analisis industri dan lingkungan. Analisis operasional dan prospek perusahaan. Alasan dilakukan rencana transaksi, keuntungan dan kerugian yang bersifat kualitatif atas rencana transaksi yang akan dilakukan.

Analisis kuantitatif berupa penilaian atas potensi pendapatan, aset, liabilitas dan kondisi keuangan perusahaan, realisasi posisi keuangan perusahaan, realisasi laba (rugi) perusahaan, penilaian arus kas perusahaan, rasio keuangan perusahaan, penilaian atas proyeksi keuangan, analisis laporan keuangan sebelum dan sesudah rencana transaksi. Analisis inkremental (*incremental analysis*) untuk mengukur nilai tambah dari rencana transaksi.

3. Analisis atas Kewajaran Nilai Rencana Transaksi

Analisis kewajaran Rencana Transaksi dengan membandingkan antara harga pembelian atau harga pengambilalihan dengan nilai pasar dari hasil penilaian. Apabila harga pembelian berada pada batas atas dan batas bawah pada kisaran nilai, tidak melebihi 7,5%, sesuai peraturan No. 35/POJK.04/2020, maka Rencana Transaksi tersebut dikategorikan wajar.

Analisis untuk memastikan bahwa rencana nilai transaksi memberikan nilai tambah dari rencana transaksi yang akan dilakukan.

4. Analisis atas Faktor-Faktor Yang Relevan

Analisis atas faktor-faktor yang relevan atas rencana transaksi adalah menyangkut Peluang untuk pengembangan usaha (*opportunity*), properti sebagai objek jaminan yang baik, serta properti termasuk dalam Kawasan perkantoran yang prestisius di Jakarta.

f. Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi

Berdasarkan analisis kewajaran Rencana Transaksi sebagaimana diuraikan dalam Laporan Penilaian, kami berpendapat bahwa **Rencana Transaksi Pembelian ruang kantor yang dilakukan oleh Perseroan adalah wajar.**

Rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham berupa pembelian Properti dari pihak terafiliasi Perseroan sebagaimana disebutkan di atas merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 42/2020, namun transaksi dimaksud bukan merupakan transaksi benturan kepentingan sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 42/2020. Pemenuhan Peraturan OJK No. 42/2020 berupa pengungkapan keterbukaan informasi telah diungkapkan seluruhnya dalam Prospektus ini.

Sehubungan dengan Rencana Transaksi, Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan menyatakan bahwa:

1. Rencana Transaksi tidak mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud Peraturan OJK No. 42/2020;
2. Seluruh informasi material telah diungkapkan dan informasi tersebut tidak menyesatkan.



IV. PERNYATAAN UTANG

Berdasarkan Laporan Keuangan Audit Konsolidasian Perseroan untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan dengan opini tanpa modifikasian, Perseroan mempunyai total liabilitas sebesar Rp 776.100 juta, dengan rincian sebagai berikut:

KETERANGAN	dalam Jutaan Rupiah
	30 September 2020
LIABILITAS	
Liabilitas Jangka Pendek	
Utang Usaha kepada pihak ketiga	13.889
Utang lain-lain:	
Pihak berelasi	11
Pihak ketiga	1.637
Utang pajak	2.436
Uang muka penjualan	342.751
Bagian lancar liabilitas jangka panjang:	
Utang bank	98.100
Utang pembiayaan konsumen	21
Total Liabilitas Jangka Pendek	458.845
Liabilitas Jangka Panjang	
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian lancar:	
Utang bank	314.900
Utang pembiayaan konsumen	57
Liabilitas imbalan pascakerja	2.298
Total Liabilitas Jangka Panjang	317.255
TOTAL LIABILITAS	776.100

Rincian dari liabilitas tersebut adalah sebagai berikut:

1. Utang Usaha Kepada Pihak Ketiga

Saldo utang usaha kepada pihak ketiga Perseroan pada tanggal 30 September 2020 adalah sebesar Rp 13.889 juta, dengan rincian sebagai berikut:

KETERANGAN	dalam jutaan Rupiah
	30 September 2020
Utang Kontraktor	13.889
Total	13.889

2. Utang Lain-Lain

Saldo utang lain-lain Perseroan pada tanggal 30 September 2020 adalah sebesar Rp 1.648 juta, dengan rincian sebagai berikut:

KETERANGAN	dalam Jutaan Rupiah
	30 September 2020
Pihak Berelasi:	
PT Perintis Trinitis Properti Tbk	11
Subtotal	11
Pihak Ketiga:	
Lain-lain	1.637
Subtotal	1.637
Total	1.648



Utang kepada PT Perintis Trinitas Properti Tbk telah lunas di bayar oleh Perseroan dan Entitas Anak pada Desember 2020.

Utang lain-lain kepada pihak ketiga merupakan utang penerimaan dari pelanggan atas titipan sinking fund.

3. Utang Pajak

Utang pajak Perseroan pada tanggal 30 September 2020 adalah sebesar Rp 2.436 juta, dengan rincian sebagai berikut:

KETERANGAN	dalam Jutaan Rupiah
	30 September 2020
Pajak Penghasilan:	
Pasal 4 (2)	1.861
Pasal 21	84
Pasal 23	476
Pasal 29	15
Total	2.436

4. Uang Muka Penjualan

Uang muka penjualan Perseroan pada tanggal 30 September 2020 adalah sebesar Rp 342.751 juta, dengan rincian sebagai berikut:

KETERANGAN	dalam jutaan Rupiah
	30 September 2020
Perseroan:	
<u>Uang Muka Penjualan:</u>	
The Smith	189.495
Springwood	142.769
<u>Uang Titipan Pelanggan:</u>	
The Smith	3.246
Springwood	495
<i>Building Management</i>	1.149
Entitas Anak:	
Deposit Pelanggan	2.861
Uang Muka Pendapatan	2.736
Total	342.751

Uang muka penjualan merupakan uang muka dari penjualan unit yang belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan.

Uang titipan pelanggan merupakan uang muka penjualan dari calon pembeli yang masih bisa dibatalkan sewaktu-waktu.



5. Utang Bank

Utang bank Perseroan pada tanggal 30 September 2020 adalah sebesar Rp 413.000 juta, dengan rincian sebagai berikut:

KETERANGAN	dalam Jutaan Rupiah
	30 September 2020
PT Bank Pan Indonesia Tbk	143.000
PT Bank Tabungan Negara Tbk	270.000
Total	413.000
Dikurangi biaya perolehan pinjaman yang belum diamortisasi	-
Total	413.000
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:	
PT Bank Pan Indonesia Tbk	(68.100)
PT Bank Tabungan Negara Tbk	(30.000)
Bagian Jangka Panjang	314.900
Tingkat Suku Bunga	11,00%

Perjanjian Utang Bank PT Bank Pan Indonesia Tbk

Berdasarkan surat perjanjian kredit No. 98 tanggal 21 Juni 2017, PT Bank Pan Indonesia Tbk memberikan fasilitas kredit kepada Perseroan berupa fasilitas Pinjaman Jangka Panjang (PJP) sebesar Rp 250.000.000.000, yang tujuan penggunaan fasilitas yaitu untuk:

- Sebesar Rp130.000.000.000 untuk *take over* utang Perusahaan di Bank Muamalat Indonesia.
- Sebesar Rp50.000.000.000 untuk *take over* utang pemegang saham PT Perintis Trinitas Properti Tbk di Bank Muamalat Indonesia.
- Sisa plafond dipergunakan untuk penyelesaian pembangunan proyek apartemen Springwood Residence yang terletak di Jl MH Thamrin (Jalan Raya Serpong), Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Tangerang.

Perseroan memperoleh fasilitas kredit dengan ketentuan dan persyaratan sebagai berikut:

1. Jangka waktu fasilitas: selama 5 (lima) tahun sejak tanggal penandatanganan perjanjian kredit dan sudah termasuk *grace period* selama 1 (satu) tahun.
2. *Grace period* fasilitas: selama 1 (satu) tahun dihitung sejak tanggal penandatanganan perjanjian kredit.
3. *Availability period* fasilitas: selama 1 (satu) tahun dihitung sejak tanggal penandatanganan perjanjian kredit.
4. Tingkat suku bunga: sebesar 11,00% pa (*Floating*).
5. Jangka pembayaran bunga: kewajiban bunga dibayarkan pada setiap awal bulan untuk kewajiban bunga 1 (satu) bulan periode sebelumnya.
6. Provisi Fasilitas PJP:
 - Tahun ke-1: 1,0% pa dari *plafond* fasilitas kredit, di debet setelah penandatanganan perjanjian kredit.
 - Tahun ke-2: 1,0% pa, dihitung berdasarkan jumlah outstanding pada tanggal utang tahun perjanjian kredit tahun-tahun dimaksud.
7. Biaya Administrasi fasilitas PJP: sebesar 0,1% (flat).
8. *Facilitation fee*: sebesar 2% (flat).
9. Jadwal pembayaran pokok fasilitas PJP: utang pokok PJP dicicil setiap bulan dan dimulai satu bulan sejak berakhirnya masa *grace period*, dengan besarnya cicilan sebagai berikut:
 - Bulan 1 s/d ke 12, masa *grace period*
 - Bulan ke 13 s/d ke 59, masing-masing sebesar Rp5.200.000.000
 - Bulan ke 60, sebesar Rp5.600.000.000
10. Jaminan:

APHT atas tanah dan bangunan seluas 6.503m 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 a.n. Perseroan. Atas aset ini akan dipasang Hak Tanggungan sebesar Rp300.000.000.000

 - a. FEO atas piutang usaha apartemen Springwood Residence
 - b. *Corporate Gurantee* PT Perintis Trinitas Properti Tbk

11. Syarat pencairan fasilitas kredit:

- a. Telah menandatangani secara Notariil perjanjian kredit, pengikatan jaminan dan perjanjian-perjanjian lainnya sehubungan dengan pemberian fasilitas kredit ini secara sempurna.
- b. Telah membayar seluruh biaya-biaya yang berkaitan dengan pemberian fasilitas termasuk namun tidak terbatas pada biaya notaris, biaya administrasi kredit, biaya provisi kredit dan biaya-biaya fasilitas lainnya (jika ada).
- c. Telah menyerahkan surat permohonan penarikan fasilitas (*Notice of Drawdown*) berikut Askep/ Promes minimal 3 Hari Kerja sebelum tanggal penarikan fasilitas.
- d. Penarikan pertama maksimal sebesar Rp180.000.000.000,- yang dananya digunakan untuk pelunasan seluruh utang debitur dan utang PT Perintis Trinitas Properti Tbk di Bank Muamalat Indonesia dapat dicairkan setelah kreditur menerima surat penegasan di Bank Muamalat Indonesia yang isinya mencakup hal-hal sebagai berikut:
 - Total *outstanding* utang debitur.
 - Total *outstanding* utang PT Perintis Trinitas Properti Tbk.
 - Perincian jaminan debitur.
 - Kesiadaan Bank Muamalat Indonesia untuk melepaskan jaminan dan mengeluarkan surat roya pada hari yang sama saat dana pelunasan pinjaman ke Bank Muamalat Indonesia di transfer oleh kreditur.
- e. Penarikan berikutnya atas fasilitas PJP dapat dilakukan setelah dipenuhinya hal-hal sebagai berikut:
 - Telah diterimanya seluruh dokumen jaminan yang sebelumnya dijaminan pada Bank Muamalat Indonesia dan telah dilakukan pengikatan jaminan (notariil) secara sempurna.
 - Copy tagihan atau invoice dari kontraktor maupun *supplier* yang terlibat dalam pembangunan proyek apartemen Springwood Residence.
 - Laporan progress pembangunan proyek apartemen Springwood Residence yang telah ditandatangani oleh Direktur Perseroan dan diverifikasi oleh *Independent Quantity Surveyor/Manajemen Konstruksi*.
 - Dana hasil penarikan fasilitas PJP ditempatkan pada rekening operasional dan pada hari yang sama langsung di transfer ke rekening kontraktor atau supplier dimaksud.

12. Rekening penampungan (*Escrow Account*):

- a. Dipergunakan untuk menampung hasil pendapatan Springwood Residence
- b. Dana yang terdapat di rekening penampungan khusus dipergunakan untuk membayar kewajiban kepada Bank berupa kewajiban Bunga dan angsuran pokok yang jatuh tempo
- c. Debitur wajib menyetorkan dana mengendap di dalam rekening penampungan (*Sinking Fund*):

Selama masa *grace period*:

- minimal sebesar 1 (satu) kali kewajiban bunga yang jatuh temponya paling dekat.

Setelah masa *grace period*:

- minimal sebesar 1 (satu) kali kewajiban bunga yang jatuh temponya paling dekat dan 1 (satu) kali kewajiban angsuran pokok yang jatuh tempo pada periode tersebut.

Apabila dan yang terdapat di dalam rekening penampungan kurang dari ketentuan, Debitur wajib menambahkan kekurangan dana dimaksud sampai dengan jumlah yang diisyaratkan selambat-lambatnya 7 (hari) kerja.

Atas dana yang mengendap di dalam rekening penampungan, diberikan jasa giro yang besarnya sesuai dengan ketentuan Bank.

Kelebihan dana setelah dikurangi minimal dana yang harus mengendap dalam rekening *escrow*, atas permintaan tertulis dari Debitur dapat dipindahbukukan ke dalam rekening Operasional.

13. *Negative Covenants*: Sebelum semua pokok pinjaman serta bunga dan biaya-biaya lainnya yang terhutang dilunasi, maka debitur berjanji dan mengikat diri untuk tidak melakukan hal-hal yang tercantum dibawah ini tanpa persetujuan terlebih dahulu dari kreditur:

- a. Menggunakan fasilitas kredit yang diterima selain dari tujuan dan keperluan yang telah disepakati sebelumnya sesuai perjanjian kredit.
- b. Membubarkan badan hukum debitur atau berjanji atau mengijinkan setiap penggabungan atau restrukturisasi kembali, yang mana keseluruhannya merubah bentuk atau kepemilikan saham debitur.



- c. Mengubah susunan pemegang saham atau komposisi pemilikan dan/atau pengurus dari debitur.
- d. Mengikatkan diri sebagai penanggung/penjamin terhadap pihak lain dan/atau menjaminkan harta kekayaan debitur untuk kepentingan pihak lain, kecuali yang telah ada pada saat perjanjian kredit ditandatangani.
- e. Mengajukan permohonan kepailitan dan/atau penundaan pembayaran kepada pengadilan niaga.
- f. Mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan/atau kewajiban debitur berdasarkan perjanjian kredit kepada pihak lain.
- g. Menjual atau menyewakan aset kecuali untuk transaksi-transaksi yang umum dalam Perseroan.
- h. Memperoleh tambahan pinjaman dari pihak lain, kecuali dalam rangka transaksi dagang yang lazim dan pinjaman subordinasi dari pemegang saham.
- i. Memberikan pinjaman kepada perusahaan afiliasi, subsidiary, maupun pihak ketiga lainnya yang ada dan yang akan timbul di kemudian hari, kecuali dalam rangka kegiatan operasional Perseroan sehari-hari.
- j. Membuat pembayaran sebelum jatuh tempo atas setiap utang, kecuali untuk transaksi-transaksi yang umum dalam Perseroan.
- k. Lalai atas setiap perjanjian utang dengan pihak ketiga.
- l. Membayar atau membagikan dividen.
- m. Melakukan investasi lain dan/atau menjalankan usaha yang tidak mempunyai hubungan dengan usaha yang sedang dijalankan.
- n. Menarik kembali modal yang telah disetor.

Pada tanggal 30 September 2020, Perseroan dan Entitas Anak memenuhi *Negative Covenants* yang telah ditentukan tersebut.

Pada tanggal 30 September 2020, Perseroan telah membayar sebesar Rp26.297 juta, atas fasilitas kredit tersebut.

Perjanjian Utang Bank PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Berdasarkan surat perjanjian kredit No. 5/Tgr.Ut/CSMU/SP2K/II/2019 tanggal 11 Februari 2019 sebagaimana yang telah diubah dengan surat No. 6/Tgr.Ut/CSMU/SP2K/II/2019 pada tanggal 18 Februari 2019 antara Perseroan dengan PT Bank Tabungan Negara Indonesia Tbk. Perseroan memperoleh fasilitas kredit sebesar Rp300.000.000.000 dengan tujuan pembangunan apartemen, SOHO dan Office The Smith sebanyak total 650 unit beserta sarana yang berlokasi di jalan jalur sutera kav 7A, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Alam Sutera-Kota Tangerang. Perseroan memperoleh fasilitas kredit dengan ketentuan dan persyaratan sebagai berikut:

- 1. Jangka waktu fasilitas: selama 5 (lima) tahun sejak tanggal penandatanganan perjanjian kredit dan sudah termasuk *grace period* selama 1 (satu) tahun.
- 2. *Grace period* fasilitas: Selama 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal penandatanganan perjanjian kredit.
- 3. *Availability period* fasilitas: Selama 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal penandatanganan perjanjian kredit.
- 4. Tingkat suku bunga: Sebesar 11,00% p.a adjustable rate.
- 5. Jangka pembayaran bunga: Kewajiban bunga dibayarkan pada setiap awal bulan untuk kewajiban bunga 1 (satu) bulan periode sebelumnya.
- 6. Provisi: sebesar 0,25% dari plafond fasilitas kredit.
- 7. Biaya Administrasi: sebesar 0,25% dari plafond fasilitas kredit.
- 8. Denda: 2% p.a di atas suku bunga kredit yang berlaku, dihitung atas jumlah tunggakan, dari tanggal penagihan sampai dengan tanggal pembayaran atas tunggakan dimaksud.
- 9. Biaya Cadangan Pemasangan Hak Tanggungan:
 - a. 0,50% dari plafon kredit atau jumlah tertentu untuk pemasangan Hak Tanggungan
 - b. Apabila biaya pemasangan melebihi dana cadangan tertentu, maka debitur mengikatkan diri untuk menanggung kekurangan biaya tersebut.
- 10. Biaya Lain: Biaya yang kemungkinan muncul terkait dengan perikatan kredit seperti biaya notaris, biaya penilaian agunan, biaya pengikatan agunan, biaya asuransi, dan biaya lainnya menjadi beban calon debitur.



11. Jaminan Kredit:

Lahan pembangunan Apartemen, SOHO dan Office The Smith dengan No. Sertifikat SHGB 6733,SU3266/KUNCIRAN/2018 dengan Luas 4.000, yang seluruhnya a.n Perseroan . Atas aset ini akan dipasang Hak Tanggungan sebesar Rp300.000.000.000.

- a. *Standing Instruction* atas penyaluran pencairan kredit Konstruksi BTN serta hasil penjualan rumah dan kavling pada proyek apartemen, SOHO dan Office The Smith, baik secara tunai, KPA BTN, atau bentuk penjualan yang lain ke giro operasional PT TD di Bank BTN Kantor Cabang Tangerang.
- b. *Cessie/fiducia* atas piutang PT TD yang berkaitan dengan semua proyek Apartemen, SOHO dan Office The Smith.
- c. *Standing Instruction* atas seluruh hasil pendapatan dan transaksi Apartemen, SOHO dan Office The Smith ke giro Perseroan di Bank BTN Kantor Cabang Tangerang.
- d. Perjanjian Subordinasi (notariil) antara Perseroan dan pihak hubungan istimewa yang berutang yang menyepakati bahwa utang tersebut akan dibayar oleh debitur setelah kredit kepada BTN dilunasi.
- e. Kuasa substitusi kepada BTN, apabila menurut penilaian Bank tidak lancar maka Bank BTN akan mengambil alih penjualan unit-unit yang di biayai untuk menyelesaikan kewajiban kredit sampai dengan lunas.

12. *Negative Covenants*: Sebelum semua pokok pinjaman serta bunga dan biaya-biaya lainnya yang terhutang dilunasi, maka debitur berjanji dan mengikat diri untuk tidak melakukan hal-hal yang tercantum dibawah ini tanpa persetujuan terlebih dahulu dari kreditur:

- a. Menggunakan fasilitas kredit yang diterima selain dari tujuan dan keperluan yang telah disepakati sebelumnya sesuai perjanjian kredit mengikatkan diri sebagai penjamin hutang.
- b. Mengubah anggaran dasar Perseroan.
- c. Melakukan merger atau akuisisi.
- d. Membayar dividen Perseroan.
- e. Membubarkan Perseroan dan meminta dinyatakan pailit.
- f. Menyewakan Perseroan kepada pihak ketiga.
- g. Memindah tangankan Perseroan dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga.
- h. Menggunakan rekening bank lain untuk transaksi terkait proyek yang dibiayai.
- i. Melakukan penjualan unit melalui bank lain.
- j. Menggunakan fasilitas kredit yang akan diberikan untuk membayar/melunasi kewajiban kredit di Bank lain.
- k. Pengurus dan Perseroan tidak akan memberikan *Personal Guarantee* dan *Corporate Guarantee* dalam Perjanjian Kredit dalam bank lain.

Pada tanggal 21 Agustus 2019 berdasarkan Surat No. 1205/CIB/EXT/2019 Bank Panin menyetujui untuk mencabut *negative covenant* atas pembayaran dividen Perseroan.

Pada tanggal 30 September 2020, Perseroan dan Entitas Anak memenuhi *Negative Covenants* yang telah ditentukan tersebut.

Pada tanggal 30 September 2020, Perseroan telah membayar sebesar Rp17.231 juta atas fasilitas kredit tersebut.

6. Utang Pembiayaan Konsumen

Utang pembiayaan konsumen Perseroan pada tanggal 30 September 2020 adalah sebesar Rp 90 juta, dengan rincian sebagai berikut:

KETERANGAN	dalam Jutaan Rupiah	
	30 September	
	2020	
Utang pembelian aset tetap		90
Dikurangi beban bunga yang belum jatuh tempo		(12)
Nilai sekarang atas pembayaran minimum utang pembelian aset tetap		78
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun		(21)
Bagian Jangka Panjang Utang Pembelian Aset Tetap		57



Utang pembiayaan konsumen merupakan utang kendaraan atas pembelian kendaraan dari PT BCA Finance dan PT BII Finance pada 30 September 2020 dengan rincian sebagai berikut:

KETERANGAN	30 September
	2020
Unit kendaraan	1 unit
Bunga per tahun	4,49%
Jangka waktu	4 tahun

Syarat dan perjanjian penting atas pembiayaan konsumen ini sebagai berikut:

Merek kendaraan : Wuling
 Type : Confero 1.5 Double Blower
 Model Jenis : Mb. Penumpang (1 unit)
 Nomor kontrak : 1202003665-PK-001
 Suku bunga : 8,72% p.a. effective/4,9% p.a. flat
 Denda keterlambatan : 4% per hari dari jumlah angsuran tertunggak

Masa sewa pembiayaan 48 bulan/4 tahun sampai dengan 28 Januari 2024.

7. Liabilitas Imbalan Pascakerja

Perseroan dan Entitas Anak 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 55 orang karyawan pada tanggal 30 September 2020.

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

KETERANGAN	dalam Jutaan Rupiah
	30 September 2020
Biaya jasa	
Biaya jasa kini	524
Biaya bunga	114
Komponen dari biaya imbalan pasti yang diakui dalam laba rugi	638
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti - neto:	
Kerugian (keuntungan) aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi keuangan	112
Kerugian (keuntungan) aktuarial yang timbul dari penyesuaian atas pengalaman	(1.388)
Komponen beban imbalan pasti yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	(1.276)
Total	(639)

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan pasti pada tahun berjalan adalah sebagai berikut:

KETERANGAN	dalam Jutaan Rupiah
	30 September 2020
Liabilitas imbalan pasti awal	2.972
Biaya jasa kini	524
Biaya bunga	114
Realisasi pembayaran manfaat	(35)
Pengukuran kembali keuntungan (kerugian):	
Keuntungan (kerugian) aktuarial yang timbul dari asumsi keuangan	112
Keuntungan (kerugian) aktuarial yang timbul dari penyesuaian atas pengalaman	(1.388)
Total	2.298

Perhitungan imbalan pascakerja dihitung oleh aktuaris independen Kantor Konsultan Aktuaria Arya Bagiastra untuk tanggal 30 September 2020. Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuarial adalah sebagai berikut:

KETERANGAN	30 September
	2020
Tingkat diskonto per tahun	7,65%
Tingkat kenaikan gaji per tahun	10,00%
Tingkat pensiun normal	55 tahun
Tabel mortalitas	TMI III

Asumsi aktuarial yang signifikan untuk penentuan liabilitas imbalan pasti adalah tingkat diskonto, kenaikan gaji yang diharapkan dan mortalitas.

8. Komitmen dan Kontijensi

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan terikat dengan beberapa perjanjian dan/atau kontrak penting sebagaimana tercantum dalam Catatan Atas Laporan Keuangan No. 34 – Ikatan, dengan rincian sebagai berikut:

a. Perjanjian Pendorongan Pekerjaan dengan PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk

Berdasarkan Addendum 1 Perjanjian (Kontrak) antara Perseroan dengan PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk terkait Pekerjaan Paket Struktur, Arsitek dan ME Proyek Springwood Residence No. ADD-1-004/TRD/SPR/PP/VIII/15 tanggal 2 September 2015. Jenis kontrak didasarkan atas sifat Lumpsum Fixed Price. Berdasarkan sifat kontrak ini maka volume dan harga satuan adalah tetap mengacu pada gambar tender dan spesifikasi teknis.

Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan harus diselesaikan seluruhnya maksimal 23 bulan kalender. Pekerjaan ini dimulai dalam waktu 7 hari kalender sejak tanggal terakhir dari terpenuhinya kondisi-kondisi sebagai berikut:

1. Serah terima lahan dari Perseroan kepada PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk.
2. Surat Perintah Kerja telah ditandatangani oleh para pihak.
3. Keseluruhan uang muka diterima oleh PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk yang akan dibayarkan dalam jangka waktu maksimal 1 bulan setelah serah terima lahan dan kelengkapan data tagihan diterima oleh Perseroan.
4. Terbitnya izin-izin bangunan yang diperlukan (antara lain IP, AMDAL, IMB) yang merupakan tanggung jawab Perseroan.

PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk sebelum menandatangani perjanjian ini, berkewajiban menyerahkan jaminan pelaksanaan sebesar 5% dari nilai kontrak (termasuk PPN 10%) sebagai jaminan bagi pelaksanaan pekerjaan, dengan masa berlaku jaminan selama jangka waktu pelaksanaan. Sebagaimana yang dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima Sementara Hasil Pekerjaan (BAST-1/PHO-1) hasil pekerjaan. Jaminan pelaksanaan berupa Bank Garansi yang diterbitkan oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Bank Pemerintah yang mempunyai ijin menerbitkan produk Bank Garansi dari instansi yang berwenang dan berdomisili di wilayah lokasi kantor dan disetujui oleh Perseroan.

Pembayaran uang muka sebesar 10% dari nilai kontrak (termasuk PPN) diluar item Pekerjaan Provisional Sum akan diproses dan dibayarkan kepada PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk setelah Perseroan menerima Jaminan Uang Muka dengan nilai yang sama dengan uang muka yang berupa Bank Garansi yang diterbitkan oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Bank Pemerintah yang mempunyai ijin menerbitkan produk Bank Garansi dari instansi yang berwenang dan berdomisili di wilayah lokasi kantor dan disetujui oleh Perseroan. Total dana retensi sebesar 5% dari nilai kontrak. Periode proses pembayaran adalah sebagai berikut:



1. Sertifikat pembayaran dikeluarkan oleh Quantity Surveyor/ Perseroan dalam waktu maksimal 7 hari kalender sejak pengajuan progress oleh PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk.
2. PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk akan menerima pembayaran dalam waktu maksimal 14 hari kalender sejak diterimanya tagihan lengkap dan benar oleh Perseroan.
3. Cut off progress bulanan akan dilaksanakan pada tanggal 25 bulan berjalan.

Perhitungan prestasi pekerjaan oleh PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk antara lain:

1. Terpasang diakui 100% dari harga satuan kontrak dengan syarat apabila pekerjaan tersebut tidak ada repair yang mempengaruhi keamanan bangunan dan bisa melanjutkan pekerjaan lainnya dengan ketentuan Pekerjaan telah diperiksa dan disetujui Perseroan.
2. Material On Site (MOS) yang disupply oleh PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk diakui 60% terhadap harga material kontrak untuk item besi beton, ACP, Precast, GRC dan material ME (trafo, genset, lift, STP, WTP, instalasi kolam renang) dan harus terpasang dalam jangka waktu 30 hari kalender. Untuk panel listrik MOS diakui sebesar 50%.
3. Ketentuan keberlakuan progress Material On Site (MOS) dan pengadaan barang lewat LC adalah:
 - Progress MOS dan LC dapat berlaku jika kondisi cashflow keuangan PT PP (Persero) Tbk dalam kondisi minus sehingga mengalami kesulitan dalam pembayaran order material (tervalidasi secara tertulis dan disepakati para pihak); dan
 - Item material dan besaran persentase progress MOS dan LC harus melalui kesepakatan para pihak.

Keterlambatan pelaksanaan perjanjian yang sudah ditentukan maka PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk akan dikenakan denda sebesar 0,1% perhari dari nilai fisik yang terlambat, maksimum 5%. Sebaliknya, keterlambatan pembayaran oleh Perseroan akan dikenakan denda 0,1% perhari maksimum 5% dari nilai fisik yang terlambat dari nilai tagihan yang terlambat dibayarkan terhitung sejak 7 hari kalender tanggal jatuh tempo. Apabila denda keterlambatan pembayaran telah mencapai maksimal 5% dari Nilai Tagihan maka akan diadakan rapat setingkat direksi untuk menentukan kebijakan selanjutnya.

Hasil Pekerjaan telah dilaksanakan dengan baik oleh PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk, maka Perseroan akan menerima Pekerjaan tersebut yang dinyatakan dalam Berita Acara Serah Terima Akhir (BAST-1/FHO-I) yang terdiri dari:

1. Prestasi Pekerjaan telah mencapai 100%, termasuk pelaksanaan testing dan commissioning terhadap fungsi-fungsi bangunan (bilamana ada).
2. Manual Book Operations (bilamana ada).
3. Jadwal Technical-Training/Pelatihan Teknis (bilamana ada).
4. Buku-buku teknis/gambar/brosur panduan (bilamana ada).
5. Surat-surat Garansi Pabrik (bilamana ada).
6. Dokumentasi lain yang terkait dengan pekerjaan tersebut (bilamana ada).
7. As Built Drawing.
8. Dokumentasi Photo yang menjelaskan Sistem dan Fungsi Instalasi (algoritme narasi system dan fungsi instalasi) bilamana diperlukan.

b. Perjanjian Pemborongan Pekerjaan dengan PT Indonesia Pondasi Raya Tbk

Berdasarkan Surat Penunjukan Rekanan Pekerjaan Pondasi Bored Pile dan Diaphragm Walls No. 001/SPR/TD-IPR/SMT/XI/2017 tanggal 17 November 2017. Berdasarkan Surat Penunjukan Rekanan maka Para Pihak sepakat dengan syarat-syarat sebagai berikut:

1. Sifat Kontrak
Jenis kontrak didasarkan atas sifat Lump Sum Fixed Price terhadap gambar tender tanggal 22 September 2017, spesifikasi, dokumen tender, dokumen-dokumen dan surat-surat yang diterbitkan selama proses tender sampai diterbitkannya SPR. Nilai kontrak tidak berubah selama tidak ada perubahan gambar, spesifikasi maupun lingkup pekerjaan yang ditegaskan dengan instruksi lapangan yang ditandatangani Pemberi Kerja.

2. **Jangka Waktu dan Pelaksanaan Pekerjaan**
Dimulai sejak tanggal 9 November 2017 sampai dengan 7 April 2018 atau 150 hari, sudah termasuk perancangan, mobilisasi, waktu pembuatan di pabrik, proses import, pengiriman sampai di proyek, semua test dan perizinan yang diperlukan, hari libur resmi/nasional dan faktor cuaca.
3. **Masa Pemeliharaan Pekerjaan**
Masa pemeliharaan 365 hari sejak tanggal berita Acara Serah Terima Pertama dan Cek List ulang terhadap pekerjaan kontraktor. Apabila selama masa pemeliharaan terjadi kerusakan material atau pekerjaan dan peralatan dan kontraktor tidak melakukan perbaikan yang diminta pemberi kerja setelah pemberitahuan ke 2 (dua) kali secara tertulis, maka perbaikan tersebut akan dikerjakan oleh pihak ketiga dan biaya akan dipotong dari uang retensi.
4. **Tahapan Pembayaran**
 - a. Pembayaran DP 30% di counter bank garansi yang disepakati dari seluruh nilai pekerjaan dilakukan setelah Surat Penunjukan Rekanan ditandatangani oleh pemberi kerja dan kontraktor.
 - a. Pembayaran berikutnya berdasarkan progress pelaksanaan berdasarkan material terpasang (klarifikasi ke QS) sampai dengan Berita Acara Serah Terima Pertama (BAST-1).
 - b. Retensi 5% setelah masa pemeliharaan pekerjaan selesai dan Berita Acara Serah Terima Pekerjaan Kedua (BAST-2) ditandatangani Para Pihak.
5. **Jaminan Pelaksanaan/Bank Garansi**
Besarnya jaminan pelaksanaan adalah sebesar 5% dari nilai kontrak berupa jaminan dari bank garansi yang diterbitkan Bank Pemerintah/Bank Swasta/Asuransi yang disetujui oleh pemberi kerja yang bersifat irrevocably (tidak dapat dibatalkan) sepihak oleh kontraktor, dan harus diserahkan oleh kontraktor kepada pemberi kerja pada saat kontraktor menerima uang muka. Jaminan pelaksanaan harus diserahkan oleh kontraktor kepada pemberi kerja dalam waktu 14 hari sejak penandatanganan surat penunjukan rekanan.

c. Perjanjian Kerjasama dengan PT Total Bangun Persada Tbk

Berdasarkan Surat Perintah Kerja antara Perseroan dengan PT Total Bangun Persada Tbk terkait pekerjaan paket struktur, arsitektur dan plumbing pada proyek pembangunan The Smith Alam Sutera, Tangerang No 001/SPK/TD-TBP/SMT/V/2018 tanggal 21 Mei 2018.

Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan harus diselesaikan seluruhnya maksimal 27 bulan kalender. Pekerjaan ini dimulai dalam waktu 7 hari kalender sejak tanggal terakhir dari terpenuhinya kondisi-kondisi sebagai berikut:

- 1) Surat Perintah Kerja telah diterbitkan
- 2) Serah terima lahan dari pemberi kerja kepada penerima kerja telah dilakukan
- 3) Ijin IMB telah terbit
- 4) Gambar for construction telah diterima oleh Pemberi Kerja

Pembayaran uang muka sebesar 10% dari nilai kontrak, ditambah 10% dari nilai total harga material besi dengan volume 1000 Ton (sudah termasuk waste 3%). Pembayaran berikutnya akan dilakukan dengan sistem opname progress setiap bulan (monthly progress payment). Lama proses pemeriksaan sertifikat pembayaran maksimum 7 (tujuh) hari kalender sejak diterimanya surat pengajuan progres pekerjaan.

Proses pembayaran progres bulanan akan dilaksanakan selambat-lambatnya dalam waktu 30 hari kalender terhitung sejak pemberi kerja menerima tagihan dan dilengkapi dengan sertifikat pembayaran, invoice, faktur pajak dan dokumen pendukung lainnya.



Jaminan uang muka dan jaminan pelaksanaan (bank garansi) adalah sebagai berikut:

1. Penerima kerja setelah ditandatanganinya SPK ini, wajib menyerahkan jaminan uang muka dicounter bank garansi yang bersifat irrevocably (tidak dapat dibatalkan) dan unconditionally (tanpa syarat), diterbitkan oleh bank yang berdomisili di Jakarta dan disetujui pemberi kerja senilai Rp27.447.060.000 berlaku mulai dari penerima kerja menerima uang muka dari pemberi kerja sampai dengan diterbitkannya BAST 1.
2. Besarnya jaminan pelaksanaan adalah sebesar 5% dari nilai kontrak dicounter bank garansi bersifat irrevocably (tidak dapat dibatalkan) dan unconditionally (tanpa syarat), diterbitkan oleh bank yang berdomisili di Jakarta dan disetujui pemberi kerja senilai Rp13.259.000.000 sampai dengan BAST 1.

d. Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas Kredit

Perseroan mengadakan perjanjian kerjasama pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) dengan Bank Pan Indonesia dan Bank Central Asia.

Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas Pemilikan Apartemen (KPA) tersebut dilakukan untuk penjualan unit apartemen, dimana Perseroan akan bertanggung jawab sepenuhnya dan mengikat diri sebagai penjamin atas pembayaran seluruh jumlah uang yang terutang dari pembeli kepada Bank baik merupakan utang pokok, bunga dan biaya-biaya lainnya yang timbul berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat oleh dan antara Pembeli/Debitur dengan Bank (buy back guarantee) apabila Pembeli/Debitur belum menandatangani Akta Jual Beli (AJB), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dan pembeli telah melalaikan liabilitasnya membayar angsuran sebanyak/ selama 3 (tiga) bulan angsuran berturut-turut kepada Bank. Penjaminan tersebut diberikan selama AJB terhadap sertifikat hak atas per unit dan APHT belum ditandatangani, serta belum diserahkan dan diterima oleh Bank.

Atas pemberian fasilitas KPA oleh Bank maka Perseroan diwajibkan untuk menjaminkan deposito berjangka dalam mata uang Rupiah dan membuka rekening escrow dengan saldo minimal dan ditetapkan sebelumnya.

e. Perjanjian Jasa Pengelolaan Properti

Berdasarkan Perjanjian Jasa Pengelolaan Properti No. 0702.15/MGT.100/215.940 tanggal 1 Oktober 2015 antara Perseroan dengan PT Jones Lang Lasalle untuk mengelola property milik Perseroan untuk Gedung residential strata title berlantai 35 seluas +/-66.000 m² yang terletak di Jl. Moh Thamrin, Tangerang yang dikenal dengan nama Springwood Residence "Properti". Perjanjian ini berlaku efektif selama masa waktu lima (5) bulan periode Sitting Up dan tiga (3) tahun periode Pengelolaan ("Jangka Waktu Awal") mulai dari kurang lebih quarter ke tiga 2017 ("Tanggal Permulaan") atau lebih awal/lambat tergantung pada kesiapan Gedung dan akan berakhir 41 bulan setelah Tanggal Permulaan ("Tanggal Akhir") kecuali jika diakhiri lebih awal dengan mengikuti ketentuan pada Perjanjian ini atau diperpanjang.

SELURUH LIABILITAS PERSEROAN PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 TELAH DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUS INI. SAMPAI DENGAN DITERBITKANNYA PROSPEKTUS INI, PERSEROAN TELAH MELUNASI LIABILITASNYA YANG TELAH JATUH TEMPO.

SETELAH TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 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.



SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN KEUANGAN SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK DAN SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN TIDAK TERDAPAT FAKTA MATERIAL YANG SIGNIFIKAN YANG DAPAT MENAKIBATKAN PERUBAHAN SIGNIFIKAN PADA LIABILITAS PERSEROAN.

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 AUDITOR INDEPENDEN SAMPAI DENGAN EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN.

TIDAK TERDAPAT PEMBATAAN-PEMBATAAN (NEGATIVE COVENANTS) YANG DAPAT MERUGIKAN HAK-HAK PEMEGANG SAHAM PUBLIK.



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 berikut menggambarkan Ikhtisar Data Keuangan Penting berdasarkan Laporan Keuangan Audit Konsolidasian Perseroan untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan, yang ditandatangani oleh Raynold Nainggolan (Ijin Akuntan Publik No. AP.1317), dan berdasarkan Laporan Keuangan Audit Konsolidasian Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Maurice Ganda Nainggolan & Rekan dan ditandatangani oleh Maurice Ganda Nainggolan (Ijin Akuntan Publik No. AP. 0147), seluruhnya dengan opini tanpa modifikasi. Kecuali disebutkan secara khusus, seluruh pembahasan informasi keuangan Perseroan dalam bagian ini disajikan berdasarkan informasi keuangan Perseroan.

Lebih lanjut, Perseroan memanfaatkan ketentuan perpanjangan jangka waktu berlakunya Laporan Keuangan di Pasar Modal sesuai dengan Surat dari Otoritas Jasa Keuangan No. S-101/D.04/2020 tanggal 24 Maret 2020 tentang Perpanjangan Jangka Waktu Berlakunya Laporan Keuangan dan Laporan Penilaian di Pasar Modal, Perpanjangan Masa Penawaran Awal dan Penundaan/Pembatalan Penawaran Umum dan Surat dari Otoritas Jasa Keuangan No. S-30/D.04/2021 tanggal 2 Maret 2021 tentang Penegasan, Perpanjangan, atau Pencabutan Kebijakan Relaksasi Terkait Dengan Adanya Pandemi Corona Virus Disease 2019. Oleh karenanya, disajikan juga dalam tabel di bawah ini Ikhtisar Data Keuangan Penting Konsolidasian Perseroan per tanggal 31 Desember 2020 yang diambil dari informasi keuangan yang menjadi tanggung jawab manajemen Perseroan serta tidak diaudit atau direview oleh Akuntan Publik.

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

dalam Jutaan Rupiah

KETERANGAN	31 Desember 2020 **)	30 September 2020	31 Desember 2019*)	31 Desember 2018*)	31 Desember 2017*)
ASET					
Aset Lancar					
Kas dan setara kas	35.345	58.518	47.505	63.094	166.408
Piutang usaha dari pihak ketiga	24.448	25.017	10.394	7.951	18.798
Piutang lain-lain - pihak ketiga	155	212	122	117	43
Persediaan aset real estat	748.138	714.713	669.117	595.167	535.270
Uang muka	6.599	6.060	11.587	6.962	2.438
Biaya dibayar di muka	400	127	830	892	879
Pajak dibayar di muka	39.964	38.015	36.550	35.047	34.425
Total Aset Lancar	855.048	842.662	776.105	709.230	758.260
Aset Tidak Lancar					
Piutang lain-lain - pihak berelasi	-	4.106	5.710	17.170	22.900
Uang muka proyek	86.908	86.408	85.908	57.901	50.000
Rekening bank yang dibatasi penggunaannya	13.022	12.119	20.781	10.412	3.692
Aset tetap	7.202	7.438	8.050	8.789	9.370
Beban ditangguhkan	-	-	18.374	17.879	16.395
Aset lain-lain	937	119	1.973	848	610
Total Aset Tidak Lancar	108.068	110.191	140.795	112.999	102.967
TOTAL ASET	963.117	952.852	916.899	822.229	861.227



KETERANGAN	31 Desember 2020 **)	30 September 2020	31 Desember 2019*)	31 Desember 2018*)	2017*)
LIABILITAS DAN EKUITAS					
Liabilitas Jangka Pendek					
Utang Usaha kepada pihak ketiga	27.052	13.889	700	16.334	817
Utang lain-lain:					
Pihak berelasi	5	11	4.715	111	-
Pihak ketiga	1.030	1.637	1.025	3.263	402
Beban akrual	-	-	24.723	24.659	31.985
Utang pajak	1.323	2.436	1.248	905	1.257
Uang muka penjualan	324.911	342.751	401.271	453.865	518.156
Bagian lancar liabilitas jangka panjang:					
Utang bank	110.000	98.100	112.400	62.400	31.200
Utang pembiayaan konsumen	21	21	16	73	123
Total Liabilitas Jangka Pendek	464.342	458.845	546.099	561.609	583.940
Liabilitas Jangka Panjang					
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian lancar:					
Utang bank	321.500	314.900	229.200	161.600	213.944
Utang pembiayaan konsumen	51	57	72	-	73
Utang lain-lain:					
Pihak berelasi	-	-	100.000	98.000	98.000
Liabilitas imbalan pascakerja	2.298	2.298	2.972	792	670
Total Liabilitas Jangka Panjang	323.849	317.255	332.245	260.392	312.687
TOTAL LIABILITAS	788.192	776.100	878.344	822.001	896.627
EKUITAS					
Modal saham - nilai nominal Rp 100 per saham tanggal 30 September 2020 dan Rp 1.000.000 per saham tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017					
Modal dasar - 6.055.880.000 saham tanggal 30 September 2020, 77.000 saham tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017					
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 1.513.970.000 saham tanggal 30 September 2020, 30.000 saham tanggal 31 Desember 2019, dan 27.000 saham tanggal 31 Desember 2018 dan 2017	151.127	151.127	29.730	27.000	27.000
Penghasilan komprehensif lain	187	187	(1.089)	154	(21)
Saldo laba					
Telah ditentukan penggunaannya	-	-	-	-	-
Belum ditentukan penggunaannya	22.214	24.128	8.052	(25.056)	(59.417)
Total	173.528	175.442	36.693	2.098	(32.438)
Dikurangi saham yang diperoleh kembali - 2.430 saham pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018	-	-	(769)	(5.103)	(5.103)
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	173.528	175.442	35.923	(3.005)	(37.541)
Kepentingan non-pengendali	1.397	1.310	2.632	3.233	2.141
TOTAL EKUITAS	174.925	176.752	38.556	228	(35.400)
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	963.117	952.852	916.899	822.229	861.227

*) Disajikan kembali

**) Tidak diaudit

**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN**

dalam Jutaan Rupiah

KETERANGAN	31 Desember	30 September		31 Desember		
	2020 **)	2020	2019**)	2019*)	2018*)	2017*)
PENJUALAN	201.114	162.626	121.871	227.040	189.108	157.287
BEBAN POKOK PENJUALAN	(131.520)	(101.174)	(92.463)	(157.584)	(130.786)	(122.486)
LABA KOTOR	69.594	61.452	29.408	69.456	58.322	34.801
Beban penjualan dan pemasaran	(5.769)	(3.914)	(1.603)	(1.762)	(9.492)	(9.006)
Beban umum dan administrasi	(35.367)	(27.366)	(17.481)	(31.727)	(17.876)	(9.796)
Penghasilan bunga dan jasa giro	2.334	1.792	2.432	2.668	9.649	2.965
Penghasilan insentif	202	145	192	307	162	44
Beban penghapusan uang jaminan tanah	(1.854)	(1.854)	-	-	-	-
Penghasilan atas pembelian dengan diskon akuisisi Entitas Anak	567	567	-	-	-	-
Beban provisi dan administrasi bank	(144)	(103)	(283)	(299)	(2.410)	(5.658)
Beban pajak final	(5.628)	(4.706)	(3.050)	(5.624)	(4.728)	(3.932)
Pendapatan batal unit	-	-	-	-	1.960	2.968
Penghasilan (beban) lain-lain – neto	43	61	-	-	(91)	114
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	23.978	26.075	9.614	33.019	35.497	12.499
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(5)	(4)	(3)	(17)	(45)	(1)
LABA NETO PERIODE/TAHUN BERJALAN	23.973	26.071	9.611	33.002	35.452	12.498
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN:						
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:						
Pengukuran kembali atas kewajiban imbalan pasti	1.276	1.276	228	(1.243)	176	(24)
TOTAL LABA KOMPREHENSIF PERIODE/TAHUN BERJALAN	25.249	27.347	9.839	31.759	35.628	12.474
Laba Neto yang Dapat Diatribusikan kepada:						
Pemilik entitas induk	23.892	26.076	9.605	33.108	34.360	12.357
Kepentingan non-pengendali	81	(6)	7	(106)	1.092	141
Total	23.973	26.071	9.611	33.002	35.452	12.498
Laba Komprehensif yang Dapat Diatribusikan kepada:						
Pemilik entitas induk	25.169	27.353	9.832	31.865	34.536	12.333
Kepentingan non-pengendali	81	(6)	7	(106)	1.092	141
Total	25.249	27.347	9.839	31.759	35.628	12.474
LABA PER SAHAM DASAR YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK (DALAM RUPIAH PENUH)	19,81	21,62	8,97	30,39	34,96	12,57

*) Disajikan kembali

**) Tidak diaudit

Lebih lanjut, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 37 tanggal 28 September 2020, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, akta mana telah memperoleh persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0174937. AH.01.11.tahun 2020 tanggal 16 Oktober 2020, Perseroan telah membagikan dividen saham kepada para pemegang saham dengan nilai dividen per saham sebesar Rp 33,33 (tiga puluh tiga koma tiga tiga Rupiah).

**RASIO KEUANGAN**

KETERANGAN	31 Desember	30 September	31 Desember		
	2020	2020	2019	2018	2017
Rasio Pertumbuhan (%)					
Penjualan	-11%	33%	20%	20%	N/A
Laba Kotor	0%	109%	19%	68%	N/A
Laba Sebelum Pajak Penghasilan	-27%	171%	-7%	184%	N/A
Laba Neto Periode/Tahun Berjalan	-27%	171%	-7%	184%	N/A
Total Aset	5%	4%	12%	-5%	N/A
Total Liabilitas	-10%	-12%	7%	-8%	N/A
Total Ekuitas	354%	358%	16826%	101%	N/A
Rasio Usaha (%)					
Laba Kotor/Penjualan	35%	38%	31%	31%	22%
Laba Neto Periode/Tahun Berjalan/Penjualan	12%	16%	15%	19%	8%
Laba Neto Periode/Tahun Berjalan/Total Ekuitas	14%	15%	86%	15563%	-35%
Laba Neto Periode/Tahun Berjalan/Total Aset	2%	3%	4%	4%	1%
Rasio Keuangan (X)					
Total Liabilitas/Total Aset	0,82	0,81	0,96	1,00	1,04
Total Liabilitas/Total Ekuitas	4,51	4,39	22,78	3.608,54	(25,33)
Total Aset Lancar/Total Liabilitas Jangka Pendek	1,84	1,84	1,42	1,26	1,30



VI. ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN

Analisis dan Pembahasan Manajemen ini harus dibaca bersama-sama dengan Ikhtisar Data Keuangan Penting, laporan keuangan Perseroan beserta catatan atas laporan keuangan terkait, dan informasi keuangan lainnya, yang seluruhnya tercantum dalam Prospektus ini. Laporan keuangan tersebut telah disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Analisis dan pembahasan ini disajikan berdasarkan Laporan Keuangan Audit Konsolidasian Perseroan untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan, yang ditandatangani oleh Raynold Nainggolan (Ijin Akuntan Publik No. AP.1317), dan berdasarkan Laporan Keuangan Audit Konsolidasian Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Maurice Ganda Nainggolan & Rekan dan ditandatangani oleh Maurice Ganda Nainggolan (Ijin Akuntan Publik No. AP. 0147), seluruhnya dengan opini tanpa modifikasi. Kecuali disebutkan secara khusus, seluruh pembahasan informasi keuangan Perseroan dalam bagian ini disajikan berdasarkan informasi keuangan Perseroan.

1. UMUM

Perseroan didirikan dengan nama PT Trinitas Dinamik berdasarkan Akta Pendirian Perseroan No. 8 tanggal 13 Desember 2013 yang dibuat di hadapan Herna Gunawan, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang. Akta pendirian tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-02509.AH.01.01.Tahun 2014 tertanggal 17 Januari 2014, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan dengan No. AHU-0004597.AH.01.09.Tahun 2014 tanggal 17 Januari 2014 ("**Akta Pendirian Perseroan**").

Perseroan berkantor Pusat di Jl. Letjen S. Parman APL Tower Lantai 10, Unit T9, Kelurahan Tanjung Duren, Kecamatan Grogol, Jakarta Barat, DKI Jakarta.

Kegiatan Usaha Perseroan

Berdasarkan Pasal 3 anggaran dasar Perseroan, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan adalah sebagai berikut:

1. Kegiatan Usaha Utama

menjalankan usaha di bidang 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.

2. Kegiatan Usaha Penunjang

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.

2. FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEGIATAN USAHA, HASIL OPERASIONAL, DAN KONDISI KEUANGAN PERSEROAN

Kegiatan usaha, hasil operasional, dan kondisi keuangan Perseroan dipengaruhi oleh beberapa faktor, faktor-faktor yang utama antara lain:

a. Kondisi Pasar

Pendapatan utama Perseroan didapatkan dari aktivitas kegiatan usaha utama yaitu sebagai pengembang properti, karenanya Perseroan sangat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi Indonesia yang dapat mempengaruhi kondisi pasar properti di Indonesia. Saat ini kondisi pasar properti di Indonesia mulai membaik, semakin padat dan semakin mahal harga tanah serta tempat tinggal di kota Jakarta membuat masyarakat mulai mencari tempat tinggal di sekitar Jakarta. Perseroan sebagai pengembang properti telah mengembangkan pembangunan di daerah Alam Sutera yang jarak tempuhnya dari kota Jakarta relatif dekat. Selain itu, daerah Alam Sutera sendiri pun telah tumbuh menjadi semacam kota kecil mandiri dengan segala fasilitas yang tersedia di daerah tersebut. Kondisi properti di Indonesia akan diperkuat juga dengan UU Omnibus Law, dalam hal ini pemerintah akan mengizinkan pihak asing untuk dapat membeli properti di Indonesia, khususnya properti *Highrise* dan bukan *Landed* yang akan diterapkan pada tahun 2021. Hal ini akan menjadi sentimen positif bagi pasar properti dan memberikan harapan baru bagi para pengembang properti.

b. Pendapatan dari penjualan apartemen

Penjualan unit apartemen dipengaruhi oleh faktor kebutuhan tempat tinggal yang selalu meningkat seiring meningkatnya jumlah penduduk di Indonesia. Secara umum calon pembeli properti membutuhkan hunian dengan lokasi yang dekat dengan kegiatan sehari-hari. Pembangunan Apartment The Smith yang berlokasi di Alam Sutera merupakan properti yang sangat menarik, karena Apartment The Smith memiliki lokasi yang strategis, yaitu di Alam Sutera, yang dekat dengan pusat bisnis serta pusat pendidikan, sehingga besar kemungkinan Apartment The Smith akan sangat menarik untuk dihuni oleh Mahasiswa dan Pengusaha.

c. Pendapatan dari penjualan kantor

Faktor yang mempengaruhi penjualan unit Kantor adalah kebutuhan dari penyewa perkantoran yaitu pengusaha baik dalam kelas menengah, maupun *start-up*. Konsep Apartment The Smith adalah "*The Home for Start up Company*", dimana The Smith didukung dengan berbagai fasilitas yang sangat baik secara *Hardware* maupun *Software* untuk mendukung penghuni apartemen dan perkantoran. Dengan adanya pandemic Covid-19 dan penurunan kondisi ekonomi, maka para pembeli menjadi semakin kritis dalam menentukan pilihan properti yang akan dibeli. Oleh sebab itu, Perseroan senantiasa tampil dengan konsep "*Dare to be Different*" dimana properti yang dikembangkan oleh Perseroan selalu memiliki keunikan tersendiri dibanding dengan pesaing. Selain itu, Perseroan juga sudah bekerjasama dengan Go Work untuk mengelola sebagian dari bangunan The Smith yang dapat digunakan oleh para pemilik unit dengan VIP member, dengan demikian, hal tersebut akan memotivasi pembeli, khususnya *start-up company*.

d. Pendapatan dari penjualan SOHO

SOHO atau Small Office Home Office sangat cocok untuk Calon Pembeli dari kalangan pengusaha muda. Di saat pandemi ini banyak bermunculan pengusaha baru dengan sistem penjualan berbasis *online*. Maraknya pengusaha *online* ini menjadi faktor pendukung yang sangat baik bagi Perseroan, dimana dengan adanya SOHO, pengusaha *online* dapat melakukan segala kegiatannya dalam satu lokasi. SOHO dapat dipergunakan untuk tempat tinggal, sekaligus kantor/gudang di lantai bawah SOHO tersebut.

e. Pendapatan dari penjualan Lainnya (kios dan lainnya)

Pangsa pasar untuk penjualan unit Kios yang berada tepat dibawah Apartment Springwood membuat Kios ini sudah memiliki *Captive Market* sendiri. Dengan jumlah total sekitar 1.404 unit apartment Springwood, unit kios dari apartemen merupakan produk investasi yang menarik untuk pengusaha minimarket, pengusaha makanan, dan penyedia kebutuhan sehari-hari lainnya. Dengan adanya pihak yang membeli kios untuk dijadikan sebagai tempat usaha, maka Perseroan berharap hal tersebut akan memberikan simbiosis mutualisme antara Pengusaha Kios dengan Penghuni apartment untuk pemenuhan kebutuhan sehari-harinya.



Langkah-Langkah Perseroan untuk Memperbaiki dan Meningkatkan Kinerja

Langkah-langkah yang dilakukan Perseroan untuk meningkatkan kinerja adalah dengan:

- Meningkatkan Penjualan dengan program pemasaran secara *Business to Business* (B2B) untuk *Anchor tenant* di *Office Space*;
- Memberikan Kemudahan kepada Calon Pembeli dengan program subsidi *Down Payment*;
- Meningkatkan Penerimaan *Collection* dengan memberikan diskon bagi konsumen yang melakukan percepatan pembayaran;
- Memperkuat *Brand* dan *Image* Perseroan, dengan cara menunjuk kontraktor terkemuka dalam rangka menjaga kualitas properti yang dikembangkan Perseroan.

3. ANALISIS KEUANGAN

Analisis dan pembahasan di bawah ini disusun berdasarkan angka-angka yang dikutip dari dan harus dibaca dengan mengacu pada Laporan Keuangan Perseroan beserta catatan atas laporan keuangan di dalamnya, yang terdapat pada Bab XIX dari Prospektus ini. Laporan Keuangan Audit Konsolidasian Perseroan untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan, yang ditandatangani oleh Raynold Nainggolan (Ijin Akuntan Publik No. AP.1317), dan Laporan Keuangan Audit Konsolidasian Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Maurice Ganda Nainggolan & Rekan dan ditandatangani oleh Maurice Ganda Nainggolan (Ijin Akuntan Publik No. AP. 0147), seluruhnya dengan opini tanpa modifikasi. Kecuali disebutkan secara khusus, seluruh pembahasan informasi keuangan Perseroan dalam bagian ini disajikan berdasarkan informasi keuangan Perseroan.

LAPORAN LABA-RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN

dalam Jutaan Rupiah

KETERANGAN	30 September		31 Desember		
	2020	2019**) (2019*)	2019*)	2018*)	2017*)
PENJUALAN	162.626	121.871	227.040	189.108	157.287
BEBAN POKOK PENJUALAN	(101.174)	(92.463)	(157.584)	(130.786)	(122.486)
LABA KOTOR	61.452	29.408	69.456	58.322	34.801
Beban penjualan dan pemasaran	(3.914)	(1.603)	(1.762)	(9.492)	(9.006)
Beban umum dan administrasi	(27.366)	(17.481)	(31.727)	(17.876)	(9.796)
Penghasilan bunga dan jasa giro	1.792	2.432	2.668	9.649	2.965
Penghasilan insentif	145	192	307	162	44
Beban penghapusan uang jaminan tanah	(1.854)	-	-	-	-
Penghasilan atas pembelian dengan diskon akuisisi Entitas Anak	567	-	-	-	-
Beban provisi dan administrasi bank	(103)	(283)	(299)	(2.410)	(5.658)
Beban pajak final	(4.706)	(3.050)	(5.624)	(4.728)	(3.932)
Pendapatan batal unit	-	-	-	1.960	2.968
Penghasilan (beban) lain-lain - neto	61	-	-	(91)	114
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	26.075	9.614	33.019	35.497	12.499
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(4)	(3)	(17)	(45)	(1)
LABA NETO PERIODE/TAHUN BERJALAN	26.071	9.611	33.002	35.452	12.498
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN:					
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:					
Pengukuran kembali atas kewajiban imbalan pasti	1.276	228	(1.243)	176	(24)
TOTAL LABA KOMPREHENSIF PERIODE/TAHUN BERJALAN	27.347	9.839	31.759	35.628	12.474
Laba Neto yang Dapat Diatribusikan kepada:					
Pemilik entitas induk	26.076	9.605	33.108	34.360	12.357
Kepentingan non-pengendali	(6)	7	(106)	1.092	141
Total	26.071	9.611	33.002	35.452	12.498



KETERANGAN	30 September		31 Desember		
	2020	2019**)	2019*)	2018*)	2017*)
Laba Komprehensif yang Dapat Diatribusikan kepada:					
Pemilik entitas induk	27.353	9.832	31.865	34.536	12.333
Kepentingan non-pengendali	(6)	7	(106)	1.092	141
Total	27.347	9.839	31.759	35.628	12.474
LABA PER SAHAM DASAR YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK (DALAM RUPIAH PENUH)	21,62	8,97	30,39	34,96	12,57

*) Disajikan kembali

**) Tidak diaudit

PENJUALAN

dalam Jutaan Rupiah

KETERANGAN	30 September		31 Desember		
	2020	2019**)	2019*)	2018*)	2017*)
Apartemen Springwood	155.729	121.199	224.377	189.108	157.287
Pengelolaan Gedung	6.897	672	2.663	-	-
Total	162.626	121.871	227.040	189.108	157.287

*) Disajikan kembali

**) Tidak diaudit

Penjualan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 dibandingkan dengan periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019

Penjualan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 meningkat sebesar Rp40.755 juta atau 33% dari Rp121.871 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 menjadi Rp162.626 juta untuk tanggal 30 September 2020. Peningkatan ini terutama berasal dari penjualan dan serah terima 243 unit proyek Springwood Residence pada tahun 2020 seiring dengan progress konstruksi dan penyelesaian proyek yang bersangkutan sehingga berdampak kepada peningkatan penjualan Perseroan sesuai dengan PSAK 72.

Penjualan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018

Penjualan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 meningkat sebesar Rp37.931 juta atau 20% dari Rp189.108 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi Rp227.040 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019. Peningkatan ini berasal dari penjualan dan serah terima total 427 unit proyek Springwood Residence pada tahun 2019 seiring dengan progress konstruksi dan penyelesaian proyek yang bersangkutan sehingga berdampak kepada peningkatan penjualan Perseroan.

Penjualan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017

Penjualan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 meningkat sebesar Rp31.821 juta atau 20% dari Rp157.287 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 menjadi Rp189.108 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018. Peningkatan ini berasal dari penjualan dan serah terima 352 unit proyek Springwood Residence pada tahun 2018 seiring dengan progress konstruksi dan penyelesaian proyek yang bersangkutan sehingga berdampak kepada peningkatan penjualan Perseroan sesuai dengan PSAK 72.

BEBAN POKOK PENJUALAN

dalam Jutaan Rupiah

KETERANGAN	30 September		31 Desember		
	2020	2019	2019*)	2018*)	2017*)
Springwood	101.174	92.463	157.584	130.786	122.486

*) Disajikan kembali

**Beban pokok penjualan periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 dibandingkan dengan periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019**

Beban pokok penjualan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 meningkat sebesar Rp8.711 juta atau 9% dari Rp92.463 juta untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 menjadi Rp101.174 juta untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2020. Peningkatan ini terjadi seiring dengan peningkatan penjualan Perseroan di tahun 2020.

Beban pokok penjualan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018

Beban pokok penjualan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 meningkat sebesar Rp26.797 juta atau 20% dari Rp130.786 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi Rp157.584 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019. Peningkatan ini terjadi seiring dengan peningkatan penjualan Perseroan di tahun 2019.

Beban pokok penjualan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017

Beban pokok penjualan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 meningkat sebesar Rp8.300 juta atau 7% dari Rp122.486 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 menjadi Rp130.786 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018. Peningkatan ini terjadi seiring dengan peningkatan penjualan Perseroan di tahun 2018.

LABA KOTOR**Laba kotor untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 dibandingkan dengan periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019**

Laba kotor untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 meningkat sebesar Rp32.045 juta atau 109% dari Rp29.408 juta untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 menjadi Rp61.452 juta untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2020. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan penjualan Perseroan di tahun 2020.

Laba kotor untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018

Laba kotor untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 meningkat sebesar Rp11.134 juta atau 19% dari Rp58.322 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi Rp69.456 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan penjualan Perseroan di tahun 2019.

Laba kotor untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017

Laba kotor untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 meningkat sebesar Rp23.521 juta atau 68% dari Rp34.801 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 menjadi Rp58.322 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018. Peningkatan ini disebabkan oleh Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan penjualan Perseroan di tahun 2018.

LABA NETO PERIODE/TAHUN BERJALAN**Laba netto periode berjalan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 dibandingkan dengan periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019**

Laba netto periode berjalan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 meningkat sebesar Rp16.459 juta atau 171% dari Rp9.611 juta untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 menjadi Rp26.071 juta untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2020. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan penjualan Perseroan di tahun 2020 serta efisiensi biaya operasional Perseroan sehingga kenaikan biaya operasional lebih kecil dibandingkan dengan kenaikan laba netto yang menghasilkan margin laba bersih yang lebih baik per 30 September 2020, yaitu 16% dibandingkan periode yang sama pada tahun sebelumnya yang hanya sebesar 8%.

Laba netto tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018

Laba netto tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 menurun sebesar Rp2.450 juta atau 7% dari Rp35.452 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi Rp33.002 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019. Penurunan ini terutama disebabkan oleh kenaikan signifikan pada beban umum dan administrasi, terutama beban gaji dan tunjangan di tahun 2019.

Laba netto tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017

Laba netto tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 meningkat sebesar Rp22.954 juta atau 184% dari Rp12.498 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 menjadi Rp35.452 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan penjualan Perseroan serta adanya peningkatan penghasilan bunga giro dan deposito di tahun 2018.

PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN**Penghasilan komprehensif lain untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 dibandingkan dengan periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019**

Penghasilan komprehensif lain untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 meningkat sebesar Rp1.049 juta atau 461% dari Rp228 juta untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 menjadi Rp1.276 juta untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2020. Peningkatan ini disebabkan oleh adanya keuntungan yang berasal dari pengukuran kembali atas kewajiban imbalan pasti.

Penghasilan komprehensif lain untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018

Penghasilan komprehensif lain untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 menurun sebesar Rp1.419 juta atau 808% dari Rp176 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi negatif Rp1.243 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019. Penurunan ini terutama disebabkan oleh adanya kerugian yang berasal dari pengukuran kembali atas kewajiban imbalan pasti.

Penghasilan komprehensif lain untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017

Penghasilan komprehensif lain untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 meningkat sebesar Rp200 juta atau 830% dari negatif Rp24 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 menjadi Rp176 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018. Peningkatan ini disebabkan oleh adanya keuntungan yang berasal dari pengukuran kembali atas kewajiban imbalan pasti.

TOTAL LABA KOMPREHENSIF PERIODE/TAHUN BERJALAN**Total laba komprehensif periode berjalan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 dibandingkan dengan periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019**

Total laba komprehensif periode berjalan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 meningkat sebesar Rp17.508 juta atau 178% dari Rp9.839 juta untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 menjadi Rp27.347 juta untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2020. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan penjualan Perseroan di tahun 2020.



Total laba komprehensif tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018

Total laba komprehensif tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 menurun sebesar Rp3.869 juta atau 11% dari Rp35.628 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi Rp31.759 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019. Penurunan ini terutama disebabkan oleh kenaikan signifikan pada beban umum dan administrasi, terutama beban gaji dan tunjangan di tahun 2019.

Total laba komprehensif untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017

Total laba komprehensif tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 meningkat sebesar Rp23.154 juta atau 186% dari Rp12.474 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 menjadi Rp35.628 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan penjualan Perseroan serta adanya peningkatan penghasilan bunga giro dan deposito di tahun 2018.

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

ASET

dalam Jutaan Rupiah

KETERANGAN	30 September	31 Desember		
	2020	2019*)	2018*)	2017*)
ASET				
Aset Lancar				
Kas dan setara kas	58.518	47.505	63.094	166.408
Piutang usaha dari pihak ketiga	25.017	10.394	7.951	18.798
Piutang lain-lain - pihak ketiga	212	122	117	43
Persediaan aset real estat	714.713	669.117	595.167	535.270
Uang muka	6.060	11.587	6.962	2.438
Biaya dibayar di muka	127	830	892	879
Pajak dibayar di muka	38.015	36.550	35.047	34.425
Total Aset Lancar	842.662	776.105	709.230	758.260
Aset Tidak Lancar				
Piutang lain-lain - pihak berelasi	4.106	5.710	17.170	22.900
Uang muka proyek	86.408	85.908	57.901	50.000
Rekening bank yang dibatasi penggunaannya	12.119	20.781	10.412	3.692
Aset tetap	7.438	8.050	8.789	9.370
Beban ditangguhkan	-	18.374	17.879	16.395
Aset lain-lain	119	1.973	848	610
Total Aset Tidak Lancar	110.191	140.795	112.999	102.967
TOTAL ASET	952.852	916.899	822.229	861.227

*) Disajikan kembali

Aset Lancar

Perbandingan posisi total aset lancar pada tanggal 30 September 2020 dengan posisi total aset lancar pada tanggal 31 Desember 2019

Total aset lancar untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 meningkat sebesar Rp66.557 juta atau 9% dari Rp776.105 juta untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 menjadi Rp842.662 juta untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2020. Peningkatan ini disebabkan terutama oleh peningkatan pada persediaan aset real estat sebesar Rp 45.596 juta yang terutama berasal dari atau seiring dengan progress konstruksi proyek the Smith.



Perbandingan posisi total aset lancar pada tanggal 31 Desember 2019 dengan posisi total aset lancar pada tanggal 31 Desember 2018

Total aset lancar untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 meningkat sebesar Rp66.875 juta atau 9% dari Rp709.230 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi Rp776.105 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan persediaan aset real estat sebesar Rp 73.950 juta yang berasal dari peningkatan bangunan dalam penyelesaian seiring dengan progress konstruksi proyek Springwood Residence dan proyek the Smith.

Perbandingan posisi total aset lancar pada tanggal 31 Desember 2018 dengan posisi total aset lancar pada tanggal 31 Desember 2017

Total aset lancar untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 menurun sebesar Rp49.031 juta atau 6% dari Rp758.260 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 menjadi Rp709.230 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018. Penurunan ini terutama disebabkan oleh pada tahun 2017 terdapat penerimaan pinjaman dari bank sebesar Rp 250.000 juta.

Aset Tidak Lancar

Perbandingan posisi total aset tidak lancar pada tanggal 30 September 2020 dengan posisi total aset tidak lancar pada tanggal 31 Desember 2019

Total aset tidak lancar untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 menurun sebesar Rp30.604 juta atau 22% dari Rp140.795 juta untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 menjadi Rp110.191 juta untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2020. Penurunan ini disebabkan terutama oleh adanya pembebanan seluruh beban ditangguhkan pada tahun 2020 yang menyebabkan hilangnya beban ditangguhkan pada tahun 2020 dari laporan posisi keuangan konsolidasian Perseroan.

Perbandingan posisi total aset tidak lancar pada tanggal 31 Desember 2019 dengan posisi total aset tidak lancar pada tanggal 31 Desember 2018

Total aset tidak lancar untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 meningkat sebesar Rp27.796 juta atau 25% dari Rp112.999 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi Rp140.795 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan uang muka proyek sebesar Rp 28.006 juta dan peningkatan rekening bank yang dibatasi penggunaannya sebesar Rp 10.369 juta.

Perbandingan posisi total aset tidak lancar pada tanggal 31 Desember 2018 dengan posisi total aset tidak lancar pada tanggal 31 Desember 2017

Total aset tidak lancar untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 meningkat sebesar Rp10.032 juta atau 10% dari Rp102.967 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 menjadi Rp112.999 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan uang muka proyek sebesar Rp 7.901 juta dan peningkatan rekening bank yang dibatasi penggunaannya sebesar Rp 6.720 juta.

LIABILITAS

KETERANGAN	dalam Jutaan Rupiah			
	30 September	31 Desember		
	2020	2019*)	2018*)	2017*)
LIABILITAS				
Liabilitas Jangka Pendek				
Utang Usaha kepada pihak ketiga	13.889	700	16.334	817
Utang lain-lain:				
Pihak berelasi	11	4.715	111	-
Pihak ketiga	1.637	1.025	3.263	402
Beban akrual	-	24.723	24.659	31.985
Utang pajak	2.436	1.248	905	1.257
Uang muka penjualan	342.751	401.271	453.865	518.156



KETERANGAN	30 September	31 Desember		
	2020	2019*)	2018*)	2017*)
Bagian lancar liabilitas jangka panjang:				
Utang bank	98.100	112.400	62.400	31.200
Utang pembiayaan konsumen	21	16	73	123
Total Liabilitas Jangka Pendek	458.845	546.099	561.609	583.940
Liabilitas Jangka Panjang				
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian lancar:				
Utang bank	314.900	229.200	161.600	213.944
Utang pembiayaan konsumen	57	72	-	73
Utang lain-lain:				
Pihak berelasi	-	100.000	98.000	98.000
Liabilitas imbalan pascakerja	2.298	2.972	792	670
Total Liabilitas Jangka Panjang	317.255	332.245	260.392	312.687
TOTAL LIABILITAS	776.100	878.344	822.001	896.627

*) Disajikan kembali

Liabilitas Jangka Pendek

Perbandingan posisi jumlah liabilitas jangka pendek pada tanggal 30 September 2020 dengan posisi jumlah liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2019

Total liabilitas jangka pendek untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 menurun sebesar Rp87.254 juta atau 16% dari Rp546.099 juta untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 menjadi Rp458.845 juta untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2020. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan uang muka penjualan karena adanya pengakuan pendapatan sehubungan dengan serah terima unit-unit Springwood Residences kepada pelanggan di tahun 2020.

Perbandingan posisi total liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2019 dengan posisi total liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2018

Total liabilitas jangka pendek untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 menurun sebesar Rp 15.510 juta atau 3% dari Rp561.609 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi Rp546.099 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan uang muka penjualan karena adanya pengakuan pendapatan sehubungan dengan serah terima unit-unit Springwood Residences kepada pelanggan di tahun 2019.

Perbandingan posisi jumlah liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2018 dengan posisi jumlah liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2017

Total liabilitas jangka pendek untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 menurun sebesar Rp22.330 juta atau 4% dari Rp583.940 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 menjadi Rp561.609 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan uang muka penjualan karena adanya pengakuan pendapatan sehubungan dengan serah terima unit-unit Springwood Residences kepada pelanggan di tahun 2018.

Liabilitas Jangka Panjang

Perbandingan posisi jumlah liabilitas jangka panjang pada tanggal 30 September 2020 dengan posisi jumlah liabilitas jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2019

Total liabilitas jangka panjang untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 menurun sebesar Rp14.990 juta atau 5% dari Rp332.245 juta untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 menjadi Rp317.255 juta untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2020. Penurunan ini terutama disebabkan oleh dikonversinya seluruh utang lain-lain pihak berelasi sebesar Rp100.000 juta menjadi saham Perseroan pada tahun 2020.



Perbandingan posisi total liabilitas jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2019 dengan posisi total liabilitas jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2018

Total liabilitas jangka panjang untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 meningkat sebesar Rp 71.853 juta atau 28% dari Rp260.392 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi Rp332.245 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan pada utang bank karena perolehan fasilitas kredit oleh Perseroan dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

Perbandingan posisi jumlah liabilitas jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2018 dengan posisi jumlah liabilitas jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2017

Total liabilitas jangka panjang untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 menurun sebesar Rp52.296 juta atau 17% dari Rp312.687 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 menjadi Rp260.392 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan utang bank Perseroan seiring dengan progres pengembalian utang Perseroan pada PT Bank Pan Indonesia Tbk.

EKUITAS

dalam Jutaan Rupiah

KETERANGAN	30 September	31 Desember		
	2020	2019*)	2018*)	2017*)
EKUITAS				
Modal saham - nilai nominal Rp 100 per saham tanggal 30 September 2020 dan Rp 1.000.000 per saham tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017				
Modal dasar - 6.055.880.000 saham tanggal 30 September 2020, 77.000 saham tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017				
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 1.513.970.000 saham tanggal 30 September 2020, 30.000 saham tanggal 31 Desember 2019, dan 27.000 saham tanggal 31 Desember 2018 dan 2017	151.127	29.730	27.000	27.000
Penghasilan komprehensif lain	187	(1.089)	154	(21)
Saldo laba				
Telah ditentukan penggunaannya	-	-	-	-
Belum ditentukan penggunaannya	24.128	8.052	(25.056)	(59.417)
Total	175.442	36.693	2.098	(32.438)
Dikurangi saham yang diperoleh kembali - 2.430 saham pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018	-	(769)	(5.103)	(5.103)
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	175.442	35.923	(3.005)	(37.541)
Kepentingan non-pengendali	1.310	2.632	3.233	2.141
TOTAL EKUITAS	176.752	38.556	228	(35.400)

*) Disajikan kembali

Perbandingan posisi ekuitas pada tanggal 30 September 2020 dengan posisi ekuitas pada tanggal 31 Desember 2019

Total ekuitas untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 meningkat sebesar Rp138.197 juta atau 358% dari Rp38.556 juta untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 menjadi Rp176.752 juta untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2020. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan modal disetor Perseroan pada tahun 2020 sebesar Rp 121.397 juta yang berasal dari:

- Kapitalisasi laba (interim) sebesar Rp 10.000 juta;
- Tambahan setoran modal tunai sebesar Rp 897 juta;
- Konversi utang Perseroan kepada pemegang saham sebesar Rp 10.500 juta; dan
- Konversi utang Perseroan kepada Heriyanto sebesar Rp 100.000 juta.



Perbandingan posisi ekuitas pada tanggal 31 Desember 2019 dengan posisi ekuitas pada tanggal 31 Desember 2018

Total ekuitas untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 meningkat sebesar Rp38.328 juta atau 16826% dari Rp228 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 menjadi Rp38.556 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019. Peningkatan ini disebabkan oleh peningkatan saldo laba yang berasal dari laba neto tahun berjalan yang diperoleh Perseroan pada tahun 2019 serta peningkatan modal disetor Perseroan sebesar Rp 2.730 juta.

Perbandingan posisi ekuitas pada tanggal 31 Desember 2018 dengan posisi ekuitas pada tanggal 31 Desember 2017

Total ekuitas untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 meningkat sebesar Rp35.628 juta dari negatif Rp35.400 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 menjadi Rp228 juta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018. Peningkatan ini disebabkan oleh peningkatan saldo laba yang berasal dari laba neto yang diperoleh Perseroan pada tahun 2018.

LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN PERSEROAN

dalam Jutaan Rupiah

KETERANGAN	30 September		31 Desember		
	2020	2019**)	2019*)	2018*)	2017*)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI					
Penerimaan kas dari pelanggan	91.337	133.678	172.003	135.663	195.666
Pembayaran kepada pemasok dan beban operasional lainnya	(126.911)	(233.911)	(242.122)	(177.810)	(290.561)
Pembayaran kepada karyawan	(11.259)	(11.799)	(16.058)	(9.050)	(2.406)
Kas yang dihasilkan dari operasi	(46.833)	(112.032)	(86.176)	(51.196)	(97.301)
Penerimaan pendapatan bunga	1.792	2.432	2.668	9.649	2.965
Pembayaran pajak penghasilan	(2.207)	10.315	(3.836)	(4.654)	(15.722)
Pembayaran beban bunga dan keuangan	(29.458)	(22.810)	(30.705)	(26.513)	(8.022)
Arus Kas Neto Diperoleh Dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Operasi	(76.706)	(122.094)	(118.049)	(72.714)	(118.080)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI					
Penerimaan piutang lain-lain dari pihak berelasi	1.604	13.603	11.460	5.730	(20.913)
Uang muka proyek	(500)	-	(28.006)	(7.901)	(50.000)
Pembayaran uang jaminan	-	(1.325)	(1.125)	(238)	-
Penerimaan atas pengembalian uang jaminan	-	-	-	-	(407)
Akuisisi kepentingan non-pengendali	(750)	-	-	-	-
Penerimaan (penempatan) bank yang dibatasi penggunaannya	8.661	(8.694)	(10.369)	(6.720)	1.585
Perolehan aset tetap	(158)	(273)	(273)	(437)	(709)
Arus Kas Neto Diperoleh Dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Investasi	8.857	3.311	(28.313)	(9.567)	(70.443)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN					
Penerimaan dari utang lain-lain pihak berelasi	6.780	4.935	5.623	78.961	78.850
Pembayaran untuk utang lain-lain pihak berelasi	(984)	-	(1.018)	(78.850)	-
Penerimaan pinjaman bank	88.034	120.000	181.966	-	250.000
Pembayaran pinjaman bank	(16.634)	(46.600)	(64.366)	(21.144)	(92.940)
Penerimaan atas pelepasan saham diperoleh kembali	769	-	4.334	-	-
Setoran Modal	897	2.730	2.730	-	-
Setoran modal entitas anak dari non pengendali	-	5	1.505	-	2.000
Arus Kas Neto Diperoleh Dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Pendanaan	78.862	81.070	130.773	(21.034)	237.910
KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN SETARA KAS	11.013	(37.713)	(15.589)	(103.314)	49.388
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE/TAHUN	47.505	63.094	63.094	166.408	117.020
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE/TAHUN	58.518	25.381	47.505	63.094	166.408

*) Disajikan kembali

**) Tidak diaudit

ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI

Perbandingan Arus Kas Dari Aktivitas Operasi pada tanggal 30 September 2020 dengan Arus Kas Dari Aktivitas Operasi pada tanggal 30 September 2019

Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi per 30 September 2020 adalah Rp76.706 juta, turun sebesar Rp45.388 juta dari Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi per 30 September 2019 sebesar Rp122.094 juta. Hal ini terutama disebabkan oleh penurunan pembayaran kepada pemasok dan beban operasional lainnya yang seiring dengan perkembangan progres konstruksi proyek Perseroan.

Perbandingan Kas Neto Diperoleh Dari Aktivitas Operasi pada tanggal 31 Desember 2019 dengan Kas Neto Diperoleh Dari Aktivitas Operasi pada tanggal 31 Desember 2018

Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi per 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp118.049 juta, naik sebesar Rp45.335 juta dari Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi per 31 Desember 2018 sebesar Rp72.714 juta. Hal ini terutama disebabkan oleh peningkatan pembayaran kepada pemasok dan beban operasional lainnya yang seiring dengan perkembangan progres konstruksi proyek Perseroan.

Perbandingan Kas Neto Diperoleh Dari Aktivitas Operasi pada tanggal 31 Desember 2018 dengan Kas Neto Diperoleh Dari Aktivitas Operasi pada tanggal 31 Desember 2017

Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi per 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp72.714 juta, turun sebesar Rp45.366 juta dari Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi per 31 Desember 2017 sebesar Rp118.080 juta. Hal ini terutama disebabkan oleh penurunan pembayaran kepada pemasok dan beban operasional lainnya yang seiring dengan perkembangan progres konstruksi proyek Perseroan.

ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI

Perbandingan Arus Kas Dari Aktivitas Investasi pada tanggal 30 September 2020 dengan Arus Kas Dari Aktivitas Investasi pada tanggal 30 September 2019

Kas neto diperoleh dari Aktivitas Investasi per 30 September 2020 adalah sebesar Rp8.857 juta, naik sebesar Rp5.546 juta dari kas neto diperoleh dari Aktivitas Investasi per 30 September 2019 sebesar Rp3.311 juta. Hal ini terutama disebabkan oleh penerimaan bank yang dibatasi penggunaannya, dimana rekening bank yang dibatasi penggunaannya dimaksud ada dalam rangka penyediaan fasilitas kredit Perseroan dari kreditur Bank Perseroan.

Perbandingan Arus Kas Dari Aktivitas Investasi pada tanggal 31 Desember 2019 dengan Arus Kas Dari Aktivitas Investasi pada tanggal 31 Desember 2018

Kas neto digunakan untuk Aktivitas Investasi per 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp 28.313 juta, meningkat sebesar Rp18.746 juta dari kas neto digunakan untuk Aktivitas Investasi per 31 Desember 2018 sebesar Rp9.567 juta. Hal ini terutama disebabkan oleh penambahan pembayaran Perseroan kepada PT Trinita Pilar Gemilang, sehubungan dengan uang muka proyek pembelian tanah seluas 8.685 m² yang berlokasi di Kelurahan Pakulonon, Kecamatan Serpong Utara, Tangerang Selatan, Banten.

Perbandingan Arus Kas Dari Aktivitas Investasi pada tanggal 31 Desember 2018 dengan Arus Kas Dari Aktivitas Investasi pada tanggal 31 Desember 2017

Kas neto digunakan untuk Aktivitas Investasi per 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp 9.567 juta, turun sebesar Rp60.876 juta dari kas neto digunakan untuk Aktivitas Investasi per 31 Desember 2017 sebesar Rp70.443 juta. Hal ini terutama disebabkan oleh penurunan pembayaran uang muka proyek pada tahun 2018.

ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN

Perbandingan Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan pada tanggal 30 September 2020 dengan Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan pada tanggal 30 September 2019

Kas neto diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan per 30 September 2020 adalah sebesar Rp78.862 juta turun sebesar Rp2.208 juta dari kas neto diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan per 30 September 2019 sebesar Rp81.070 juta. Hal ini terutama disebabkan oleh penurunan penerimaan pencairan utang bank pada tahun 2020.



Perbandingan Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan pada tanggal 31 Desember 2019 dengan Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan pada tanggal 31 Desember 2018

Kas neto diperoleh dari (digunakan untuk) per 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp130.773 juta naik sebesar Rp151.807 juta dari kas neto diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan per 31 Desember 2018 sebesar negatif Rp21.034 juta. Hal ini terutama disebabkan oleh penerimaan pencairan utang bank pada tahun 2019 seiring dengan progres konstruksi proyek Perseroan.

Perbandingan Kas Neto Diperoleh Dari Aktivitas Pendanaan pada tanggal 31 Desember 2018 dengan Kas Neto Diperoleh Dari Aktivitas Pendanaan pada tanggal 31 Desember 2017

Kas neto diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan per 31 Desember 2018 adalah sebesar negatif Rp 21.034 juta turun sebesar Rp258.943 juta dari kas neto diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan per 31 Desember 2017 sebesar Rp237.910 juta. Hal ini terutama disebabkan oleh tidak adanya penerimaan pencairan utang bank maupun setoran modal pada tahun 2018.

ANALISA RASIO KEUANGAN

KETERANGAN	30 September	31 Desember		
	2020	2019	2018	2017
Rasio Pertumbuhan (%)				
Penjualan	33%	20%	20%	N/A
Laba Kotor	109%	19%	68%	N/A
Laba Sebelum Pajak Penghasilan	171%	-7%	184%	N/A
Laba NetoPeriode/Tahun Berjalan	171%	-7%	184%	N/A
Total Aset	4%	12%	-5%	N/A
Total Liabilitas	-12%	7%	-8%	N/A
Total Ekuitas	358%	16826%	101%	N/A
Rasio Usaha (%)				
Laba Kotor/Penjualan	38%	31%	31%	22%
Laba NetoPeriode/Tahun Berjalan/Penjualan	16%	15%	19%	8%
Laba NetoPeriode/Tahun Berjalan/Total Ekuitas	15%	86%	15563%	-35%
Laba NetoPeriode/Tahun Berjalan/Total Aset	3%	4%	4%	1%
Rasio Keuangan (X)				
Total Liabilitas/Total Aset	0,81	0,96	1,00	1,04
Total Liabilitas/Total Ekuitas	4,39	22,78	3.608,54	(25,33)
Total Aset Lancar/Total Liabilitas Jangka pendek	1,84	1,42	1,26	1,30

SOLVABILITAS

Solvabilitas Perseroan merupakan kemampuan Perseroan dalam memenuhi liabilitas yang tercermin dari perbandingan antara total liabilitas dengan total ekuitas dan juga perbandingan antara total liabilitas dengan total aset. Rasio total liabilitas dengan total ekuitas Perseroan untuk tahun atau periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2020, 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 adalah 4,39x, 22,78x, 3608,54x, dan negatif 25,33x. Sedangkan untuk rasio total liabilitas dibandingkan dengan total aset Perseroan untuk tahun atau periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2020, 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 adalah 0,81x, 0,96x, 1,00x, dan 1,04x.

Likuiditas Perseroan merupakan kemampuan Perseroan dalam memenuhi liabilitas jangka pendeknya yang mana tercermin dari perbandingan antara total aset lancar dan total liabilitas jangka pendek atau rasio lancar. Rasio lancar Perseroan untuk tahun atau periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2020, 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 adalah 1,84x, 1,42x, 1,26x, dan 1,30x.

IMBAL HASIL EKUITAS

Rasio imbal hasil ekuitas (*Return On Equity*) dipergunakan untuk mengetahui kemampuan Perseroan meraih laba dari modal yang ditanamkan dan dicerminkan dari perbandingan antara laba neto dan total ekuitas. Imbal hasil ekuitas Perseroan untuk tahun atau periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2020, 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 adalah 15%, 86%, 15563%, dan negatif 35%.



IMBAL HASIL ASET

Kemampuan imbal hasil aset (*Return On Assets*) Perseroan dapat diukur dengan mempergunakan laba neto dibandingkan dengan total aset. Imbal hasil aset Perseroan untuk tahun atau periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2020, 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 adalah 3%, 4%, 4%, dan 1%.

4. LIKUIDITAS DAN SUMBER MODAL

Untuk memenuhi kebutuhan akan likuiditasnya, maka secara internal, Perseroan selalu berusaha menjaga tingkat kesehatan pembiayaan sehingga kelancaran arus kas tetap dapat terjaga. Sumber pembiayaan internal adalah penerimaan dari konsumen. Perseroan terus menjaga likuiditas dengan mempertahankan cashflow perusahaan agar tetap positif, selain itu perseroan juga terus melakukan efisiensi terhadap beban operasional. Saat ini sumber pendanaan yang dimiliki Perseroan adalah pembiayaan dari perbankan serta pendanaan dari pemegang saham, dimana saat ini Perseroan tidak memiliki sumber likuiditas yang belum digunakan.

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.

Sampai dengan diterbitkannya Prospektus ini, Perseroan memiliki modal kerja yang cukup untuk menjalankan kegiatan usahanya.

5. BELANJA MODAL

KETERANGAN	30 September		31 Desember	
	2020	2019	2018	2017
Peralatan Kantor	158	113	411	709
Kendaraan	-	160	26	-
Total	158	273	437	709

dalam Jutaan Rupiah

Belanja modal Perseroan selama periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 adalah sebesar Rp158 juta berupa penambahan peralatan kantor.

Untuk tahun 2019 dan 2018, belanja modal Perseroan berturut-turut adalah sebesar Rp273 juta dan Rp437 juta berupa penambahan peralatan kantor dan kendaraan. Untuk tahun 2017, belanja modal Perseroan adalah sebesar Rp709 juta berupa penambahan peralatan kantor.

Lebih lanjut, Perseroan tidak memiliki komitmen investasi barang modal yang material yang telah dilakukan oleh Perseroan, dimana investasi Perseroan berupa peralatan kantor dan kendaraan adalah untuk mendukung kegiatan usaha dan operasional Perseroan, terutama di proyek-proyek Perseroan.

6. JUMLAH PINJAMAN YANG MASIH TERUTANG

Berikut adalah rincian informasi terkait pinjaman dari kreditur bank Perseroan yang masih terutang:

Kreditur Bank	Plafond	Fasilitas Kredit	(dalam jutaan Rupiah)	
			Saldo per 30 September 2020	Jatuh Tempo
PT Bank Pan Indonesia Tbk	250,000	Kredit Konstruksi	143,000	21-Jun-22
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	300,000	Kredit Konstruksi	270,000	11-Feb-24
TOTAL	550,000		413,000	

Lebih lanjut, kebutuhan Perseroan atas pinjaman dari perbankan adalah bergantung pada pembangunan konstruksi proyek Perseroan, dimana Perseroan membutuhkan pinjaman dimaksud untuk membiayai konstruksi proyek Perseroan.



7. SEGMENT OPERASI

Sampai dengan diterbitkannya Prospektus ini, tidak ada segmen operasi dalam kegiatan usaha yang sedang dijalankan oleh Perseroan, mengingat sampai dengan saat ini Perseroan hanya menjalankan kegiatan usaha sebagai pengembang properti high-rise dimana seluruh proyek Perseroan berlokasi di Tangerang, Banten.

Lebih lanjut, tidak ada pembatasan yang ada terhadap kemampuan Entitas Anak untuk mengalihkan dana kepada Perseroan, namun mengingat saat ini kontribusi pendapatan dari Entitas Anak belum signifikan, Entitas Anak belum dapat memberikan kontribusi yang material terhadap kemampuan Perseroan dalam memenuhi kewajiban pembayaran tunai.

8. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL

a. Manajemen Risiko Modal

Perseroan dan Entitas Anak mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa Perseroan akan mampu untuk melanjutkan kelangsungan usaha, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas.

Struktur modal Perseroan dan Entitas Anak terdiri dari utang bank yang mencakup pinjaman, kas dan setara kas dan ekuitas yang terdiri dari ekuitas yang diatribusikan kepada pemegang saham induk dan kepentingan nonpengendali.

Direksi Perseroan dan Entitas Anak secara berkala melakukan *review* struktur permodalan Perseroan. Sebagai bagian dari review ini, Direksi mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko yang berhubungan.

dalam Jutaan Rupiah

KETERANGAN	30 September	31 Desember		
	2020	2019	2018	2017
Pinjaman	413.078	341.689	224.073	245.340
Setara kas	58.518	47.505	63.094	166.408
Pinjaman - neto	354.559	294.184	160.979	78.932
Ekuitas	176.752	38.556	228	(35.400)
Rasio Pinjaman - Neto terhadap Modal	49,85%	13,11%	0,14%	-44,85%

b. Manajemen Risiko Kredit

Risiko kredit mengacu pada risiko rekanan gagal dalam memenuhi kewajiban kontraktualnya yang mengakibatkan kerugian bagi Perseroan dan Entitas Anak.

Risiko kredit Perseroan dan Entitas Anak terutama melekat pada rekening bank, deposito berjangka, piutang usaha dan lain-lain. Perseroan dan Entitas Anak menempatkan saldo bank dan deposito berjangka pada institusi keuangan yang layak serta terpercaya. Perseroan dan Entitas Anak meminimalisasi risiko kredit atas piutang usaha yang timbul dari pembeli properti dengan mengenakan denda atas keterlambatan pembayaran, pembatalan penjualan dengan denda pembatalan dan apabila penjualan belum dilunasi tidak dilakukan serahterima unit yang dijual sehingga dapat dilakukan penjualan kembali properti dengan dikenakan klaim atas kerugian yang timbul dari penjualan kembali tersebut.

Perseroan dan Entitas Anak memiliki kebijakan untuk memperoleh pertumbuhan pendapatan yang berkelanjutan dengan meminimalkan kerugian yang terjadi karena eksposur risiko kredit. Karena itu, Perseroan dan Entitas Anak memiliki kebijakan untuk memastikan transaksi dilakukan dengan pelanggan yang memiliki sejarah dan reputasi kredit yang baik. Perseroan melakukan pengawasan secara terus menerus untuk mengurangi eksposur risiko kredit.

Nilai tercatat aset keuangan pada laporan keuangan setelah dikurangi dengan penyisihan untuk kerugian mencerminkan eksposur Perseroan terhadap risiko kredit.

c. Manajemen Risiko Likuiditas

Tanggung jawab utama manajemen risiko likuiditas terletak pada Dewan Direksi, yang telah membentuk kerangka manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk persyaratan manajemen likuiditas dan pendanaan jangka pendek, menengah dan jangka panjang Perseroan dan Entitas Anak. Perseroan dan Entitas Anak mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan simpanan dan fasilitas bank dengan terus menerus memonitor perkiraan dan arus kas aktual dan mencocokkan profil jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

Tabel Risiko Likuiditas dan Suku Bunga

Tabel berikut merinci sisa jatuh tempo kontrak untuk liabilitas keuangan non-derivatif dengan periode pembayaran yang disepakati Perseroan dan Entitas Anak. Tabel telah disusun berdasarkan arus kas yang tidak didiskontokan dari liabilitas keuangan berdasarkan tanggal terawal di mana Perusahaan dapat diminta untuk membayar. Tabel mencakup arus kas bunga dan pokok. Sepanjang arus bunga tingkat mengambang jumlah tidak didiskontokan berasal dari kurva suku bunga pada akhir periode pelaporan. Jatuh tempo kontrak didasarkan pada tanggal terawal di mana Perseroan dan Entitas Anak mungkin akan diminta untuk membayar.

dalam Jutaan Rupiah

KETERANGAN	30 September 2020			
	Kurang dari 1 tahun	1-2 tahun	Lebih dari 2 tahun	Total
Utang usaha kepada pihak ketiga	13.889	-	-	13.889
Utang lain-lain:				
Pihak berelasi	11	-	-	11
Pihak ketiga	1.637	-	-	1.637
Beban akrual	-	-	-	-
Utang pembiayaan konsumen	21	-	-	21
Utang bank	98.100	-	314.900	413.000
Total	113.659	-	314.900	428.559

KETERANGAN	31 Desember 2019			
	Kurang dari 1 tahun	1-2 tahun	Lebih dari 2 tahun	Total
Utang usaha kepada pihak ketiga	700	-	-	700
Utang lain-lain:				
Pihak berelasi	4.715	-	100.000	104.715
Pihak ketiga	1.025	-	-	1.025
Beban akrual	24.723	-	-	24.723
Utang pembiayaan konsumen	16	72	-	89
Utang bank	112.400	229.200	-	341.600
Total	143.580	229.272	100.000	472.853

KETERANGAN	31 Desember 2018			
	Kurang dari 1 tahun	1-2 tahun	Lebih dari 2 tahun	Total
Utang usaha kepada pihak ketiga	16.334	-	-	16.334
Utang lain-lain:				
Pihak berelasi	111	98.000	-	98.111
Pihak ketiga	3.263	-	-	3.263
Beban akrual	24.659	-	-	24.659
Utang pembiayaan konsumen	73	-	-	73
Utang bank	62.400	161.600	-	224.000
Total	106.840	259.600	-	366.440



KETERANGAN	31 Desember 2017			
	Kurang dari 1 tahun	1-2 tahun	Lebih dari 2 tahun	Total
Utang usaha kepada pihak ketiga	817	-	-	817
Utang lain-lain:				-
Pihak berelasi	-	98.000	-	98.000
Pihak ketiga	402	-	-	402
Beban akrual	31.985	-	-	31.985
Utang pembiayaan konsumen	123	73	-	195
Utang bank	31.200	213.944	-	245.144
Total	64.526	312.017	-	376.543

d. Manajemen Tingkat Suku Bunga

Eksposur risiko tingkat bunga berhubungan dengan jumlah aset atau liabilitas dimana pergerakan pada tingkat suku bunga dapat mempengaruhi laba setelah pajak. Risiko pada pendapatan bunga bersifat terbatas karena Perseroan dan Entitas Anak hanya bermaksud untuk menjaga saldo kas yang cukup untuk memenuhi kebutuhan operasional. Perseroan dan Entitas Anak memiliki kebijakan dalam memperoleh pembiayaan yang akan memberikan kombinasi yang sesuai tingkat suku bunga mengambang dan tingkat bunga tetap. Persetujuan dari Dewan Direksi dan Komisaris harus diperoleh sebelum Perseroan dan Entitas Anak menggunakan instrumen keuangan tersebut untuk mengelola eksposur risiko suku bunga.

Perseroan dan Entitas Anak memiliki eksposur tingkat suku bunga atas liabilitas keuangan sebagaimana yang dijabarkan dalam manajemen risiko likuiditas.

9. KEJADIAN YANG SIFATNYA LUAR BIASA DAN TIDAK BERULANG LAGI DI MASA MENDATANG

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.

10. KEJADIAN ATAU TRANSAKSI YANG TIDAK NORMAL DAN JARANG TERJADI ATAU PERUBAHAN PENTING DALAM EKONOMI YANG DAPAT MEMPENGARUHI PENDAPATAN DAN PROFITABILITAS

Sehubungan dengan terjadinya pandemi Covid-19, dimana kasus virus Covid-19 mulai masuk ke Indonesia sejak awal bulan Maret 2020 sehingga secara langsung maupun tidak langsung menyebabkan penurunan kondisi perekonomian Indonesia mulai semester II tahun 2020, dimana hal tersebut sedikit banyak berpengaruh terhadap kemampuan pelanggan Perseroan dalam melakukan pembayaran atas pembelian unit kepada Perseroan, dan pada akhirnya memberikan dampak negatif terhadap kinerja keuangan Perseroan.

Adapun hal sebagaimana disebutkan di atas tidak terlalu berpengaruh dari sisi pendapatan dan profitabilitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Audit Konsolidasian per 30 September 2020, adapun hal ini disebabkan oleh penerapan PSAK 72, dimana pendapatan baru dapat diakui setelah dilakukannya serah terima unit kepada pelanggan, sehingga pengakuan pendapatan untuk periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 masih menunjukkan peningkatan dibandingkan periode yang sama pada tahun sebelumnya karena progress serah terima atas penjualan unit pada tahun-tahun sebelumnya yang baru diserahterimakan pada tahun 2020. Namun, dampak negatif sebagaimana disebutkan di atas dapat terjadi pada pendapatan dan profitabilitas Perseroan di masa yang akan datang dalam hal kondisi pandemic COVID-19 ini terjadi dalam jangka waktu yang panjang.

11. KEBIJAKAN AKUNTANSI

Tidak terdapat perubahan kebijakan akuntansi yang diterapkan oleh Perseroan dalam penyusunan laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, selain untuk penerapan PSAK dan ISAK baru yang berlaku efektif tanggal 1 Januari 2020 seperti yang dijelaskan dalam kebijakan akuntansi terkait.

12. KEBIJAKAN PEMERINTAH DAN INSTITUSI LAINNYA YANG BERDAMPAK LANGSUNG MAUPUN TIDAK LANGSUNG TERHADAP KEGIATAN USAHA DAN INVESTASI PERSEROAN

Kebijakan pemerintah dan institusi lainnya yang berdampak langsung maupun tidak langsung terhadap kegiatan usaha Perseroan adalah sebagai berikut:

1. Kebijakan moneter seperti intervensi terhadap tingkat suku bunga acuan akan mempengaruhi ketersediaan pilihan pendanaan dan pembangunan proyek-proyek Perseroan dan/atau Entitas Anak. Intervensi terhadap tingkat suku bunga acuan mempengaruhi suku bunga kredit yang bisa diperoleh oleh pelanggan sehingga akan mempengaruhi permintaan terhadap produk-produk dari Perseroan dan/atau Entitas Anak. Lebih lanjut, perubahan tingkat suku bunga juga akan berpengaruh terhadap beban bunga yang ditanggung oleh Perseroan sehingga pada akhirnya akan berpengaruh terhadap profitabilitas Perseroan.
2. Kebijakan fiskal seperti perubahan tarif pajak baik dari segi Perseroan dan/atau Entitas Anak atau pajak pembelian properti yang pada umumnya menjadi tanggungan pelanggan akan memberikan dampak pertimbangan-pertimbangan tambahan terhadap permintaan properti dari pelanggan kepada Perseroan dan/atau Entitas Anak.
3. Perubahan kebijakan dari pemerintah pusat dan/atau pemerintah daerah terkait dengan industri properti akan memberikan dampak secara langsung terhadap Perseroan dan/atau Entitas Anak.
4. Kebijakan pemerintah pusat dan/atau pemerintah daerah terhadap perizinan dalam tahap pembangunan dan penjualan properti akan memberikan dampak terhadap kinerja Perseroan dan/atau Entitas Anak.



VII. FAKTOR RISIKO

Investasi pada saham Perseroan mengandung berbagai risiko. Sebelum memutuskan untuk berinvestasi dalam Saham Yang Ditawarkan oleh Perseroan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, calon investor diperingatkan bahwa risiko ini mungkin melibatkan Perseroan, lingkungan di mana Perseroan beroperasi, saham Perseroan dan kondisi Indonesia. Oleh karena itu, calon investor diharapkan untuk membaca, memahami dan mempertimbangkan seluruh informasi yang disajikan dalam Prospektus ini, termasuk informasi yang berkaitan dengan risiko usaha yang dihadapi oleh Perseroan dalam menjalankan kegiatan usahanya, sebelum membuat keputusan investasi yang menyangkut saham Perseroan. Seluruh risiko disajikan dalam Prospektus ini mungkin memiliki dampak negatif dan material terhadap kinerja Perseroan secara keseluruhan, termasuk kinerja operasional dan keuangan, dan mungkin memiliki dampak langsung terhadap harga perdagangan saham Perseroan, sehingga dapat mengakibatkan calon investor mungkin kehilangan seluruh atau sebagian dari investasinya. Risiko-risiko usaha dan umum yang belum diketahui Perseroan atau yang dianggap tidak material dapat juga mempengaruhi kegiatan usaha, arus kas, kinerja operasi, kinerja keuangan atau prospek usaha Perseroan.

Penjelasan mengenai risiko usaha ini berisi pernyataan perkiraan ke depan yang berhubungan dengan kejadian yang mengandung unsur kejadian dan kinerja keuangan di masa yang akan datang. Apabila terjadi perubahan kondisi perekonomian, sosial dan politik secara global, terdapat kemungkinan harga saham Perseroan di pasar modal dapat turun dan investor dapat menghadapi potensi kerugian investasi. Risiko-risiko yang diungkapkan dalam Prospektus berikut ini merupakan risiko-risiko yang material bagi Perseroan. Risiko usaha dan risiko umum telah disusun berdasarkan pembobotan risiko yang memberikan dampak paling besar hingga dampak paling kecil terhadap kinerja usaha dan kinerja keuangan Perseroan. Risiko yang tercantum dalam Prospektus ini dapat berdampak negatif dan material terhadap kegiatan usaha, arus kas, kinerja operasional, kinerja keuangan, dan prospek usaha Perseroan.

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

Risiko Penurunan Permintaan Pasar Properti

Kegiatan usaha utama Perseroan adalah mengembangkan proyek properti prospektif baik di Jakarta maupun di luar kota Jakarta yang sudah berkembang pesat. Dengan demikian kebutuhan terhadap perumahan baik Jakarta maupun di luar kota Jakarta akan selalu ada.

Lokasi sekitar Jakarta, yang tidak jauh jaraknya adalah Alam Sutera, Tangerang yang juga kini menjadi fokus Perseroan dan entitas anak dalam mengembangkan bisnisnya. Namun, terdapat risiko bahwa permintaan kebutuhan properti dapat melemah tergantung pada pertumbuhan ekonomi dan daya beli masyarakat, sehingga calon konsumen yang membeli properti untuk ditempati maupun untuk tujuan investasi akan mengalihkan investasinya ke sektor lain. Berdasarkan hal tersebut, tingkat permintaan properti dapat melemah, yang selanjutnya dapat mempengaruhi kinerja keuangan Perseroan yang pada akhirnya jumlah pendapatan dan laba Perseroan berpotensi menurun.

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

1. Risiko Persaingan Usaha

Persaingan dapat berasal dari banyaknya kompetitor yang juga sedang gencar dalam melakukan pembebasan lahan baru untuk pengembangan maupun untuk proyek baru termasuk persaingan dalam memasarkan proyek properti yang sejenis baik varian, tipe, maupun market segmentasi. Oleh karenanya, dalam hal Perseroan tidak dapat mempertahankan keunggulan kompetitifnya di tengah persaingan dengan para kompetitor Perseroan, seperti mempertahankan kualitas produk properti Perseroan sementara tetap menawarkan dengan harga kompetitif, Perseroan dapat kalah bersaing dengan para kompetitornya, dimana hal ini akan memberikan dampak negatif terhadap kinerja operasional dan keuangan 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 usaha Perseroan dapat dipengaruhi oleh perubahan dalam kebijakan dan/atau peraturan perundang-undangan terkait dengan izin usaha, uang muka minimum, dan/atau perizinan terkait lainnya, termasuk perizinan yang diperlukan oleh Perseroan untuk melakukan proyek-proyek di masa yang akan datang, termasuk proyek perumahan di Tanah Batam, yang mana dalam hal terjadi perubahan kebijakan dan/atau peraturan pemerintah yang tidak *favorable* bagi Perseroan, maka hal tersebut dapat memberikan dampak negatif material yang merugikan terhadap kegiatan usaha, pendapatan usaha dan prospek usaha Perseroan.

3. Risiko Terganggunya Pasokan Atas Ketersediaan Bahan Bangunan

Perseroan memperoleh seluruh bahan bangunan dari pemasok pihak ketiga. Dalam hal terjadi gangguan terkait ketersediaan bahan bangunan antara lain besi baja, dan atau semen, maka hal tersebut 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 Kendala Pendanaan

Dalam menyelesaikan proyek yang sedang dalam pengerjaan dan untuk membeli lahan baru, Perseroan membutuhkan dana yang cukup besar. Dalam hal Perseroan tidak memiliki dana internal yang cukup untuk menunjang kegiatan usaha Perseroan, maka hal tersebut dapat menyebabkan dampak negatif pada kegiatan usaha Perseroan, seperti terhambatnya atau terhentinya proyek yang sedang dilakukan oleh Perseroan dan tidak mampunya Perseroan untuk melakukan akuisisi lahan baru, sehingga hal tersebut dapat mempengaruhi kinerja keuangan Perseroan.

5. Risiko Kredit Konsumen

Dalam melakukan kegiatan usaha sebagai pengembang Properti, sebagian besar konsumen yang dimiliki Perseroan melakukan pembelian properti dengan menggunakan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA). Dengan banyaknya, jumlah konsumen yang melakukan pembelian Properti dengan menggunakan KPA. Oleh karenanya, Perseroan memiliki risiko kredit konsumen, dimana dalam hal terjadi kegagalan pembayaran cicilan dari konsumen, maka hal tersebut akan memberikan dampak negatif terhadap kinerja operasional dan keuangan Perseroan.

6. Risiko Keterbatasan Lahan

Dalam melakukan kegiatan usahanya, Perseroan selalu memiliki kebutuhan akan lahan baru untuk melakukan pengembangan Propertinya. Dalam melakukan akuisisi lahan baru, Perseroan selalu memilih lahan terbaik dengan lokasi yang strategis sehingga Properti yang dikembangkan oleh Perseroan akan diminati oleh calon konsumen. Namun dalam prakteknya, lokasi yang baik dan strategis di daerah perkotaan secara umum sudah dimiliki oleh pihak yang berkepentingan dengan harga yang tinggi. Ketidak mampuan Perseroan untuk memiliki lahan baru dengan lokasi yang baik dan strategis akan membuat kegiatan usaha Perseroan terganggu.

7. Risiko Sebagian Atau Seluruh Rencana Proyek Perseroan Tidak Dapat Diselesaikan Atau Mengalami Keterlambatan

Keterlambatan atau kegagalan dalam melakukan pengembangan proyek properti dapat disebabkan oleh berbagai faktor seperti tidak tersedianya bahan bangunan, dana kurang untuk melakukan pembangunan, permintaan pasar yang menurun, kendala izin untuk melakukan pembangunan, dan lain-lain. Dalam melakukan pembangunan, sangat diperlukan proses indentifikasi untuk kelayakan dari proyek pembangunan properti. Dalam hal Perseroan melakukan kesalahan dalam melakukan indentifikasi dari faktor-faktor yang dapat mempengaruhi pengembangan proyek properti, maka pengembangan proyek properti dapat tertunda atau gagal.



8. Risiko Ketergantungan terhadap Kontraktor

Perseroan menjalankan kegiatan usaha utama dalam bidang *real estate* dan pengembangan property, dimana Perseroan menunjuk kontraktor dalam pelaksanaan konstruksi dan pengadaan barang untuk proyek Perseroan. Dalam hal di tengah proses konstruksi kinerja kontraktor yang ditunjuk tidak sebaik yang diharapkan, maka hal ini dapat menyebabkan keterlambatan penyelesaian proyek Perseroan, dimana hal tersebut dapat memberikan dampak negatif terhadap reputasi Perseroan kepada *stakeholders* Perseroan, terutama pelanggan Perseroan, dan pada akhirnya hal tersebut dapat memberikan dampak negatif terhadap kinerja operasional dan keuangan Perseroan.

9. Risiko Likuiditas

Perseroan memperoleh pendanaan dari kreditur Bank Perseroan untuk membiayai biaya konstruksi proyek-proyek Perseroan. Perseroan memiliki arus kas operasi negatif pada seluruh periode laporan keuangan Perseroan sebagaimana tertera dalam Prospektus ini, dimana per 30 September 2020, arus kas bersih dari aktivitas operasi adalah sebesar negatif Rp 76.705 juta. Tidak hanya itu, Perseroan juga memiliki Gearing Ratio yang cukup tinggi, yaitu 2,33x per 30 September 2020, serta *Debt Service Coverage Ratio* yang rendah, yaitu hanya 0,31x per 30 September 2020. Oleh karenanya, Perseroan menghadapi risiko *default*, dimana Perseroan tidak mampu untuk membayar kewajiban keuangannya di masa yang akan datang, baik kewajiban pokok maupun kewajiban bunga pinjaman dalam hal Perseroan tidak mampu melakukan penjualan unit yang cukup di masa yang akan datang. Dalam hal ini terjadi, hal ini akan memberikan dampak negatif terhadap kinerja operasional dan keuangan Perseroan.

10. Risiko Perlambatan Penjualan

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, sebagian besar pendapatan Perseroan berasal dari hasil penjualan unit-unit proyeknya, yaitu unit apartemen, unit kantor, unit SOHO (*Small Office Home Office*), dan kios komersial, dimana secara historis Perseroan memperoleh hasil penjualan unit yang cukup tinggi. Namun, Perseroan tidak dapat menjamin di masa yang akan datang Perseroan akan selalu dapat memperoleh penjualan unit yang memuaskan, dimana jika hal tersebut terjadi, hal tersebut akan memberikan dampak negatif terhadap kinerja operasional dan keuangan Perseroan.

11. Risiko Penagihan Pembayaran Dari Pelanggan

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, sebagian besar pelanggan Perseroan melakukan pembayaran pembelian unit secara bertahap (cicilan). Oleh karenanya, Perseroan memiliki risiko atas penagihan pembayaran dari pelanggan yang disebabkan oleh keterlambatan dan/atau tidak dibayarkannya cicilan dari pelanggan yang akan berdampak pada arus kas, profitabilitas, dan piutang bermasalah. Perseroan telah berupaya untuk mengatur sistem pembayaran dari sebagian besar pelanggan Perseroan namun tidak terdapat kepastian bahwa sebagian besar pelanggan akan melakukan pembayaran tepat pada waktunya. Adapun Perseroan sedikit banyak bergantung pada arus kas yang diperoleh dari pelanggan oleh karenanya keterlambatan pembayaran dari pelanggan dapat memberikan dampak negatif terhadap kinerja operasional dan keuangan Perseroan.

12. Risiko Penurunan Nilai Persediaan

Perseroan memiliki persediaan aset real estate sehubungan dengan proyek-proyek yang dimiliki oleh Perseroan. Nilai persediaan dimaksud dapat mengalami penurunan nilai dan jika penurunan nilai tersebut terjadi, maka penurunan nilai tersebut akan dibebankan dalam laba rugi Perseroan, dimana jika hal tersebut terjadi, maka hal tersebut akan memberikan dampak negatif terhadap profitabilitas dan kinerja keuangan Perseroan.

C. RISIKO UMUM

1. Risiko Kondisi Perekonomian Secara Makro

Penjualan properti sebagai sumber utama pendapatan perseroan sangat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi makro. Dalam hal kondisi ekonomi makro dalam keadaan yang tidak baik, maka hal tersebut akan mengakibatkan penurunan pada penjualan properti dari Perseroan. Dilain sisi, kondisi ekonomi makro negara Indonesia juga dipengaruhi oleh berbagai faktor. Berikut adalah faktor-faktor yang dapat mempengaruhi kondisi ekonomi makro:

- Ketidakpastian politik, sosial dan ekonomi;
- Volatilitas nilai tukar mata uang rupiah dengan mata uang negara lain;
- Perang, terorisme dan konflik sipil;
- Intervensi kebijakan pemerintah pada perdagangan barang yang meliputi bea cukai, proteksionisme dan subsidi;
- Perubahan peraturan, dan perpajakan terkait dengan industri properti;
- Perkembangan infrastruktur transportasi, energi dan infrastruktur lain; dan
- Kualitas sumber daya manusia.

Lebih lanjut, sehubungan dengan terjadinya pandemi Covid-19, dimana kasus virus Covid-19 mulai masuk ke Indonesia sejak awal bulan Maret 2020 sehingga menyebabkan pemberlakuan pembatasan sosial dan beberapa kebijakan pemerintah lainnya dalam rangka mencegah penyebaran virus Covid-19 dimaksud yang pada akhirnya menyebabkan perlambatan kegiatan ekonomi di beberapa sektor usaha di Indonesia dan perlambatan ekonomi Indonesia secara umum yang dapat memberikan dampak negatif terhadap kinerja keuangan Perseroan.

Perseroan mungkin tidak dapat memprediksi risiko-risiko terkait dengan politik dan sosial yang dari waktu ke waktu dapat mengalami perubahan drastis dan oleh karena itu, informasi yang tercantum dalam Prospektus ini

2. Risiko Kenaikan Tingkat Suku bunga

Kenaikan suku bunga dapat berdampak negatif bagi kegiatan usaha Perseroan, karena kenaikan suku bunga akan mengakibatkan meningkatnya biaya pinjaman yang pada akhirnya dapat berdampak pada penurunan laba bersih Perseroan. Selain itu juga berakibat pada meningkatnya biaya yang dikeluarkan Perseroan untuk memperoleh pendanaan baru untuk pengembangan usaha baik untuk modal kerja maupun untuk belanja modal.

3. Risiko Kepatuhan terhadap Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku

Dalam melakukan kegiatan usaha sebagai pengembang properti, Perseroan harus melakukan pemenuhan izin dan peraturan yang berlaku. Pemenuhan izin dan peraturan yang berlaku dapat berkaitan dengan berbagai hal seperti lingkungan, kesehatan, ketenagakerjaan, perpajakan, keamanan, dan lain-lain. Dalam hal, Perseroan lalai dalam memenuhi semua izin dan peraturan yang berlaku, maka Perseroan dapat dikenakan sanksi seperti denda, hukuman, penarikan produk, dan saksi lainnya yang dapat membuat proyek dalam pengembangan oleh Perseroan menjadi tertunda atau teragalkan.

4. Risiko Tuntutan atau Gugatan Hukum

Risiko tuntutan atau gugatan hukum merupakan risiko yang timbul akibat kelalaian atau wanprestasi atas perjanjian yang mengikat Perseroan atau pelanggaran yang dilakukan oleh Perseroan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga memunculkan tuntutan hukum dari pihak ketiga ataupun dengan pihak lain yang terikat dalam perjanjian tersebut. Perjanjian yang dimiliki Perseroan dapat meliputi perjanjian kontrak dengan kontraktor dan pelanggan Perseroan. Dalam hal Perseroan memperoleh tuntutan atau gugatan hukum dan Perseroan tidak dapat menyelesaikan tuntutan atau gugatan hukum dimaksud, maka hal tersebut akan memberikan dampak negatif terhadap reputasi serta kinerja Perseroan.



D. RISIKO BAGI INVESTOR

1. Risiko Tidak Likuidnya Saham Yang Ditawarkan Pada Penawaran Umum Perdana Saham

Meskipun Perseroan akan mencatatkan sahamnya di BEI, tidak ada jaminan bahwa pasar untuk saham Perseroan yang diperdagangkan tersebut akan aktif atau likuid, karena terdapat kemungkinan mayoritas pemegang saham tidak memperdagangkan sahamnya di Pasar Sekunder.

2. Risiko Fluktuasi Harga Saham Perseroan

Setelah Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan, harga saham akan ditentukan sepenuhnya oleh tingkat penawaran dan permintaan Investor di BEI. Perseroan tidak dapat memprediksi tingkat fluktuasi harga saham Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham. Berikut beberapa faktor yang dapat mempengaruhi pergerakan harga saham Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham:

- Perbedaan antara realisasi kinerja Perseroan dengan yang diekspektasikan para Investor;
- Perubahan rekomendasi para analis pasar modal;
- Perubahan kondisi perekonomian Indonesia;
- Perubahan kondisi politik Indonesia;
- Penjualan saham oleh pemegang saham mayoritas Perseroan atau pemegang saham lain yang memiliki tingkat kepemilikan signifikan; dan
- Faktor-faktor lain yang dapat mempengaruhi kinerja keuangan dan prospek usaha Perseroan.

3. Risiko Kebijakan Dividen

Pembagian dividen diputuskan berdasarkan keputusan RUPS tahunan yang mengacu pada laporan keuangan Perseroan, dengan mempertimbangkan:

- Perolehan laba bersih
- Jika terjadi kerugian bersih, maka hal tersebut akan menjadi pertimbangan RUPS untuk tidak membagikan dividen;
- Kebutuhan untuk modal kerja dan belanja modal di masa yang akan datang; dan
- Kebutuhan untuk pengembangan usaha di masa yang akan datang.

MITIGASI RISIKO

Keterangan mengenai mitigasi dari masing-masing risiko usaha Perseroan telah diungkapkan pada Bab IX pada Prospektus ini.

PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA PERSEROAN TELAH MENGUNGKAPKAN SEMUA RISIKO UMUM DAN RISIKO USAHA YANG DISUSUN BERDASARKAN BOBOT RISIKO TERHADAP KEGIATAN USAHA DAN KINERJA KEUANGAN PERSEROAN.

VIII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Sampai dengan efektifnya Pernyataan Pendaftaran, tidak terdapat kejadian penting yang mempunyai dampak material terhadap posisi dan kinerja keuangan Perseroan yang terjadi setelah tanggal Laporan Auditor Independen tertanggal 7 Mei 2021 atas laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain Perseroan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan dengan opini tanpa modifikasi yang ditandatangani oleh Raynold Nainggolan (Ijin Akuntan Publik No. AP.1317).

Keberadaan Laporan Keuangan Interim

Dalam rangka memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Surat dari OJK No. S-101/D.04/2020 tanggal 24 Maret 2020 perihal Perpanjangan Jangka Waktu Berlakunya Laporan Keuangan dan Laporan Penilaian di Pasar Modal, Perpanjangan Masa Penawaran Awal dan Penundaan/Pembatalan Penawaran Umum, Perseroan telah mengungkapkan Ikhtisar Data Keuangan Penting Perseroan per tanggal 31 Desember 2020 pada Bab V Prospektus ini, dimana ikhtisar data keuangan penting dimaksud diambil dari informasi keuangan yang menjadi tanggung jawab manajemen Perseroan serta tidak diaudit atau direview oleh Akuntan Publik.

Fakta Material Terkait Laporan Keuangan Interim

Tidak terdapat perubahan yang material dalam Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan per tanggal 31 Desember 2020.



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

A. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN

1. Riwayat Singkat Perseroan

a. Pendirian Perseroan

Perseroan didirikan dengan nama PT Trinitas Dinamik sesuai dengan Akta Pendirian Perseroan No. 8 tanggal 13 Desember 2013 yang dibuat di hadapan Herna Gunawan, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang. Akta pendirian tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-02509.AH.01.01.Tahun2014 tertanggal 17 Januari 2014, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan dengan No. AHU-0004597.AH.01.09.Tahun 2014 tanggal 17 Januari 2014 ("**Akta Pendirian**").

Perseroan berkantor pusat di Jl. Perseroan berkantor Pusat di Jl. Letjen S. Parman APL Tower Lantai 10, Unit T9, Kelurahan Tanjung Duren, Kecamatan Grogol, Jakarta Barat, DKI Jakarta.

Berdasarkan Akta Pendirian Perseroan, maka struktur permodalan dan komposisi susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 1.000.000,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	77.000	77.000.000.000,-	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
1. PT Kunci Daud Indonesia	16.470	16.470.000.000,-	61,0
2. PT Panca Agung Gemilang	5.400	5.400.000.000,-	20,0
3. PT Valtos Globalindo	2.700	2.700.000.000,-	10,0
4. PT Jaya Sukses Propertindo	2.430	2.430.000.000,-	9,0
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	27.000	27.000.000.000,-	100,0
Saham dalam Portepel	50.000	50.000.000.000,-	

Akta Pendirian Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan dan terakhir diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 41 tanggal 29 April 2021, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0275114 tanggal 29 April 2021, serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0079137.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 29 April 2021 ("**Akta No. 41/29 April 2021**").

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan adalah sebagai berikut:

Kegiatan Usaha Utama:

Menjalankan usaha di bidang 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.

Untuk menunjang kegiatan usaha utama Perseroan sebagaimana dimaksud di atas, maka Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha penunjang sebagai berikut:

Kegiatan Usaha Penunjang:

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.

Kegiatan Usaha di atas tersebut, telah disesuaikan dengan Peraturan Kepala Badan Pusat Statistik Republik Indonesia No. 19 Tahun 2017 tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia.

Sejak Perseroan berdiri, kegiatan usaha utama Perseroan adalah *Real Estate* dan Pengembangan Properti.

b. Struktur Permodalan Perseroan

Pada saat diterbitkannya Prospektus ini, berikut adalah struktur permodalan dan komposisi susunan pemegang saham Perseroan:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 25,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	24.223.520.000	605.588.000.000,-	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
1. PT Perintis Trinitas Properti Tbk	1.097.261.584	27.431.539.600,-	18,1
2. PT Panca Agung Gemilang	430.299.956	10.757.498.900,-	7,1
3. PT Valtos Globalindo	205.588.000	5.139.700.000,-	3,4
4. PT Kharisma Investasi Berjaya	215.160.976	5.379.024.400,-	3,6
5. Vincent Yo	107.569.484	2.689.237.100,-	1,8
6. PT Agung Perkasa Investindo	4.000.000.000	100.000.000.000,-	66,1
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	6.055.880.000	151.397.000.000,-	100,00
Saham dalam Portepel	18.167.640.000	454.191.000.000,-	

c. Perkembangan Kepemilikan Saham Perseroan

Perkembangan riwayat permodalan dan kepemilikan saham Perseroan 3 (tiga) tahun terhitung sejak 2017 sampai dengan tanggal diterbitkannya Prospektus ini adalah sebagai berikut:

Tahun 2017

Pada Tahun 2017 tidak terdapat perubahan struktur permodalan ataupun pemegang saham, oleh karena susunan struktur permodalan dan pemegang saham masih mengacu pada Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham di Luar Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan No. 3 tanggal 15 Desember 2016, yang dibuat di hadapan Herna Gunawan, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan NoNo. AHU-AH.01.03-0108939 tanggal 19 Desember 2016 serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0150930.AH.01.11.Tahun 2016 tanggal 19 Desember 2016 (**"Akta No. 3/15 Desember 2016"**). Adapun struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:



Keterangan	Nilai Nominal Rp. 1.000.000,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	77.000	77.000.000.000,-	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
1. PT Perintis Trinitas Properti	13.770	13.770.000.000,-	51,0
2. PT Panca Agung Gemilang	5.400	5.400.000.000,-	20,0
3. PT Valtos Globalindo	1.350	1.350.000.000,-	5,0
4. Kevin Jong	2.700	2.700.000.000,-	10,0
5. Vincent Yo	1.350	1.350.000.000,-	5,0
6. Perseroan	2.430	2.430.000.000,-	9,0
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	27.000	27.000.000.000,-	100,0
Saham dalam Portepel	50.000	50.000.000.000,-	

Perubahan susunan pemegang saham sehingga menjadi sebagaimana diuraikan di atas terjadi karena adanya pengalihan saham melalui jual-beli dari Vincent Yo kepada PT Valtos Globalindo sebanyak 1.350 saham dibuktikan dengan Akta Jual Beli Saham Perseroan No. 4 tanggal 15 Desember 2016, yang dibuat di hadapan Herna Gunawan, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang antara PT Valtos Globalindo sebagai Penjual dengan Vincent Yo sebagai Pembeli 1.350 saham Perseroan. Akta No. 3/15 Desember 2016 sebagaimana diuraikan di atas hanya mengubah susunan pemegang saham Perseroan tanpa mengubah struktur permodalan Perseroan, maka dari itu struktur permodalan Perseroan tetap mengacu kepada Akta Pendirian Perseroan yang adalah sebagai berikut:

Permodalan	Nilai Nominal Rp. 1.000.000,- per saham	
	Saham	Jumlah Nominal (Rp)
Modal Dasar	77.000	77.000.000.000,-
Modal Ditempatkan dan Disetor	27.000	27.000.000.000,-
Modal dalam Portepel	50.000	50.000.000.000,-

Jumlah modal ditempatkan dan disetor, yaitu Rp. 27.000.000.000,- (dua puluh tujuh miliar Rupiah) yang terbagi atas 27.000 (dua puluh tujuh ribu) saham sebagaimana diuraikan pada tabel di atas, termasuk diantaranya terdapat 2.430 (dua ribu empat ratus tiga puluh) saham yang dikuasai sendiri oleh Perseroan melalui pembelian kembali 2.430 (dua ribu empat ratus tiga puluh) saham dari PT Jaya Sukses Propertindo sebagaimana telah diuraikan pada Catatan pada angka 1 di bawah terkait Riwayat penguasaan saham sendiri oleh Perseroan.

Tahun 2018

Pada tahun 2018 tidak terdapat perubahan struktur permodalan ataupun kepemilikan saham di Perseroan, sehingga tetap merujuk pada susunan struktur permodalan dan kepemilikan saham pada Akta No. 3/15 Desember 2016.

Tahun 2019

Dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun terakhir sebelum pernyataan pendaftaran Perseroan, tidak terdapat perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham pada tahun 2017 dan 2018. Sejak tahun 2019 sampai saat ini struktur permodalan Perseroan telah mengalami perubahan sebanyak 2 (dua) kali, sedangkan susunan pemegang saham Perseroan telah mengalami perubahan sebanyak 6 (enam) kali, sehingga riwayat struktur permodalan serta susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

1. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan No. 23 tanggal 22 Februari 2019, yang dibuat di hadapan Satri Yani, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang, yang telah diberitahukan perubahan anggaran dasar kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan (i) Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0109530 tanggal 22 Februari 2019 dan (ii) Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0109520 tanggal 22 Februari 2019, serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0030200.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 22 Februari 2019 ("**Akta No. 23/22 Februari 2019**"), para pemegang saham Perseroan telah menerima dan menyetujui penambahan modal ditempatkan dan

disetor sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar Rupiah) yang terbagi atas 3.000 (tiga ribu) saham dengan cara setoran tunai. Sehingga, modal ditempatkan dan modal disetor dalam Perseroan yang semula sebesar Rp 27.000.000.000,- (dua puluh tujuh miliar Rupiah), menjadi sebesar Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh miliar Rupiah) yang terbagi atas 30.000 (tiga puluh ribu) saham.

Peningkatan modal ditempatkan dan disetor tersebut diambil bagian oleh masing-masing para pemegang saham Perseroan dan Perseroan sendiri dengan uraian sebagai berikut:

- PT Perintis Trinitas Properti sebanyak 1.530 saham dengan nilai nominal sebesar Rp. 1.530.000.000,- (satu miliar lima ratus tiga puluh juta Rupiah);
- PT Panca Agung Gemilang sebanyak 600 saham dengan nilai nominal sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah);
- PT Valtos Globalindo sebanyak 150 saham dengan nilai nominal sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta Rupiah);
- Perseroan sebanyak 270 saham dengan nilai nominal sebesar Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta Rupiah);
- Kevin Jong sebanyak 300 saham dengan nilai nominal sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah); dan
- Vincent Yo sebanyak 150 saham dengan nilai nominal sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta Rupiah).

Catatan: Penyetoran yang dilakukan oleh pemegang saham Perseroan telah disetor sebagaimana terefleksi pada mutasi rekening Perseroan, kecuali saham yang diambil bagian sendiri oleh Perseroan.

Dengan adanya penambahan modal ditempatkan dan disetor tersebut di atas, struktur permodalan dan komposisi pemegang saham Perseroan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 1.000.000,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	77.000	77.000.000.000,-	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
1. PT Perintis Trinitas Properti	15.300	15.300.000.000,-	51,0
2. PT Panca Agung Gemilang	6.000	6.000.000.000,-	20,0
3. PT Valtos Globalindo	1.500	1.500.000.000,-	5,0
4. Kevin Jong	3.000	3.000.000.000,-	10,0
5. Vincent Yo	1.500	1.500.000.000,-	5,0
6. Perseroan	2.700	2.700.000.000,-	9,0
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	30.000	30.000.000.000,-	100,0
Saham dalam Portepel	47.000	47.000.000.000,-	

Jumlah modal ditempatkan dan disetor, yaitu Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh miliar Rupiah) yang terbagi atas 30.000 (tiga puluh ribu saham) sebagaimana diuraikan pada tabel di atas termasuk diantaranya terdapat 2.700 (dua ribu tujuh ratus) saham yang dikuasai sendiri oleh Perseroan melalui: (i) pembelian kembali 2.430 (dua ribu empat ratus tiga puluh) saham dari PT Jaya Sukses Propertindo berdasarkan Akta No. 6/2 Agustus 2016; dan (ii) pengambilan bagian sendiri oleh Perseroan sebanyak 270 (dua ratus tujuh puluh saham) melalui Akta No. 23/22 Februari 2019 sebagaimana telah diuraikan di atas.

**Catatan:**

Berikut ini adalah riwayat penguasaan saham sendiri oleh Perseroan:

- 1) Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Yang Diambil Diluar Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (Sirkulair) Perseroan No. 6 tanggal 13 Juli 2016, yang dibuat di hadapan Dian Oktarina, S.H., M.Kn., Notaris di Tangerang Selatan, sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0068393 tanggal 2 Agustus 2016, serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0089570.AH.01.11.Tahun 2016 tanggal 2 Agustus 2016 ("**Akta No. 6/13 Juli 2016**"), Perseroan membeli kembali 2.430 (dua ribu empat ratus tiga puluh) saham dengan harga sebesar Rp. 5.103.000.000,- (lima miliar seratus tiga juta Rupiah) dari PT Jaya Sukses Propertindo, yang mana pada saat itu nilai nominal per saham adalah Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah). Sehingga, Perseroan menguasai 2.430 (dua ribu empat ratus tiga puluh) saham atau sebesar Rp. 2.430.000.000,- (dua miliar empat ratus tiga puluh ribu Rupiah).

Sesuai dengan Akta No. 23/22 Februari 2019, Perseroan kembali mengambil bagian 270 saham dengan nilai nominal sebesar Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta Rupiah). Sehingga, total saham yang dikuasai oleh Perseroan adalah 2.700 (dua ribu tujuh ratus) saham sebagaimana telah diuraikan pada tabel komposisi pemegang saham di atas.

- 2) Dengan pembelian kembali saham oleh Perseroan sebagaimana diuraikan pada angka 1 di atas memberikan implikasi bahwa Perseroan menguasai saham miliknya sendiri.

Sesuai dengan Pasal 40 UUPT, saham yang dikuasai Perseroan tidak dapat digunakan untuk mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham dan tidak diperhitungkan dalam menentukan jumlah kuorum yang harus dicapai sesuai dengan ketentuan UU No. 40/2007 dan/atau Anggaran Dasar Perseroan, sehingga Perseroan tidak bisa dianggap sebagai salah satu pemegang saham Perseroan dan sesuai ketentuan Pasal 40 ayat (2) UU No. 40/2007 saham yang dibeli kembali juga tidak berhak mendapat pembagian dividen.

Bahwa sesuai pernyataan para pemegang saham Perseroan dalam Keputusan Para Pemegang Saham tanggal 19 Maret 2021 sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 16 tanggal 19 Maret 2021, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur yang telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0240479 tanggal 16 April 2021, serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0070107.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 16 April 2021 dan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 41 tanggal 29 April 2021, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0275114 tanggal 29 April 2021, serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0079137.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 29 April 2021 ("**Keputusan Ratifikasi**"), selama periode dimana Perseroan menguasai saham, Perseroan menyatakan bahwa: (a) tidak pernah menerima manfaat layaknya pemegang saham untuk mendapatkan dividen dan (b) Perseroan pernah beberapa kali ikut menandatangani keputusan pemegang saham sebagaimana termaktub pada (i) Akta No. 23/22 Februari 2019; (ii) Akta No. 308/30 Oktober 2019; dan (iii) Akta 7/1 November 2019. Mengingat penandatanganan keputusan pemegang saham tersebut telah dilakukan oleh Perseroan, maka para pemegang saham Perseroan sepakat untuk tidak menghitung tanda tangan Perseroan sebagai bagian dari suara pemegang saham yang diperlukan untuk mengambil keputusan di dalam keputusan pemegang saham yang diratifikasi melalui Keputusan Ratifikasi tersebut.

Dengan turut sertanya Perseroan dalam menandatangani keputusan pemegang saham tersebut, kuorum yang dibutuhkan untuk sah nya keputusan pemegang saham telah dipenuhi dengan telah ditandatanganinya keputusan pemegang saham tersebut oleh pemegang saham Perseroan lainnya yang sah dimana telah mewakili 100% (seratus persen) pemegang saham Perseroan di luar saham yang dikuasai oleh Perseroan sendiri. Sehingga, keputusan pemegang saham tetap berlaku sah dan mengikat karena telah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 91 UUPT.

- 3) Persetujuan para pemegang saham Perseroan yang menyetujui penambahan modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan sebanyak 3.000 (tiga ribu) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar Rupiah), dimana dari jumlah keseluruhan penambahan modal tersebut termasuk diantaranya yaitu sebanyak 270 (dua ratus tujuh puluh) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta Rupiah) diambil bagian sendiri oleh Perseroan tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 36 ayat (1) UUPT dimana Perseroan dilarang mengeluarkan saham untuk dimiliki sendiri ("**Penambahan Modal Sendiri**"). Saham yang merupakan Penambahan Modal Sendiri telah dikeluarkan dan diterbitkan oleh Perseroan pada saat keputusan para pemegang saham sebagaimana termaktub dalam Akta No. 23/22 Februari 2019, sesuai ketentuan Pasal 23 ayat (2) UUPT Penambahan Modal Sendiri tersebut mulai berlaku sejak tanggal 22 Februari 2019 sebagai tanggal diterbitkannya surat penerimaan pemberitahuan perubahan anggaran dasar oleh Menteri, yaitu sesuai Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0109530 tanggal 22 Februari 2019.

Berdasarkan Keputusan Ratifikasi, PT Perintis Trinitas Properti Tbk, PT Panca Agung Gemilang, PT Valtos Globalindo, Kevin Jong, Vincent Yo pada tanggal 25 Februari 2021 telah melakukan penyetoran setoran modal sebesar Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta Rupiah) ke dalam rekening Perseroan ("**Setoran**") untuk membayar kekurangan harga pembayaran atas 2.700.000 (dua juta tujuh ratus ribu) saham sebesar Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta Rupiah) yang merupakan bagian dari total transaksi pembelian 27.000.000 (dua puluh tujuh juta) saham dari Perseroan pada bulan November 2019 kepada pemegang saham saat itu sesuai keputusan para pemegang saham Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta No. 7/1 November 2019.

Sehubungan dengan kelalaian Direksi yang tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 36 ayat (1) UUPT maka sesuai ketentuan Pasal 97 ayat (3) UUPT, Direksi Perseroan akan bertanggung jawab penuh secara pribadi atas kerugian yang diderita oleh Perseroan sebagai akibat dari kemungkinan adanya tuntutan dari pihak ketiga tersebut terhadap Perseroan. Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 10 Mei 2021, Direksi menyatakan belum adanya tuntutan atau kerugian dari pihak ketiga yang timbul dan disebabkan oleh mengeluarkan saham untuk dimiliki sendiri.

2. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan di Luar Rapat Umum Pemegang Saham No. 308 tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat di hadapan Desra Natasha WN, S.H., M.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang Selatan yang telah mendapat persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0089619.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 1 November 2019, dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0354154 tanggal 1 November 2019, serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0209159.AH.01.11. Tahun 2019 tanggal 1 November 2019 ("**Akta No. 308/30 Oktober 2019**"), para pemegang saham Perseroan telah memutuskan dan menyetujui untuk mengubah nilai nominal masing-masing saham dalam Perseroan yang semula bernilai Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) per lembar saham menjadi Rp. 100,- (seratus Rupiah) per lembar saham.

Dengan adanya perubahan nilai nominal saham tersebut, maka komposisi pemegang saham Perseroan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 100,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	770.000.000	77.000.000.000,-	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
1. PT Perintis Trinitas Properti	153.000.000	15.300.000.000,-	51,0
2. PT Panca Agung Gemilang	60.000.000	6.000.000.000,-	20,0
3. PT Valtos Globalindo	15.000.000	1.500.000.000,-	5,0
4. Kevin Jong	30.000.000	3.000.000.000,-	10,0
5. Vincent Yo	15.000.000	1.500.000.000,-	5,0
6. Perseroan	27.000.000	2.700.000.000,-	9,0
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	300.000.000	30.000.000.000,-	100,0
Saham dalam Portepel	470.000.000	47.000.000.000,-	



Oleh karena perubahan nilai nominal masing-masing saham melalui Akta No. 308/30 Oktober 2019 tidak mengubah struktur permodalan Perseroan, maka dari itu struktur permodalan Perseroan tetap merujuk kepada Akta No. 23/22 Februari 2019. Jumlah modal ditempatkan dan disetor, yaitu Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh miliar Rupiah) yang terbagi atas 300.000.000 (tiga ratus juta) saham sebagaimana diuraikan pada tabel di atas termasuk diantaranya terdapat 27.000.000 (dua puluh tujuh juta) saham yang dikuasai sendiri oleh Perseroan melalui: (i) pembelian kembali saham PT Jaya Sukses Propertindo yang awalnya 2.430 (dua ribu empat ratus tiga puluh) saham dan saat ini menjadi 24.300.000 (dua puluh empat juta tiga ratus ribu) saham; dan (ii) pengambilan bagian sendiri oleh Perseroan sebanyak 270 (dua ratus tujuh puluh) saham melalui Akta No. 23/22 Februari 2019 sebagaimana telah diuraikan di atas dan saat ini menjadi 2.700.000 (dua juta tujuh ratus ribu) saham.

3. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan di Luar Rapat Umum Pemegang Saham No. 7 tanggal 1 November 2019 yang telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0354288 tertanggal 1 November 2019, serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0209416.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 1 November 2019 ("**Akta No. 7/1 November 2019**"), para pemegang saham Perseroan telah memutuskan dan menyetujui untuk mengalihkan saham yang dikuasai Perseroan sebanyak 27.000.000 saham dengan cara jual-beli secara tunai kepada pihak-pihak sebagai berikut:
- PT Perintis Trinitas Properti sebanyak 7.116.279 (tujuh juta seratus enam belas juta dua ratus tujuh puluh sembilan) saham;
 - PT Panca Agung Gemilang sebanyak 2.790.698 (dua juta tujuh ratus sembilan puluh ribu enam ratus sembilan puluh delapan) saham;
 - PT Valtos Globalindo sebanyak 15.000.000 (lima belas juta) saham;
 - Kevin Jong sebanyak 1.395.349 (satu juta tiga ratus sembilan puluh lima ribu tiga ratus empat puluh sembilan) saham; dan
 - Vincent Yo sebanyak 697.674 (enam ratus sembilan puluh tujuh ribu enam ratus tujuh puluh empat) saham.

Dengan adanya pengalihan saham, maka susunan pemegang saham menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 100,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	770.000.000	77.000.000.000,-	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
1. PT Perintis Trinitas Properti	160.116.279	16.011.627.900,-	53,4
2. PT Panca Agung Gemilang	62.790.698	6.279.069.800,-	20,9
3. PT Valtos Globalindo	30.000.000	3.000.000.000,-	10,0
4. Kevin Jong	31.395.349	3.139.534.900,-	10,5
5. Vincent Yo	15.697.674	1.569.767.400,-	5,2
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	300.000.000	30.000.000.000,-	100,0
Saham dalam Portepel	470.000.000	47.000.000.000,-	

Catatan: Perseroan menguasai saham miliknya sendiri melalui Akta No. 6/13 Juli 2016 dan mengalihkan seluruh saham tersebut melalui Akta No. 7/1 November 2019. Namun, penjualan kembali sebagaimana telah diputuskan para pemegang saham dalam Akta No. 7/1 November 2019 tersebut dilakukan oleh Perseroan setelah lewat jangka waktu 3 (tiga) tahun yang merupakan batas waktu saham yang dapat dimiliki sendiri oleh Perseroan sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (4) UUPT. Sehubungan dengan kelalaian dari Direksi Perseroan yang tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (4) UUPT, tidak terdapat sanksi yang diatur secara tegas oleh UUPT. Namun, demikian apabila kelalaian ini menimbulkan kerugian, maka sesuai ketentuan Pasal 97 ayat (3) UUPT, Direksi Perseroan akan bertanggung jawab penuh secara pribadi atas kerugian yang diderita oleh Perseroan.

Tahun 2020

Struktur permodalan, susunan pemegang saham dan kepemilikan saham Perseroan pada tahun 2020 adalah sebagaimana dinyatakan dalam akta berikut ini:

1. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 37 tanggal 28 September 2020, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, yang telah mendapat persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0071085.01.02.Tahun 2020 tanggal 16 Oktober 2020, dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0398828 tanggal 16 Oktober 2020, serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0174937.AH.01.11. Tahun 2020 tanggal 16 Oktober 2020 ("**Akta No. 37/28 September 2020**"), para pemegang saham telah memutuskan dan menyetujui sebagai berikut:

- a. Penambahan modal dasar Perseroan sebesar Rp. 528.588.000.000,- (lima ratus dua puluh delapan miliar lima ratus delapan puluh delapan juta Rupiah).

Sehingga, modal dasar Perseroan yang semula Rp. 77.000.000.000,- (tujuh puluh tujuh miliar Rupiah) menjadi Rp. 605.588.000.000,- (enam ratus lima miliar lima ratus delapan puluh delapan juta Rupiah) yang terbagi atas 6.055.880 (enam miliar lima puluh lima juta delapan ratus delapan puluh ribu) saham; dan

- b. Penambahan modal ditempatkan dan modal disetor dalam Perseroan sebesar Rp. 121.397.000.000,- (seratus dua puluh satu miliar tiga ratus sembilan puluh tujuh juta Rupiah).

Sehingga, modal ditempatkan dan modal disetor dalam Perseroan yang semula Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh miliar Rupiah) menjadi Rp. 151.397.000.000,- (seratus lima puluh satu miliar tiga ratus sembilan puluh tujuh juta Rupiah).

Penambahan modal ditempatkan dan modal disetor sebesar Rp. 121.397.000.000,- (seratus dua puluh satu miliar tiga ratus sembilan puluh tujuh juta Rupiah) berasal dari:

- a. konversi hutang Perseroan kepada Heriyanto sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus miliar Rupiah) menjadi kepemilikan 1.000.000.000,- (satu miliar) saham dalam Perseroan, masing-masing dengan nilai nominal Rp. 100,- (seratus Rupiah) per saham.
- b. konversi hutang Perseroan kepada pemegang saham sebesar Rp. 10.500.000.000,- (sepuluh miliar lima ratus juta Rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

Pemegang Saham	Konversi Hutang (Rp)
PT Perintis Trinitas Properti Tbk	5.603.954.700,-
PT Panca Agung Gemilang	2.197.661.600,-
PT Valtos Globalindo	1.050.000.000,-
Kevin Jong	1.099.105.800,-
Vincent Yo	549.277.900,-
Total	10.500.000.000,-

Catatan: Hutang Perseroan kepada pemegang saham timbul sejak tahun 2019 sampai dengan tahun 2020 sehubungan dengan kebutuhan dana yang diperlukan Perseroan untuk menjalankan kegiatan operasional. Untuk kebutuhan tersebut, para pemegang saham perseroan telah melakukan penyetoran kepada Perseroan secara tunai.

Konversi hutang di atas telah diumumkan oleh Perseroan melalui 2 (dua) surat kabar harian yang berperedaran nasional, yaitu pada surat kabar: (i) Harian Ekonomi Neraca dan (ii) SINDOnews, keduanya diumumkan pada hari Senin, 14 Desember 2020.



- c. Kapitalisasi laba (interim) sesuai Laporan Keuangan Perseroan per tanggal 30 Juni 2020 sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar Rupiah) dengan pembagian sebagai berikut:

Pembagian	Kapitalisasi Laba (Interim) LK 30 Juni 2020 (Rp)
PT Perintis Trinitas Properti Tbk	5.337.209.300,-
PT Panca Agung Gemilang	2.093.023.300,-
PT Valtos Globalindo	1.000.000.000,-
Kevin Jong	1.046.511.600,-
Vincent Yo	523.255.800,-
Total	10.000.000.000,-

- d. Tambahan setoran modal secara tunai sebesar Rp. 897.000.000,- (delapan ratus sembilan puluh tujuh juta Rupiah) dengan pembagian sebagai berikut:

Pembagian	Setoran Modal Tunai (Rp)
PT Perintis Trinitas Properti Tbk	478.747.700,-
PT Panca Agung Gemilang	187.744.200,-
PT Valtos Globalindo	89.700.000,-
Kevin Jong	93.872.100,-
Vincent Yo	46.936.000,-
Total	897.000.000,-

Dengan adanya peningkatan modal ditempatkan dan disetor, maka susunan pemegang saham menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 100,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	6.055.880.000	605.588.000.000,-	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
1. PT Perintis Trinitas Properti Tbk	274.315.396	27.431.539.600,-	18,1
2. PT Panca Agung Gemilang	107.574.989	10.757.498.900,-	7,1
3. PT Valtos Globalindo	51.397.000	5.139.700.000,-	3,4
4. Kevin Jong	53.790.244	5.379.024.400,-	3,6
5. Vincent Yo	26.892.371	2.689.237.100,-	1,8
6. Heriyanto	1.000.000.000	100.000.000.000,-	66,1
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	1.513.970.000	151.397.000.000,-	100,0
Saham dalam Portepel	4.541.910.000	451.191.000.000,-	

2. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 44 tanggal 23 Desember 2020 yang telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0423547 tertanggal 23 Desember 2020, serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0423547 tanggal 23 Desember 2020 ("**Akta No. 44/23 Desember 2020**"), para pemegang saham Perseroan telah memutuskan dan menyetujui untuk mengalihkan saham Perseroan yang dimiliki oleh Heriyanto dan Kevin Jong dengan cara jual-beli, dengan uraian sebagai berikut:
- Penjualan 1.000.000.000 (satu miliar) saham dari Heriyanto kepada PT Agung Perkasa Investindo; dan
 - Penjualan 53.790.244 (lima puluh tiga juta tujuh ratus sembilan puluh ribu dua ratus empat puluh empat) saham dari Kevin Jong kepada PT Kharisma Investasi Berjaya.

Pengalihan saham dengan cara jual beli 1.000.000.000 (satu miliar) saham dari Heriyanto kepada PT Agung Perkasa Investindo telah dilakukan melalui Perjanjian Jual Beli Saham tanggal 23 Desember 2020 antara Heriyanto dengan PT Agung Perkasa Investindo senilai Rp. 100.000.000.000,- (seratus miliar Rupiah). Sedangkan, penjualan 53.790.244 (lima puluh tiga juta tujuh ratus sembilan puluh ribu dua ratus empat puluh empat) saham dari Kevin Jong kepada PT Kharisma Investasi Berjaya telah dilakukan melalui Perjanjian Jual Beli Saham tanggal 23 Desember 2020 antara Kevin Jong dengan PT Kharisma Investasi Berjaya senilai Rp. 5.379.024.400 (lima miliar tiga ratus tujuh puluh sembilan juta dua puluh empat ribu empat ratus Rupiah).

Pengalihan saham sebagaimana diuraikan di atas tidak merubah struktur permodalan Perseroan, sehingga struktur permodalan Perseroan masih merujuk pada Akta No. 37/28 September 2020. Namun, komposisi pemegang saham Perseroan setelah pengalihan saham dengan cara jual-beli sebagaimana diuraikan di atas menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 100,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	6.055.880.000	605.588.000.000,-	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
1. PT Perintis Trinitas Properti Tbk	274.315.396	27.431.539.600,-	18,1
2. PT Panca Agung Gemilang	107.574.989	10.757.498.900,-	7,1
3. PT Valtos Globalindo	51.397.000	5.139.700.000,-	3,4
4. PT Kharisma Investasi Berjaya	53.790.244	5.379.024.400,-	3,6
5. Vincent Yo	26.892.371	2.689.237.100,-	1,8
6. PT Agung Perkasa Investindo	1.000.000.000	100.000.000.000,-	66,1
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	1.513.970.000	151.397.000.000,-	100,0
Saham dalam Portepel	4.541.910.000	451.191.000.000,-	

Walaupun Heriyanto merupakan pemegang saham 66,1% pada Perseroan, namun pengalihan dengan cara jual beli yang dilakukan oleh Heriyanto dengan PT Agung Perkasa Investindo tidak dikategorikan sebagai akuisisi karena Heriyanto merupakan pemegang saham 99,999984% pada PT Agung Perkasa Investindo. Hal ini tidak mengakibatkan terjadinya perubahan pengendali pada Perseroan.

- Berdasarkan Akta No. 45/23 Desember 2020, para pemegang saham mengubah nilai nominal saham yang tadinya masing-masing saham bernilai Rp. 100,- (seratus Rupiah) menjadi Rp. 25,- (dua puluh lima Rupiah), perubahan ini menyebabkan perubahan pada lembar saham yang dimiliki oleh para pemegang saham. Sehingga, struktur permodalan dan komposisi pemegang saham Perseroan setelah pengalihan perubahan nilai nominal saham menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 25,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	24.223.520.000	605.588.000.000,-	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
1. PT Perintis Trinitas Properti Tbk	1.097.261.584	27.431.539.600,-	18,1
2. PT Panca Agung Gemilang	430.299.956	10.757.498.900,-	7,1
3. PT Valtos Globalindo	205.588.000	5.139.700.000,-	3,4
4. PT Kharisma Investasi Berjaya	215.160.976	5.379.024.400,-	3,6
5. Vincent Yo	107.569.484	2.689.237.100,-	1,8
6. PT Agung Perkasa Investindo	4.000.000.000	100.000.000.000,-	66,1
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	6.055.880.000	151.397.000.000,-	100,0
Saham dalam Portepel	18.167.640.000	454.191.000.000,-	



4. Berdasarkan Akta No. 16/19 Maret 2021, para pemegang saham Perseroan menambah satu ayat pada Pasal 4 ayat (3) dan menyusun kembali Pasal 4 anggaran dasar Perseroan sebagaimana termaktub pada Akta No. 45/23 Desember 2020 sehubungan dengan penambahan satu ayat tersebut. Namun, penambahan Pasal 4 ayat (3) tidak mengubah struktur permodalan dan komposisi pemegang saham Perseroan, sehingga struktur permodalan Perseroan dan komposisi pemegang saham Perseroan masih merujuk kepada Akta No. 45/23 Desember 2020 sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 25,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	24.223.520.000	605.588.000.000,-	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
1. PT Perintis Trinitas Properti Tbk	1.097.261.584	27.431.539.600,-	18,1
2. PT Panca Agung Gemilang	430.299.956	10.757.498.900,-	7,1
3. PT Valtos Globalindo	205.588.000	5.139.700.000,-	3,4
4. PT Kharisma Investasi Berjaya	215.160.976	5.379.024.400,-	3,6
5. Vincent Yo	107.569.484	2.689.237.100,-	1,8
6. PT Agung Perkasa Investindo	4.000.000.000	100.000.000.000,-	66,1
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	6.055.880.000	151.397.000.000,-	100,0
Saham dalam Portepel	18.167.640.000	454.191.000.000,-	

5. Berdasarkan Akta No. 41/29 April 2021, para pemegang saham Perseroan menyesuaikan Pasal 4 ayat (3) dan menyusun kembali Pasal 4 anggaran dasar Perseroan sebagaimana termaktub pada Akta No. 45/23 Desember 2020 sehubungan dengan penambahan satu ayat tersebut. Namun, penambahan Pasal 4 ayat (3) tidak mengubah struktur permodalan dan komposisi pemegang saham Perseroan, sehingga struktur permodalan Perseroan dan komposisi pemegang saham Perseroan masih merujuk kepada Akta No. 45/23 Desember 2020 sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 25,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	24.223.520.000	605.588.000.000,-	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
1. PT Perintis Trinitas Properti Tbk	1.097.261.584	27.431.539.600,-	18,1
2. PT Panca Agung Gemilang	430.299.956	10.757.498.900,-	7,1
3. PT Valtos Globalindo	205.588.000	5.139.700.000,-	3,4
4. PT Kharisma Investasi Berjaya	215.160.976	5.379.024.400,-	3,6
5. Vincent Yo	107.569.484	2.689.237.100,-	1,8
6. PT Agung Perkasa Investindo	4.000.000.000	100.000.000.000,-	66,1
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	6.055.880.000	151.397.000.000,-	100,0
Saham dalam Portepel	18.167.640.000	454.191.000.000,-	

d. Dokumen Perizinan Perseroan dan Entitas Anak

Berikut ini adalah izin-izin usaha yang dimiliki Perseroan dalam rangka menjalankan kegiatan usahanya:

No	Izin	Keterangan
Perizinan Perseroan		
1.	Nomor Induk Berusaha (NIB):	
	NIB Perseroan No. 8120202931501 yang diterbitkan tanggal 10 September 2018 oleh OSS, adalah Perusahaan Berusaha yang sekaligus merupakan pengesahan Tanda Penanaman Modal Dalam Negeri dengan bidang KBLI Daftar Perusahaan. 68110, yaitu real estat yang dimiliki sendiri atau disewa.	



No	Izin	Keterangan
2.	Surat Keterangan Domisili Usaha:	
a.	SKDU Proyek Springwood Residence SKDU No. 503/0503-YANUM/2020 tanggal 8 Juli 2020 diterbitkan oleh Pemerintah Kota Tangerang Kecamatan Pinang yang menerangkan bahwa Perseroan memiliki usaha di Jl. Kyai Maja No. 1, Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten, bergerak di bidang properti dan real estat.	SKDU Proyek Springwood berlaku sampai dengan 8 Juli 2021.
b.	SKDU Proyek The Smith SOHO-Office SKDU No. 503/0504-YANUM/2020 tanggal 8 Juli 2020 diterbitkan oleh Pemerintah Kota Tangerang Kecamatan Pinang yang menerangkan bahwa Perseroan memiliki usaha di Jl. Jalur Sutera Kav. 7A, Alam Sutera, Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten, bergerak di bidang properti dan real estat.	SKDU Proyek The Smith SOHO-Office berlaku sampai dengan 8 Juli 2021.
3.	Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP):	
a.	NPWP Kantor Pusat NPWP No. 66.105.749.7-036.000 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Grogol.	
b.	NPWP Proyek Springwood Residence NPWP No. 66.105.749.7-416.001 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Tangerang Timur.	
c.	NPWP Proyek The Smith SOHO-Office NPWP No. 66.105.749.7-416.002 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Tangerang Timur.	
4.	Penguahan Pengusaha Kena Pajak (PKP)	
a.	PKP Kantor Pusat Surat Penguahan Pengusaha Kena Pajak No. S-25PKP/WPJ.05/KP.0203/208 tanggal 18 Januari 2018 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Kepala Seksi Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Grogol, diterangkan bahwa Perseroan yang memiliki alamat di APL Tower Lantai 10 No. 2, Jl. S. Parman, Kav. 28, Tanjung Duren Selatan No. 28, Tanjung Duren Selatan, Grogol Petamburan, Jakarta Barat, menjalankan kegiatan usaha dengan KBLI 68110 telah dikukuhkan sebagai pengusaha kena pajak.	
b.	PKP Proyek Springwood Residence Surat Penguahan Pengusaha Kena Pajak No. S-124PKP/WPJ.08/KP.0903/2018 tanggal 13 Februari 2018 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Kepala Seksi Pelayanan Pajak Pratama Tangerang Timur, diterangkan bahwa Perseroan menjalankan kegiatan usaha dengan KBLI 68110 dengan lokasi di Jl. Kyai Maja No. 1, Panunggangan Pinang, Kota Tangerang, Banten dan memiliki merek dagang Springwood Residence telah dikukuhkan sebagai pengusaha kena pajak.	
c.	PKP Proyek The Smith SOHO-Office Surat Penguahan Pengusaha Kena Pajak No. S-83PKP/WPJ.08/KP.0903/2018 tanggal 1 Februari 2018 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Kepala Seksi Pelayanan Pajak Pratama Tangerang Timur, diterangkan bahwa Perseroan menjalankan kegiatan usaha dengan KBLI 68110 dengan lokasi di Jl. Jalur Sutera Kav. 7A, Alam Sutera, Kunciran Pinang, Kota Tangerang, Banten telah dikukuhkan sebagai pengusaha kena pajak.	



No	Izin	Keterangan
5.	Izin Usaha	
a.	Kantor Pusat	
	Surat Izin Usaha Perdagangan atas nama Perseroan, dengan alamat di Jl. Letjen S. Parman APL Tower Lantai 10, Unit T9 yang diterbitkan oleh OSS pada tanggal 24 September 2018 dengan kegiatan usaha (KBLI) 68110 (real estat yang dimiliki sendiri atau disewa).	Izin usaha telah berlaku efektif dan tetap berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan operasionalnya.
b.	Proyek Springwood Residence	
	Surat Izin Usaha Perdagangan atas nama Perseroan, untuk lokasi usaha di Jl. Kyai Maja No. 1, Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang Kota Tangerang, Provinsi Banten yang diterbitkan oleh OSS pada tanggal 24 September 2018 dengan kegiatan usaha (KBLI) 68110 (real estat yang dimiliki sendiri atau disewa).	Izin usaha telah berlaku efektif dan tetap berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan operasionalnya.
c.	Proyek The Smith SOHO-Office	
	Surat Izin Usaha Perdagangan atas nama Perseroan, untuk lokasi usaha di Jl. Jalur Sutera Kav. 7A, Alam Sutera, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten yang diterbitkan oleh OSS pada tanggal 24 September 2018 dengan kegiatan usaha 68110 (real estat yang dimiliki sendiri atau disewa).	Izin usaha telah berlaku efektif dan tetap berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan operasionalnya.
6.	Izin Operasional/Komersial	
a.	Kantor Pusat	
	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS menerbitkan Izin Operasional/Komersial pada tanggal 15 September 2020 kepada Perseroan berdasarkan NIB Nomor 8120202931501 untuk lokasi usaha di Gedung APL Tower Lantai 10, Unit T9, Jl. Letjen S. Parman Kav. 28, Kelurahan Tajung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta.	
b.	Proyek Springwood Residence	
	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS menerbitkan Izin Operasional/Komersial pada tanggal 1 September 2020 kepada Perseroan berdasarkan NIB Nomor 8120202931501 untuk lokasi usaha di Jl. Kyai Maja No. 1, Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten.	Perseroan telah memenuhi komitmen sehingga Perseroan dapat melakukan kegiatan komersial atau operasional.
c.	Proyek The Smith SOHO-Office	
	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS menerbitkan Izin Operasional/Komersial pada tanggal 15 September 2018 kepada Perseroan berdasarkan NIB Nomor 8120202931501 untuk lokasi usaha di Jl. Jalur Sutera Kav. 7A, Alam Sutera, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten.	Perseroan telah memenuhi komitmen sehingga Perseroan dapat melakukan kegiatan komersial atau operasional.



No	Izin	Keterangan
7.	Izin Lokasi	
	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS menerbitkan Izin Lokasi pada tanggal 14 September 2018 kepada Perseroan berdasarkan NIB Nomor 8120202931501 untuk lokasi yang disetujui beralamat di Gedung APL Tower Lantai 10, Unit T9, Jl. Letjen S. Parman Kav. 28, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta dan berada pada koordinat geografis -6.175971, 106.791604 dengan luas 245,57 m2.	Izin lokasi telah berlaku efektif sampai dengan 14 September 2023.
8.	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS menerbitkan Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) atas nama Perseroan dengan alamat di Jl. Letjen S. Parman, APL Tower Lt. 10 Unit R9, Kelurahan Grogol Petamburan, Kecamatan Tanjung Duren Selatan, Jakarta Barat, dibuat pada tanggal 18 Januari 2021 bahwa Perseroan berkomitmen untuk melaksanakan seluruh pengelolaan dan pemantauan dampak lingkungan yang terjadi akibat aktivitas usaha yang dilakukan dan bersedia untuk diawasi oleh instansi yang berwenang. Apabila di kemudian hari terdapat kekeliruan dalam keputusan, maka akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.	
9.	Perizinan Pembangunan Proyek Springwood Residence	
a.	Izin Lokasi Proyek Springwood Residence	
	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS menerbitkan Izin Lokasi kepada Perseroan berdasarkan NIB Nomor 8120202931501 untuk lokasi yang disetujui beralamat di Jl. Kyai Maja No. 1, Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten dengan luas 6.500 m2.	Izin lokasi ini berlaku telah berlaku efektif sampai dengan 14 September 2023.
b.	Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah (IPPT) Proyek Springwood Residence	
	Perseroan telah memiliki IPPT untuk Proyek Springwood Residence yang dibuktikan dengan Keputusan Walikota Tangerang No. 651/1008-IPPT/BPPMPT/2014 tentang Pemberian IPPT atas nama Perseroan berlokasi di Jl. M.H. Thamrin, Kelurahan Panunggangan Kecamatan Pinang – Kota Tangerang seluas 6.953 m2 yang dikeluarkan oleh Walikota Tangerang pada tanggal 3 Desember 2014. Dalam IPPT tersebut, Perseroan diizinkan untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah yang berlokasi di Jl. M.H. Thamrin, Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang seluas 6.953 m2 untuk kegiatan apartemen.	Keputusan ini berlaku 6 (enam) bulan sampai dengan 3 Juni 2014. Catatan: Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) jo. Pasal 4 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Tangerang No. 6 Tahun 2001 tentang IPPT, setiap badan hukum yang memerlukan lokasi untuk kegiatan pembangunan yang bersifat komersial dan tidak komersial wajib terlebih dahulu memperoleh IPPT, selain itu IPPT dibutuhkan sebagai salah satu dasar permohonan mendirikan bangunan. Selain itu, pemberian IPPT dimaksudkan agar ruang yang akan dibangun, fungsinya sesuai atau tidak bertentangan dengan rencana tata ruang wilayah. Dengan dimilikinya IPPT untuk Proyek Springwood Residence, kegiatan pembangunan apartemen Perseroan telah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah Kota Tangerang dan Perseroan sebagai pengembang telah memenuhi perizinan pre-pembangunan untuk proyek Springwood Residence. Dalam hal ini, Perseroan telah melakukan pembangunan Proyek Springwood Residence dan pembangunan sudah diselesaikan.
c.	Site Plan Proyek Springwood Residence	
	Site Plan proyek Perseroan dengan nomor register 651644/1008-SPKep-352/DPMPTSP/IMB/2018 untuk Proyek Springwood Residence telah disahkan pada tanggal 2 April 2018 oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Tangerang.	



No	Izin	Keterangan
d.	Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas (Andalalin) Proyek Springwood Residence Perseroan telah mendapatkan Rekomendasi Andalin berdasarkan Surat Rekomendasi Andalin No. 551.4635/DHKI/2014 tanggal 23 Desember 2014 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Perhubungan, Komunikasi dan Informatika Provinsi Banten.	
e.	Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Proyek Springwood Residence IMB No. 644/Kep-352/DPMPTSP/IMB/2018 telah diterbitkan oleh Walikota Tangerang pada tanggal 2 April 2018. Walikota Tangerang berdasarkan surat keputusannya memberikan IMB kepada Perseroan untuk mendirikan bangunan apartemen dan hotel berlokasi di Jl. Kyai Maja No. 1, Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang yang memiliki alas hak berstatus hak guna bangunan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1542 tanggal 20 September 2017.	IMB dinyatakan batal dengan sendirinya apabila pekerjaan mendirikan bangunan belum dimulai setelah 12 (dua belas) bulan sejak IMB diterbitkan. Dalam hal ini, Perseroan telah melakukan pembangunan Proyek Springwood Residence dan pembangunan sudah diselesaikan.
f.	Kajian Teknis Hidrologi dan Drainase Proyek Springwood Residence Perseroan telah mendapatkan Kajian Teknis Hidrologi dan Drainase untuk Proyek Springwood Residence No. 611.13/0854-SDA/2015 tanggal 26 Agustus 2015 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Bina Marga dan Sumber Daya Air Kota Tangerang.	
10.	Perizinan Lingkungan Proyek Springwood Residence	
a.	Izin Lingkungan Proyek Springwood Residence Berdasarkan Keputusan Walikota Tangerang No. 660/Kep-01/DPMPTSP/ILH/2018 yang ditetapkan di Tangerang pada 15 Januari 2018, Pemerintah Kota Tangerang telah memberikan Izin Lingkungan kepada Perseroan untuk melaksanakan pembangunan apartemen dan hotel Springwood di Jl. M.H. Thamrin RT 2 RW 1 Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang.	Dengan ditetapkannya Izin Lingkungan ini atas nama Perseroan, Perseroan dalam melaksanakan kegiatannya harus memenuhi Izin Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup yang terdiri atas: (i) Izin Penyimpanan Sementara Limbah B3 (Izin TPS Limbah B3); (ii) Izin Pembuangan Air Limbah (IPAL). Selain itu, Perseroan wajib menyampaikan laporan pelaksanaan persyaratan dan kewajiban setiap 6 (enam) bulan sekali dan hal ini telah dipatuhi oleh Perseroan berdasarkan dokumen (i) Laporan Pelaksanaan Rencana Pengelolaan Lingkungan Hidup (RKL) – Rencana Pemantauan Lingkungan Hidup (RPL) Semester I – Tahun 2020 yang telah disampaikan kepada Dinas Lingkungan Hidup Kota Tangerang dengan bukti penerimaan dari Dinas Lingkungan Hidup berupa Tanda Terima Surat tertanggal 29 Juli 2020 dan (ii) Laporan Pelaksanaan Rencana Pengelolaan Lingkungan Hidup (RKL) – Rencana Pemantauan Lingkungan Hidup (RPL) Semester II – Tahun 2020 yang telah disampaikan kepada Dinas Lingkungan Hidup Kota Tangerang dengan bukti penerimaan dari Dinas Lingkungan Hidup berupa Tanda Terima Surat tertanggal 18 Februari 2021.

No	Izin	Keterangan																								
b.	Keputusan Kelayakan Lingkungan Hidup Proyek Springwood																									
	Berdasarkan Penetapan Kelayakan Lingkungan Hidup Walikota Tangerang terhadap kegiatan apartemen dan hotel Springwood di Jl. M.H. Thamrin RT 02 RW 01 Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang oleh Perseroan No. 660/Kep-01/DPMPTSP/KLH/2018 tanggal 15 Januari 2018, Pemerintah Kota Tangerang telah menyetujui hasil penilaian Komisi Penilai AMDAL Kota Tangerang dan maka dari itu memberikan Surat Keputusan kepada Perseroan.																									
c.	Izin Penyimpanan Sementara Limbah B3 (Izin TPS Limbah B3)																									
	Berdasarkan hasil evaluasi dan verifikasi lapangan yang dilakukan, Dinas Lingkungan Hidup Pemerintah Kota Tangerang menerbitkan Rincian Teknis Penyimpanan Limbah B3 No. 660/454-Tata Lingkungan tanggal 19 Maret 2021 karena kegiatan yang dilakukan secara teknis telah sesuai dengan Peraturan Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan No. 12 Tahun 2020 tentang Penyimpanan Limbah B3.																									
d.	Izin Pembuangan Air Limbah (IPAL)																									
	Berdasarkan Penetapan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Tangerang terhadap Izin Pembuangan Air Limbah Apartemen Springwood di Jl. M.H. Thamrin RT 02 RW 01 Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang kepada Perseroan No. 660.31/028-DPMPTSP/IPAL/2020 tanggal 20 November 2020, Pemerintah Kota Tangerang telah menyetujui bahwa sebagai pemegang Izin Pembuangan Air Limbah, Perseroan diizinkan membuang limbah cair dengan debit sebanyak 244 m3/hari ke Sungai Cisadane.	Parameter pembuangan limbah tersebut, sebagai berikut: <table> <tr> <th>No.</th><th>Parameter</th><th>Baku Mutu Air Limbah</th></tr> <tr> <td>1.</td><td>pH</td><td>6.0-9.0</td></tr> <tr> <td>2.</td><td>BOD₅</td><td>15 mg/L</td></tr> <tr> <td>3.</td><td>Zat Padat Tersuspensi (TSS)</td><td>15 mg/L</td></tr> <tr> <td>4.</td><td>COD</td><td>50 mg/L</td></tr> <tr> <td>5.</td><td>Minyak & Lemak</td><td>3 mg/L</td></tr> <tr> <td>6.</td><td>Amonia Nitrogen</td><td>5 mg/L</td></tr> <tr> <td>7.</td><td>Total Coliform</td><td>1500 MPN/100 mL</td></tr> </table> Masa berlaku IPAL selama 5 (lima) tahun, yaitu sampai dengan 20 November 2025.	No.	Parameter	Baku Mutu Air Limbah	1.	pH	6.0-9.0	2.	BOD ₅	15 mg/L	3.	Zat Padat Tersuspensi (TSS)	15 mg/L	4.	COD	50 mg/L	5.	Minyak & Lemak	3 mg/L	6.	Amonia Nitrogen	5 mg/L	7.	Total Coliform	1500 MPN/100 mL
No.	Parameter	Baku Mutu Air Limbah																								
1.	pH	6.0-9.0																								
2.	BOD ₅	15 mg/L																								
3.	Zat Padat Tersuspensi (TSS)	15 mg/L																								
4.	COD	50 mg/L																								
5.	Minyak & Lemak	3 mg/L																								
6.	Amonia Nitrogen	5 mg/L																								
7.	Total Coliform	1500 MPN/100 mL																								
11.	Perizinan dan Kepatuhan Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3) Proyek Springwood Residence																									
a.	Instalasi Listrik																									
	Berdasarkan Surat Keterangan Instalasi Listrik No. 566/40/IL/Tng-1/2020 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Provinsi Banten tanggal 6 November 2020 melalui hasil pemeriksaan dan pengujian yang dilakukan oleh Ahli K3 Bidang Listrik, diterangkan bahwa instalasi listrik gedung Springwood Residence yang beralamat di Jl. M.H. Thamrin, Kav. 17, Serpong, Tangerang, Banten memenuhi persyaratan K3.	Perseroan memiliki kewajiban untuk melakukan pemeriksaan dan pengukuran ulang 1 (satu) tahun sekali serta pengujian ulang paling lambat bulan Oktober 2022.																								



No	Izin	Keterangan
b.	Instalasi Pembangkit Tenaga Listrik	
1)	Berdasarkan Sertifikat Laik Operasi No. AY1.O.02.171.3671.0000.20 dan No. Register J273.20 tanggal 27 Oktober 2020 yang ditetapkan oleh Direktur Utama PT Silma Instrumentama yang memiliki Akreditasi Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral No. 7 Stf/20/DJL.4/2016 menyatakan bahwa Instalasi Pembangkit Tenaga Listrik Diesel (PLTD) dengan nomor seri mesin DGBH8528 U12065B milik Perseroan yang beralamat di Springwood Residence, Jl. Kyai Maja No. 1, Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Banten telah sesuai dengan ketentuan keselamatan ketenagalistrikan sehingga dinyatakan laik operasi.	Sertifikat laik operasi ini berlaku sampai dengan tanggal 27 Oktober 2025 sepanjang tidak terdapat perubahan kapasitas dan perubahan instalasi.
2)	Berdasarkan Sertifikat Laik Operasi No. AY2.O.02.171.3671.0000.20 dan No. Register J272.20 tanggal 27 Oktober 2020 yang ditetapkan oleh Direktur Utama PT Silma Instrumentama yang memiliki Akreditasi Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral No. 7 Stf/20/DJL.4/2016 menyatakan bahwa Instalasi Pembangkit Tenaga Listrik Diesel (PLTD) dengan nomor seri mesin DGDF6034 U11360B milik Perseroan yang beralamat di Springwood Residence, Jl. Kyai Maja No. 1, Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Banten telah sesuai dengan ketentuan keselamatan ketenagalistrikan sehingga dinyatakan laik operasi.	Sertifikat laik operasi ini berlaku sampai dengan tanggal 27 Oktober 2025 sepanjang tidak terdapat perubahan kapasitas dan perubahan instalasi.
3)	Berdasarkan Sertifikat Laik Operasi No. AX9.O.02.171.3671.0000.20 dan No. Register J281.20 tanggal 27 Oktober 2020 yang ditetapkan oleh Direktur Utama PT Silma Instrumentama yang memiliki Akreditasi Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral No. 7 Stf/20/DJL.4/2016 menyatakan bahwa Instalasi Pembangkit Tenaga Listrik Diesel (PLTD) dengan nomor seri mesin DGBH 6037 U12122B milik Perseroan yang beralamat di Springwood Residence, Jl. Kyai Maja No. 1, Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Banten telah sesuai dengan ketentuan keselamatan ketenagalistrikan sehingga dinyatakan laik operasi.	Sertifikat laik operasi ini berlaku sampai dengan tanggal 27 Oktober 2025 sepanjang tidak terdapat perubahan kapasitas dan perubahan instalasi.
c.	Instalasi Pemanfaatan Tenaga Listrik	
	Berdasarkan Sertifikat Laik Operasi No. US7.P.04.427.3671.GI13.17 dan No. Register IG30.17 tanggal 21 September 2017 yang ditetapkan oleh Direktur Utama PT Central Energy Positive yang memiliki Akreditasi Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral No. 4 Stf/20/DJL.4/2016 menyatakan bahwa instalasi pemanfaatan tenaga listrik Perseroan yang beralamat di Springwood Residence, Jl. M.H. Thamrin Kav. 17, Serpong, Tangerang, Banten telah sesuai dengan ketentuan keselamatan ketenagalistrikan sehingga dinyatakan laik operasi.	Sertifikat laik operasi ini berlaku sampai dengan tanggal 21 September 2027 sepanjang tidak terdapat perubahan kapasitas, perubahan instalasi, direkondisi atau direlokasi terhadap instalasi pemanfaatan tenaga listrik.

No	Izin	Keterangan
d.	Izin Operasi Instalasi Penyediaan Tenaga Listrik (Genset)	
1)	Berdasarkan Rekomendasi Teknis Pemenuhan Komitmen Izin Operasi Pembangkitan Tenaga Listrik No. 671.1/088-DESDM.IO/X/2020 tanggal 27 Oktober 2020, Perseroan telah mendapatkan rekomendasi untuk Pembangkit Listrik Tenaga Diesel (PLTD) dengan kapasitas daya 2x1000 kVA dan 1x810 kVA di Springwood Residence, Jl. Kyai Maja No. 1, Kelurahan Panunggungan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Banten.	
2)	Berdasarkan Surat Keterangan Komitmen No. 570/92/SKK.IO/DPMPSTP/XI/2020 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Banten tanggal 3 November 2020, Perseroan dinyatakan telah memenuhi komitmen Izin Operasi Pembangkitan Listrik Tenaga Diesel (PLTD) untuk kapasitas daya 2x1000 kVA dan 1x810 kVA di Springwood Residence, Jl. Kyai Maja No. 1, Kelurahan Panunggungan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Banten.	Masa berlaku izin diberikan untuk 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang.
e.	Izin Pesawat Angkat dan Angkut (Gondola)	
	Berdasarkan Surat Keterangan No. 566/604/PAA/Tng-1/2020 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Provinsi Banten tanggal 17 September 2020 melalui hasil pemeriksaan dan pengujian yang dilakukan oleh Pegawai Pengawas Ketenagakerjaan Spesialis Angkat dan Angkut Disnakertrans Provinsi Banten terhadap Pesawat Angkat, diterangkan bahwa gondola telescopic luffing arm yang digunakan oleh Perseroan di Gedung Apartemen Springwood Residence yang beralamat di Jl. M.H. Thamrin No. 8, Kelurahan Panunggungan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang memenuhi persyaratan K3.	Perseroan memiliki kewajiban untuk pemeriksaan dan pengujian ulang paling lambat bulan September 2021.
f.	Izin Instalasi Penyalur Petir	
1)	Berdasarkan Surat Keterangan No. 566/14/IPP/Tng-1/2020 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Provinsi Banten tanggal 31 Januari 2020 melalui hasil pemeriksaan dan pengujian yang dilakukan oleh Pegawai Pengawas Ketenagakerjaan Spesialis Listrik dan Lift terhadap Instalasi Penyalur Petir, diterangkan bahwa electrostatic (lighting protection) B yang digunakan oleh Perseroan di Gedung Springwood Residence yang beralamat di Jl. M.H. Thamrin No. 8, Kelurahan Panunggungan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang memenuhi persyaratan K3.	Perseroan memiliki kewajiban untuk pemeriksaan dan pengujian ulang paling lambat bulan Januari 2022.
2)	Berdasarkan Surat Keterangan No. 566/15/IPP/Tng-1/2020 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Provinsi Banten tanggal 31 Januari 2020 melalui hasil pemeriksaan dan pengujian yang dilakukan oleh Pegawai Pengawas Ketenagakerjaan Spesialis Listrik dan Lift terhadap Instalasi Penyalur Petir, diterangkan bahwa electrostatic (lighting protection) A yang digunakan oleh Perseroan di Gedung Springwood Residence yang beralamat di Jl. M.H. Thamrin No. 8, Kelurahan Panunggungan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang memenuhi persyaratan K3.	Perseroan memiliki kewajiban untuk pemeriksaan dan pengujian ulang paling lambat bulan Januari 2022.



No	Izin	Keterangan
g.	Kajian Teknis Proteksi Kebakaran Bangunan Gedung Springwood Residence	Berdasarkan Berita Acara Pengujian Sarana Prasarana Proteksi Kebakaran Bangunan Gedung Springwood Residence No. 020/674-Bid.PK/2020 yang diterbitkan oleh Badan Penanggulangan Bencana Daerah Kota Tangerang tanggal 20 Oktober 2020 hasil pengujian alat proteksi kebakaran, yaitu (i) hydrant kebakaran, (ii) sprinkler, (iii) alarm kebakaran, dan (iv) alat pemadam angin ringan dalam keadaan baik dan telah sesuai peraturan.
h.	Izin Pesawat Lift/Elevator	Berita Acara Pengujian Sarana Prasarana Proteksi Kebakaran terkait diterangkan pada Surat Keterangan Hasil Pemeriksaan dan Pengujian Sarana Prasarana Proteksi Kebakaran Bangunan Gedung No. 020/672-Bid.PK/2020 tanggal 23 Oktober 2020 bahwa sarana dan prasarana yang terpasang sudah memenuhi kelayakan dan berlaku sampai 23 Oktober 2021.
	Perseroan memiliki 6 (enam) pesawat lift/elevator yang difungsikan untuk penumpang dan 2 (dua) pesawat lift/elevator yang difungsikan untuk service, sebagai berikut: 1) Pesawat Lift/Elevator Penumpang a) Berdasarkan Surat Keterangan No. 566/124/Lift/Tng-1/2020 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Provinsi Banten tanggal 17 September 2020 melalui hasil pemeriksaan dan pengujian yang dilakukan oleh Pegawai Pengawas Ketenagakerjaan Spesialis Listrik, Elevator dan Escalator terhadap Pesawat Lift/ Elevator, diterangkan bahwa elevator/lift penumpang LP-01 yang dipasang oleh PT Mitsubishi Jaya Elevator dan Escalator Jakarta di Gedung Springwood Residence yang beralamat di Jl. M.H. Thamrin No. 8, Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang memenuhi persyaratan K3. b) Berdasarkan Surat Keterangan No. 566/125/Lift/Tng-1/2020 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Provinsi Banten tanggal 17 September 2020 melalui hasil pemeriksaan dan pengujian yang dilakukan oleh Pegawai Pengawas Ketenagakerjaan Spesialis Listrik, Elevator dan Escalator terhadap Pesawat Lift/ Elevator, diterangkan bahwa elevator/lift penumpang LP-02 yang dipasang oleh PT Mitsubishi Jaya Elevator dan Escalator Jakarta di Gedung Springwood Residence yang beralamat di Jl. M.H. Thamrin No. 8, Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang memenuhi persyaratan K3.	Perseroan memiliki kewajiban untuk pemeriksaan dan pengujian ulang paling lambat bulan Juni 2021. Catatan: Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 27 Mei 2021, Perseroan berkomitmen bahwa pemeriksaan dan pengujian ulang tersebut dilakukan tidak lebih dari Juni 2021, kecuali apabila sebelum batas waktu tersebut terjadi kerusakan atau penggantian komponen, maka pesawat lift/ elevator harus melakukan pemeriksaan dan pengujian lebih awal. Perseroan memiliki kewajiban untuk pemeriksaan dan pengujian ulang paling lambat bulan Juni 2021. Catatan: Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 27 Mei 2021, Perseroan berkomitmen bahwa pemeriksaan dan pengujian ulang tersebut dilakukan tidak lebih dari Juni 2021, kecuali apabila sebelum batas waktu tersebut terjadi kerusakan atau penggantian komponen, maka pesawat lift/ elevator harus melakukan pemeriksaan dan pengujian lebih awal.

No	Izin	Keterangan
c)	Berdasarkan Surat Keterangan No. 566/126/Lift/Tng-1/2020 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Provinsi Banten tanggal 17 September 2020 melalui hasil pemeriksaan dan pengujian yang dilakukan oleh Pegawai Pengawas Ketenagakerjaan Spesialis Listrik, Elevator dan Escalator terhadap Pesawat Lift/ Elevator, diterangkan bahwa elevator/lift penumpang LP-03 yang dipasang oleh PT Mitsubishi Jaya Elevator dan Escalator Jakarta di Gedung Springwood Residence yang beralamat di Jl. M.H. Thamrin No. 8, Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang memenuhi persyaratan K3.	Perseroan memiliki kewajiban untuk pemeriksaan dan pengujian ulang paling lambat bulan Juni 2021. Catatan: Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 27 Mei 2021, Perseroan berkomitmen bahwa pemeriksaan dan pengujian ulang tersebut dilakukan tidak lebih dari Juni 2021, kecuali apabila sebelum batas waktu tersebut terjadi kerusakan atau penggantian komponen, maka pesawat lift/ elevator harus melakukan pemeriksaan dan pengujian lebih awal.
d)	Berdasarkan Surat Keterangan No. 566/127/Lift/Tng-1/2020 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Provinsi Banten tanggal 17 September 2020 melalui hasil pemeriksaan dan pengujian yang dilakukan oleh Pegawai Pengawas Ketenagakerjaan Spesialis Listrik, Elevator dan Escalator terhadap Pesawat Lift/ Elevator, diterangkan bahwa elevator/lift penumpang LP-04 yang dipasang oleh PT Mitsubishi Jaya Elevator dan Escalator Jakarta di Gedung Springwood Residence yang beralamat di Jl. M.H. Thamrin No. 8, Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang memenuhi persyaratan K3.	Perseroan memiliki kewajiban untuk pemeriksaan dan pengujian ulang paling lambat bulan Juni 2021. Catatan: Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 27 Mei 2021, Perseroan berkomitmen bahwa pemeriksaan dan pengujian ulang tersebut dilakukan tidak lebih dari Juni 2021, kecuali apabila sebelum batas waktu tersebut terjadi kerusakan atau penggantian komponen, maka pesawat lift/ elevator harus melakukan pemeriksaan dan pengujian lebih awal.
e)	Berdasarkan Surat Keterangan No. 566/128/Lift/Tng-1/2020 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Provinsi Banten tanggal 17 September 2020 melalui hasil pemeriksaan dan pengujian yang dilakukan oleh Pegawai Pengawas Ketenagakerjaan Spesialis Listrik, Elevator dan Escalator terhadap Pesawat Lift/ Elevator, diterangkan bahwa elevator/lift penumpang LP-05 yang dipasang oleh PT Mitsubishi Jaya Elevator dan Escalator Jakarta di Gedung Springwood Residence yang beralamat di Jl. M.H. Thamrin No. 8, Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang memenuhi persyaratan K3.	Perseroan memiliki kewajiban untuk pemeriksaan dan pengujian ulang paling lambat bulan Juni 2021. Catatan: Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 27 Mei 2021, Perseroan berkomitmen bahwa pemeriksaan dan pengujian ulang tersebut dilakukan tidak lebih dari Juni 2021, kecuali apabila sebelum batas waktu tersebut terjadi kerusakan atau penggantian komponen, maka pesawat lift/ elevator harus melakukan pemeriksaan dan pengujian lebih awal.
f)	Berdasarkan Surat Keterangan No. 566/129/Lift/Tng-1/2020 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Provinsi Banten tanggal 17 September 2020 melalui hasil pemeriksaan dan pengujian yang dilakukan oleh Pegawai Pengawas Ketenagakerjaan Spesialis Listrik, Elevator dan Escalator terhadap Pesawat Lift/ Elevator, diterangkan bahwa elevator/lift penumpang LP-06 yang dipasang oleh PT Mitsubishi Jaya Elevator dan Escalator Jakarta di Gedung Springwood Residence yang beralamat di Jl. M.H. Thamrin No. 8, Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang memenuhi persyaratan K3.	Perseroan memiliki kewajiban untuk pemeriksaan dan pengujian ulang paling lambat bulan Juni 2021. Catatan: Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 27 Mei 2021, Perseroan berkomitmen bahwa pemeriksaan dan pengujian ulang tersebut dilakukan tidak lebih dari Juni 2021, kecuali apabila sebelum batas waktu tersebut terjadi kerusakan atau penggantian komponen, maka pesawat lift/ elevator harus melakukan pemeriksaan dan pengujian lebih awal.



No	Izin	Keterangan
2)	Pesawat Lift/Elevator Service	
a)	Berdasarkan Surat Keterangan No. 566/122/Lift/Tng-1/2020 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Provinsi Banten tanggal 17 September 2020 melalui hasil pemeriksaan dan pengujian yang dilakukan oleh Pegawai Pengawas Ketenagakerjaan Spesialis Listrik, Elevator dan Escalator terhadap Pesawat Lift/ Elevator, diterangkan bahwa elevator/ lift service LS-01 yang dipasang oleh PT Mitsubishi Jaya Elevator dan Escalator Jakarta di Gedung Springwood Residence yang beralamat di Jl. M.H. Thamrin No. 8, Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang memenuhi persyaratan K3.	Perseroan memiliki kewajiban untuk pemeriksaan dan pengujian ulang paling lambat bulan Juni 2021. Catatan: Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 27 Mei 2021, Perseroan berkomitmen bahwa pemeriksaan dan pengujian ulang tersebut dilakukan tidak lebih dari Juni 2021, kecuali apabila sebelum batas waktu tersebut terjadi kerusakan atau penggantian komponen, maka pesawat lift/ elevator harus melakukan pemeriksaan dan pengujian lebih awal.
b)	Berdasarkan Surat Keterangan No. 566/123/Lift/Tng-1/2020 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Provinsi Banten tanggal 17 September 2020 melalui hasil pemeriksaan dan pengujian yang dilakukan oleh Pegawai Pengawas Ketenagakerjaan Spesialis Listrik, Elevator dan Escalator terhadap Pesawat Lift/ Elevator, diterangkan bahwa elevator/ lift service LS-02 yang dipasang oleh PT Mitsubishi Jaya Elevator dan Escalator Jakarta di Gedung Springwood Residence yang beralamat di Jl. M.H. Thamrin No. 8, Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang memenuhi persyaratan K3.	Perseroan memiliki kewajiban untuk pemeriksaan dan pengujian ulang paling lambat bulan Juni 2021. Catatan: Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 27 Mei 2021, Perseroan berkomitmen bahwa pemeriksaan dan pengujian ulang tersebut dilakukan tidak lebih dari Juni 2021, kecuali apabila sebelum batas waktu tersebut terjadi kerusakan atau penggantian komponen, maka pesawat lift/ elevator harus melakukan pemeriksaan dan pengujian lebih awal.
12.	Perizinan dan Kepatuhan Lain-Lain Proyek Springwood Residence	
a.	Strata Title/Pertelaan	
	Pemohonan Perseroan terhadap Penerbitan Pertelaan Rumah Susun dan Akta Pemisahan untuk Springwood Residence yang terletak di Jl. Kyai Maja No. 1, Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten telah diberikan berdasarkan Keputusan Walikota Tangerang No. 593.6/Kep.6/Pertelaan/DPMPPTSP/2020 yang ditetapkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Tangerang tanggal 8 Oktober 2020.	
b.	Sertifikat Laik Fungsi	
	Berdasarkan Pertimbangan Teknis dari Dinas, Perumahan, Permukiman dan Pertanahan No. 644/398-PERKIMTAN tanggal 4 Februari 2021 dan melalui Surat Keterangan Bangunan Gedung Laik Fungsi No. 640/26/SLF/DPMPPTSP/II/2021 tanggal 18 Februari 2021, Walikota Tangerang telah menyatakan bahwa Springwood Residence yang berlokasi di Jl. Kyai Maja No. 1, Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang telah dinyatakan Laik Fungsi Seluruhnya.	Surat Keterangan ini berlaku selama 5 (lima) tahun sampai dengan 18 Februari 2026.

No	Izin	Keterangan
c.	Izin Pengeboran Air Tanah Proyek Springwood Residence	
1)	Perseroan telah diberikan izin pengeboran air tanah berdasarkan Surat Keputusan No. 570/5/SIP/DPMTSP/X/2017 tanggal 3 Oktober 2017 yang ditetapkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Banten untuk lokasi pengeboran di Jl. M.H. Thamrin Warung Mangga, Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang untuk usaha apartemen. Pengeboran diberikan untuk 1 titik koordinat B/T 0681294 U/S 9311673.	Pelaksanaan pengeboran harus diselesaikan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak 3 Oktober 2017 dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali untuk jangka waktu 3 (tiga) bulan. Dalam hal ini, Perseroan telah selesai melakukan pengeboran.
2)	Perseroan telah diberikan izin pengeboran air tanah berdasarkan Surat Keputusan No. 570/6/SIP/DPMTSP/X/2017 tanggal 3 Oktober 2017 yang ditetapkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Banten untuk lokasi pengeboran di Jl. M.H. Thamrin Warung Mangga, Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang untuk usaha apartemen. Pengeboran diberikan untuk 1 titik koordinat B/T 0681194 U/S 9311636.	Pelaksanaan pengeboran harus diselesaikan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak 3 Oktober 2017 dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali untuk jangka waktu 3 (tiga) bulan. Dalam hal ini, Perseroan telah selesai melakukan pengeboran.
d.	Surat Izin Pengusahaan Air Tanah (SIPA)	
1)	Perseroan telah diberikan Daftar Ulang Surat Izin Pengusahaan Air (SIPA) Tanah kepada Perseroan berdasarkan Surat Keputusan No. 570/217/DU-SIPA/DPMTSP/X/2020 tanggal 2 Oktober 2020 yang ditetapkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Banten untuk lokasi di Springwood Residence, Jl. Kyai Maja No. 1, Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang untuk kegiatan apartemen dan hotel untuk titik koordinat B/T 0681194 U/S 9311636 sebanyak 95 m3/hari.	Perseroan memiliki kewajiban untuk melakukan daftar ulang selanjutnya pada 2 Oktober 2023.
2)	Perseroan telah diberikan Daftar Ulang Surat Izin Pengusahaan Air (SIPA) Tanah kepada Perseroan berdasarkan Surat Keputusan No. 570/218/DU-SIPA/DPMTSP/X/2020 tanggal 2 Oktober 2020 yang ditetapkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Banten untuk lokasi di Springwood Residence, Jl. Kyai Maja No. 1, Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang untuk kegiatan apartemen dan hotel untuk titik koordinat B/T 0681294 U/S 9311636 sebanyak 95 m3/hari.	Perseroan memiliki kewajiban untuk melakukan daftar ulang selanjutnya pada 2 Oktober 2023.
e.	Izin Reklame	
	Permohonan Perseroan terhadap perpanjangan Izin Penyelenggaraan Reklame berdasarkan Izin Penyelenggaraan Reklame No. 510.12/1055-DPMTSP2021 yang diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Tangerang tanggal 20 Mei 2021 telah diberikan untuk reklame dengan jenis papan merek ukuran 10,715 m x 1 m sebanyak 1 buah yang memiliki lokasi pemasangan di Jl. Kyai Maja No. 1, Pinang, Tangerang.	Izin Penyelenggaraan Reklame diberikan sampai dengan tanggal 25 Desember 2021 dan Perseroan dapat mengajukan permohonan perpanjangan izin selambat-lambatnya 40 (empat puluh) hari sebelum masa Izin Reklame berakhir.



No	Izin	Keterangan
13.	Perizinan Pembangunan Proyek The Smith SOHO-Office	
a.	Izin Lokasi	
	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS menerbitkan Izin Lokasi pada tanggal 24 September 2018 kepada Perseroan berdasarkan NIB Nomor 8120202931501 untuk lokasi yang disetujui beralamat di Jl. Jalur Sutera Kav. 7A, Alam Sutera, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten dan berada pada koordinat geografis -6.224177, 106.664063 dengan luas 4.000 m ² .	Izin Lokasi ini telah berlaku efektif sampai dengan 14 September 2023.
b.	Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah (IPPT) Proyek The Smith SOHO-Office	
	Perseroan telah memiliki IPPT untuk Proyek The Smith SOHO-Office yang dibuktikan dengan Keputusan Walikota Tangerang No. 651/15-IPPT/BPMPTSP/2016 tentang Pemberian IPPT atas nama Perseroan berlokasi di Jl. Jalur Sutera Kav. 7A, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang – Kota Tangerang seluas 6.953 m ² yang dikeluarkan oleh Walikota Tangerang pada tanggal 22 Januari 2016. Dalam IPPT tersebut, Perseroan diizinkan untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah yang berlokasi di Jl. Jalur Sutera Kav. 7A, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang seluas 4.000 m ² untuk kegiatan kantor, apartemen dan pertokoan.	Keputusan ini berlaku 6 (enam) bulan sampai dengan 22 Juli 2016.
c.	Site Plan Proyek The Smith SOHO-Office	
	Site Plan dengan nomor register 651/15-SP/BPMPTSP/2016 untuk Proyek Springwood Residence telah disahkan pada tanggal 22 Januari 2016 oleh Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Tangerang.	
d.	Rekomendasi Analisis Lalu Lintas (Andalin) Proyek The Smith SOHO-Office	
	Perseroan telah mendapatkan Rekomendasi Andalin berdasarkan Surat Rekomendasi Andalin No. 551.1/0247-Bid.Lalin tanggal 10 Maret 2016 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Perhubungan Kota Tangerang.	
e.	Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Proyek The Smith SOHO-Office	
	IMB No. 644/Kep-350/DPMPTSP/IMB/2018 telah diterbitkan oleh Walikota Tangerang pada tanggal 2 April 2018. Walikota Tangerang berdasarkan surat keputusannya memberikan IMB kepada Perseroan untuk mendirikan bangunan perkantoran, pertokoan dan apartemen berlokasi di Jl. Jalur Sutera Kav. 7A, Alam Sutera, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang yang memiliki alas hak berstatus hak guna bangunan dengan bukti kepemilikan (i) Akta Jual Beli No. 1266/2017 tanggal 20 Desember 2017; (ii) Akta Jual Beli No. 1267/2017 tanggal 20 Desember 2017; (iii) Akta Jual Beli No. 1268/2017 tanggal 20 Desember 2017; (iv) Akta Jual Beli No. 1269/2017 tanggal 20 Desember 2017.	IMB dinyatakan batal dengan sendirinya apabila pekerjaan mendirikan bangunan belum dimulai setelah 12 (dua belas) bulan sejak IMB diterbitkan. Dalam hal ini, Perseroan sedang melaksanakan proses penyelesaian pembangunan Proyek The Smith SOHO-Office.

No	Izin	Keterangan
f.	Kajian Teknis Hidrologi dan Drainase Proyek The Smith SOHO-Office	
	Perseroan telah mendapatkan Kajian Teknis Hidrologi dan Drainase untuk Proyek The Smith SOHO-Office No. 611.13/0567-SDA/2016 tanggal 25 April 2016 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Bina Marga dan Sumber Daya Air Kota Tangerang. Kajian teknis hidrologi dan drainase ini menjelaskan bahwa pembangunan pada lokasi dimaksud agar mengikuti kajian teknis sebagaimana terlampir pada dokumen tersebut.	
14. Perizinan Lingkungan Proyek The Smith SOHO-Office		
a.	Izin Lingkungan Proyek The Smith SOHO-Office Berdasarkan Keputusan Walikota Tangerang No. 660/Kep-05/DPMPSTP/ILH/2018 yang ditetapkan di Tangerang pada 26 Maret 2018, Pemerintah Kota Tangerang telah memberikan Izin Lingkungan kepada Perseroan untuk melaksanakan pembangunan kantor, apartemen dan pertokoan The Smith SOHO-Office di Jl. Jalur Sutera Kav. 7A, Alam Sutera, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang.	Dengan ditetapkannya Izin Lingkungan atas nama Perseroan, Perseroan dalam melaksanakan kegiatannya harus memenuhi Izin Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup yang terdiri atas: (i) Izin Penyimpanan Sementara Limbah B3 (Izin TPS Limbah B3); dan (ii) Izin Pembuangan Air Limbah (IPAL). Selain itu, Perseroan telah menyampaikan laporan pelaksanaan persyaratan dan kewajiban setiap 6 (enam) bulan sekali dibuktikan dengan dokumen (i) Laporan Pelaksanaan Rencana Pengelolaan Lingkungan Hidup (RKL) – Rencana Pemantauan Lingkungan Hidup (RPL) Semester I – Tahun 2020 yang telah disampaikan kepada Dinas Lingkungan Hidup Kota Tangerang dengan bukti penerimaan dari Dinas Lingkungan Hidup berupa Tanda Terima Surat tanggal 9 Juli 2020 dan (ii) Laporan Pelaksanaan Rencana Pengelolaan Lingkungan Hidup (RKL) – Rencana Pemantauan Lingkungan Hidup (RPL) Semester II – Tahun 2020 yang telah disampaikan kepada Dinas Lingkungan Hidup Kota Tangerang dengan bukti penerimaan dari Dinas Lingkungan Hidup berupa Tanda Terima Surat tanggal 9 Februari 2021.
b.	Keputusan Kelayakan Lingkungan Hidup Proyek The Smith SOHO-Office	
	Berdasarkan Penetapan Kelayakan Lingkungan Hidup Walikota Tangerang terhadap kegiatan pembangunan kantor, apartemen, dan pertokoan The Smith (The Smith SOHO-Office) di Jl. Jalur Sutera Kav. 7A, Alam Sutera, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang oleh Perseroan No. 660/Kep.057-Tata Lingkungan/2018 tanggal 26 Maret 2018, Pemerintah Kota Tangerang telah menyetujui hasil penilaian Komisi Penilai AMDAL Kota Tangerang dan maka dari itu memberikan Surat Keputusan kepada Perseroan.	
c.	Izin Penyimpanan Sementara Limbah B3 (Izin TPS Limbah B3)	
	Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 27 Mei 2021, setelah proyek The Smith SOHO-Office diselesaikan, Perseroan berkomitmen segera melakukan pengurusan Izin Penyimpanan Sementara Limbah B3 (Izin TPS Limbah B3).	



No	Izin	Keterangan
d.	Izin Pembuangan Air Limbah (IPAL)	
	Sampai dengan tanggal dikeluarkannya Prospektus ini, Perseroan masih dalam penyelesaian proses konstruksi, yang mana sampai dengan diselesaikannya proses konstruksi, tanggung jawab terhadap kewajiban pengelolaan lingkungan, termasuk limbah sisa konstruksi merupakan tanggung jawab dari PT Total Bangun Persada Tbk sebagaia kontraktor utama sebagaimana telah disepakati pada Pasal 10.10 jo. 10.23 Perjanjian Kerjasama Paket Pekerjaan Struktur, Arsitektur, dan Plumbing Proyek Pembangunan The Smith Alam Sutera Tangerang Banten No. 013/TD-TBP/ PKS-TS/V/18 tanggal 20 Mei 2018 antara Perseroan dengan PT Total Bangun Persada Tbk sebagaimana telah dirubah dengan Addendum Pertama Perjanjian Kerjasama No. 013/ADD-1/TD-TBP/PKS-TS/XII/2020 tanggal 3 Desember 2020. Hal ini juga kembali diterangkan oleh PT Total Bangun Persada Tbk melalui Surat Keterangan Pengelolaan Limbah Proyek The Smith No. 1457/099.02/SMITH/ II/2021 tanggal 22 Februari 2021 yang menerangkan bahwa PT Total Bangun Persada Tbk akan bertanggung jawab mengelola pembuangan limbah sampai Juni 2021.	Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 10 Mei 2021, setelah proyek The Smith SOHO-Office diselesaikan, Perseroan berkomitmen segera melakukan pengurusan Izin Pembuangan Air Limbah (IPAL).
15.	Perizinan dan Kepatuhan Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3) Proyek The Smith SOHO-Office	
a.	Instalasi Listrik	
	Berdasarkan Surat Keterangan Instalasi Listrik No. 560/118/IL/K3/II/2021 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Provinsi Banten tanggal 1 Februari 2021 melalui hasil pemeriksaan dan pengujian yang dilakukan oleh Ahli K3 Bidang Listrik, diterangkan bahwa instalasi listrik gedung The Smith yang beralamat di Jl. Jalur Sutera, Kav. 7A, Alam Sutera, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten telah memenuhi persyaratan K3.	Perseroan memiliki kewajiban untuk melakukan pemeriksaan dan pengukuran ulang 1 (satu) tahun sekali serta pengujian ulang paling lambat bulan Januari 2022.
b.	Instalasi Pemanfaatan Tenaga Listrik	
	Berdasarkan Sertifikat Laik Operasi No. BV8.P.04.427.3671.JI42.20 dan No. Registrasi K0D6.20 tanggal 9 November 2020 yang ditetapkan oleh Direktur Utama PT Central Energy Positive yang memiliki Akreditasi Menter Energi dan Sumber Daya Mineral No. 4stf/20/DJL4/2016 Tahun 2017 menyatakan bahwa instalasi pemanfaatan tenaga listrik Perseroan yang beralamat di The Smith, Jl. Jalur Sutera Kav. 7A, Alam Sutera, Kunciran, Pinang, Tangerang - Banten telah sesuai dengan ketentuan keselamatan ketenagalistrikan sehingga dinyatakan laik operasi.	Sertifikat laik operasi ini berlaku sampai dengan tanggal 9 November 2030.
c.	Izin Operasi Pembangkitan Tenaga Listrik (Genset)	
1)	Berdasarkan Rekomendasi Teknis Pemenuhan Komitmen Izin Operasi Pembangkitan Tenaga Listrik No. 671.1/091-DESDM.IO/X/2020 tanggal 27 Oktober 2020, Perseroan telah mendapatkan rekomendasi untuk Pembangkit Listrik Tenaga Diesel (PLTD) dengan kapasitas daya 2x1550 kVA di Apartemen The Smith, Jl. Jalur Sutera Timur, Kota Tangerang Selatan.	Masa berlaku izin diberikan untuk 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang.

No	Izin	Keterangan
2)	Berdasarkan Surat Keterangan Komitmen No. 570/95/SKK.IO/DPMPSTSP/XI/2020 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Banten tanggal 12 November 2020, Perseroan dinyatakan telah memenuhi komitmen Izin Operasi Pembangkitan Listrik Tenaga Diesel (PLTD) untuk kapasitas daya 2x1550 kVA di Apartemen The Smith, Jl. Jalur Sutera Timur, Kota Tangerang Selatan.	Perseroan memiliki kewajiban untuk melakukan pemeriksaan dan pengujian paling lambat bulan Januari 2022.
d. Izin Pesawat Angkat dan Angkut (Gondola)		
1)	Berdasarkan Surat Keterangan No. 560/164-DTKT/K3-PA&A/I/2020 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Provinsi Banten tanggal 31 Januari 2020 melalui hasil pemeriksaan dan pengujian yang dilakukan oleh Perusahaan Jasa Keselamatan dan Kesehatan Kerja (PJK3) PT Ogawa Triguna Prima - Jakarta terhadap Pesawat Angkat dan Angkut, diterangkan bahwa pesawat angkat dan angkut (gondola) yang digunakan oleh Perseroan di Gedung The Smith yang beralamat di Jl. Sutera Timur Pinang, Kota Tangerang memenuhi persyaratan K3.	Perseroan memiliki kewajiban untuk melakukan pemeriksaan dan pengujian paling lambat bulan Januari 2022.
	Berdasarkan Keterangan No. 560/165-DTKT/K3-PA&A/I/2020 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Provinsi Banten tanggal 31 Januari 2020 melalui hasil pemeriksaan dan pengujian yang dilakukan oleh Perusahaan Jasa Keselamatan dan Kesehatan Kerja (PJK3) PT Ogawa Triguna Prima - Jakarta terhadap Pesawat Angkat dan Angkut, diterangkan bahwa pesawat angkat dan angkut (gondola) yang digunakan oleh Perseroan di Gedung The Smith yang beralamat di Jl. Sutera Timur Pinang, Kota Tangerang memenuhi persyaratan K3.	Perseroan memiliki kewajiban untuk melakukan pemeriksaan dan pengujian paling lambat bulan Maret 2022.
2)	Berdasarkan Surat Keterangan No. 560/24-DTKT/K3-PA&A/III/2020 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Provinsi Banten tanggal 20 Maret 2020 melalui hasil pemeriksaan dan pengujian yang dilakukan oleh Perusahaan Jasa Keselamatan dan Kesehatan Kerja (PJK3) PT Ogawa Triguna Prima - Jakarta terhadap Pesawat Angkat dan Angkut, diterangkan bahwa pesawat angkat dan angkut (gondola No. 3) yang digunakan oleh Perseroan di Proyek The Smith yang beralamat di Jl. Sutera Timur RT 2 RW 3, Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang memenuhi persyaratan K3.	Perseroan memiliki kewajiban untuk melakukan pemeriksaan dan pengujian paling lambat bulan Maret 2022.
3)	Berdasarkan Surat Keterangan No. 560/25-DTKT/K3-PA&A/III/2020 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Provinsi Banten tanggal 20 Maret 2020 melalui hasil pemeriksaan dan pengujian yang dilakukan oleh Perusahaan Jasa Keselamatan dan Kesehatan Kerja (PJK3) PT Ogawa Triguna Prima - Jakarta terhadap Pesawat Angkat dan Angkut, diterangkan bahwa pesawat angkat dan angkut (gondola No. 4) yang digunakan oleh Perseroan di Proyek The Smith yang beralamat di Jl. Sutera Timur RT 2 RW 3, Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang memenuhi persyaratan K3.	Perseroan memiliki kewajiban untuk melakukan pemeriksaan dan pengujian paling lambat bulan Maret 2022.



No	Izin	Keterangan
4)	Berdasarkan Surat Keterangan No. 560/26-DTKT/K3-PA&A/III/2020 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Provinsi Banten tanggal 20 Maret 2020 melalui hasil pemeriksaan dan pengujian yang dilakukan oleh Perusahaan Jasa Keselamatan dan Kesehatan Kerja (PJK3) PT Ogawa Triguna Prima - Jakarta terhadap Pesawat Angkat dan Angkut, diterangkan bahwa pesawat angkat dan angkut (gondola No. 5) yang digunakan oleh Perseroan di Proyek The Smith yang beralamat di Jl. Sutera Timur RT 2 RW 3, Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang memenuhi persyaratan K3.	Perseroan memiliki kewajiban untuk melakukan pemeriksaan dan pengujian paling lambat bulan Maret 2022.
5)	Berdasarkan Surat Keterangan No. 560/27-DTKT/K3-PA&A/III/2020 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Provinsi Banten tanggal 20 Maret 2020 melalui hasil pemeriksaan dan pengujian yang dilakukan oleh Perusahaan Jasa Keselamatan dan Kesehatan Kerja (PJK3) PT Ogawa Triguna Prima - Jakarta terhadap Pesawat Angkat dan Angkut, diterangkan bahwa pesawat angkat dan angkut (gondola No. 6) yang digunakan oleh Perseroan di Proyek The Smith yang beralamat di Jl. Sutera Timur RT 2 RW 3, Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang memenuhi persyaratan K3.	Perseroan memiliki kewajiban untuk melakukan pemeriksaan dan pengujian paling lambat bulan Maret 2022.
6)	Berdasarkan Surat Keterangan No. 560/28-DTKT/K3-PA&A/III/2020 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Provinsi Banten tanggal 20 Maret 2020 melalui hasil pemeriksaan dan pengujian yang dilakukan oleh Perusahaan Jasa Keselamatan dan Kesehatan Kerja (PJK3) PT Ogawa Triguna Prima - Jakarta terhadap Pesawat Angkat dan Angkut, diterangkan bahwa pesawat angkat dan angkut (gondola No. 7) yang digunakan oleh Perseroan di Proyek The Smith yang beralamat di Jl. Sutera Timur RT 2 RW 3, Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang memenuhi persyaratan K3.	Perseroan memiliki kewajiban untuk melakukan pemeriksaan dan pengujian paling lambat bulan Maret 2022.
7)	Berdasarkan Surat Keterangan No. 560/29-DTKT/K3-PA&A/III/2020 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Provinsi Banten tanggal 20 Maret 2020 melalui hasil pemeriksaan dan pengujian yang dilakukan oleh Perusahaan Jasa Keselamatan dan Kesehatan Kerja (PJK3) PT Ogawa Triguna Prima - Jakarta terhadap Pesawat Angkat dan Angkut, diterangkan bahwa pesawat angkat dan angkut (gondola No. 8) yang digunakan oleh Perseroan di Proyek The Smith yang beralamat di Jl. Sutera Timur RT 2 RW 3, Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang memenuhi persyaratan K3.	Perseroan memiliki kewajiban untuk melakukan pemeriksaan dan pengujian paling lambat bulan April 2022.
8)	Berdasarkan Surat Keterangan No. 560/23-DTKT/K3-PA&A/IV/2020 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Provinsi Banten tanggal 21 April 2020 melalui hasil pemeriksaan dan pengujian yang dilakukan oleh Perusahaan Jasa Keselamatan dan Kesehatan Kerja (PJK3) PT Ogawa Triguna Prima - Jakarta terhadap Pesawat Angkat dan Angkut, diterangkan bahwa pesawat angkat dan angkut (gondola No. 9) yang digunakan oleh Perseroan di Proyek The Smith yang beralamat di Jl. Sutera Timur RT 2 RW 3, Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang memenuhi persyaratan K3.	Perseroan memiliki kewajiban untuk melakukan pemeriksaan dan pengujian paling lambat bulan April 2022.

No	Izin	Keterangan
9)	Berdasarkan Surat Keterangan No. 560/24-DTKT/K3-PA&A/IV/2020 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Provinsi Banten tanggal 21 April 2020 melalui hasil pemeriksaan dan pengujian yang dilakukan oleh Perusahaan Jasa Keselamatan dan Kesehatan Kerja (PJK3) PT Ogawa Triguna Prima - Jakarta terhadap Pesawat Angkat dan Angkut, diterangkan bahwa pesawat angkat dan angkut (gondola No. 10) yang digunakan oleh Perseroan di Proyek The Smith yang beralamat di Jl. Sutera Timur RT 2 RW 3, Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang memenuhi persyaratan K3.	Perseroan memiliki kewajiban untuk melakukan pemeriksaan dan pengujian paling lambat bulan April 2022.
10)	Berdasarkan Surat Keterangan No. 560/21-DTKT/K3-PA&A/IV/2020 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Provinsi Banten tanggal 21 April 2020 melalui hasil pemeriksaan dan pengujian yang dilakukan oleh Perusahaan Jasa Keselamatan dan Kesehatan Kerja (PJK3) PT Ogawa Triguna Prima - Jakarta terhadap Pesawat Angkat dan Angkut, diterangkan bahwa pesawat angkat dan angkut (gondola No. 11) yang digunakan oleh Perseroan di Proyek The Smith yang beralamat di Jl. Sutera Timur RT 2 RW 3, Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang memenuhi persyaratan K3.	Perseroan memiliki kewajiban untuk melakukan pemeriksaan dan pengujian paling lambat bulan April 2022.
11)	Berdasarkan Surat Keterangan No. 560/22-DTKT/K3-PA&A/IV/2020 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Provinsi Banten tanggal 21 April 2020 melalui hasil pemeriksaan dan pengujian yang dilakukan oleh Perusahaan Jasa Keselamatan dan Kesehatan Kerja (PJK3) PT Ogawa Triguna Prima - Jakarta terhadap Pesawat Angkat dan Angkut, diterangkan bahwa pesawat angkat dan angkut (gondola No. 12) yang digunakan oleh Perseroan di Proyek The Smith yang beralamat di Jl. Sutera Timur RT 2 RW 3, Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang memenuhi persyaratan K3.	Perseroan memiliki kewajiban untuk melakukan pemeriksaan dan pengujian paling lambat bulan April 2022.
12)	Berdasarkan Surat Keterangan No. 560/1212/PAA/K3/IX/2020 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Provinsi Banten tanggal 17 September 2020 melalui hasil pemeriksaan dan pengujian yang dilakukan oleh Ahli K3 Bidang Pesawat Angkat dan Angkut, PT Tri Mandiri Sekawan terhadap Gondola, diterangkan bahwa gondola dengan serie 2019-C36 yang digunakan oleh Perseroan di The Smith Apartemen, SOHO, Office yang beralamat di Jl. Jalur Sutera Kav. 7A, Alam Sutera, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang memenuhi persyaratan K3.	Perseroan memiliki kewajiban untuk melakukan pemeriksaan dan pengujian paling lambat Agustus 2022.
e.	Izin Instalasi Penyalur Petir	
	Berdasarkan Surat Keterangan No. 560/0008/IPP/K3/I/2020 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Provinsi Banten tanggal 8 Januari 2021 melalui hasil pemeriksaan dan pengujian yang dilakukan oleh Ahli K3 Bidang Listrik PT Citra Media Sarana terhadap Instalasi Penyalur Petir, diterangkan bahwa electrostatic system yang digunakan oleh Perseroan di Gedung The Smith yang beralamat di Jl. Jalur Sutera Kav. 7A Pinang, Kota Tangerang memenuhi persyaratan K3.	Perseroan memiliki kewajiban untuk pemeriksaan dan pengujian ulang paling lambat bulan Desember 2022.



No	Izin	Keterangan
f.	Izin Pesawat Lift/Elevator	
	Perseroan memiliki 2 (dua) pesawat lift/elevator yang difungsikan untuk service, sebagai berikut: 1) Berdasarkan Surat Keterangan No. 560/07-DTKT/K3-LIFT/III/2020 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Provinsi Banten tanggal 9 Maret 2021 melalui hasil pemeriksaan dan pengujian yang dilakukan oleh Pegawai Perusahaan Jasa Keselamatan dan Kesehatan terhadap Pesawat Lift/Elevator, diterangkan bahwa elevator/lift service yang dipasang oleh PT Kone Indo Elevator di Gedung The Smith yang beralamat di Jl. Jalur Sutera Kav. 7A Alam Sutera, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten memenuhi persyaratan K3. Perseroan memiliki kewajiban untuk pemeriksaan dan pengujian ulang paling lambat bulan Januari 2022. 2) Berdasarkan Surat Keterangan No. 560/08-DTKT/K3-LIFT/III/2020 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Provinsi Banten tanggal 9 Maret 2021 melalui hasil pemeriksaan dan pengujian yang dilakukan oleh Pegawai Perusahaan Jasa Keselamatan dan Kesehatan terhadap Pesawat Lift/Elevator, diterangkan bahwa elevator/lift service yang dipasang oleh PT Kone Indo Elevator di Gedung The Smith yang beralamat di Jl. Jalur Sutera Kav. 7A Alam Sutera, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten memenuhi persyaratan K3. Perseroan memiliki kewajiban untuk pemeriksaan dan pengujian ulang paling lambat bulan Januari 2022.	Perseroan memiliki kewajiban untuk pemeriksaan dan pengujian ulang paling lambat bulan Januari 2022. Perseroan memiliki kewajiban untuk pemeriksaan dan pengujian ulang paling lambat bulan Januari 2022.
	Selanjutnya, sampai dengan tanggal dikeluarkannya Prospektus ini, 8 (delapan) unit pesawat lift/elevator lainnya telah dilakukan pemeriksaan dan pengujian pertama layak fungsi K3 Elevator dibuktikan dengan adanya: (a) Berita Acara No. 86/BA.II/K3-Elevator/OTP/IV/21 tanggal 29 April 2021; dan (b) Berita Acara No. 109/BA.II/K3-Elevator/OTP/II/21 tanggal 28 Januari 2021. Perseroan sedang menunggu dikeluarkannya Surat Keterangan yang diterbitkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Provinsi Banten bahwa elevator terkait memenuhi persyaratan K3. Selanjutnya, berdasarkan Surat No. 010/K3/OTP/V/21 tanggal 20 Mei 2021 dan Surat No. 011/K3/OTP/V/21 tanggal 21 Mei 2021 yang diterbitkan oleh Perusahaan Jasa Keselamatan Dan Kesehatan Kerja (PJK3) PT Ogawa Triguna Prima, dinyatakan bahwa Perseroan sedang menunggu dikeluarkannya Surat Keterangan yang diterbitkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Provinsi Banten untuk 8 (delapan) pesawat lift/elevator yang telah diperiksa dan diuji tersebut dapat dioperasikan sementara sampai dengan 20 (dua puluh) hari kerja sejak 20 Mei 2021 dan 21 Mei 2021.	Catatan: Berdasarkan informasi yang kami terima dari Perseroan berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 27 Mei 2021, Perseroan menyatakan bahwa estimasi diterbitkannya Surat Keterangan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Provinsi Banten adalah paling lambat akhir bulan Juni 2021.



No	Izin	Keterangan
g.	Izin Tanpa Berjalan/Eskalator	Sampai dengan tanggal dikeluarkannya Prospektus ini, 2 (dua) unit tangga berjalan/eskalator telah dilakukan pemeriksaan dibuktikan dengan adanya Berita Acara Telah Dilaksanakan Pemeriksaan & Pengujian Pertama Layak Fungsi K3 Eskalator melalui Berita Acara Telah Dilaksanakan Pemeriksaan & Pengujian Pertama Layak Fungsi K3 Eskalator No. 87/BA.I/K3-Eskalator/OTP/IV/21 tanggal 29 April 2021. Selanjutnya, berdasarkan Surat No. 011/K3/OTP/V/21 yang diterbitkan oleh Perusahaan Jasa Keselamatan dan Kesehatan Kerja (PJK3) PT Ogawa Triguna Prima tanggal 21 Mei 2021, dinyatakan bahwa Perseroan sedang menunggu dikeluarkannya Surat Keterangan yang diterbitkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Provinsi Banten untuk 2 (dua) unit tangga berjalan/eskalator tersebut dan Izin Tanpa Berjalan/Eskalator yang telah diuji tersebut dapat dioperasikan terhitung 20 (dua puluh) hari kerja sejak 21 Mei 2021. Catatan: Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 27 Mei 2021, Perseroan menyatakan bahwa estimasi diterbitkannya Surat Keterangan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Provinsi Banten adalah paling lambat akhir bulan Juni 2021.
16.	Perizinan dan Kepatuhan Lain-Lain Proyek The Smith SOHO-Office	
a.	Surat Izin Pengusahaan Air Tanah (SIPA)	
1)	Perseroan telah diberikan Surat Izin Pengusahaan Air Tanah (SIPA) berdasarkan Surat Keputusan No. 570/527/SIPA/DPMPSTSP/IX/2019 pada 30 September 2019 yang ditetapkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Banten untuk lokasi di The Smith SOHO-Office, Jl. Jalur Sutera Kav. 7A, Alam Sutera, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang untuk jenis usaha properti untuk titik koordinat B/T 106o39'5.90" U/S 06o23'26.34" sebanyak 90 m3/hari.	SIPA ini berlaku sampai dengan 16 September 2022.
2)	Perseroan telah diberikan Surat Izin Pengusahaan Air Tanah (SIPA) berdasarkan Surat Keputusan No. 570/528/SIPA/DPMPSTSP/IX/2019 pada 30 September 2019 yang ditetapkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Banten untuk lokasi di The Smith SOHO-Office, Jl. Jalur Sutera Kav. 7A, Alam Sutera, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang untuk jenis usaha properti untuk titik koordinat B/T 106o39'49.96" U/S 06o13'28.31" sebanyak 90 m3/hari.	SIPA ini berlaku sampai dengan 16 September 2022.
17.	Piagam Keanggotaan	
	Perseroan terdaftar sebagai anggota persatuan perusahaan real estat Indonesia dengan NPA: 27-00212.	Piagam Keanggotaan ini berlaku sampai dengan 31 Desember 2021.



No	Izin	Keterangan
18.	Dokumen Ketenagakerjaan	
a.	Peraturan Perusahaan	
	Perseroan telah memiliki Peraturan Perusahaan yang dibuat dan diberlakukan di lingkungan Perseroan untuk mengatur hak dan kewajiban serta hubungan kerja antara Perseroan dan karyawan. Peraturan Perusahaan tersebut telah mendapatkan pengesahan dari instansi yang berwenang, yaitu Surat Keputusan No. 3306 Tahun 2020 tanggal 14 Desember 2020 oleh Kepala Dinas Tenaga Kerja, Transmigrasi dan Energi Provinsi DKI Jakarta.	Berlaku selama 2 (dua) tahun sejak tanggal pengesahan tersebut sampai dengan tanggal 14 September 2022.
b.	Keikutsertaan Dalam Program di BPJS Ketenagakerjaan	
	Berdasarkan Sertifikat Kepesertaan BPJS Ketenagakerjaan Nomor 18000000508890 tanggal 13 Agustus 2018 dan Nomor Pendaftaran Perusahaan (NPP) 18186601 yang diterbitkan oleh BPJS Ketenagakerjaan, Perseroan telah terdaftar sebagai peserta BPJS Ketenagakerjaan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang No. 24 Tahun 2011. Dengan mendaftarkan diri sebagai peserta pada program di BPJS Ketenagakerjaan, Perseroan turut mendaftar sebagai peserta dalam program jaminan pensiun sejak bulan Agustus 2018.	Perseroan telah mengikutsertakan seluruh karyawannya dalam program BPJS Kesehatan dan melakukan pembayaran seluruh iuran BPJS Ketenagakerjaan untuk 3 (tiga) bulan terakhir, yaitu bulan Maret 2021, April 2021, dan Mei 2021 untuk program Jaminan Kecelakaan Kerja, Jaminan Hari Tua, Jaminan Kematian dan Jaminan Pensiun.
c.	Keikutsertaan Dalam Program di BPJS Kesehatan	
	Berdasarkan Sertifikat Kepesertaan BPJS Kesehatan Nomor Entitas 01154881 yang diterbitkan oleh BPJS Kesehatan, Perseroan telah terdaftar sebagai peserta BPJS Kesehatan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang No. 24 Tahun 2011.	Perseroan telah mengikutsertakan seluruh karyawannya dalam program BPJS Kesehatan dan melakukan pembayaran iuran BPJS Kesehatan untuk 3 bulan terakhir, yaitu bulan Maret 2021, April 2021, dan Mei 2021.
d.	Lembaga Kerja Sama Bipartit	
	Perseroan telah memiliki Lembaga Kerja Sama Bipartit mengingat jumlah pekerja Perseroan tercatat sudah lebih dari 50 (lima puluh) orang, pencatatan telah dilakukan sebagaimana dibuktikan dengan Tanda Bukti Pencatatan No. 163/LKS-B/I/2021 tanggal 21 Januari 2021 berdasarkan Keputusan Kepala Suku Dinas Tenaga Kerja, Transmigrasi dan Energi Kota Administrasi Jakarta Barat No. 178 Tahun 2020 tanggal 22 Januari 2021 atas nama Perseroan. Perseroan telah memenuhi kewajibannya berdasarkan Pasal 106 Undang-Undang Nomor 13 tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan yang mewajibkan setiap perusahaan yang mempekerjakan 50 (lima puluh) orang pekerja/buruh atau lebih wajib membentuk lembaga kerja sama bipartit.	Masa berlaku pencatatan Lembaga Kerja Sama Bipartit berlaku 3 (tahun) dimulai dari 22 Januari 2021 sampai dengan 22 Januari 2024.
e.	Upah Minimum	
	Berdasarkan data pembayaran upah karyawan Perseroan yang kami terima untuk bulan April 2021, upah minimum terendah yang diterima oleh karyawan Perseroan yang bekerja di Jakarta Barat pada bulan April 2021 adalah Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu Rupiah).	Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 27 Mei 2021, Perseroan menyatakan bahwa pembayaran upah telah dilakukan kepada para tenaga kerjanya yang jumlahnya sesuai dengan persyaratan pembayaran upah minimum untuk Provinsi DKI Jakarta, sebagaimana diatur dalam Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 103 Tahun 2020 tentang Upah Minimum Provinsi Tahun 2021 tanggal 30 Oktober 2020, besaran Upah Minimum Provinsi DKI Jakarta adalah sebesar Rp. 4.416.186,548,- (empat juta empat ratus enam belas ribu seratus delapan puluh enam Rupiah koma lima ratus empat puluh delapan sen) per bulan.
f.	Wajib Laporkan Ketenagakerjaan	
	Perseroan melaksanakan Wajib Laporkan Ketenagakerjaan dengan nomor pelaporan Perseroan adalah 11470.20201112.0001 yang mana pelaporan dilakukan pada tanggal 12 November 2020.	Perseroan memiliki kewajiban untuk melakukan pendaftaran kembali pada tanggal 12 November 2021.



No	Izin	Keterangan																																																																																											
19.	Penggunaan Tenaga Kerja Asing																																																																																												
	Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tertanggal 27 Mei 2021, Perseroan tidak sedang mempekerjakan tenaga kerja asing.																																																																																												
20.	Dana Pensiun																																																																																												
	Berdasarkan dokumen Wajib Laport Ketenagakerjaan dan bukti pembayaran iuran BPJS Ketenagakerjaan dengan NPP 18186601 untuk 3 (tiga) bulan terakhir, yaitu bulan Maret 2021, April 2021 , dan Mei 2021 kami melihat bahwa pembayaran iuran Perseroan sudah meliputi pembayaran untuk program jaminan pensiun.	Selain dari pada ini, Perseroan tidak mengikuti program dana pensiun pada lembaga manapun. Hal ini didukung dengan Surat Pernyataan Perseroan tertanggal 27 Mei 2021.																																																																																											
21.	Perpajakan																																																																																												
	Perseroan telah memenuhi kewajiban perpajakannya sebagaimana diuraikan sebagai berikut:																																																																																												
<table><tr><th>No.</th><th>Tanggal Surat Setoran Pajak</th><th>Periode Pembayaran Pajak</th><th>Jumlah Pembayaran Pajak (Rp)</th><th>Tanggal Bukti Penerimaan Surat</th></tr><tr><td>1.</td><td>10 Februari 2020</td><td>Januari 2020</td><td>96.272.500,-</td><td>14 Februari 2020</td></tr><tr><td>2.</td><td>10 Maret 2020</td><td>Februari 2020</td><td>48.532.000,-</td><td>18 Maret 2020</td></tr><tr><td>3.</td><td>8-9 April 2020</td><td>Maret 2020</td><td>50.559.200,-</td><td>17 April 2020</td></tr><tr><td>4.</td><td>11 Mei 2020</td><td>April 2020</td><td>51.386.600,-</td><td>18 Mei 2020</td></tr><tr><td>5.</td><td>9 Juni 2020</td><td>Mei 2020</td><td>95.687.020,-</td><td>16 Juni 2020</td></tr><tr><td>6.</td><td>10 Juli 2020</td><td>Juni 2020</td><td>47.165.000,-</td><td>17 Juli 2020</td></tr><tr><td>7.</td><td>10 Agustus 2020</td><td>Juli 2020</td><td>50.500.100,-</td><td>18 Agustus 2020</td></tr><tr><td>8.</td><td>9 September 2020</td><td>Agustus 2020</td><td>50.637.800,-</td><td>15 September 2020</td></tr><tr><td>9.</td><td>8 Oktober 2020</td><td>September 2020</td><td>50.778.300,-</td><td>13 Oktober 2020</td></tr><tr><td>10.</td><td>10 November 2020</td><td>Oktober 2020</td><td>50.398.700,-</td><td>12 November 2020</td></tr><tr><td>11.</td><td>8 Desember 2020</td><td>November 2020</td><td>44.100.200,-</td><td>15 Desember 2020</td></tr><tr><td>12.</td><td>8 Januari 2021</td><td>Desember 2020</td><td>47.727.850,-</td><td>15 Januari 2021</td></tr><tr><td>13.</td><td>10 Februari 2021</td><td>Januari 2021</td><td>50.210.300,-</td><td>17 Februari 2021</td></tr><tr><td>14.</td><td>9 Maret 2021</td><td>Februari 2021</td><td>50.490.600,-</td><td>10 Maret 2021</td></tr><tr><td>15.</td><td>8 April 2021</td><td>Maret 2021</td><td>48.884.700,-</td><td>13 April 2021</td></tr><tr><td>16.</td><td>6 Mei 2021</td><td>April 2021</td><td>50.194.200,-</td><td>10 Mei 2021</td></tr><tr><td colspan="3">Total</td><td>883.525.070,-</td><td></td></tr></table>			No.	Tanggal Surat Setoran Pajak	Periode Pembayaran Pajak	Jumlah Pembayaran Pajak (Rp)	Tanggal Bukti Penerimaan Surat	1.	10 Februari 2020	Januari 2020	96.272.500,-	14 Februari 2020	2.	10 Maret 2020	Februari 2020	48.532.000,-	18 Maret 2020	3.	8-9 April 2020	Maret 2020	50.559.200,-	17 April 2020	4.	11 Mei 2020	April 2020	51.386.600,-	18 Mei 2020	5.	9 Juni 2020	Mei 2020	95.687.020,-	16 Juni 2020	6.	10 Juli 2020	Juni 2020	47.165.000,-	17 Juli 2020	7.	10 Agustus 2020	Juli 2020	50.500.100,-	18 Agustus 2020	8.	9 September 2020	Agustus 2020	50.637.800,-	15 September 2020	9.	8 Oktober 2020	September 2020	50.778.300,-	13 Oktober 2020	10.	10 November 2020	Oktober 2020	50.398.700,-	12 November 2020	11.	8 Desember 2020	November 2020	44.100.200,-	15 Desember 2020	12.	8 Januari 2021	Desember 2020	47.727.850,-	15 Januari 2021	13.	10 Februari 2021	Januari 2021	50.210.300,-	17 Februari 2021	14.	9 Maret 2021	Februari 2021	50.490.600,-	10 Maret 2021	15.	8 April 2021	Maret 2021	48.884.700,-	13 April 2021	16.	6 Mei 2021	April 2021	50.194.200,-	10 Mei 2021	Total			883.525.070,-		
No.	Tanggal Surat Setoran Pajak	Periode Pembayaran Pajak	Jumlah Pembayaran Pajak (Rp)	Tanggal Bukti Penerimaan Surat																																																																																									
1.	10 Februari 2020	Januari 2020	96.272.500,-	14 Februari 2020																																																																																									
2.	10 Maret 2020	Februari 2020	48.532.000,-	18 Maret 2020																																																																																									
3.	8-9 April 2020	Maret 2020	50.559.200,-	17 April 2020																																																																																									
4.	11 Mei 2020	April 2020	51.386.600,-	18 Mei 2020																																																																																									
5.	9 Juni 2020	Mei 2020	95.687.020,-	16 Juni 2020																																																																																									
6.	10 Juli 2020	Juni 2020	47.165.000,-	17 Juli 2020																																																																																									
7.	10 Agustus 2020	Juli 2020	50.500.100,-	18 Agustus 2020																																																																																									
8.	9 September 2020	Agustus 2020	50.637.800,-	15 September 2020																																																																																									
9.	8 Oktober 2020	September 2020	50.778.300,-	13 Oktober 2020																																																																																									
10.	10 November 2020	Oktober 2020	50.398.700,-	12 November 2020																																																																																									
11.	8 Desember 2020	November 2020	44.100.200,-	15 Desember 2020																																																																																									
12.	8 Januari 2021	Desember 2020	47.727.850,-	15 Januari 2021																																																																																									
13.	10 Februari 2021	Januari 2021	50.210.300,-	17 Februari 2021																																																																																									
14.	9 Maret 2021	Februari 2021	50.490.600,-	10 Maret 2021																																																																																									
15.	8 April 2021	Maret 2021	48.884.700,-	13 April 2021																																																																																									
16.	6 Mei 2021	April 2021	50.194.200,-	10 Mei 2021																																																																																									
Total			883.525.070,-																																																																																										
Perizinan PT Sukses Bangun Sinergi (Entitas Anak)																																																																																													
22.	Nomor Induk Berusaha (NIB)																																																																																												
	NIB No. 9120206721371 dengan KBLI 68110 tanggal 17 Juli 2019, yang dikeluarkan oleh OSS, atas nama SBS dengan alamat Jl. M.H. Thamrin No. 8, Kelurahan Panunggan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten.	NIB juga merupakan bukti Pendaftaran Penanaman Modal/ Berusaha yang sekaligus merupakan pengesahan Tanda Daftar Perusahaan.																																																																																											
23.	Surat Keterangan Domisili Perusahaan (SKDP)																																																																																												
	Surat Keterangan atas nama SBS No. 503/067-YANUM/2021 tanggal 5 Februari 2021, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Tangerang, yang menerangkan bahwa SBS berdomisili di Springwood Residence Jl. Kyai Maja No. 1, Kelurahan Panunggan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten.	Berlaku sampai tanggal 5 Februari 2022.																																																																																											
24.	Surat izin Usaha Perdagangan (SIUP)																																																																																												
	Surat Izin Usaha Perdagangan atas nama SBS yang beralamat di Jl. M.H. Thamrin No. 8, Kelurahan Panunggan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Prov. Banten yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia qq. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS tanggal 17 Juli 2019 dengan perubahan ke-2 tanggal 22 Januari 2020.	Surat Izin Usaha Perdagangan Perseroan telah memenuhi komitmen dan berlaku efektif selama Perseroan menjalankan usaha dan/atau kegiatannya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.																																																																																											



No	Izin	Keterangan
25.	Izin Lokasi	
	Izin Lokasi SBS diterbitkan pada tanggal 23 Januari 2021 oleh Walikota Kota Tangerang melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS untuk NIB Nomor 9120206721371 dengan luas 6.500 m2 yang beralamat di Apartemen Springwood Residence, Jl. Kyai Maja No. 1, Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten untuk Rencana Pengoperasian Real Estat.	Berdasarkan Pasal 33 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018, Izin Lokasi telah berlaku efektif secara otomatis. Izin Lokasi diberikan untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal penerbitan Izin Lokasi berlaku efektif.
26.	Izin Komersial/Operasional	
	Izin Operasional/Komersial atas nama SBS, dengan alamat di Jl. Kyai Maja No. 1 dengan lokasi usaha di Apartemen Springwood Residence, Jl. Kyai Maja No. 1, Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten yang diterbitkan OSS pada 22 Desember 2020.	
27.	Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)	
	NPWP No. 92.089.688.3-036.000 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Tangerang Timur.	
28.	Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (SPPKP)	
	Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak No. S-984PKP/WPJ.08/KP.0903/2020 tanggal 21 Desember 2020 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Tangerang Timur, diterangkan bahwa SBS yang memiliki NPWP No. 92.089.688.3-036.000 telah dikukuhkan sebagai pengusaha kena pajak.	
29.	Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan (SPPL)	
	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS menerbitkan Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) atas nama SBS dengan alamat di Jl. Kyai Maja No. 1, Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Banten, dibuat pada tanggal 18 Januari 2021 bahwa SBS berkomitmen untuk melaksanakan seluruh pengelolaan dan pemantauan dampak lingkungan yang terjadi akibat aktivitas usaha yang dilakukan dan bersedia untuk diawasi oleh instansi yang berwenang. Apabila di kemudian hari terdapat kekeliruan dalam keputusan, maka akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.	



No	Izin	Keterangan
30.	Dokumen Ketenagakerjaan	
a.	Peraturan Perusahaan	
	SBS telah memiliki Peraturan Perusahaan yang dibuat dan diberlakukan di lingkungan SBS untuk mengatur hak dan kewajiban serta hubungan kerja antara SBS dan karyawan. Peraturan Perusahaan tersebut telah mendapatkan pengesahan dari instansi yang berwenang, yaitu Pengesahan Peraturan Perusahaan Nomor 568.1/3857-HI/2020 tanggal 27 November 2020 oleh Kepala Dinas Ketenagakerjaan Kota Tangerang dan berlaku selama 2 (dua) tahun sejak tanggal pengesahan tersebut sampai dengan tanggal 26 November 2022.	
b.	BPJS Ketenagakerjaan	
	Berdasarkan Sertifikat Kepesertaan BPJS Ketenagakerjaan Nomor 20000000918647 tanggal 31 Januari 2020 dan Nomor Pendaftaran Perusahaan (NPP) 20015156 yang dikeluarkan oleh BPJS Ketenagakerjaan, SBS telah terdaftar sebagai peserta BPJS Ketenagakerjaan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang No. 24 Tahun 2011.	SBS telah mengikutsertakan seluruh karyawannya dalam program BPJS Ketenagakerjaan untuk 3 (tiga) bulan terakhir, yaitu bulan Maret 2021, April 2021, dan Mei 2021 untuk program Jaminan Kecelakaan Kerja, Jaminan Hari Tua, Jaminan Kematian dan Jaminan Pensiun.
c.	BPJS Kesehatan	
	Berdasarkan Sertifikat Kepesertaan BPJS Kesehatan Nomor Entitas 00013583 yang diterbitkan oleh BPJS Kesehatan, SBS telah terdaftar sebagai peserta BPJS Kesehatan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang No. 24 Tahun 2011.	Berdasarkan bukti pembayaran BPJS Kesehatan yang dibayarkan oleh SBS untuk 3 (tiga) bulan terakhir, yaitu bulan Maret 2021, April 2021, dan Mei 2021 SBS telah ikut serta dalam program BPJS Kesehatan dan telah mengikutsertakan seluruh karyawannya dalam BPJS Kesehatan.
d.	Wajib Laport Ketenagakerjaan	
	Nomor pelaporan Perseroan adalah 15143.20201228.0002 yang mana pelaporan dilakukan pada tanggal 28 Desember 2020.	SBS memiliki kewajiban untuk melakukan pendaftaran kembali pada tanggal 28 Desember 2021.
Perizinan PT Trinita Dinamik Santoz (Entitas Anak)		
31.	Nomor Induk Berusaha (NIB)	
	NIB No. 9120302230017 dengan KBLI 68110 tanggal 1 Februari 2019, yang dikeluarkan oleh OSS, atas nama TDS dengan alamat kantor/korespondensi di APL Tower Lt. 10 Unit T9, Jl. Letjen S Parman Kav. 28, Kecamatan Tanjung Duren Selatan, Kelurahan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta.	NIB juga merupakan bukti Pendaftaran Penanaman Modal/ Berusaha yang sekaligus merupakan pengesahan Tanda Daftar Perusahaan.
32.	Surat Keterangan Domisili	
a.	Surat Keterangan Domisili Kantor Pusat	
	Berdasarkan Akta Pendirian TDS dan TDS belum mengalami perubahan domisili hingga saat ini, TDS berdomisili di Jakarta Barat.	
b.	Surat Keterangan Domisili Kantor Cabang	
	Surat Keterangan No. 503/102-EkBang/VII/2020 tanggal 7 Juli 2020 diterbitkan oleh Pemerintah Kota Tangerang Selatan Kecamatan Serpong Utara yang menerangkan bahwa TDS berdomisili di Brooklyn Premium Office No. 21 Jl. Sutera Boulevard Kav. 22-26, Kelurahan Pakualam, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten	Berlaku sampai dengan 7 Juli 2021.



No	Izin	Keterangan
33.	Izin Lokasi a. Kantor Pusat Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS menerbitkan Izin Lokasi kepada TDS pada tanggal 1 Februari 2019 berdasarkan NIB Nomor 9120302230017 dengan luas 4000 m2 yang beralamat di Gedung APL Tower Lt. 10 Unit T9, Jl. Letjend S. Parman Kav. 28, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta untuk rencana kegiatan real estat yang dimiliki sendiri atau disewa. b. Kantor Cabang Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS menerbitkan Izin Lokasi kepada TDS pada tanggal 4 Februari 2020 berdasarkan NIB Nomor 9120302230017 dengan luas 8685 m2 yang beralamat di Brooklyn Premium Office No. 2, Jl. Sutra Boulevard Kav. 22-26, Kecamatan Serpong Utara, Kabupaten untuk rencana kegiatan pembangunan apartemen/ satuan rumah susun.	
34.	Izin Usaha Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan) atas nama TDS yang beralamat di APL Tower Lt. 10 Unit T9, Jl. Letjen S Parman Kav 28 qq. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS tanggal 2 September 2019.	Surat Izin Usaha Perdagangan TDS telah berlaku efektif selama TDS melakukan kegiatan operasional sesuai ketentuan perundang-undangan.
35.	Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) a. NPWP Kantor Pusat NPWP No. 82.156.538.9-036.000 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Grogol Petamburan. b. NPWP Kantor Cabang NPWP No. 82.156.538.9-411.001 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong.	
36.	Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (SPPKP) Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak No. S-59PKP/ WPJ.08/KP.0303/2018 tanggal 29 Desember 2017 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong, diterangkan bahwa TDS yang memiliki alamat di Brooklyn Premium Office Jl. Sutra Boulevard Kav. 22-26 No. 2, Pakualam, Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten, memiliki kegiatan usaha dengan KBLI 68110 (real estat yang dimiliki sendiri atau disewa) telah dikukuhkan sebagai pengusaha kena pajak.	

e. **Perjanjian Penting dengan Pihak Ketiga**

1. **Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 88 antara PT Sarijaya Batamsantoso sebagai Penjual dengan Perseroan sebagai Pembeli tanggal 18 Desember 2020 sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Addendum Ketiga Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 109 tanggal 28 April 2021, dibuat di hadapan Suprianto, S.H., Notaris di Kota Tangerang ("PPJB Tanah Batam"), yang mengatur antara lain hal-hal sebagai berikut:**

Para Pihak

- a. PT Sarijaya Batamsantoso ("**Penjual**"); dan
 - b. Perseroan.
- secara bersama-sama disebut sebagai "Para Pihak".

Objek PPJB Tanah Batam

14 (empat belas) Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") di Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kotamadya Batam, Provinsi Riau seluas 149.182 m2 yang terdaftar atas nama Penjual sebagai pemegang hak, dengan uraian sebagai berikut:

No.	No. SHGB	No. Surat Ukur	Letak Objek	Luas (m2)
1.	898/Tiban Lama	01268/2008	Komplek Perumahan Taman Sarijaya Blok A	12.819
2.	899/Tiban Lama	01269/2008	Komplek Perumahan Taman Sarijaya Blok B	17.696
3.	900/Tiban Lama	01270/2008	Komplek Perumahan Taman Sarijaya Blok C	12.597
4.	901/Tiban Lama	01271/2008	Komplek Perumahan Taman Sarijaya Blok C	3.889
5.	902/Tiban Lama	01272/2008	Komplek Perumahan Taman Sarijaya Blok D	16.491
6.	903/Tiban Lama	01273/2008	Komplek Perumahan Taman Sarijaya Blok E,F	22.347
7.	904/Tiban Lama	01274/2008	Komplek Perumahan Taman Sarijaya Blok G	9.899
8.	905/Tiban Lama	01275/2008	Komplek Perumahan Taman Sarijaya Blok H	6.995
9.	906/Tiban Lama	01276/2008	Komplek Perumahan Taman Sarijaya Blok I	6.992
10.	907/Tiban Lama	01277/2008	Komplek Perumahan Taman Sarijaya Blok Boulevard	3.172
11.	908/Tiban Lama	01278/2008	Komplek Perumahan Taman Sarijaya Blok J, K	10.147
12.	909/Tiban Lama	01279/2008	Komplek Perumahan Taman Sarijaya Blok L	8.864
13.	910/Tiban Lama	01280/2008	Komplek Perumahan Taman Sarijaya Blok M	6.690
14.	911/Tiban Lama	01281/2008	Komplek Perumahan Taman Sarijaya Blok N	10.584
Total Luas				149.182

Nilai PPJB Tanah Batam

Harga jual/pemindahan hak atas Objek PPJB Tanah Batam tersebut adalah Rp. 100.000.000.000,- (seratus miliar Rupiah).

Tata Cara Pembayaran

Dari Nilai PPJB Tanah Batam, akan dibayarkan dari Perseroan kepada Penjual sebagai berikut:

- a. Pembayaran Tahap I (pertama) sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) pada tanggal 23 Desember 2020.
- b. Pembayaran Tahap II (kedua) sebesar Rp. 91.000.000.000,- (sembilan puluh satu miliar Rupiah) yang akan dibayarkan selambatnya pada tanggal 30 Juni 2021.
- c. Pembayaran Tahap III (ketiga) atau pelunasan sebesar Rp. 8.500.000.000,- (delapan miliar lima ratus ribu Rupiah) yang akan dibayarkan selambatnya pada tanggal 30 September 2021.

Catatan:

Perseroan telah melakukan pelunasan terhadap pembayaran Tahap I sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) dibuktikan dengan bukti pembayaran dari Perseroan kepada Budi Santoso melalui Bank BCA.



Hak dan Kewajiban Para Pihak

- a. Penjual membebaskan Perseroan dalam hal terdapat suatu tuntutan dari pihak lain yang menyatakan memiliki hak terlebih dahulu atau turut memiliki hak atas Objek PPJB Tanah Batam, walaupun Penjual telah menyatakan dan menjamin bahwa Objek PPJB Tanah Batam tidak sedang dijaminkan dan tidak tersangkut dalam sengketa serta peruntukan tanah tersebut adalah untuk pembangunan perumahan.
- b. Perseroan wajib melakukan pembayaran sesuai dengan Tata Cara Pembayaran yang disepakati.
- c. Penjual menjamin akan memberikan dokumen yang diperlukan dari pemilik tanah hak pengelolaan yang di atasnya terdapat Hak Guna Bangunan atas nama Penjual untuk dapat menjual tanah tersebut kepada Perseroan pada saat dilakukannya pelunasan (pembayaran tahap ketiga).

Pengakhiran PPJB Tanah Batam

- a. Apabila Perseroan dengan alasan apapun terlambat atau tidak dapat melaksanakan suatu atau beberapa pembayaran kepada Penjual dan sudah melewati masa toleransi yang diberikan, yaitu 5 (lima) bulan untuk dapat melunasi seluruh pembayaran kepada Penjual.
- b. Apabila salah satu pihak membatalkan PPJB Tanah Batam.
- c. Apabila Perseroan telah melunasi pembayaran merujuk kepada Tata Cara Pembayaran.

Implikasi Pengakhiran PPJB Tanah Batam apabila PPJB Tanah Batam dibatalkan, antara lain adalah hangusnya uang tahap pertama sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) dalam hal Perseroan membatalkan PPJB Tanah Batam ini.

Pembatasan Penjual

Dengan ditandatanganinya PPJB Tanah Batam ini, Penjual tidak berhak lagi memberikan jaminan, menyewakan, menjual atau dengan cara apapun memberikan hak apapun atas tanah tersebut kepada pihak lain.

Penyelesaian Sengketa

Apabila dikemudian hari timbul sesuatu perselisihan didalam melaksanakan isi PPJB Tanah Batam ini, maka Para Pihak sepakat untuk memilih domisili hukum yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kotamadya Batam di Kota Batam.

2. **Perjanjian Manajemen antara Perseroan dengan PT Archipelago International Indonesia dengan tanggal 14 Desember 2016 ("Perjanjian Operator Hotel"), yang mengatur antara lain hal-hal sebagai berikut:**

Para Pihak

- a. Perseroan; dan
- b. PT Archipelago International Indonesia ("**Operator**")

secara bersama-sama disebut sebagai "Para Pihak".

Maksud dan Tujuan

Perseroan merupakan pihak yang sedang membangun, menyempurnakan dan melengkapi bangunan yang mencakup sekitar 150 (seratus lima puluh) kamar, restoran, beberapa ruang pertemuan, ruang serbaguna dengan kapasitas maksimal 200 (dua ratus) orang, dan fasilitas terkait lainnya di atas tanah yang berlokasi di Jl. Raya Serpong, Serpong, Tangerang-Indonesia, suatu hotel dan fasilitas terkait yang akan dioperasikan dengan nama Aston Inn Serpong ("**Aston Inn Serpong**"). Maka dari itu, Perseroan menunjuk Operator untuk menjalankan manajemen, penjualan dan pemasaran, akuntansi keuangan, pencarian dan pelatihan, perawatan dan pengawasan.

Jangka Waktu Perjanjian Operator Hotel

Perjanjian ini dimulai sejak 14 Desember 2016 dan berakhir pada saat tengah malam tanggal 31 Desember di tahun ke-10 sejak 1 April 2019 atau tanggal lain di mana Perseroan dengan persetujuan Operator, menyatakan Aston Inn Serpong sepenuhnya terbuka untuk umum dengan semua layanan jasa dan fasilitas tersedia lengkap ("**Masa Berlaku**").

Apabila Operator mencapai 80% (delapan puluh persen) dari anggaran tahunan GOP pada akhir tahun kesembilan (9) Masa Berlaku, maka sebagai tambahan akan diberikan jangka waktu 10 (sepuluh) tahun secara otomatis.

Catatan:

Sampai dengan saat ini berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 27 Mei 2021, Perseroan menyatakan bahwa Aston Inn Serpong sedang dalam tahap penyelesaian pekerjaan ruangan kamar hotel, dapur, koridor dan lobi utama. Estimasi penyelesaian rancangan dalam ruangan Aston Inn Serpong pembangunan paling lambat bulan Maret 2022. Oleh karenanya, saat ini, belum terbuka untuk umum dengan semua layanan jasa dan fasilitas tersedia lengkap.

Kewajiban Pembayaran Operator

Operator wajib dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah akhir bulan membayar kepada Perseroan di kantor pusat, atau tempat lain yang ditunjuk oleh Perseroan laba operasional bruto bulan sebelumnya, dikurangi biaya-biaya manajemen operator.

Kejadian Cidera Janji

- a. Kejadian berikut merupakan kejadian cidera janji tanpa kesempatan perbaikan, sehingga Operator dapat segera mengakhiri Perjanjian Operator Hotel ini, antara lain:
 - 1) Mengulangi kesalahan yang sama dalam jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut, baik non-kepatuhan tersebut dikoreksi setelah pemberitahuan, yang pola non-kepatuhannya dalam dan dari dirinya sendiri akan dianggap sebagai pokok materi.
 - 2) Perseroan gagal untuk membayar hutang saat jatuh tempo atau mengakui secara tertulis ketidakmampuan untuk membayar hutang Perseroan atau membuat penyerahan umum untuk kepentingan kreditur.
 - 3) Perseroan gagal mengoperasikan hotel selama 5 (lima) hari berturut-turut kecuali kegagalan beroperasi tersebut karena kejadian kahar.
 - 4) Apabila Perseroan menjual Aston Inn kepada pihak lain tanpa pemberitahuan tertulis terlebih dahulu.

Dalam hal cidera janji di atas telah terjadi, Perjanjian Operator Hotel dapat diakhiri dengan pemberitahuan tertulis 30 (tiga puluh) hari sebelumnya kepada pihak yang melakukan cidera janji.

- b. Kejadian berikut merupakan kejadian cidera janji dengan kesempatan perbaikan, antara lain:
 - 1) Kegagalan salah satu pihak melakukan pembayaran yang terhutang kepada pihak lainnya dalam periode 30 (tiga puluh) Hari Kalender;
 - 2) Kegagalan Perseroan menyediakan modal kerja untuk pengoperasian Aston Inn Serpong atau untuk membayar pajak sehubungan dengan Aston Inn Serpong dalam periode 30 (tiga puluh) Hari Kalender.
 - 3) Operator tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana tercantum pada Perjanjian Operator Hotel ini dan tidak dengan segera, dan dengan semua ketekunan, memperbaikinya dalam waktu pemberitahuan.



Pengakhiran Perjanjian Operator Hotel

- a. Apabila salah satu pihak melakukan cidera janji.
- b. Apabila Operator melakukan pelanggaran berat dengan tidak melaksanakan kewajibannya dan dengan segera ataupun memperbaikinya sebagaimana disepakati, Perseroan memiliki hak untuk mengakhiri Perjanjian Operator Hotel dengan memberikan pemberitahuan secara tertulis 30 hari sebelum berakhirnya Perjanjian Operator Hotel.
- c. Apabila Perseroan mengakhiri Perjanjian Operator Hotel tanpa ada pelanggaran dari pihak Operator, maka Perseroan wajib membayar biaya pengakhiran sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar Rupiah).

Pengalihan Aston Inn Serpong

Perseroan dapat mengalihkan atau menjual Aston Inn Serpong kepada pihak ketiga, dengan syarat sebagai berikut:

- a. memberikan pemberitahuan secara tertulis kepada Operator terkait penjualan atau pengalihan;
- b. mengalihkan Perjanjian Operator Hotel kepada pihak ketiga yang menjadi pemilik baru dari Aston Inn Serpong.

Apabila pemilik baru tidak menerima Operator, maka Perseroan setuju untuk membayarkan biaya pengakhiran sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta Rupiah).

Pengesampingan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdara

Para Pihak mengesampingkan ketentuan dari Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdara.

Hukum Yang Berlaku

Semua sengketa yang timbul antara Para Pihak sehubungan dengan Perjanjian Operator Hotel, atau untuk penafsiran, pengakhiran atau pelanggaran akan diselesaikan secara kekeluargaan terlebih dahulu. Namun, apabila tidak mencapai musyawarah mufakat dalam 30 (tiga puluh) hari, maka Para Pihak memilih domisili di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

3. **Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Perseroan dengan Pembeli (sebagaimana diuraikan dalam daftar Perjanjian Jual Beli pada Lampiran I B) ("PPJB The Smith SOHO-Office") dalam rangka pembelian unit di The Smith SOHO-Office, yang mengatur antara lain sebagai berikut:**

Para Pihak

- a. Perseroan; dan
- b. Pembeli

Secara bersama-sama disebut sebagai "Para Pihak"

Ketentuan Umum

- a. Perseroan adalah perusahaan pengembang yang sedang membangun suatu bangunan rumah susun di atas bidang tanah terletak di Jl. Jalur Sutera Kav. 7A, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten atau dikenal dengan Soho/Office/Apartemen The Smith ("Satuan Rumah Susun"), dan bermaksud untuk menjual unit-unit atas Satuan Rumah Susun tersebut.
- b. Pembeli bermaksud membeli dari Perseroan unit Satuan Rumah Susun pada salah satu bangunan Rumah Susun di The Smith.

Ketentuan Mengenai Objek PPJB The Smith SOHO-Office

- a. Soho/Office/Apartemen The Smith yang menjadi Objek PPJB The Smith SOHO-Office adalah suatu bangunan Rumah Susun Hunian dan Kantor terdiri dari Apartemen yang berupa Gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang dilengkapi dengan bagian Bersama, benda Bersama dan tanah Bersama, dan berlokasi/terletak di Jl. Jalur Sutra Kav. 7A, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten.
- b. Para Pihak sepakat bilaman terdapat perbedaan luas antara luas sertifikat dengan luas netto tidak melebihi atau sama dengan 10% maka kelebihan/kekurangan tersebut tidak diperhitungkan, sedangkan apabila kelebihan/kekurangan luas sertifikat dibandingkan dengan luas netto melebihi 10%, maka atas selisih dari kelebihan/kekurangan 10% akan diperhitungkan secara proporsional dari harga jual Satuan Rumah Susun setelah dikurangi batas toleransi tersebut, akan diperhitungkan Kembali dengan Harga Jual, dan Para Pihak setuju dan sepakat untuk tidak saling mengajukan klaim, ganti rugi, tanggung jawab, maupun tuntutan dan/atau gugatan dalam bentuk dan cara apapun dan dalam jumlah berapapun.
- c. Untuk penghitungan biaya pemeliharaan, Para Pihak setuju untuk tunduk kepada luas gross yang tercantum pada masing-masing PPJB The Smith SOHO-Office.

Harga Jual Beli

Harga jual beli per unit Satuan Rumah Susun yang telah disepakati tidak termasuk dan tidak terbatas pada (i) Akta Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris (bila diperlukan) dan Akta Jual Beli di hadapan PPAT; (ii) Biaya pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama Pembeli; (iii) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB); (iv) Biaya pengurusan KPA bank; (v) biaya pengurusan KPA bank; (vi) biaya penyambungan telepon; (vii) biaya pajak dan kewajiban pembayaran lain yang timbul (jika ada) sehubungan dengan ketentuan/peraturan dari pemerintah yang mana dibebankan kepada Pembeli.

Cara Pembayaran

Pemesan dapat membayar secara tunai keras, tunai bertahap atau fasilitas kredit bank (KPA). Apabila Pembeli terlambat untuk melaksanakan pembayaran sesuai jadwal maka akan dikenakan denda keterlambatan pembayaran sebesar 1‰ (satu per mil) dari jumlah angsuran yang telah jatuh tempo untuk setiap hari keterlambatan sampai dengan tanggal dilunasinya seluruh jumlah pembayaran tersebut beserta dendanya.

Penyerahan Objek PPJB The Smith SOHO-Office

- a. Perseroan akan menyelesaikan pembangunan dan melakukan serah terima unit kepada Pembeli yang telah memenuhi semua persyaratan paling lambat pada waktu yang ditentukan di masing-masing PPJB The Smith SOHO-Office.
- b. Perseroan akan melakukan serah terima, kecuali:
 - 1) Selama jangka waktu tersebut terjadi hal-hal yang berada di luar kekuasaan Perseroan atau alasan *force majeure*;
 - 2) Perseroan menunda penyerahan Satuan Rumah Susun sampai dengan telah dipenuhinya seluruh kewajiban Pembeli kepada Perseroan, termasuk tetap tidak terbatas pada penyelesaian seluruh harga pengikatan, denda-denda, biaya-biaya dan kewajiban-kewajiban pembayaran lainnya (apabila ada) sesuai dengan ketentuan dalam PPJB The Smith SOHO-Office ini. Penyerah wajib dituangkan di Berita Acara Serah Terima.



- c. Apabila Perseroan tidak dapat menyelesaikan pembangunan Satuan Rumah Susun dan tidak dapat menyerahkan pada tanggal yang telah disepakati, maka Perseroan diberikan *grace period* untuk segera menyelesaikan pembangunan Satuan Rumah Susun dalam jangka waktu 6 (enam) bulan dan/atau 180 (seratus delapan puluh) hari terhitung sejak tanggal serah terima yang telah disepakati.
- d. Apabila Perseroan tetap tidak dapat menyelesaikan pembangunan Satuan Rumah Susun dengan *grace period* yang diberikan, maka Perseroan akan dikenakan denda sebesar 1‰ (satu per mil) per hari sampai dengan maksimal pengenaan denda sebesar 3% terhitung dari sisa progress pembangunan Satuan Rumah Susun yang mengalami keterlambatan dikali dengan Harga Jual Beli yang disepakati, yang sisa progress pembangunan Satuan Rumah Susunnya dinyatakan oleh kontraktor selaku pelaksana pembangunan. Denda tersebut akan dibayarkan oleh Perseroan dengan ketentuan Pembeli telah memenuhi seluruh kewajibannya dan tidak membatalkan dan/atau mengakhiri PPJB The Smith SOHO-Office.

Masa Garansi

Perseroan bertanggung jawab terhadap kerusakan dari kesalahan konstruksi atas Satuan Rumah Susun selama 120 kalender terhitung sejak tanggal serah terima, kecuali kerusakan yang diakibatkan oleh kesalahan Pembeli sendiri atau *force majeure*.

Hak dan Kewajiban Para Pihak

- a. Hak Pembeli antara lain adalah memilih unit lain apabila terdapat perubahan bangunan sehingga Satuan Rumah Susun menjadi hilang atau luas Satuan Rumah Susun menjadi berkurang lebih dari 50% (lima puluh persen); dan/atau gedung yang diakibatkan oleh perbaikan atas kualitas, penyesuaian dan/atau perubahan atas struktur dan/atau konstruksi dan/atau arsitektur dan/atau *Mechanical/Electrical* (M/E) dan/atau desain dan/atau penataan.
- b. Kewajiban Pembeli: Kewajiban Pembeli antara lain adalah melakukan pembayaran sesuai dengan jadwal pembayaran yang sudah ditentukan.
- c. Perseroan tidak berwenang untuk menjual atau mengalihkan dengan cara apapun atas Satuan Rumah Susun kepada pihak lain setelah Pembeli membayar lunas kepada Perseroan.

Pernyataan dan Jaminan Perseroan

Perseroan dengan ini menanggung dan menjamin Pembeli bahwa Perseroan berhak dan berwenang mengikatkan diri untuk mengalihkan hak (menjual) Satuan Rumah Susun yang akan/sedang/telah dibangun kepada Perseroan. Satuan Rumah Susun tidak sedang tersangkut atau terancam dalam sengketa, bebas dari sitaan, dan belum dijual kepada pihak lain, sehingga Pembeli tidak mendapat tuntutan/gugatan dari pihak lain yang mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas Satuan Rumah Susun tersebut dan karenanya Pembeli dibebaskan dari segala tuntutan atau gugatan hukum.

Asuransi

- a. Selama masa pembangunan dan setelah pembangunan selesai, Perseroan bertanggung jawab untuk mengasuransikan bangunan, tetapi tidak termasuk barang-barang yang terdapat di dalam unit Satuan Rumah Susun.
- b. Pembeli wajib mengasuransikan sendiri barang-barang miliknya yang berada di dalam unit Satuan Rumah Susun.

Penandatanganan Akta Jual-Beli

Para Pihak berjanji dan mengikatkan diri membuat dan menandatangani akta jual beli mengenai Satuan Rumah Susun di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, setelah:

- a. Satuan Rumah Susun telah selesai dibangun seluruhnya.
- b. Pembeli telah membayar lunas seluruh Harga Jual Beli, berikut denda, biaya PBB, Biaya Pemeliharaan dan Biaya Penggunaan) dan kewajiban lainnya apabila ada.
- c. Biaya dan pajak yang timbul yang diakibatkan oleh pengalihan nama di AJB karena PPJB The Smith SOHO-Office ini, akan ditanggung sepenuhnya oleh Pembeli.

Pengakhiran dan Akibat Pembatalan PPJB The Smith SOHO-Office

- a. PPJB The Smith SOHO-Office tidak dapat dibatalkan oleh salah satu dari Para Pihak, kecuali karena terjadinya kelalaian dari Pembeli yaitu (i) keterlambatan pembayaran dengan tidak mengindahkan peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dan (ii) Pembeli lalai ataupun melakukan wanprestasi terhadap KPA.
- b. Sehubungan dengan pembatalan PPJB The Smith SOHO-Office, Para Pihak sepakat mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Domisili Hukum dan Penyelesaian Sengketa

- a. Para Pihak memilih domisili hukum yang tetap, yaitu hukum berdasarkan hukum di Republik Indonesia.
 - b. Apabila timbul sengketa sehubungan dengan pelaksanaan PPJB The Smith SOHO-Office, Para Pihak setuju menyelesaikannya secara musyawarah dari hasil yang dicapai dari musyawarah tersebut akan dinyatakan dalam suatu pernyataan tertulis yang secara hukum bersifat mengikat dan harus ditandatangani oleh Para Pihak.
 - c. Apabila musyawarah tidak mencapai mufakat, maka Para Pihak sepakat menyerahkan perselisihan tersebut kepada Badan Arbitrase Nasional Indonesia.
4. **Surat Pemesanan Unit The Smith SOHO-Office ("SPU") antara Perseroan dengan Pemesan baik orang ataupun badan hukum (sebagaimana diuraikan dalam daftar SPU pada Lampiran I A) dalam rangka pemesanan unit di The Smith SOHO-Office, yang mengatur antara lain sebagai berikut:**

Para Pihak

- a. Perseroan ("**Penerima Pesanan**"); dan
- b. Pemesan

Cara Pembayaran

Pemesan dapat membayar secara tunai keras, tunai bertahap atau fasilitas kredit bank. Pemesan wajib melunasi setiap pembayaran (uang muka dan/atau angsuran/cicilan) dengan jumlah yang ditentukan (tidak kurang dan tanpa potongan apapun) dan tepat waktu sesuai jadwal pembayaran.



Fasilitas Kredit Bank (KPA)

- a. Untuk proses pelunasan atas unit pesanan melalui penggunaan fasilitas kredit bank, maka Pemesan diberi batas waktu pelunasan sampai dengan tanggal jatuh tempo yang ditetapkan untuk pelunasan melalui fasilitas kredit bank.
- b. Dalam hal penggunaan fasilitas kredit bank, Pemesan menyadari dan mengakui bahwa Penerima Pesanan hanya perantara Pemesan, sehingga segala akibat dan risiko yang berkaitan dengan permohonan kredit (KPA) merupakan beban tanggung jawab Pemesan sepenuhnya serta tidak dapat dikaitkan dan dibebankan kepada Penerima Pesanan karena sebab atau alasan apapun.
- c. Apabila proses permohonan KPA ditolak minimal oleh 2 (dua) bank karena alasan apapun juga melalui pemberitahuan tertulis dari bank, maka Pemesan dapat mengalihkan cara apembayaran menjadi tunai yang dibyarkan langsung kepada Penerima Pesanan, namun jika Pemesan bermaksud membatalkan pesanan, maka seluruh pembayaran yang telah diterima oleh Penerima Pesanan dapat ditarik kembali (dapat dikembalikan) dengan nilai setelah dikurang *booking fee* dan pajak yang telah disetor oleh Penerima Pesanan, serta telah ada pembeli baru atas unit tersebut dan telah melakukan pembayaran uang muka minimal sebesar 50%.

Denda Keterlambatan

- a. Apabila Pemesan tidak atau terlambat membayar atau kurang membayar angsuran/cicilan dan/atau kewajiban pembayaran lain pada tanggal jatuh tempo kewajiban pembayaran, maka Pemesanan dikenakan denda keterlambatan sebesar 1 ‰ (satu per mil) terhitung dari jumlah angsuran yang tertunggak.
- b. Apabila terjadi keterlambatan pembayaran yang melampaui 45 (empat puluh lima) hari terhitung sejak tanggal jatuh tempo pembayaran, maka unit pesanan secara otomatis batal dengan sendirinya tanpa pemberitahuan tertulis dari Penerima Pesanan dan biaya yang telah diterima oleh Penerima Pesanan tidak dapat dikembalikan kepada pemesan. Penerima pesanan berhak membatalkan secara sepihak pemesanan atas unit pesanan, dengan melepaskan (mengesampingkan) ketentuan dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Pengakhiran dan Akibat Pembatalan SPU

Dalam hal terjadi pembatalan pembelian unit dikarenakan permintaan tertulis dari Pemesan, maka:

- a. Apabila pembayaran unit belum mencapai 30% dari harga pengikatan, maka seluruh pembayaran Pemesan yang telah diterima oleh Penerima Pesanan tidak dapat dikembalikan (hangus) antara Pemesan dan Penerima Pesanan sepakat melepaskan (mengesampingkan) ketentuan dalam Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdata.
- b. Apabila pembayaran unit sudah mencapai lebih dari 30% dari harga pengikatan, maka pembayaran akan dikembalikan sebesar 50% dari jumlah uang yang dibayarkan Pemesan kepada Penerima Pesanan dikurangi *booking fee*, PPh, PPN, biaya dan kewajiban pembayaran lainnya (jika ada) dan dibayarkan setelah ada pembeli baru atas unit tersebut dan telah melakukan pembayaran uang muka minimal sebesar 30% (tiga puluh persen).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Pemesan wajib menandatangani PPJB atau dokumen hukum lainnya paling lambat 14 (empat belas) hari terhitung sejak pemberitahuan tertulis oleh Penerima Pesanan, bilamana Pemesan tidak atau belum juga menandatangani PPJB, maka Pemesan dengan ini menyatakan setuju dan mengikatkan diri terhadap semua ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam PPJB tersebut, selanjutnya Penerima Pesanan dan Pemesan dianggap telah mengikatkan diri terhadap seluruh ketentuan-ketentuan PPJB tersebut.

Berita Acara Serah Terima

- a. Penyerahan unit pesanan wajib dinyatakan dalam Berita Acara Serah Terima (BAST).
- b. Serah terima wajib dilaksanakn secara fisik, apabila dalam waktu 14 (empat belas setelah tanggal pemberitahuan untuk serah terima ternyata Pemesan tidak datang dan tidak menandatangani BAST karena ssebab/alasan appun, maka Pemesan dianggap menyetujui bahwa penyeraha unit pesanan telah dilakukan dan bukti pengiriman surat pemberitahuan untuk melaksanakn serah terima unit Pesanan tersebut dianggap merupakan bukti yang cukup bahwa serah terima unit pesanan telah dilaksanakan pada hari ke 14 setelah tanggap pemberitahuan tersebut disampaikan.
- c. Apabila Penerima Pesanan terlambat menyerahkan unit pesanan setelah 180 hari sejak jatuh tempo serah terima unit pesanan, maka penerima pesanan dikenakan denda keterlambatan sebesar 1‰ (satu per mil) per hari keterlambatan dengan maksimal denda 3% (tiga persen) terhadap sisa progress konstruksi bangunan gedung yang mengalami keterlambatan.

Lain-Lain

Hal-hal yang belum diatur dalam SPU akan diatur pada PPJB ataupun perjanjian lainnya yang dibuat sehubungan dengan unit pesanan.

5. **Perjanjian Sewa Menyewa antara Lo Tji Weng sebagai Pemberi Sewa dengan Perseroan sebagai Penyewa tanggal 23 November 2020 (“Perjanjian Sewa Menyewa Neo Soho”), yang mengatur antara lain sebagai berikut:**

Para Pihak

- a. Lo Tji Weng (“**Pemberi Sewa**”); dan
- b. Perseroan

secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”.

Objek Perjanjian Sewa Menyewa Neo Soho

1 (satu) unit Ruang Kantor/SOHO, yang terletak di Gedung Neo Soho dengan luas semigross 104,29 m2 dan luas nett kurang lebih 97,37 m2, tipe Melrose, unit 3825, di mana ruangan kantor tersebut dilengkapi dengan fasilitas 7 kunci, 1 ruangan kantor, aluran listrik dengan daya 5.500 watt, dan akses ke lantai 9 (lantai fasilitas). Objek Perjanjian Sewa Menyewa Neo Soho terkait digunakan untuk keperluan residensial dan perkantoran.

Jangka Waktu Perjanjian Sewa Menyewa Neo Soho

2 tahun 2 minggu dan 2 hari terhitung sejak 23 November 2020 sampai dengan 9 Desember 2022.

Dalam hal Perseroan bermaksud memperpanjang Jangka Waktu Perjanjian Sewa Menyewa Neo Soho, maka Perseroan harus memberitahukan secara tertulis kepada Pemberi Sewa paling lama 3 (tiga) bulan sebelum 9 Desember 2022.

Nilai Perjanjian Sewa Menyewa Neo Soho

Nilai Perjanjian Sewa Menyewa Neo Soho adalah Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta Rupiah) per tahun, dimulai sejak 10 Desember 2020 sampai dengan 9 Desember 2022.

Pemberi Sewa memberikan izin kepada Perseroan untuk menggunakan Objek Perjanjian Sewa Menyewa Neo Soho tanpa biaya sewa dari 23 November 2020 sampai dengan 9 Desember 2020.

**Tanggung Jawab Pemberi Sewa**

Memastikan bahwa Objek Perjanjian Sewa Menyewa Neo Soho tidak dalam sengketa dan tidak sedang disewakan kepada pihak lain karenanya Perseroan dibebaskan dari segala tuntutan dan gangguan dari siapapun juga selama Perjanjian Sewa Menyewa Neo Soho berlangsung.

Tanggung Jawab Perseroan

- a. Perseroan wajib mengembalikan kondisi Objek Perjanjian Sewa Menyewa Neo Soho dalam keadaan baik seperti semula.
- b. Perseroan wajib membayar *service charge*, listrik, dan air.
- c. Menyerahkan kembali Objek Perjanjian Sewa Menyewa Neo Soho dalam keadaan kosong dan terpelihara dengan baik kepada Perseroan segera dan seketika Perjanjian Sewa Menyewa Neo Soho berakhir.

Pembatasan Terhadap Perseroan

Perseroan dilarang untuk menyewakan kembali Objek Perjanjian Sewa Menyewa Neo Soho kepada pihak manapun juga baik untuk sebagian maupun seluruhnya tanpa adanya persetujuan tertulis dari Pemberi Sewa.

Pengakhiran Perjanjian Sewa Menyewa Neo Soho

Selama Jangka Waktu Perjanjian Sewa Menyewa Neo Soho, Perjanjian Sewa Menyewa Neo Soho tidak dapat dibatalkan secara sepihak.

Force Majeure

Apabila selama Jangka Waktu Perjanjian Sewa Menyewa Neo Soho terjadi *Force Majeure* yang tidak diperkirakan oleh Para Pihak seperti bencana alam dan kebakaran, maka Para Pihak tidak akan saling mengadakan gugatan.

Penyelesaian Perselisihan

Apabila timbul perselisihan sehubungan dengan Perjanjian Sewa Menyewa Neo Soho ini, Para Pihak memilih domisili yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

6. **Surat Perjanjian Kerja No. 021/SPK/TRD/SMT/X/2020 sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Addendum Pertama Surat Perjanjian Kerja No. 021/ADD-1/TRD-SMT/IV/2021 tentang Paket Jasa Pemasangan Marmer di Area Lobby Apartment dan Toilet Public, Area Grand Lobby, dan Lantai 2 (dua) Mezanine Pada Proyek The Smith – Alam Sutera tanggal 5 April 2021 antara Perseroan dengan PT Gelora Inti Mandiri (“SPK Pengerjaan Marmer The Smith”), yang mengatur sebagai berikut:**

Para Pihak

- 1) Perseroan; dan
 - 2) PT Gelora Inti Mandiri
- Secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”

Ruang Lingkup SPK Pengerjaan Marmer The Smith

Perseroan menunjuk PT Gelora Inti Mandiri untuk melaksanakan paket pekerjaan pemasangan marmer di area lobby apartemen dan toilet publik, area grand lobby dan lantai 2 mezanine pada proyek The Smith Alam Sutera di Jl. Jalur Sutera Kav. 7A, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten.

Objek SPK Pengerjaan Marmer The Smith

Jasa pemasangan marmer di area lobby apartemen dan toilet publik, area grand lobby dan lantai 2 mezanine pada proyek The Smith Alam Sutera.

Tata Cara Pembayaran

- a. Perseroan wajib membayar uang muka sebesar 50% dari Nilai SPK Pengerjaan Marmer The Smith paling lambat 14 (empat belas) Hari Kerja sejak tagihan diserahkan oleh PT Gelora Inti Mandiri
- b. Perseroan wajib membayar pembayaran kedua sebesar 30% berdasarkan progress pekerjaan.
- c. Perseroan wajib membayar pembayaran ketiga sebesar 15% berdasarkan progress pekerjaan.
- d. Perseroan wajib membayar pembayaran keempat retensi sebesar 5% setelah masa pemeliharaan pekerjaan selama 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal diterbitkannya Berita Acara Serah Terima 1 selesai dilakukan dan diterbitkannya Berita Acara Serah Terima 2.

Jangka Waktu SPK Pengerjaan Marmer The Smith

PT Gelora Inti Mandiri akan menyelesaikan pekerjaan untuk kondisi terpasang dengan baik dan benar sampai dengan tanggal 15 April 2021 dan penyelesaian proses administrasi dan termin pembayaran diperpanjang sampai dengan 30 Juni 2021.

Hak dan Kewajiban Para Pihak

- a. PT Gelora Inti Mandiri wajib menyelesaikan segala kekurangan tanpa adanya tambahan biaya apabila terdapat kekurangan, kerusakan atau kesalahan lain yang timbul selama masa pemeliharaan yang disebabkan oleh bahan/peralatan atau akibat kesalahan pemasangan oleh PT Gelora Inti Mandiri.

Dalam hal PT Gelora Inti Mandiri menyatakan tidak mampu memperbaiki kekurangan tersebut maka Perseroan berhak menggunakan pihak lain untuk menyelesaikan atas biaya yang dikurangi dari uang retensi PT Gelora Inti Mandiri.

- b. PT Gelora Inti Mandiri wajib membayar denda keterlambatan sebesar 1‰ dari Nilai SPK Pengerjaan Marmer The Smith per hari keterlambatan, maksimal 5% dari Nilai SPK Pengerjaan Marmer The Smith.
- c. PT Gelora Inti Mandiri wajib membayar denda kelalaian sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah) per hari per pelanggaran apabila lalai atau tidak mengindahkan instruksi tertulis dari Perseroan atau wakilnya selama 3 (tiga) kali berurut-turut.
- d. PT Gelora Inti Mandiri wajib bekerjasama dengan pihak ketiga yang ditunjuk oleh Perseroan apabila berdasarkan skedul (kurva S), progress pekerjaan yang dilaksanakan telah mengalami keterlambatan/deviasi sebesar 10% atau membayar biaya pengerjaan kepada pihak ketiga yang ditunjuk Perseroan untuk menyelesaikan pekerjaan PT Gelora Inti Mandiri.
- e. Perseroan wajib membayar kepada PT Gelora Inti Mandiri sesuai yang disepakati.

Pengakhiran dan/atau Pembatalan SPK Pengerjaan Marmer The Smith

- a. SPK Pengerjaan Marmer The Smith dapat diakhiri secara sepihak oleh Perseroan denda yang harus dibayar oleh PT Gelora Inti Mandiri sudah mencapai 5%.



- b. SPK Pengerjaan Marmer The Smith dapat diakhiri secara sepihak oleh Perseroan, apabila setelah sebelumnya memberikan peringatan tertulis 3 (tiga) kali berturut-turut dengan selang waktu 7x24 jam apabila:
 - 1) PT Gelora Inti Mandiri tidak dapat menyelesaikan pekerjaan sesuai jadwal yang ditentukan pada Jangka Waktu SPK Pengerjaan Marmer The Smith; dan
 - 2) PT Gelora Inti Mandiri dinyatakan pailit atau surat izin usahanya dicabut dan dinyatakan oleh pengadilan sudah tidak berlaku lagi.

Implikasi Pengakhiran dan/atau Pembatalan SPK Pengerjaan Marmer The Smith

- a. Apabila denda PT Gelora Inti Mandiri sudah mencapai 5%, maka Perseroan berhak mengalihkan dan menunjuk pihak ketiga untuk menyelesaikan sisa pekerjaan dengan biaya dari PT Gelora Inti Mandiri.
- b. PT Gelora Inti Mandiri wajib menyerahkan data-data administrasi dan teknis/lapangan atas pekerjaan yang sudah dilaksanakan dan diserahkan kepada Perseroan.

Pengesampingan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara

Para Pihak sepakat mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdara.

Penyelesaian Sengketa

Apabila terjadi perselisihan, maka Para Pihak akan mencoba menyelesaikan secara musyawarah, namun apabila tidak berhasil Para Pihak sepakat menyerahkan penyelesaiannya kepada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI).

7. **Surat Perintah Kerja Pekerjaan Tambahan Mekanikal & Elektrikal Seluruh Area Co-Working Space (The Smith) No. 025-SPK/TRD-SMT/XI/2020 tanggal 23 November 2020 sebagaimana diaddendum dengan Surat Perintah Kerja No. 003/ADD-I/SPK-TRD-SMT/IV/2021 tanggal 29 April 2021 antara Perseroan dengan PT Jaya Kencana ("SPK JK"), yang mengatur antara lain hal-hal sebagai berikut:**

Para Pihak

- 1) Perseroan; dan
- 2) PT Jaya Kencana

Secara bersama-sama disebut sebagai "Para Pihak"

Ruang Lingkup SPK JK

PT Jaya Kencana untuk melaksanakan paket kerja tambah pekerjaan mekanikal dan elektrikal di seluruh area co-working space pada Proyek The Smith SOHO-Office dengan ruang lingkup pekerjaan sebagai berikut:

- 1) Pekerjaan persiapan, prasarana dan penunjang (preliminaries);
- 2) Pekerjaan *building automation system*;
- 3) Pekerjaan MVAC;
- 4) Pekerjaan elektrikal & elektronik;
- 5) Pekerjaan fire alarm; dan
- 6) Pekerjaan audio phone

Objek SPK JK

Mekanikal elektrik di seluruh area co-working space pada Proyek The Smith SOHO-Office.

Jangka Waktu SPK JK

6 (enam) bulan kalender sejak terpenuhinya kondisi sebagai berikut:

- a. Sejak pembayaran termin pertama diterima penerima kerja.
- b. Telah dilakukan serah terima lahan dari Perseroan ke PT Jaya Kencana.

Masa Pemeliharaan

365 (tiga ratus enam puluh lima) hari kalender sejak tanggal yang tercantum di dalam Berita Acara Serah Terima Pertama atas keseluruhan pekerjaan.

Denda Keterlambatan

PT Jaya Kencana akan dikenakan denda keterlambatan pekerjaan sebesar 1‰ (satu per mil) per hari dari nilai kontrak, maksimal 5% (lima persen) dari Nilai SPK JK.

8. **Perjanjian Kontrak No. 001-Perjanjian/TRD-SMT/II/2019 tanggal 11 Februari 2019 Sebagaimana Telah diubah dengan Addendum Pertama Perjanjian Penyediaan Jasa Konsultan Manajemen Konstruksi Proyek The Smith - Alam Sutera, Tangerang No. 001/Perjanjian/ADD-1/TRD-SMT/X/2020 antara Perseroan dengan PT Ciriayasa Cipta Mandiri Gedung tanggal 7 Oktober 2020 (“Perjanjian PT CCMG”), yang mengatur antara lain hal-hal sebagai berikut:**

Para Pihak

- 1) Perseroan; dan
- 2) PT Ciriayasa Cipta Mandiri Gedung

Secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”

Objek Perjanjian PT CCMG

Pemberian jasa konsultasi manajemen serta jasa dari PT Ciriayasa Cipta Mandiri Gedung kepada Perseroan berupa penyediaan tenaga kerja untuk Proyek The Smith Alam Sutera Tangerang (“**Proyek**”) yang cukup jumlahnya serta mempunyai keahlian dan pengalaman sesuai dengan kebutuhan pekerjaan yang mampu membuat analisa teknis, mengambil keputusan final dan bersedia bekerja lembur ketika dibutuhkan, serta mampu berkoordinasi dengan baik.

Jangka Waktu Perjanjian PT CCMG

Perjanjian PT CCMG berlaku selama 29 (dua puluh sembilan) bulan, sebagai berikut:

- a. masa konstruksi selama 26 (dua puluh enam) bulan sejak 1 Februari 2019 s/d 31 Maret 2021.
- b. masa pemeliharaan selama 3 (tiga) bulan terhitung sejak 1 April 2021 sampai dengan tanggal 30 Juni 2021.



Hak dan Kewajiban Perseroan

Selama Perjanjian PT CCMG berlangsung, Perseroan memiliki hak dan kewajiban sebagai berikut:

- a. Perseroan wajib menyertakan daftar nama-nama seusia dengan jabatan personil yang ditugaskan di Proyek.
- b. Perseroan berhak mengajukan penggantian personil kepada PT Ciriayasa Cipta Mandiri Gedung.

Hak dan Kewajiban PT Ciriayasa Cipta Mandiri Gedung

Selama Perjanjian PT CCMG berlangsung, PT Ciriayasa Cipta Mandiri Gedung memiliki hak dan kewajiban antara lain sebagai berikut:

- a. PT Ciriayasa Cipta Mandiri Gedung berkewajiban atas kualitas dan juga waktu pelaksanaan Proyek secara keseluruhan
- b. PT Ciriayasa Cipta Mandiri Gedung berkewajiban mengkoordinasikan pekerjaan dari setiap kontraktor di lapangan agar berjalan sesuai dengan waktu dan juga *sequence* yang seharusnya.
- c. PT Ciriayasa Cipta Mandiri Gedung berkewajiban mengkoordinasikan kehadiran perwakilan dari masing-masing kontraktor melalui rapat mingguan dengan Perseroan.
- d. PT Ciriayasa Cipta Mandiri Gedung berkewajiban memberikan laporan mingguan, bulanan dan akhir kepada Perseroan.

Tata Cara Pembayaran

- a. Pembayaran 95% dari Nilai Perjanjian PT CCMG akan dibagi selama waktu pelaksanaan dan akan dibayar setiap bulannya kepada PT Ciriayasa Cipta Mandiri Gedung.
- b. Pembayaran 5% dari Nilai Perjanjian PT CCMG setelah masa pemeliharaan selesai dan ditandai dengan ditandatangani Berita Acara Serah Terima Kedua (BAST-2) oleh Para Pihak.

Pembatasan Perjanjian PT CCMG

- a. PT Ciriayasa Cipta Mandiri Gedung tidak berhak untuk mengganti personil yang sudah ditetapkan/ditugaskan, kecuali dengan persetujuan Perseroan.
- b. PT Ciriayasa Cipta Mandiri Gedung tidak diperbolehkan memberikan tugas yang diterima dari Perseroan, kecuali dengan persetujuan Perseroan.

Pengakhiran Perjanjian PT CCMG

- a. Perjanjian PT CCMG dapat diakhiri oleh salah satu pihak, apabila salah satu pihak tidak memenuhi salah satu atau lebih ketentuan pada Perjanjian PT CCMG ini.
- b. Pihak yang merasa dirugikan karena pihak lainnya melanggar ketentuan pada Perjanjian PT CCMG wajib memberikan pemberitahuan tertulis kepada pihak yang melanggar tersebut. Setelah mendapatkan pemberitahuan tertulis, pihak yang melanggar wajib memperbaikinya dalam kurun waktu 14 (empat belas) Hari Kerja dihitung sejak tanggal penerimaan pemberitahuan tertulis.
- c. Dalam hal pihak yang melanggar tidak memperbaiki kesalahannya dalam kurun waktu 14 (empat belas) Hari Kerja, maka pihak lainnya dapat mengakhiri Perjanjian PT CCMG.
- d. Pengakhiran Perjanjian PT CCMG berlaku efektif setelah 5 (lima) Hari Kerja sejak tanggal diberikannya surat pemberitahuan pengakhiran Perjanjian PT CCMG, kecuali pada surat pemberitahuan pengakhiran tersebut ditentukan lain.

Hukum yang Berlaku dan Penyelesaian Perselisihan

Perjanjian PT CCMG tunduk kepada dan berdasarkan peraturan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia. Dalam hal timbul perselisihan, maka Para Pihak akan menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat terlebih dahulu. Dalam hal perselisihan tidak dapat diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat dalam waktu 30 (tiga puluh) hari, maka perselisihan akan diselesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI).

9. **Surat Perintah Kerja No. 029/SPK/TD-PSO/SMT/X/2016 tanggal 24 Oktober 2016 dan Surat Perintah Kerja No. 012/SPK/TD-PSO/SMT/V/2016 tanggal 12 Mei 2016 Sebagaimana Telah diubah terakhir kali dengan Addendum II Surat Perintah Kerja Konsultan Quantity Surveyor Proyek The Smith Tangerang No. 029/ADD-2/TRD-SMT/IV/2021 antara Perseroan dengan PT Pratama Savindo Oetama tanggal 16 April 2021 (“SPK PSO”), yang mengatur antara lain hal-hal sebagai berikut:**

Para Pihak

- 1) Perseroan; dan
- 2) PT Pratama Savindo Oetama

Secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”

Ruang Lingkup SPK PSO

Perseroan menunjuk PT Pratama Savindo Oetama untuk melaksanakan pekerjaan Konsultan Quantity Surveyor pada proyek The Smith Alam Sutera di Jl. Jalur Sutera Kav. 7A, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten seluas 61.698,17 m² untuk melaksanakan pekerjaan sebagai berikut:

- a. Pre Contract (Arsitektur, Struktur, Plumbing, Mekanikal, Elektrikal, Elektronik)
 - 1) membuat elemental cost estimate
 - 2) membuat *schedule tender estimate*
 - 3) mempersiapkan/membuat dokumen tender (*bill of quantity*, daftar calon peserta tender)
 - 4) hadir dalam rapat aanwijzing, pembukaan dokumen tender, dan klarifikasi tender
 - 5) membuat kajian/evaluasi lelang
 - 6) hadir dalam rapat-rapat koordinasi dan perencanaan (jika diperlukan)
 - 7) membantu pemberi tugas negosiasi dengan kontraktor (jika diperlukan)
 - 8) menyusun dokumen kontrak untuk ditandatangani pemberi tugas dan pemenang tender
 - 9) maksimal 12 (dua belas) paket pekerjaan
- b. Post Contract (Arsitektur, Struktur, Plumbing, Mekanikal, Elektrikal, Elektronik)
 - 1) mengevaluasi progress claim yang diajukan kontraktor dengan melakukan *check on site*
 - 2) mengevaluasi *variation order* yang diajukan kontraktor
 - 3) menerbitkan *certificate of payment*
 - 4) menyampaikan *financial statement report* (setiap 3 bulan sekali)
 - 5) hadir dalam rapat koordinasi di proyek (maksimal 2 kali sebulan)
 - 6) menerbitkan *final account report* pada akhir proyek

Jangka Waktu Pelaksanaan SPK PSO

Masa pelaksanaan pekerjaan (Tahap *Post Contract*) adalah selama 48 (empat puluh delapan) bulan sejak tanggal 1 Juli 2017 sampai dengan tanggal 30 Juni 2021, dengan rincian sebagai berikut:

- a. selama 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal 1 April 2021 sampai dengan tanggal 30 Juni 2021.
- b. apabila sampai dengan tanggal 30 Juni 2021 pelaksanaan di lapangan belum selesai, maka akan ada tambahan nilai atau addendum selanjutnya yang diatur berdasarkan kesepakatan antara Para Pihak.



Hak dan Kewajiban Perseroan

Selama SPK PSO berlangsung, Perseroan memiliki kewajiban untuk melaksanakan pembayaran tepat waktu dan berhak mendapatkan denda keterlambatan dalam hal PT Pratama Savindo Oetama terlambat menyerahkan pekerjaan.

Hak dan Kewajiban PT Pratama Savindo Oetama

Selama SPK PSO berlangsung, PT Pratama Savindo Oetama memiliki hak dan kewajiban antara lain:

- a. PT Pratama Savindo Oetama berkewajiban menyediakan tenaga kerja yang cukup jumlahnya serta memenuhi keahlian dan pengalaman sesuai dengan kebutuhan, mampu membuat analisa teknis dan mengambil keputusan di dalam rapat koordinasi sebagaimana fungsinya sebagai wakil konsultan.
- b. PT Pratama Savindo Oetama berkewajiban menyelesaikan pekerjaan yang disepakati sesuai dengan Jangka Waktu SPK PSO. Apabila PT Pratama Savindo Oetama terlambat menyerahkan seluruh pekerjaan, maka PT Pratama Savindo Oetama wajib membayar dengan keterlambatan sebesar 1% per hari dari Nilai SPK PSO dengan maksimum denda sebesar 10% dari Nilai SPK PSO tanpa mengurangi dan menghilangkan kewajiban PT Pratama Savindo Oetama untuk menyelesaikan kewajibannya.

Pembatasan SPK PSO

PT PT Pratama Savindo Oetama tidak berhak mengalihkan ketentuan yang tertuang pada SPK PSO ini baik sebagian maupun seluruhnya, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu Perseroan.

Penyelesaian Perselisihan

Dalam hal timbul perselisihan, maka Para Pihak akan menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat terlebih dahulu. Dalam hal perselisihan tidak dapat diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat, maka perselisihan akan diselesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI).

10. **Surat Perintah Kerja No. 009-SPK/TRD-SMT/IX/2019 tanggal 10 September 2019 Sebagaimana Telah diubah Terakhir Kali dengan Addendum Ketiga Surat Perintah Kerja Paket Pekerjaan Pengadaan Barang dan Jasa Pekerjaan Pintu Kaca Proyek The Smith - Alam Sutera antara Perseroan dengan PT Samudera Mandiri Sejahtera No. 009/ADD-3/TRD-SMT/IV/2021 tanggal 5 April 2021 ("Perjanjian PT SMS"), yang mengatur antara lain hal-hal sebagai berikut:**

Para Pihak

- a. Perseroan; dan
- b. PT Samudera Mandiri Sejahtera

Secara bersama-sama disebut sebagai "Para Pihak"

Objek Perjanjian PT SMS

Pemberian jasa dari PT Samudera Mandiri Sejahtera kepada Perseroan berupa pengadaan barang dan jasa pekerjaan pintu kaca untuk Proyek The Smith Alam Sutera Tangerang ("**Proyek**").

Jangka Waktu Perjanjian PT SMS

PT Samudera Mandiri Sejahtera akan melaksanakan paket pekerjaan pengadaan dan pemasangan pintu kaca pada Proyek The Smith – Alam sampai dengan 31 Mei 2021 dan Proses Administrasi dan termin pembayaran sampai dengan 31 Juli 2021.

Hak dan Kewajiban Perseroan

Selama Perjanjian PT SMS berlangsung, Perseroan memiliki hak dan kewajiban sebagai berikut:

- a. Perseroan berhak mengalihkan pekerjaan kepada pihak ketiga, dan beban biaya pekerjaan akan dibayarkan kepada PT Samudera Mandiri Sejahtera atau langsung dipotong dari tagihan apabila PT Samudera Mandiri Sejahtera tidak mampu menyelesaikan pekerjaan sesuai Jangka Waktu PT SMS.
- b. Perseroan berhak untuk menunjuk pihak ketiga untuk melakukan pembersihan areal kerja dengan seluruh akibat dan biaya yang timbul menjadi tanggung jawab PT Samudera Mandiri Sejahtera sepenuhnya dalam hal permintaan pembersihan baik lisan ataupun tertulis dari Perseroan tidak diindahkan oleh PT Samudera Mandiri Sejahtera dalam batas waktu yang diberikan.

Hak dan Kewajiban PT Samudera Mandiri Sejahtera

Selama Perjanjian PT SMS berlangsung, PT Samudera Mandiri Sejahtera memiliki hak dan kewajiban antara lain sebagai berikut:

- a. PT Samudera Mandiri Sejahtera berkewajiban menyelesaikan pekerjaan yang disepakati sesuai dengan Jangka Waktu Perjanjian PT SMS. Apabila PT Samudera Mandiri Sejahtera terlambat menyerahkan seluruh pekerjaan, maka PT Samudera Mandiri Sejahtera wajib membayar dengan keterlambatan sebesar 1% per hari dari Nilai Perjanjian PT SMS dengan maksimum denda sebesar 5% dari Nilai Perjanjian PT SMS tanpa mengurangi dan menghilangkan kewajiban PT Samudera Mandiri Sejahtera untuk menyelesaikan kewajibannya.
- b. PT Samudera Mandiri Sejahtera berkewajiban menjaga kebersihan areal kerja dengan membuat rencana pembersihan secara berkala, membuang semua sampah dan sisa material yang tidak terpakai ke tempat yang sudah diberikan Perseroan dan/atau pihak yang ditunjuk Perseroan.
- c. PT Samudera Mandiri Sejahtera berkewajiban mengganti secara keseluruhan kerusakan barang atau material lainnya di areal kerja apabila terjadi kerusakan.
- d. PT Samudera Mandiri Sejahtera wajib melakukan perbaikan paling lambat 14 (empat belas) hari kalender setelah mendapatkan pemberitahuan dari Perseroan apabila hasil pekerjaan pintu kaca yang dilakukan oleh PT Samudera Mandiri Sejahtera tidak sesuai dengan standar, spesifikasi dan kualitas yang telah ditentukan oleh Perseroan. Biaya perbaikan, penggantian material serta biaya jasa pekerjaan pintu kaca akan menjadi tanggung jawab PT Samudera Mandiri Sejahtera.

Jaminan dan Masa Pemeliharaan

Jaminan dan Masa Pemeliharaan yang dijanjikan oleh PT Samudera Mandiri Sejahtera antara lain adalah sebagai berikut:

- a. PT Samudera Mandiri Sejahtera menjamin bahwa untuk barang/material yang cacat karena pengiriman atau pelaksanaan pemasangan akan diganti oleh PT Samudera Mandiri Sejahtera paling lambat 1 (satu) minggu setelah PT Samudera Mandiri Sejahtera menerima laporan dari Perseroan.
- b. PT Samudera Mandiri Sejahtera wajib memelihara hasil pekerjaan selama 12 (dua belas) bulan terhitung sejak ditandatanganinya BAST-1. Dalam hal selama masa ini terdapat perbaikan, maka PT Samudera Mandiri Sejahtera wajib melaksanakan perbaikan, kerusakan, kekurangan atau cacat yang ada dan timbul.



- c. PT Samudera Mandiri Sejahtera berkewajiban untuk memperbaiki kerusakan tersebut paling lambat 14 hari setelah Perseroan memberikan perintah tertulis. Dalam hal PT Samudera Mandiri Sejahtera tidak melakukan perbaikan sampai dengan batas waktu tersebut, maka Perseroan berhak menunjuk pihak ketiga atau pihak lainnya untuk melaksanakan pemeliharaan dan/atau perbaikan dengan biaya yang seluruhnya ditanggung oleh PT Samudera Mandiri Sejahtera.

Pembatasan Perjanjian PT SMS

PT Samudera Mandiri Sejahtera tidak berhak mengalihkan ketentuan yang tertuang pada Perjanjian PT SMS ini baik sebagian maupun seluruhnya, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu Perseroan.

Penyelesaian Perselisihan

Dalam hal timbul perselisihan, maka Para Pihak akan menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat terlebih dahulu. Dalam hal perselisihan tidak dapat diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat, maka perselisihan akan diselesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI).

11. **Perjanjian No. 004/SPK/TRD-SMT/XI/2018 Sebagaimana Telah Diubah Terakhir Kali dengan Addendum Keempat No. 004/ADD-4/TRD-SMT/IV/2021 tanggal 5 April 2021 tentang Paket Pekerjaan Pengadaan Barang dan Jasa Pekerjaan Facade pada Proyek The Smith Alam Sutera antara Perseroan dengan PT Indoflex Jaya Sakti (“Perjanjian PT IJS”), yang mengatur antara lain hal-hal sebagai berikut:**

Para Pihak

- a. Perseroan; dan
- b. PT Indoflex Jaya Sakti

Secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”

Objek Perjanjian PT IJS

Perseroan memberi tugas kepada PT Indoflex Jaya Sakti untuk Pengadaan Barang dan Jasa Paket Pekerjaan Facade di lokasi Proyek The Smith, Alam Sutera Tangerang (“Pekerjaan”).

Tata Cara Pembayaran

Tata cara pembayaran Perjanjian PT IJS adalah sebagai berikut:

- a. Pembayaran *down Payment* sebesar 10% (sepuluh persen) dari nilai total pekerjaan akan dilakukan oleh Perseroan setelah Perjanjian PT IJS disetujui dan ditandatangani oleh Para Pihak, pembayaran *down Payment* akan di *cover* bank garansi oleh PT Indoflex Jaya Sakti.
- b. Pembayaran kedua sebesar 85% (delapan puluh lima persen) dari nilai total pekerjaan akan dilakukan berdasarkan *progress* pekerjaan per bulan setelah material terpasang, diakhir pekerjaan maka Para Pihak melakukan serah terima penyelesaian pekerjaan dengan ditandatanganinya berita acara serah terima pertama (BAST-1) oleh Para Pihak.
- c. Pembayaran retensi 5% (lima persen) dari nilai total pekerjaan akan dilakukan oleh Perseroan setelah masa pemeliharaan selama 12 (dua belas) bulan oleh PT Indoflex Jaya sakti selesai dan ditandai dengan ditandatanganinya berita acara serah terima kedua (bast-2) oleh Para Pihak.

Jangka Waktu Perjanjian PT IJS

Jangka waktu penyelesaian Paket Pekerjaan Pengadaan Barang dan Jasa Pekerjaan Facade Proyek The Smith Alam Sutera, Tangerang adalah sampai dengan tanggal 21 April 2021 dan penyelesaian proses administrasi dan termin pembayaran diperpanjang sampai dengan 31 Mei 2021.

Catatan: Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 27 Mei 2021, Perseroan menyatakan bahwa tidak akan melakukan perpanjangan perjanjian karena pekerjaan telah diselesaikan oleh PT Indoflex Jaya Sakti.

Hak dan Kewajiban Para Pihak

Hak dan Kewajiban Para Pihak adalah sebagaimana berikut:

- a. Pada saat serah terima hasil Pekerjaan, wakil dari para Pihak wajib melakukan pemeriksaan terhadap hasil Pekerjaan, dan selanjutnya wakil yang ditunjuk oleh masing-masing pihak akan menandatangani secara bersama-sama suatu berita acara serah terima hasil Pekerjaan yang akan dianggap sebagai bukti bahwa pekerjaan telah diserahterimakan.
- b. Apabila hasil Pekerjaan yang dilakukan PT Indoflex Jaya Sakti tidak sesuai dengan standar, spesifikasi, dan kualitas yang telah ditentukan, Perseroan akan melakukan pemberitahuan kepada PT Indoflex Jaya Sakti mengenai ketidaksesuaian tersebut, dimana dalam jangka waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender setelah dilakukannya pemberitahuan tersebut PT Indoflex Jaya Sakti akan melakukan perbaikan kembali Pekerjaan yang tidak sesuai tersebut dan melakukan Pekerjaan perbaikan kembali dengan risiko mengganti seluruh material yang rusak akibat perbaikan sesuai dengan standar, spesifikasi dan kualitas yang telah ditentukan. Para Pihak sepakat bahwa biaya perbaikan, penggantian material serta biaya jasa Pekerjaan tersebut akan menjadi tanggung jawab PT Indoflex Jaya Sakti dan akan ditanggung sepenuhnya oleh PT Indoflex Jaya Sakti.

Hak dan Kewajiban Perseroan

Perseroan wajib membayar denda keterlambatan pembayaran kepada PT Indoflex Jaya Sakti sebesar 1‰ (satu per mil) per hari dari nilai invoice untuk setiap hari keterlambatan dengan maksimum denda sebesar 10% (sepuluh persen) dari nilai invoice.

Perseroan memiliki hak yakni apabila permintaan pembersihan baik lisan ataupun tertulis dari pengawas pekerjaan Perseroan tidak diindahkan oleh PT Indoflex Jaya Sakti dalam batas waktu yang diberikan, maka Perseroan secara sepihak berhak menunjuk pihak ketiga untuk melakukan pembersihan tersebut dengan seluruh akibat dan biaya yang timbul karenanya menjadi tanggung jawab PT Indoflex Jaya Sakti sepenuhnya.

Hak dan Kewajiban PT Indoflex Jaya Sakti

Berdasarkan Perjanjian PT IJS, PT Indoflex Jaya Sakti memiliki kewajiban sebagaimana berikut:

- a. PT Indoflex Jaya Sakti wajib membayar denda apabila kondisi Paket Pekerjaan Pengadaan Barang dan Jasa Pekerjaan Facade tersebut tidak diselesaikan dengan baik dan benar serta melewati batas waktu pekerjaan sesuai dengan tanggal yang disepakati sebesar 1‰ (satu per mil) per hari dari nilai kontrak untuk setiap hari keterlambatan dengan maksimum denda sebesar 10% (sepuluh persen) dari nilai kontrak dengan ketentuan bahwa PT Indoflex Jaya Sakti tetap berkewajiban untuk memenuhi dan melaksanakan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian PT IJS.



- b. PT Indoflex Jaya Sakti wajib menyediakan tenaga kerja yang cukup jumlahnya serta mempunyai keahlian dan pengalaman sesuai dengan kebutuhan Pekerjaan, mampu membuat analisa teknis, mengambil keputusan *final* dan bersedia bekerja lembur ketika dibutuhkan, serta mampu berkoordinasi dengan baik selama proyek berlangsung. Dalam melaksanakan Pekerjaan sebagaimana yang sudah ditetapkan, PT Indoflex Jaya sakti harus mengacu dan berorientasi kepada norma-norma dan standar teknik yang berlaku.
- c. PT Indoflex Jaya Sakti wajib menyediakan alat-alat, perlengkapan dan bahan-bahan material yang memadai dan diperlukan dalam melaksanakan Pekerjaan atas biaya sendiri.
- d. PT Indoflex Jaya Sakti wajib menanggung risiko yang timbul dan dapat berakibat pada hasil Pekerjaan apabila menggunakan alat-alat kerja yang tidak sesuai dengan kualifikasi.
- e. PT Indoflex Jaya Sakti wajib menanggung kenaikan harga bahan-bahan material, peralatan kerja yang digunakan PT Indoflex Jaya Sakti selama jangka waktu pelaksanaan Pekerjaan tanpa mengurangi mutu dari bahan-bahan material dan peralatan yang ada.
- f. PT Indoflex Jaya Sakti wajib menjaga kebersihan areal kerja dengan membuat rencana pembersihan secara berkala, membuang semua sampah dan sisa material yang tidak terpakai ke tempat yang sudah diberikan Perseroan dan/atau pihak yang ditunjuk Perseroan secara berkala dan membawa semua peralatan yang sudah tidak diperlukan lagi keluar areal kerja setiap hari.
- g. Sebelum melakukan pekerjaan, PT Indoflex Jaya Sakti wajib melakukan pencegahan terhadap kemungkinan terjadinya kerusakan barang atau material lainnya di areal kerja.
- h. Apabila terjadi kerusakan barang atau material lainnya di areal kerja, maka PT Indoflex Jaya Sakti wajib mengganti secara keseluruhan kerusakan barang atau material lainnya tersebut.
- i. PT Indoflex Jaya Sakti wajib menyediakan dan mewajibkan pemakaian alat-alat keselamatan dan kesehatan kerja kepada tenaga kerjanya sesuai dengan kebutuhan pelaksanaan Pekerjaan di areal kerja.
- j. Biaya langsir material dari gudang ditanggung oleh PT Indoflex Jaya Sakti, dan PT Indoflex Jaya Sakti menyediakan fasilitas listrik dan air sendiri untuk menunjang kegiatan pelaksanaan pekerjaan PT Indoflex Jaya Sakti.
- k. Apabila PT Indoflex Jaya Sakti tidak memenuhi ketentuan dalam Perjanjian PT IJS ini, maka PT Indoflex Jaya Sakti dianggap lalai, dan akan diberikan peringatan baik secara lisan maupun tertulis. Jika PT Indoflex Jaya Sakti setelah mendapat surat peringatan atau teguran tetap tidak mengindahkan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian PT IJS ini, maka untuk kelalaian tersebut PT Indoflex Jaya Sakti akan dikenakan denda kelalaian sebesar 1‰ (satu per mil) per hari dari nilai kontrak untuk setiap kali kelalaian dengan maksimum denda sebesar 10% (sepuluh persen) dari nilai kontrak, dengan ketentuan bahwa PT Indoflex Jaya Sakti tetap berkewajiban untuk memenuhi dan melaksanakan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian PT IJS ini.
- l. PT Indoflex Jaya Sakti bertanggung jawab kepada Perseroan untuk melaksanakan pemeliharaan terhadap hasil pekerjaan. Jangka waktu pemeliharaan yang harus dilakukan PT Indoflex Jaya Sakti adalah 12 (dua belas) bulan terhitung sejak ditandatanganinya berita acara serah terima pertama (BAST-1).
- m. Selama masa pemeliharaan, PT Indoflex Jaya sakti wajib atas perintah tertulis Perseroan melalui pengawas lapangan untuk melaksanakan perbaikan-perbaikan, atau kerusakan-kerusakan yang timbul, maupun kekurangan-kekurangan atau cacat yang ada, PT Indoflex Jaya Sakti wajib melaksanakan penyempurnaan pekerjaannya, sehingga pada akhir masa pemeliharaan, keadaan pekerjaan sempurna sebagaimana dinyatakan pada berita acara serah terima pekerjaan kedua (BAST-2) yang diterima dengan baik oleh Perseroan.

- n. Perbaikan atas kerusakan Pekerjaan akan mulai dilakukan paling lambat 14 (empat belas) hari setelah Perseroan memberikan perintah tertulis kepada PT Indoflex Jaya Sakti melalui pengawas lapangan yang ditunjuk. Apabila setelah 14 (empat belas) hari kalender PT Indoflex Jaya Sakti tidak mengindahkan perintah tertulis Perseroan atas perbaikan yang dimaksud, maka Perseroan berhak untuk menunjuk pihak ketiga atau pihak lain untuk melaksanakan pemeliharaan dan atau perbaikan yang dimaksud, dengan biaya seluruhnya ditanggung oleh PT Indoflex Jaya Sakti.
- o. PT Indoflex Jaya Sakti menjamin bahwa untuk barang/material yang cacat dikarenakan pengiriman dan atau pelaksanaan pemasangan, maka keseluruhan barang/material yang cacat tersebut akan diganti oleh PT Indoflex Jaya Sakti selambat-lambatnya 1 (satu) minggu setelah PT Indoflex Jaya Sakti menerima laporan dari Perseroan mengenai adanya barang/material yang cacat tersebut. Startup akan dilakukan oleh PT Indoflex Jaya Sakti setelah pemasangan seluruh unit dilakukan.

PT Indoflex Jaya Sakti memiliki hak yakni apabila denda keterlambatan pembayaran mencapai 10%, PT Indoflex Jaya Sakti berhak untuk:

- a. Menghentikan pekerjaan/pengiriman barang sampai Perseroan melakukan semua pembayaran tagihan sebesar nilai yang tercantum dalam invoice.
- b. Membongkar dan mengambil kembali semua peralatan dan material yang telah terkirim tanpa membayar kompensasi apapun dan pembayaran yang telah diterima oleh PT Indoflex Jaya Sakti tidak dapat dikembalikan (hangus), bila pembayaran tidak diselesaikan Perseroan dalam waktu 30 (tiga puluh hari) kerja setelah pekerjaan/pengiriman dihentikan.

Pembatasan Perjanjian PT IJS

Terdapat beberapa pembatasan dalam Perjanjian PT IJS sebagaimana berikut:

- a. Para Pihak sepakat untuk menjaga kerahasiaan Perjanjian PT IJS pada setiap saat termasuk namun tidak terbatas pada nilai pekerjaan kecuali berdasarkan suatu persetujuan tertulis dari Para Pihak atau kewajiban pengungkapan yang diwajibkan berdasarkan peraturan hukum yang berlaku.
- b. PT Indoflex Jaya Sakti tidak diperkenankan untuk mengalihkan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian PT IJS ini baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak ketiga lainnya tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Perseroan.

Pengakhiran Perjanjian PT IJS

Berdasarkan hasil pemeriksaan kami, tidak terdapat klausul pengakhiran pada Perjanjian PT IJS.

Hukum yang Berlaku dan Penyelesaian Perselisihan

Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan secara musyawarah untuk mencapai mufakat. Dalam hal musyawarah tidak mencapai kata sepakat, Para Pihak setuju untuk menyelesaikan perselisihan tersebut melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), dan selama proses penyelesaian perselisihan berlangsung, PT Indoflex Jaya Sakti tidak menjadikannya alasan untuk menunda pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan jadwal yang ditetapkan.



12. **Perjanjian Kontrak No. 006-SPK/TRD-SMT/IV/2019 tanggal 1 April 2019 Sebagaimana Telah Diubah Terakhir Kali dengan Addendum II No. 006.ADD-2/SPK/TRD-SMT/II/2021 tanggal 22 Februari 2021 tentang Pengadaan Barang dan Jasa Pekerjaan Pintu Besi Proyek The Smith antara Perseroan dengan PT Spectrum Unitec (“Perjanjian PT SU”), yang mengatur antara lain hal-hal sebagai berikut:**

Para Pihak

- a. Perseroan; dan
- b. PT Spectrum Unitec

Secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”

Objek Perjanjian PT SU

Perseroan memberi tugas kepada PT Spectrum Unitec untuk Pengadaan Barang dan Jasa Pekerjaan Pintu Besi di lokasi Proyek The Smith Alam Sutera Tangerang (“Pekerjaan”).

Tata Cara Pembayaran

Tata cara pembayaran Perjanjian PT SU adalah sebagai berikut:

- a. Pembayaran *down payment* sebesar 15% (lima belas persen) dari nilai total kontrak akan dilakukan oleh Perseroan setelah Perjanjian PT SU disetujui dan ditandatangani oleh Para Pihak, pembayaran *down payment* akan di *cover* bank garansi oleh PT Spectrum Unitec.
- a. Pembayaran sebesar 30% (tiga puluh persen) dari nilai total kontrak akan dilakukan oleh Perseroan setelah *material on site* (MOS) berdasarkan *progress* kedatangan material dan ditandai dengan ditandatanganinya surat jalan dan berita acara serah terima oleh Para Pihak.
- c. Pembayaran sebesar 50% (lima puluh persen) dari nilai total kontrak akan dilakukan berdasarkan *progress* Pekerjaan per bulan setelah material terpasang, diakhir Pekerjaan maka Para Pihak melakukan serah terima penyelesaian pekerjaan dengan ditandatanganinya berita acara serah terima pertama (BAST-1) oleh Para Pihak.
- d. Pembayaran retensi 5% (lima persen) dari nilai total kontrak akan dilakukan oleh Perseroan setelah masa pemeliharaan selama 12 (dua belas) bulan oleh PT Spectrum Unitec selesai dan ditandai dengan ditandatanganinya berita acara serah terima kedua (BAST-2) oleh Para Pihak.

Jangka Waktu Perjanjian PT SU

Jangka waktu pelaksanaan Pekerjaan adalah sampai dengan tanggal 31 Juli 2021. PT Spectrum Unitec wajib menyelesaikan seluruh pekerjaan dengan rapi serta terinstalasi dengan baik, benar dan sempurna. Jangka waktu garansi produk adalah 5 (lima) tahun dan garansi hardware adalah 5 (lima) tahun dimulai sejak keadaan pekerjaan sempurna sebagaimana dinyatakan pada berita acara serah terima pekerjaan pertama yang diterima dengan baik oleh Perseroan.

Hak dan Kewajiban Para Pihak

Para Pihak memiliki kewajiban sebagaimana berikut:

- a. Pada saat serah terima hasil Pekerjaan, wakil dari para Pihak wajib melakukan pemeriksaan terhadap hasil Pekerjaan, dan selanjutnya wakil yang ditunjuk oleh masing-masing pihak akan menandatangani secara bersama-sama suatu berita acara serah terima hasil Pekerjaan yang akan dianggap sebagai bukti bahwa pekerjaan telah diserahkan.

- b. Apabila hasil Pekerjaan yang dilakukan PT Spectrum Unitec tidak sesuai dengan standar, spesifikasi, dan kualitas yang telah ditentukan, Perseroan akan melakukan pemberitahuan kepada PT Spectrum Unitec mengenai ketidaksesuaian tersebut, dimana dalam jangka waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender setelah dilakukannya pemberitahuan tersebut PT Spectrum Unitec akan melakukan perbaikan kembali Pekerjaan yang tidak sesuai tersebut dan melakukan Pekerjaan perbaikan kembali dengan risiko mengganti seluruh material yang rusak akibat perbaikan sesuai dengan standar, spesifikasi dan kualitas yang telah ditentukan. Para Pihak sepakat bahwa biaya perbaikan, penggantian material serta biaya jasa Pekerjaan tersebut akan menjadi tanggung jawab PT Spectrum Unitec dan akan ditanggung sepenuhnya oleh PT Spectrum Unitec.

Hak dan Kewajiban Perseroan

Perseroan memiliki hak-hak yakni sebagaimana berikut:

- a. Apabila permintaan pembersihan baik lisan ataupun tertulis dari pengawas pekerjaan Perseroan tidak diindahkan oleh PT Spectrum Unitec dalam batas waktu yang diberikan, maka Perseroan secara sepihak berhak menunjuk pihak ketiga untuk melakukan pembersihan tersebut dengan seluruh akibat dan biaya yang timbul karenanya menjadi tanggung jawab PT Spectrum Unitec sepenuhnya.
- b. Perseroan dari waktu ke waktu memiliki wewenang untuk:
 - 1) mengeluarkan dari lokasi proyek dalam jangka waktu tertentu yang mungkin dicantumkan dalam perintahnya, setiap bahan atau perlengkapan yang menurut pendapat Perseroan tidak sesuai dengan Perjanjian PT SU.
 - 2) mengganti dengan bahan atau peralatan yang sesuai dengan spesifikasi Perjanjian PT SU dan bisa dipakai.
 - 3) membongkar dan melaksanakan kembali walaupun ada pengujian sebelumnya atau ada pembayaran sementara untuknya bagi setiap pekerjaan yang terbukti disebabkan oleh karena ketidaksesuaian bahan, peralatan atau pengerjaannya.

Perseroan memiliki kewajiban yakni apabila timbul kerugian sebagai akibat dari keterlambatan penyerahan seluruh Pekerjaan dan/atau kelalaian PT Spectrum Unitec di luar *force majeure* yang menyebabkan Perseroan kehilangan pendapatan atau keuntungan nyata yang diharapkan Perseroan maupun tuntutan pihak-pihak lain akibat dari keterlambatan penyerahan seluruh Pekerjaan dan/atau kelalaian PT Spectrum Unitec di luar *force majeure* tersebut, maka Perseroan berkewajiban untuk mengeluarkan instruksi kepada pihak ketiga atau badan hukum yang ditunjuk kepada pihak pertama untuk memperhitungkan jumlah-jumlah kerugian yang harus dibayarkan oleh PT Spectrum Unitec.

Hak dan Kewajiban PT Spectrum Unitec

Berdasarkan Perjanjian PT SU, PT Spectrum Unitec memiliki kewajiban sebagaimana berikut:

- a. PT Spectrum Unitec wajib membayar denda atas keterlambatan penyerahan seluruh Pekerjaan sebesar 1‰ (satu per mil) per hari dari nilai kontrak untuk setiap hari keterlambatan dengan maksimum denda sebesar 5% (lima persen) dari nilai kontrak dengan ketentuan bahwa PT Spectrum Unitec tetap berkewajiban untuk memenuhi dan melaksanakan ketentuan-ketentuan yang tercantum di dalam Perjanjian PT SU.
- b. PT Spectrum Unitec wajib menyediakan tenaga kerja yang cukup jumlahnya serta mempunyai keahlian dan pengalaman sesuai dengan kebutuhan Pekerjaan, mampu membuat analisa teknis, mengambil keputusan *final* dan bersedia bekerja lembur ketika dibutuhkan, serta mampu berkoordinasi dengan baik selama proyek berlangsung. Dalam melaksanakan Pekerjaan sebagaimana yang sudah ditetapkan, PT Spectrum Unitec harus mengacu dan berorientasi kepada norma-norma dan standar teknik yang berlaku.



- c. PT Spectrum Unitec wajib menyediakan alat-alat, perlengkapan dan bahan-bahan material yang memadai dan diperlukan dalam melaksanakan Pekerjaan atas biaya sendiri.
- d. PT Spectrum Unitec wajib menanggung risiko yang timbul dan dapat berakibat pada hasil Pekerjaan apabila menggunakan alat-alat kerja yang tidak sesuai dengan kualifikasi.
- e. PT Spectrum Unitec wajib menanggung kenaikan harga bahan-bahan material, peralatan kerja yang digunakan PT Spectrum Unitec selama jangka waktu pelaksanaan Pekerjaan tanpa mengurangi mutu dari bahan-bahan material dan peralatan yang ada.
- f. PT Spectrum Unitec wajib menjaga kebersihan areal kerja dengan membuat rencana pembersihan secara berkala, membuang semua sampah dan sisa material yang tidak terpakai ke tempat yang sudah diberikan Perseroan dan/atau pihak yang ditunjuk Perseroan secara berkala dan membawa semua peralatan yang sudah tidak diperlukan lagi keluar areal kerja setiap hari.
- g. Sebelum melakukan pekerjaan, PT Spectrum Unitec wajib melakukan pencegahan terhadap kemungkinan terjadinya kerusakan barang atau material lainnya di areal kerja.
- h. Apabila terjadi kerusakan barang atau material lainnya di areal kerja, maka PT Spectrum Unitec wajib mengganti secara keseluruhan kerusakan barang atau material lainnya tersebut.
- i. PT Spectrum Unitec wajib menyediakan dan mewajibkan pemakaian alat-alat keselamatan dan kesehatan kerja kepada tenaga kerjanya sesuai dengan kebutuhan pelaksanaan Pekerjaan di areal kerja.
- j. Biaya langsir material dari gudang, pengadaan listrik dan air bersih ditanggung oleh PT Spectrum Unitec untuk menunjang kegiatan pelaksanaan Pekerjaan.
- k. Apabila PT Spectrum Unitec tidak memenuhi ketentuan dalam Perjanjian PT SU ini, maka PT Spectrum Unitec dianggap lalai, dan akan diberikan peringatan baik secara lisan maupun tertulis. Jika PT Spectrum Unitec setelah mendapat surat peringatan atau teguran tetap tidak mengindahkan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian PT SU ini, maka untuk kelalaian tersebut PT Spectrum Unitec akan dikenakan denda kelalaian sebesar 1‰ (satu per mil) per hari dari nilai kontrak untuk setiap kali kelalaian dengan maksimum denda sebesar 5% (lima persen) dari nilai kontrak, dengan ketentuan bahwa PT Spectrum Unitec tetap berkewajiban untuk memenuhi dan melaksanakan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian PT SU ini.
- l. PT Spectrum Unitec bertanggung jawab kepada Perseroan untuk melaksanakan pemeliharaan terhadap hasil pekerjaan. Jangka waktu pemeliharaan yang harus dilakukan PT Spectrum Unitec adalah 12 (dua belas) bulan terhitung sejak ditandatanganinya berita acara serah terima pertama (BAST-1).
- m. Selama masa pemeliharaan, PT Spectrum Unitec wajib atas perintah tertulis Perseroan melalui pengawas lapangan untuk melaksanakan perbaikan-perbaikan, atau kerusakan-kerusakan yang timbul, maupun kekurangan-kekurangan atau cacat yang ada, PT Spectrum Unitec wajib melaksanakan penyempurnaan pekerjaannya, sehingga pada akhir masa pemeliharaan, keadaan pekerjaan sempurna sebagaimana dinyatakan pada berita acara serah terima pekerjaan kedua (BAST-2) yang diterima dengan baik oleh Perseroan.
- n. Perbaikan atas kerusakan Pekerjaan akan mulai dilakukan paling lambat 14 (empat belas) hari setelah Perseroan memberikan perintah tertulis kepada PT Spectrum Unitec melalui pengawas lapangan yang ditunjuk. Apabila setelah 14 (empat belas) hari kalender PT Spectrum Unitec tidak mengindahkan perintah tertulis Perseroan atas perbaikan yang dimaksud, maka Perseroan berhak untuk menunjuk pihak ketiga atau pihak lain untuk melaksanakan pemeliharaan dan atau perbaikan yang dimaksud, dengan biaya seluruhnya ditanggung oleh PT Spectrum Unitec.

- o. PT Spectrum Unitec menjamin bahwa untuk barang/material yang cacat dikarenakan pengiriman dan atau pelaksanaan pemasangan, maka keseluruhan barang/material yang cacat tersebut akan diganti oleh PT Spectrum Unitec selambat-lambatnya 1 (satu) minggu setelah PT Spectrum Unitec menerima laporan dari Perseroan mengenai adanya barang/material yang cacat tersebut. Keseluruhan pelayanan purna jual akan dilakukan PT Spectrum Unitec.

Pembatasan Perjanjian PT SU

Terdapat beberapa pembatasan dalam Perjanjian PT SU sebagaimana berikut:

- a. Para Pihak sepakat untuk menjaga kerahasiaan Perjanjian PT SU pada setiap saat termasuk namun tidak terbatas pada nilai pekerjaan kecuali berdasarkan suatu persetujuan tertulis dari Para Pihak atau kewajiban pengungkapan yang diwajibkan berdasarkan peraturan hukum yang berlaku.
- b. PT Spectrum Unitec tidak diperkenankan untuk mengalihkan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian PT SU ini baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak ketiga lainnya tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Perseroan.

Pengakhiran Perjanjian PT SU

Perjanjian PT SU tidak ada klausul pengakhiran.

Hukum yang Berlaku dan Penyelesaian Perselisihan

Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan secara musyawarah untuk mencapai mufakat. Dalam hal musyawarah tidak mencapai kata sepakat, Para Pihak setuju untuk menyelesaikan perselisihan tersebut melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), dan selama proses penyelesaian perselisihan berlangsung, PT Spectrum Unitec tidak menjadikannya alasan untuk menunda pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan jadwal yang ditetapkan.

13. **Surat Perintah Kerja No. 008-SPK/TRD/SMT/VI/2020 Sebagaimana Telah Diaddendum Diubah terakhir kali dengan Addendum Pertama Kedua No. 008/ADD-21/TRD-SMT/IVXI/20210 tanggal 5 April 2021 19 November 2020 tentang Pengadaan Barang dan Jasa Interior Lobby Apartemen Dan Toilet Publik Proyek The Smith Alam Sutera antara Perseroan dengan PT Homarkindo Rekakreasi tanggal 26 Juni 2020 ("Perjanjian PT HR"), yang mengatur antara lain hal-hal sebagai berikut:**

Para Pihak

- a. Perseroan; dan
- b. PT Homarkindo Rekakreasi

Secara bersama-sama disebut sebagai "Para Pihak"

Objek Perjanjian PT HR

Perseroan menugaskan kepada PT Homarkindo Rekakreasi untuk melaksanakan Jasa Pekerjaan Pengadaan Barang dan Jasa Pekerjaan Interior Lobby Apartemen dan Toilet Publik Proyek The Smith ("Pekerjaan"). Ruang lingkup pekerjaan yakni:

- a. Pekerjaan persiapan dan lain-lain.
- b. Pekerjaan interior lobby apartemen dan toilet publik berdasarkan spesifikasi dan gambar yang diberikan oleh Perseroan.



Tata Cara Pembayaran

Tata cara pembayaran Perjanjian PT HR adalah sebagai berikut:

- a. Pembayaran pertama sebesar 10% (sepuluh persen) dari nilai kontrak dan di-*counter* asuransi.
- b. Pembayaran kedua sebesar 85% (delapan puluh lima persen) dari nilai kontrak berdasarkan *progress* Pekerjaan per bulan dengan minimal *progress* sebesar 10% (sepuluh persen).
- c. Pembayaran retensi 5% (lima persen) dari nilai kontrak setelah masa pemeliharaan selama 12 (dua belas) bulan oleh PT Homarkindo Rekakreasi selesai dan ditandai dengan ditandatanganinya berita acara serah terima kedua (BAST-2) oleh Para Pihak.
- d. Pembayaran *progress* Pekerjaan didasarkan atas berita acara pemeriksaan Pekerjaan serta surat persetujuan pembayaran (sertifikat pembayaran) yang ditandatangani oleh Perseroan.
- e. Lama proses sertifikat pembayaran maksimum 14 hari.
- f. Pembayaran *progress* pekerjaan adalah selambat-lambatnya 21 (dua puluh satu) hari sejak seluruh berkas tagihan yang lengkap dan benar diterima oleh bagian keuangan Perseroan.

Jangka Waktu Perjanjian PT HR

PT Homarkindo Rekakreasi harus menyelesaikan seluruh pekerjaan dalam kondisi baik, benar, dan sempurna sesuai dengan waktu yang ditetapkan yaitu maksimal sampai dengan tanggal 23 April 2021 dan penyelesaian proses administrasi dan termin pembayaran sampai dengan tanggal 31 Mei 2021.

Catatan: Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 27 Mei 2021, Perseroan menyatakan bahwa tidak akan melakukan perpanjangan perjanjian dan proses administrasi akan diselesaikan pada tanggal 31 Mei 2021.

Hak dan Kewajiban Perseroan

Perseroan memiliki hak sebagaimana berikut:

- a. Apabila selama masa pemeliharaan terjadi kerusakan atas pekerjaan termasuk akibat kesalahan pemasangan dan PT Homarkindo Rekakreasi tidak melakukan perbaikan yang diminta Perseroan, maka Perseroan memiliki hak untuk mengambil biaya perbaikan tersebut dari uang retensi.
- b. Jika denda kepada PT Homarkindo Rekakreasi sehubungan dengan kewajiban penyelesaian keseluruhan pekerjaan dengan baik sesuai jadwal akhir penyelesaian sudah mencapai 5% (lima persen) dari nilai kontrak, maka Perseroan berhak untuk membatalkan Perjanjian PT HR secara sepihak, namun tidak membebaskan PT Homarkindo Rekakreasi dari tanggung jawab dan kewajiban PT Homarkindo Rekakreasi atas pekerjaan lain yang telah diselesaikan oleh PT Homarkindo Rekakreasi yang tidak dibatalkan oleh Perseroan. Atas pembatalan tersebut Perseroan berhak untuk mengalihkan dan menunjuk pihak ketiga untuk menyelesaikan sisa pekerjaan PT Homarkindo Rekakreasi yang belum diselesaikan dengan biaya dari PT Homarkindo Rekakreasi, yang diperhitungkan dari sisa pembayaran yang seharusnya menjadi hak PT Homarkindo Rekakreasi. Apabila masih terdapat kekurangan biaya maka menjadi beban PT Homarkindo Rekakreasi.
- c. Apabila berdasarkan skedul (kurva S), *progress* pekerjaan yang dilaksanakan PT Homarkindo Rekakreasi telah mengalami keterlambatan/deviasi sebesar 10% (sepuluh persen), maka Perseroan berhak untuk mengalihkan dan atau menunjuk pihak ketiga untuk menyelesaikan pekerjaan atau sebagian pekerjaan yang mengalami keterlambatan tersebut dengan biaya dari PT Homarkindo Rekakreasi, yang akan diperhitungkan atau dipotong langsung dari pembayaran yang berhak diterima oleh PT Homarkindo Rekakreasi. Namun tidak membebaskan PT Homarkindo Rekakreasi dari tanggung jawab dan kewajiban PT Homarkindo Rekakreasi atas pekerjaan lain yang tidak dialihkan oleh Perseroan. PT Homarkindo Rekakreasi wajib bekerjasama dengan pihak ketiga tersebut.

Hak dan Kewajiban PT Homarkindo Rekakreasi

Berdasarkan Perjanjian PT HR, PT Homarkindo Rekakreasi memiliki kewajiban sebagaimana berikut:

- a. Semua perizinan yang menyangkut pelaksanaan Pekerjaan menjadi lingkup/tanggung jawab PT Homarkindo Rekakreasi, yang mana seluruh biayanya sudah termasuk dalam nilai kontrak Pekerjaan.
- b. PT Homarkindo Rekakreasi harus bertanggung jawab atas pekerjaannya sendiri jika ada pemeriksaan dari instansi terkait yang berhubungan dengan pelaksanaan pekerjaan.
- c. PT Homarkindo Rekakreasi bertanggung jawab terhadap kebersihan area kerja dan daerah sekitarnya selama proses pekerjaan dan setelah pekerjaan selesai. PT Homarkindo Rekakreasi juga bertanggung jawab membuang sampah ke suatu tempat (dalam lokasi proyek) yang akan/ telah ditentukan oleh kontraktor struktur, arsitektur, dan *plumbing*.
- d. PT Homarkindo Rekakreasi bertanggung jawab untuk berkoordinasi dalam pengaturan *schedule* pengiriman material dengan *supplier* yang ditunjuk oleh Perseroan serta dalam penurunan material dari atas truk ke lokasi penumpukan material di dalam lokasi proyek. PT Homarkindo Rekakreasi juga bertanggung jawab atas keutuhan material tersebut sampai dengan diserahkan kepada Perseroan.
- e. PT Homarkindo Rekakreasi harus menyediakan *site manager/supervisor* lapangan *full time* selama pekerjaan berlangsung, yang mampu dan diberi wewenang untuk memutuskan segala hal yang berkaitan dengan lingkup pekerjaan PT Homarkindo Rekakreasi.
- f. PT Homarkindo Rekakreasi dianggap telah mengetahui dan mengerti kondisi site yang akan dikerjakan, termasuk sistem transportasi pengangkutan material ke lantai-lantai yang akan dikerjakan menjadi tanggung jawab PT Homarkindo Rekakreasi.
- g. Aspek/Jamsostek untuk pekerja PT Homarkindo Rekakreasi dan asuransi peralatan milik PT Homarkindo Rekakreasi, menjadi kewajiban dan tanggung jawab PT Homarkindo Rekakreasi.
- h. PT Homarkindo Rekakreasi harus melaksanakan pekerjaan sesuai dengan Perjanjian PT HR, dokumen lelang, spesifikasi teknis, gambar-gambar, berita acara klarifikasi, berita acara negosiasi, dan dokumen lainnya yang diberikan selama proses lelang.
- i. PT Homarkindo Rekakreasi menjamin kesempurnaan hasil Pekerjaan.
- j. PT Homarkindo Rekakreasi bertanggung jawab atas segala kerusakan maupun kerugian yang disebabkan oleh kelalaian PT Homarkindo Rekakreasi dalam melaksanakan pekerjaannya, termasuk tuntutan dari pihak ketiga. Perseroan dengan ini dibebaskan dari segala tuntutan yang mungkin timbul akibat kesalahan PT Homarkindo Rekakreasi.
- k. PT Homarkindo Rekakreasi harus melaksanakan pekerjaan sesuai jadwal yang telah disetujui oleh Perseroan. Kerugian yang timbul karena keterlambatan atau karena kesalahan PT Homarkindo Rekakreasi menjadi tanggung jawab dan beban PT Homarkindo Rekakreasi sepenuhnya.
- l. PT Homarkindo Rekakreasi harus menjaga kerahasiaan pekerjaan, dokumen-dokumen, data-data, gambar-gambar, dan sebagainya. PT Homarkindo Rekakreasi tidak diperkenankan untuk memberikan dokumen apapun kepada pihak lain tanpa mendapat persetujuan tertulis dari Perseroan.



- m. PT Homarkindo Rekakreasi bertanggung jawab sepenuhnya apabila tenaga kerja PT Homarkindo Rekakreasi sewaktu berada di areal Perseroan atau di lokasi pekerjaan tidak menaati peraturan yang ditetapkan Perseroan.
- n. Apabila pelaksanaan pekerjaan tertunda bukan disebabkan oleh kesalahan PT Homarkindo Rekakreasi sehingga menyebabkan keterlambatan penyelesaian akhir proyek, maka PT Homarkindo Rekakreasi harus mengajukan perpanjangan waktu pelaksanaan. Persetujuan Perseroan terhadap permohonan perpanjangan waktu tersebut akan dibuatkan secara tertulis.
- o. Apabila PT Homarkindo Rekakreasi lalai atau tidak mengindahkan instruksi dari Perseroan atau wakilnya sedangkan instruksi tersebut sudah dikeluarkan 3 (tiga) kali berturut-turut dengan *interval* waktu minimal 1 (satu) hari tanpa ada alasan yang dapat diterima, maka PT Homarkindo Rekakreasi dikenakan denda kelalaian sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta Rupiah) per hari per pelanggaran/kelalaian tanpa batas. Denda ini akan dipotong langsung dari pembayaran yang berhak diterima oleh PT Homarkindo Rekakreasi. Adanya denda tersebut diatas tidak membebaskan PT Homarkindo Rekakreasi dalam melaksanakan pekerjaan yang diinstruksikan.
- p. Apabila PT Homarkindo Rekakreasi tidak dapat menyelesaikan keseluruhan pekerjaan dengan baik sesuai jadwal akhir penyelesaian, maka kepada PT Homarkindo Rekakreasi dikenakan denda keterlambatan sebesar 1‰ (satu per mil) dari nilai kontrak per hari keterlambatan, maksimal 5 (lima persen) dari nilai kontrak. Denda ini akan dipotong langsung dari pembayaran yang berhak diterima PT Homarkindo Rekakreasi.
- q. Besarnya jaminan uang muka adalah sebesar uang muka yang diterima oleh PT Homarkindo Rekakreasi berupa asuransi yang bersifat tidak dapat dibatalkan dan tanpa syarat yang harus diserahkan oleh PT Homarkindo Rekakreasi kepada Perseroan pada saat PT Homarkindo Rekakreasi menerima pembayaran uang muka. Jaminan uang muka berlaku sampai dengan penyelesaian keseluruhan pekerjaan (serah terima pertama).
- r. Besarnya jaminan pelaksanaan adalah sebesar 5% (lima persen) dari nilai kontrak berupa asuransi yang bersifat tidak dapat dibatalkan dan tanpa syarat yang harus diserahkan oleh PT Homarkindo Rekakreasi kepada Perseroan dalam waktu 7 hari sejak penandatanganan Perjanjian PT HR. Jaminan pelaksanaan berlaku sampai dengan 3 bulan setelah tanggal penyelesaian keseluruhan pekerjaan (serah terima pertama).

Pembatasan Perjanjian PT HR

PT Homarkindo Rekakreasi tidak diperkenankan mengalihkan sebagian atau keseluruhan pekerjaan kepada pihak lain tanpa izin tertulis dari Perseroan. Jika PT Homarkindo Rekakreasi melanggar ketentuan ini, maka Perseroan dapat memutuskan kontrak secara sepihak tanpa ganti rugi dalam bentuk apapun.

Pengakhiran Perjanjian PT HR

Berikut adalah klausul terkait pengakhiran Perjanjian PT HR:

- a. Perseroan berhak untuk mencabut atau membatalkan Perjanjian PT HR, bilamana PT Homarkindo Rekakreasi lalai dalam memenuhi dan melaksanakan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian PT HR.
- b. Apabila PT Homarkindo Rekakreasi tidak dapat menyelesaikan pekerjaan pada waktu yang telah ditentukan atau melanggar salah satu atau lebih ketentuan dalam Perjanjian PT HR, maka Perseroan dapat membatalkan Perjanjian PT HR tanpa memberikan ganti rugi dalam bentuk apapun dan berapapun besarnya kepada PT Homarkindo Rekakreasi.

- c. Atas pembatalan tersebut, Perseroan berhak untuk mengalihkan dan menunjuk pihak ketiga untuk menyelesaikan sisa pekerjaan PT Homarkindo Rekakreasi yang belum diselesaikan dengan biaya dari PT Homarkindo Rekakreasi, yang diperhitungkan dari sisa pembayaran yang seharusnya menjadi hak PT Homarkindo Rekakreasi, dan apabila masih terdapat kekurangan biaya maka akan menjadi beban dan wajib dibayar oleh PT Homarkindo Rekakreasi. PT Homarkindo Rekakreasi akan dikenakan denda sebesar 1‰ (satu per mil) per hari keterlambatan dari nilai pembayaran terhadap pihak ketiga tersebut.
- d. Kedua pihak sepakat untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan 1267, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- e. Apabila terjadi pembatalan Perjanjian PT HR, PT Homarkindo Rekakreasi wajib dalam waktu 14 (empat belas) hari menyerahkan data-data administrasi dan data-data teknis/lapangan atas pekerjaan-pekerjaan yang sudah dilaksanakan dan diserahkan kepada Perseroan.

Hukum yang Berlaku dan Penyelesaian Perselisihan

Apabila terjadi perselisihan antara kedua belah pihak maka perselisihan tersebut akan diselesaikan dengan cara musyawarah. Jika perselisihan tersebut tidak dapat diselesaikan dengan cara musyawarah maka kedua pihak sepakat untuk menyerahkan penyelesaiannya kepada Badan Arbitrasi Nasional Indonesia (BANI). Masing-masing pihak menunjuk seorang wakilnya sebagai anggota badan arbitrase ini yang kemudian menunjuk satu orang lagi sebagai ketua. Putusan arbitrer merupakan keputusan terakhir dan mengikat kedua pihak dan kedua pihak sepakat meniadakan hak untuk mengajukan upaya hukum apapun ke pengadilan manapun sehubungan dengan putusan tersebut. Selama proses penyelesaian perselisihan berlangsung, PT Homarkindo Rekakreasi tidak menjadikannya alasan untuk menunda pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan jadwal yang ditetapkan.

14. **Surat Perintah Kerja No. 011-SPK/TRD-SMT/XI/2019 tanggal 11 November 2019 Sebagaimana Telah Diaddendum Terakhir Kali Dengan Addendum Kedua Surat Perintah Kerja No. 011/ADD02/TRD-SMT/II/2021 tanggal 22 Februari 2021 tentang Pengadaan Barang dan Jasa Pekerjaan Instalasi Water Feature di Proyek The Smith Alam Sutera antara Perseroan dengan PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia (“Perjanjian PT LTMI”), yang mengatur antara lain hal-hal sebagai berikut:**

Para Pihak

- a. Perseroan; dan
- b. PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia

Secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”

Objek Perjanjian PT LTMI

Perseroan memberi tugas kepada PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia untuk Pengadaan Barang dan Jasa Pekerjaan Instalasi Water Feature di lokasi Proyek The Smith Alam Sutera Tangerang (“Pekerjaan”)

Tata Cara Pembayaran

Tata cara pembayaran Perjanjian PT LTMI adalah sebagai berikut:

- a. Pembayaran *down payment* sebesar 25% (dua puluh lima persen) *cover bank* garansi dari nilai total pekerjaan akan dilakukan oleh Perseroan setelah Perjanjian PT LTMI disetujui dan ditandatangani oleh Para Pihak.
- b. Pembayaran sebesar 35% (tiga puluh lima persen) dari nilai total kontrak akan dilakukan oleh Perseroan setelah *material on site* (MOS) dengan ditandatanganinya surat jalan dan berita acara serah terima oleh Para Pihak.



- c. Pembayaran sebesar 35% (tiga puluh lima persen) dari nilai total kontrak akan dilakukan berdasarkan *progress* Pekerjaan per bulan setelah material terpasang, diakhir Pekerjaan maka Para Pihak melakukan serah terima penyelesaian pekerjaan dengan ditandatanganinya berita acara serah terima pertama (BAST-1) oleh Para Pihak.
- d. Pembayaran retensi 5% (lima persen) dari nilai total jasa pemasangan akan dilakukan oleh Perseroan setelah masa pemeliharaan selama 12 (dua belas) bulan oleh PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia selesai dan ditandai dengan ditandatanganinya berita acara serah terima kedua (BAST-2) oleh Para Pihak.

Jangka Waktu Perjanjian PT LTMI

Jangka waktu penyelesaian Perjanjian LTMI sampai dengan 31 Juli 2021 dan PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia harus menyelesaikan seluruh pekerjaan dengan rapi dan terinstalasi dengan baik.

Hak dan Kewajiban Para Pihak

Para Pihak memiliki kewajiban sebagaimana berikut:

- a. Pada saat serah terima hasil Pekerjaan, wakil dari para Pihak wajib melakukan pemeriksaan terhadap hasil Pekerjaan, dan selanjutnya wakil yang ditunjuk oleh masing-masing pihak akan menandatangani secara bersama-sama suatu berita acara serah terima hasil Pekerjaan yang akan dianggap sebagai bukti bahwa pekerjaan telah diserahkan dengan baik.
- b. Apabila hasil Pekerjaan yang dilakukan PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia tidak sesuai dengan standar, spesifikasi, dan kualitas yang telah ditentukan, Perseroan akan melakukan pemberitahuan kepada PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia mengenai ketidaksesuaian tersebut, dimana dalam jangka waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender setelah dilakukannya pemberitahuan tersebut PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia akan melakukan perbaikan kembali Pekerjaan yang tidak sesuai tersebut dan melakukan Pekerjaan perbaikan kembali dengan risiko mengganti seluruh material yang rusak akibat perbaikan sesuai dengan standar, spesifikasi dan kualitas yang telah ditentukan. Para Pihak sepakat bahwa biaya perbaikan, penggantian material serta biaya jasa Pekerjaan tersebut akan menjadi tanggung jawab PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia dan akan ditanggung sepenuhnya oleh PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia.

Hak dan Kewajiban Perseroan

Perseroan memiliki hak yakni sebagai berikut:

- a. Apabila PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia tidak mampu menyelesaikan pekerjaan sesuai jangka waktu yang telah ditentukan, maka Perseroan akan mengalihkan pekerjaan tersebut kepada pihak ketiga, dan beban biaya pekerjaan pihak ketiga akan dibebankan kepada PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia atau langsung dipotong dari tagihan. PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia bersedia dan setuju untuk tidak menuntut kepada Perseroan dalam bentuk apapun.
- b. Apabila permintaan pembersihan baik lisan ataupun tertulis dari pengawas pekerjaan Perseroan tidak diindahkan oleh PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia dalam batas waktu yang diberikan, maka Perseroan secara sepihak berhak menunjuk pihak ketiga untuk melakukan pembersihan tersebut dengan seluruh akibat dan biaya yang timbul karenanya menjadi tanggung jawab PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia sepenuhnya.

- c. Perseroan dari waktu ke waktu memiliki wewenang untuk:
- 1) mengeluarkan dari lokasi proyek dalam jangka waktu tertentu yang mungkin dicantumkan dalam perintahnya, setiap bahan atau perlengkapan yang menurut pendapat Perseroan tidak sesuai dengan Perjanjian PT LTMI.
 - 2) mengganti dengan bahan atau peralatan yang sesuai dengan spesifikasi Perjanjian PT LTMI dan bisa dipakai.
 - 3) membongkar dan melaksanakan kembali walaupun ada pengujian sebelumnya atau ada pembayaran sementara untuknya bagi setiap pekerjaan yang terbukti disebabkan oleh karena ketidaksesuaian bahan, peralatan atau pengerjaannya.

Perseroan memiliki kewajiban yakni Apabila timbul kerugian sebagai akibat dari keterlambatan penyerahan seluruh Pekerjaan dan/atau kelalaian PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia di luar *force majeure* yang menyebabkan Perseroan kehilangan pendapatan atau keuntungan nyata yang diharapkan Perseroan maupun tuntutan pihak-pihak lain akibat dari keterlambatan penyerahan seluruh Pekerjaan dan/atau kelalaian PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia di luar *force majeure* tersebut, maka Perseroan berkewajiban untuk mengeluarkan instruksi kepada pihak ketiga atau badan hukum yang ditunjuk kepada pihak pertama untuk memperhitungkan jumlah-jumlah kerugian yang harus dibayarkan oleh PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia.

Hak dan Kewajiban PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia

Berdasarkan Perjanjian PT LTMI, PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia memiliki kewajiban sebagaimana berikut:

- a. PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia wajib membayar denda atas keterlambatan penyerahan seluruh Pekerjaan sebesar 1‰ (satu per mil) per hari dari nilai kontrak untuk setiap hari keterlambatan dengan maksimum denda sebesar 5% (lima persen) dari nilai kontrak dengan ketentuan bahwa PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia tetap berkewajiban untuk memenuhi dan melaksanakan ketentuan-ketentuan yang tercantum di dalam Perjanjian PT LTMI.
- b. PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia wajib menyediakan tenaga kerja yang cukup jumlahnya serta mempunyai keahlian dan pengalaman sesuai dengan kebutuhan Pekerjaan, mampu membuat analisa teknis, mengambil keputusan *final* dan bersedia bekerja lembur ketika dibutuhkan, serta mampu berkoordinasi dengan baik selama proyek berlangsung. Dalam melaksanakan Pekerjaan sebagaimana yang sudah ditetapkan, PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia harus mengacu dan berorientasi kepada norma-norma dan standar teknik yang berlaku.
- c. PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia wajib menyediakan alat-alat, perlengkapan dan bahan-bahan material yang memadai dan diperlukan dalam melaksanakan Pekerjaan atas biaya sendiri.
- d. PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia wajib menanggung risiko yang timbul dan dapat berakibat pada hasil Pekerjaan apabila menggunakan alat-alat kerja yang tidak sesuai dengan kualifikasi.
- e. PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia wajib menanggung kenaikan harga bahan-bahan material, peralatan kerja yang digunakan PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia selama jangka waktu pelaksanaan Pekerjaan tanpa mengurangi mutu dari bahan-bahan material dan peralatan yang ada.
- f. PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia wajib menjaga kebersihan areal kerja dengan membuat rencana pembersihan secara berkala, membuang semua sampah dan sisa material yang tidak terpakai ke tempat yang sudah diberikan Perseroan dan/atau pihak yang ditunjuk Perseroan secara berkala dan membawa semua peralatan yang sudah tidak diperlukan lagi keluar areal kerja setiap hari.



- g. Sebelum melakukan pekerjaan, PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia wajib melakukan pencegahan terhadap kemungkinan terjadinya kerusakan barang atau material lainnya di areal kerja.
- h. Apabila terjadi kerusakan barang atau material lainnya di areal kerja, maka PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia wajib mengganti secara keseluruhan kerusakan barang atau material lainnya tersebut.
- i. PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia wajib menyediakan dan mewajibkan pemakaian alat-alat keselamatan dan kesehatan kerja kepada tenaga kerjanya sesuai dengan kebutuhan pelaksanaan Pekerjaan di areal kerja.
- j. Biaya langsir material dari gudang ditanggung oleh PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia dan Perseroan memberikan fasilitas listrik dan air untuk menunjang kegiatan pelaksanaan Pekerjaan.
- k. Apabila PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia tidak memenuhi ketentuan dalam Perjanjian PT LTMI ini, maka PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia dianggap lalai, dan akan diberikan peringatan baik secara lisan maupun tertulis. Jika PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia setelah mendapat surat peringatan atau teguran tetap tidak mengindahkan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian PT LTMI ini, maka untuk kelalaian tersebut PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia akan dikenakan denda kelalaian sebesar 1‰ (satu per mil) per hari dari nilai kontrak untuk setiap kali kelalaian dengan maksimum denda sebesar 5% (lima persen) dari nilai kontrak, dengan ketentuan bahwa PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia tetap berkewajiban untuk memenuhi dan melaksanakan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian PT LTMI ini.
- l. PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia wajib berkoordinasi dengan *main contractor* dalam mempersiapkan lokasi pemasangan instalasi *water feature*.
- m. PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia bertanggung jawab kepada Perseroan untuk melaksanakan pemeliharaan terhadap hasil pekerjaan. Jangka waktu pemeliharaan yang harus dilakukan PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia adalah 12 (dua belas) bulan terhitung sejak ditandatanganinya berita acara serah terima pertama (BAST-1).
- n. Selama masa pemeliharaan, PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia wajib atas perintah tertulis Perseroan melalui pengawas lapangan untuk melaksanakan perbaikan-perbaikan, atau kerusakan-kerusakan yang timbul, maupun kekurangan-kekurangan atau cacat yang ada, PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia wajib melaksanakan penyempurnaan pekerjaannya, sehingga pada akhir masa pemeliharaan, keadaan pekerjaan sempurna sebagaimana dinyatakan pada berita acara serah terima pekerjaan kedua (BAST-2) yang diterima dengan baik oleh Perseroan.
- o. Perbaikan atas kerusakan Pekerjaan akan mulai dilakukan paling lambat 14 (empat belas) hari setelah Perseroan memberikan perintah tertulis kepada PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia melalui pengawas lapangan yang ditunjuk. Apabila setelah 14 (empat belas) hari kalender PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia tidak mengindahkan perintah tertulis Perseroan atas perbaikan yang dimaksud, maka Perseroan berhak untuk menunjuk pihak ketiga atau pihak lain untuk melaksanakan pemeliharaan dan atau perbaikan yang dimaksud, dengan biaya seluruhnya ditanggung oleh PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia.
- p. PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia menjamin bahwa untuk barang/material yang cacat dikarenakan pengiriman dan atau pelaksanaan pemasangan, maka keseluruhan barang/material yang cacat tersebut akan diganti oleh PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia selambat-lambatnya 1 (satu) minggu setelah PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia menerima laporan dari Perseroan mengenai adanya barang/material yang cacat tersebut.

- q. PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia menjamin bahwa PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia tidak telah dan tidak akan melanggar ketentuan-ketentuan Perjanjian PT LTMI dimana PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia atau aktivanya terkait, ketentuan-ketentuan hukum, peraturan dan kebijakan pemerintah yang berlaku.
- r. PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia dengan ini melepaskan seluruh hak atas kekayaan intelektual terhadap segala gambar, *image*, laporan, spesifikasi, *system control*, kalkulasi dan dokumen lainnya yang dibuat oleh PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia berdasarkan Perjanjian PT LTMI kepada Perseroan.
- s. Jasa atau pekerjaan yang akan dilaksanakan oleh PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia harus mengikuti persyaratan pedoman dan metodologi yang disetujui oleh Para Pihak dan melaksanakan tugasnya berdasarkan prosedur dan segala kemampuan, keahlian, dan pengalaman yang dimilikinya sehingga pelaksanaan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pembatasan Perjanjian PT LTMI

Terdapat beberapa pembatasan dalam Perjanjian PT LTMI sebagaimana berikut:

- a. Para Pihak sepakat untuk menjaga kerahasiaan Perjanjian PT LTMI pada setiap saat termasuk namun tidak terbatas pada nilai pekerjaan kecuali berdasarkan suatu persetujuan tertulis dari Para Pihak atau kewajiban pengungkapan yang diwajibkan berdasarkan peraturan hukum yang berlaku.
- b. PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia tidak diperkenankan untuk mengalihkan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian PT LTMI ini baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak ketiga lainnya tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Perseroan.

Pengakhiran Perjanjian PT LTMI

Tidak ada klausul pengakhiran

Hukum yang Berlaku dan Penyelesaian Perselisihan

Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan secara musyawarah untuk mencapai mufakat. Dalam hal musyawarah tidak mencapai kata sepakat, Para Pihak setuju untuk menyelesaikan perselisihan tersebut melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), dan selama proses penyelesaian perselisihan berlangsung, PT Langgeng Teknik Mandiri Indonesia tidak menjadikannya alasan untuk menunda pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan jadwal yang ditetapkan.

- 15. Perjanjian Kerjasama No. 013/TD-TBP/PKS-TS/V/18 tanggal 20 Mei 2018 Sebagaimana Telah Diubah dengan Addendum Pertama Perjanjian Kerjasama No. 013/ADD-1/TD-TBP/PKS-TS/XII/2020 tentang Paket Pekerjaan Struktur, Arsitektur, dan Plumbing Pembangunan The Smith Alam Sutera Tangerang Banten antara Perseroan dengan PT Total Bangun Persada Tbk tanggal 3 Desember 2020 ("Perjanjian PT TBP"), yang mengatur antara lain hal-hal sebagai berikut:**

Para Pihak

- a. Perseroan; dan
- b. PT Total Bangun Persada Tbk

Secara bersama-sama disebut sebagai "Para Pihak"

**Objek Perjanjian PT TBP**

Pelaksanaan Paket Pekerjaan Struktur, Arsitektur dan Plumbing (“Pekerjaan”) pada Proyek Pembangunan The Smith Alam Sutra, Tangerang, Banten oleh PT Total Bangun Persada Tbk. Pekerjaan sudah termasuk keseluruhan material dan tenaga kerja yang diperlukan untuk penyelesaian proyek. Seluruh peralatan dan material terpasang harus sesuai dengan tujuan penggunaan sesuai dalam spesifikasi teknis. Segala sesua yang jelas diperlukan untuk penyelesaian Pekerjaan dan juga seluruh material bantu yang jelas diperlukan agar dapat berfungsi sesuai dengan standard secara umum, sudah termasuk dalam lingkup Pekerjaan PT Total Bangun Persada Tbk. Lingkup Pekerjaan yakni:

- a. Pekerjaan persiapan, prasarana, dan penunjang.
- b. Pekerjaan tanah, galian, dan *ground anchor*.
- c. Pekerjaan struktur bawah dan atas termasuk struktur baja.
- d. Pekerjaan arsitektur yang meliputi:
 - 1) Pekerjaan plafond;
 - 2) Pekerjaan lantai dan pelapis lantai;
 - 3) Pekerjaan cat;
 - 4) Pekerjaan penutup atap (dak beton) dan kanopi;
 - 5) Pekerjaan lain-lain;
 - 6) Pekerjaan dinding dan pelapis dinding;
 - 7) Upah pasang sanitair
- e. Pekerjaan Arsitektur diluar lingkup Pekerjaan PT Total Bangun Persada Tbk namun tetap dibawah koordinasi PT Total Bangun Persada Tbk yaitu:
 - 1) Pekerjaan facade;
 - 2) Pekerjaan pintu dan jendela;
 - 3) Pekerjaan material sanitair.
- f. Pekerjaan Plumbing.
- g. Pekerjaan mekanikal electrikal yang di luar lingkup pekerjaan PT Total Bangun Persada Tbk namun tetap dibawah koordinasi PT Total Bangun Persada Tbk.
- h. Pekerjaan luar.

Jangka Waktu Perjanjian PT TBP

- a. Para Pihak sepakat bahwa jangka waktu pelaksanaan Pekerjaan adalah sejak tanggal 21 Mei 2018 sampai dengan tanggal 30 Juni 2021.
- b. PT Total Bangun Persada Tbk setuju untuk melaksanakan serah terima unit parsial kepada Perseroan dimulai sejak Desember 2020 sampai dengan Juni 2021.
- c. Para Pihak sepakat bahwa PT Total Bangun Persada Tbk akan memberikan masa pemeliharaan selama 365 (tiga ratus enam puluh lima) hari kalender sejak tanggal yang tercantum di dalam berita acara serah terima pertama atas keseluruhan Pekerjaan.

Hak dan Kewajiban Perseroan

Perseroan memiliki kewajiban antara lain sebagai berikut:

- a. Perintah-perintah yang dikeluarkan oleh Perseroan atau wakil Perseroan kepada PT Total Bangun Persada Tbk harus merupakan perintah tertulis.
- b. Penilaian atas gambar, contoh material dan instruksi lainnya namun tidak terbatas hanya pada yang mengandung Pekerjaan tambah kurang sehubungan dengan pelaksanaan Pekerjaan yang diajukan oleh PT Total Bangun Persada Tbk harus dikeluarkan oleh PT Total Bangun Persada Tbk paling lambat 7 (tujuh) hari sejak pengajuan.
- c. Perseroan akan menutup polis untuk *contractor all risk* dan *third party liability*. *Contractor all risk* mencakup kerugian dan kerusakan disebabkan oleh kebakaran, petir, ledakan, angin ribut, badai, banjir, pecah atau meluapnya tangki air/alat-alat/pipa-pipa, gempa bumi, kejatuhan pesawat/lain-lain dari udara, kerusakan dan huru-hara serta pemblokiran dengan nilai pertanggungan total sebanding dengan jumlah nilai kontrak. *Third party liability* mencakup kerugian pihak ketiga dari kerusakan, cedera, kehilangan atau kerugian yang mungkin dapat terjadi pada harta benda, seseorang atau beberapa orang termasuk bangunan-bangunan sekelilingnya dikarenakan pelaksanaan Pekerjaan.
- d. Melakukan pembayaran denda keterlambatan atas keterlambatan pembayaran sesuai ketentuan Pasal 13.5.1 Perjanjian PT TBP sebesar 1‰ (satu per mil) dari total nilai yang ditagihkan oleh PT Total Bangun Persada Tbk untuk setiap hari keterlambatan terhitung sejak tanggal jatuh tempo pembayaran.
- e. Perseroan wajib membayar ganti rugi atas penangguhan yakni biaya yang timbul sebagai akibat penangguhan Pekerjaan dengan nilai yang akan disepakati terlebih dahulu oleh Para Pihak, dimana nilai tersebut termasuk biaya perpanjangan jaminan-jaminan, perpanjangan asuransi, mobilisasi, demobilisasi alat dan tenaga kerja, serta biaya *overhead* selama masa penangguhan. Atas penangguhan pelaksanaan Pekerjaan tersebut, maka Pekerjaan yang telah diselesaikan oleh PT Total Bangun Persada Tbk sampai saat ditangguhkan akan diserahkan dan menjadi tanggung jawab Perseroan sepenuhnya.
- f. Perseroan bertanggung jawab kepada PT Total Bangun Persada Tbk untuk melaksanakan pembayaran atas jumlah nilai kontrak sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian PT TBP.

Perseroan memiliki hak-hak antara lain sebagaimana berikut:

- a. Perseroan atau wakil Perseroan berhak mengevaluasi setiap subkontraktornya yang diusulkan oleh PT Total Bangun Persada Tbk dan berhak menolak subkontraktor yang tidak mampu dalam melaksanakan Pekerjaan.
- b. Perseroan berhak untuk meminta kepada PT Total Bangun Persada Tbk untuk mengganti subkontraktor yang telah ditunjuk oleh PT Total Bangun Persada Tbk apabila dengan alasan yang wajar subkontraktor tersebut dianggap oleh Perseroan tidak dapat melakukan Pekerjaan yang telah diberikan oleh PT Total Bangun Persada Tbk dengan baik dan PT Total Bangun Persada Tbk wajib mengikuti kehendak Perseroan tersebut.
- c. Penilaian kegagalan PT Total Bangun Persada Tbk dalam memenuhi spesifikasi teknis atau pemenuhan jangka waktu pelaksanaan dilakukan oleh *construction manager* atau *quantity surveyor* secara tertulis. Setelah menerima penilaian, Perseroan akan memberikan peringatan tertulis kepada PT Total Bangun Persada Tbk dan apabila dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak diterimanya peringatan tertulis tersebut tidak ada tindakan dan/atau pemberitahuan untuk memulai perbaikan maka PT Total Bangun Persada Tbk telah dianggap mengalami kegagalan. Dalam hal demikian, Perseroan mempunyai hak untuk mengerjakan atau membayar orang lain, untuk melaksanakan Pekerjaan yang sama dan selisih biaya tersebut menjadi beban PT Total Bangun Persada Tbk. Biaya tersebut akan dikurangi oleh Perseroan dari setiap uang yang menjadi hak atau akan menjadi hak PT Total Bangun Persada Tbk.



- d. Perseroan berhak untuk menangguhkan pelaksanaan Pekerjaan atau sebagian dari Pekerjaan dengan memberitahukan secara tertulis kepada PT Total Bangun Persada Tbk 14 (empat belas) hari sebelum tanggal dimulainya penangguhan. Jangka waktu penangguhan tersebut selama-lamanya 3 (tiga) bulan kalender sejak tanggal pemberitahuan tersebut.

Hak dan Kewajiban PT Total Bangun Persada Tbk

Berdasarkan Perjanjian PT TBP, PT Total Bangun Persada Tbk memiliki kewajiban antara lain sebagaimana berikut:

- a. PT Total Bangun Persada Tbk wajib melaksanakan Pekerjaan sebagaimana tercantum dalam Perjanjian PT TBP.
- b. Dalam hal PT Total Bangun Persada akan melakukan suatu tindakan yang belum diatur dalam Perjanjian PT TBP, maka PT Total TBP wajib mendapat persetujuan tertulis dari Perseroan atau wakil Perseroan terlebih dahulu, persetujuan tersebut akan diatur secara terpisah dan merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian PT TBP.
- c. PT Total Bangun Persada Tbk wajib menunjuk subkontraktor sesuai dengan keahlian di bidang pekerjaannya masing-masing dan memiliki pengalaman serta rekam jejak yang baik di beberapa proyek lainnya.
- d. PT Total Bangun Persada Tbk akan menunjuk secara tertulis setiap perwakilannya atau subkontraktor-subkontraktornya yang bertanggung jawab kepada PT Total Bangun Persada Tbk dan akan melaksanakan tugasnya dan menggunakan wewenang yang didelegasikan oleh PT Total Bangun Persada Tbk kepadanya. Penunjukan perwakilan atau subkontraktor harus mendapat persetujuan tertulis dari Perseroan. Penunjukan perwakilan atau subkontraktor oleh PT Total Bangun Persada Tbk sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian PT TBP tidak akan menyebabkan adanya pengalihan tanggung jawab PT Total Bangun Persada Tbk terhadap Perseroan secara keseluruhan berdasarkan Perjanjian PT TBI kepada perwakilan dan/atau subkontraktor tersebut.
- e. PT Total Bangun Persada Tbk wajib merespon perintah tertulis dari Perseroan selambat-lambatnya 3 x 24 jam. Apabila PT Total Bangun Persada Tbk tidak merespon perintah tertulis yang dikeluarkan oleh Perseroan atau wakil perseroan kepada PT Total Bangun Persada Tbk dan tidak melaksanakan sesuai waktu yang telah disepakati, maka PT Total Bangun Persada Tbk akan dikenakan denda sebesar Rp3.000.000,- (tiga juta Rupiah) per hari tanpa batasan jumlah biaya sampai instruksi dikerjakan oleh PT Total Bangun Persada Tbk.
- f. Penunjukan subkontraktor tidak akan membebaskan tanggung jawab atau kewajiban PT Total Bangun Persada Tbk dari Perjanjian PT TBP dan PT Total Bangun Persada Tbk tetap harus bertanggung jawab untuk setiap tindakan, kesalahan dan kelalaian yang dilakukan oleh subkontraktor, wakil perusahaannya, karyawannya atau buruhnya.
- g. Perseroan tidak bertanggung jawab atas setiap hubungan hukum dan segala akibatnya yang timbul antara PT Total Bangun Persada Tbk dan subkontraktornya, karenanya PT Total Bangun Persada Tbk melepaskan Perseroan dari setiap tuntutan, klaim, ganti rugi, gugatan dalam bentuk apapun yang timbul dari subkontraktornya.
- h. Jika terjadi suatu keadaan dimana PT Total Bangun Persada Tbk berhenti/diputuskan hubungan kerjanya oleh Perseroan, maka subkontraktornya juga harus segera berhenti dan PT Total Bangun Persada Tbk tetap bertanggung jawab atas hubungannya dengan subkontraktor.
- i. Jika PT Total Bangun Persada Tbk membuat suatu perjanjian subkontrak dalam pelaksanaan suatu bagian dari Pekerjaan, maka PT Total Bangun Persada Tbk harus mencantumkan ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam Perjanjian PT TBP (jika memungkinkan) dan dokumen perjanjian yang mengatur tentang hal-hal teknis dan pelaksanaan.

- j. PT Total Bangun Persada Tbk harus mengasuransikan setiap pekerja yang terlibat dalam proyek Pekerjaan terhadap kecelakaan yang menimpa para pekerja termasuk personil dari PT Total Bangun Persada Tbk yang terlibat dalam paket Pekerjaan ini.
- k. PT Total Bangun Persada Tbk harus mengasuransikan terhadap segala kerusakan dan kerugian yang terjadi pada peralatan milik PT Total Bangun Persada Tbk yang digunakan didalam proyek ini. PT Total Bangun Persada Tbk juga harus mengasuransikan seluruh tenaga kerja yang ditempatkan di Pekerjaan sesuai ketentuan berlaku.
- l. PT Total Bangun Persada Tbk harus dengan kesungguhan melaksanakan dan menyelesaikan Pekerjaan dan memperbaiki kerusakan-kerusakan yang ada sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian PT TBP ini. PT Total Bangun Persada Tbk wajib melakukan hubungan kerja yang baik dengan buruh, menyediakan bahan-bahan bangunan sesuai dengan ketentuan Perjanjian PT TBP, perlengkapan-perengkapan, peralatan-peralatan dan lain-lainnya, baik untuk sementara ataupun seterusnya, yang dibutuhkan di dalam dan untuk setiap kerusakan, sejauh dibutuhkan untuk memenuhi kebutuhan yang nyata atau wajar.
- m. PT Total Bangun Persada Tbk bertanggung jawab untuk berkoordinasi dengan pihak ketiga termasuk namun tidak terbatas kepada badan pengelola, desa/kelurahan, lingkungan, tetangga, polsek, dan pihak lain yang terkait sehubungan dengan Pekerjaan dalam batas-batas yang menjadi kewajiban PT Total Bangun Persada Tbk sesuai Perjanjian PT TBP.
- n. Dalam melaksanakan Pekerjaan, PT Total Bangun Persada Tbk wajib mentaati ketentuan-ketentuan yang dikeluarkan oleh Perseroan dan telah disepakati oleh PT Total Bangun Persada Tbk sesuai ketentuan dalam Perjanjian PT TBP.
- o. PT Total Bangun Persada Tbk bertanggung jawab menjaga keamanan, kenyamanan dan kebersihan di sekitar lokasi proyek.
- p. PT Total Bangun Persada Tbk bertanggung jawab untuk menyediakan fasilitas manajemen lalu lintas dan menyediakan fasilitas sarana pendukungnya di dalam lokasi proyek.
- q. PT Total Bangun Persada Tbk bertanggung jawab untuk memahami kondisi *existing* lokasi proyek dan lingkungan di sekitarnya berikut segala sesuatunya yang terkait dengan pelaksanaan Pekerjaan, sesuai yang dijelaskan dalam dokumen tender sehingga dalam hal terjadi hambatan atau kendala dalam pelaksanaan Pekerjaan, yang diakibatkan kondisi *existing* lokasi proyek dan lingkungan sekitarnya, sepenuhnya menjadi tanggung jawab PT Total Bangun Persada Tbk, kecuali apabila hambatan atau kendala yang timbul akibat dari perencanaan bangunan, kelalaian Perseroan, perintah kerja atau permintaan dari Perseroan.
- r. PT Total Bangun Persada Tbk bertanggung jawab untuk melakukan Pekerjaan lainnya yang termasuk dalam lingkup Pekerjaan sesuai dengan dokumen perjanjian setelah mendapatkan persetujuan dari Perseroan.
- s. PT Total Bangun Persada Tbk bertanggung jawab melakukan pemeliharaan atas seluruh hasil Pekerjaan yang dikerjakan oleh PT Total Bangun Persada Tbk dalam Pekerjaan dalam batas waktu sesuai Pasal 4 Perjanjian TBP ini.
- t. PT Total Bangun Persada Tbk bertanggung jawab untuk melaksanakan uji kualitas (*quality control*) terhadap keseluruhan hasil Pekerjaan atas biaya PT Total Bangun Persada Tbk.
- u. PT Total Bangun Persada Tbk bertanggung jawab menyampaikan laporan harian (dalam bentuk jurnal) dan mendokumentasikan kemajuan Pekerjaan dalam bentuk foto.
- v. PT Total Bangun Persada Tbk bertanggung jawab menyampaikan laporan *progress* bulanan paling lambat dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak *cut off date*. Adapun *cut off date* adalah tanggal 25 (dua puluh lima) setiap bulannya.



- w. PT Total Bangun Persada Tbk menyampaikan laporan *progress* harian dan bulanan sampai BAST pertama dikeluarkan oleh Para Pihak.
- x. PT Total Bangun Persada Tbk bertanggung jawab untuk mengumpulkan dan menyerahkan *warranty letter*.
- y. PT Total Bangun Persada Tbk bertanggung jawab untuk menyerahkan jaminan uang muka dan jaminan pelaksanaan pada saat penandatanganan Perjanjian PT TBP dengan rincian sebagai berikut:
 - 1) PT Total Bangun Persada Tbk wajib menyerahkan jaminan uang muka di-*counter* bank garansi yang bersifat tidak dapat dibatalkan dan tanpa syarat yang berdomisili di Jakarta dan disetujui Perseroan senilai Rp27.447.060.000,- (dua puluh tujuh miliar empat ratus empat puluh tujuh juta enam puluh ribu Rupiah) berlaku mulai dari PT Total Bangun Persada Tbk menerima uang muka dari Perseroan sampai dengan diterbitkannya BAST 1.
 - 2) Besarnya jaminan pelaksanaan adalah sebesar 5% (lima persen) dari jumlah nilai kontrak di-*counter* bank garansi bersifat tidak dapat dibatalkan dan tanpa syarat yang berdomisili di Jakarta dan disetujui Perseroan senilai Rp13.259.000.000,- (tiga belas miliar dua ratus lima puluh sembilan juta Rupiah) berlaku sampai dengan BAST 1.
 - 3) Jangka waktu bank garansi dalam Perjanjian PT TBP tidak boleh kurang dari jangka waktu pelaksanaan Pekerjaan dan PT Total Bangun Persada Tbk wajib memperpanjang jangka waktu bank garansi apabila jangka waktu pelaksanaan Pekerjaan melebihi jangka waktu sebagaimana Pasal 3 ayat 3.1. Perjanjian PT TBP.
 - 4) Biaya untuk mendapatkan jaminan pelaksanaan ini ditanggung oleh PT Total Bangun Persada Tbk. Perseroan akan mengembalikan jaminan pelaksanaan ini kepada PT Total Bangun Persada Tbk selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender setelah dikeluarkannya BAST 1.
- z. PT Total Bangun Persada Tbk bertanggung jawab sepenuhnya terhadap ketepatan, stabilitas dan keselamatan atas semua cara pelaksanaan dan metoda konstruksi pada saat pelaksanaan Pekerjaan berdasarkan pada gambar perencanaan/desain dan persyaratan teknis.
- aa. Jika dalam jangka waktu pelaksanaan, PT Total Bangun Persada Tbk mendapatkan gangguan fisik atau hambatan fisik, di luar keadaan cuaca di lapangan dimana gangguan dan hambatan tersebut menurut pendapatnya tidak terlihat/diketahui sebelumnya oleh PT Total Bangun Persada Tbk, maka PT Total Bangun Persada Tbk seketika itu juga wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada Perseroan. Dengan menerima pemberitahuan tertulis tersebut, jika Perseroan berpendapat bahwa gangguan dan hambatan itu tidak dapat terlihat/diketahui sebelumnya oleh PT Total Bangun Persada Tbk maka Para Pihak akan menentukan suatu perpanjangan waktu yang menjadi hak PT Total Bangun Persada Tbk, akan tetapi sebaliknya, jika menurut Perseroan atas gangguan atau hambatan tersebut dapat terlihat/diketahui sebelumnya oleh PT Total Bangun Persada Tbk maka PT Total Bangun Persada Tbk tidak akan memperoleh perpanjangan jangka waktu pelaksanaan.
- bb. PT Total Bangun Persada Tbk wajib membayar denda keterlambatan atas keterlambatan penyelesaian Pekerjaan sesuai dengan ketentuan Pasal 3.2 Perjanjian PT TBP sebesar 1‰ (satu per mil) dari jumlah nilai kontrak untuk setiap hari keterlambatan dengan jumlah maksimum sebesar 5% (lima persen) dari jumlah nilai kontrak.

PT Total Bangun Persada memiliki hak-hak antara lain sebagaimana berikut:

- a. PT Total Bangun Persada Tbk dari waktu ke waktu mendelegasikan kepada perwakilan atau subkontraktor-subkontraktor dari sebagian kegiatan Pekerjaan yang telah diberikan oleh Perseroan dan PT Total Bangun Persada Tbk dapat dari waktu ke waktu menarik kembali pendelegasiannya. Pendelegasian dan penarikan kembalinya harus mendapat persetujuan tertulis dari Perseroan.
- b. PT Total Bangun Persada Tbk berhak untuk mengurangi kecepatan atau menghentikan pekerjaan sampai dengan dilaksanakannya pembayaran yang tertunda apabila terjadi keterlambatan atas pembayaran sesuai ketentuan Pasal 13.5.1 Perjanjian PT TBP.

Pembatasan Perjanjian PT TBP

Terdapat beberapa pembatasan dalam Perjanjian PT TBP antara lain sebagaimana berikut:

- a. PT Total Bangun Persada Tbk tidak diperkenankan, tanpa mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Perseroan, menyerahkan sebagian atau seluruh Pekerjaan kepada subkontraktor, karenanya setiap penunjukan maupun penggantian subkontraktor harus mendapatkan persetujuan tertulis dari Perseroan terlebih dahulu.
- b. Sehubungan dan sesuai dengan syarat dan kondisi dalam Perjanjian PT TBP dan dokumen perjanjian, masing-masing pihak bersedia untuk memberikan kepada pihak lainnya informasi yang bersifat rahasia yang berhubungan dengan Pekerjaan yang termasuk namun tidak terbatas pada dokumen perjanjian, strategi, angka-angka dan data lain, informasi, penafsiran, kontrak dan dokumen perjanjian yang terkait dengan Pekerjaan ("Informasi Rahasia").
- c. Dengan memperhatikan pemberian Informasi Rahasia, Para Pihak menyetujui bahwa Informasi Rahasia harus dijaga kerahasiannya dan tidak boleh diumumkan kepada publik atau diungkapkan kepada siapapun dengan cara apapun, termasuk dengan cara meng-copy atau mereproduksi tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak lainnya, kecuali sebagaimana diatur dalam Pasal 22.3.
- d. Masing-masing pihak diperbolehkan untuk mengungkapkan Informasi Rahasia tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak lainnya, hanya terhadap informasi-informasi:
 - 1) Yang sudah menjadi milik publik atau tersedia untuk publik selain tindakan atau kelalaian Para Pihak; atau
 - 2) Yang diperlukan untuk diungkapkan berdasarkan ketentuan hukum atau perintah pemerintah, keputusan, peraturan (dengan ketentuan bahwa pihak yang akan mengungkapkan Informasi Rahasia dimaksud wajib memberikan pemberitahuan tertulis terlebih dahulu kepada pihak lainnya mengenai pengungkapan tersebut); atau
 - 3) Yang diperoleh sendiri oleh pihak atau Para Pihak dari pihak ketiga lainnya yang mempunyai hak untuk memberitahukan informasi tersebut.

Catatan:

Perseroan telah mendapatkan surat tidak keberatan dari PT Total Bangun Persada atas pemeriksaan yang dilakukan terhadap Perjanjian PT TBP sehubungan dengan proses pernyataan pendaftaran Perseroan dibuktikan dengan Surat No. 010/K.592-08/U/2021 tanggal 26 Januari 2021.

- e. Masing-masing pihak dengan ini menyatakan dan menjamin bahwa pihak lainnya tidak memiliki hak dan kewajiban untuk mengungkapkan Informasi Rahasia kepada pihak lainnya dalam Perjanjian PT TBP.



- f. Informasi Rahasia akan tetap menjadi milik dari masing-masing pihak yang memilikinya dan masing-masing pihak dapat meminta pengembaliannya setiap saat dengan menyampaikan pemberitahuan tertulis terlebih dahulu kepada pihak lainnya. Dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal pemberitahuan tertulis tersebut diterima, pihak yang diminta untuk mengembalikan Informasi Rahasia harus mengembalikan semua Informasi Rahasia yang dimaksud, baik dalam bentuk asli maupun fotokopi dan harus menghancurkan semua fotokopi dan reproduksi (tulisan maupun elektronik) dari Informasi Rahasia yang dimilikinya.

Pengakhiran Perjanjian PT TBP

Berikut adalah klausul terkait pengakhiran Perjanjian PT TBP:

- a. Apabila PT Total Bangun Persada Tbk secara nyata atau terus menerus gagal memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian PT TBP atau dokumen perjanjian yang akan mempengaruhi pelaksanaan Pekerjaan, Perseroan berhak untuk menyampaikan peringatan tertulis kepada PT Total Bangun Persada Tbk untuk memperbaiki kesalahannya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari.
- b. Apabila PT Total Bangun Persada Tbk:
- 1) Dalam 30 (tiga puluh) hari setelah menerima peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali secara berturut-turut dengan jangka waktu masing-masing peringatan selama 7 (tujuh) hari dan terbukti lalai untuk melakukan tindakan yang dipersyaratkan dalam peringatan tertulis;
 - 2) melanggar Perjanjian PT TBP;
 - 3) Dinyatakan pailit atau pengadilan telah menunjuk kurator atau administrator untuk PT Total Bangun Persada Tbk atau PT Total Bangun Persada Tbk dilikuidasi;
 - 4) Lalai berdasarkan ketentuan lain dalam Perjanjian PT TBP;
 - 5) Akumulasi denda keterlambatan mencapai 5% (lima persen) dari jumlah nilai kontrak.

Maka Perseroan berhak, dengan memberikan surat pemberitahuan kepada PT Total Bangun Persada Tbk, 21 (dua puluh satu) hari setelah tanggal surat peringatan terakhir dari Perseroan kepada PT Total Bangun Persada Tbk untuk memutuskan Perjanjian PT TBP dan memasuki lokasi proyek serta memerintahkan PT Total Bangun Persada Tbk keluar dari lokasi proyek, mengambil alih Pekerjaan, setiap dan seluruh dokumen, material, dan gambar kerja, rencana kerja yang dimiliki atau dikuasai oleh PT Total Bangun Persada Tbk untuk pelaksanaan Pekerjaan. Perintah untuk keluar serta keputusan Perjanjian PT TBP tidak mengurangi hak-hak lain dari Perseroan berdasarkan Perjanjian PT TBP.

- c. Segera setelah perintah untuk keluar dan keputusan Perjanjian PT TBP dilakukan, Perseroan bersama *quantity surveyor* akan memperhitungkan jumlah-jumlah yang secara wajar harus dibayarkan kepada PT Total Bangun Persada Tbk, berdasarkan prestasi kerja yang telah dilakukan oleh PT Total Bangun Persada Tbk, material yang belum terpakai, bangunan sementara yang diambil alih oleh Perseroan, dan berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 21.3 Perjanjian PT TBP.
- d. Perseroan berhak untuk menyelesaikan sendiri Pekerjaan atau menunjuk pihak lain untuk menyelesaikannya.
- e. Selain dari pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13.2.3, PT Total Bangun Persada Tbk tidak berhak untuk mendapatkan pembayaran atau kompensasi dalam bentuk apapun dari Perseroan serta tidak memiliki hak apapun berdasarkan ketentuan apapun atas Pekerjaan.

f. Apabila Perseroan:

- 1) tidak melakukan pembayaran pengajuan *progress* yang diajukan oleh PT Total Bangun Persada Tbk melebihi 30 (tiga puluh) hari dari tanggal jatuh tempo sesuai ketentuan pada Pasal 5.2 Perjanjian PT TBP, Perseroan akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 1‰ (satu per mil) dari total nilai yang ditagihkan oleh PT Total Bangun Persada Tbk untuk setiap hari keterlambatan terhitung sejak tanggal jatuh tempo pembayaran. Selanjutnya PT Total Bangun Persada Tbk berhak untuk mengurangi kecepatan atau menghentikan pekerjaan sampai dengan dilaksanakannya pembayaran yang tertunda tersebut;
- 2) melakukan penangguhan Pekerjaan melebihi jangka waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 14.1 Perjanjian PT TBP;
- 3) melanggar Perjanjian PT TBP;
- 4) Perseroan dinyatakan pailit atau pengadilan telah menunjuk kurator atau administrator untuk Perseroan, atau Perseroan dilikuidasi;
- 5) Perseroan dinyatakan pailit atau pengadilan telah menunjuk kurator atau administrator untuk Perseroan atau Perseroan dilikuidasi;
- 6) Lalai berdasarkan ketentuan lain berdasarkan Perjanjian PT TBP;

Atas kegagalan Perseroan sebagaimana pada poin 1, 2, 3, 4 dan 5, maka setelah menyampaikan pemberitahuan secara tertulis 3 (tiga) kali secara berturut-turut dengan tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari, maka PT Total Bangun Persada Tbk berhak, dengan memberikan surat pemberitahuan kepada Perseroan, 21 (dua puluh satu) hari setelah tanggal surat peringatan terakhir dari PT Total Bangun Persada Tbk kepada Perseroan untuk memutuskan Perjanjian PT TBP serta pemutusan Perjanjian PT TBP tidak mengurangi hak-hak lain dari PT Total Bangun Persada Tbk berdasarkan Perjanjian PT TBP termasuk namun tidak terbatas pada Perseroan wajib membayar terhadap *progress* yang telah dicapai oleh PT Total Bangun Persada Tbk termasuk biaya atas pengadaan bahan, upah, dan alat termasuk perhitungan atas denda keterlambatan pembayaran, dan sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 21 ayat 3 Perjanjian PT TBP.

- g. Para Pihak sepakat bahwa Perjanjian PT TBP ini berakhir apabila seluruh hak dan kewajiban Para Pihak telah dipenuhi, atau apabila diakhiri oleh salah satu pihak karena adanya wanprestasi dari pihak lainnya atau dengan kata lain apabila pihak lainnya tidak melakukan satu atau lebih kewajibannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian PT TBP. Dalam hal Perjanjian PT TBP telah berakhir yang disebabkan oleh seluruh hak dan kewajiban para pihak telah dipenuhi, maka setiap dan seluruh isi dari dokumen perjanjian juga turut tidak berlaku, kecuali ditentukan lain oleh para pihak dengan tetap memperhatikan ketentuan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1971 tentang Ketentuan Pokok Kerasipan.
- h. Adanya pengakhiran tidak melepaskan kewajiban Para Pihak untuk memenuhi kewajibannya yang masih tertunda sebelum dilakukannya pengakhiran perjanjian.
- i. Apabila terjadi pengakhiran Perjanjian PT TBP yang disebabkan bukan oleh kesalahan atau kelalaian PT Total Bangun Persada Tbk, maka Perseroan berkewajiban untuk mengeluarkan instruksi kepada *quantity surveyor* untuk memperhitungkan jumlah-jumlah yang harus dibayarkan Perseroan kepada PT Total Bangun Persada Tbk sebelum pengakhiran Perjanjian PT TBP berdasarkan:
 - 1) Prestasi kerja yang telah dilakukan oleh PT Total Bangun Persada Tbk atas keseluruhan Pekerjaan yang dihitung dari total volume sesungguhnya yang telah dikerjakan terhadap masing-masing item Pekerjaan dan dikalikan dengan harga satuan dari masing-masing item Pekerjaan tersebut.
 - 2) Biaya material atau barang-barang yang dipesan secara layak untuk Pekerjaan yang telah dikirim kepada PT Total Bangun Persada Tbk atau yang secara hukum PT Total Bangun Persada Tbk bertanggung jawab untuk menerima kiriman, yang mana material atau barang-barang tersebut akan menjadi milik Perseroan setelah seluruh pembayaran atas biaya material atau barang-barang tersebut dilakukan Perseroan.



- 3) Bangunan sementara yang diambil alih oleh Perseroan.
 - 4) Suatu dana yang merupakan pengeluaran yang telah dilakukan secara wajar oleh PT Total Bangun Persada Tbk sebelum terjadinya pengakhiran Perjanjian PT TBP, sejauh pengeluaran itu belum tertutup oleh pembayaran lain.
 - 5) Atas dasar penilaian dan perhitungan *quantity surveyor* Perseroan dan PT Total Bangun Persada Tbk selanjutnya akan melakukan musyawarah untuk menentukan jumlah yang harus dibayar oleh Perseroan kepada PT Total Bangun Persada Tbk.
 - 6) Perseroan berhak untuk menyelesaikan sendiri proyek Pekerjaan atau menunjuk pihak lain untuk menyelesaikan proyek Pekerjaan, apabila segala hak dan kewajiban para pihak telah dicapai kesepakatan.
- j. Dalam hal terjadinya pengakhiran Perjanjian TBP sebagaimana disebutkan pada Pasal 21.3 Perjanjian PT TBP, maka Perseroan berkewajiban mengembalikan seluruh jaminan-jaminan dan segala dokumen atau informasi yang secara hukum merupakan hak milik PT Total Bangun Persada Tbk. Dengan tidak dilaksanakannya ketentuan ini oleh Perseroan, maka Para Pihak sepakat bahwa hak Perseroan yang terkandung dalam dokumen milik PT Total Bangun Persada Tbk akan hapus dan menjadi tidak berlaku dengan sendirinya dan tidak dapat dimintakan keberlakuannya kepada pihak lainnya. Perseroan dengan ini bertanggung jawab sepenuhnya kepada PT Total Bangun Persada Tbk dari segala kerugian yang diderita oleh PT Total Bangun Persada Tbk dan akan membebaskan PT Total Bangun Persada Tbk dari segala tuntutan dan/atau ganti rugi yang timbul sehubungan dengan pelanggaran ketentuan dalam Pasal ini.
- k. Dalam hal terdapat pengakhiran terhadap Perjanjian PT TBP, maka Perjanjian PT TBP dengan sendirinya berakhir dan Para Pihak sepakat untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Hukum yang Berlaku dan Penyelesaian Perselisihan

Para Pihak sepakat bahwa hukum yang digunakan dalam Perjanjian TBP adalah hukum yang berlaku di Republik Indonesia, karenanya bahasa yang digunakan dalam Perjanjian TBP adalah Bahasa Indonesia.

Penyelesaian perselisihan akan dilaksanakan sebagaimana berikut:

- a. Jika timbul segala macam perselisihan antara Perseroan dan PT Total Bangun Persada Tbk dalam hubungan dengan atau timbul karena Perjanjian PT TBP atau pelaksanaan Pekerjaan baik selama pelaksanaan Pekerjaan ataupun setelah selesainya Pekerjaan dan baik sebelum atau sesudah berakhirnya atau keputusan Perjanjian PT TBP termasuk segala perselisihan terhadap pendapat, perintah, keputusan, berita acara, atau penilaian dari Perseroan, Perseroan atau PT Total Bangun Persada Tbk harus mengajukan secara tertulis dan ditujukan kepada pihak lainnya. Dalam jangka waktu paling lama 28 (dua puluh delapan) hari sejak diterimanya surat tersebut, maka pihak yang dituduh sebagai penyebab terjadinya perselisihan harus memberikan tanggapan. Untuk selanjutnya akan dilakukan musyawarah untuk menyelesaikan perselisihan tersebut.
- b. Setiap perselisihan yang mungkin timbul sebagai akibat Perjanjian PT TBP dan/atau pelaksanaannya dan/atau penghirannya/berakhirnya yang tidak dapat diselesaikan oleh Para Pihak secara musyawarah maupun dengan cara mediasi, akan diselesaikan oleh arbitrase melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia yang beralamat di Wahana Grana Lt. 1 dan 2, Jl. Mampang Prapatan No. 2, Duren Tiga, Pancoran, Jakarta Selatan (BANI Mampang) di Jakarta.

- c. Penyelesaian perselisihan yang akan diselesaikan dengan suatu arbitrase dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
- 1) adanya arbitrator tunggal, maka arbitrase akan terdiri dari 3 (tiga) orang arbitrator, yang dipilih dari para arbitrator anggota BANI. Masing-masing pihak akan memilih/mengangkat seorang arbitrator, dan kedua arbitrator yang dipilih/diangkat tersebut akan memilih/mengangkat seorang arbitrator ketiga yang akan bertindak sebagai ketua arbitrase. Apabila kedua arbitrator tersebut tidak dapat mencapai kata sepakat mengenai pemilihan ketua dimaksud, maka pemilihan ketua akan dilakukan oleh ketua BANI. Pemilihan/pengangkatan ketua dimaksud sudah harus diselesaikan paling lambat dalam waktu 14 (empat belas) hari terhitung tanggal pemilihan/pengangkatan arbitrator terakhir. Dalam hal satu atau dua pihak telah memilih/mengangkat arbitratornya sedangkan pihak yang lain lalai untuk memilih/mengangkat arbitrator dipihaknya dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah pengangkatan arbitrator dimaksud, maka arbitrator yang telah dipilih/diangkat tersebut akan merupakan arbitrase yang berhak untuk memeriksa dan memutus persoalan tersebut.
 - 2) arbitrase akan diselenggarakan di Jakarta, kecuali Para Pihak telah menyetujui dan menyepakati secara tertulis tempat lain dengan ketentuan harus di dalam wilayah hukum Republik Indonesia dan dengan mempergunakan Bahasa dan Hukum Indonesia.
 - 3) arbitrase akan menetapkan keputusannya secara tertulis dan memuat segala hal-hal yang menjadi dasar dari keputusan tersebut, keputusan mana adalah merupakan keputusan akhir yang mengikat (*final and binding*) dan karenanya Para Pihak berjanji dan mengikatkan diri untuk tunduk, mematuhi dan melaksanakan keputusan tersebut, dan apabila diperlukan, pelaksanaan dari keputusan dimaksud akan dilaksanakan dengan bantuan Pengadilan Negeri di Jakarta.
- d. Keputusan dari hasil penyelesaian perselisihan dengan cara-cara tersebut di atas adalah sah dan mengikat bagi Para Pihak.
- e. Biaya yang timbul untuk penyelesaian perselisihan diantara Para Pihak melalui BANI, masing-masing akan ditanggung oleh masing-masing pihak dalam jumlah yang sama.
- f. Sebagai akibat dari pelaksanaan Pekerjaan ini, serta untuk kepentingan pelaksanaan keputusan dari hasil penyelesaian perselisihan dimaksud dalam Pasal 24.2 di atas, maka Para Pihak setuju dan sepakat dan karenanya memilih domisili hukum mereka yang tetap dan tidak berubah di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat.
- 16. Surat Perintah Kerja No. 004-SPK/TRD-SMT/III/2019 tanggal 8 Maret 2019 sebagaimana telah di addendum terakhir kali dengan Addendum Pertama Surat Perintah Kerja No. 024-ADD 1/SPK/TRD-SMT/II/2021 tentang Pengadaan Barang Dan Jasa Pekerjaan Elevator Full Destination Dan Escalator Proyek The Smith Alam Sutera Tangerang antara Perseroan dengan PT Kone Indo Elevator ("Perjanjian PT KIE"), yang mengatur antara lain hal-hal sebagai berikut:**

Para Pihak

- a. Perseroan; dan
- b. PT Kone Indo Elevator

Secara bersama-sama disebut sebagai "Para Pihak"

Objek Perjanjian PT KIE

Perseroan memberi tugas kepada PT Kone Indo Elevator untuk Pengadaan Barang dan Jasa Pekerjaan Elevator Full Destination dan Escalator di lokasi Proyek The Smith Alam Sutera Tangerang ("Pekerjaan").



Tata Cara Pembayaran

Tata cara pembayaran Perjanjian PT KIE adalah sebagai berikut:

- a. Pembayaran pengadaan material Pekerjaan:
 - 1) Pembayaran *down payment* sebesar 20% (dua puluh persen) dari nilai total material akan dilakukan oleh Perseroan setelah Perjanjian PT KIE ini disetujui dan ditandatangani oleh Para Pihak, pembayaran *down payment* akan di *cover* bank garansi oleh PT Kone Indo Elevator, bank garansi berlaku sampai dengan *material on site* (MOS).
 - 2) Pembayaran sebesar 50% (lima puluh persen) dari nilai total material akan dilakukan oleh Perseroan setelah B/L (*bill of lading*) diterima Perseroan.
 - 3) Pembayaran sebesar 20% (dua puluh persen) dari nilai total material akan dilakukan oleh Perseroan setelah *material on site* (MOS) dan ditandai dengan ditandatanganinya surat jalan dan berita acara serah terima oleh Para Pihak.
 - 4) Pembayaran sebesar 10% (sepuluh persen) dari total material akan dilakukan oleh Perseroan setelah *testing commissioning* dan ditandai dengan ditandatanganinya berita acara serah terima pertama (BAST-1) oleh Para Pihak.
 - 5) Retensi 5% (lima persen) dari nilai total material akan diberikan oleh PT Kone Indo Elevator bersamaan dengan tagihan berupa bank garansi senilai 5% (lima persen) dari nilai total material, bank garansi tersebut berlaku sejak ditandatanganinya berita acara serah terima pertama (BAST-1) sampai dengan ditandatanganinya berita acara serah terima kedua (BAST-2) oleh Para Pihak.
- b. Pembayaran Pekerjaan adalah sebagai berikut:
 - 1) Pembayaran *down payment* sebesar 20% (dua puluh persen) dari nilai total jasa pemasangan akan dilakukan oleh Perseroan setelah Perjanjian PT KIE ini disetujui dan ditandatangani oleh Para Pihak, pembayaran *down payment* akan di *cover* bank garansi oleh PT Kone Indo Elevator, bank garansi berlaku sampai dengan *material on site* (MOS).
 - 2) Pembayaran sebesar 70% (lima puluh persen) dari nilai total jasa pemasangan akan dilakukan berdasarkan *progress* Pekerjaan per bulan setelah material terpasang.
 - 3) Pembayaran sebesar 5% (sepuluh persen) dari nilai total jasa pemasangan akan dilakukan oleh Perseroan setelah *testing commissioning* dan ditandai dengan ditandatanganinya berita acara serah terima pertama (BAST-1) oleh Para Pihak.
 - 4) Retensi 5% (lima persen) dari nilai total jasa pemasangan akan diberikan oleh PT Kone Indo Elevator bersamaan dengan tagihan berupa bank garansi senilai 5% (lima persen) dari nilai total jasa pemasangan, bank garansi tersebut berlaku sejak ditandatanganinya berita acara serah terima pertama (BAST-1) sampai dengan ditandatanganinya berita acara serah terima kedua (BAST-2) oleh Para Pihak. Progress pekerjaan didasarkan atas Berita Acara Pemeriksaan Pekerjaan serta Surat Persetujuan Pembayaran (Sertifikat Pembayaran) yang ditandatangani oleh Perseroan.
 - 5) Lama proses penerbitan Sertifikat Pembayaran oleh Konsultan Quantity Surveyor maksimum 14 (empat belas) hari.
 - 6) Pembayaran progress pekerjaan adalah selambat-lambatnya 21 (dua puluh satu) hari sejak seluruh berkas tagihan yang lengkap dan benar diterima oleh bagian keuangan Perseroan.

Jangka Waktu Perjanjian PT KIE

Jangka waktu pelaksanaan adalah sampai dengan tanggal 31 Juli 2021. PT Kone Indo Elevator wajib menyelesaikan seluruh pekerjaan dengan rapi serta terinstalasi dengan baik, benar, dan sempurna.

Hak dan Kewajiban Perseroan

Perseroan memiliki hak yakni sebagai berikut:

- a. mengalihkan dan/atau menunjuk pihak ketiga untuk menyelesaikan pekerjaan atau sebagian pekerjaan yang mengalami keterlambatan tersebut dengan biaya dari PT Kone Indo Elevator, yang akan diperhitungkan atau dipotong langsung dari pembayaran yang berhak diterima oleh PT Kone Indo Elevator. Namun, tidak membebaskan PT Kone Indo Elevator dari tanggung jawab dan kewajiban PT Kone Indo Elevator atas pekerjaan lain yang tidak dialihkan oleh Perseroan. PT Kone Indo Elevator wajib bekerjasama dengan pihak ketiga tersebut.
- b. membatalkan Perjanjian PT KIE ini apabila PT Kone Indo Elevator lalai dalam memenuhi dan melaksanakan ketentuan-ketentuan yang tercantum di dalam Perjanjian PT KIE.

Hak dan Kewajiban PT Kone Indo Elevator

Berdasarkan Perjanjian PT KIE, PT Kone Indo Elevator memiliki kewajiban sebagaimana berikut:

- a. membayar denda kelalaian sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta) per hari pelanggaran/kelalaian tanpa batas apabila PT Kone Indo Elevator lalai atau tidak mengindahkan instruksi dari Perseroan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dengan interval waktu minimal 1 (satu) hari tanpa ada alasan yang dapat diterima. Denda akan langsung dipotong dari pembayaran yang berhak diterima oleh PT Kone Indo Elevator.
- b. PT Kone Indo Elevator wajib membayar denda atas keterlambatan penyerahan seluruh Pekerjaan sebesar 1‰ (satu per mil) per hari dari nilai kontrak untuk setiap hari keterlambatan dengan maksimum denda sebesar 5% (lima persen) dari nilai kontrak dengan ketentuan bahwa PT Kone Indo Elevator tetap berkewajiban untuk memenuhi dan melaksanakan ketentuan-ketentuan yang tercantum di dalam Perjanjian PT KIE..

Penyelesaian Perselisihan

Apabila terdapat perselisihan antara Para Pihak, maka perselisihan tersebut akan diselesaikan dengan cara musyawarah. Jika perselisihan tidak dapat diselesaikan secara musyawarah maka Para Pihak sepakat untuk menyerahkan penyelesaian pada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI).

17. **Surat Perintah Kerja No. 003-SPK/TRD-SMT/III/2019 tanggal 8 Maret 2019 sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Addendum II No. 003.ADD2-SPK/TRD-SMT/II/2021 tentang Pekerjaan Pengadaan Barang dan Jasa Instalasi Mitsubishi Diesel Genset Kapasitas 1500 KVA Proyek The Smith Alam Sutera Tangerang tanggal 22 Februari 2021 antara Perseroan dengan PT Sarana Selaras Energi ("Perjanjian PT SSE"), yang mengatur antara lain hal-hal sebagai berikut:**

Para Pihak

- a. Perseroan; dan
- b. PT Sarana Selaras Energi

Secara bersama-sama disebut sebagai "Para Pihak"

Objek Perjanjian PT SSE

Perseroan memberi tugas kepada PT Sarana Selaras Energi untuk Pengadaan Barang dan Jasa Pekerjaan Instalasi Mitsubishi Diesel Genset Kapasitas 1500 KVA sejumlah 2 (dua) unit lokasi Proyek The Smith Alam Sutera Tangerang. Selain itu, Perseroan juga memberikan tugas tambahan kepada PT Sarana Selaras Energi untuk Pengadaan ACB Schneider dan Pipa Knalpot ("Pekerjaan").



Tata Cara Pembayaran

Tata cara pembayaran Perjanjian PT SSE adalah sebagai berikut:

Pembayaran Pekerjaan adalah sebagai berikut:

- a. Pembayaran *down payment* sebesar 20% (dua puluh persen) dari nilai total material akan dilakukan oleh Perseroan setelah Perjanjian PT SSE ini disetujui dan ditandatangani oleh Para Pihak, pembayaran *down payment* akan di *cover* bank garansi oleh PT Sarana Selaras Energi.
- b. Pembayaran sebesar 65% (enam puluh lima persen) dari nilai total Pekerjaan akan dilakukan oleh Perseroan setelah material terpasang berdasarkan klarifikasi quantity surveyor.
- c. Pembayaran sebesar 10% (dua puluh persen) dari nilai total pekerjaan akan dilakukan oleh Perseroan setelah *testing commissioning* dan ditandai dengan ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima Pertama (BAST-1) oleh Para Pihak.
- d. Retensi 5% (lima persen) dari nilai total Pekerjaan akan diberikan oleh Perseroan setelah masa pemeliharaan selama 12 (dua belas) bulan oleh PT Sarana Selaras Energi selesai dan ditandai dengan ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima Kedua (BAST-2) oleh Para Pihak.

Jangka Waktu Perjanjian SSE

Perjanjian ini berlaku terhitung sejak tanggal 16 September 2019, dan berakhir pada tanggal 31 Juli 2021 dan tanpa adanya biaya tambahan apapun setelah terpenuhinya seluruh hak dan kewajiban Para Pihak berdasarkan Perjanjian PT SSE.

Hak dan Kewajiban Perseroan

Selama Perjanjian PT SSE berlangsung, Perseroan memiliki hak dan kewajiban sebagai berikut:

- a. Perseroan berhak mengalihkan pekerjaan kepada pihak ketiga, dan beban biaya pekerjaan akan dibayarkan kepada PT Sarana Selaras Energi atau langsung dipotong dari tagihan apabila PT Sarana Selaras Energi tidak mampu menyelesaikan pekerjaan sesuai Jangka Waktu PT SSE.
- b. Perseroan berhak untuk menunjuk pihak ketiga untuk melakukan pembersihan areal kerja dengan seluruh akibat dan biaya yang timbul menjadi tanggung jawab PT Sarana Selaras Energi sepenuhnya dalam hal permintaan pembersihan baik lisan ataupun tertulis dari Perseroan tidak diindahkan oleh PT Sarana Selaras Energi dalam batas waktu yang diberikan.

Hak dan Kewajiban PT Sarana Selaras Energi

Selama Perjanjian PT SSE berlangsung, PT Sarana Selaras Energi memiliki hak dan kewajiban antara lain sebagai berikut:

- a. PT Sarana Selaras Energi berkewajiban menyelesaikan pekerjaan yang disepakati sesuai dengan Jangka Waktu Perjanjian PT SSE. Apabila PT Sarana Selaras Energi terlambat menyerahkan seluruh pekerjaan, maka PT Sarana Selaras Energi wajib membayar dengan keterlambatan sebesar 1‰ per hari dari Nilai Perjanjian PT SSE dengan maksimum denda sebesar 5% dari Nilai Perjanjian PT SSE tanpa mengurangi dan menghilangkan kewajiban PT Sarana Selaras Energi untuk menyelesaikan kewajibannya.
- b. PT Sarana Selaras Energi berkewajiban menjaga kebersihan areal kerja dengan membuat rencana pembersihan secara berkala, membuang semua sampah dan sisa material yang tidak terpakai ke tempat yang sudah diberikan Perseroan dan/atau pihak yang ditunjuk Perseroan.

- c. PT Sarana Selaras Energi berkewajiban mengganti secara keseluruhan kerusakan barang atau material lainnya di areal kerja apabila terjadi kerusakan.
- d. PT Sarana Selaras Energi wajib melakukan perbaikan paling lambat 14 (empat belas) hari kalender setelah mendapatkan pemberitahuan dari Perseroan apabila hasil Pekerjaan yang dilakukan oleh PT Sarana Selaras Energi tidak sesuai dengan standar, spesifikasi dan kualitas yang telah ditentukan oleh Perseroan. Biaya perbaikan, penggantian material serta biaya jasa Pekerjaan akan menjadi tanggung jawab PT Sarana Selaras Energi.

Jaminan dan Masa Pemeliharaan

Jaminan dan Masa Pemeliharaan yang dijanjikan oleh PT Sarana Selaras Energi antara lain adalah sebagai berikut:

- a. PT Sarana Selaras Energi menjamin bahwa untuk barang/material yang cacat karena pengiriman atau pelaksanaan pemasangan akan diganti oleh PT Sarana Selaras Energi paling lambat 1 (satu) minggu setelah PT Sarana Selaras Energi menerima laporan dari Perseroan.
- b. PT Sarana Selaras Energi wajib memelihara hasil pekerjaan selama 12 (dua belas) bulan terhitung sejak ditandatanganinya BAST-1. Dalam hal selama masa ini terdapat perbaikan, maka PT Sarana Selaras Energi wajib melaksanakan perbaikan, kerusakan, kekurangan atau cacat yang ada dan timbul.
- c. PT Sarana Selaras Energi berkewajiban untuk memperbaiki kerusakan tersebut paling lambat 14 hari setelah Perseroan memberikan perintah tertulis. Dalam hal PT Sarana Selaras Energi tidak melakukan perbaikan sampai dengan batas waktu tersebut, maka Perseroan berhak menunjuk pihak ketiga atau pihak lainnya untuk melaksanakan pemeliharaan dan/atau perbaikan dengan biaya yang seluruhnya ditanggung oleh PT Sarana Selaras Energi.

Pembatasan Perjanjian PT SSE

PT Sarana Selaras Energi tidak berhak mengalihkan ketentuan yang tertuang pada Perjanjian PT SSE ini baik sebagian maupun seluruhnya, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu Perseroan.

Penyelesaian Perselisihan

Dalam hal timbul perselisihan, maka Para Pihak akan menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat terlebih dahulu. Dalam hal perselisihan tidak dapat diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat, maka perselisihan akan diselesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI).

18. **Surat Perintah Kerja No. 020-SPK/TRD-SMT/X/2020 tanggal 7 Oktober 2020 sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Addendum Kedua Surat Perintah Kerja tentang Paket Pekerjaan Pengadaan Barang dan Jasa Pekerjaan Interior Grand Lobby dan Lantai 2 (Dua) Mezanine Pada Proyek The Smith - Alam Sutera No. 020/ADD-2/TRD-SMT/IV/2021 tanggal 5 April 2021 antara Perseroan dengan PT Homarkindo Rekakreasi ("Perjanjian Grand Lobby PT HR"), yang mengatur antara lain hal-hal sebagai berikut:**

Para Pihak

- a. Perseroan; dan
- b. PT Homarkindo Rekakreasi

Secara bersama-sama disebut sebagai "Para Pihak"



Objek Perjanjian Grand Lobby PT HR

Perseroan menugaskan kepada PT Homarkindo Rekakreasi untuk melaksanakan Paket Pekerjaan Pengadaan Barang dan Jasa Pekerjaan Interior Grand Lobby dan Lantai 2 (dua) Mezanine Pada Proyek The Smith ("**Pekerjaan**"). Ruang lingkup pekerjaan yakni:

- a. Pengadaan barang sebagai berikut:
 - 1) Pekerjaan Fixture & Funishing Public Area Apartemen Lobby;
 - 2) Pekerjaan Arsitektural Area Publik;
 - 3) Pekerjaan *Reflected Ceiling Public Area*; dan
 - 4) Kerja Tambah Kurang
- b. Pekerjaan persiapan dan lain-lain (preliminaries)
- c. Kerja tambah kurang

Tata Cara Pembayaran

Tata cara pembayaran Perjanjian Grand Lobby PT HR adalah sebagai berikut:

- a. Pembayaran pertama *down payment* sebesar 20% (dua puluh persen) dari Nilai Perjanjian Grand Lobby PT HR dan di-cover asuransi.
- b. Pembayaran kedua sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari Nilai Perjanjian Grand Lobby PT HR berdasarkan *progress* Pekerjaan (*monthly progress payment*).
- c. Pembayaran retensi 5% (lima persen) dari Nilai Perjanjian Grand Lobby PT HR setelah masa pemeliharaan selama 12 (dua belas) bulan oleh PT Homarkindo Rekakreasi selesai dan ditandai dengan ditandatanganinya berita acara serah terima kedua (BAST-2) oleh Para Pihak.
- d. Pembayaran *progress* Pekerjaan didasarkan atas berita acara pemeriksaan Pekerjaan serta surat persetujuan pembayaran (sertifikat pembayaran) yang ditandatangani oleh Perseroan.
- e. Lama proses sertifikat pembayaran maksimum 14 hari.
- f. Pembayaran *progress* pekerjaan adalah selambat-lambatnya 21 (dua puluh satu) hari sejak seluruh berkas tagihan yang lengkap dan benar diterima oleh bagian keuangan Perseroan.

Jangka Waktu Perjanjian Grand Lobby PT HR

PT Homarkindo Rekakreasi harus menyelesaikan seluruh pekerjaan dalam kondisi baik, benar, dan sempurna sesuai dengan waktu yang ditetapkan yaitu paling lambat sampai dengan tanggal 22 April 2021 dan penyelesaian proses administrasi dan termin pembayaran sampai dengan tanggal 31 Mei 2021.

Catatan: Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 27 Mei 2021, Perseroan menyatakan bahwa tidak akan melakukan perpanjangan perjanjian karena PT Homarkindo Rekakreasi telah menyelesaikan pekerjaannya.

Hak dan Kewajiban Perseroan

Perseroan memiliki hak sebagaimana berikut:

- a. Apabila selama masa pemeliharaan terjadi kerusakan atas pekerjaan termasuk akibat kesalahan pemasangan dan PT Homarkindo Rekakreasi tidak melakukan perbaikan yang diminta Perseroan, maka Perseroan memiliki hak untuk mengambil biaya perbaikan tersebut dari uang retensi.

- b. Jika denda kepada PT Homarkindo Rekakreasi sehubungan dengan kewajiban penyelesaian keseluruhan pekerjaan dengan baik sesuai jadwal akhir penyelesaian sudah mencapai 5% (lima persen) dari nilai kontrak, maka Perseroan berhak untuk membatalkan Perjanjian PT HR secara sepihak, namun tidak membebaskan PT Homarkindo Rekakreasi dari tanggung jawab dan kewajiban PT Homarkindo Rekakreasi atas pekerjaan lain yang telah diselesaikan oleh PT Homarkindo Rekakreasi yang tidak dibatalkan oleh Perseroan. Atas pembatalan tersebut Perseroan berhak untuk mengalihkan dan menunjuk pihak ketiga untuk menyelesaikan sisa pekerjaan PT Homarkindo Rekakreasi yang belum diselesaikan dengan biaya dari PT Homarkindo Rekakreasi, yang diperhitungkan dari sisa pembayaran yang seharusnya menjadi hak PT Homarkindo Rekakreasi. Apabila masih terdapat kekurangan biaya maka menjadi beban PT Homarkindo Rekakreasi.
- c. Apabila berdasarkan skedul (kurva S), *progress* pekerjaan yang dilaksanakan PT Homarkindo Rekakreasi telah mengalami keterlambatan/deviasi sebesar 10% (sepuluh persen), maka Perseroan berhak untuk mengalihkan dan atau menunjuk pihak ketiga untuk menyelesaikan pekerjaan atau sebagian pekerjaan yang mengalami keterlambatan tersebut dengan biaya dari PT Homarkindo Rekakreasi, yang akan diperhitungkan atau dipotong langsung dari pembayaran yang berhak diterima oleh PT Homarkindo Rekakreasi. Namun tidak membebaskan PT Homarkindo Rekakreasi dari tanggung jawab dan kewajiban PT Homarkindo Rekakreasi atas pekerjaan lain yang tidak dialihkan oleh Perseroan. PT Homarkindo Rekakreasi wajib bekerjasama dengan pihak ketiga tersebut.

Hak dan Kewajiban PT Homarkindo Rekakreasi

Berdasarkan Perjanjian Grand Lobby PT HR, PT Homarkindo Rekakreasi memiliki kewajiban sebagaimana berikut:

- a. Semua perizinan yang menyangkut pelaksanaan Pekerjaan menjadi lingkup/tanggung jawab PT Homarkindo Rekakreasi, yang mana seluruh biayanya sudah termasuk dalam nilai kontrak Pekerjaan.
- b. PT Homarkindo Rekakreasi harus bertanggung jawab atas pekerjaannya sendiri jika ada pemeriksaan dari instansi terkait yang berhubungan dengan pelaksanaan pekerjaan.
- c. PT Homarkindo Rekakreasi bertanggung jawab terhadap kebersihan area kerja dan daerah sekitarnya selama proses pekerjaan dan setelah pekerjaan selesai. PT Homarkindo Rekakreasi juga bertanggung jawab membuang sampah ke suatu tempat (dalam lokasi proyek) yang akan/ telah ditentukan oleh kontraktor struktur, arsitektur, dan plumbing.
- d. PT Homarkindo Rekakreasi bertanggung jawab untuk berkoordinasi dalam pengaturan *schedule* pengiriman material dengan *supplier* yang ditunjuk oleh Perseroan serta dalam penurunan material dari atas truk ke lokasi penumpukan material di dalam lokasi proyek. PT Homarkindo Rekakreasi juga bertanggung jawab atas keutuhan material tersebut sampai dengan diserahkan kepada Perseroan.
- e. PT Homarkindo Rekakreasi harus menyediakan *site manager/supervisor* lapangan *full time* selama pekerjaan berlangsung, yang mampu dan diberi wewenang untuk memutuskan segala hal yang berkaitan dengan lingkup pekerjaan PT Homarkindo Rekakreasi.
- f. PT Homarkindo Rekakreasi dianggap telah mengetahui dan mengerti kondisi site yang akan dikerjakan, termasuk sistem transportasi pengangkutan material ke lantai-lantai yang akan dikerjakan menjadi tanggung jawab PT Homarkindo Rekakreasi.
- g. Astek/Jamsostek untuk pekerja PT Homarkindo Rekakreasi dan asuransi peralatan milik PT Homarkindo Rekakreasi, menjadi kewajiban dan tanggung jawab PT Homarkindo Rekakreasi.



- h. PT Homarkindo Rekakreasi harus melaksanakan pekerjaan sesuai dengan Perjanjian Grand Lobby PT HR, dokumen lelang, spesifikasi teknis, gambar-gambar, berita acara klarifikasi, berita acara negosiasi, dan dokumen lainnya yang diberikan selama proses lelang.
- i. PT Homarkindo Rekakreasi menjamin kesempurnaan hasil Pekerjaan.
- j. PT Homarkindo Rekakreasi bertanggung jawab atas segala kerusakan maupun kerugian yang disebabkan oleh kelalaian PT Homarkindo Rekakreasi dalam melaksanakan pekerjaannya, termasuk tuntutan dari pihak ketiga. Perseroan dengan ini dibebaskan dari segala tuntutan yang mungkin timbul akibat kesalahan PT Homarkindo Rekakreasi.
- k. PT Homarkindo Rekakreasi harus melaksanakan pekerjaan sesuai jadwal yang telah disetujui oleh Perseroan. Kerugian yang timbul karena keterlambatan atau karena kesalahan PT Homarkindo Rekakreasi menjadi tanggung jawab dan beban PT Homarkindo Rekakreasi sepenuhnya.
- l. PT Homarkindo Rekakreasi harus menjaga kerahasiaan pekerjaan, dokumen-dokumen, data-data, gambar-gambar, dan sebagainya. PT Homarkindo Rekakreasi tidak diperkenankan untuk memberikan dokumen apapun kepada pihak lain tanpa mendapat persetujuan tertulis dari Perseroan.
- o. Apabila PT Homarkindo Rekakreasi lalai atau tidak mengindahkan instruksi dari Perseroan atau wakilnya sedangkan instruksi tersebut sudah dikeluarkan 3 (tiga) kali berturut-turut dengan *interval* waktu minimal 1 (satu) hari tanpa ada alasan yang dapat diterima, maka PT Homarkindo Rekakreasi dikenakan denda kelalaian sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta Rupiah) per hari per pelanggaran/kelalaian tanpa batas. Denda ini akan dipotong langsung dari pembayaran yang berhak diterima oleh PT Homarkindo Rekakreasi. Adanya denda tersebut diatas tidak membebaskan PT Homarkindo Rekakreasi dalam melaksanakan pekerjaan yang diinstruksikan.
- p. Apabila PT Homarkindo Rekakreasi tidak dapat menyelesaikan keseluruhan pekerjaan dengan baik sesuai jadwal akhir penyelesaian, maka kepada PT Homarkindo Rekakreasi dikenakan denda keterlambatan sebesar 1‰ (satu per mil) dari nilai kontrak per hari keterlambatan, maksimal 5 (lima persen) dari nilai kontrak. Denda ini akan dipotong langsung dari pembayaran yang berhak diterima PT Homarkindo Rekakreasi.

Pembatasan Perjanjian Grand Lobby PT HR

PT Homarkindo Rekakreasi tidak diperkenankan mengalihkan sebagian atau keseluruhan pekerjaan kepada pihak lain tanpa izin tertulis dari Perseroan. Jika PT Homarkindo Rekakreasi melanggar ketentuan ini, maka Perseroan dapat memutuskan kontrak secara sepihak tanpa ganti rugi dalam bentuk apapun.

Pengakhiran Perjanjian Grand Lobby PT HR

Berikut adalah klausul terkait pengakhiran Perjanjian Grand Lobby PT HR:

- a. Perseroan berhak untuk mencabut atau membatalkan Perjanjian Grand Lobby PT HR, bilamana PT Homarkindo Rekakreasi lalai dalam memenuhi dan melaksanakan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Grand Lobby PT HR.
- b. Apabila PT Homarkindo Rekakreasi tidak dapat menyelesaikan pekerjaan pada waktu yang telah ditentukan atau melanggar salah satu atau lebih ketentuan dalam Perjanjian Grand Lobby PT HR, maka Perseroan dapat membatalkan Perjanjian Grand Lobby PT HR tanpa memberikan ganti rugi dalam bentuk apapun dan berapapun besarnya kepada PT Homarkindo Rekakreasi.

- c. Atas pembatalan tersebut, Perseroan berhak untuk mengalihkan dan menunjuk pihak ketiga untuk menyelesaikan sisa pekerjaan PT Homarkindo Rekakreasi yang belum diselesaikan dengan biaya dari PT Homarkindo Rekakreasi, yang diperhitungkan dari sisa pembayaran yang seharusnya menjadi hak PT Homarkindo Rekakreasi, dan apabila masih terdapat kekurangan biaya maka akan menjadi beban dan wajib dibayar oleh PT Homarkindo Rekakreasi. PT Homarkindo Rekakreasi akan dikenakan denda sebesar 1‰ (satu per mil) per hari keterlambatan dari nilai pembayaran terhadap pihak ketiga tersebut.
- d. Kedua pihak sepakat untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan 1267, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- e. Apabila terjadi pembatalan Perjanjian Grand Lobby PT HR, PT Homarkindo Rekakreasi wajib dalam waktu 14 (empat belas) hari menyerahkan data-data administrasi dan data-data teknis/lapangan atas pekerjaan-pekerjaan yang sudah dilaksanakan dan diserahkan kepada Perseroan.

Hukum yang Berlaku dan Penyelesaian Perselisihan

Apabila terjadi perselisihan antara kedua belah pihak maka perselisihan tersebut akan diselesaikan dengan cara musyawarah. Jika perselisihan tersebut tidak dapat diselesaikan dengan cara musyawarah maka kedua pihak sepakat untuk menyerahkan penyelesaiannya kepada Badan Arbitrasi Nasional Indonesia (BANI). Masing-masing pihak menunjuk seorang wakilnya sebagai anggota badan arbitrase ini yang kemudian menunjuk satu orang lagi sebagai ketua. Putusan arbitrer merupakan keputusan terakhir dan mengikat kedua pihak dan kedua pihak sepakat meniadakan hak untuk mengajukan upaya hukum apapun ke pengadilan manapun sehubungan dengan putusan tersebut. Selama proses penyelesaian perselisihan berlangsung, PT Homarkindo Rekakreasi tidak menjadikannya alasan untuk menunda pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan jadwal yang ditetapkan.

19. **Surat Perintah Kerja No. 019-SPK/TRD-SMT/X/2020 tanggal 7 Oktober 2020 sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Addendum Pertama Surat Perintah Kerja No. 019/ADD-1/TRD-SMT/IV/2021 tentang Paket Pekerjaan Pengadaan Barang dan Jasa Pekerjaan Kitchen Cabinet 302 (Tiga Ratus Dua) Unit Apartemen Pada Proyek The Smith - Alam Sutera antara Perseroan dengan PT Homarkindo Rekakreasi tanggal 5 April 2021 ("Perjanjian Kitchen Cabinet PT HR"), yang mengatur antara lain hal-hal sebagai berikut:**

Para Pihak

- a. Perseroan; dan
- b. PT Homarkindo Rekakreasi

Secara bersama-sama disebut sebagai "Para Pihak"

Objek Perjanjian Kitchen Cabinet PT HR

Perseroan menugaskan kepada PT Homarkindo Rekakreasi untuk melaksanakan Paket Pekerjaan Pengadaan Barang dan Jasa Pekerjaan Kitchen Cabinet 302 (Tiga Ratus Dua) Unit Apartemen Pada Proyek The Smith - Alam Sutera ("**Pekerjaan**"). Ruang lingkup pekerjaan yakni:



- a. Pengadaan barang sebagai berikut:

No.	Deskripsi	Jumlah
A	Kitchen Set	
1	Floor Cabinet HPL Finish ex Aica, inside white HPL	302 Unit
2	Hanging Cabinet HPL Finish ex Aica, inside white HPL	302 Unit
3	Top Table White Marmer	302 Unit
4	Backsplash White Clear Glass	302 Unit
5	Hardware Ex Haffele	-

- b. Pekerjaan persiapan dan lain-lain (preliminaries)
c. Kerja tambah kurang

Tata Cara Pembayaran

Tata cara pembayaran Perjanjian Kitchen Cabinet PT HR adalah sebagai berikut:

- Pembayaran pertama *down payment* sebesar 20% (dua puluh persen) dari Nilai Perjanjian Kitchen Cabinet PT HR dan di-cover asuransi.
- Pembayaran kedua sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari Nilai Perjanjian Kitchen Cabinet PT HR berdasarkan *progress* Pekerjaan (*monthly progress payment*).
- Pembayaran retensi 5% (lima persen) dari Nilai Perjanjian Kitchen Cabinet PT HR setelah masa pemeliharaan selama 12 (dua belas) bulan oleh PT Homarkindo Rekakreasi selesai dan ditandai dengan ditandatanganinya berita acara serah terima kedua (BAST-2) oleh Para Pihak.
- Pembayaran *progress* Pekerjaan didasarkan atas berita acara pemeriksaan Pekerjaan serta surat persetujuan pembayaran (sertifikat pembayaran) yang ditandatangani oleh Perseroan.
- Lama proses sertifikat pembayaran maksimum 14 hari.
- Pembayaran *progress* pekerjaan adalah selambat-lambatnya 21 (dua puluh satu) hari sejak seluruh berkas tagihan yang lengkap dan benar diterima oleh bagian keuangan Perseroan.

Jangka Waktu Perjanjian Kitchen Cabinet PT HR

PT Homarkindo Rekakreasi harus menyelesaikan seluruh pekerjaan dalam kondisi baik, benar, dan sempurna sesuai dengan waktu yang ditetapkan yaitu maksimal sampai dengan tanggal 31 Mei 2021 dan proses administrasi dan termin pembayaran diperpanjang sampai dengan 20 Agustus 2021.

Catatan: Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 27 Mei 2021, Perseroan menyatakan bahwa tidak akan melakukan perpanjangan perjanjian.

Hak dan Kewajiban Perseroan

Perseroan memiliki hak sebagaimana berikut:

- Apabila selama masa pemeliharaan terjadi kerusakan atas pekerjaan termasuk akibat kesalahan pemasangan dan PT Homarkindo Rekakreasi tidak melakukan perbaikan yang diminta Perseroan, maka Perseroan memiliki hak untuk mengambil biaya perbaikan tersebut dari uang retensi.

- b. Jika denda kepada PT Homarkindo Rekakreasi sehubungan dengan kewajiban penyelesaian keseluruhan pekerjaan dengan baik sesuai jadwal akhir penyelesaian sudah mencapai 5% (lima persen) dari nilai kontrak, maka Perseroan berhak untuk membatalkan Perjanjian PT HR secara sepihak, namun tidak membebaskan PT Homarkindo Rekakreasi dari tanggung jawab dan kewajiban PT Homarkindo Rekakreasi atas pekerjaan lain yang telah diselesaikan oleh PT Homarkindo Rekakreasi yang tidak dibatalkan oleh Perseroan. Atas pembatalan tersebut Perseroan berhak untuk mengalihkan dan menunjuk pihak ketiga untuk menyelesaikan sisa pekerjaan PT Homarkindo Rekakreasi yang belum diselesaikan dengan biaya dari PT Homarkindo Rekakreasi, yang diperhitungkan dari sisa pembayaran yang seharusnya menjadi hak PT Homarkindo Rekakreasi. Apabila masih terdapat kekurangan biaya maka menjadi beban PT Homarkindo Rekakreasi.
- c. Apabila berdasarkan skedul (kurva S), *progress* pekerjaan yang dilaksanakan PT Homarkindo Rekakreasi telah mengalami keterlambatan/deviasi sebesar 10% (sepuluh persen), maka Perseroan berhak untuk mengalihkan dan atau menunjuk pihak ketiga untuk menyelesaikan pekerjaan atau sebagian pekerjaan yang mengalami keterlambatan tersebut dengan biaya dari PT Homarkindo Rekakreasi, yang akan diperhitungkan atau dipotong langsung dari pembayaran yang berhak diterima oleh PT Homarkindo Rekakreasi. Namun tidak membebaskan PT Homarkindo Rekakreasi dari tanggung jawab dan kewajiban PT Homarkindo Rekakreasi atas pekerjaan lain yang tidak dialihkan oleh Perseroan. PT Homarkindo Rekakreasi wajib bekerjasama dengan pihak ketiga tersebut.

Hak dan Kewajiban PT Homarkindo Rekakreasi

Berdasarkan Perjanjian Kitchen Cabinet PT HR, PT Homarkindo Rekakreasi memiliki kewajiban sebagaimana berikut:

- a. Semua perizinan yang menyangkut pelaksanaan Pekerjaan menjadi lingkup/tanggung jawab PT Homarkindo Rekakreasi, yang mana seluruh biayanya sudah termasuk dalam nilai kontrak Pekerjaan.
- b. PT Homarkindo Rekakreasi harus bertanggung jawab atas pekerjaannya sendiri jika ada pemeriksaan dari instansi terkait yang berhubungan dengan pelaksanaan pekerjaan.
- c. PT Homarkindo Rekakreasi bertanggung jawab terhadap kebersihan area kerja dan daerah sekitarnya selama proses pekerjaan dan setelah pekerjaan selesai. PT Homarkindo Rekakreasi juga bertanggung jawab membuang sampah ke suatu tempat (dalam lokasi proyek) yang akan/ telah ditentukan oleh kontraktor struktur, arsitektur, dan plumbing.
- d. PT Homarkindo Rekakreasi bertanggung jawab untuk berkoordinasi dalam pengaturan *schedule* pengiriman material dengan *supplier* yang ditunjuk oleh Perseroan serta dalam penurunan material dari atas truk ke lokasi penumpukan material di dalam lokasi proyek. PT Homarkindo Rekakreasi juga bertanggung jawab atas keutuhan material tersebut sampai dengan diserahkan kepada Perseroan.
- e. PT Homarkindo Rekakreasi harus menyediakan *site manager/supervisor* lapangan *full time* selama pekerjaan berlangsung, yang mampu dan diberi wewenang untuk memutuskan segala hal yang berkaitan dengan lingkup pekerjaan PT Homarkindo Rekakreasi.
- f. PT Homarkindo Rekakreasi dianggap telah mengetahui dan mengerti kondisi site yang akan dikerjakan, termasuk sistem transportasi pengangkutan material ke lantai-lantai yang akan dikerjakan menjadi tanggung jawab PT Homarkindo Rekakreasi.
- g. Astek/Jamsostek untuk pekerja PT Homarkindo Rekakreasi dan asuransi peralatan milik PT Homarkindo Rekakreasi, menjadi kewajiban dan tanggung jawab PT Homarkindo Rekakreasi.



- h. PT Homarkindo Rekakreasi harus melaksanakan pekerjaan sesuai dengan Perjanjian Kitchen Cabinet PT HR, dokumen lelang, spesifikasi teknis, gambar-gambar, berita acara klarifikasi, berita acara negosiasi, dan dokumen lainnya yang diberikan selama proses lelang.
- i. PT Homarkindo Rekakreasi menjamin kesempurnaan hasil Pekerjaan.
- j. PT Homarkindo Rekakreasi bertanggung jawab atas segala kerusakan maupun kerugian yang disebabkan oleh kelalaian PT Homarkindo Rekakreasi dalam melaksanakan pekerjaannya, termasuk tuntutan dari pihak ketiga. Perseroan dengan ini dibebaskan dari segala tuntutan yang mungkin timbul akibat kesalahan PT Homarkindo Rekakreasi.
- k. PT Homarkindo Rekakreasi harus melaksanakan pekerjaan sesuai jadwal yang telah disetujui oleh Perseroan. Kerugian yang timbul karena keterlambatan atau karena kesalahan PT Homarkindo Rekakreasi menjadi tanggung jawab dan beban PT Homarkindo Rekakreasi sepenuhnya.
- l. PT Homarkindo Rekakreasi harus menjaga kerahasiaan pekerjaan, dokumen-dokumen, data-data, gambar-gambar, dan sebagainya. PT Homarkindo Rekakreasi tidak diperkenankan untuk memberikan dokumen apapun kepada pihak lain tanpa mendapat persetujuan tertulis dari Perseroan.
- o. Apabila PT Homarkindo Rekakreasi lalai atau tidak mengindahkan instruksi dari Perseroan atau wakilnya sedangkan instruksi tersebut sudah dikeluarkan 3 (tiga) kali berturut-turut dengan *interval* waktu minimal 1 (satu) hari tanpa ada alasan yang dapat diterima, maka PT Homarkindo Rekakreasi dikenakan denda kelalaian sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta Rupiah) per hari per pelanggaran/kelalaian tanpa batas. Denda ini akan dipotong langsung dari pembayaran yang berhak diterima oleh PT Homarkindo Rekakreasi. Adanya denda tersebut diatas tidak membebaskan PT Homarkindo Rekakreasi dalam melaksanakan pekerjaan yang diinstruksikan.
- p. Apabila PT Homarkindo Rekakreasi tidak dapat menyelesaikan keseluruhan pekerjaan dengan baik sesuai jadwal akhir penyelesaian, maka kepada PT Homarkindo Rekakreasi dikenakan denda keterlambatan sebesar 1‰ (satu per mil) dari nilai kontrak per hari keterlambatan, maksimal 5 (lima persen) dari nilai kontrak. Denda ini akan dipotong langsung dari pembayaran yang berhak diterima PT Homarkindo Rekakreasi.

Pembatasan Perjanjian Kitchen Cabinet PT HR

PT Homarkindo Rekakreasi tidak diperkenankan mengalihkan sebagian atau keseluruhan pekerjaan kepada pihak lain tanpa izin tertulis dari Perseroan. Jika PT Homarkindo Rekakreasi melanggar ketentuan ini, maka Perseroan dapat memutuskan kontrak secara sepihak tanpa ganti rugi dalam bentuk apapun.

Pengakhiran Perjanjian Kitchen Cabinet PT HR

Berikut adalah klausul terkait pengakhiran Perjanjian Kitchen Cabinet PT HR:

- a. Perseroan berhak untuk mencabut atau membatalkan Perjanjian Kitchen Cabinet PT HR, bilamana PT Homarkindo Rekakreasi lalai dalam memenuhi dan melaksanakan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Kitchen Cabinet PT HR.
- b. Apabila PT Homarkindo Rekakreasi tidak dapat menyelesaikan pekerjaan pada waktu yang telah ditentukan atau melanggar salah satu atau lebih ketentuan dalam Perjanjian Kitchen Cabinet PT HR, maka Perseroan dapat membatalkan Perjanjian Kitchen Cabinet PT HR tanpa memberikan ganti rugi dalam bentuk apapun dan berapapun besarnya kepada PT Homarkindo Rekakreasi.

- c. Atas pembatalan tersebut, Perseroan berhak untuk mengalihkan dan menunjuk pihak ketiga untuk menyelesaikan sisa pekerjaan PT Homarkindo Rekakreasi yang belum diselesaikan dengan biaya dari PT Homarkindo Rekakreasi, yang diperhitungkan dari sisa pembayaran yang seharusnya menjadi hak PT Homarkindo Rekakreasi, dan apabila masih terdapat kekurangan biaya maka akan menjadi beban dan wajib dibayar oleh PT Homarkindo Rekakreasi. PT Homarkindo Rekakreasi akan dikenakan denda sebesar 1‰ (satu per mil) per hari keterlambatan dari nilai pembayaran terhadap pihak ketiga tersebut.
- d. Kedua pihak sepakat untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan 1267, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- e. Apabila terjadi pembatalan Perjanjian Kitchen Cabinet PT HR, PT Homarkindo Rekakreasi wajib dalam waktu 14 (empat belas) hari menyerahkan data-data administrasi dan data-data teknis/lapangan atas pekerjaan-pekerjaan yang sudah dilaksanakan dan diserahkan kepada Perseroan.

Hukum yang Berlaku dan Penyelesaian Perselisihan

Apabila terjadi perselisihan antara kedua belah pihak maka perselisihan tersebut akan diselesaikan dengan cara musyawarah. Jika perselisihan tersebut tidak dapat diselesaikan dengan cara musyawarah maka kedua pihak sepakat untuk menyerahkan penyelesaiannya kepada Badan Arbitrasi Nasional Indonesia (BANI). Masing-masing pihak menunjuk seorang wakilnya sebagai anggota badan arbitrase ini yang kemudian menunjuk satu orang lagi sebagai ketua. Putusan arbitrer merupakan keputusan terakhir dan mengikat kedua pihak dan kedua pihak sepakat meniadakan hak untuk mengajukan upaya hukum apapun ke pengadilan manapun sehubungan dengan putusan tersebut. Selama proses penyelesaian perselisihan berlangsung, PT Homarkindo Rekakreasi tidak menjadikannya alasan untuk menunda pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan jadwal yang ditetapkan.

20. Memorandum of Understanding antara Perseroan dengan Go-Work tanggal 4 September 2019 (“MoU Go-Work”), yang mengatur antara lain hal-hal sebagai berikut:

Para Pihak

- a. Perseroan; dan
- b. Go-Work

secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”.

Ruang Lingkup

Para Pihak sepakat bekerjasama dengan tujuan agar Go-Work dapat mengelola sekitar 1.300 m2 ruangan yang berada pada The Smith SOHO-Office.

Kesepakatan

- a. Perkiraan biaya untuk *fitting out*/renovasi untuk luas ruangan 1.300 m2 adalah Rp. 6.500.000.000,- (enam miliar lima ratus juta Rupiah) atau dimungkinkan lebih rendah (Harga di luar PPN) (“**Biaya**”).
- b. 90% dari Biaya akan dibebankan kepada Perseroan dan 10% akan dibebankan kepada Go-Work.
- c. Pendapatan yang dibagi pada saat tahap I adalah 40% untuk Perseroan dan 60% untuk Go-work bertujuan menggantikan Biaya dan akan dibagikan sesuai ketentuan 90% kepada Perseroan dan 10% kepada Go-Work.
- d. Seluruh biaya operasional akan dibebankan seluruhnya kepada Go-Work.



- e. Setelah proses *fitting-out* selesai, pendapatan akan dibagikan 25% kepada Perseroan dan 75% kepada Go-Work.
- f. Perjanjian untuk kesepakatan ini akan didiskusikan lebih lanjut.
- g. MoU Go-Work atau perjanjian akan di ulas kembali setiap 5 (lima) tahun

21. Surat Perintah Kerja No. 002-SPK/TRD-SMT/III/2021 tanggal 8 Maret 2021 sebagaimana telah diaddendum dengan Addendum I No. 002/ADD-I/TRD-SMT/IV/2021 tanggal 28 April 2021 antara Perseroan dengan PT Citra Alam Perkasa tentang Pekerjaan Tambahan Mekanikal & Elektrikal The Smith ("SPK CAP"), yang mengatur antara lain hal-hal sebagai berikut:

Para Pihak

- 1) Perseroan; dan
- 2) PT Citra Alam Perkasa

Secara bersama-sama disebut sebagai "Para Pihak"

Ruang Lingkup SPK CAP

PT Citra Alam Perkasa untuk melaksanakan paket kerja tambah mekanikal dan elektrikan The Smith dengan ruang lingkup pekerjaan sebagai berikut:

- 1) Pekerjaan persiapan, prasarana dan penunjang (preliminaries);
- 2) Pekerjaan tata udara;
- 3) Pekerjaan elektrikal;
- 4) Pekerjaan *fire alarm*;
- 5) Pekerjaan *access control*;
- 6) Pekerjaan IP CCTV;
- 7) Pekerjaan *audio phone*;
- 8) Pekerjaan GPON;
- 9) Pekerjaan *building automation system*;
- 10) Pekerjaan *smart home system*; dan
- 11) Pekerjaan sensor parkir.

Objek SPK CAP

Mekanikal elektrikal di Proyek The Smith SOHO-Office.

Jangka Waktu SPK CAP

6 (enam) bulan kalender sejak terpenuhinya kondisi sebagai berikut:

- a. Sejak pembayaran termin pertama diterima penerima kerja.
- b. Telah dilakukan serah terima lahan dari Perseroan ke PT Citra Alam Perkasa.

Masa Pemeliharaan

365 (tiga ratus enam puluh lima) hari kalender sejak tanggal yang tercantum di dalam Berita Acara Serah Terima Pertama atas keseluruhan pekerjaan.

Denda Keterlambatan

PT Citra Alam Perkasa akan dikenakan denda keterlambatan pekerjaan sebesar 1% (satu per mil) per hari dari nilai kontrak, maksimal 5% (lima persen) dari Nilai SPK CAP.



f. Perjanjian Pembiayaan dengan Pihak Ketiga

Perjanjian Pembiayaan Multiguna Dengan Cara Pembelian dan Pembayaran Secara Angsuran No. 1202003665-PK-001 tertanggal 28 Februari 2020 ("Perjanjian Pembiayaan BCA"), yang antara lain mengatur hal-hal sebagai berikut:

Para Pihak

- a. PT BCA Finance ("BCA"); dan
- b. Perseroan.

Jenis dan Tujuan Fasilitas Pembiayaan

Fasilitas pembiayaan multiguna dengan cara pembiayaan secara angsuran kepada Perseroan dengan jumlah, jangka waktu, tingkat suku bunga serta ketentuan dan syarat lainnya untuk pembelian mobil ("Objek Pembiayaan").

Barang Jaminan

1 (satu) mobil penumpang Wuling Confero 1.5 Double Power Tahun 2019.

Nilai Fasilitas Pembiayaan

Nilai Fasilitas Pembiayaan yang diberikan oleh BCA kepada Perseroan adalah sebesar Rp. 91.210.000,-

Jumlah angsuran

Rp. 2.241.500,- yang harus dibayarkan pada tanggal 28 setiap bulannya selama 48 (empat puluh delapan) kali pembayaran.

Jangka Waktu Fasilitas

48 (empat puluh delapan) bulan sejak tanggal 28 Februari 2020 sampai dengan 28 Januari 2024.

Bunga

8,72% (delapan koma tujuh dua persen) per annum efektif dengan metode perhitungan anuitas atau setara dengan bunga flat sebesar 4,49% per annum.

Biaya-Biaya

- a. Perseroan akan menanggung seluruh biaya dari dan/atau yang timbul atas Perjanjian Pembiayaan BCA ini antara lain: biaya administrasi, provisi, bea meterai, premi asuransi, biaya proses, biaya penyimpanan dokumen barang jaminan, biaya penyerahan dan pengamanan serta pemeliharaan Barang dalam rangka eksekusi jaminan, biaya penagihan litigasi;
- b. Biaya-biaya mana wajib disediakan dan diterima oleh BCA selambat-lambatnya pada tanggal ditandatanganinya Perjanjian Pembiayaan ini atau tanggal lain yang disetujui oleh BCA.

Denda Keterlambatan

4‰/ hari (empat per seribu per hari) dari jumlah angsuran yang tertunggak.



Asuransi

Selama kewajiban Perseroan kepada BCA berdasarkan Perjanjian Pembiayaan BCA belum dilunasi, Perseroan wajib mengasuransikan seluruh Barang serta membayar lunas premi asuransi atas Barang tersebut dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Menutup pertanggungan atas Barang dengan masa pertanggungan sesuai dengan Jangka Waktu Perjanjian Pembiayaan pada salah satu maskapai asuransi yang direkomendasikan oleh BCA dengan jenis asuransi komprehensif atau jenis lain yang disetujui oleh BCA;
- b. Mencatatkan nama BCA dalam polis asuransi sebagai pihak yang berhak menerima pembayaran hasil klaim dalam terjadinya risiko (Leasing Clause);
- c. Apabila terjadi risiko yang dapat ditutup oleh polis Comprehensive, Perseroan dapat meminta persetujuan kepada BCA untuk mengurus dan menerima hasil klaim; Beda halnya, bilamana terjadi kejadian Total Loss, termasuk tetapi tidak terbatas pada hilang, musnah, kerusakan menyeluruh maka BCA akan mengurus dan menerima hasil klaim yang akan diperhitungkan terhadap seluruh kewajiban Perseroan.

Kejadian Kelalaian Dan Akibatnya

BCA berhak untuk menghentikan dan mengakhiri Perjanjian Pembiayaan BCA dengan mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, oleh karenanya tanpa diperlukan surat peringatan dari juru sita (somasi) maka dengan lewatnya waktu saja Perseroan dapat dinyatakan lalai, dalam hal terjadinya peristiwa atau kejadian-kejadian sebagai berikut, antara lain: (i) Perseroan tidak melaksanakan kewajiban-kewajiban yang timbul dari Perjanjian Pembiayaan BCA ini; (ii) Debitor lalai melaksanakan kewajiban pembayaran utang baik pokok, bunga serta biaya-biaya yang timbul dari Perjanjian Pembiayaan BCA ini atau Perjanjian lain yang dibuat dan ditandatangani antara BCA dan Perseroan; (iii) Perseroan dinyatakan lalai berdasarkan suatu perjanjian atau kewajiban pembayaran utang kepada suatu lembaga perbankan atau lembaga pembiayaan konsumen lainnya.

Pembatasan

Sejak ditandatanganinya Perjanjian Pembiayaan BCA dan selanjutnya dari waktu ke waktu selama kewajiban Perseroan kepada BCA belum dilunasi, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BCA, maka Perseroan tidak diperkenankan untuk menyewakan, mengalihkan, menjual, membebani, atau membuat suatu perjanjian yang akan mengakibatkan beralihnya kepemilikan atau penguasaan atas Barang dan penggantian kedudukan Perseroan selaku pihak yang berhutang dalam Perjanjian ini kepada pihak lain.

Hukum Yang Berlaku

Berdasarkan hukum Indonesia dan Para Pihak sepakat memilih tempat kedudukan hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di Jakarta, tanpa mengurangi hak dan wewenang BCA untuk melaksanakan (eksekusi) atau mengajukan tuntutan/gugatan hukum kepada Perseroan melalui Pengadilan Negeri lainnya dalam wilayah Republik Indonesia.

1. Perjanjian Pinjaman/Kredit

Perseroan memiliki dan terikat terhadap fasilitas kredit dengan 2 (dua) institusi perbankan, yaitu (i) PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk; dan (ii) PT Bank Pan Indonesia Tbk. Uraian lebih lanjut terkait dengan perjanjian kredit tersebut adalah sebagai berikut:

- A. Akta Perjanjian Kredit No. 24 tanggal 22 Februari 2019 yang dibuat di hadapan Satri Yani, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang sebagaimana telah terakhir diubah dengan Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 26 tanggal 15 Februari 2021, yang dibuat di hadapan Suprianto, S.H., Notaris di Kota Tangerang ("Perjanjian Kredit BTN"), yang antara lain mengatur hal-hal sebagai berikut:**

Para Pihak

- a. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ("BTN");
- b. Perseroan.

Jenis dan Tujuan Fasilitas

- a. Fasilitas Kredit : Kredit Konstruksi
- b. Tujuan Penggunaan : Biaya Pembangunan 650 (enam ratus lima puluh) unit beserta sarana pada The Smith Apartemen SOHO-Office yang berlokasi di Jl. Sutera Kavling 7A, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Alam Sutera, Kota Tangerang.
- c. Jumlah Fasilitas Kredit : Rp. 300.000.000.000,- (tiga ratus miliar Rupiah)

Jangka Waktu Fasilitas

5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 22 Februari 2019 sampai dengan 22 Februari 2024.

Bunga

11% (sebelas persen) per annum *adjustable rate*.

Provisi dan Biaya Administrasi

- Biaya provisi : 0,25 % (nol koma dua lima persen) dari plafond kredit atau sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta Rupiah).
- Biaya administrasi : 0,25% (nol koma dua lima persen) dari plafond kredit atau sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta Rupiah).

Denda

Denda : 2% (dua persen)

Kewajiban Perseroan

Selama Perjanjian Kredit BTN belum dilunasi, Perseroan memiliki kewajiban, antara lain:

- a. menyerahkan laporan perkembangan fisik proyek, perkembangan penjualan dan/atau laporan-laporan lainnya yang dianggap perlu atau setiap waktu diminta BTN.
- b. menyerahkan laporan keuangan.
- c. menyerahkan laporan Penilaian angunan dari Appraisal Independent, setiap 18 (delapan belas) bulanan terhitung sejak tanggal penilaian akhir terakhir apabila jumlah outstanding dan kelonggaran tarik lebih dari Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah).
- d. menjaga saldo giro pada BTN minimal 2% (dua persen) terhadap outstanding kredit sampai dengan kredit lunas.



- e. menggunakan 1 (satu) notaris yang telah ditunjuk dan bekerja sama dengan BTN dalam melakukan proses akad kredit fasilitas akad kredit konstruksi sekaligus proses akad atau pengikatan atas penjualan unit baik penjualan tunai, cash bertahap, maupun Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) dan notaris tersebut wajib melaporkan proses akad atau pengikatan atas penjualan unit setiap bulan kepada bank.
- f. melaksanakan pembangunan dalam area yang tercover pada Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah setempat sesuai dengan siteplan yang telah mendapat persetujuan dari instansi dan tercover oleh sertifikat yang telah dikuasai oleh Perseroan dan menjadi agunan kredit.

Pembatasan

Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BTN, Perseroan tidak diperkenankan untuk:

- a. memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek tersebut, kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim.
- b. mengikatkan diri sebagai penjamin utang.
- c. mengubah anggaran dasar Perseroan (terkait modal apabila mengalami penurunan, kepemilikan saham yang belum dimiliki pemegang saham publik, dan pengurus).
- d. melakukan merger dan akuisisi.
- e. membubarkan Perseroan dan meminta dinyatakan pailit.
- f. menyewakan Perseroan kepada pihak ketiga.
- g. memindahtangankan perusahaan dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga dan/atau perubahan pemegang saham pengendali (tidak termasuk perubahan saham yang dimiliki pemegang saham).
- h. menggunakan rekening bank lain untuk transaksi terkait proyek yang dibiayai
- i. melakukan penjualan unit melalui bank lain;
- j. menggunakan fasilitas kredit yang diberikan untuk membayar atau melunasi kewajiban kredit di bank lain;
- k. memberikan *Personal Guarantee* dan *Corporate Guarantee* dalam Perjanjian Kredit BTN dengan bank.

Agunan Kredit

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5733/Kunciran atas nama Perseroan sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 3266/Kunciran/2018 tanggal 31 Mei 2018 seluas 4.000 m² yang terletak di Jl. Jalur Sutera No. 7A, Desa Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten;
- b. Standing Instruction atas penyaluran pencairan Kredit Konstruksi BTN serta hasil penjualan rumah dan kavling pada Proyek The Smith Apartemen, SOHO-Office baik secara tunai kredit pemilikan apartemen BTN atau bentuk penjualan lain ke giro operasional Perseroan di PT Bank Tabungan Negara, Kantor Cabang Tangerang;
- c. Cessie atas piutang Debitor yang berkaitan dengan semua Proyek The Smith Apartemen, SOHO-Office ke giro Perseroan di PT Bank Tabungan Negara, Kantor Cabang Tangerang;
- d. Perjanjian subordinasi antara Perseroan dengan pihak hubungan istimewa yang berhutang yang menyepakati bahwa hutang tersebut akan dibayar oleh Perseroan setelah kredit kepada BTN dilunasi;
- e. Kuasa substitusi kepada BTN, apabila menurut pertimbangan penilaian BTN tidak lancer maka BTN akan mengambil alih penjualan unit-unit yang belum terjual yang dibiayai untuk menyelesaikan kewajiban kredit sampai dengan lunas.

Klausula Tambahan

Perseroan memberikan kuasa dengan hak substitusi yang tidak dapat dicabut kembali dan memberikan hak kepada BTN untuk mengambil alih serta merubah manajemen Perseroan sejak kredit dinyatakan tidak lancar, yang mencakup antara lain:

- a. melaksanakan kegiatan proyek dan yang berkaitan dengan pemasaran untuk penjualan unit-unit rumah baik tunai melalui fasilitas kredit bank lain.
- b. melakukan penjualan atas unit-unit rumah yang menjadi agunan di Perseroan dan menandatangani dokumen yang berkaitan dengan penjualan atau peralihan hak tersebut.
- c. menerima segala pembayaran yang berkaitan dengan penjualan unit-unit rumah termasuk penerimaan uang muka dan sebagainya.
- d. atas pengambil-alihan manajemen, BTN dibebaskan dari perkara yang berkaitan dengan kewajiban Perseroan yang berkaitan dengan pihak ketiga.

Domisili Hukum yang Berlaku

Terhadap segala akibat terkait Perjanjian Kredit BTN serta pelaksanaannya, Perseroan memilih tempat kedudukan hukum (domisili) yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang dan tidak mengurangi hak dan wewenang Bank untuk memohon pelaksanaan (eksekusi) atau mengajukan tuntutan terhadap Perseroan di muka pengadilan lainnya dimanapun juga di dalam wilayah Republik Indonesia.

Catatan:

1. Perseroan terikat dalam perjanjian kredit dan memperoleh fasilitas kredit sebagaimana telah kami uraikan diatas. Namun, tidak terdapat pembatasan-pembatasan pada perjanjian kredit tersebut yang dapat membatasi hak-hak pemegang saham publik serta tidak terdapat pembatasan yang membatasi rencana penggunaan dana hasil penawaran umum saham perdana Perseroan. Sehubungan dengan rencana Penawaran Umum, Perseroan telah memperoleh persetujuan dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ("**Bank BTN**") berdasarkan Surat Bank BTN No. 97/Tgr.I/BCSU/SP2K-ADD/XII/2020 tanggal 23 Desember 2020 perihal Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) - Perubahan yang memuat persetujuan Bank BTN kepada Perseroan untuk melaksanakan Penawaran Umum. Selain itu, mengenai ketentuan: (i) pembagian dividen; dan (ii) perubahan Anggaran Dasar yang sebelumnya memerlukan persetujuan dari Bank BTN sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit BTN telah disetujui, diubah dan dikesampingkan.

Selanjutnya, Perseroan telah memperoleh persetujuan dari Bank BTN berdasarkan Surat Bank BTN No. 03/Tgr.I/BCSU/SP2K-ADD/II/2021 tanggal 24 Februari 2021 perihal Persetujuan Perubahan Negative Covenant Serta Ketentuan Perjanjian Kredit yang memuat persetujuan Bank BTN kepada Perseroan untuk mengubah antara lain:

- i. ketentuan Pasal 9 butir 3 Perjanjian Kredit BTN tentang Negative Covenant menjadi "Hal-hal yang tidak diperkenankan untuk dilakukan Perseroan tanpa sepengetahuan dan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BTN adalah: (a) mengubah anggaran dasar perusahaan yang berupa penurunan modal; dan (b) merubah kepemilikan saham yang belum dimiliki oleh publik; dan
- ii. menambahkan klausul yang berbunyi "*apabila terdapat pergantian Direksi dan Dewan Komisaris, Perseroan wajib menyampaikan surat pemberitahuan tertulis kepada Bank BTN, dengan kriteria pengurus baru tidak memiliki kredit bermasalah di Bank dan/atau pihak lainnya manapun, berpengalaman di bidang properti serta tidak sedang terlibat dalam permasalahan hukum.*"



2. Pembatasan untuk mengubah anggaran dasar Perseroan (terkait modal apabila mengalami penurunan, kepemilikan saham yang belum dimiliki pemegang saham publik, dan pengurus) sebagaimana diatur pada Pasal 9 butir 3 Perjanjian Kredit BTN sebagaimana telah dikonfirmasi oleh Bank BTN melalui Surat Bank BTN No. 1324/Tgr.I/BCSU/IV/2021 Perihal Surat Tanggapan Terhadap Pernyataan tanggal 28 April 2021 bahwa pemahaman terhadap “merubah kepemilikan saham yang belum dimiliki oleh publik” adalah merujuk kepada setiap saham yang saat ini telah dikeluarkan oleh PT. Trinitas Dinamik Tbk, yang mana terbatas pada setiap saham yang telah dimiliki oleh:
 - a. PT Perintis Trinitas Properti Tbk sebanyak 1.097.261.584 saham;
 - b. PT Panca Agung Gemilang sebanyak 430.299.956 saham;
 - c. PT Valtos Globalindo sebanyak 205.588.000 saham;
 - d. PT Kharisma Investasi Berjaya sebanyak 215.160.976 saham;
 - e. PT Agung Perkasa Investindo sebanyak 4.000.000.000 saham; dan
 - f. Tuan Vincent Yo sebanyak 107.569.484 saham.

Selanjutnya, sebagaimana telah dikonfirmasi oleh Bank BTN melalui surat di atas, kepemilikan saham yang belum dimiliki publik tidak merujuk kepada 18.167.640.000 saham dalam portepel, mengingat saham portepel tersebut merupakan saham yang masih dalam simpanan atau belum dikeluarkan oleh Perseroan dan belum dimiliki oleh pemegang saham Perseroan.

B. Akta Perjanjian Kredit dan Perjanjian Jaminan No. 98 tanggal 21 Juni 2017 yang telah terakhir dirubah dengan Akta Perubahan II Terhadap Perjanjian Kredit dan Perjanjian Jaminan No. 13 tanggal 24 Februari 2021 yang dibuat dihadapan Sri Rahayuningsih, S.H., Notaris di Jakarta Pusat (“Perjanjian Kredit Bank Panin”), yang antara lain mengatur hal-hal sebagai berikut:

Para Pihak

- a. PT Bank Pan Indonesia Tbk (“Bank Panin”); dan
- b. Perseroan.

Jenis dan Tujuan Fasilitas

- a. Fasilitas Kredit : Pinjaman Jangka Panjang (PJP) (“**Fasilitas PJP**”)
- b. Tujuan Penggunaan :
 - Sebesar maksimum Rp. 130.000.000.000,- (seratus tiga puluh miliar Rupiah) digunakan untuk *take over* hutang Perseroan di Bank Muamalat Indonesia.
 - Sebesar maksimum Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh miliar Rupiah) digunakan untuk *take over* hutang salah satu pemegang saham Perseroan, PT Perintis Trinitas Properti di Bank Muamalat Indonesia.
 - Sisa plafond dipergunakan untuk penyelesaian pembangunan proyek Springwood Residence yang terletak di Provinsi Banten, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Pinang, Kelurahan Panunggangan (“**Proyek Springwood Residence**”).
- c. Jumlah Fasilitas Kredit : Rp. 250.000.000.000,- (dua ratus lima puluh miliar Rupiah).

Jangka Waktu Fasilitas

5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 21 Juni 2017 sampai dengan 21 Juni 2022.

Bunga

11% (sebelas persen) per annum floating.

Provisi dan Biaya Administrasi

Biaya provisi : 1% (satu persen) per tahun dari plafond Fasilitas PJP.
Biaya administrasi : 0,1% (nol koma satu persen) flat dari plafond Fasilitas PJP.

Denda

Denda : 3% (tiga persen) per bulan di atas tingkat suku bunga fasilitas kredit yang berlaku.

Kewajiban Perseroan

Selama Perjanjian Kredit Bank Panin belum dilunasi, Perseroan memiliki kewajiban, antara lain:

- a. mempergunakan seluruh Fasilitas PJP sesuai dengan Tujuan Penggunaan dan tidak untuk pembiayaan pengadaan dan/atau pengolahan tanah seperti yang dilarang dalam/berdasarkan POJK.
- b. menyerahkan laporan-laporan kepada Bank Panin, sebagai berikut:
 - 1) laporan keuangan tahunan yang telah diaudit dan disahkan oleh akuntan publik independent yang disetujui oleh Bank Panin, selambat-lambatnya 180 (seratus delapan puluh hari) dari tanggal laporan.
 - 2) laporan keuangan internal (in house) Perseroan yang telah ditandatangani oleh pengurus Perseroan yang berwenang mewakili Perseroan, setiap 6 (enam) bulan sekali selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari dari tanggal pelaporan.
 - 3) laporan kemajuan (progress) pembangunan Proyek Springwood Residence setiap triwulan yang ditandatangani oleh quantity surveyor.
 - 4) laporan penjualan unit-unit apartemen dan komersial, laporan piutang, dan laporan persediaan setiap triwulan yang dibuat di atas kop surat, dicap dan ditandatangani oleh pengurus Perseroan yang berwenang.
- c. melaporkan setiap dan seluruh kejadian dan peristiwa yang dapat mempengaruhi kelancaran Perseroan dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit Bank Panin termasuk namun tidak terbatas pada peristiwa kebakaran, kecelakaan kerja, pemogokan karyawan dan sebagainya.
 - 1) mengasuransikan atas biaya Perseroan sendiri seluruh jaminan dan barang-barang yang insurable kepada perusahaan asuransi grup Bank Panin atau perusahaan asuransi lainnya yang disetujui oleh Bank Panin dengan banker's clause ditujukan kepada Bank Panin.
 - 2) melakukan pelunasan untuk menurunkan outstanding hutang apabila total outstanding pinjaman Perseroan melebihi Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK) yang diizinkan.
 - 3) memberitahukan secara tertulis dengan segera kepada Bank Panin tentang:
 - perkara perdata yang melibatkan Perseroan;
 - perkara yang terjadi antara Perseroan instansi pemerintah;
 - suatu kejadian kelalaian atau suatu kejadian material yang dengan lewatnya waktu atau pemberitahuan atau kedua-duanya akan menjadi kejadian kelalaian.

Pembatasan

Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank Panin, Perseroan tidak diperkenankan untuk antara lain:

- a. melakukan merger, penggabungan atau restrukturisasi kembali, yang mana keseluruhannya merubah bentuk atau kepemilikan saham Perseroan.
- b. Mengubah susunan pemegang saham atau komposisi mayoritas pemilikan (tidak termasuk perubahan pemegang saham publik dan/atau pengurus Perseroan).
- c. mengikatkan diri sebagai penjamin/penanggung (corporate guarantor) terhadap pihak lain dan/atau menjaminkan harta kekayaan Perseroan untuk kepentingan pihak lain, kecuali yang telah ada pada saat Perjanjian Kredit Bank Panin ini ditandatangani.
- d. menjual atau menyewakan aset Perseroan, kecuali untuk transaksi-transaksi yang umum dalam perusahaan.



- e. memperoleh tambahan pinjaman dari pihak lain, kecuali dalam rangka transaksi dagang yang lazim dan pinjaman subordinasi dari pemegang saham Perseroan.
- f. memberikan pinjaman ataupun membayar hutang kepada perusahaan afiliasi, subsidiari maupun pihak ketiga lainnya, yang ada dan yang akan timbul dikemudian hari, kecuali dalam rangka operasional Perseroan sehari-hari.
- g. melakukan investasi lain dan/atau menjalankan usaha yang tidak mempunyai hubungan dengan usaha yang sedang dijalankan.
- h. menarik kembali modal yang telah disetor.
- i. membuat pembayaran sebelum jatuh tempo atas setiap hutang kecuali untuk transaksi-transaksi yang umum dalam perusahaan.

Agunan Kredit

Untuk menjamin pelunasan hutang berdasarkan Perjanjian Kredit Bank Panin dibayar dengan semestinya, Perseroan menyerahkan kepada Bank Panin agunan berupa:

- a. pemberian hak tanggungan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1542/Panunggangan atas nama Perseroan sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 951/Panunggangan/2017 tanggal 6 September 2017 seluas 6.500 m², sebagaimana pengikatan jaminannya akan diberikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat pertama No. 87/2017 tanggal 3 Oktober 2017, yang dibuat di hadapan Jhonny Syah Putra, S.H., M.Kn., PPAT Kota Tangerang, dan telah dikeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang tanggal 18 Oktober 2017 No. 7353/2017.
- b. pemberian jaminan fidusia atas tagihan piutang berkaitan dengan usaha Proyek Springwood Residence, sebagaimana pengikatan jaminannya dengan Akta Jaminan Fidusia Atas Tagihan Piutang, No. 99 tanggal 21 Juni 2017, dibuat di hadapan Sri Rahayuningsih, S.H., Notaris di Jakarta Pusat, yang telah didaftarkan pada dan telah dikeluarkan Sertifikat Jaminan Fidusia oleh kantor pendaftaran fidusia yang berwenang tanggal 14 Juli 2017 No. W10.00359212. AH.05.01.Tahun 2017.
- c. Pemberian jaminan perusahaan dari PTP, sebagaimana pengikatan jaminannya diberikan dengan Akta Pemberian Jaminan (borgtocht) perusahaan No. 100 tanggal 21 Juni 2017, dibuat di hadapan Sri Rahayuningsih, S.H., Notaris di Jakarta Pusat.
- d. Jaminan-jaminan lainnya dalam bentuk dan/atau berupa apapun yang diberikan oleh Perseroan dan/atau orang/pihak ketiga manapun apabila diminta/disyaratkan oleh Bank Panin.

Pengakhiran Secara Sepihak

Bank Panin berhak secara sepihak pada setiap waktu menyatakan bahwa kesanggupan menyediakan Fasilitas PJP telah berhenti atau berakhir dan dalam kejadian demikian Bank Panin tidak berkewajiban lagi untuk menyediakan Fasilitas PJP. Pengakhiran secara sepihak ini merupakan implikasi apabila Perseroan melakukan kelalaian, antara lain sebagai berikut:

- a. Perseroan lalai dalam membayar pokok pinjaman dan/atau biaya bunga serta biaya-biaya lainnya yang timbul atas diberikannya Fasilitas PJP oleh Bank Panin.
- b. Perseroan tidak melakukan kewajibannya ataupun melakukan hal-hal yang sebenarnya dibatasi tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu.
- c. Perseroan tidak menjalani segala sesuatu yang telah diatur dalam Perjanjian Kredit Bank Panin termasuk perubahan-perubahannya.
- d. Izin-izin usaha Perseroan dicabut/ditarik kembali oleh instansi berwenang atau tidak diperbaharui/diperpanjang lagi atau Perseroan menghentikan atau mengganggu untuk sementara usahanya.
- e. Perseroan tidak dapat memenuhi permintaan Bank Panin untuk menambah jaminan.

Domisili dan Hukum yang berlaku

Terhadap segala akibat terkait Perjanjian Kredit Bank Panin serta pelaksanaannya, Perseroan memilih tempat kedudukan hukum (domisili) yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di Jakarta dan tidak mengurangi hak dan wewenang Bank untuk memohon pelaksanaan (eksekusi) atau mengajukan tuntutan terhadap Perseroan di muka pengadilan lainnya dimanapun juga di dalam wilayah Republik Indonesia.

Catatan:

Perseroan terikat dalam perjanjian kredit dan memperoleh fasilitas kredit sebagaimana telah kami uraikan diatas. Namun, tidak terdapat pembatasan-pembatasan pada perjanjian kredit tersebut yang dapat membatasi hak-hak pemegang saham publik serta tidak terdapat pembatasan yang membatasi rencana penggunaan dana hasil penawaran umum saham perdana Perseroan. Sehubungan dengan rencana Penawaran Umum, Perseroan telah memperoleh persetujuan dari Bank Panin berdasarkan Surat PT Bank Pan Indonesia Tbk ("**Bank Panin**") No. 0999/CIB/EXT/2019 tanggal 11 Juli 2019 perihal Pembagian Dividen *jo.* Surat Bank Panin No. 1205/CIB/EXT/2019 tanggal 21 Agustus 2019 perihal Fasilitas Kredit *jo.* Surat Bank Panin No. 1682/CIB/EXT/2020 tanggal 30 September 2020 tentang Persetujuan Perubahan Struktur Modal dan Pemegang Saham *jo.* Surat Bank Panin No. 2008/CIB/EXT/2020 tanggal 2 Desember 2020 *jo.* Surat Bank Panin No. 2076/CIB/EXT/2020 tanggal 21 Desember 2020 perihal Persetujuan Perubahan Susunan Pemegang Saham dan Jumlah Kepemilikan Saham pada Perseroan *jo.* Surat Bank Panin No. 0174/CIB/EXT/21 tanggal 2 Februari 2021 perihal Persetujuan Permohonan Perubahan Covenant Perseroan, seluruh rangkaian Surat Bank Panin tersebut memuat persetujuan dari Bank Panin kepada Perseroan untuk (i) pembagian dividen; (ii) perubahan struktur permodalan; (iii) perubahan susunan pemegang saham; (iv) perubahan jumlah kepemilikan saham yang sebelumnya memerlukan persetujuan; (v) persetujuan permohonan melaksanakan IPO dan perubahan *covenant* Perseroan dari Bank Panin; dan (vi) perubahan susunan pemegang saham publik dan/atau pengurus dari Perseroan sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit Panin telah disetujui, diubah dan dikesampingkan.

g. Perjanjian dengan Pihak Terafiliasi

Perjanjian-perjanjian dengan Pihak Terafiliasi yang mana Perseroan merupakan salah satu pihak adalah sebagai berikut:

1. **Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 89 antara PT Dynamic Success Globalindo sebagai Penjual dengan Perseroan sebagai Pembeli tanggal 18 Desember 2020 sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Addendum Ketiga Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 107 tanggal 28 April 2021 dibuat di hadapan Suprianto, S.H., Notaris di Tangerang Kota Tangerang, dibuat di hadapan Suprianto, S.H., Notaris di Kota Tangerang ("PPJB Unit T7"), yang mengatur antara lain hal-hal sebagai berikut:**

Para Pihak

- a. PT Dynamic Success Globalindo ("**Penjual**"); dan
- b. Perseroan.

secara bersama-sama disebut sebagai "Para Pihak".

Objek PPJB Unit T7

1 (satu) satuan rumah susun non hunian di APL Tower Lantai 41, Unit OT/41/T7 seluas dengan luas semi gross 254,50 m2 dan luas nett 229 m2 yang beralamat di APL Tower Podomoro City, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, DKI Jakarta yang dikuasai oleh Penjual dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Non Hunian (APL Tower) di Podomoro City No. 00207 tanggal 5 Maret 2012 antara PT Agung Podomoro Land Tbk dengan PT Dynamic Success Globalindo.

Nilai PPJB Unit T7

Harga jual/pemindahan hak atas Objek PPJB Unit T7 tersebut adalah Rp. 12.306.058.950,- (dua belas miliar tiga ratus enam juta lima puluh delapan ribu Sembilan ratus lima puluh Rupiah), harga tersebut belum termasuk Pajak Penambahan Nilai (PPN) 10% (sepuluh persen). Sehingga, total seluruhnya menjadi sebesar Rp. 13.536.664.845,- (tiga belas miliar lima ratus tiga puluh enam juta enam ratus enam puluh empat ribu delapan ratus empat puluh lima Rupiah).



Tata Cara Pembayaran

Dari Nilai PPJB Unit T7, akan dibayarkan dari Perseroan kepada Penjual sebagai berikut:

- a. Pembayaran Tahap I (pertama) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) pada tanggal 15 Desember 2020;
- b. Pembayaran Tahap II (kedua) atau pelunasan sebesar Rp. 13.436.664.845,- (tiga belas miliar empat ratus tiga puluh enam juta enam ratus enam puluh empat ribu delapan ratus empat puluh lima Rupiah) yang akan dibayarkan selambatnya pada tanggal 30 Juni 2021.

Catatan: Perseroan telah melakukan pelunasan terhadap pembayaran Tahap I sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) dibuktikan dengan bukti transfer dari Perseroan kepada PT Dynamic Success Globalindo melalui Bank BCA.

Hak dan Kewajiban Para Pihak

- a. Penjual membebaskan Perseroan dalam hal terdapat suatu tuntutan dari pihak lain yang menyatakan memiliki hak terlebih dahulu atau turut memiliki hak atas Objek PPJB Unit T7, walaupun Penjual telah menyatakan dan menjamin bahwa Objek PPJB Unit T7 tidak sedang dijaminkan dan tidak tersangkut dalam sengketa.
- b. Perseroan wajib melakukan pembayaran sesuai dengan Tata Cara Pembayaran yang disepakati.

Pengakhiran PPJB Unit T7

- a. Apabila Perseroan dengan alasan apapun terlambat atau tidak dapat melaksanakan suatu atau beberapa pembayaran kepada Penjual dan sudah melewati masa toleransi yang diberikan, yaitu 5 (lima) bulan untuk dapat melunasi seluruh pembayaran kepada Penjual.
- b. Apabila salah satu pihak membatalkan PPJB Unit T7.
- c. Apabila Perseroan telah melunasi pembayaran merujuk kepada Tata Cara Pembayaran.

Implikasi Pengakhiran PPJB Unit T7 apabila PPJB Unit T7 dibatalkan, antara lain adalah hangusnya uang tahap pertama sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) dalam hal Perseroan membatalkan PPJB Unit T7 ini.

Pembatasan Penjual

Dengan ditandatanganinya PPJB Unit T7 ini, Penjual tidak berhak lagi memberikan jaminan, menyewakan, menjual atau dengan cara apapun memberikan hak apapun atas tanah tersebut kepada pihak lain.

Penyelesaian Sengketa

Apabila dikemudian hari timbul sesuatu perselisihan didalam melaksanakan isi PPJB Unit T7 ini, maka Para Pihak sepakat untuk memilih domisili hukum yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kotamadya Jakarta di Jakarta.

Catatan:

1. Tujuan dari dilakukannya jual beli Unit T7 ini untuk digunakan sebagai kantor Perseroan.
2. Transaksi ini termasuk dalam rencana penggunaan dana, adapun transaksi ini telah dipertimbangkan dan KJPP berpendapat bahwa rencana transaksi ini adalah wajar berdasarkan Pendapat Kewajaran.

3. Sifat hubungan afiliasi antara Perseroan dan PT Dynamic Success Globalindo timbul karena PT Dynamic Success Globalindo memiliki anggota Direksi yang juga menjabat di Perseroan. Susunan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris PT Dynamic Success Globalindo sebagaimana telah dinyatakan pada Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham PT Dynamic Success Globalindo No. 13 tanggal 14 Mei 2020, yang telah mendapatkan pengesahan Menkumham berdasarkan Surat keputusan No. AHU-AH.01.03-0220759 tanggal 15 Mei 2020 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0082476.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 15 Mei 2020 ("Akta DSG No. 13/14 Mei 2020") adalah sebagai berikut:

Direktur Utama: Heriyanto

Direktur : Henture Irwanto Fong

Direktur : Daryanto Kasman

Komisaris : Yulia Yanah

Jabatan	PT Dynamic Success Globalindo	Perseroan
Direktur Utama	Heriyanto	
Komisaris Utama		Heriyanto

Berdasarkan informasi tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa:

- 1) Selain menjadi Direktur Utama di PT Dynamic Success Globalindo, Heriyanto turut pula merupakan Komisaris Utama di Perseroan dan merupakan pengendali dan pemilik manfaat akhir Perseroan. Selanjutnya, berdasarkan Akta Berita Acara Rapat PT Dynamic Success Global No. 15 tanggal 4 Februari 2015, yang dibuat di hadapan Hannywati Gunawan, S.H., Notaris di Jakarta Barat sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0013625 tanggal 4 Maret 2015 ("Akta DSG No. 15/4 Februari 2015") Heriyanto juga merupakan pemilik 56% saham pada PT Dynamic Success Globalindo. Sehingga, baik Perseroan dan PT Dynamic Success Globalindo dikendalikan oleh pihak yang sama.
 - 2) Penjual telah melakukan pelunasan Objek PPJB Unit T7 kepada PT Agung Podomoro Land Tbk dibuktikan dengan adanya rangkaian bukti transfer dari PT Dynamic Success Globalindo kepada PT Agung Podomoro Land Tbk terhadap pembelian Unit T7. Berdasarkan Pasal 20 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Non Hunian (APL Tower) di Podomoro City No. 00207 tanggal 5 Maret 2012 antara Perseroan dengan PT Agung Podomoro Land Tbk, dalam hal PT Dynamic Success Globalindo telah melakukan kewajiban pembayaran kepada PT Agung Podomoro Land Tbk maka tidak terdapat pembatasan bagi PT Dynamic Success Globalindo untuk menjual/mengalihkan Unit T7 kepada pihak lain.
2. **Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 90 antara PT Dynamic Success Globalindo sebagai Penjual dengan Perseroan sebagai Pembeli tanggal 18 Desember 2020 sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Addendum Ketiga Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 108 tanggal 28 April 2021, dibuat di hadapan Suprianto, S.H., Notaris di Kota Tangerang ("PPJB Unit T8"), yang mengatur antara lain hal-hal sebagai berikut:**

Para Pihak

- a. PT Dynamic Success Globalindo ("Penjual"); dan
- b. Perseroan.

secara bersama-sama disebut sebagai "Para Pihak".

**Objek PPJB Unit T8**

1 (satu) satuan rumah susun non hunian di APL Tower Lantai 41, Unit OT/41/T8 dengan luas semi gross 221,16 m² dan luas nett 199 m² yang beralamat di APL Tower Podomoro City, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, DKI Jakarta yang dikuasai oleh Penjual dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Non Hunian (APL Tower) di Podomoro City No. 00206 tanggal 5 Maret 2012 antara antara PT Agung Podomoro Land Tbk dengan PT Dynamic Success Globalindo.

Nilai PPJB Unit T8

Harga jual/pemindahan hak atas Unit T8 tersebut adalah Rp. 10.693.941.050,- (sepuluh miliar enam ratus sembilan puluh tiga juta Sembilan ratus empat puluh satu ribu lima puluh Rupiah), harga tersebut belum termasuk Pajak Penambahan Nilai (PPN) 10% (sepuluh persen). Sehingga, total seluruhnya menjadi sebesar Rp. 11.763.335.155,- (sebelas miliar tujuh ratus enam puluh tiga juta tiga ratus tiga puluh lima ribu seratus lima puluh lima Rupiah).

Tata Cara Pembayaran

Dari Nilai PPJB Unit T8, akan dibayarkan dari Perseroan kepada Penjual sebagai berikut:

- a. Pembayaran Tahap I (pertama) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) pada tanggal 15 Desember 2020;
- b. Pembayaran Tahap II (kedua) atau pelunasan sebesar Rp. 11.663.335.155,- (sebelas miliar enam ratus enam puluh tiga juta tiga ratus tiga puluh lima ribu seratus lima puluh lima Rupiah) yang akan dibayarkan selambatnya pada tanggal 30 Juni 2021.

Catatan: Perseroan telah melakukan pelunasan terhadap pembayaran Tahap I sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) dibuktikan dengan bukti transfer dari Perseroan kepada PT Dynamic Success Globalindo melalui Bank BCA.

Hak dan Kewajiban Para Pihak

- a. Penjual membebaskan Perseroan dalam hal terdapat suatu tuntutan dari pihak lain yang menyatakan memiliki hak terlebih dahulu atau turut memiliki hak atas Objek PPJB Unit T8, walaupun Penjual telah menyatakan dan menjamin bahwa Objek PPJB Unit T8 tidak sedang dijaminkan dan tidak tersangkut dalam sengketa.
- b. Perseroan wajib melakukan pembayaran sesuai dengan Tata Cara Pembayaran yang disepakati.

Pengakhiran PPJB Unit T8

- a. Apabila Perseroan dengan alasan apapun terlambat atau tidak dapat melaksanakan suatu atau beberapa pembayaran kepada Penjual dan sudah melewati masa toleransi yang diberikan, yaitu 5 (lima) bulan untuk dapat melunasi seluruh pembayaran kepada Penjual.
- b. Apabila salah satu pihak membatalkan PPJB Unit T8.
- c. Apabila Perseroan telah melunasi pembayaran merujuk kepada Tata Cara Pembayaran.

Implikasi Pengakhiran PPJB Unit T8 apabila PPJB Unit T8 dibatalkan, antara lain adalah hangusnya uang tahap pertama sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) dalam hal Perseroan membatalkan PPJB Unit T8 ini.

Pembatasan Penjual

Dengan ditandatanganinya PPJB Unit T8 ini, Penjual tidak berhak lagi memberikan jaminan, menyewakan, menjual atau dengan cara apapun memberikan hak apapun atas tanah tersebut kepada pihak lain.

Penyelesaian Sengketa

Apabila dikemudian hari timbul sesuatu perselisihan didalam melaksanakan isi PPJB Unit T8 ini, maka Para Pihak sepakat untuk memilih domisili hukum yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kotamadya Jakarta di Jakarta.

Catatan:

1. Tujuan dari dilakukannya jual beli Unit T8 ini untuk digunakan sebagai kantor Perseroan. Transaksi ini termasuk dalam rencana penggunaan dana, adapun transaksi ini telah dipertimbangkan dan KJPP berpendapat bahwa rencana transaksi ini adalah wajar berdasarkan Pendapat Kewajaran.
 2. Sifat hubungan afiliasi timbul karena PT Dynamic Success Globalindo memiliki susunan pengurus dan pengendali yang sama dengan Perseroan, yaitu Heriyanto berdasarkan Akta DSG No. 13/14 Mei 2020 dan Akta DSG No. 15/4 Februari 2015.
 3. Penjual telah melakukan pelunasan Objek PPJB Unit T8 kepada PT Agung Podomoro Land Tbk dibuktikan dengan adanya rangkaian bukti pembayaran dari PT Dynamic Success Globalindo kepada PT Agung Podomoro Land Tbk terhadap pembelian Unit T8. Berdasarkan Pasal 20 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Non Hunian (APL Tower) di Podomoro City No. 00206 tanggal 5 Maret 2012 antara Perseroan dengan PT Agung Podomoro Land Tbk, dalam hal PT Dynamic Success Globalindo telah melakukan kewajiban pembayaran kepada PT Agung Podomoro Land Tbk maka tidak terdapat pembatasan bagi PT Dynamic Success Globalindo untuk menjual/mengalihkan Unit T8 kepada pihak lain.
3. **Perjanjian Pinjam Pakai antara Perseroan dengan SBS tertanggal 12 Juli 2019 (“P3RK SBS”), yang mengatur antara lain sebagai berikut:**

Para Pihak

- a. Perseroan;
- b. SBS.

secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”.

Objek P3RK SBS

Perseroan dan SBS sepakat bahwa Perseroan sebagai pemilik atas unit kantor yang terletak di Springwood Residence lantai P1, Jl. Kyai Maja No. 1, Kelurahan Panunggungan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang (“Unit”) memberikan pinjam pakai Unit kepada SBS tanpa biaya sewa.

Jangka Waktu

P3RK SBS berlaku untuk jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak 12 Juli 2019 hingga 12 Juli 2024.

Jaminan SBS

- a. SBS telah menerima Unit berikut segala perlengkapan dan kunci-kuncinya dalam keadaan baik dan lengkap dari Perseroan;
- b. SBS akan menjaga dan merawat Unit sebagai seorang kepada rumah tangga yang baik; dan
- c. SBS berjanji dan menyatakan tunduk serta taat pada semua peraturan dan ketentuan serta tata tertib yang dibuat oleh Perseroan.

Hak dan Kewajiban Para Pihak

- a. SBS harus membayar Service Charge dan Sinking Fund;
- b. Terhitung mulai tanggal P3RK SBS 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 SBS;



- c. Dalam hal Perseroan membatalkan P3RK SBS, Perseroan berhak mengambil tindakan-tindakan yang dianggap baik dan menerapkan sanksi-sanksi berupa pemutusan aliran listrik dan air;
- d. Dalam hal Perseroan membatalkan P3RK SBS, SBS wajib menyerahkan Unit dengan seketika dan tanpa syarat serta dalam keadaan baik, bersih, lengkap termasuk segala kunci dan perlengkapan lainnya; dan
- e. Dalam hal SBS terlambat dalam menyerahkan Unit dalam keadaan kosong kepada Perseroan, maka SBS wajib membayar denda sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu Rupiah) untuk tiap hari keterlambatan.

Larangan SBS

- a. Selama jangka waktu pinjam pakai berdasarkan P3RK SBS ini berlangsung, maka SBS dilarang menjual, menyewakan, meminjamkan atau menyerahkan/membiarkan untuk dipergunakan atau dikuasai oleh pihak lain/ketiga atau menjaminkan/mempertanggungjawabkan dengan cara apapun kepada pihak lain atas seluruh atau sebagian unit, tanpa persetujuan tertulis terlebih dulu dari Perseroan; dan
- b. SBS tidak diperbolehkan untuk melakukan perubahan-perubahan (renovasi) dalam Unit, kecuali perubahan-perubahan (renovasi) dalam Unit tersebut telah berkoordinasi dengan Perseroan.

Pengakhiran P3RK SBS

Perseroan sewaktu-waktu atas pertimbangan sendiri berhak untuk membatalkan pinjam pakai berdasarkan P3RK SBS 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, SBS 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 P3RK SBS, maka dari itu Para Pihak sepakat untuk mengesampingkan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di Indonesia.

Penyelesaian Perselisihan

Mengenai P3RK SBS ini dengan segala akibat dan pelaksanaannya, Para Pihak memilih tempat kediaman yang tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

Catatan:

1. Tujuan Perseroan meminjamkan ruangan kantor kepada SBS adalah untuk mendukung kegiatan usaha SBS sebagai pengelola gedung Springwood Residence
 2. Sifat hubungan afiliasi timbul karena Perseroan memiliki penyertaan saham pada SBS sebesar 99% (sembilan puluh sembilan persen).
4. **Perjanjian Pinjam Pakai antara Perseroan dengan TDS tertanggal 12 Oktober 2017 sebagaimana telah diubah dengan Addendum Pertama Perjanjian Pinjam Pakai tanggal 23 Februari 2021 ("P3RK TDS"), yang mengatur antara lain sebagai berikut:**

Para Pihak

- a. Perseroan; dan
- b. TDS.

secara Bersama-sama disebut sebagai "Para Pihak".

Objek P3RK TDS

Perseroan selaku Pemilik atas tanah dan bangunan yang terletak di APL Tower Lantai 10 Unit T9, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Grogol Petamburan, Jakarta Barat, DKI Jakarta (selanjutnya disebut “Lokasi Sewa”) bersedia untuk meminjamkan sebuah ruangan seluas 247,57 m² (dua ratus empat puluh lima koma lima puluh tujuh meter persegi), (selanjutnya disebut “Ruang Kantor”) kepada TDS.

Jangka Waktu P3RK TDS

P3RK TDS berlaku dengan jangka waktu terhitung sejak tanggal 12 Oktober 2017 sampai dengan 11 Oktober 2022 dan bisa diperpanjang atau dipercepat sesuai dengan perjanjian kedua belah pihak dengan pemberitahuan serta persetujuan secara tertulis dari Perseroan dalam waktu 1 (satu) bulan sebelum jangka waktu berakhir.

Nilai P3RK TDS

Perseroan membebaskan TDS dari segala biaya terkait pinjam pakai Ruang Kantor ini . selama TDS belum menjalankan kegiatan usahanya. Apabila TDS sudah menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan akan menagihkan biaya sewa yang akan dituangkan dalam Perjanjian Sewa Menyewa yang akan ditentukan di kemudian hari untuk menggantikan P3RK TD.

Hak dan Kewajiban TDS

- a. TDS berhak menggunakan Ruang Kantor sebagai kantor untuk menjalankan usahanya;
- b. Dalam hal TDS menggunakan line telepon, TDS wajib membayar biaya pemakaian telepon pada waktunya yang besarnya sesuai dengan rekening tagihan atas pemakaian TDS dan wajib menyerahkan bukti pembayarannya kepada Perseroan setelah jangka waktu peminjaman berakhir;
- c. TDS wajib mematuhi segala peraturan dan ketentuan yang mengatur mengenai usaha TDS termasuk tapi tidak terbatas mengenai perizinan yang harus dipenuhi baik dari Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah dan membayar segala pajak dan/atau retribusi lain sehubungan dengan dijalankannya usaha TDS;
- d. Selama Jangka Waktu P3RK TDS, TDS wajib menjaga dan memelihara Ruang Kantor yang dipinjamkan serta seluruh barang, pembatas, perlengkapan dan peralatan sehingga pada saat berakhirnya jangka waktu peminjaman dapat dikembalikan dalam keadaan terawat dan berfungsi baik; dan
- e. Dalam hal adanya kerusakan, kehilangan, hancurnya, tidak berfungsinya, atau keadaan lain yang menimbulkan ketidaknyamanan dalam penggunaan peralatan di Ruang Kantor karena pemakaian sehari-hari, TDS wajib menanggung dan memperbaiki semuanya itu sehingga dapat berfungsi kembali dengan baik.

Tanggung jawab Para Pihak

- a. Biaya sinking fund ditanggung oleh masing-masing Pihak secara proporsional berdasarkan presentase luasan kantor;
- b. Biaya listrik dan air dibayarkan oleh masing-masing Pihak dihitung sesuai jumlah orang dalam Kantor; dan
- c. Biaya-biaya lainnya sehubungan dengan pemakaian kantor akan dibayarkan Bersama secara proporsional sesuai dengan presentase luasan kantor.

Penyelesaian Perselisihan

Semua perselisihan yang timbul diantara Para Pihak mengenai P3RK TDS ini akan diselesaikan secara musyawarah. Apabila penyelesaian secara musyawarah tidak tercapai maka Para Pihak sepakat untuk memilih domisili hukum yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat.



Catatan:

1. Sifat hubungan afiliasi timbul karena Perseroan memiliki penyertaan saham pada TDS sebesar 85% (delapan puluh lima persen).
2. Tujuan Perseroan meminjamkan Objek P3RK TDS kepada TDS adalah sebagai ruang kantor TDS, namun sampai dengan tanggal dikeluarkannya Prospektus ini, TDS belum melakukan kegiatan operasional. Maka dari itu pada praktiknya Objek P3RK TDS belum digunakan oleh TDS.

5. Perjanjian Sewa Menyewa antara Perseroan dengan SBS tertanggal 23 Februari 2021 (“Perjanjian Sewa Menyewa Avanza”), yang mengatur antara lain:

Para Pihak

- a. Perseroan;
- b. SBS.

Ruang Lingkup dan Objek Perjanjian Sewa Menyewa Avanza

Perseroan dan SBS sepakat bahwa Perseroan sebagai pemilik atas 1 (satu) unit mobil Toyota Avanza yang bernomor polisi B 2419 BKE (“**Mobil**”) seperti yang tercantum dalam BPKB akan menyewakan Mobil tersebut kepada SBS.

Nilai Sewa Mobil

Biaya sewa atas Mobil dalam Perjanjian Sewa Menyewa Avanza adalah sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta Rupiah).

Jangka Waktu

Perjanjian Sewa Menyewa Avanza ini berlaku efektif terhitung mulai tanggal 23 Februari 2021 sampai dengan tanggal 15 Maret 2022.

Hak dan Kewajiban Para Pihak

- a. Perseroan berhak mendapatkan uang pembayaran biaya sewa atas SBS;
- b. SBS bertanggungjawab penuh untuk merawat dan menjaga keutuhan serta kebaikan kondisi Mobil dengan sebaik-baiknya atas biaya SBS sendiri;
- c. SBS wajib melakukan pembayaran biaya sewa atas Mobil;
- d. Apabila Perjanjian Sewa Menyewa Avanza berakhir, SBS wajib menyerahkan Kembali Mobil tersebut kepada Perseroan dalam keadaan jalan, terawat, dan kondisinya lengkap.

Jaminan terhadap SBS

Perseroan menjamin bahwa selama masa sewa berlangsung, SBS tidak akan mendapatkan tuntutan apapun juga dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas Mobil tersebut.

Pengakhiran Perjanjian Sewa Menyewa Avanza

Perjanjian Sewa Menyewa Avanza akan berakhir dengan sendirinya apabila dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam Perjanjian Sewa Menyewa Avanza ini tidak diperpanjang oleh Para Pihak.

Penyelesaian Perselisihan

- a. Apabila terjadi perselisihan selama masih berlakunya Perjanjian Sewa Menyewa Avanza ini, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut melalui jalan musyawarah mufakat;
- b. Apabila perselisihan secara musyawarah tersebut tidak dapat diselesaikan dalam kurun waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan di Kantor Pengadilan Tangerang.

Catatan:

Sifat hubungan afiliasi timbul karena Perseroan memiliki penyertaan saham pada SBS sebesar 99% (sembilan puluh sembilan persen).

6. Perjanjian Pengakuan Utang antara Perseroan dan TDS tertanggal 25 September 2020 (“Perjanjian Pengakuan Utang”), yang mengatur antara lain:

Para Pihak

- a. Perseroan; dan
- b. TDS.

secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”.

Objek Perjanjian Pengakuan Hutang

Hutang TDS kepada Perseroan sejumlah Rp. 100.000.000.000,- (seratus miliar Rupiah).

Catatan:

1. Objek Perjanjian Pengakuan Hutang timbul karena Perseroan membeli hak tagih Heriyanto kepada TDS dengan harga pengalihan sebesar Rp. 100.000.000.000,- (sertus miliar Rupiah) melalui Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) antara Heriyanto, Perseroan, dan TDS tertanggal 25 September 2020 yang telah dilunasi seluruhnya oleh Perseroan dengan konversi hutang menjadi kepemilikan 1.000.000.000 (satu miliar) saham Heriyanto dalam Perseroan melalui Akta No. 37/28 September 2020.
2. Berdasarkan Perjanjian Pengakuan Hutang antara Heriyanto dan TDS tanggal 26 Maret 2019 dan tanggal 27 Maret 2019, Heriyanto memberikan hutang kepada Perseroan yang seluruhnya berjumlah Rp. 100.000.000.000,- (sertus miliar Rupiah) untuk keberlangsungan kegiatan operasional TDS.

Jumlah Hutang Beserta Bunga

- a. TDS berhutang kepada Perseroan sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus miliar Rupiah);
- b. TDS wajib membayar bunga kepada Perseroan sebesar 8% (delapan persen) per tahun dari hutang pokok yang mulai dihitung pada tanggal 1 Januari 2021.

Jangka Waktu dan Pembayaran Hutang

- a. TDS akan membayar dan melunasi Hutang kepada Perseroan sehingga semua jumlah-jumlah yang terutang dibayar lunas seluruhnya selambat-lambatnya 5 (lima) tahun terhitung sejak Perjanjian Pengakuan Hutang ini dan dapat diperpanjang sesuai kesepakatan para pihak;
- b. Pembayaran atau pelunasan atas Hutang tersebut di atas akan dibayarkan kepada Perseroan dengan syarat dan ketentuan yang akan ditentukan secara bersama.

**Sanksi Keterlambatan Pembayaran**

Dalam hal Perseroan tetap tidak dapat menyelesaikan pembayaran utang sesuai dengan waktu yang telah ditentukan, maka Perseroan berhak untuk melakukan upaya hukum dalam bentuk apapun terhadap TDS sebagai upaya Perseroan untuk memperoleh pembayaran atas Utang.

Penyelesaian Perselisihan

- a. Setiap dan semua perselisihan yang timbul sebagai akibat dari pelaksanaan Perjanjian Pengakuan Hutang ini akan diselesaikan atas dasar musyawarah dan mufakat antara Para Pihak;
- b. Apabila perselisihan tersebut tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, maka Para Pihak sepakat untuk menyerahkan penyelesaiannya ke Pengadilan Negeri di Jakarta Barat.

Catatan:

1. Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 27 April 2021, tujuan Perseroan membeli hak tagih Heriyanto berdasarkan Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) antara Heriyanto, Perseroan, dan TDS tertanggal 25 September 2020 adalah untuk memperkuat modal Perseroan.
2. Sifat hubungan afiliasi timbul karena Perseroan memiliki penyertaan saham pada TDS sebesar 85% (delapan puluh lima persen).

h. Aset Tetap**BANGUNAN**

Perseroan memiliki dan menguasai Aset tetap berupa tanah dan/atau bangunan dengan total luas seluruhnya 160.335,57 m² atau 16,03 Ha dengan fungsi berbeda-beda, yaitu (i) kantor pusat Perseroan dan lainnya, (ii) lokasi Proyek Springwood Residence; (iii) lokasi proyek The Smith SOHO-Office; (iv) lokasi proyek pembangunan perumahan, dengan rincian sebagai berikut:

No	Kategori Penggunaan	Nama Dokumen/Lokasi	Pemegang Hak	Luas (m ²)	Catatan	Dasar Penguasaan
a.	Proyek Springwood Residence dan The Smith SOHO-Office	SHGB No. 1542/ Panunggangan	Perseroan	6.500	SHGB 1542/ Panunggangan sedang dibebankan hak tanggungan peringkat I dengan pemegang hak tanggungan yaitu PT Bank Pan Indonesia Tbk.	SHGB No. 1542/ Panunggangan.
b.	Proyek Springwood Residence dan The Smith SOHO-Office	SHGB No. 6733/Kunciran	Perseroan	4.000	SHGB No. 6733/ Kunciran diberikan hak tanggungan peringkat I dengan pemegang hak tanggungan yaitu PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.	SHGB No. 6733/ Kunciran.
c.	Kantor Pusat	SHMSRS No. 09468/10/Office yang terletak di Rumah Susun Komersial Campuran Central Park, Jl. Letjen S. Parman, Blok Office, Lt. 10 (XI) No. OT/10/T9	Perseroan	245,57	Satuan Rumah Susun Non-Hunian tersebut bebas dari penjaminan kepada institusi perbankan atau kepada pihak manapun. Hal ini juga dibuktikan dengan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 27 Mei 2021.	SHMSRS No. 09468/10/Office.



No	Kategori Penggunaan	Nama Dokumen/Lokasi	Pemegang Hak	Luas (m2)	Catatan	Dasar Penguasaan
d.	Kantor Perseroan Lainnya	PPJB No. 207 tanggal 5 Maret 2012 yang terletak di APL Tower yang berada di kawasan Podomoro City, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, DKI Jakarta Lantai 41, Unit OT/41/T7	PT Dynamic Success Globalindo	229	Satuan Rumah Susun Non-Hunian tersebut bebas dari penjaminan kepada institusi perbankan atau kepada pihak manapun. Hal ini juga dibuktikan dengan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 27 Mei 2021.	Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 89 tanggal 18 Desember 2020 sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Addendum Ketiga Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 107 tanggal 28 April 2021 dibuat di hadapan Suprianto, S.H., Notaris di Kota Tangerang antara PT Dynamic Success Globalindo sebagai Penjual dengan Perseroan sebagai Pembeli.
e.	Kantor Perseroan Lainnya	PPJB No. 206 tanggal 5 Maret 2012 yang terletak di APL Tower yang berada di kawasan Podomoro City, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, DKI Jakarta Lantai 41, Unit OT/41/T8	PT Dynamic Success Globalindo	199	Satuan Rumah Susun Non-Hunian tersebut bebas dari penjaminan kepada institusi perbankan atau kepada pihak manapun. Hal ini juga dibuktikan dengan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 27 Mei 2021.	Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 90 tanggal 18 Desember 2020 sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Addendum Ketiga Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 108 tanggal 28 April 2021, dibuat di hadapan Suprianto, S.H., Notaris di Kota Tangerang dengan PT Dynamic Success Globalindo sebagai Penjual dengan Perseroan sebagai Pembeli.
f.	Proyek Pembangunan Perumahan	14 tanah yang terletak di Kelurahan Tiban Lama, Kecamatan Sekupang, Kotamadya Batam, Provinsi Kepulauan Riau, dengan 14 SHGB sebagai berikut: 1. SHGB No. 898/Tiban Lama; 2. SHGB No. 899/Tiban Lama; 3. SHGB No. 900/Tiban Lama; 4. SHGB No. 901/Tiban Lama; 5. SHGB No. 902/Tiban Lama; 6. SHGB No. 903/Tiban Lama; 7. SHGB No. 904/Tiban Lama; 8. SHGB No. 905/Tiban Lama; 9. SHGB No. 906/Tiban Lama; 10. SHGB No. 907/Tiban Lama; 11. SHGB No. 908/Tiban Lama; 12. SHGB No. 909/Tiban Lama; 13. SHGB No. 910/Tiban Lama; 14. SHGB No. 911/Tiban Lama.	PT Sarijaya Batamsantoso	149.182	14 (empat belas) bidang tanah berdasarkan 14 (empat belas) SHGB di samping bebas dari penjaminan kepada institusi perbankan atau kepada pihak manapun. Hal ini juga dibuktikan dengan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 27 Mei 2021.	Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 88 tanggal 18 Desember 2020 sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Addendum Ketiga Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 109 tanggal 28 April 2021, yang dibuat di hadapan Suprianto, S.H., Notaris di Kota Tangerang, antara PT Sarijaya Batamsantoso selaku Penjual dengan Perseroan selaku Pembeli.



PENYERTAAN SAHAM

Pada tanggal diterbitkannya Prospektus ini, Perseroan memiliki penyertaan saham pada 2 (dua) Entitas Anak perusahaan, yang adalah sebagai berikut:

1. PT Sukses Bangun Sinergi ("**SBS**") sebanyak 495 (empat ratus sembilan puluh lima) saham atau sebanyak Rp. 495.000.000,- (empat ratus sembilan puluh lima juta Rupiah) yang merupakan 99% (sembilan puluh sembilan persen) dari modal ditempatkan disetor/disetor SBS; dan
2. PT Trinitas Dinamik Santoz ("**TDS**") sebanyak 4.250 (empat ribu dua ratus lima puluh) saham atau sebanyak Rp. 4.250.000.000,- (empat juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah) yang merupakan 85% (delapan puluh lima persen) dari modal ditempatkan disetor/disetor TDS.

Keterangan mengenai SBS dan TDS telah kami uraikan pada Bab IX Sub bab A No. 9 di Prospektus ini.

KENDARAAN BERMOTOR

Perseroan sampai dengan tanggal Prospektus ini memiliki 9 kendaraan bermotor, sebagai berikut:

No.	Nomor Polisi	Tipe Kendaraan	Merek	Nomor BPKB	Nomor Mesin	Asuransi
1.	B 2678 IF	New Avanza 1.3E	Toyota	L-08439493	ME49941	Ada
2.	B 2419 BKE	New Avanza 1.3E MT	Toyota	M-07669122	MRF100237	Ada
3.	B 1738 BJP	Fortuner 2.7SRZ.4x2AT	Toyota	M-13002705	2TRA159342	Ada
4.	B 2168 RFD	Fortuner 2.7SRZ.4x2AT	Toyota	N-00329592	2TRA174689	Ada
5.	B 2480 BIU	Confero 1.4 (4x2) MT	Wuling	P-07464276	L288KA0820522	Ada
6.	B 1899 BFX	HR-V RU1 1.5E CVT	Honda	M-07833541	L15Z61103808	Tidak
7.	B 1899 MA	Biante 2.OL 6 AT	Mazda	M-13235691	PE30882629	Tidak
8.	B 6038 VUJ	B38 AT	Yamaha	Q-00823617	E3R2E1937939	Tidak
9.	B 4392 BVT	B38 AT	Yamaha	P-04310234	E3RE1843623	Ada

HAK KEKAYAAN INTELEKTUAL

Perseroan sampai dengan tanggal Prospektus ini memiliki harta kekayaan intelektual berupa 3 (tiga) merek jasa yang tanda kepemilikannya berupa sertifikat merek yang telah didaftarkan oleh Perseroan dengan uraian sebagai berikut:

1. Nama Merek : The Smith Alam Sutera+Logo
 Nomor Permohonan Merek : J002017030174
 Nomor Penerimaan Merek : IDM000653230
 Tanggal Penerimaan Merek : 6 Juli 2017
 Masa Perlindungan Merek : 10 tahun sampai dengan 6 Juli 2027
 Kelas : 36
 Jenis Barang/Jasa : Pembiayaan sewa-beli; Pengumpulan sewa; Penagihan uangsewa; Penyelenggaraan penagihan; Sewa-gunatanah pertanian; Sewa-guna tanah dan bangunan pemukiman; Jual/beli/sewa tanah dan bangunan (Properti); Penilaian tanah dan bangunan pemukiman; Pialang tanah dan bangunan pemukiman; Jasa pengelolaan real estate dan properti; Pengelolaan tanah dan bangunan pemukiman; Pengelolaan apartemen; Pendirian apartemen; Jual-beli apartemen; Agen tanah dan bangunan pemukiman; Agen perumahan; Agen properti (apartemen); Agen tanah dan bangunan (Properti); Penyewaan apartemen; Penyewaan kantor (Real estate); Penyewaan flat; Biro akomodasi (apartemen); Pengelolaan rumah apartemen

Etiket Merek

:



2. Nama Merek : Springwood
Nomor Permohonan Merek : J002014022834
Nomor Penerimaan Merek : IDM000543400
Tanggal Penerimaan Merek : 21 Mei 2014
Masa Perlindungan Merek : 10 tahun sampai dengan 21 Mei 2024
Kelas : 36
Jenis Barang/Jasa : Pembiayaan sewa-beli; Pengumpulan sewa; Penagihan uangsewa; Penyelenggaraan penagihan; Sewa-gunatanah pertanian; Sewa-guna tanah dan bangunan pemukiman; Jual/beli/sewa tanah dan bangunan (Properti); Penilaian tanah dan bangunan pemukiman; Pialang tanah dan bangunan pemukiman; Jasa pengelolaan real estate dan properti; Pengelolaan tanah dan bangunan pemukiman; Pengelolaan apartemen; Pendirian apartemen; Jual-beli apartemen; Agen tanah dan bangunan pemukiman; Agen perumahan; Agen properti (apartemen); Agen tanah dan bangunan (Properti); Penyewaan apartemen; Penyewaan kantor (Real estate); Penyewaan flat; Biro akomodasi (apartemen); Pengelolaan rumah apartemen

Etiket Merek

:



3. Nama Merek : Trinitas Dinamik
Nomor Permohonan Merek : J002018019104
Nomor Penerimaan Merek : IDM000652155
Tanggal Penerimaan Merek : 18 April 2018
Masa Perlindungan Merek : 10 tahun sampai dengan 18 April 2028
Kelas : 36



Jenis Barang/Jasa : Pembiayaan sewa-beli;Pengumpulan sewa; Penagihan uangsewa;Penyelenggaraanpenagihan;Sewa-gunatanah pertanian; Sewa-guna tanah dan bangunan pemukiman; Jual/beli/sewa tanah dan bangunan (Properti); Penilaian tanah dan bangunan pemukiman; Pialang tanah dan bangunan pemukiman; Jasa pengelolaan real estate dan properti; Pengelolaan tanah dan bangunan pemukiman; Pengelolaan apartemen; Pendirian apartemen; Jual-beli apartemen; Agen tanah dan bangunan pemukiman; Agen perumahan;Agen properti (apartemen); Agen tanah dan bangunan (Properti); Penyewaan apartemen; Penyewaan kantor (Real estate); Penyewaan flat;Biro akomodasi (apartemen); Pengelolaan rumah apartemen

Etiket Merek :



TRINITI DINAMIK

Selain sertifikat merek, Perseroan memiliki harta kekayaan intelektual berupa merek jasa yang sedang dalam proses pendaftaran yang dibuktikan dengan Formulir Permohonan Pendaftaran Merek ke Direktorat Jenderal Kekayaan Intelektual tanggal 22 Juni 2017 dengan uraian sebagai berikut:

4. Nama Merek : The Smith Alam Sutera+Logo
Nomor Permohonan Merek : J002017030171
Tanggal Pengajuan Merek : 22 Juni 2017
Status : Untuk didaftar
Kelas : 43
Jenis Barang/Jasa : Restoran; Restoran swalayan; Kafe; Jasa bar; Kantin; Tempat makan yang menghadirkan kudapan; Jasa untuk menyediakan makanan dan minuman; Katering makanan dan minuman.

Etiket Merek :





i. Asuransi

Perseroan telah memiliki asuransi-asuransi sebagai berikut:

1. ASURANSI PROPERTI ALL RISK

a. Asuransi ACA dan PT Asuransi Multi Artha Guna

1) No. Polis	: 200010620050000011, 200010320050000028, 200090320040000037, 200100120040000037, 200010720040000011
Nama Tertanggung	: Perseroan
Masa pertanggungan	: 15 Maret 2020 s/d 15 Maret 2022
Jenis Asuransi/Coverage	: Property All Risk: - gempa bumi, erupsi gunung berapi, dan tsunami; - riot, strike, malicious damage & civil commotion; - public liability; dan - machinery breakdown
Penjamin/Underwrite	: PT Asuransi Central Asia & PT Asuransi Multi Artha Guna
Objek Pertanggungan	: Springwood Residence, Jl. Kyai Maja No. 1, Panunggan Pinang, Kota Tangerang, Banten
Nilai Pertanggungan	: Rp. 550.000.000.000,-

b. Indosurance Broker

No. Polis	: 20184000080000
Nama Tertanggung	: Perseroan
Masa pertanggungan	: 1 Maret 2018 s/d 30 Juni 2021
Jenis Asuransi/Coverage	: Contractor's All Risk
Penjamin/Underwriter	: • PT Asuransi Samsung Tugu • PT KB Insurance Indonesia • PT AS Harta Aman Pratama Tbk • PT Malacca Trust Wuwungan Insurance • PT Asuransi Astra Buana
Objek Pertanggungan	: The Smith, Jl. Jalur Sutera Timur, Kunciran, Tangerang
Nilai Pertanggungan	: Rp. 531.733.181.615,-

2. ASURANSI KENDARAAN BERMOTOR

a. Asuransi Intra Asia – Kendaraan Bermotor

1) B 2678 IF

No. Polis	: IP3002012004242
Nama Tertanggung	: Perseroan
Masa pertanggungan	: 30 Oktober 2020 s/d 30 Oktober 2021
Jenis Asuransi	: Asuransi Kendaraan Bermotor
Merek dan Jenis Kendaraan	: Toyota New Avanza 1.3 E MT/Minibus
Jumlah pertanggungan	: Rp. 126.000.000,-
Tanggung Jawab Hukum Pihak Ketiga	: Rp. 10.000.000,-
Risiko Sendiri	: • comprehensive/CTL/ATL Rp. 300.000,-/kejadian; • 10% dari klaim minimal Rp. 500.000,-/kejadian karena banjir dan angin topan; dan • 10% dari klaim minimal Rp. 500.000,-/kejadian karena huru hara dan kerusakan.

**2) B 2419 BKE**

Polis Induk	: 3602102103148
Nama Tertanggung	: Perseroan
Masa pertanggungan	: 31 Mei 2021 s/d 31 Mei 2022
Jenis Asuransi	: Asuransi Kendaraan Bermotor
Merek dan Jenis Kendaraan	: Toyota Avanza 1.3 E MT/Minibus
Jumlah pertanggungan	: Rp. 130.000.000,-
Tanggung Jawab Hukum	: Rp. 10.000.000,-
Pihak Ketiga	
Risiko Sendiri	: comprehensive Rp. 300.000,-/kejadian; 10% dari klaim minimal Rp. 500.000,-/kejadian karena gempa bumi, tsunami dan/atau letusan gunung berapi; 10% dari klaim minimal Rp. 500.000,-/kejadian karena angin topan, badai, hujan es, banjir dan tanah longsor; dan • 10% dari klaim minimal Rp. 500.000,-/kejadian karena huru hara dan kerusakan.

Catatan: Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 27 April 2021, Perseroan akan melakukan perpanjangan asuransi terhadap kendaraan dengan nomor polisi B 2419 BKE yang direncanakan akan dilakukan pada akhir bulan Mei 2021.

b. Asuransi Raksa Pratikar – Kendaraan Bermotor**B 2480 BIU**

No. Polis Induk	: 01-M-00001-001-11-2008
No. Sertifikat	: 01-M-00170-000-03-2020
Nama Tertanggung	: Perseroan
Masa pertanggungan	: 28 Januari 2020 s/d 28 Januari 2024
Jenis Asuransi	: Asuransi Kendaraan Bermotor
Merek dan Jenis Kendaraan	: Wuling Confero 1.5/Minibus
Jumlah pertanggungan	: Rp. 130.000.000,-/tahun
Risiko Sendiri	: Rp. 300.000,-/kejadian
Kondisi Pertanggungan	: Comprehensive

c. Asuransi Astra Buana – Kendaraan Bermotor**B 2168 RFD**

Polis Induk	: 2082498195
Nama Tertanggung	: Perseroan
Masa pertanggungan	: 11 November 2020 s/d 11 November 2021
Jenis Asuransi	: Asuransi Kendaraan Bermotor
Merek dan Jenis Kendaraan	: Toyota Fortuner All New 2.7 SRZ AT/ SUV
Jumlah pertanggungan	: Rp. 337.250.000,-
Tanggung Jawab Hukum	: Rp. 10.000.000,-
Pihak Ketiga	

- Risiko Sendiri :
- Comprehensive – Rp. 7.588.125,-
(11 November 2020 – 11 November 2021);
 - Banjir – Rp. 337.250,-
(11 November 2020 – 11 November 2021);
 - Gempa Bumi – Rp. 421.562,50
(11 November 2020 – 11 November 2021);
 - Huru-Hara – Rp. 252.937,50
(11 November 2020 – 11 November 2021); dan
 - TJH Pihak III – Rp. 100.000,-
(11 November 2020 – 11 November 2021).

d. Asuransi Jasindo – Kendaraan Bermotor

B 4392 BVT

No. Polis Induk	:206.605.200.20.00106/000/000
No. Sertifikat	:Perseroan
Nama Tertanggung	:22 Juli 2020 s/d 22 Juli 2021
Masa pertanggungan	:Asuransi Kendaraan Bermotor Roda Dua
Jenis Asuransi	:Yamaha B3B AT-Sepeda Motor
Merek dan Jenis Kendaraan	:Rp. 14.000.000,-
Jumlah pertanggungan	:CTL Rp. 150.000,-
Risiko Sendiri	:ATL 5% dari UP

e. Asuransi MAG – Kendaraan Bermotor

B 1738 BJP

Polis Induk	: 36020120034245
Nama Tertanggung	: Perseroan
Masa pertanggungan	: 11 November 2020 s/d 11 November 2021
Jenis Asuransi	: Asuransi Kendaraan Bermotor
Merek dan Jenis Kendaraan	: Toyota/All New Fortuner/2.7 SRZ AT/ SUV
Jumlah pertanggungan	: Rp. 401.000.000,-
Tanggung Jawab Hukum Pihak Ketiga	: Rp. 10.000.000,-
Risiko Sendiri	: • Kerusakan sebagian/partial loss: Rp. 300.000,-/kejadian; • Kerugian total baik karena pencurian atau kecelakaan: Rp. 300.000,-/kejadian; • Angin topan, badai, hujan es, banjir dan atau tanah longsor: 10% dari nilai klaim yang disetujui, minimum Rp. 500.000,-/kejadian; • Huru-hara dan kerusakan: 10% dari nilai klaim yang disetujui, minimum Rp. 500.000,-/kejadian.

Perseroan berkeyakinan bahwa asuransi-asuransi Perseroan tersebut adalah memadai untuk mengganti obyek yang diasuransikan atau menutup risiko yang dipertanggungkan Perseroan serta tidak berada dalam keadaan cidera janji (*default*) dan tidak pernah memperoleh peringatan dan/atau teguran sehubungan dengan polis atau bagian dari polis asuransi yang ditutup oleh Perseroan sebagaimana diungkapkan di atas.

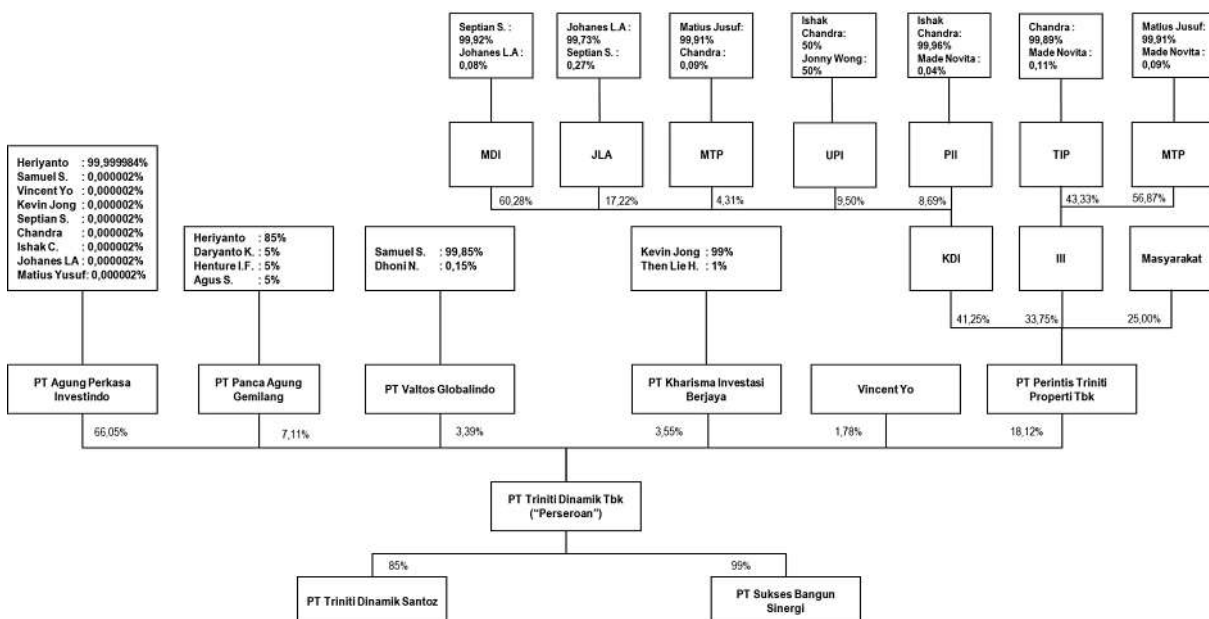


Ketentuan Hukum, Kebijakan Pemerintah atau Permasalahan di Bidang Lingkungan Hidup

Kegiatan Perseroan yang berhubungan dengan bidang pembangunan Gedung termasuk ke dalam kegiatan usaha yang wajib memiliki dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UKL-UPL) oleh karena itu Perseroan tunduk pada Undang-Undang No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup serta peraturan pelaksanaannya di mana Perseroan diwajibkan untuk memiliki Izin Lingkungan. Sampai dengan saat ini Perseroan belum pernah diberikan sanksi untuk membayar atas pelanggaran lingkungan hidup dalam menjalankan kegiatan usahanya. Perseroan selalu bertanggung jawab dalam memastikan kepatuhan terhadap peraturan-peraturan sehubungan dengan perizinan lingkungan dan akan terus berupaya untuk mengurangi dampak lingkungan yang berpengaruh buruk terhadap lingkungan sekitar.

2. Struktur Kepemilikan Perseroan

Berikut ini adalah struktur kepemilikan Perseroan dari pemegang saham *ultimate* hingga kepemilikan individu:



Keterangan Singkatan:

KDI : PT Kunci Daud Indonesia
 III : PT Intan Investama Internasional
 MDI : PT Mahkota Daud Indonesia
 JLA : PT Juara Lintas Artha
 MTP : PT Matahari Terbit Properti
 UPI : PT Universal Parama Invesindo
 PII : PT Parama Inti Investindo
 TIP : PT Trinita Indo Perkasa

Pihak pengendali dan *Ultimate Beneficiary Owner* (UBO) dari Perseroan adalah Heriyanto.

Perseroan menentukan pemilik manfaat akhir berdasarkan Pasal 4 ayat (1) 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 ("**Perpres No. 13/2018**").

Pada tanggal 16 Oktober 2020, Perseroan telah melaporkan pemilik manfaat akhir Perseroan kepada Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, dimana pihak yang bertindak sebagai pengendali dan pemilik manfaat akhir dari Perseroan adalah Heriyanto melalui kepemilikan saham sebesar 99,99% di PT Agung Perkasa Investindo, yang mana merupakan pemilik 66,1% pada Perseroan dan kepemilikan saham sebesar 85% di PT. Panca Agung Gemilang,

yang mana merupakan pemilik 7,1% pada Perseroan sebagaimana 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.

3. Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta No. 45/23 Desember 2020 susunan pengurusan Perseroan pada tanggal Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	:	Heriyanto
Komisaris	:	Kevin Jong
Komisaris	:	Johanes L Andayaprana
Komisaris Independen	:	Hari Ganie

Komisaris Independen	:	Paulus Totok Lusida

Direksi

Direktur Utama	:	Samuel Stepanus
Direktur	:	Chandra
Direktur	:	Septian Starlin

Pengangkatan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan Peraturan OJKNo.33/2014.

Berdasarkan Akta No. 45/23 Desember 2020, masa jabatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan adalah 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal keputusan sampai dengan ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan untuk tahun buku 2024 yang akan diselenggarakan pada tahun 2025.

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

Dewan Komisaris:



Heriyanto – Komisaris Utama

Warga Negara Indonesia, 40 tahun.

Memperoleh gelar sarjana komputer bidang *computer science* dari Universitas Bina Nusantara tahun 2002 dan Magister Manajemen *Finance* dari Universitas Tarumanagara tahun 2004.

Memulai karir dengan menjadi *Chief Executive Officer* di PT Dynamic Success Globalindo sejak tahun 2008 sampai sekarang. Lalu pada tahun 2013 menjabat sebagai Presiden Komisaris PT Casagro Dinamik Agri serta sebagai Direktur di PT Dinamik Sukses Artaboga sampai dengan saat ini. Pada tahun 2017, diberi kepercayaan untuk menjabat sebagai Presiden Komisaris dari PT Pinteraktif Dinamik Akademi dan sebagai *Chief Executive Officer* dari PT Dinamik Sukses Investama sampai sekarang. Lebih lanjut pada tahun 2018, menjabat sebagai Presiden Komisaris PT Dinamik Syahdana Media dan pada tahun berikutnya dipercaya menjadi *Chief Executive Officer* PT Sumo Dinamik Sinergi sampai saat ini. Sejak tahun 2013 dipercaya untuk memegang jabatan sebagai Komisaris Utama Perseroan.

**Kevin Jong – Komisaris**

Warga Negara Indonesia, 32 tahun.

Memperoleh gelar *Bachelor of Mechanical Engineering* (Hons) Fakultas Teknik, Universitas Nottingham, Malaysia pada tahun 2010.

Mengawali karir sebagai Direktur PT Harapan Group Sukses sejak tahun 2020, Direktur Operasional PT Harapan Duta Pertiwi pada tahun 2010 sampai dengan tahun 2012, kemudian dipercaya untuk menjabat sebagai Direktur Utama PT Harapan Duta Pertiwi pada tahun 2012 hingga sekarang. Telah menjabat sebagai Komisaris Perseroan sejak tahun 2014.

**Johanes L Andayaprana – Komisaris**

Warga Negara Indonesia, 48 tahun.

Memulai karier di Alfamart Group di tahun 1999 sebagai *General Manager* sampai dengan tahun 2003 dan dilanjutkan dengan menjadi *Regional Manager* di HM Sampoerna di tahun yang sama sampai dengan tahun 2007. Melanjutkan karier di PT Perintis Trinitas Properti sebagai Komisaris sejak tahun 2010 hingga tahun 2017. Lalu pada tahun 2013 dipercaya menjadi Direktur PT Trinitas Pilar Gemilang dan PT Kunci Daud Indonesia hingga saat ini. Selain itu juga menjabat sebagai Komisaris di PT Sirius Terang Cemerlang pada tahun 2015 hingga sekarang. Pada tahun 2017 hingga sekarang, memegang jabatan sebagai Komisaris PT Trinitas Menara Gading, serta menjabat sebagai Komisaris PT Puri Trinitas Batam sejak tahun 2018 hingga kini. Dipercaya untuk memegang jabatan sebagai Komisaris Perseroan sejak tahun 2020.

**Hari Ganie – Komisaris Independen**

Warga Negara Indonesia, 59 tahun.

Memperoleh gelar sarjana teknik dari Departemen Teknik Planologi, Institut Teknologi Bandung tahun 1985 dan memperoleh gelar Magister Management, Sekolah Tinggi Manajemen PPM (PPM Business School) tahun 2000.

Memulai karir di tahun 1985 – 1988 sebagai Manager PT Perentjana Djaja, lalu dilanjutkan sebagai Manager PT Pangripta Multi Konsultan pada tahun 1988 hingga tahun 1994. Pada tahun 1992 sampai dengan 1996 dipercaya sebagai Direktur PT Pryaga Mitra Konsultan dan pada tahun 1995 menjabat sebagai General Manager PT Bukit Jonggol Asri hingga tahun 2001. Selanjutnya pada tahun 2002 hingga tahun 2009 menjabat sebagai Direktur PT Bukit Sentul Tbk/ PT Sentul City Tbk. lalu menjadi Direktur PT Bukit Jonggol Asri pada tahun 2010 hingga tahun 2013. Kemudian pada tahun 2017 – 2019 dipercaya sebagai Komisaris PT Cahaya Sakti Investindo Sukses Tbk. lalu pada tahun 2019 menjabat sebagai Komisaris PT Urban Plus Consultant hingga saat ini. Lalu dipercaya menjadi Komisaris Independen Perseroan sejak tahun 2020.

**Paulus Totok Lusida – Komisaris Independen**

Warga Negara Indonesia, 56 tahun.

Memperoleh gelar sarjana farmasi dari Universitas Airlangga tahun 1989 dan melanjutkan Pendidikan Profesi Apoteker tahun 1990.

Memulai karir sebagai Direktur Utama PT. Lab Medika Sejahtera dan Komisaris Lab Medis Utama “Pacar” Surabaya sejak tahun 1992 hingga sekarang. Selain itu juga aktif menjabat di beberapa perusahaan hingga sekarang, yang antara lain: sebagai Direktur Utama PT Mitra Gemilang Makmur dari tahun 1996, sebagai Direktur Utama PT Mitra Griya Makmur sejak tahun 2001, Komisaris Utama PT Mitra Gemilang Jaya Makmur di tahun 2003, Komisaris Utama PT Bangun Mitra Persada sejak tahun 2005, Komisaris Utama PT Surya Mitra Makmur Abadi sejak tahun 2010, Direktur Utama PT Graha Mitra Gemilang dan Komisaris PT Lusida Mitra Makmur, keduanya sejak tahun 2010, lalu menjadi Komisaris Utama PT Lusida Graha Makmur di tahun 2015, Komisaris PT Lusida Jaya Makmur dan Komisaris PT Narotama Tata Internasional sejak tahun 2017. Bergabung dengan Perseroan untuk menjabat sebagai Komisaris Independen sejak tahun 2020.

Beliau juga aktif terlibat dalam berbagai organisasi di antaranya adalah sebagai Wakil Bendahara Ikatan Alumni UNAIR Pusat, Sekretaris Umum DPD REI Jawa Timur 2011-2014, Ketua DPP REI Jawa Timur 2014-2016, Sekretaris Jendral DPP REI Jawa Timur 2016-2019 dan yang terbaru adalah sebagai Ketua Umum DPP REI 2019-2022.

Direksi:**Samuel Stepanus – Direktur Utama**

Warga Negara Indonesia, 47 tahun.

Memperoleh gelar Bachelor of Commerce dari University of Adelaide, Australia pada tahun 1996.

Mengawali karir sebagai Wakil Direktur PT Ateja Tritunggal Corporation pada tahun 2005 hingga 2012. Lalu pada tahun 2011 menjabat sebagai Presiden Direktur PT Valtos Globalindo hingga sekarang. Pada tahun 2017 memegang jabatan sebagai Presiden Direktur PT Indomebel dan Presiden Direktur PT Trinitas Dinamik Santoz hingga sekarang. Lalu pada tahun 2019 dipercaya menjadi Presiden Direktur PT Sukses Bangun Sinergi hingga saat ini. Beliau menjabat sebagai Presiden Direktur Perseroan sejak tahun 2013.

Beliau aktif terlibat dalam organisasi dan menjabat sebagai Wakil Bendahara Real Estate Indonesia (REI) periode 2017-2019, kemudian sebagai Ketua Bendahara Umum Real Estate Indonesia (REI) periode 2020-2022. Beliau juga aktif dalam organisasi internasional yang berhubungan dengan real estate. Saat ini beliau menjabat sebagai *Vice President International Committee* di Wold FIABCI dan sebagai *Vice President of FIABCI Indonesia* periode 2020-2022.

**Chandra - Direktur**

Warga Negara Indonesia, 33 tahun.

Memulai karir sebagai sebagai Direktur di PT Sirius Terang Cemerlang sejak tahun 2015, lalu pada tahun yang sama juga dipercaya untuk menjabat sebagai Direktur PT Intan Investama Internasional hingga sekarang. Pada tahun 2016, dipercaya untuk menjabat sebagai Komisaris PT Triniti Menara Serpong dan juga sebagai Direktur PT Triniti Pilar Gemilang hingga sekarang. Lebih lanjut di tahun 2017, memegang jabatan sebagai Komisaris di PT Triniti Dinamik Santoz hingga sekarang. Bergabung dengan Perseroan sejak tahun 2014 dan dipercaya untuk menjadi Direktur perseroan hingga saat ini.

**Septian Starlin - Direktur**

Warga Negara Indonesia, 44 tahun.

Memperoleh gelar *Bachelor Degree* dari *Global Institute Commerce of Industry*, Batam – Indonesia.

Memulai karirnya di tahun 1999 dengan menjadi Direktur di PT Multi Starlindo Utama hingga tahun 2003. Dilanjutkan dengan menjadi Presiden Direktur PT Group Sukses Internesia di tahun 2003 hingga 2009. Hingga sekarang, Beliau juga masih aktif menjabat di beberapa perusahaan antara lain PT Triniti Pilar Gemilang sebagai Komisaris dan sebagai Direktur Utama PT Kunci Daud Indonesia sejak tahun 2013, lalu di tahun 2015 dipercaya menjadi Direktur Utama PT Sirius Terang Cemerlang, Direktur di PT Triniti Menara Serpong sejak tahun 2016, menjadi Direktur PT Triniti Menara Gading dan Komisaris Utama PT Triniti Dinamik Santoz sejak tahun 2017, lalu menjabat sebagai Komisaris PT Puri Triniti Batam di tahun 2018 dan menjadi Komisaris Utama PT Perintis Triniti Properti Tbk (Triniti Land) sejak tahun 2019. Telah bergabung dengan Perseroan sebagai Direktur sejak tahun 2013.

Hubungan Kekeluargaan Di Antara Anggota Direksi, Anggota Dewan Komisaris, dan Pemegang Saham Perseroan

Tidak terdapat hubungan hubungan kekeluargaan di antara anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, dan pemegang saham Perseroan.

4. Tata Kelola Perseroan

Perseroan menetapkan prinsip *Good Corporate Governance* (GCG) dalam rangka menjaga kepentingan pemangku kepentingan dan meningkatkan nilai bagi para pemegang saham sesuai dengan Peraturan OJK No. 21/2015. Sehubungan dengan penerapan prinsip tersebut, Perseroan telah memiliki Sekretaris Perusahaan, Unit Audit Internal, Komite Audit, serta telah menunjuk Komisaris Independen.

Dengan diterapkannya prinsip GCG, Perseroan memiliki tujuan sebagai berikut:

- Mengatur hubungan antar pemangku kepentingan.
- Menjalankan usaha yang transparan, patuh pada peraturan, dan beretika bisnis yang baik.
- Peningkatan manajemen risiko.
- Peningkatan daya saing dan kemampuan Perseroan dalam menghadapi perubahan industri yang sangat dinamis.
- Mencegah terjadinya penyimpangan dalam pengelolaan Perseroan.

Dewan Komisaris

Selama 1 (satu) tahun terakhir Dewan Komisaris telah melakukan fungsinya selaku organ pengawas Perseroan sesuai dengan Peraturan OJK No. 33/2014 dan dengan tetap memperhatikan ketentuan UUPT. Dalam 1 (satu) tahun terakhir, Dewan Komisaris telah melakukan fungsi pengawasan terhadap Direksi. Selama tahun 2019, Dewan Komisaris telah melaksanakan rapat sebanyak 4 (empat) kali yang seluruhnya dihadiri secara lengkap oleh Dewan Komisaris. Sepanjang tahun 2018, Dewan Komisaris telah melaksanakan tugas-tugasnya, mencakup pengadaan rapat terkait pembahasan persoalan yang berhubungan dengan manajemen Perseroan dan mengevaluasi kinerja Perseroan. Selain itu Dewan Komisaris merekomendasikan pelaksanaan prinsip-prinsip *Good Corporate Governance* dengan baik, upaya untuk mencari peluang baru dalam perluasan usaha Perseroan, dan memanfaatkan kemajuan perkembangan teknologi.

Tugas, wewenang, dan tanggung jawab Dewan Komisaris adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan pengawasan dan bertanggung jawab atas pengawasan terhadap kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, dan memberi nasihat kepada Direksi
- b. Menyelenggarakan RUPS sesuai dengan kewenangannya;
- c. Melaksanakan tugas dan tanggung jawab dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian;
- d. Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya, membentuk Komite Audit, dan dapat membentuk komite lainnya;
- e. Melaksanakan fungsi nominasi dan remunerasi;
- f. Melakukan evaluasi terhadap kinerja komite yang membantu pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya setiap akhir tahun buku.

Untuk kedepannya, Dewan Komisaris termasuk Komisaris Independen akan terus melaksanakan dan mengembangkan tugas-tugasnya selaku organ pengawas Perseroan sebagaimana tercantum diatas dan dengan tetap memperhatikan ketentuan UUPT, Peraturan OJK No. 33/2014, dan peraturan-peraturan terkait lainnya.

Direksi

Selama tahun 2019, Direksi Perseroan telah melaksanakan rapat sebanyak 12 (dua belas) kali yang seluruhnya dihadiri secara lengkap oleh Direksi. Dalam rangka meningkatkan kompetensi Direktur Perusahaan, Perseroan membuka peluang seluas-luasnya untuk Direksi mengikuti beragam program pelatihan, di antaranya pelatihan Tata Kelola Perusahaan yang baik.

Tugas, tanggung jawab, dan wewenang Direksi adalah sebagai berikut:

- a. Menjalankan dan bertanggung jawab atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan;
- b. Menyelenggarakan RUPS;
- c. Melaksanakan tugas dan tanggung jawab dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian;
- d. Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawab, Direksi dapat membentuk komite;
- e. Melakukan evaluasi terhadap kinerja komite yang dibentuknya setiap akhir tahun buku (jika ada).

Untuk kedepannya, Direksi akan terus melaksanakan dan mengembangkan tugas-tugasnya selaku organ pengurus Perseroan sesuai dengan tercantum diatas dan dengan tetap memperhatikan ketentuan UUPT, Peraturan OJK No. 33/2014 dan peraturan-peraturan terkait lainnya.

Setelah menjadi perusahaan terbuka, dalam rangka Peningkatan kompetensi Direksi, Perseroan akan mengikutsertakan Direksi dalam seminar/*workshop* yang diadakan oleh berbagai institusi yang kompeten termasuk di antaranya yang diadakan oleh OJK maupun BEI.



Remunerasi

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan menerima gaji dan/atau tunjangan yang jumlah/besarnya ditetapkan oleh RUPS. Khusus untuk gaji dan/atau tunjangan yang diterima Direksi Perseroan, kewenangan tersebut dapat didelegasikan atau dilimpahkan oleh RUPS kepada Dewan Komisaris.

Total gaji dan tunjangan seluruh Dewan Komisaris Perseroan untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 adalah Rp 320.000.000 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 adalah sebesar Rp 560.000.000,- (lima ratus enam puluh juta rupiah), Rp 480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah) , Rp 0,-

Total gaji dan tunjangan seluruh Direksi Perseroan untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 adalah sebesar Rp 2.235.000.000,- (dua miliar dua ratus tiga puluh lima juta rupiah dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 adalah sebesar Rp 3.244.145.776,- (tiga miliar dua ratus empat puluh empat juta seratus empat puluh lima ribu tujuh ratus tujuh puluh enam rupiah), Rp 2.940.000.000,- (dua miliar Sembilan ratus empat puluh juta rupiah), Rp 1.598.493.020,- (satu miliar lima ratus sembilan puluh delapan juta empat ratus sembilan puluh tiga ribu dua puluh rupiah).

Sekretaris Perusahaan (Corporate Secretary)

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 35/2014 dan berdasarkan Surat Keputusan No. 003-Dir/TD/XII/2020 tanggal 23 Desember 2020, Perseroan telah menunjuk Filly Valentia, sebagai Sekretaris Perusahaan Perseroan. Fungsi dan/atau tanggung jawab Sekretaris Perusahaan sebagaimana diatur dalam POJK No. 35/POJK.04/2014 antara lain sebagai berikut:

- a. Mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
- b. Memberikan masukan kepada Direksi dan Dewan Komisaris atau Perseroan untuk mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal;
- c. Membantu Direksi dan Dewan Komisaris dalam pelaksanaan tata kelola Perseroan yang meliputi:
 - Keterbukaan informasi kepada masyarakat, termasuk ketersediaan informasi pada Situs Web Perseroan;
 - Penyampaian laporan kepada OJK tepat waktu;
 - Penyelenggaraan dan dokumentasi RUPS;
 - Penyelenggaraan dan dokumentasi rapat Direksi dan/atau Dewan Komisaris; dan
 - Pelaksanaan program orientasi terhadap Perseroan bagi Direksi dan/atau Dewan Komisaris.
- d. Sebagai penghubung antara Perseroan dengan pemegang saham Perseroan, OJK, dan pemangku kepentingan lainnya.

Keterangan mengenai Sekretaris Perusahaan Perseroan:

Alamat	: APL Tower Unit T9. Jalan Letjen S Parman Kavling 28 Jakarta Barat 11470
Telepon	: 021-29201133
Alamat Email	: corsec@trinitidinamik.com

Nama Sekretaris Perusahaan : Filly Valentia

- Warga Negara Indonesia
- Usia 26 tahun
- Riwayat Pendidikan:
 - 2011 – 2015 : S1 Institut Bisnis IT&B
- Pengalaman kerja:
 - 2011 – 2014 : Teller PT Bank OCBC NISP Tbk
 - 2014 – 2015 : Relationship Officer PT Bank OCBC NISP Tbk
 - 2016 – 2020 : Spv. Collection PT Trinitas Dinamik
 - 2020 – Sekarang : Wakil Direktur PT Sukses Bangun Sinergi
 - 2020 – Sekarang : Sekretaris Perusahaan Perseroan

Komite Audit

Guna memenuhi ketentuan Peraturan OJK No. 55/2015, dengan ini Perseroan memutuskan untuk membentuk Komite Audit Perseroan berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perseroan No. 001/Dekom/TD/II/2021 tanggal 15 Januari 2021 tentang Pembentukan Komite Audit, dengan susunan anggota Komite Audit sebagai berikut:

- Ketua : Paulus Totok Lusida
Anggota : Yohanes Eddy Christianto
Anggota : Hari Ganie

Keterangan mengenai Paulus Totok Lusida dan Hari Ganie, masing-masing secara berturut-turut selaku Ketua Komite Audit dan Anggota Komite Audit adalah sebagaimana telah disampaikan pada keterangan Dewan Komisaris.

Nama Anggota Komite Audit : Yohanes Eddy Christianto

- Warga Negara Indonesia
- Usia 58 tahun
- Riwayat Pendidikan:
 - Menyelesaikan gelar Doctor of Philosophy – International Institute of Arts & Technology , IATA – USA
 - Menyelesaikan Gelar Magister Business Administration di Golden Gate University, San Fransisco, USA
- Pengalaman kerja:
 - 1986 – 1996 : PT Bank NISP sebagai Sebagai Senior Manager – Kepala Divisi Pengembangan dan Pemasaran
 - 1991 – 1994 : PT Bank NISP sebagai Internal Auditor
 - 1996 – 2011 : PT Anugrah Bintang Cemerlang sebagai CEO
 - 2005 – 2007 : PT Sari Keramik Indonesia sebagai Advisor
 - 2010 – 2014 : Global Nusantara International School sebagai Senior Advisor
 - 2012 – sekarang : Holy Spirit Ministries Indonesia sebagai Founder & Chairman

Bahwa Perseroan telah memiliki Piagam Komite Audit tertanggal 15 Januari 2021.

Adapun uraian tugas dan tanggung jawab Komite Audit sebagaimana tertuang dalam Piagam Komite Audit adalah sebagai berikut:

Komite Audit bertindak secara independen dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya, meliputi:

- a. 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;
- b. Melakukan penelaahan atas ketaatan terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan kegiatan usaha Perseroan;



- c. Memberikan pendapat independen dalam hal terjadi perbedaan pendapat antara manajemen dan akuntan atas jasa yang diberikannya;
- d. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai penunjukan akuntan yang didasarkan pada independensi, ruang lingkup penugasan, dan imbalan jasa;
- e. Melakukan penelaahan atas pelaksanaan pemeriksaan oleh auditor internal dan mengawasi pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi atas temuan auditor internal.
- f. Melakukan penelaahan terhadap aktivitas pelaksanaan manajemen risiko yang dilakukan oleh Direksi, jika Perseroan tidak memiliki fungsi pemantauan risiko di bawah Dewan Komisaris;
- g. Menelaah pengaduan yang berkaitan dengan proses akuntansi dan pelaporan keuangan Perseroan;
- h. Melakukan penelaahan terhadap kecukupan pemeriksaan yang dilakukan oleh akuntan publik untuk memastikan semua risiko yang penting telah dipertimbangkan;
- i. Menelaah dan memberikan saran kepada Dewan Komisaris terkait dengan adanya potensi benturan kepentingan Perseroan;
- j. Bertanggung jawab kepada Dewan Komisaris atas pelaksanaan tugas yang ditentukan;
- k. Membuat laporan kepada Dewan Komisaris atas setiap penugasan yang diberikan;
- l. Menjaga kerahasiaan dokumen, data, dan informasi Perseroan;
- m. Mengawasi hubungan dengan akuntan publik, mengadakan rapat/pembahasan dengan akuntan publik;
- n. Membuat, mengkaji, dan memperbaharui pedoman Komite Audit bila perlu;
- o. Melakukan penilaian dan mengkonfirmasi bahwa semua tanggung jawab tertera dalam Pedoman 16) Komite Audit telah dilaksanakan;
- p. Memberikan pendapat independen apabila terjadi perbedaan pendapat antara manajemen dan Akuntan atas jasa yang diberikan;
- q. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai penunjukan Akuntan, didasarkan pada independensi, ruang lingkup penugasan, dan fee; Melakukan penelaahan terhadap aktivitas pelaksanaan manajemen risiko yang dilakukan oleh Direksi, jika Perseroan tidak memiliki fungsi pemantau risiko dibawah Dewan Komisaris; dan
- r. Menelaah dan memberikan saran kepada Dewan Komisaris terkait potensi benturan Perseroan.

Adapun uraian wewenang Komite Audit sebagaimana tertera dalam Piagam Komite Audit adalah sebagai berikut:

- a. Mengakses dokumen, data dan informasi Perseroan tentang karyawan, dana, aset dan sumber daya Perseroan yang diperlukan;
- b. Berkomunikasi langsung dengan karyawan, termasuk Direksi dan pihak yang menjalankan fungsi audit internal, manajemen risiko, dan Akuntan terkait tugas dan tanggung jawab Komite Audit;
- c. Melibatkan pihak independen di luar anggota Komite Audit yang diperlukan untuk membantu pelaksanaan tugasnya (jika diperlukan); dan
- d. Melakukan kewenangan lain yang diberikan oleh Dewan Komisaris

Pada saat ini Komite Audit Perseroan belum menyelenggarakan rapat dikarenakan pembentukan Komite Audit baru dilakukan pada tanggal 23 Desember 2020. Sedangkan untuk kedepannya, Komite Audit akan melakukan rapat paling kurang 1 (satu) kali dalam 3 (tiga) bulan sesuai POJK 55/2015 tertanggal 23 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.

Pada saat ini belum tersedia laporan singkat pelaksanaan kegiatan Komite Audit, dikarenakan Komite Audit Perseroan baru dibentuk pada tanggal 23 Desember 2020.

Masa tugas anggota komite audit selama 2 (dua) tahun dan tidak boleh lebih lama dari masa jabatan Dewan Komisaris Perseroan.

Komite Nominasi Dan Remunerasi

Untuk melaksanakan fungsi Nominasi dan Remunerasi, Perseroan tidak membentuk Komite Nominasi dan Remunerasi dikarenakan fungsi tersebut dijalankan langsung oleh Dewan Komisaris

Gaji, uang jasa, dan/atau tunjangan anggota Direksi ditentukan oleh fungsi Nominasi dan Remunerasi yang telah dijalankan sesuai dengan Peraturan OJK No. 34/2014. Sedangkan gaji dan tunjangan kepada Dewan Komisaris ditentukan oleh Rapat Umum Pemegang Saham.

Unit Audit Internal

Dasar hukum pembentukan Unit Audit Internal Perseroan adalah Peraturan OJK No. 56/2015. Saat ini Kepala Unit Audit Internal dijabat oleh Dhoni Nurhananto berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 001-Dir/TD/XII/2020 tanggal 23 Desember 2020.

Nama Kepala Audit Internal : Dhoni Nurhananto

- Warga Negara Indonesia
- Usia 40 tahun
- Riwayat Pendidikan:
Tahun 2003 Sarjana dari Universitas Pancasila
- Pengalaman kerja:

2003 – 2004	:	PT Surya Utama Nusaparka sebagai Staff Accounting
2005 – 2006	:	PT Erryguna sebagai Staff Accounting
2006 – 2007	:	Bank Mandiri sebagai Staff Divisi Corresponden Credit Card
2008 – 2011	:	PT Artha Karya Manunggal Jaya sebagai Staff Finance Accounting
2012 – 2013	:	PT Buana Pacific International sebagai SPV Finance & Accounting
2014 – 2015	:	PT Graha Investasi Bersama sebagai Manager Finance & Accounting
2016 – 2020	:	PT Trinitas Dinamik sebagai Assitant Manager Keuangan
2020 – sekarang	:	Kepala Unit Audit Internal

Adapun tugas dan tanggung jawab serta wewenang Unit Audit Internal sebagaimana tertera di Piagam Internal Audit yang diterbitkan oleh Perseroan pada tanggal 23 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

Tugas dan Tanggung Jawab Unit Audit Internal:

- a. Menyusun dan melaksanakan rencana audit tahunan berbasis risiko;
- b. Menguji dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian internal dan sistem manajemen risiko sesuai dengan kebijakan perusahaan;
- c. Melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektifitas di bidang keuangan, akuntansi, operasional, sumber daya manusia, pemasaran, teknologi informasi dan kegiatan lainnya;
- d. Memberikan saran perbaikan dan informasi yang obyektif tentang kegiatan yang diperiksa kepada seluruh tingkat manajemen;
- e. Membuat laporan hasil pemeriksaan dan menyampaikan laporan tersebut kepada Direktur Utama, Dewan Komisaris dan Komite Audit;
- f. Memantau, menganalisis dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah disarankan dan disepakati;
- g. Bekerja sama dengan Komite Audit;
- h. Menyusun program untuk mengevaluasi mutu kegiatan Audit Internal yang dilakukan;
- i. Bersama-sama dengan Direktur Utama membahas target dan KPI (Key Performance Indicator) Audit Internal;
- j. Melakukan pemeriksaan khusus jika diperlukan; dan
- k. Jika diperlukan oleh manajemen, Kepala Audit Internal dapat melaksanakan tugas dan tanggung jawab di luar kegiatan Audit Internal. Untuk keperluan ini, perlu dibuatkan batasan dan pengawasan oleh Komite Audit untuk dapat menjamin independensi dan obyektifitas.

**Wewenang Unit Audit Internal:**

- Mengakses seluruh informasi yang relevan tentang perusahaan terkait dengan tugas dan fungsinya;
- Melakukan komunikasi secara langsung dengan Direktur Utama, Dewan Komisaris dan/atau Komite Audit serta anggota dari Direktur Utama, Dewan Komisaris dan/atau Komite Audit;
- Mengadakan rapat secara berkala dan insidental dengan Direktur Utama, Dewan Komisaris dan/atau Komite Audit;
- Melakukan koordinasi kegiatannya dengan kegiatan Auditor Eksternal;
- Melakukan koordinasi dengan Auditor Eksternal terkait dengan laporan tahunan, Audit Internal melakukan monitoring atas pelaksanaan tindak lanjut *Management Letter* yang diterbitkan pihak Auditor Eksternal;
- Melakukan pemeriksaan atas badan usaha afiliasi dan pihak-pihak yang terkait, seperti anak perusahaan, dengan persetujuan Direktur Utama tanpa mengabaikan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik (*Good Corporate Governance*).

Dalam pelaksanaan GCG, 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.

Mitigasi Risiko

No.	Risiko	Mitigasi Risiko
1.	Risiko Penurunan Permintaan Pasar Properti	Dalam hal ini perseroan mengantisipasi penurunan yang akan terjadi akibat lesunya permintaan akan properti dengan membangun Hotel untuk dijadikan recurring income atau pendapatan berjalan. Area komersil dan unit sewa akan menjadi solusi bagi Perseroan untuk tetap bisa menjalankan bisnis walau dalam bisnis utama yaitu penjualan unit sedang dalam kondisi lemah. Selain dengan adanya recurring income, harga yang kompetitif dibandingkan pesaing yang lain juga menjadi cara tersendiri untuk tetap bisa memitigasi akan risiko penurunan permintaan pasar. Selain itu, salah satu langkah untuk risiko penurunan permintaan pasar, adalah dengan mengurangi biaya berlebih pada saat permintaan properti sedang turun adalah dengan menekan biaya fixed cost. Untuk itu, dalam setiap pengerjaan suatu proyek, Perseroan akan menggunakan mitra/subkontraktor untuk pengerjaannya.
2.	Risiko Persaingan Usaha	Dalam meminimalisir persaingan usaha yang semakin ketat. Perseroan terus berinovasi dengan terus mengembangkan produk yang disesuaikan dengan kondisi pasar dan target pasar yang ada. Hal tersebut dilakukan agar bisa menjadi nilai kompetitif dibandingkan perusahaan dalam industri sejenis. Dengan harga yang kompetitif, Perseroan juga memberikan gimmick berupa bonus, kemudahan dalam pembelian, pembayaran dan sebagainya untuk tetap menjaga hubungan baik kepada konsumen.
3.	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.
4.	Risiko terganggunya pasokan atas ketersediaan bahan bangunan	Untuk memitigasi risiko ini, Perseroan senantiasa menjaga hubungan yang baik dengan para pemasok utama Perseroan, dan memperluas pasokan Perseroan dalam rangka mengurangi ketergantungan Perseroan kepada pemasok Perseroan
5.	Risiko Kendala Pendanaan	Untuk memitigasi risiko ini, Perseroan akan melaksanakan penerapan strategi pemasaran dalam rangka meningkatkan penjualan Perseroan dan menerapkan <i>customer profiling</i> untuk mengurangi kesulitan Perseroan dalam memperoleh pembayaran dari konsumen.

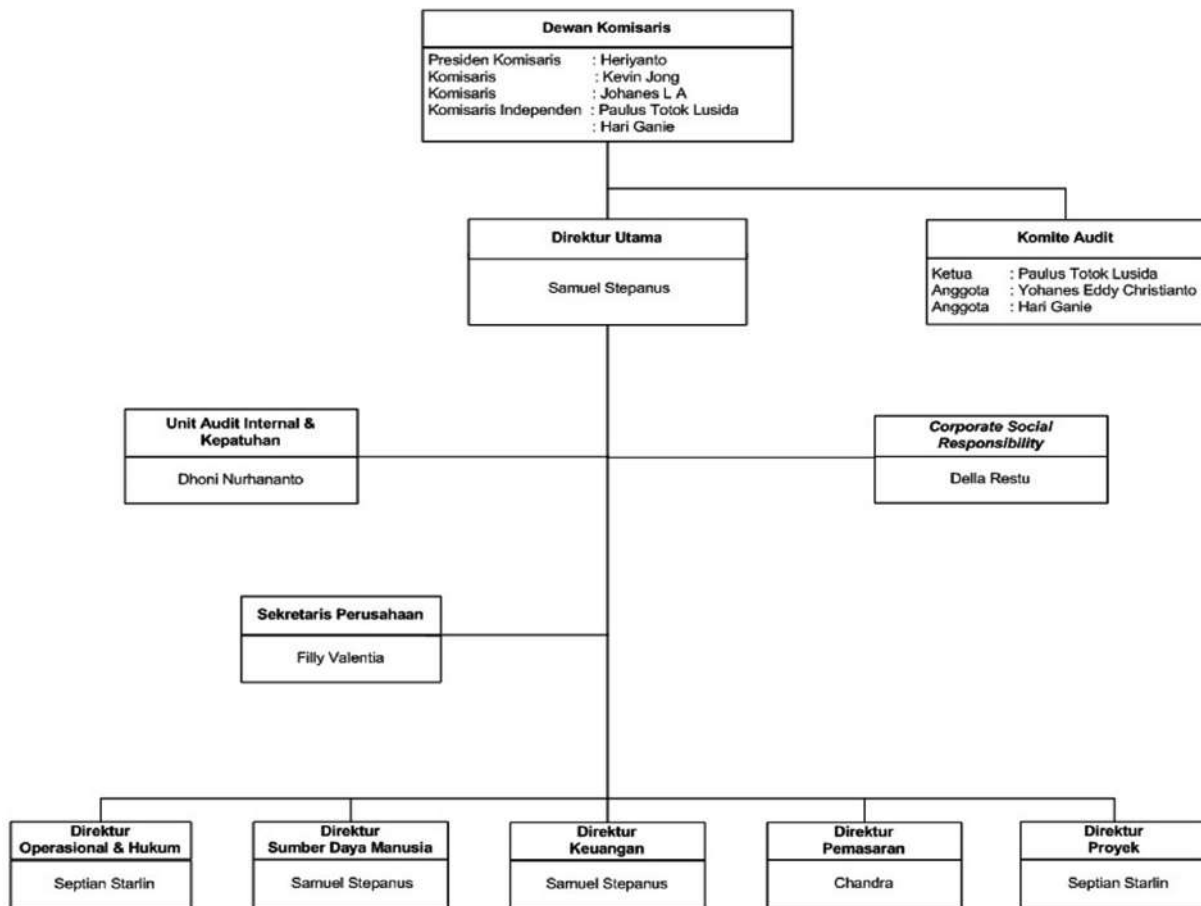


No.	Risiko	Mitigasi Risiko
6.	Risiko Kredit Konsumen	Perseroan melakukan penetrasi kepada masyarakat dengan memberikan benefit kepada nasabah yang melakukan pembayaran secara cash keras atau menggunakan KPA. Sedangkan untuk cash bertahap akan memunculkan risiko kredit konsumen.
7.	Risiko Keterbatasan Lahan	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.
8.	Risiko Sebagian Atau Seluruh Rencana Proyek Perseroan Tidak Dapat Diselesaikan Atau Mengalami Keterlambatan	Dalam menyelesaikan suatu proyek tentu Perseroan telah memperhitungkan berbagai aspek terutama dalam masalah legalitas dan pendanaan. Perseroan dalam hal ini melakukan perencanaan yang matang dan penuh kehati-hatian agar suatu proyek tetap terlaksana sampai dengan akhir.
9.	Risiko Ketergantungan Terhadap Kontraktor	Perseroan memitigasi risiko ketergantungan terhadap kontraktor dengan senantiasa memonitor kinerja kontraktor yang ditunjuk secara berkala serta senantiasa melakukan <i>profiling</i> kontraktor sebelum menunjukan kontraktor dengan memeriksa latar belakang serta kapabilitas dari kontraktor yang akan ditunjuk.
10.	Risiko Likuiditas	Perseroan memitigasi risiko likuiditas dengan mencari opsi pembiayaan lain, yaitu pembiayaan-pembiayaan dari sisi ekuitas dalam rangka memperbaiki kinerja keuangan Perseroan di masa yang akan datang. Lebih lanjut, Perseroan juga akan senantiasa berupaya untuk mempertahankan dan/atau meningkatkan penjualan unit-unit baru dengan tetap menjalankan <i>customer profiling</i> .
11.	Risiko Perlambatan Penjualan	Perseroan memitigasi risiko perlambatan penjualan dengan menerapkan strategi pemasaran yang menarik bagi pelanggan, serta menerapkan metode pemasaran secara virtual dan menonjolkan bahwa Perseroan menerapkan protokol kesehatan sesuai peraturan yang berlaku di seluruh proyek Perseroan.
12.	Risiko Penagihan Pembayaran Kepada Pelanggan	Perseroan memitigasi risiko penagihan pembayaran kepada pelanggan dengan melakukan <i>customer profiling</i> sebelum pelaksanaan jual beli unit, serta senantiasa menerapkan sistem pembayaran pelanggan dan penarikan unit bagi pelanggan yang melakukan kegagalan pembayaran secara berturut-turut yang sistematis.
13.	Risiko Penurunan Nilai Persediaan	Perseroan memitigasi risiko penurunan nilai persediaan dengan melaksanakan <i>maintenance</i> secara berkala untuk menjaga kondisi fisik bangunan proyek Perseroan.
14.	Risiko Kondisi Perekonomian secara Makro	Perseroan memitigasi risiko kondisi perekonomian secara makro dengan senantiasa memonitor perkembangan perekonomian makro serta dalam kaitannya dengan pandemic COVID-19, Perseroan akan senantiasa menerapkan prosedur kesehatan sebagaimana dianjurkan oleh Pemerintah dalam menjalankan kegiatan usahanya.
15.	Risiko Kenaikan Tingkat Suku Bunga	Perseroan memitigasi risiko kenaikan tingkat suku bunga dengan senantiasa memonitor perkembangan tingkat suku bunga Bank Indonesia, sehingga Perseroan dapat segera melakukan penyesuaian strategi usaha (bilamana) diperlukan dalam hal terjadi perubahan signifikan atas tingkat suku bunga yang dapat memberikan dampak material terhadap kegiatan usaha Perseroan.
16.	Risiko Kepatuhan terhadap Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku	Perseroan memitigasi risiko kepatuhan terhadap peraturan-perundangan yang berlaku dengan senantiasa memonitor perkembangan perubahan kebijakan dan/atau peraturan terkait kegiatan usaha Perseroan serta senantiasa berupaya dalam mempertahankan tingkat kepatuhan Perseroan terhadap kebijakan dan/atau peraturan perundang-undangan terkait yang berlaku dimaksud.
17.	Risiko Tuntutan atau Gugatan Hukum	Perseroan memitigasi risiko tuntutan atau gugatan hukum dengan senantiasa berupaya dalam melakukan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan perjanjian-perjanjian dimana Perseroan menjadi pihak di dalamnya.



5. Struktur Organisasi Perseroan

Berikut ini adalah struktur organisasi Perseroan



6. Sumber Daya Manusia

Sumber daya manusia merupakan hal yang vital bagi Perseroan sebagai mitra untuk mencapai keberhasilan pada setiap kegiatan usahanya. Perseroan menempatkan pengembangan sumber daya manusia sebagai bagian yang sangat penting untuk mendorong pertumbuhan kinerja Perseroan yang berkelanjutan.

a. Komposisi Jumlah Karyawan Perseroan

Berikut adalah uraian mengenai komposisi karyawan Perseroan per tanggal 30 September 2020 serta 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 berdasarkan status, aktivitas utama, dan lokasi:

Komposisi Karyawan Perseroan Berdasarkan Status

Keterangan	30 Sep		31-Des					
	2020		2019		2018		2017	
	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%
Tetap	49	63%	55	64%	60	60%	66	85%
Tidak Tetap	29	37%	31	36%	40	40%	12	15%
Jumlah	78	100%	86	100%	100	100%	78	100%



Komposisi Karyawan Perseroan Berdasarkan Aktivitas Utama

Keterangan	30 Sep				31-Des			
	2020		2019		2018		2017	
	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%
Administrasi dan Umum	17	22%	16	19%	18	18%	19	24%
Akuntansi / Keuangan	23	29%	23	27%	26	26%	23	29%
Teknisi	13	17%	16	19%	17	17%	10	13%
Pemasaran	1	1%	1	1%	2	2%	4	5%
Operasional	24	31%	30	35%	37	37%	22	28%
Jumlah	78	100%	86	100%	100	100%	78	100%

Komposisi Karyawan Perseroan Berdasarkan Lokasi

Keterangan	30 Sep				31-Des			
	2020		2019		2018		2017	
	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%
Jakarta	45	58%	48	56%	59	59%	47	60%
Tangerang	33	42%	38	44%	41	41%	31	40%
Jumlah	78	100%	86	100%	100	100%	78	100%

Karyawan Tetap Perseroan

Berikut adalah uraian mengenai komposisi karyawan tetap Perseroan per tanggal 30 September 2020 serta 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 menurut jabatan, pendidikan, dan jenjang usia:

Komposisi Karyawan Tetap Perseroan Menurut Jabatan

Keterangan	30 September				31 Desember			
	2020		2019		2018		2017	
	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%
Manajer	9	18%	11	20%	9	15%	11	17%
Supervisor	16	33%	18	33%	17	28%	18	27%
Staff	23	47%	25	45%	24	40%	28	42%
Non – Staff	1	2%	1	2%	10	17%	9	14%
Jumlah	49	100%	55	100%	60	100%	66	100%

Komposisi Karyawan Tetap Perseroan Menurut Pendidikan

Keterangan	30 September				31 Desember			
	2020		2019		2018		2017	
	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%
SD	0	0%	0	0%	1	2%	1	2%
SMP	1	2%	1	2%	0	0%	0	0%
SMA / SMK	8	16%	8	15%	14	23%	15	23%
D1	1	2%	1	2%	2	3%	2	3%
D2	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
D3	5	10%	3	5%	3	5%	3	5%
S1	31	63%	39	71%	38	63%	43	65%
S2	3	6%	3	5%	2	3%	2	3%
Jumlah	49	100%	55	100%	60	100%	66	100%



Komposisi Karyawan Tetap Perseroan Berdasarkan Jenjang Usia

Keterangan	30 September				31 Desember			
	2020		2019		2018		2017	
	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%
21-30	19	39%	20	36%	30	50%	32	48%
31-35	13	27%	15	27%	14	23%	17	26%
36-40	6	12%	8	15%	5	8%	6	9%
41-45	8	16%	8	15%	8	13%	7	11%
46-50	3	6%	2	4%	1	2%	2	3%
>50	0	0%	2	4%	2	3%	2	3%
Jumlah	49	100%	55	100%	60	100%	66	100%

b. Komposisi Jumlah Karyawan PT Sukses Bangun Sinergi ("SBS")

Berikut adalah uraian mengenai komposisi karyawan SBS per tanggal 30 September 2020 serta 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 berdasarkan status, aktivitas utama, dan lokasi:

Komposisi Karyawan SBS Berdasarkan Status

Keterangan	30 Sep				31-Des			
	2020		2019		2018		2017	
	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%
Tetap	6	23%	6	24%	0	0%	0	0%
Tidak Tetap	20	77%	19	76%	0	0%	0	0%
Jumlah	26	100%	25	100%	0	0%	0	0%

Komposisi Karyawan SBS Berdasarkan Aktivitas Utama

Keterangan	30 Sep				31-Des			
	2020		2019		2018		2017	
	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%
Administrasi dan Umum	3	12%	4	16%	0	0%	0	0%
Akuntansi / Keuangan	5	19%	4	16%	0	0%	0	0%
Teknisi	9	35%	10	40%	0	0%	0	0%
Pemasaran	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Operasional	9	35%	7	28%	0	0%	0	0%
Jumlah	26	100%	25	100%	0	0%	0	0%

Komposisi Karyawan SBS Berdasarkan Lokasi

Keterangan	30 Sep				31-Des			
	2020		2019		2018		2017	
	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%
Jakarta	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Tangerang	26	100%	25	100%	0	0%	0	0%
Jumlah	26	100%	25	100%	0	0%	0	0%

**Karyawan Tetap SBS**

Berikut adalah uraian mengenai komposisi karyawan tetap SBS per tanggal 30 September 2020 serta 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 menurut jabatan, pendidikan, dan jenjang usia:

Komposisi Karyawan Tetap SBS Menurut Jabatan

Keterangan	30 September				31 Desember			
	2020		2019		2018		2017	
	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%
Manajer	2	33%	2	33%	-	0%	-	0%
Supervisor	2	33%	2	33%	-	0%	-	0%
Staff	2	33%	2	33%	-	0%	-	0%
Jumlah	6	100%	6	100%	0	0%	0	0%

Komposisi Karyawan Tetap SBS Menurut Pendidikan

Keterangan	30 September				31 Desember			
	2020		2019		2018		2017	
	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%
D1	1	17%	1	17%	0	0%	0	0%
S1	5	83%	5	83%	0	0%	0	0%
Jumlah	6	100%	6	100%	0	0%	0	0%

Komposisi Karyawan Tetap SBS Berdasarkan Jenjang Usia

Keterangan	30 September				31 Desember			
	2020		2019		2018		2017	
	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%
21-30	4	67%	5	63%	0	0%	0	0%
31-35	1	17%	0	0%	0	0%	0	0%
>50	1	17%	0	0%	0	0%	0	0%
Jumlah	6	100%	6	100%	0	0%	0	0%

Komposisi Jumlah Karyawan PT Trinita Dinamik Santoz ("TDS")

Sampai dengan diterbitkannya Prospektus ini, TDS belum memiliki karyawan, baik karyawan tetap maupun karyawan tidak tetap.

Tunjangan, Fasilitas, dan Kesejahteraan Bagi Karyawan

Pegawai Perseroan menerima paket kompensasi yang mencakup gaji pokok, bonus, dan cuti tahunan. Skema bonus yang diberikan Perseroan adalah bonus untuk karyawan sesuai dengan kinerja di tahun penilaian yang disesuaikan dengan keuntungan atau laba Perseroan. Fasilitas kesehatan untuk seluruh pegawai Perseroan saat ini ditanggung oleh asuransi. Di samping jaminan kesehatan, Perseroan juga memberikan Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Ketenagakerjaan) yang ditentukan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dalam hal fasilitas sosial yang diterima karyawan Perseroan, upah yang diterima karyawan Perseroan telah sesuai dengan Upah Minimum Provinsi (UMP) yang berlaku.

Pelatihan dan Pengembangan

Perseroan menawarkan berbagai macam program pelatihan bagi karyawan baru maupun karyawan lama, yang disesuaikan dengan kebutuhan karyawan (*training need analysis*). Misalnya, Perseroan menawarkan pelatihan manajemen, pelatihan atas keahlian teknis dasar, pelatihan tentang produk, operasional dan jasa Perseroan dan pelatihan pengembangan pribadi yang dimaksudkan untuk mengembangkan efektivitas individu.



7. Perkara yang Dihadapi Perseroan dan Entitas Anak, Direksi Serta Dewan Komisaris Perseroan dan Entitas Anak

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan dan Entitas Anak, Direksi serta Dewan Komisaris Perseroan dan Entitas Anak, tidak sedang terlibat perkara-perkara perdata, pidana, dan/atau perselisihan di lembaga peradilan dan/atau di lembaga perwasitan baik di Indonesia maupun di luar negeri atau perselisihan administratif dengan instansi pemerintah yang berwenang termasuk perselisihan sehubungan dengan kewajiban perpajakan atau perselisihan yang berhubungan dengan masalah perburuhan/hubungan industrial atau tidak pernah dinyatakan pailit yang dapat mempengaruhi secara material kegiatan usaha dan/atau kelangsungan kegiatan usaha Perseroan dan Entitas Anak serta rencana Penawaran Umum Saham Perdana ini.

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, tidak ada somasi yang berpotensi menjadi perkara, baik yang dihadapi Perseroan dan Entitas Anak, Direksi serta Dewan Komisaris Perseroan dan Entitas Anak.

8. Keterangan Singkat tentang Pemegang Saham Berbadan Hukum

a. PT Perintis Trinitas Properti Tbk (“PTP”)

Riwayat Singkat

PTP didirikan berdasarkan Akta Perseroan Terbatas PT Perintis Trinitas Properti No. 6 tanggal 13 Maret 2009 dibuat di hadapan Drs. Arif Djohan Tunggal, S.H., M.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-21089.AH.01.01. Tahun 2009 tanggal 15 Mei 2009, dan telah didaftarkan di dalam Daftar Perseroan No. AHU-0026938. AH.01.09. Tahun 2009 tanggal 15 Mei 2009 yang mengatur mengenai pendirian PTP (“**Akta Pendirian PTP**”).

Anggaran dasar PTP telah mengalami perubahan, yang mana terakhir para pemegang saham PTP memutuskan dan menyetujui, antara lain: (i) mengubah status Perseroan dari Perseroan Tertutup/ Non Publik menjadi Perseroan Terbuka/Publik atau disingkat “Tbk” melalui Penerbitan dan Penjualan Saham Baru pada PTP; (ii) Rencana PTP untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham-saham Perseroan kepada masyarakat dalam rangka IPO (Initial Public Offering) sebanyak-banyaknya 35% dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam PTP setelah penawaran umum saham atau sebanyak 1.766.153.800 lembar saham dengan nilai seluruhnya Rp. 176.615.380.000,- dengan nilai nominal per saham adalah Rp. 100,-. (iii) Penerbitan Waran sebanyak-banyaknya sejumlah 706.461.520 Waran Seri I. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Diluar Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Perintis Trinitas Properti No. 37 tanggal 27 September 2019, yang dibuat di hadapan Rudy Siswanto, S.H, Notaris di Jakarta Utara yang telah disahkan oleh Menkumham sesuai dengan Surat Keputusan No. AHU-0076262.AH.01.02. Tahun 2019 tanggal 28 September 2019, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0181794.AH.01.11. Tahun 2019 tanggal 28 September 2019 (“Akta PTP No. 37/27 September 2019”).

Berdasarkan Akta PTP No. 37 tanggal 27 September 2019, pada saat ini kegiatan usaha utama PTP adalah 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.

Struktur Permodalan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 23 tanggal 9 April 2019 yang dibuat dihadapan Benediktus Andy Widyanto, S.H., Notaris di Kota Tangerang Selatan, akta mana telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.AHU-0031242.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 11 Juni 2019 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU0093316.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 11 Juni 2019 *jo.* Daftar Pemegang Saham PTP per 30 April 2021 yang diterbitkan oleh PT Adimitra Jasa Korpora sebagai Biro Administrasi Efek, struktur permodalan PTP adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp. 100,- per saham		
	Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
Saham dengan Sertifikat Kolektif			
Masyarakat	399.500.000	39.950.000.000	9,13
Saham dalam Penitipan Kolektif PT Kustodian Sentral Efek Indonesia			
PT Kunci Daud Indonesia	1.804.000.000	180.400.000.000,-	41,25
PT Intan Investama Internasional	1.476.000.000	147.600.000.000,-	33,75
Masyarakat – Pemodal Nasional	693.764.028	69.376.402.800,-	15,87
Masyarakat – Pemodal Asing	100.200	10.020.000,-	
Jumlah	4.373.364.228	437.336.422.800,-	100,00

Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta PTP No. 37/27 September 2019 *jo.* Akta Pernyataan Keputusan Rapat PTP No. 17 tanggal 19 Agustus 2020, yang dibuat di hadapan Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Perubahan Data Perseroan PTP No. AHU-AH.01.03-0385459 tertanggal 11 September 2020 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor AHU-0151745.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 11 September 2020 susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris PTP adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama	:	Ishak Chandra
Direktur	:	Chandra
Direktur	:	Johanes L. Andayaprana
Direktur	:	Stanley Setiadi
Direktur Independen	:	Yohannes Eddy Christianto

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	:	Septian Starlin
Komisaris	:	Dr. Ir. Matius Jusuf MM, MBA
Komisaris Independen	:	Dr. Ir. Erman Suparno, MBA, MSi

Izin-izin Yang Berkaitan Dengan Kegiatan Usaha PTP

1) Nomor Induk Berusaha

Nomor Induk Berusaha PTP No. 8120215012166 yang diterbitkan tanggal 26 Oktober 2018, adalah Perusahaan Penanaman Modal Dalam Negeri dengan bidang KBLI 68110, yaitu Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa.

NIB juga merupakan bukti Pendaftaran Penanaman Modal/Berusaha yang sekaligus merupakan pengesahan Tanda Daftar Perusahaan.



2) Surat Keterangan Domisili

Surat Keterangan Domisili Usaha (SKDU) No. 503/46-EkBang/IV/2021 tanggal 20 April 2021 diterbitkan oleh Pemerintah Kota Tangerang Selatan Kecamatan Serpong Utara yang menerangkan bahwa PTP memiliki usaha di Jl. Sutera Boulevard, Brooklyn Premium Office No. A01-A03, Kelurahan Pakualam – Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten, bergerak di bidang properti yang berlaku sampai dengan 19 Mei 2022.

3) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)

Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) 02.751.343.1-415.000, yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong.

4) Izin Usaha

Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) atas nama PTP, dengan alamat di Jl. Sutera Boulevard, Kav. 22 & 26, Brooklyn Premium Office A01-A03, Kelurahan Pakualam, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten yang diterbitkan oleh OSS pada tanggal 25 April 2019 dengan keterangan antara lain:

Kegiatan Usaha (KBLI) : 68110 (real estat yang dimiliki sendiri atau disewa)

Masa Berlaku : Tetap berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan operasionalnya

5) Izin Lokasi

Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS menerbitkan Izin Lokasi kepada PTP yang dikeluarkan tanggal 26 Oktober 2018 berdasarkan NIB Nomor 8120215012166 dengan luas 10.000 m2 yang beralamat di Jl. Sutera Boulevard Kav. 22 & 26, Brooklyn Premium Office A01-A03.

b. PT Panca Agung Gemilang (“PAG”)

Riwayat Singkat

PAG didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Panca Agung Gemilang No. 1 tanggal 5 Agustus 2011 dibuat di hadapan Sri Magdawati, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-45340.AH.01.01.Tahun 2011 tanggal 16 September 2011, dan telah didaftarkan di dalam Daftar Perseroan No. AHU-0074720.AH.01.09.Tahun 2011 tanggal 16 September 2011 yang mengatur mengenai pendirian PAG (“Akta Pendirian PAG”).

Anggaran dasar PAG telah mengalami perubahan, yang mana terakhir mengubah ketentuan Pasal 3, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham Sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham PAG No. 10 tanggal 5 November 2019, dibuat di hadapan Meissie Pholuan, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapat persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0091458.AH.01.02.Tahun 2019 yang telah didaftarkan pada Daftar Perseroan Nomor AHU-0213153.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 7 November 2019 (“Akta PAG No. 10/5 November 2019”), para pemegang saham PAG menyetujui untuk mengubah Pasal 3 sehingga pada saat ini PAG berkegiatan usaha dalam bidang (i) perdagangan umum, (ii) jasa; (iii) pembangunan; (iv) pengangkutan; (v) percetakan; (vi) pertanian; (vii) perbengkelan; dan (viii) perindustrian.



Struktur Permodalan

Struktur permodalan PAG terakhir adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp. 100.000,- per saham		
	Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
Heriyanto	850	85.000.000,-	85,0
Daryanto Kasman	50	5.000.000,-	5,0
Henture Irwanto Fong	50	5.000.000,-	5,0
Agus Setiawan	50	5.000.000,-	5,0
Jumlah	1.000	100.000.000,-	100,0

Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PAG No. 3 tanggal 1 November 2017, yang dibuat di hadapan Sri Magdawati, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Perubahan Data Perseroan PAG No. AHU-AH.01.03-0186909 tertanggal 2 November 2017 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor AHU-0138462.AH.01.11.Tahun 2017 tanggal 2 November 2017 (**"Akta PAG No. 3/1 November 2017"**), susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris PAG adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama : Heriyanto
Direktur : Daryanto Kasman

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Henture Irwanto Fong
Komisaris : Agus Setiawan

Izin-izin Yang Berkaitan Dengan Kegiatan Usaha PAG

1) Nomor Induk Berusaha

Nomor Induk Berusaha PAG No. 9120209990193 yang diterbitkan tanggal 9 September 2019 dengan perubahan ke-4 tanggal 2 Februari 2021, adalah Perusahaan Penanaman Modal Dalam Negeri dengan bidang KBLI 68110, yaitu Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa, KBLI 70209 yaitu Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya, KBLI 41011 yaitu Konstruksi Gedung Tempat Tinggal.

NIB juga merupakan bukti Pendaftaran Penanaman Modal/Berusaha yang sekaligus merupakan pengesahan Tanda Daftar Perusahaan.

2) Surat Keterangan Domisili

Berdasarkan Akta Pendirian PAG, PAG berdomisili di Jakarta Barat.

Catatan: Bahwa berdasarkan Pengumuman dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Provinsi DKI Jakarta No. 27 Tahun 2019 tentang Penutupan Layanan Non Perizinan SKDP dan SKDU Pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta tanggal 26 April 2019 bahwa sejak tanggal 2 Mei 2019, dalam rangka memenuhi komitmen Provinsi DKI Jakarta untuk menciptakan iklim kemudahan berusaha di Provinsi DKI Jakarta, PTSP DKI Jakarta menutup pelayanan non perizinan SKDP dan SKDU.



3) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)

Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) 03.169.434.2-086.000, yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Kembangan.

4) Izin Usaha

a) Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP)

Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) atas nama PAG, dengan alamat di Puri Mansion Blok B/25, Jl. Lingkar Luar Barat, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, DKI Jakarta yang diterbitkan oleh OSS pada tanggal 9 September 2019 dengan perubahan ke-4 tanggal 2 Februari 2021, memuat keterangan antara lain:

Kegiatan Usaha : 68110 (real estat yang dimiliki sendiri atau disewa)
(KBLI)
Masa Berlaku : Tetap berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan operasionalnya

b) Izin Usaha Jasa Konstruksi (IUJK)

Izin Usaha Jasa Konstruksi (IUJK) atas nama PAG, dengan alamat di Puri Mansion Blok B/25, Jl. Lingkar Luar Barat, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, DKI Jakarta yang diterbitkan oleh OSS tanggal 2 Februari 2021, memuat keterangan bahwa IUJK untuk kegiatan usaha konstruksi gedung tempat tinggal (KBLI 41011) belum memenuhi komitmen, sehingga belum berlaku efektif.

5) Izin Lokasi

Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS menerbitkan Izin Lokasi kepada PAG yang dikeluarkan tanggal 2 Februari 2021 berdasarkan NIB Nomor 9120209990193 dengan luas 100 m2 yang beralamat di Puri Mansion Blok B/25, Jl. Lingkar Luar Barat, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, DKI Jakarta.

c. PT Valtos Globalindo ("VG")

Riwayat Singkat

VG didirikan berdasarkan Akta Perseroan Terbatas PT Valtos Globalindo No. 25 tanggal 24 Agustus 2011 dibuat di hadapan Elly Rustam, S.H., Notaris di Kota Tangerang Selatan, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-50579.AH.01.01.Tahun 2011 tanggal 18 Oktober 2011, dan telah didaftarkan di dalam Daftar Perseroan No. AHU-0083852.AH.01.09. Tahun 2011 tanggal 18 Oktober 2011 yang mengatur mengenai pendirian VG ("**Akta Pendirian VG**").

Anggaran dasar VG telah mengalami perubahan, yang mana terakhir mengubah ketentuan Pasal 3, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat VG No. 25 tanggal 15 Februari 2021, dibuat di hadapan Suprianto, S.H., Notaris di Kota Tangerang, yang telah mendapat persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0009388.AH.01.02.Tahun 2021 yang telah didaftarkan pada Daftar Perseroan Nomor AHU-0028393.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 15 Februari 2021 ("**Akta VG No. 25/15 Februari 2021**"), para pemegang saham VG menyetujui untuk mengubah Pasal 3 sehingga maksud dan tujuan Perseroan adalah menjalankan usaha di bidang usaha dengan (i) KBLI 46414, yaitu Perdagangan Besar Barang Lainnya dari Tekstil dan (ii) KBLI 46900, yaitu Perdagangan Besar Berbagai Macam Barang.

Berdasarkan Akta VG No. 25/15 Februari 2021 maksud dan tujuan VG adalah berkegiatan usaha dalam bidang (i) Perdagangan Besar Barang Lainnya dari Tekstil, dan (ii) Perdagangan Besar Berbagai Macam Barang.



Struktur Permodalan

Struktur permodalan VG terakhir adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp. 1.000.000,- per saham		
	Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
Samuel Stepanus	674	674.000.000,-	99,9
Dhoni Nurhananto	1	1.000.000,-	0,1
Jumlah	675	675.000.000,-	100

Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa VG No. 1 tanggal 3 November 2020, yang dibuat di hadapan Suprianto, S.H., Notaris di Kota Tangerang dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Perubahan Data Perseroan VG No. AHU-AH.01.03-0409949 tertanggal 20 November 2020 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor AHU-0195083.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 20 November 2020 ("Akta VG No. 1/3 November 2020"), susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris VG adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur : Samuel Stepanus

Dewan Komisaris

Komisaris : Dhoni Nurhananto

Izin-izin Yang Berkaitan Dengan Kegiatan Usaha VG

1) Nomor Induk Berusaha

Nomor Induk Berusaha VG No. 9120604772245 yang diterbitkan tanggal 24 Juli 2019 dan telah dirubah terakhir kali dengan perubahan ke-1 tanggal 15 Februari 2021, adalah Perusahaan Penanaman Modal Dalam Negeri dengan bidang KBLI 46414, yaitu Perdagangan Besar Barang Lainnya Dari Tekstil dan KBLI 46900, yaitu Perdagangan Besar Berbagai Macam Barang.

NIB juga merupakan bukti Pendaftaran Penanaman Modal/Berusaha yang sekaligus merupakan pengesahan Tanda Daftar Perusahaan.

2) Surat Keterangan Domisili

Berdasarkan Akta Pendirian VG, VG berdomisili di Jakarta Barat.

Catatan: Bahwa berdasarkan Pengumuman dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Provinsi DKI Jakarta No. 27 Tahun 2019 tentang Penutupan Layanan Non Perizinan SKDP dan SKDU Pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta tanggal 26 April 2019 bahwa sejak tanggal 2 Mei 2019, dalam rangka memenuhi komitmen Provinsi DKI Jakarta untuk menciptakan iklim kemudahan berusaha di Provinsi DKI Jakarta, PTSP DKI Jakarta menutup pelayanan non perizinan SKDP dan SKDU.

3) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)

Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) 03.047.362.3-039.000, yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Kebon Jeruk Dua.

**4) Izin Usaha**

Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) atas nama VG, dengan alamat di Jl. Green Ville Blok AW-22, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, DKI Jakarta yang diterbitkan oleh OSS pada tanggal 2 September 2019 dengan perubahan ke-1 tanggal 15 Februari 2021 yang memuat keterangan antara lain:

Kegiatan Usaha (KBLI) : 46414 (perdagangan besar barang lainnya dari tekstil)
46900 (perdagangan besar berbagai macam barang)
Masa Berlaku : Tetap berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan operasionalnya

5) Izin Lokasi

Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS menerbitkan Izin Lokasi kepada VG yang dikeluarkan tanggal 24 Juli 2019 berdasarkan NIB Nomor 9120604772245 dengan luas 0 Ha yang beralamat di Green Ville Blok AW-22, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, DKI Jakarta.

d. PT Kharisma Investasi Berjaya ("KIB")**Riwayat Singkat**

KIB didirikan berdasarkan Akta Pendirian PT Kharisma Investasi Berjaya No. 105 tanggal 25 November 2020 dibuat di hadapan Suprianto, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0062534.AH.01.01.Tahun 2020 tanggal 26 November 2020, dan telah didaftarkan di dalam Daftar Perseroan No. 0198651.AH.01.11. Tahun 2020 tanggal 26 November 2020 yang mengatur mengenai pendirian KIB ("Akta Pendirian KIB").

Berdasarkan Akta Pendirian KIB No. 105 tanggal 25 November 2020, KIB berkegiatan usaha dalam bidang (i) keuangan dan asuransi, (ii) Real Estate; dan (iii) aktivitas profesional, ilmiah dan teksis. Adapun sampai dengan tanggal diterbitkannya Prospektus ini, KIB belum melakukan kegiatan operasional.

Struktur Permodalan

Struktur permodalan KIB terakhir adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp. 100,- per saham		
	Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
Kevin Jong	495.000	49.500.000,-	99,0
Then Lie Hwa	5.000	500.000,-	1,0
Jumlah	500.000	50.000.000,-	100,0

Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pendirian KIB susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris KIB adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur : Kevin Jong

Dewan Komisaris

Komisaris : Then Lie Hwa

Izin-izin Yang Berkaitan Dengan Kegiatan Usaha KIB

1) Nomor Induk Berusaha

Nomor Induk Berusaha KIB No. 0222010220318 yang diterbitkan tanggal 1 Desember 2019, adalah Perusahaan Penanaman Modal Dalam Negeri dengan bidang KBLI sebagai berikut: (i) KBLI 66123, yaitu Manager Investasi; (ii) KBLI 70204, yaitu Aktivitas Konsultasi Investasi dan Perdagangan Berjangka; dan (iii) KBLI 64300, yaitu Trust, Pembiayaan dan Entitas Keuangan Sejenis.

NIB juga merupakan bukti Pendaftaran Penanaman Modal/Berusaha yang sekaligus merupakan pengesahan Tanda Daftar Perusahaan.

2) Surat Keterangan Domisili

Surat Keterangan Domisili Usaha (SKDU) No. 470/5/Ds.Skn./XII/2020 tanggal 28 Desember 2020 diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Tangerang Kecamatan Cikupa yang menerangkan bahwa KIB memiliki usaha di Jl. Raya Serang Km. 18.8, Kawasan Industri Kencana Alam, Desa Sukanagara, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang yang berlaku sampai dengan 28 Desember 2021.

3) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)

Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) 96.676.239.5-452.000, yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cikupa.

4) Izin Usaha

Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) atas nama KIB, dengan alamat di Jl. Raya Serang Km. 18.8, Kawasan Industri Purati Kencana, Kelurahan Sukanagara, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten yang diterbitkan oleh OSS pada tanggal 1 Desember 2020 untuk kegiatan usaha KBLI 70204, yaitu Aktivitas Konsultasi Investasi dan Perdagangan Berjangka.

5) Izin Lokasi

Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS menerbitkan Izin Lokasi kepada KIB yang dikeluarkan tanggal 1 Desember 2020 berdasarkan NIB Nomor 0222010220318 dengan luas 45 m2 yang beralamat di Jl. Raya Serang Km. 18.8, Kawasan Industri Purati Kencana, Kelurahan Sukanagara, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.

e. PT Agung Perkasa Investindo ("API")

Riwayat Singkat

API didirikan berdasarkan Akta Pendirian PT Agung Perkasa Investindo No. 106 tanggal 25 November 2020 dibuat di hadapan Suprianto, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang yang telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0062533.AH.01.01.Tahun 2020 tanggal 26 November 2020, dan telah didaftarkan di dalam Daftar Perseroan No. AHU-0198649.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 26 November 2020 yang mengatur mengenai pendirian API ("Akta Pendirian API").

Berdasarkan Akta Pendirian API No. 106 tanggal 25 November 2020, API berkegiatan usaha dalam bidang (i) keuangan dan asuransi, dan (ii) aktivitas profesional, ilmiah dan teksis. Adapun sampai dengan tanggal diterbitkannya Prospektus ini, API belum melakukan kegiatan operasional.



Struktur Permodalan

Struktur permodalan API terakhir adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp. 100,- per saham		
	Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
Heriyanto	49.999.992	4.999.999.200	99,999984
Samuel Stepanus	1	100	0,000002
Vincent Yo	1	100	0,000002
Kevin Jong	1	100	0,000002
Septian Starlin	1	100	0,000002
Chandra	1	100	0,000002
Ishak Chandra	1	100	0,000002
Johanes L. Andayaprana	1	100	0,000002
Dr. Ir. Matus Yusuf, M.M., M.B.A	1	100	0,000002
Jumlah	50.000.000	5.000.000.000	100,000000

Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pendirian API susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris API adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur : Samuel Stepanus

Dewan Komisaris

Komisaris : Heriyanto

Izin-izin Yang Berkaitan Dengan Kegiatan Usaha API

1) Nomor Induk Berusaha

Nomor Induk Berusaha API No. 0256010102982 yang diterbitkan tanggal 28 November 2020, adalah Perusahaan Penanaman Modal Dalam Negeri dengan bidang KBLI sebagai berikut: (i) KBLI 66123, yaitu Manager Investasi; (ii) KBLI 70204, yaitu Aktivitas Konsultasi Investasi dan Perdagangan Berjangka; dan (iii) KBLI 64300, yaitu Trust, Pembiayaan dan Entitas Keuangan Sejenis.

NIB juga merupakan bukti Pendaftaran Penanaman Modal/Berusaha yang sekaligus merupakan pengesahan Tanda Daftar Perusahaan.

2) Surat Keterangan Domisili

Berdasarkan Akta Pendirian, API berkantor pusat di Kota Jakarta Barat, yang mana merujuk kepada Pengumuman dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Provinsi DKI Jakarta No. 27 Tahun 2019 tentang Penutupan Layanan Non Perizinan SKDP dan SKDU Pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta tanggal 26 April 2019 bahwa sejak tanggal 2 Mei 2019, dalam rangka memenuhi komitmen Provinsi DKI Jakarta untuk menciptakan iklim kemudahan berusaha di Provinsi DKI Jakarta, PTSP DKI Jakarta menutup pelayanan non perizinan SKDP dan SKDU.

3) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)

Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) 96.676.228.8-036.000, yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Grogol Petamburan.



4) Izin Usaha

Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) atas nama API, dengan alamat di APL Tower Lantai 10 Unit T9, Jl. Letjen S. Parman, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, yang diterbitkan oleh OSS pada tanggal 28 November 2020 untuk kegiatan usaha KBLI 70204, yaitu Aktivitas Konsultasi Investasi dan Perdagangan Berjangka.

5) Izin Lokasi

Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS menerbitkan Izin Lokasi kepada API yang dikeluarkan tanggal 28 November 2020 berdasarkan NIB Nomor 0256010102982 dengan luas 35 m2 yang beralamat di APL Tower Lantai 10 Unit T9, Jl. Letjen S. Parman, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta.

9. Keterangan Mengenai Entitas Anak

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki 2 Entitas Anak Langsung, sebagai berikut:

Nama Perusahaan	Tahun Pendirian	Kegiatan Usaha Utama	Status Operasional	% Kepemilikan	Tahun Penyertaan
PT Trinita Dinamik Santoz	2017	Real Estate	Belum Beroperasi	85%	2017
PT Sukses Bangun Sinergi	2019	Real Estate	Beroperasi	99%	2019

a. PT Sukses Bangun Sinergi ("SBS")

Keterangan Singkat

SBS didirikan berdasarkan hukum Indonesia sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Sukses Bangun Sinergi No. 10 tanggal 3 Juli 2019, yang dibuat di hadapan Lilis Alwiah, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat keputusan No. AHU-0032506.AH.01.01.Tahun 2019 tanggal 9 Juli 2019 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0106365.AH..01.11 Tahun 2019 tanggal 9 Juli 2019 ("**Akta Pendirian SBS**").

Maksud dan Tujuan

Maksud dan tujuan SBS ialah menjalankan usaha dibidang Real Estat. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, SBS dapat melaksanakan kegiatan-kegiatan usaha sebagai berikut:

Menjalankan usaha dibidang Real Estat, yaitu Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa 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 Gudang tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.

Permodalan

Sampai dengan tanggal dikeluarkannya Prospektus ini, SBS belum pernah mengalami perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham. Sehingga Struktur Permodalan SBS pada saat SBS didirikan adalah sebagai berikut:

- 1) Modal dasar SBS berjumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar Rupiah) terbagi atas 2.000 (dua 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 25% (dua puluh lima persen) dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) atau sejumlah 500 (lima ratus) saham.



Susunan Pemegang Saham

Berikut Susunan Pemegang Saham SBS:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp. 1.000.000,- per saham		
	Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	2.000	2.000.000.000,-	
Modal Ditempatkan dan Disetor			
1. Samuel Stepanus	5	5.000.000,-	1,0
2. Perseroan	495	495.000.000,-	99,0
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	500	500.000.000,-	100,0
Saham dalam Portepel	1.500	1.500.000.000,-	

Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pendirian SBS, susunan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris SBS adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama	:	Samuel Stepanus
Direktur	:	Johanes L. Andayaprana
Direktur	:	Chandra

Komisaris

Komisaris Utama	:	Heriyanto
Komisaris	:	Kevin Jong
Komisaris	:	Septian Starlin

Ikhtisar Data Keuangan Penting SBS

Laporan Posisi Keuangan

dalam Jutaan Rupiah

KETERANGAN	30 September	31 Desember
	2020	2019
Total Aset	4.812	3.653
Total Liabilitas	5.419	3.563
Total Ekuitas	(606)	90

Laporan Laba Rugi

dalam Jutaan Rupiah

KETERANGAN	30 September	31 Desember
	2020	2019
Pendapatan	6.897	2.663
Beban Pokok Pendapatan	-	-
Beban Usaha	(6.777)	(3.059)
Laba (Rugi) Usaha	120	(396)
Laba (Rugi) Tahun Berjalan	(696)	(410)

Analisis Pembahasan Oleh Manajemen

Laporan Posisi Keuangan

Perbandingan posisi total aset pada tanggal 30 September 2020 dengan posisi total aset pada 31 Desember 2019

Total aset untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 sebesar Rp 4.812 juta, meningkat sebesar Rp 1.159 juta atau 32% dari total aset untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 3.653 juta. Peningkatan ini disebabkan terutama oleh peningkatan pada piutang usaha sebesar Rp 1.716 juta, dimana hal ini seiring dengan peningkatan pada pendapatan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Perbandingan posisi total liabilitas pada tanggal 30 September 2020 dengan posisi total liabilitas pada 31 Desember 2019

Total liabilitas untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 sebesar Rp 5.419 juta, meningkat sebesar Rp 1.856 juta atau 52% dari total liabilitas untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 3.563 juta. Peningkatan ini disebabkan terutama oleh peningkatan pada utang pajak sebesar Rp 813 juta dan pada pembayaran diterima di muka sebesar Rp 609 juta, dimana hal ini seiring dengan peningkatan pada beban pajak penghasilan dan pendapatan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Perbandingan posisi total ekuitas pada tanggal 30 September 2020 dengan posisi total ekuitas pada 31 Desember 2019

Total ekuitas untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 sebesar negatif Rp 606 juta, menurun sebesar Rp 696 juta atau 776% dari total ekuitas untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 90 juta. Penurunan ini disebabkan oleh rugi tahun berjalan yang dialami untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2020.

Kontribusi pendapatan SBS terhadap total pendapatan Perseroan per 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 secara berturut-turut adalah 4,24% dan 1,17%.

b. PT Trinitas Dinamik Santoz ("TDS")

Keterangan Singkat

TDS didirikan berdasarkan hukum Indonesia sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Trinitas Dinamik Santoz No. 16 tanggal 11 Oktober 2017, yang dibuat di hadapan Lilis Alwiah, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah mendapatkan pengesahan Menkumham berdasarkan Surat keputusan No. AHU-0046134.AH.01.01.Tahun 2017 tanggal 16 Oktober 2017 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0129637.AH.01.11.Tahun 2017 tanggal 16 Oktober 2017 serta telah diumumkan dalam Berita Negara No. 43 tanggal 25 Agustus 2018 dan Tambahan No. 9480 yang mengatur mengenai pendirian Perseroan dengan ketentuan anggaran dasar yang telah terakhir diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 42 tanggal 29 April 2021, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur yang telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan HAM sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0275123 tanggal 29 April 2021, serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0079142.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 29 April 2021.

TDS memiliki Kantor Cabang yang dibuka dan dirikan berdasarkan Akta Pembukaan Cabang TDS No. 12 tanggal 19 Desember 2017, dibuat dihadapan Hj. Jamilah Abdul Gani, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang ("Akta Cabang TDS No. 12/19 Desember 2017").



Maksud dan Tujuan

Maksud dan Tujuan TDS adalah Real Estat. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, TDS dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

- 1) Real Estat yang Dimiliki Sendiri atau Disewa. Kelompok ini 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 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.
- 2) Real Estat Atas Dasar balas Jasa (Fee) atau Kontrak. Kelompok ini mencakup kegiatan penyediaan real estat atas 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 balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa dan kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.

Permodalan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 309 tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat dihadapan Notaris Desra Natasha WN, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang Selatan, yang telah mendapatkan (i) persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0110515.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 1 Januari 2020 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0253991.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 1 Januari 2020; (ii) diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan TDS No. AHU-AH.01.03-0380737 tanggal 6 November 2019 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0253991.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 6 November 2019 ("**Akta TDS No. 309/30 Oktober 2019**"), Struktur Permodalan TDS adalah sebagai berikut:

- 1) Modal dasar TDS berjumlah Rp 20.000.000,- (dua puluh miliar Rupiah) terbagi atas 20.000 (dua puluh ribu) lembar saham masing-masing bernilai nominal Rp 1.000.000,- (satu juta Rupiah).
- 2) Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor 25 % (dua puluh lima persen) atau sejumlah 5.000 (lima ribu) lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah).

Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham TDS No. 23 tanggal 10 Februari 2020, dibuat di hadapan Suprianto, S.H., Notaris di Kota Tangerang yang telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan TDS No. AHU-AH.01.03-0075350 tanggal 10 Februari 2020 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0026798.AH.01.11 tanggal 10 Februari 2020 ("**Akta TDS No. 23/10 Februari 2020**"), susunan Pemegang Saham TDS yang terakhir adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp. 1.000.000,- per saham		
	Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	20.000	20.000.000.000,-	
Modal Ditempatkan dan Disetor			
1. Perseroan	4.250	4.250.000.000,-	85,0
2. Samuel Stepanus	250	250.000.000,-	5,0
3. Heriyanto	250	250.000.000,-	5,0
4. Kevin Jong	250	250.000.000,-	5,0
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	5.000	5.000.000.000,-	100,0
Saham dalam Portepel	15.000	15.000.000.000,-	

Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris TDS belum pernah mengalami perubahan sehingga masih merujuk pada Akta Pendirian TDS, susunan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris TDS adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama : Samuel Stepanus
Direktur : Kevin Jong
Direktur : Johanes L. Andayaprana

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Septian Starlin
Komisaris : Chandra
Komisaris : Heriyanto

Ikhtisar Data Keuangan Penting TDS

Laporan Posisi Keuangan

dalam Jutaan Rupiah

KETERANGAN	30 September		31 Desember	
	2020	2019	2018	2017
Total Aset	109.321	108.778	99.500	100.472
Total Liabilitas	100.556	100.006	94.489	98.001
Total Ekuitas	8.764	8.772	5.011	2.471

Laporan Laba Rugi

dalam Jutaan Rupiah

KETERANGAN	30 September		31 Desember	
	2020	2019	2018	2017
Pendapatan	-	-	-	-
Beban Pokok Pendapatan	-	-	-	-
Beban Usaha	(33)	(85)	(6)	-
Laba (Rugi) Usaha	(33)	(85)	(6)	-
Laba (Rugi) Tahun Berjalan	(7)	760	2.541	471

Analisis Pembahasan Oleh Manajemen

Laporan Posisi Keuangan

TOTAL ASET

Perbandingan posisi total aset pada tanggal 30 September 2020 dengan posisi total aset pada 31 Desember 2019

Total aset untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 sebesar Rp 109.321 juta, meningkat sebesar Rp 543 juta atau 0.5% dari total aset untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 108.778 juta. Peningkatan ini disebabkan terutama oleh peningkatan uang muka proyek sebesar Rp 500 juta.

Perbandingan posisi total aset pada tanggal 31 Desember 2019 dengan posisi total aset pada 31 Desember 2018

Total aset untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 108.778 juta, meningkat sebesar Rp 9.278 juta atau 9% dari total aset untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 99.500 juta. Peningkatan ini disebabkan terutama oleh peningkatan uang muka proyek sebesar Rp 28.006 juta.

**Perbandingan posisi total aset pada tanggal 31 Desember 2018 dengan posisi total aset pada 31 Desember 2017**

Total aset untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 99.500 juta, menurun sebesar Rp 972 juta atau 1% dari total aset untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 100.472 juta. Penurunan ini disebabkan terutama oleh penurunan kas dan setara kas sebesar Rp 8.874 juta.

TOTAL LIABILITAS**Perbandingan posisi total liabilitas pada tanggal 30 September 2020 dengan posisi total liabilitas pada 31 Desember 2019**

Total liabilitas untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 sebesar Rp 100.556 juta, meningkat sebesar Rp 550 juta atau 1% dari total liabilitas untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 100.006 juta. Peningkatan ini disebabkan terutama oleh peningkatan utang lain-lain sebesar Rp 550 juta.

Perbandingan posisi total liabilitas pada tanggal 31 Desember 2019 dengan posisi total liabilitas pada 31 Desember 2018

Total liabilitas untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 100.006 juta, meningkat sebesar Rp 5.517 juta atau 6% dari total liabilitas untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 94.489 juta. Peningkatan ini disebabkan terutama oleh peningkatan utang lain-lain sebesar Rp 5.538 juta.

Perbandingan posisi total liabilitas pada tanggal 31 Desember 2018 dengan posisi total liabilitas pada 31 Desember 2017

Total liabilitas untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 94.489 juta, menurun sebesar Rp 3.512 juta atau 4% dari total liabilitas untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 98.001 juta. Penurunan ini disebabkan terutama oleh penurunan utang lain-lain sebesar Rp 3.533 juta.

TOTAL EKUITAS**Perbandingan posisi total ekuitas pada tanggal 30 September 2020 dengan posisi total ekuitas pada 31 Desember 2019**

Total ekuitas untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 sebesar Rp 8.764 juta, menurun sebesar Rp 8 juta atau 0,1% dari total ekuitas untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 8.772 juta. Penurunan ini disebabkan oleh rugi tahun berjalan yang dialami untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2020.

Perbandingan posisi total ekuitas pada tanggal 31 Desember 2019 dengan posisi total ekuitas pada 31 Desember 2018

Total ekuitas untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 8.772 juta, meningkat sebesar Rp 3.761 juta atau 75% dari total ekuitas untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 5.011 juta. Peningkatan ini disebabkan terutama oleh peningkatan modal disetor dan ditempatkan penuh sebesar Rp 3.000 juta.

Perbandingan posisi total ekuitas pada tanggal 31 Desember 2018 dengan posisi total ekuitas pada 31 Desember 2017

Total ekuitas untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 5.011 juta, meningkat sebesar Rp 2.540 juta atau 103% dari total ekuitas untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 2.471 juta. Peningkatan ini disebabkan terutama oleh laba tahun berjalan yang dialami untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018.

Laporan Laba Rugi

Laba (rugi) tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan Laba (rugi) tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018

Laba (rugi) tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 760 juta, menurun sebesar Rp 1.781 juta atau 70% dari Laba (rugi) tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 2.541 juta. Penurunan ini disebabkan terutama oleh penurunan beban lain-lain – neto sebesar Rp 1.702 juta.

Laba (rugi) tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dengan Laba (rugi) tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017

Laba (rugi) tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 2.541 juta, meningkat sebesar Rp 2.070 juta atau 440% dari Laba (rugi) tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 471 juta. Peningkatan ini disebabkan terutama oleh peningkatan beban lain-lain – neto sebesar Rp 2.076 juta.

TDS belum memberikan kontribusi pendapatan terhadap total pendapatan Perseroan karena sampai dengan saat ini TDS belum beroperasi.

10. Tanggung Jawab Sosial (*Corporate Social Responsibility*)

Perusahaan-perusahaan yang *sustainable* adalah perusahaan yang melakukan kegiatan usaha serta peduli dengan kepentingan para *stakeholder* dari perusahaan. Perseroan percaya untuk mempertahankan *sustainability* perusahaan, bukan hanya memenuhi kepentingan *shareholder* saja, tetapi juga memenuhi kebutuhan *stakeholder*. Lingkungan sosial merupakan *stakeholder* Perseroan dan Perseroan berusaha keras untuk menjalankan bisnisnya secara bertanggung jawab yang meliputi pelaksanaan tanggung jawab sosial perusahaan. Tidak hanya berpengaruh terhadap *brand* perusahaan, tetapi Perseroan meyakini bahwa dengan program tanggung jawab sosial ini secara tidak langsung dapat berkontribusi dalam pertumbuhan dan pembangunan Indonesia. Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan melakukan CSR dalam bentuk sebagai berikut:

a. Hari Raya Idul Fitri

Perseroan telah ikut serta merayakan Hari Raya Idul Fitri dengan membagikan kotak makan ke warga sekitar Perseroan pada tahun 2019, 2018, 2017, 2016, dan 2015.



b. Bantuan Renovasi Rumah

Perseroan telah memberikan bantuan uang tunai untuk perbaikan renovasi rumah pada warga yang membutuhkan di Bangka Belitung dan di Serpong pada tahun 2018.





c. Program Renovasi Bangunan

Perseroan telah memberikan bantuan renovasi rumah pada 2 buah bangunan dari sebuah pesantren di Serpong pada tahun 2018.



d. Hari Raya Idul Adha

Perseroan telah ikut serta dalam merayakan Hari Raya Idul Adha dengan membagikan qurban berupa kambing dan sapi pada tahun 2018, 2017, 2016 dan 2015. Pada tahun 2018 Perseroan telah membagikan daging qurban kepada 4000 keluarga, pada tahun 2017 Perseroan telah membagikan daging qurban kepada 3000 keluarga, pada tahun 2016 Perseroan telah membagikan daging qurban kepada 1500 keluarga, dan pada tahun 2015 Perseroan telah membagikan daging qurban kepada 1000 keluarga.



e. Kunjungan Panti Asuhan Berkah Kasih Immanuel

Perseroan telah mengunjungi panti asuhan Berkah Kasih Immanuel dan memberikan bantuan pada tahun 2016.



f. Kunjungan Rumah Disabilitas

Perseroan telah mengunjungi rumah disabilitas Dwituna Rawinala dan memberikan bantuan tunai pada tahun 2017.



g. Donor Darah

Perseroan telah melakukan program donor darah kepada pihak yang membutuhkan pada tahun 2016.



h. Bantuan Rumah Sakit

Perseroan telah memberikan bantuan tunai kepada rumah sakit Raden Mattaher Jambi pada tahun 2018.



B. KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA

1. Tinjauan Umum

PT Trinita Dinamik Tbk. (Perseroan) adalah suatu perseroan terbatas yang saat ini memiliki kegiatan usaha utama yang bergerak sebagai pengembang real estate dan properti. Sejak pendiriannya pada tahun 2014, Perseroan telah mengembangkan dua proyek besar yaitu Springwood Residences dengan total sejumlah 1.404 unit apartemen dan 10 unit kios komersial, serta The Smith Office, SOHO, Residential dengan total sejumlah 652 unit.

Salah satu kekuatan Perseroan adalah kemampuan penjualannya yang cepat dengan proyeknya Springwood Residences dengan total penjualan mencapai sekitar 75% hanya dalam waktu hanya 6 bulan sejak pertama kali diluncurkan. Sedangkan proyek lainnya yaitu The Smith telah terjual hampir 80% sejak pertama kali diluncurkan hingga saat ini.

Perseroan beserta tim dari manajemen selalu berusaha untuk memberikan kualitas premium dari bangunan dan kondominium serta menjadikan hal tersebut sebagai peran yang sangat penting dalam melakukan kegiatan usaha. Hal ini didukung pula dengan sertifikasi ISO 9001, sistem mutu yang tepat, dan tata kelola perusahaan yang baik. Mayoritas pelanggan setia Perseroan tetap puas dengan hasil bangunan dan kondominium yang diterimanya.

Kerja sama tim yang kuat, peningkatan sumber daya manusia yang berkelanjutan, penerapan sistem perusahaan yang tepat, transparansi laporan keuangan, akuntabilitas kepada pemerintah, dan pengelolaan risiko yang konservatif telah menjadi pondasi yang kuat bagi Perseroan dan membawa dampak positif bagi masyarakat dan pertumbuhan Perseroan hingga tahun-tahun mendatang.



Berikut adalah kegiatan usaha yang dijalankan Perseroan:

1. Kegiatan Usaha Utama

menjalankan usaha di bidang 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.

2. Kegiatan Usaha Penunjang

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.

Perseroan memiliki visi dan misi sebagai berikut:

Visi

Menjadi salah satu pengembang properti yang terbaik di Indonesia.

Misi

1. Memaksimalkan kepuasan pelanggan.
2. Meningkatkan nilai perusahaan (aset berwujud dan tidak berwujud).
3. Menciptakan sinergi dalam semua departemen untuk mendapatkan produktivitas tertinggi.
4. Selalu meningkatkan sumber daya manusia dengan merekrut, melatih, mengembangkan, dan mempertahankan para profesional yang berkualitas.
5. Membawa dampak positif bagi masyarakat.

Perseroan juga menjalankan nilai-nilai Perseroan yakni sebagai berikut:

1. Integritas
2. Komitmen
3. Keuntungan bersama
4. Lingkungan kerja yang nyaman
5. Pertumbuhan berkelanjutan

2. Keunggulan Kompetitif

Perseroan memiliki keunggulan kompetitif dalam bidangnya dan terus mengembangkannya dengan selalu mengembangkan proyek dengan konsep yang unik, berani, kreatif, dan inovatif namun sesuai dengan ekspektasi pasar. Berikut adalah keunggulan kompetitif dari Perseroan:

- a. Perseroan memiliki keunggulan dibanding pesaing khususnya dalam hal penjualan, baik *marketing strategy* maupun *sales strategy*. Semua proyek yang dikembangkan oleh Perseroan selalu dapat terjual dengan cepat. Tim khusus *marketing & sales* dipimpin langsung oleh Bapak Bong Chandra selaku *founder* Perseroan dan juga Direktur Marketing.
- b. Perseroan memiliki keunggulan berupa sumber daya manusia (SDM) yang kuat, berkomitmen, berintegritas, dan profesional. Setiap SDM merupakan aset penting bagi Perseroan. Hal ini tercermin dari budaya Perseroan yang telah dibangun selama 8 tahun terakhir. Perseroan yakin bahwa sebuah perusahaan dapat berkembang dan maju pesat karena didukung oleh SDM dalam perusahaan itu sendiri.
- c. Perseroan menawarkan produk properti berkualitas tinggi yang memuaskan konsumen. Salah satu contoh proyek yang telah dibangun dengan kualitas tinggi adalah Springwood Residences. Proyek ini dikembangkan dengan konsep yang sangat kuat yaitu “memanjakan” setiap pembeli dengan hunian yang “*Affordable But Luxury*”, hunian yang mewah tetapi dengan harga terjangkau, yaitu:

- Dengan harga jual per unit studio sekitar Rp300 juta dan jumlah total unit sebanyak 1.404 unit apartemen, unit apartemen, Springwood Residences telah terjual sekitar 75% hanya dalam waktu 6 bulan sejak Grand Launching. Springwood Residences memiliki target pasar yang jelas, yaitu kelas menengah tetapi dengan fasilitas yang mewah. Konsep kelas menengah tetapi dengan fasilitas mewah yang bukan hanya *gimmick marketing*, tetapi sebuah konsep yang benar benar diterapkan dalam unit apartemen yang diterima oleh pembeli.
 - Springwood Residences difasilitasi dengan YKK AP Jepang untuk setiap kaca dan frame dalam apartemen. Kaca jendela dan pintu “Euro Grey” yang membuat para penghuni merasa lebih nyaman dan adem.
 - Kolam renang dengan konsep unik seperti Marina Bay Sand di Singapura, yaitu “infinity pool”, ditambah lighting di dalam kolam yang dapat berubah warna. Selain itu, juga terdapat speaker waterproof di dalam kolam renang, sehingga penghuni dapat berenang sambil menikmati musik yang nyaman.
 - Sanitair merk Grohe dengan kualitas dan tingkat kenyamanan yang tinggi.
 - Semua lift dalam bangunan apartemen adalah Lift Merk Mitsubishi Jepang dengan spesifikasi yang tinggi.
 - Springwood Residences juga memiliki lobby apartemen yang tidak kalah mewah dengan lobby hotel berbintang 5. Semua lantai dan dinding dilengkapi dengan Marmer dari Fagetti yang merupakan marmer impor.
 - Desain dari interior seluruh bangunan apartemen ditunjang oleh desainer interior yang terkenal mendesain hotel-hotel mewah maupun hunian mewah, yaitu: Alex Bayu. Dengan hasil desain interior yang sangat baik dan menggunakan pengelola internasional yaitu Jones Lang LaSalle (JLL), dapat dipastikan kondisi lobby selalu bersih, dingin, wangi, dan nyaman.
- d. Perseroan juga selalu memastikan lokasi dari properti yang dikembangkan terletak di lokasi yang sangat strategis. Perseroan percaya bahwa lokasi dari suatu properti merupakan hal yang sangat penting, karena secara umum properti yang terletak di lokasi strategis cenderung memiliki harga yang meningkat di masa yang akan datang.
- Salah satu proyek yang telah dikembangkan oleh Perseroan adalah Springwood Residences. Lokasi Springwood Residences sangat strategis yaitu hanya butuh waktu 2 menit ke pintu exit tol Tangerang-Serpong.
 - Springwood Residences juga dekat sekali dengan kawasan Alam Sutera sebagai pusat kota yang memiliki berbagai fasilitas, serta memiliki jarak yang sangat dekat dengan kampus Binus University yaitu hanya berjarak sekitar 1,3 km .
 - Proyek The Smith juga memiliki lokasi yang sangat strategis yaitu jarak yang sangat dekat dengan pintu tol Alam Sutera-Kunciran dan hanya membutuhkan waktu 2-3 menit saja.
 - Karena The Smith berada di dalam kawasan Alam Sutera, maka The Smith memiliki jarak yang sangat dekat dengan beberapa universitas top yaitu Binus University, Swiss-German University, dan Bunda Mulia University. The Smith juga memiliki lokasi yang dekat dengan pusat kuliner Flavor Bliss, rumah sakit Omni Hospital, hotel Mercure, Sport Centre, dan pusat kebutuhan rumah tangga yaitu IKEA.

3. Persaingan Usaha

Dari sudut pandang persaingan usaha, Perseroan memiliki banyak pesaing yang bergerak dalam bidang yang sama, yaitu sebagai pengembang properti. Beberapa pesaing Perseroan yang cukup terkenal di antaranya adalah PT Agung Podomoro Land Tbk, PT Summarecon Agung Tbk, PT Pakuwon Jati Tbk, PT Ciputra Properti Tbk, PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSD) dan lain-lain (sumber: www.idx.co.id). Sebagian dari pesaing Perseroan adalah perusahaan publik yang juga memiliki kapasitas yang handal. Oleh karenanya, Perseroan senantiasa menjaga kualitas dan reputasi dalam rangka mempertahankan keunggulan kompetitif Perseroan untuk menghadapi persaingan usaha yang ketat.



4. Strategi Usaha

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan menerapkan beberapa strategi bisnis yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Selalu memberikan produk yang berkualitas, dimana dalam hal ini adalah serah terima bangunan yang sesuai dengan apa yang telah dijanjikan saat penjualan kepada pelanggan. Strategi usaha ini merupakan strategi yang sangat sederhana, namun Perseroan memegang kuat prinsip ini sebagai pengembang properti, seperti prinsip dasar Perseroan yaitu “We always deliver what we promise”. Dengan adanya strategi ini, Perseroan berharap adanya penjualan keberlanjutan dari pembeli dengan *repeat order* dari konsumen yang puas dengan kualitas yang mereka terima.
- b. Melakukan diversifikasi produk. Sejak pendiriannya Perseroan hanya melakukan pembangunan properti dengan tipe *High Rise* (rumah susun) saja. Properti *high rise* memiliki tingkat keuntungan yang cukup menarik dan secara memiliki citra yang sangat bagus untuk Perseroan, namun memiliki risiko yang juga cukup tinggi. Dalam hal penjualan proyek *high rise* mengalami perlambatan, maka pembangunan proyek *high rise* tetap harus dilanjutkan hingga selesai. Pada proyek *high rise*, pembangunan yang berhenti di tengah jalan merupakan hal yang kurang baik dan dapat merusak reputasi, sehingga pembangunan proyek *high rise* tidak boleh berhenti. Di tengah kondisi pandemi, Perseroan berhasil menyelesaikan hampir seluruh proyek pembangunan dari The Smith, dan pada akhir tahun 2002, proyek The Smith sudah mulai dapat dilakukan serah terima kepada konsumen secara bertahap.
- c. Perseroan fokus mengembangkan rumah tapak (*landed house*) yang memiliki risiko yang lebih rendah. Dalam hal terjadi masalah *cash flow* atau penjualan yang melambat, maka pembangunan proyek *landed house* dapat dilakukan secara bertahap sehingga *cash flow* perusahaan tidak terganggu. Karena hal tersebut, mulai tahun 2021 Perseroan akan berkonsentrasi dalam mengembangkan proyek properti *landed house*. Dengan diversifikasi produk, Perseroan berharap dapat memperkecil risiko yang dimiliki dan memperkuat *positioning di market* dengan kemampuan menawarkan produk yang lebih bervariasi kepada calon pembeli.
- d. Meluaskan *networking*. Perseroan selalu berusaha untuk meningkatkan citra dan reputasi melalui jaringan asosiasi. Dukungan dan sponsorship kepada asosiasi Real Estate Indonesia (REI) dan asosiasi Real Estate Dunia (FIABCI) akan membuat Perseroan memiliki citra yang baik di dunia internasional. Perluasan *networking* ini juga dipermudah dengan adanya Direktur Utama Perseroan yaitu Samuel Stepanus Huang yang juga menduduki posisi strategis di REI, sebagai Bendahara Umum Dewan Perwakilan Pusat (DPP REI) dan sebagai Vice President di International Committee FIABCIWorld, sekaligus Vice President FIABCI Indonesia.
- e. Menerapkan konsep B2B (*Business to Business*). Perseroan menerapkan strategi penjualan langsung kepada institusi dengan konsep penjualan “wholesale”, seperti kerjasama dengan Go Work. Dengan demikian, bagian dari apartemen dapat disewakan dengan jumlah yang banyak untuk *co-working space*. Di masa yang akan datang, *landed house* yang dikembangkan oleh Perseroan juga akan ditawarkan secara B2B kepada pemilik pabrik ataupun institusi pemerintah. Secara menyeluruh, skema B2B ini akan membuat Perseroan memiliki *cash flow* yang sehat.
- f. Memberikan fasilitas yang melebihi ekspektasi. Perseroan selalu berusaha untuk mendapatkan *repeat order* dari *existing customer* dengan cara memberikan fasilitas yang melebihi ekspektasi pembeli. Seperti yang telah diterapkan pada proyek Springwood Residences dan The Smith, Perseroan memberikan fasilitas yang lebih dari apa yang telah dijanjikan kepada konsumen. Dengan diterapkannya strategi ini, setiap produk baru yang diluncurkan oleh Perseroan selalu mendapatkan reaksi yang positif dari calon pembeli dan pesanan berulang kerap terjadi dari konsumen yang sama. Hingga saat ini, tidak ada satupun konsumen yang mengeluh soal kualitas Springwood Residences dan pelayanan yang telah diberikan oleh Perseroan.

5. Kegiatan Usaha

Perseroan telah menjalankan kegiatan usaha utamanya yang bergerak sebagai pengembang properti. Perseroan mengembangkan properti dalam bentuk apartemen dengan fokus untuk memaksimalkan kepuasan konsumen. Perseroan dalam kegiatan usahanya terus mengembangkan inovasi dengan memanfaatkan lahan dengan lokasi strategis dan disesuaikan dengan kebutuhan calon konsumen.

Tabel berikut menjelaskan rekam jejak Perseroan secara lebih rinci:

Nama Proyek	Tahun	Keterangan
Springwood Residences	2014	Apartemen di Tangerang Kota terdiri dari 1.404 unit apartemen dan 10 unit kios komersial yang pada saat launching di tahun 2014, semua unit apartemen sudah terjual habis dalam waktu 6 bulan sejak <i>launching</i> . Harga jualnya sangat murah, hanya sekitar Rp300 juta dengan kualitas tinggi dan desain yang mewah.
The Smith	2017	Merupakan bangunan pergabungan (<i>mixious</i>) antara Residences, Soho, dan Office. The Smith memiliki lokasi yang sangat strategis yaitu berjarak 1 menit dari pintu tol Alam Sutera. Hingga sekarang, proyek The Smith sudah terjual lebih 75% unit dan saat ini masih dalam proses pembangunan dan telah mulai serah terima secara bertahap di akhir tahun 2020.

Alur Kegiatan Usaha Perseroan

Berikut alur kegiatan usaha Perseroan mulai dari pencarian properti hingga pemasaran properti:

- Sebelum melakukan transaksi pembelian tanah, Perseroan akan melakukan peninjauan langsung di lokasi lahan.
- Melakukan *feasibility study* (studi kelayakan).
- Melakukan appraisal atas tanah tersebut.
- Mengecek peruntukan lahan dari tata ruang sekaligus memastikan KDB (koefisien dasar bangunan) dan KLB (koefisien lantai bangunan) dari lahan tersebut.
- Melakukan negosiasi harga dengan pemilik lahan.
- Membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan pemilik lahan berkaitan dengan nilai transaksi dan cara pembayaran.
- Setelah PPJB, Perseroan akan membuat konsep pembangunan dan strategi pemasaran.
- Saat pembayaran dilunasi maka dilaksanakan Akta Jual Beli (AJB) dan Balik Nama.
- Setelah proses kepemilikan lahan diselesaikan, Perseroan melakukan proses dari seluruh perijinan sampai diterbitkannya Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).
- Pihak *marketing* Perseroan akan mulai melakukan proses desain, dimana tim arsitek dan tim manajemen akan berkomunikasi dengan tim *quantity surveyor* (QS) untuk menentukan Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang lebih detail untuk memastikan tercapainya *feasibility awal*.
- Setelah proses desain dan konsep pembangunan telah diselesaikan oleh arsitek serta IMB telah diperoleh, maka tim marketing akan mempersiapkan semua *tools marketing* yang diperlukan, termasuk *strategy marketing* dan *Product Knowledge* (PK) untuk dilakukan koordinasi dengan tim marketing internal dan agen properti.
- Mulai proses pemasaran dengan *customer gathering*, *pre-launching event*, *talk show*, *launching*, dan *Grand Launching* dimana manajemen sembari melakukan tender untuk menentukan kontraktor yang akan membangun proyek tersebut.

Produk

Proyek pembangunan properti yang dimiliki Perseroan ada dua, yaitu Springwood Residences dan The Smith. Berikut adalah penjelasan dari masing masing proyek.



Springwood Residences



Springwood Residences adalah apartemen yang dibangun di Kota Tangerang. Apartemen Springwood menyediakan hunian apartemen mewah berkualitas premium dengan harga terjangkau kepada calon konsumen. Apartemen ini memiliki lokasi yang sangat strategis dengan akses mudah ke Pintu Tol Alam Sutera serta berlokasi dekat dengan mall dan pusat pendidikan.

Springwood Residences hanya membutuhkan waktu sekitar 2 menit untuk mencapai exit pintu tol Tangerang-Serpong. Selain itu Springwood residences juga memiliki lokasi yang dekat dengan kawasan Alam Sutera sebagai pusat kota yang memiliki berbagai fasilitas, serta berjarak sangat dekat dengan kampus Binus University yaitu berjarak sekitar 1,3 km dari Springwood Residences.

Springwood Residences beralamat di Jl. Kyai Maja No.1 Kota Tangerang. Bangunan ini berdiri di atas lahan seluas 6.500 m² dengan jumlah 27 lantai. Dengan total 1.404 unit yang ditawarkan, sekitar 99,8% sudah laku terjual. Springwood Residences dilengkapi dengan berbagai fasilitas yang lengkap mulai *swimming pool, gym, kids playground, jogging track*, Lobby Utama dengan kualitas Bintang 5, Parkir 3 Basement + 2 Lantai Podium dan kios.

Springwood Residence memiliki berbagai jenis unit apartemen dengan detail sebagai berikut:

- * Studio A : 22,50 m² (semi gross floor area)
- * Studio B : 26,25 m² (semi gross floor area)
- * 1 BR : 38,50 m² (semi gross floor area)
- * 1 BR B : 39,38 m² (semi gross floor area)
- * 2 BR : 40,25 m² (semi gross floor area)
- * 2 BR B : 52,50 m² (semi gross floor area)
- * 2 BR C A : 45,00 m² (semi gross floor area)
- * 2 BR C B : 52,50 m² (semi gross floor area)

Berikut merupakan progress pembangunan untuk proyek Springwood Residences sejak 31 Desember 2017 hingga 30 September 2020:

Nama Proyek	30 September 2020	31 Desember 2019	31 Desember 2018	31 Desember 2017
Springwood	99,8%	99,15%	97,11%	77,46%

Berikut merupakan akumulasi persentase penjualan unit apartemen dan kios dibandingkan total unit apartemen dan kios dari proyek Springwood Residence per tanggal 30 September 2020, 31 Desember 2019, 31 Desember 2018, dan 31 Desember 2017:

Tipe Unit	Total Unit	30 September 2020	31 Desember 2019	31 Desember 2018	31 Desember 2017
Unit Apartemen	1.404	98%	94%	88%	86%
Kios	10	60%	50%	0%	0%

The Smith Office Soho Residence



The Smith adalah sebuah kompleks perpaduan yang menyatukan apartemen, perkantoran, dan konsep hunian kantor yaitu SOHO (*small office home office*) di Alam Sutera. SOHO merupakan jenis unit baru yang ditawarkan oleh Perseroan, dimana pembeli dapat menggunakan unit SOHO untuk tempat tinggal, kantor dan gudang. Dalam rangka untuk menunjang 3 jenis unit yang ditawarkan proyek The Smith, The Smith memiliki 3 konsep dasar yaitu Profesional, Status, dan Komunitas yang dapat menunjang pemilik apartemen, perkantoran, dan SOHO.

1. Konsep profesional pada The Smith ditunjukkan dengan adanya fasilitas ruang *meeting*, *teleconference room*, *food & beverage packages*, dan resepsionis pada lantai dasar yang menunjang kegiatan usaha dari pemilik kantor dan SOHO.
2. Konsep status ditunjukkan dengan fasilitas untuk mencantumkan logo nama perusahaan dari pemilik kantor dan SOHO pada layar LED besar di lobby utama.
3. Konsep komunitas ditunjukkan dengan adanya fasilitas co-working space untuk pemilik kantor dan SOHO sehingga fasilitas tersebut dapat digunakan untuk menunjang kegiatan usaha dari pemilik kantor dan SOHO.

Proyek The Smith juga memiliki lokasi yang sangat strategis yaitu jarak yang sangat dekat dengan pintu tol Alam Sutera-Kunciran, yaitu hanya membutuhkan waktu 2-3 menit dari The Smith. Karena The Smith berada di dalam kawasan Alam Sutera, maka The Smith memiliki jarak yang sangat dekat dengan beberapa universitas yaitu Binus University, Swiss-German University, dan Bunda Mulia University. Selain itu, The Smith juga memiliki lokasi yang dekat dengan pusat kuliner Flavor Bliss, rumah sakit Omni Hospital, hotel Mercure, Sport Centre, dan pusat kebutuhan rumah tangga yaitu IKEA.

The Smith beralamat di Jl. Jalur Sutera Kav.7A Alam Sutera. Bangunannya berdiri di atas lahan seluas 4.000 m² dengan jumlah 33 lantai. Dengan total 652 unit yang ditawarkan, sekitar 70% sudah laku terjual. The Smith dilengkapi dengan berbagai fasilitas yang lengkap mulai *swimming pool*, *gym*, *kids playground*, *outdoor space meeting area*, *coworking space & meeting room*, area ritel, dan Grand Lobby Utama dengan Giant LED. The Smith memiliki berbagai jenis unit apartemen mulai yaitu sebagai berikut:

- * Studio : 33 m² (semi gross floor area)
- * 1 BR A : 36,38 m² (semi gross floor area)
- * 1 BR B : 63,25 m² (semi gross floor area)
- * 1 BR C : 58,75 m² (semi gross floor area)
- * 2 BR : 97,88 m² (semi gross floor area)
- * SOHO A : 151,22 m² (semi gross floor area)
- * SOHO B1 : 70,61 m² (semi gross floor area)
- * SOHO B2 : 66,71 m² (semi gross floor area)
- * SOHO B3 : 108,41 m² (semi gross floor area)



Berikut merupakan progress pembangunan untuk proyek The Smith sejak 31 Desember 2017 hingga 30 September 2020:

Nama Proyek	30 September 2020	31 Desember 2019	31 Desember 2018	31 Desember 2017
The Smith	74,88%	45,7%	20,31%	0%

Berikut merupakan akumulasi persentase penjualan unit apartemen, kantor, dan SOHO dari proyek The Smith per 30 September 2020, 31 Desember 2019, 31 Desember 2018, dan 31 Desember 2017:

The Smith	Total Unit	30 September 2020	31 Desember 2019	31 Desember 2018	31 Desember 2017
Unit Apartemen	440	75%	70%	69%	63%
Kantor	112	58%	58%	55%	47%
Soho	100	89%	86%	85%	70%

Rencana Proyek di Masa Yang Akan Datang

Di masa yang akan datang, Perseroan berencana untuk fokus pada pengembangan rumah tapak (*landed house*), dimana berdasarkan pertimbangan internal Perseroan hal tersebut sangat berpotensi untuk mengembangkan kegiatan usaha Perseroan karena pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

- Pengembangan rumah tapak memiliki risiko yang lebih rendah, dimana Perseroan dapat melakukan pengembangan secara bertahap (*per cluster*) dibandingkan dengan pengembangan high-rise building yang harus untuk dilaksanakan secara sekaligus;
- Pengembangan rumah tapak, terutama rumah tapak sederhana memiliki tujuan pasar yang lebih luas dan kebutuhan masyarakat atas rumah tapak cukup tinggi.

Lebih lanjut, Perseroan juga berencana untuk mengembangkan proyek yang dapat memberikan recurring income dalam rangka menjaga keberlangsungan usaha Perseroan, seperti hotel, adapun terkait hal tersebut, saat ini Perseroan masih dalam proses pertimbangan internal dan rencana tersebut masih dapat berubah bergantung pada kajian lebih lanjut atas potensi-potensi dan/atau opsi-opsi yang dimiliki Perseroan.

Pelanggan

Pelanggan yang melakukan pembelian pada proyek Springwood Residence dan The Smith memiliki kategori yang berbeda. Adapun penjelasan kategori pelanggan tersebut adalah sebagai berikut:

a. Springwood Residence

Kategori pelanggan Springwood Residence adalah sebagai berikut:

- 1) Hunian Keluarga
Pelanggan ini melakukan pembelian unit dengan tujuan untuk ditinggali sendiri.
- 2) Investasi
Pelanggan ini melakukan pembelian unit dengan tujuan untuk melakukan investasi.

b. The Smith

Kategori pelanggan The Smith adalah sebagai berikut:

- 1) Hunian Keluarga
Pelanggan ini melakukan pembelian unit dengan tujuan untuk ditinggali sendiri.
- 2) Investasi
Pelanggan ini melakukan pembelian unit dengan tujuan untuk melakukan investasi.
- 3) Pengusaha
Pelanggan ini melakukan pembelian unit SOHO dengan tujuan untuk menggunakan unit yang telah dibeli untuk keperluan tempat tinggal dan keperluan usaha seperti kantor dan gudang.
- 4) Perkantoran
Pelanggan ini melakukan penyewaan unit perkantoran dalam proyek The Smith untuk menunjang bisnis yang dimilikinya. Secara umum pengusaha yang menyewa perkantoran pada The Smith memiliki tingkat usaha menengah dan start-up.

Lebih lanjut, walaupun Perseroan mengkategorikan pelanggan-pelanggan Perseroan sebagaimana disebutkan di atas, sebagian besar pelanggan Perseroan merupakan pelanggan individu *retail*, sehingga Perseroan tidak memiliki ketergantungan terhadap pelanggan tertentu.

Pemasok

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan menunjuk kontraktor untuk melaksanakan pembangunan proyek-proyek Perseroan, baik kontraktor utama maupun subkontraktor. Selama ini Perseroan selalu menunjuk kontraktor utama yang memiliki reputasi dan kredibilitas yang terjamin dalam rangka menjamin kelancaran progress pembangunan proyek Perseroan.

Berikut adalah beberapa pemasok/kontraktor utama Perseroan saat ini:

1. PT Total Bangun Persada Tbk;
2. PT YKK AP Indonesia;
3. PT Jaya Kencana;
4. PT KONE Indo Elevator; dan
5. PT Indonesia Pondasi Raya.

Perseroan memiliki ketergantungan pada kontraktor yang ditunjuk Perseroan untuk melaksanakan pembangunan proyek Perseroan, terutama kontraktor utama, dimana dalam hal kinerja kontraktor yang ditunjuk oleh Perseroan tidak sesuai dengan harapan, maka hal tersebut dapat mengakibatkan keterlambatan dalam penyelesaian proyek Perseroan.

6. Penghargaan

Berikut ini adalah daftar penghargaan dan sertifikasi yang telah diraih oleh Perseroan:

a. Asia Properti Awards

Pada tahun 2019, Perseroan telah mendapat penghargaan dari Asia Properti Awards dalam nominasi Best Mid Condominium Development pada Springwood Residence, sebagai nominasi Best Interior Design pada Springwood Residence, dan Best High-End Condo Development pada The Smith

Selain itu, pada tahun 2018, Perseroan telah mendapat penghargaan dari Asia Properti Awards dalam nominasi Best Condo Architectural Design pada The Smith.



**b. Consumer Choice Award**

Pada tahun 2015 perseroan telah menerima penghargaan Consumer Choice Award dari Rumah123.com.

c. Top Properti

Pada tahun 2016 perseroan telah menerima penghargaan Top Properti dari Properti-in 2016.

d. Indonesian Entrepreneur & Education

Pada tahun 2016 Perseroan telah menerima penghargaan Indonesia Entrepreneur & Education.

e. Best Tax Payer Awards

Perseroan telah menerima penghargaan Best Tax Payer dari pemerintah pada tahun 2015, 2016, 2017, dan 2018.

f. Properti & Bank Awards

Pada tahun 2017 Perseroan telah menerima 3 buah penghargaan dari Properti & Bank Awards yaitu penghargaan untuk kategori Developer of The Year, The Best Leading Company of The Year, dan Best Performance Properti Developer of The Year. Selain itu pada tahun 2018 Perseroan juga telah menerima penghargaan dari Properti & Bank Awards dalam kategori The Best New Soho Office & Luxury Apartment Design Concept.

g. Top Corporate Social Responsibility

Pada tahun 2018 Perseroan telah menerima penghargaan Top Corporate Social Responsibility dari Business News.

h. Acknowledgement of Commitment

Pada tahun 2019 Perseroan telah menerima penghargaan Acknowledgement of Commitment dari World President FIABCI.

i. Top Governance Risk Compliance

Pada tahun 2020 Perseroan telah menerima penghargaan Top Governance Risk Compliance dari Top Business Awards.

**7. Penjualan dan Pemasaran**

Perseroan selalu menentukan strategi penjualan dan pemasaran dari awal pengembangan konsep. Konsep pengembangan pembangunan selalu dibahas dan didiskusikan dengan Arsitek dan interior desainer.

Tujuan pembahasan dan penentuan strategi penjualan dari awal pengembangan konsep supaya apa yang dipasarkan atau yang telah dijanjikan kepada konsumen dapat berjalan selaras dengan pembangunan proyek.

Perseroan selalu melibatkan agen properti dan juga “marketing in house”.

Strategi penjualan dan pemasaran meliputi:

- Pemasaran melalui media sosial
- Pembangunan show unit di site proyek dan juga virtual show unit
- Memanfaatkan portal properti seperti promosi melalui rumah123 maupun rumah.com
- Mengikuti pameran properti



- Membuat event sendiri di Atrium Mall.
- Membangun show unit di Mall
- Promosi melalui website
- Mendesain dan membuat brosur serta katalog
- Melakukan gathering di berbagai restoran untuk mengumpulkan calon pembeli.
- Mengikuti Expo perbankan untuk menjaring konsumen prioritas perbankan.
- Sering melakukan sosialisasi "Product Knowledge", pengetahuan product yang diluncurkan.
- Bekerja sama dengan para influencer
- Mengadakan program khusus dalam marketing, seperti pengundian mobil, motor ataupun jam berharga.

Perseroan selalu memastikan agar apa yang dijanjikan saat penjualan selalu ditepati. Hal ini terbukti dengan kepuasan konsumen saat serah terima unit yang dibeli. Janji ini meliputi kualitas bangunan, fasilitas yang tersedia dan waktu serah terima.

Hingga saat ini, daerah pemasaran produk Perseroan hanya berada di sekitar Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi. Namun untuk di masa yang akan datang, mengingat adanya rencana Perseroan untuk melakukan pengembangan properti di Batam, maka Perseroan juga akan melakukan pemasaran produk di daerah Batam dan sekitarnya.

Lebih lanjut, berikut adalah data penjualan Perseroan menurut jenis produk dan daerah pemasaran untuk periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020, dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017:

Proyek Springwood Residence:

(dalam Unit)

Daerah Pemasaran	30 September 2020		31 Desember 2019		31 Desember 2018		31 Desember 2017	
	Apartemen	Kios	Apartemen	Kios	Apartemen	Kios	Apartemen	Kios
Tangerang	28	-	82	5	25	-	6	-
Daerah Lainnya	22	1	-	-	-	-	-	-
Total	50	1	82	5	25	-	6	-

(dalam jutaan Rupiah)

Daerah Pemasaran	30 September 2020		31 Desember 2019		31 Desember 2018		31 Desember 2017	
	Apartemen	Kios	Apartemen	Kios	Apartemen	Kios	Apartemen	Kios
Tangerang	18.402	-	69.532	11.680	15.742	-	3.810	-
Daerah Lainnya	12.690	2.320	-	-	-	-	-	-
Total	31.091	2.320	69.532	11.680	15.742	-	3.810	-

Proyek The Smith:

(dalam Unit)

Daerah Pemasaran	30 September 2020			31 Desember 2019			31 Desember 2018			31 Desember 2017		
	Apartemen	Kantor	SOHO	Apartemen	Kantor	SOHO	Apartemen	Kantor	SOHO	Apartemen	Kantor	SOHO
DKI Jakarta	12	0	2	5	2	0	19	4	7	125	11	20
Bogor	1	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
Depok	1	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0
Tangerang	5	0	1	2	0	1	4	1	4	7	2	4
Bekasi	1	0	0	0	1	0	0	0	1	3	0	1
Daerah Lainnya	1	0	0	1	0	0	1	2	2	3	2	3
Total	21	0	3	8	3	1	26	9	15	138	15	27



(dalam jutaan Rupiah)

Daerah Pemasaran	30 September 2020			31 Desember 2019			31 Desember 2018			31 Desember 2017		
	Apartemen	Kantor	SOHO	Apartemen	Kantor	SOHO	Apartemen	Kantor	SOHO	Apartemen	Kantor	SOHO
DKI Jakarta	14.538	0	4.007	6.725	4.074	0	28.907	16.125	22.534	149.613	25.566	66.431
Bogor	1.150	0	0	0	0	0	2.142	4.909	0	0	0	0
Depok	1.181	0	0	0	0	0	2.142	5.474	3.148	0	0	0
Tangerang	6.066	0	3.203	2.615	0	2.074	6.943	2.407	14.172	9.912	4.263	7.607
Bekasi	1.150	0	0	0	2.120	0	0	0	3.888	5.616	0	1.705
Daerah Lainnya	1.217	0	0	917	0	0	1.990	4.814	7.776	4.835	4.089	6.557
Total	25.301	0	7.210	10.256	6.194	2.074	42.124	33.729	51.518	169.975	33.919	82.300

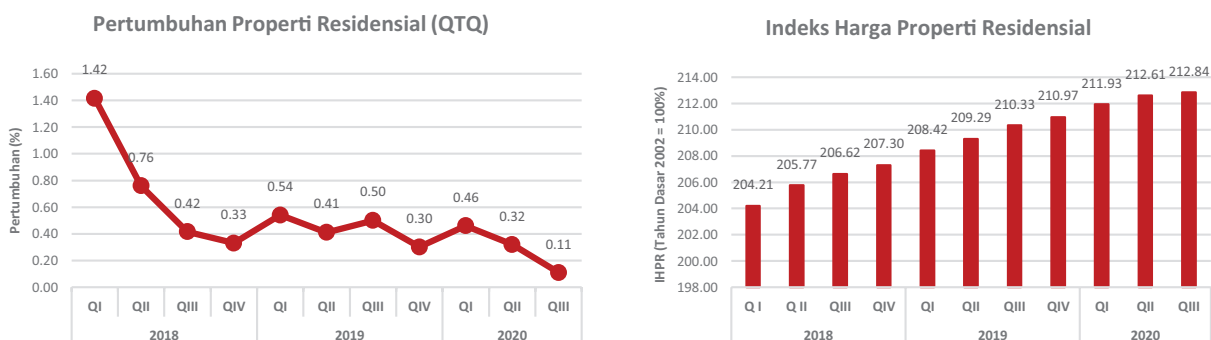
Sistem penjualan yang saat ini dijalankan Perseroan dilakukan yaitu melakukan kegiatan pemasaran secara langsung maupun tidak langsung. Pada sistem pemasaran secara langsung, Perseroan melakukan pameran di *marketing gallery* atau pusat perbelanjaan. Selain itu, Perseroan juga ikut berpartisipasi dalam beberapa acara pameran properti yang diselenggarakan oleh sejumlah pihak ketiga (seperti beberapa pihak perbankan atau pihak lainnya). Sedangkan sistem pemasaran tidak langsung yang dilakukan Perseroan dengan aktif melakukan pemasaran secara *online* melalui *website* maupun lewat sosial media seperti *instagram*, *youtube*, dan seminar *online* dengan calon konsumen melalui aplikasi *zoom* serta mengadakan *virtual show unit* yang telah dijalankan selama masa pandemi Covid-19.

8. Prospek Usaha

Prospek Industri Properti

Berdasarkan data Survei Harga Properti Residensial dari Bank Indonesia, terlihat bahwa pertumbuhan harga properti residensial mengalami penurunan dari tahun 2018 ke tahun 2020. Tercatat pertumbuhan harga properti residensial pada Q1 tahun 2018 sebesar 1,42% kemudian menurun hingga pada Q3 tahun 2020 sebesar 0,11%. Walaupun pertumbuhan harga properti residensial mengalami penurunan sejak tahun 2018, namun penurunan yang terjadi tidak pernah mencapai nilai minus (-).

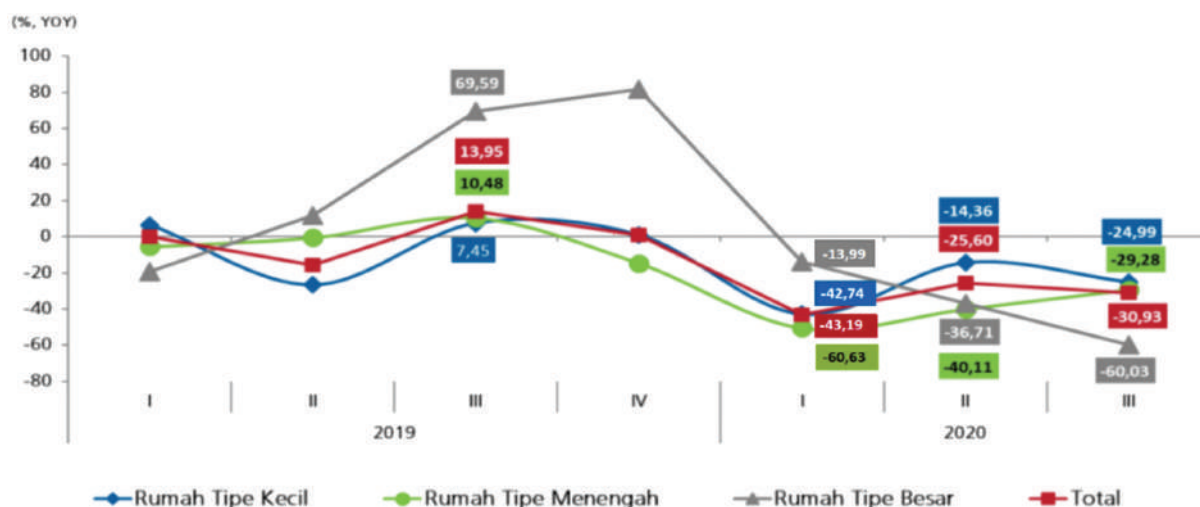
Pertumbuhan harga properti residensial yang selalu bernilai positif sejak tahun 2018 hingga 2020 menunjukkan bahwa harga properti residensial di Indonesia terus mengalami kenaikan sejak tahun 2018 hingga 2020. Kenaikan harga properti residensial sejak tahun 2018 hingga 2020 dapat juga dilihat dari indeks harga properti residensial. Dengan menggunakan tahun dasar 2002 = 100%, tercatat bahwa indeks harga properti residensial di Indonesia pada Q1 tahun 2018 sebesar 204,21% kemudian mengalami kenaikan hingga Q3 tahun 2020 sebesar 212,84%.



Sumber: <https://www.bi.go.id/id/publikasi/survei/harga-properti-primer/Pages/SHPR-Tw.II-2020.aspx>

Dari sisi volume penjualan properti residensial pada Q3 tahun 2020 secara tahunan masih mengalami penurunan. Penjualan rumah pada periode tersebut mengalami penurunan sebesar -30,93% (yoy), membaik dari kontraksi -43,19% (yoy) pada Q1 tahun 2020. Penurunan volume penjualan terjadi pada seluruh tipe rumah. Peningkatan tersebut sebagian besar diakibatkan oleh kenaikan pada volume penjualan rumah kecil. Dimana peningkatan volume penjualan rumah kecil ini didorong oleh tingginya pencairan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada Q2 tahun 2020.

Pertumbuhan Penjualan Rumah (% , YOY)



Sumber: https://www.bi.go.id/id/publikasi/laporan/Documents/SHPR_Triwulan_III_2020.pdf

Dalam rangka untuk meningkatkan volume penjualan properti residensial yang turun tersebut. Bank Indonesia (BI) membuat kebijakan suku bunga yang lebih rendah dan pelonggaran rasio pinjaman terhadap nilai dari Bank Indonesia (BI) yang dapat memberikan sinyal pertumbuhan industri properti di Indonesia untuk sisa tahun ini.

Selain itu, secara jangka panjang industri properti di masa depan diperkirakan mengalami pertumbuhan yang positif dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat. Merujuk pada peraturan tersebut, Tabungan Perumahan Rakyat atau Tapera adalah lembaga yang menghimpun dana masyarakat untuk disimpan dalam jangka waktu tertentu dan setelah jangka waktu berakhir, simpanan dapat dicairkan sebagai dana untuk pembelian rumah atau properti. Dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah tersebut, seluruh pekerja akan dikenakan tagihan sebesar 2,5 persen dari gaji dan ditambah dengan tagihan 0,5 persen dari gaji karyawan yang akan dibayar oleh perusahaan. Peraturan Pemerintah ini diharapkan akan membantu masyarakat untuk dapat membeli rumah di masa depan, sehingga besar kemungkinan industri properti di masa depan akan menjadi lebih baik.

Dari kondisi diatas, Perseroan terus optimis untuk dapat memberikan pertumbuhan penjualan yang positif di masa yang akan datang. Perseroan berencana untuk memanfaatkan peluang permintaan properti yang tinggi akibat perbaikan daya beli properti untuk meningkatkan penjualan properti yang dikembangkan oleh Perseroan baik untuk *high rise* maupun *landed house*.

Perkembangan Properti di Alam Sutera

Berdasarkan Quarterly Report from Colliers, sebagian besar bisnis tertarik untuk berinvestasi di Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi).

Perseroan saat ini memfokuskan kegiatan usahanya dalam bidang pembangunan apartemen yang berlokasi di daerah Alam Sutera. Sebagai kota penyangga dan lokasinya yang dekat dengan Ibu Kota Jakarta membuat banyak orang memilih Alam Sutera sebagai tempat hunian yang nyaman. Dengan banyaknya mall, hotel dan rumah sakit, daerah Alam Sutera sedang gencar dilakukan pengembangan pembangunan oleh banyak developer besar tanah air.

Alam Sutera berjarak di sebelah barat daya Jakarta, dan sejak lama telah dijadikan pilihan sebagai tempat hunian. Selain berdampingan dengan Jakarta, banyaknya akses, serta suasana perkotaan yang nyaman menjadi alasan banyak penduduk untuk memilih tinggal di Alam Sutera.



Selain sebagai tempat hunian yang nyaman, Alam Sutera juga menjadi tujuan kuliner dan belanja hingga kawasan perkantoran. Yang menarik, daerah Alam Sutera menjadi tujuan investasi bagi para pengembang properti kecil, menengah, maupun besar. Hal ini didukung oleh banyak akses tol yang menghubungkan Alam Sutera dan daerah lainnya. Pertumbuhan properti khususnya di wilayah Alam Sutera dan sekitarnya dinilai akan berkembang pesat dengan banyaknya pengembangan rumah hunian, apartemen, perkantoran, pusat belanja, dan lainnya yang naik sangat signifikan.

Berdasarkan riset yang dikeluarkan oleh Colliers pada kuartal ke II, terlihat bahwa okupansi Shopping centre di wilayah Tangerang sebesar 79,1%, lebih tinggi jika dibandingkan okupansi di Bogor dan Bekasi. Data tersebut menunjukkan bahwa, di wilayah Tangerang masih memiliki prospek yang baik ke depan.

Shopping centre performance								
	OCCUPANCY		ASKING RENTS (IDR/sq m/ month)			SERVICE CHARGES (IDR/sq m/ month)		
	Q1 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q2 2020	QOQ	Q1 2020	Q2 2020	QOQ
JAKARTA	80.9%	79.9%	572,888	572,518	-0.1%	146,212	150,621	3%
Premium	91.0%	91.0%	1,131,808	1,150,667	1.7%	231,500	231,500	0%
Middle Upper	90.4%	88.6%	841,196	797,981	-5.1%	166,580	167,197	0.4%
Middle	77.1%	76.2%	418,875	390,256	-6.8%	135,595	136,192	0.4%
Middle Lower	65.3%	64.0%	269,405	264,405	-2%	103,389	112,426	8.3%
GREATER JAKARTA	80%	77.9%	391,432	393,687	0.6%	117,254	121,075	3.3%
Bogor	82%	72%	347,493	379,844	9.3%	125,445	135,910	8.3%
Depok	81.2%	81%	331,604	329,148	-0.7%	101,491	100,796	-0.7%
Tangerang	80.3%	79.1%	399,995	404,164	1%	116,498	127,091	9.1%
Bekasi	79.1%	77.1%	387,954	419,844	8.2%	117,005	116,959	0.0%

Source: Colliers International

Kondisi Pandemi Covid-19

Adanya pandemi Covid-19 menjadi tantangan tersendiri bagi Perseroan di tahun 2020. Pada periode kuartal ke-II, Perseroan mengalami penurunan yang signifikan pada penjualan unit apartemen. Penurunan penjualan unit apartemen tersebut disebabkan oleh diberlakukannya Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) yang mengakibatkan Perseroan tidak bisa melakukan pemasaran dan penjualan secara langsung.

Selain itu, pada masa pandemi seperti ini, banyak orang lebih cenderung melakukan saving dibandingkan spending di Properti. Banyak orang memilih untuk saving karena tingginya tingkat kekhawatiran pelaku pasar terhadap ketidakstabilan kondisi ekonomi. Namun memasuki kuartal ke-III, Perseroan mulai melakukan adaptasi baru terhadap kondisi pandemi dengan melakukan pemasaran dan penjualan secara online. Pemasaran dan penjualan online terbukti mampu meningkatkan penjualan apartemen di kuartal ketiga.

Adapun di kuartal ke-IV, telah muncul optimisme terhadap kestabilan kondisi ekonomi karena hadirnya vaksin. Hadirnya vaksin telah membuat minat masyarakat terhadap sektor properti kembali pulih, sehingga menyebabkan penjualan apartemen Perseroan kembali membaik.

Dari sisi pembayaran pelanggan, Perseroan tidak terlalu merasakan dampaknya pandemi terhadap pembayaran pelanggan. Hal tersebut dikarenakan mayoritas konsumen melakukan pembelian unit apartemen dengan KPA melalui Bank. Sehingga program restrukturisasi kredit dari OJK telah sangat membantu konsumen dalam melakukan cicilan pembayaran ke Bank.

Selain itu, dari sisi penyelesaian proyek. Kondisi pandemi tentunya telah mempengaruhi target penyelesaian proyek yang telah ditentukan sebelumnya. PSBB membuat Perseroan harus melakukan penundaan terhadap penyelesaian proyek. Namun itu hanya tertunda selama 2 (dua) bulan.

9. Kecenderungan yang Signifikan dalam Produksi, Penjualan, Persediaan, Beban dan Harga Penjualan yang Mempengaruhi Kegiatan Usaha dan Prospek Keuangan Perseroan

Kecenderungan usaha properti dipengaruhi oleh kondisi ekonomi Indonesia dan suku bunga. Kondisi ekonomi Indonesia sangat mempengaruhi daya beli masyarakat dimana jika keadaan ekonomi tidak stabil, maka masyarakat cenderung untuk melakukan *saving*. Sedangkan dalam keadaan ekonomi stabil maka masyarakat cenderung untuk melakukan *spending* dan *investing*. Berkaitan dengan kondisi pandemi yang sedang dihadapi Indonesia saat ini, masyarakat lebih memilih untuk melakukan investasi pada aset-aset yang lebih likuid seperti uang tunai, emas, deposito dan sebagainya sehingga industri properti cukup mengalami dampak signifikan dengan adanya pandemi ini.

Selain itu penjualan properti Perseroan juga dapat dipengaruhi oleh tingkat suku bunga. Sebagian besar konsumen Perseroan menggunakan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) untuk melakukan pembelian apartemen. Sehingga tinggi atau rendahnya tingkat suku bunga akan berdampak pada tingkat penjualan apartemen Perseroan.

Sementara itu, Pemerintah tetap memperbolehkan sektor konstruksi untuk tetap beroperasi dengan protocol kesehatan yang ketat. Hal ini menjadi tantangan tersendiri bagi Perseroan untuk tetap beroperasi dan melanjutkan pembangunan meskipun daya beli masyarakat terhadap properti sedang menurun.

10. Kecenderungan, Ketidakpastian, Permintaan, Komitmen, atau Peristiwa yang dapat Mempengaruhi Secara Signifikan Profitabilitas, Likuiditas, dan Sumber Modal

Kecenderungan yang dapat mempengaruhi penjualan properti Perseroan adalah daya beli masyarakat dan suku bunga. Sektor properti adalah sektor yang sangat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi makro negara Indonesia. Kondisi ekonomi Indonesia akan berpengaruh pada daya beli masyarakat. Dalam keadaan ekonomi tidak stabil, maka masyarakat cenderung untuk melakukan *saving*. Sedangkan dalam keadaan ekonomi stabil maka masyarakat cenderung untuk melakukan *spending* dan *investing*.

Selain itu penjualan properti Perseroan juga dapat dipengaruhi oleh tingkat suku bunga. Sebagian besar konsumen Perseroan menggunakan KPA untuk melakukan pembelian apartemen. Sehingga tinggi atau rendahnya tingkat suku bunga akan berdampak pada tingkat penjualan apartemen Perseroan.

Lebih lanjut, salah satu sumber modal dan likuiditas Perseroan berasal dari pembiayaan perbankan. Oleh karenanya, tingkat suku bunga juga akan mempengaruhi profitabilitas Perseroan, dimana semakin tinggi tingkat suku bunga, maka beban bunga Perseroan akan meningkat dan pada akhirnya akan mengakibatkan penurunan atas profitabilitas dari Perseroan.

Sehubungan dengan kondisi Pandemi Covid-19, terdapat ketidakpastian kapan berakhirnya pandemi ini menjadikan Perseroan harus menyiapkan rencana-rencana strategis untuk menghadapi ketidakpastian di dalam industri properti.

11. Ketergantungan Perseroan Terhadap Kontrak

Perseroan memiliki ketergantungan terhadap kontrak keuangan termasuk kontrak dengan kreditur bank, pelanggan, dan pemasok. Kontrak yang dimiliki oleh Perseroan nantinya akan berperan penting dalam penentuan biaya pembangunan.

Dengan adanya ikatan kontrak, maka secara tidak langsung Perseroan telah mengunci harga di awal, sesuai dengan kesepakatan para pihak dalam rangka meminimalisir dampak dari kenaikan harga bahan baku terhadap kenaikan beban Perseroan.



12. Hubungan antara Anggota Direksi, Dewan Komisaris, Pemegang Saham Pengendali, Pemegang Saham Utama dengan Perusahaan Lain Yang Memiliki Kegiatan Usaha Sejenis

Anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan juga menjabat sebagai anggota Direksi dan Dewan Komisaris di PT Perintis Trinitas Properti Tbk ("**PTP**"), salah satu pemegang saham Perseroan, dimana PTP memiliki kegiatan usaha yang sejenis dengan Perseroan, yaitu bergerak di bidang *real estate*. Adapun berikut adalah anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang juga menjabat sebagai anggota Direksi dan Dewan Komisaris PTP:

Nama	Jabatan di Perseroan	Jabatan di PT Perintis Trinitas Properti Tbk
Chandra	Direktur	Direktur
Septian Starlin	Direktur	Komisaris Utama
Johanes L. Andayaprana	Komisaris	Direktur

Adapun kepentingan masing-masing anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris Perseroan di atas dalam PTP adalah sesuai dengan jabatan yang diemban, dimana Direktur menjalankan fungsi pengurusan, dan Dewan Komisaris menjalankan fungsi pengawasan.

Lebih lanjut, berikut adalah mitigasi yang telah dilakukan dalam rangka menghindari potensi benturan kepentingan antara Perseroan dan PTP:

- Oleh karena keputusan tertinggi untuk fungsi pengurusan berada di tangan Direktur Utama, masing-masing Direktur Utama Perseroan dan PTP tidak menjabat sebagai anggota Direksi dan Dewan Komisaris perusahaan lainnya, sehingga kepemimpinan atau pengurusan Perseroan dan PTP dikendalikan oleh orang yang berbeda;
- Walaupun Bapak Chandra menjabat sebagai Direktur pemasaran di Perseroan dan PTP, Perseroan dan PTP memiliki target pasar yang berbeda, dimana target pasar Perseroan adalah masyarakat kelas menengah dan target pasar PTP adalah masyarakat menengah ke atas. Selain itu, Perseroan dan PTP memiliki tim pemasaran yang berbeda dan sebagaimana disebutkan di atas.

X. EKUITAS

Tabel berikut menggambarkan Ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Audit Konsolidasian Perseroan untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan, yang ditandatangani oleh Raynold Nainggolan (Ijin Akuntan Publik No. AP.1317), dan berdasarkan Laporan Keuangan Audit Konsolidasian Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Maurice Ganda Nainggolan & Rekan dan ditandatangani oleh Maurice Ganda Nainggolan (Ijin Akuntan Publik No. AP. 0147), seluruhnya dengan opini tanpa modifikasi.

dalam jutaan Rupiah

KETERANGAN	30 September	31 Desember		
	2020	2019*)	2018*)	2017*)
EKUITAS				
Modal saham - nilai nominal Rp 100 per saham tanggal 30 September 2020 dan Rp 1.000.000 per saham tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017				
Modal dasar - 6.055.880.000 saham tanggal 30 September 2020, 77.000 saham tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017				
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 1.513.970.000 saham tanggal 30 September 2020, 30.000 saham tanggal 31 Desember 2019, dan 27.000 saham tanggal 31 Desember 2018 dan 2017	151.127	29.730	27.000	27.000
Penghasilan komprehensif lain	187	(1.089)	154	(21)
Saldo laba				
Telah ditentukan penggunaannya	-	-	-	-
Belum ditentukan penggunaannya	24.128	8.052	(25.056)	(59.417)
Total	175.442	36.693	2.098	(32.438)
Dikurangi saham yang diperoleh kembali - 2.430 saham pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018	-	(769)	(5.103)	(5.103)
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	175.442	35.923	(3.005)	(37.541)
Kepentingan non-pengendali	1.310	2.632	3.233	2.141
TOTAL EKUITAS	176.752	38.556	228	(35.400)

*) Disajikan kembali

Pada tanggal laporan keuangan audit konsolidasian terakhir Perseroan, yaitu tanggal 30 September 2020, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 100,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	6.055.880.000	605.588.000.000,-	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
1. PT Perintis Triniti Properti Tbk	274.315.396	27.431.539.600,-	18,1
2. PT Panca Agung Gemilang	107.574.989	10.757.498.900,-	7,1
3. PT Valtos Globalindo	51.397.000	5.139.700.000,-	3,4
4. Kevin Jong	53.790.244	5.379.024.400,-	3,6
5. Vincent Yo	26.892.371	2.689.237.100,-	1,8
6. Heriyanto	1.000.000.000	100.000.000.000,-	66,1
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	1.513.970.000	151.397.000.000,-	100,0
Saham dalam Portepel	4.541.910.000	451.191.000.000,-	

Sesuai dengan Akta No. 23/22 Februari 2019, Perseroan mengambil bagian 270 saham dengan nilai nominal sebesar Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta Rupiah), dimana sehubungan dengan hal tersebut, berdasarkan Keputusan Ratifikasi, PT Perintis Triniti Properti Tbk, PT Panca Agung Gemilang, PT Valtos Globalindo, Kevin Jong, Vincent Yo pada tanggal 25 Februari 2021 telah melakukan penyetoran setoran modal sebesar Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta Rupiah) ke dalam rekening Perseroan.

**TABEL PROFORMA EKUITAS PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020**

Perseroan berencana untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham kepada masyarakat sebanyak 1.513.970.000 (satu miliar lima ratus tiga belas juta sembilan ratus tujuh puluh ribu) saham baru yang merupakan Saham Biasa Atas Nama yang seluruhnya merupakan saham baru yang dikeluarkan dari Portepel Perseroan dengan nilai nominal Rp25,- (dua puluh lima Rupiah) setiap saham atau sebanyak 20,00% (dua puluh koma nol nol persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham, yang dikeluarkan dari simpanan (portepel) Perseroan, yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan Harga Penawaran sebesar Rp 100,- (seratus Rupiah) setiap saham yang ditetapkan berlaku untuk seluruh Saham Baru ("**Saham Yang Ditawarkan**"), yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham ("**FPPS**"). Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum Perdana Saham adalah sebanyak Rp151.397.000.000,- (seratus lima puluh satu miliar tiga ratus sembilan puluh tujuh juta Rupiah).

Perseroan secara bersamaan juga menerbitkan sebanyak 1.513.970.000 (satu miliar lima ratus tiga belas juta sembilan ratus tujuh puluh ribu) Waran Seri I yang menyertai Saham Baru Perseroan atau sebanyak 25,00% (dua puluh lima koma nol persen) dari total jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini disampaikan. Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang Saham Baru yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan. Setiap pemegang 1 (satu) Saham Baru Perseroan berhak memperoleh 1 (satu) Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portepel. Waran seri I yang diterbitkan mempunyai jangka waktu pelaksanaan selama 3 (tiga) tahun.

Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melakukan pembelian Saham Biasa Atas Nama yang bernilai nominal Rp25,- (dua puluh lima Rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp 125 (seratus dua puluh lima Rupiah) yang dapat dilakukan setelah 6 (enam) bulan sejak efek dimaksud diterbitkan, yang berlaku mulai tanggal 10 Desember 2021 sampai dengan tanggal 7 Juni 2024. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak dividen selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Apabila Waran Seri I tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran Seri I tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang lagi. Total Hasil Pelaksanaan Waran Seri I adalah sebanyak-banyaknya Rp 189.246.250.000,- (seratus delapan puluh sembilan miliar dua ratus empat puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah).

Seandainya perubahan ekuitas Perseroan karena adanya Penawaran Umum Perdana Saham kepada Masyarakat beserta pelaksanaan Waran Seri I terjadi pada tanggal 30 September 2020, maka proforma struktur permodalan Perseroan pada tanggal tersebut adalah sebagai berikut:

dalam Jutaan Rupiah						
KETERANGAN	Modal Saham	Agio Saham	Penghasilan Komprehensif Lain	Saldo Laba Belum Ditentukan Penggunaannya	Kepentingan Non-Pengendali	Total Ekuitas
Posisi Ekuitas pada tanggal 30 September 2020	151.127	-	187	24.128	1.310	176.752
Proforma Ekuitas pada tanggal 30 September 2020 jika diasumsikan pada tanggal tersebut telah dilaksanakan:						
- Penyetoran Modal oleh para pemegang saham Perseroan pada tanggal 25 Februari 2021	270	-	-	-	-	270
- Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 1.513.970.000 saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp 25,-per saham dengan Harga Penawaran Rp 100,- per saham.	37.849	113.548	-	-	-	151.397
Biaya Emisi	-	(3.778)	-	-	-	(3.778)



dalam Jutaan Rupiah

KETERANGAN	Modal Saham	Agio Saham	Penghasilan Komprehensif Lain	Saldo Laba Belum Ditentukan Penggunaannya	Kepentingan Non-Pengendali	Total Ekuitas
Proforma Ekuitas pada tanggal 30 September 2020 setelah dilaksanakan Penyetoran Modal oleh para pemegang saham Perseroan pada tanggal 25 Februari 2021 dan Penawaran Umum Perdana Saham	189.246	109.770	187	24.128	1.310	324.642
Pelaksanaan Waran Seri I sebanyak 1.513.970.000 saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp 25,- per saham dengan Harga Pelaksanaan Rp 125,- per saham.	37.849	151.397	-	-	-	189.246
Proforma Ekuitas pada tanggal 30 September 2020 setelah dilaksanakan Waran Seri I	227.096	261.167	187	24.128	1.310	513.888



XI. KEBIJAKAN DIVIDEN

Para pemegang Saham Baru yang berasal dari Penawaran Umum ini mempunyai hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan pemegang Saham lama Perseroan termasuk hak atas pembagian dividen sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan Indonesia, khususnya UUPT, keputusan pembayaran dividen mengacu pada ketentuan-ketentuan yang terdapat pada anggaran dasar Perseroan dan persetujuan pemegang saham pada RUPS berdasarkan rekomendasi Direksi Perseroan. Pembayaran dividen hanya dapat dilakukan apabila Perseroan mencatatkan laba bersih yang positif. Anggaran dasar Perseroan memperbolehkan pembagian dividen interim dengan ketentuan pembagian tersebut tidak menyebabkan kekayaan bersih Perseroan lebih kecil dari modal ditempatkan dan disetor ditambah cadangan wajib. Pembagian dividen interim tersebut tidak boleh mengganggu atau menyebabkan Perseroan tidak dapat memenuhi kewajibannya pada kreditor atau mengganggu kegiatan Perseroan. Pembagian atas dividen interim ditetapkan berdasarkan keputusan Direksi Perseroan setelah mendapatkan persetujuan dari Dewan Komisaris Perseroan. Jika pada akhir tahun keuangan Perseroan mengalami kerugian, dividen interim yang telah dibagikan harus dikembalikan oleh para pemegang saham kepada Perseroan. Dalam hal pemegang saham tidak dapat mengembalikan dividen interim, maka Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan akan bertanggung jawab secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan.

Dengan tetap memperhatikan kondisi keuangan Perseroan dari waktu ke waktu, Perseroan merencanakan untuk membayar dividen tunai secara kas atau dalam bentuk uang kepada seluruh pemegang Saham sekurang-kurangnya sekali dalam setahun. Besarnya dividen yang akan dibagikan dikaitkan dengan keuntungan Perseroan pada tahun buku yang bersangkutan, dengan tidak mengabaikan tingkat kesehatan keuangan Perseroan dan tanpa mengurangi hak RUPS Perseroan untuk menentukan lain sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan.

Berdasarkan Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, keputusan pembayaran dividen mengacu pada ketentuan-ketentuan yang terdapat pada anggaran Dasar Perseroan dan persetujuan pemegang saham pada RUPS berdasarkan rekomendasi Direksi Perseroan. Ketentuan dalam pembagian dividen sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas pasal 72 adalah:

- (1) Perseroan dapat membagikan dividen interim sebelum tahun buku Perseroan berakhir sepanjang diatur dalam anggaran dasar Perseroan;
- (2) Pembagian dividen interim sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan apabila jumlah kekayaan bersih Perseroan tidak menjadi lebih kecil daripada jumlah modal ditempatkan dan disetor ditambah cadangan wajib;
- (3) Pembagian dividen interim sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh mengganggu kegiatan Perseroan;
- (4) Pembagian dividen interim ditetapkan berdasarkan keputusan Direksi setelah memperoleh persetujuan Dewan Komisaris, dengan memperhatikan ketentuan pada ayat (2) dan ayat (3);
- (5) Dalam hal setelah tahun buku berakhir ternyata Perseroan menderita kerugian, dividen interim yang telah dibagikan harus dikembalikan oleh pemegang saham kepada Perseroan;
- (6) Direksi dan Dewan Komisaris bertanggung jawab secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan, dalam hal pemegang saham tidak dapat mengembalikan dividen interim sebagaimana dimaksud pada ayat (5).



Mulai tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan seterusnya, Perseroan akan membagikan dividen tunai secara kas sebanyak-banyaknya 30% (tiga puluh persen) dari Laba Bersih Perseroan dengan mengacu pada Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbuka serta peraturan perundang-undangan Pasar Modal yang berlaku dan kebijakan Perseroan dalam pembagian dividen tersebut akan diputuskan oleh para Pemegang Saham dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) yang diadakan setiap tahun.

Dividen tunai akan dibayarkan dalam Rupiah. Pemegang saham pada recording date akan memperoleh hak atas dividen dalam jumlah penuh dan dikenakan pajak penghasilan yang berlaku dalam ketentuan perpajakan di Indonesia. Dividen tunai yang diterima oleh pemegang saham dari luar Indonesia akan dikenakan pajak penghasilan sesuai dengan ketentuan perpajakan di Indonesia.

Sampai dengan tanggal laporan auditor independen, Perseroan belum melakukan penyisihan untuk cadangan laba.

Pembagian Dividen oleh Perseroan untuk tahun buku 2019 dilaksanakan dengan kapitalisasi laba (interim) sesuai Laporan Keuangan Perseroan per tanggal 30 Juni 2020 sebesar Rp. 10.000.000.000,- berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler No. 37 tanggal 28 September 2020 dengan pembagian sebagai berikut:

Pembagian	Kapitalisasi (Interim) LK 30 Juni 2020
PT Perintis Trinitas Properti Tbk	5.337.209.300,-
PT Panca Agung Gemilang	2.093.023.300,-
PT Valtos Globalindo	1.000.000.000,-
Kevin Jong	1.046.511.600,-
Vincent Yo	523.255.800,-

Tidak ada *negative covenant* yang dapat menghambat Perseroan untuk melakukan pembagian dividen kepada pemegang saham.



XII. PERPAJAKAN

Pajak Penghasilan atas dividen dikenakan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Berdasarkan Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 (berlaku efektif 1 Januari 2009) pasal 4 ayat (1) menyebutkan bahwa yang menjadi Objek Pajak adalah penghasilan yaitu setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan Wajib Pajak yang bersangkutan, dengan nama dan dalam bentuk apapun termasuk antara lain dividen.

Selanjutnya, pasal 4 ayat (3) huruf f menyebutkan bahwa dividen atau bagian laba yang diterima atau diperoleh Perseroan Terbatas sebagai 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 termasuk sebagai Objek Pajak Penghasilan sepanjang seluruh syarat-syarat di bawah ini terpenuhi:

- Dividen berasal dari cadangan laba yang ditahan; dan
- 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% dari jumlah modal yang disetor.

Lebih lanjut dalam penjelasan pasal 4 ayat (3) huruf di atas juga ditegaskan bahwa dalam hal penerima dividen atau bagian laba adalah Wajib Pajak selain badan-badan tersebut di atas, seperti firma, Perseroan komanditer, yayasan dan organisasi sejenis dan sebagainya, maka penghasilan berupa dividen atau bagian laba tersebut tetap merupakan Objek Pajak Pasal 23 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 menyebutkan bahwa atas dividen yang dibayarkan atau terutang oleh badan Pemerintah, Subjek Pajak badan dalam negeri, penyelenggara kegiatan, Bentuk Usaha Tetap, atau perwakilan Perseoran luar negeri lainnya kepada Wajib Pajak Dalam Negeri atau Bentuk Usaha Tetap, dipotong pajak sebesar 15% (lima belas persen) dari jumlah bruto oleh pihak yang wajib membayarkan.

Besarnya tarif yang dikenakan atas penghasilan berupa dividen yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (2c) Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan, 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 tariff tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (2d) diatur dengan Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2009 tentang Pajak Penghasilan atas Dividen yang Diterima atau Diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri dan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 111/PMK.03/2010.

Sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 234/PMK.03/2009 tanggal 29 Desember 2009 tentang “Bidang-bidang Penanaman Modal Tertentu yang memberikan Penghasilan Kepada Dana Pensiun yang Disetujui Menteri Keuangan Republik Indonesia Tidak Termasuk sebagai Obyek Pajak Penghasilan”, maka penghasilan yang diterima atau diperoleh Dana Pensiun yang pendiriannya telah mendapat pengesahan dari Menteri Keuangan Republik Indonesia berupa dividen dari saham pada Perseroan Terbatas yang tercatat di Bursa Efek di Indonesia, tidak termasuk sebagai Objek Pajak Penghasilan.

Dividen yang dibayarkan kepada Wajib Pajak Luar Negeri akan dikenakan tarif sebesar 20% (dua puluh persen) atau tarif yang lebih rendah dalam hal pembayaran dilakukan kepada mereka yang merupakan penduduk dari suatu negara yang telah menandatangani suatu perjanjian penghindaran pajak berganda dengan Indonesia, dengan memenuhi Peraturan Dirjen Pajak No. PER-61/PJ/2009 tanggal 5 November 2009, juncto Peraturan Dirjen Pajak No. PER-24/PJ/2010 tanggal 30 April 2010 tentang Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda (P3B).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 41 tahun 1994 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek, juncto Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.14 tahun 1997 tentang Pajak Penghasilan atas penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham Di Bursa Efek dan Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak No. SE-07/PJ.42/1995 tanggal 21 Februari 1995, perihal pengenaan Pajak Penghasilan atas Penghasilan Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek (seri PPh Umum No. 3 juncto SE-06/PJ.4/1997 tanggal 20 Juni 1997 perihal: Pelaksanaan pemungutan PPh 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% 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 sebesar 0,5% (nol koma lima persen) dari nilai saham Perseroan yang dimilikinya pada saat Penawaran Umum Perdana Saham. Besarnya nilai saham tersebut adalah nilai saham pada saat Penawaran Umum Perdana. Penyetoran tambahan pajak penghasilan dilakukan oleh Perseroan atas nama pemilik saham pendiri sebelum penjualan saham pendiri, selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah saham tersebut diperdagangkan di Bursa Efek; dan
- 3) Namun apabila pemilik saham pendiri tidak memilih ketentuan sebagaimana dimaksud dalam butir 2 di atas, maka atas penghasilan berupa *capital gain* dari transaksi penjualan saham pendiri dikenakan Pajak Penghasilan sesuai dengan tarif umum Pasal 17 Undang-Undang No. 7 tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 36 tahun 2008. Oleh karena itu, pemilik saham pendiri tersebut wajib melaporkan pilihannya itu kepada Direktur Jenderal Pajak dan penyelenggara Bursa Efek.

PEMENUHAN KEWAJIBAN PERPAJAKAN OLEH PERSEROAN

Sebagai Wajib Pajak, secara umum Perseroan memiliki kewajiban perpajakan untuk Pajak Penghasilan (PPh), dan Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Perseroan telah memenuhi kewajiban perpajakannya sesuai dengan perundang-undangan dan peraturan perpajakan yang berlaku. Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki utang pajak sebesar Rp 2.436 juta sebagaimana tertera pada Bab IV Prospektus ini dan Laporan Keuangan Perseroan.

CALON PEMBELI SAHAM DALAM PENAWARAN UMUM INI DIHARAPKAN UNTUK BERKONSULTASI DENGAN KONSULTAN PAJAK MASING-MASING MENGENAI AKIBAT PERPAJAKAN YANG MUNGKIN TIMBUL DARI PEMBELIAN, PEMILIKAN MAUPUN PENJUALAN SAHAM YANG DIBELI MELALUI PENAWARAN UMUM INI.



XIII. PENJAMINAN EMISI EFEK

1. Keterangan Tentang Penjaminan Emisi Efek

Berdasarkan persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang tercantum di dalam Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, Penjamin Emisi Efek yang namanya tercantum di bawah ini telah menyetujui untuk menawarkan dan menjual kepada masyarakat secara kesanggupan penuh (*full commitment*) Saham Yang Ditawarkan oleh Perseroan dalam Penawaran Umum ini sebesar bagian dari penjaminannya dan mengikat diri untuk membeli sisa Saham yang tidak habis terjual dengan Harga Penawaran pada tanggal penutupan Masa Penawaran.

Selanjutnya Penjamin Emisi Efek yang ikut dalam Penjaminan Emisi Efek Perseroan telah sepakat untuk melaksanakan tugasnya sesuai dengan Peraturan No. IX.A.7. Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek menyatakan dengan tegas tidak memiliki hubungan Afiliasi sebagaimana didefinisikan dalam UUPM.

2. Susunan Sindikasi Penjamin Emisi Efek

Susunan dan jumlah porsi serta persentase dari anggota Sindikasi Penjamin Emisi Efek adalah sebagai berikut:

No.	Penjamin Emisi Efek	Porsi Penjaminan Jumlah Saham (lembar)	Jumlah (Rp)	%
	Penjamin Pelaksana Emisi Efek			
1.	PT UOB Kay Hian Sekuritas	1.513.970.000	151.397.000.000	100%
	Total	1.513.970.000	151.397.000.000	100%

Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek dengan tegas menyatakan tidak terafiliasi dengan Perseroan sebagaimana didefinisikan dalam UUPM.

3. Penentuan Harga Penawaran Pada Pasar Perdana

Harga Penawaran untuk Saham ini ditentukan berdasarkan hasil kesepakatan dan negosiasi pemegang Saham, Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan mempertimbangkan hasil Penawaran Awal (*bookbuilding*) yang dilakukan pada tanggal 18 – 21 Mei 2021.

Berdasarkan hasil Penawaran Awal (*bookbuilding*) jumlah permintaan terbanyak yang diterima oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek, berada pada Rp100,- (seratus Rupiah) per Saham. Dengan mempertimbangkan hasil Penawaran Awal tersebut diatas maka berdasarkan kesepakatan antara Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan Perseroan ditetapkan Harga Penawaran sebesar Rp100,- (seratus Rupiah) per lembar. Penentuan harga ini juga telah mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut:

1. Kondisi pasar pada saat pelaksanaan *bookbuilding*.
2. Kinerja keuangan Perseroan.
3. Data dan informasi mengenai Perseroan, baik dari sisi kinerja perseroan, sejarah perseroan, prospek usaha dan keterangan mengenai industri asuransi itu sendiri.
4. Penilaian terhadap manajemen Perseroan, operasi dan kinerja Perseroan, baik dimasa lampau maupun pada saat sekarang, serta prospek pendapatan Perseroan di masa datang.
5. Status dan perkembangan kondisi terakhir dari Perseroan.
6. Mempertimbangkan kinerja Saham pada Pasar Sekunder.

Tidak dapat dijamin atau dipastikan, bahwa setelah Penawaran Umum ini, harga saham Perseroan akan terus berada di atas Harga Penawaran atau perdagangan Saham Perseroan akan terus berkembang secara aktif di Bursa Efek dimana Saham tersebut dicatatkan.

XIV. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang berperan dalam Penawaran Umum ini adalah sebagai berikut:

AKUNTAN PUBLIK	:	KAP Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan Perkantoran Sentra Kramat A11, Jl. Kramat Raya No.7-9, RT.4/RW.2, Kramat, Senen, Central Jakarta, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10450 Telp. (021) 3910 600, 3910 580 Fax. (021) 3910 583
Nama Rekan	:	Raynold Nainggolan
Nomor STTD	:	STTD.AP-07/PM.22/2018 Tanggal 11 Januari 2018 atas nama Raynold Nainggolan
Keanggotaan Asosiasi	:	Institut Akuntan Publik Indonesia (IAPI)
Nomor Anggota Asosiasi	:	3123
Surat Penunjukan	:	No. Ref. 001/TD-PJ/08/2020 tanggal 7 Agustus 2020
Pedoman Kerja	:	Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia (PSAK dan ISAK), Standar Profesional Akuntan Publik (SPAP), Kode Etik Akuntan Publik

Tugas pokok Akuntan Publik dalam Penawaran Umum ini adalah melaksanakan audit berdasarkan standar auditing yang ditetapkan oleh IAPI. Standar tersebut mengharuskan akuntan publik untuk merencanakan dan melaksanakan audit agar 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 dan estimasi signifikan yang dibuat oleh manajemen, serta penilaian terhadap penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

KONSULTAN HUKUM	:	Andreas, Sheila & Partners Tokopedia Care Tower 3 Ciputra International Building, 19th floor, Suite 19-01 Jl. Lingkar Luar Barat No. 101, Jakarta Barat 11740 Telp. : (021) 39700588 Fax. : (021) 39700590
Nama Rekan	:	Andreas Hartono
Nomor STTD	:	STTD.KH-90/PM.2/2018
Keanggotaan Asosiasi	:	Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal Perhimpunan Advokat Indonesia (PERADI) Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal
Surat Penunjukan	:	No. Ref. 003/TD-PJ/010/2020 tanggal 21 Oktober 2020
Pedoman Kerja	:	Standar Profesi Konsultan Himpunan Hukum Pasar Modal. Lampiran dari Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal No. 01/HKHPM/2005 tanggal 18 Februari 2005 sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal No. 02/HKHPM/VIII/2018 tanggal 8 Agustus 2018.

Ruang lingkup tugas Konsultan Hukum adalah melakukan pemeriksaan dari segi hukum atas fakta mengenai Perseroan yang disampaikan oleh Perseroan kepada Konsultan Hukum secara independen sesuai dengan norma atau standar profesi dan kode etik konsultan hukum. Hasil pemeriksaan Konsultan Hukum tersebut telah dimuat dalam Laporan Pemeriksaan dari Segi Hukum yang merupakan penjelasan atas Perseroan dari segi hukum dan menjadi dasar dan bagian yang tidak terpisahkan dari Pendapat Dari Segi Hukum yang diberikan secara obyektif dan mandiri.



PENILAI INDEPENDEN : KJPP Maulana, Andesta, & Rekan
Jl. Wijaya I, No. 9 G, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12170
Telp. : (021 - 7210106)
Fax. : (021 - 7252036)

Nama Rekan : Ir. Edi Andesta
Nomor STTD : No. STTD.PPB-01/PM.2/2018
Keanggotaan Asosiasi : Masyarakat Profesi Penilaian Indonesia (MAPPI) MAPPI 94-S-0411
Surat Penunjukan : No. 005/TD-PJ/12/2020 tertanggal 4 Desember 2020
Pedoman Kerja : Perusahaan Penilai senantiasa mengacu pada Pedoman Kerja Peraturan POJK No.35/POJK.04/2020."Penilaian Dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis Di Pasar Modal", 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 utama dari Perusahaan Penilai dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini sesuai dengan Standar Profesi dan Peraturan Pasar Modal yang berlaku, meliputi pemeriksaan secara langsung pada aktiva tetap Perseroan serta melakukan penilaian atas nilai pasar aktiva tetap milik dan atau dikuasai Perseroan per tanggal 31 Juli 2019. Dalam melaksanakan tugas penilaian untuk sampai pada opini atas nilai, Perusahaan Penilai senantiasa mengacu pada Standar Penilaian Indonesia (SPI-2015)

Notaris : Rini Yulianti, SH
Komplek Bina Marga II,
Jl. Swakarsa V No. 57 B,
Pondok Kelapa, Jakarta Timur (13450)
Telp. : (021) 8641170
Fax. : (021) 8641170

STTD : STTD.N-40/PM.22/2018
Asosiasi : Ikatan Notaris Indonesia, No. 0046519650703
Pedoman : Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor: 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Surat Penunjukkan : No. Ref 002/TD-PJ/09-2020 tanggal 14 September 2020

Ruang lingkup tugas Notaris dalam Penawaran Umum ini adalah menyiapkan dan membuat akta-akta dalam rangka Penawaran Umum, antara lain membuat Perubahan Seluruh Anggaran Dasar Perseroan, Perjanjian Penjaminan Emisi Efek antara Perseroan dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek, dan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Efek, dengan berpedoman pada Peraturan Jabatan Notaris dan Kode etik Notaris.

BIRO ADMINISTRASI EFEK : Adimitra Jasa Korpora



Nomor Ijin Usaha : Surat Keputusan Anggota Dewan Komisiner OJK Nomor Kep-41/D.04/2014 tertanggal 19 September 2019
Keanggotaan Asosiasi : Asosiasi Biro Administrasi Efek Indonesia
Surat Penunjukan : No. Ref. 004/TD-PJ/12/2020 tanggal 4 Desember 2020
Pedoman Kerja : Peraturan Pasar Modal dan OJK.

Ruang lingkup tugas BAE dalam rangka Penawaran Umum ini, sesuai dengan Standar Profesi dan Peraturan Pasar Modal yang berlaku, meliputi penerimaan pemesanan saham berupa DPPS dan Formulir Pemesanan dan Pembelian Saham (FPPS) yang telah dilengkapi dengan dokumen sebagaimana disyaratkan dalam pemesanan pembelian saham dan telah mendapat persetujuan dari Penjamin Emisi sebagai pemesanan yang diajukan untuk diberikan penjatahan saham, serta melakukan administrasi pemesanan dan pembelian saham sesuai dengan aplikasi yang tersedia pada BAE. Penjamin Pelaksana Emisi Efek bersama-sama dengan BAE, memiliki hak untuk menolak pemesanan yang tidak memenuhi persyaratan pemesanan yang berlaku. Dalam hal terjadinya pemesanan yang melebihi jumlah Saham Yang Ditawarkan, BAE melakukan proses penjatahan sesuai dengan rumus penjatahan yang ditetapkan oleh Manajer Penjatahan, mencetak FKPS dan menyiapkan laporan penjatahan. BAE juga bertanggung jawab menerbitkan SKS, apabila diperlukan, dan menyusun laporan Penawaran Umum Perdana Saham sesuai dengan peraturan yang berlaku.

PARA LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI MENYATAKAN TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN AFILIASI DENGAN PERSEROAN SEBAGAIMANA DIDEFINISIKAN DALAM UUPM.



XV. KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR

Ketentuan penting dalam bab ini bersumber Anggaran Dasar Perseroan dinyatakan dengan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 45 tanggal 23 Desember 2020 yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur yang telah mendapat persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0085912.AH.01.02.Tahun 2020 tanggal 23 Desember 2020, dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan (i) Surat Penerimaan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0423601 tanggal 23 Desember 2020 dan (ii) 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. Anggaran Dasar Perseroan tersebut telah sesuai dengan Peraturan No. IX.J.1, Peraturan OJK No. 33/2014, Peraturan OJK No. 8/2017, serta UUPT.

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

1. Maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dalam bidang Real Estat;
2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas Perseroan dapat melaksanakan kegiatan-kegiatan usaha sebagai berikut:
 - a. Kegiatan Usaha Utama:

Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa 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.

- b. Kegiatan Usaha Penunjang:

Kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di Gudang tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah termasuk kegiatan penjualan tanah penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di Gudang tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.

Modal

1. Modal Dasar Perseroan adalah berjumlah Rp. 605.588.000.000,- (enam ratus lima miliar lima ratus delapan puluh delapan juta Rupiah) terbagi atas 24.223.520.000 (dua puluh empat miliar dua ratus dua puluh tiga juta lima ratus dua puluh ribu) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp. 25,00 (dua puluh lima Rupiah).
2. Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor 25% (dua puluh lima persen) atau sejumlah 6.055.880.000(enam miliar lima puluh lima juta delapan ratus delapan puluh ribu) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp.151.397.000.000,00 (seratus lima puluh satu miliar tiga ratus sembilan puluh tujuh juta Rupiah) oleh para pemegang saham yang telah mengambil bagian saham dan rincian serta nilai nominal saham yang disebutkan pada bagian sebelum akhir akta ini.

Saham

1. Semua saham yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah saham atas nama pemiliknya.
2. Perseroan hanya mengakui seorang atau 1 (satu) pihak saja sebagai pemilik satu saham, yaitu orang atau badan hukum yang namanya tercatat sebagai pemilik sah yang bersangkutan dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan.
3. Setiap 1 (satu) saham memberikan 1 (satu) hak suara.
4. Apabila saham karena sebab apapun menjadi milik beberapa orang, maka mereka yang memiliki bersama-sama itu diwajibkan untuk menunjuk secara tertulis seorang di antara mereka atau seorang lain sebagai kuasa mereka bersama dan hanya nama yang diberi kuasa atau yang ditunjuk itu saja yang dimasukkan dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan dan harus dianggap sebagai pemegang saham dari saham yang bersangkutan serta berhak menjalankan dan mempergunakan hak yang diberikan oleh hukum atas saham tersebut.
5. Selama ketentuan di atas belum dilaksanakan, maka para pemegang saham tersebut tidak berhak mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham, sedangkan pembayaran dividen untuk saham itu ditangguhkan.
6. Pemilik saham dengan sendirinya menurut hukum harus tunduk kepada Anggaran Dasar ini dan kepada semua keputusan yang diambil dengan sah dalam Rapat Umum Pemegang Saham serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.
7. Seluruh saham yang dikeluarkan oleh Perseroan dapat dijamin dengan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pemberian jaminan saham, peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta Undang-Undang tentang Perseroan Terbatas.
8. Untuk saham Perseroan yang tercatat pada Bursa Efek berlaku peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
9. Bukti pemilikan saham dapat berupa surat saham atau Surat Kolektif Saham yang bentuk dan isinya ditetapkan oleh Direksi dan ditandatangani oleh Direktur Utama dan Komisaris Utama yang ditunjuk oleh Rapat Dewan Komisaris, atau tanda tangan yang dicetak langsung di atasnya.

RUPS Tahunan

1. Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan diselenggarakan tiap tahun, selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah tahun buku Perseroan berakhir.
2. Dalam kondisi tertentu Otoritas Jasa Keuangan dapat menetapkan batas waktu selain sebagaimana diatur pada ayat (1).
3. Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan:
 - a. Direksi mengajukan Laporan Tahunan mengenai keadaan dan jalannya Perseroan untuk mendapatkan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham dan Laporan Keuangan untuk mendapatkan pengesahan Rapat Umum Pemegang Saham;
 - b. Dewan Komisaris menyampaikan laporan tentang tugas pengawasan yang telah dilakukan selama tahun buku yang baru lampau yang dimuat dalam Laporan Tahunan;
 - c. Direksi mengajukan penggunaan laba bersih Perseroan, jika Perseroan mempunyai saldo positif;



- d. Dilakukan penunjukkan dan pemberhentian akuntan publik dan/atau kantor akuntan publik;
 - e. Jika perlu mengisi lowongan jabatan anggota Direksi dan atau Dewan Komisaris Perseroan;
 - f. Dapat diputuskan hal-hal lain yang diajukan sebagaimana mestinya dalam Rapat Umum Pemegang Saham sesuai ketentuan Anggaran Dasar.
4. Persetujuan Laporan Tahunan dan pengesahan Laporan Keuangan oleh Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan, berarti memberikan pelunasan dan pembebasan tanggungjawab sepenuhnya kepada para anggota Direksi dan Dewan Komisaris atas pengurusan dan pengawasan yang telah dijalankan selama tahun buku yang baru selesai, sejauh tindakan tersebut tercermin dalam Laporan Tahunan dan Laporan Keuangan kecuali perbuatan penggelapan, penipuan dan tindak pidana lainnya.

RUPSLB

Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa dapat diselenggarakan setiap waktu berdasarkan kebutuhan atau kepentingan Perseroan untuk membicarakan dan memutuskan mata acara Rapat Umum Pemegang Saham, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan serta Anggaran Dasar Perseroan.

Kuorum Kehadiran, Kuorum Keputusan RUPS dan Hak Suara

1. Tempat dan Waktu Penyelenggaraan RUPS
2. Pemanggilan RUPS
3. Pimpinan RUPS

Kuorum Kehadiran, Kuorum Keputusan RUPS dan Hak Suara

1. Kecuali dinyatakan lain dalam Anggaran Dasar ini, kuorum kehadiran dan kuorum keputusan Rapat Umum Pemegang Saham untuk mata acara yang harus diputuskan dalam Rapat Umum pemegang Saham dengan mengikuti ketentuan:
 - a. Rapat Umum Pemegang Saham dapat dilangsungkan jika dalam Rapat Umum Pemegang Saham lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara hadir atau diwakili;
 - b. Dalam hal kuorum sebagaimana disebutkan di atas tidak tercapai, Rapat Umum Pemegang Saham kedua dapat diadakan dengan ketentuan Rapat Umum Pemegang Saham kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika dalam Rapat Umum Pemegang Saham paling sedikit $\frac{1}{3}$ (satu per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara hadir atau diwakili; dan
 - c. Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham sebagaimana dimaksud pada huruf (a) dan huruf (b) adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham.
2. Dalam hal kuorum kehadiran pada Rapat Umum Pemegang Saham sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (b) tidak tercapai, Rapat Umum Pemegang Saham ketiga dapat diadakan dengan ketentuan Rapat Umum Pemegang Saham ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan atas permohonan Perseroan.
3. Ketentuan kuorum kehadiran dan kuorum keputusan Rapat Umum Pemegang Saham sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) berlaku juga untuk kuorum kehadiran dan kuorum keputusan Rapat Umum Pemegang Saham untuk mata acara transaksi material dan/atau perubahan kegiatan usaha, kecuali untuk mata acara transaksi material berupa pengalihan kekayaan Perseroan lebih dari 50% lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih.

4. Kuorum kehadiran dan kuorum keputusan Rapat Umum Pemegang Saham untuk mata acara perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang memerlukan persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, kecuali perubahan Anggaran Dasar Perseroan dalam rangka memperpanjang jangka waktu berdirinya Perseroan, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Rapat Umum Pemegang Saham dapat dilangsungkan jika Rapat Umum Pemegang Saham dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah;
 - b. keputusan Rapat Umum Pemegang Saham sebagaimana dimaksud pada huruf (a) adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham;
 - c. dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud pada huruf (a) tidak tercapai, Rapat Umum Pemegang Saham kedua dapat diadakan dengan ketentuan Rapat Umum Pemegang Saham kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika dalam Rapat Umum Pemegang Saham dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit $\frac{3}{5}$ (tiga per lima) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah;
 - d. keputusan Rapat Umum Pemegang Saham kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham; dan
 - e. dalam hal kuorum kehadiran pada Rapat Umum Pemegang Saham kedua sebagaimana dimaksud huruf (c) tidak tercapai, Rapat Umum Pemegang Saham ketiga dapat diadakan dengan ketentuan Rapat Umum Pemegang Saham ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan atas permohonan Perseroan.
5. Kuorum kehadiran dan kuorum keputusan Rapat Umum Pemegang Saham untuk mata acara mengalihkan kekayaan Perseroan yang merupakan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih, baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak, menjadikan jaminan utang kekayaan Perseroan yang merupakan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih, baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak, penggabungan, peleburan, pengambilalihan, pemisahan, pengajuan permohonan agar pengambilalihan, pemisahan, pengajuan permohonan agar berdirinya Perseroan, dan pembubaran Perseroan, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Rapat Umum Pemegang Saham dapat dilangsungkan jika Rapat Umum Pemegang Saham dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah;
 - b. keputusan Rapat Umum Pemegang Saham sebagaimana dimaksud pada huruf (a) adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham;
 - c. dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud pada huruf (a) tidak tercapai, Rapat Umum Pemegang Saham kedua dapat diadakan dengan ketentuan Rapat Umum Pemegang Saham kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika Rapat Umum Pemegang Saham dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah;
 - d. keputusan Rapat Umum Pemegang Saham kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham; dan



- e. dalam hal kuorum kehadiran pada Rapat Umum Pemegang Saham kedua sebagaimana dimaksud pada huruf (c) tidak tercapai, Rapat Umum Pemegang Saham ketiga dapat diadakan dengan ketentuan Rapat Umum Pemegang Saham ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan atas permohonan Perseroan.
6. Kuorum kehadiran dan kuorum keputusan Rapat Umum Pemegang Saham yang hanya dihadiri oleh Pemegang Saham Independen dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. Rapat Umum Pemegang Saham dapat dilangsungkan jika Rapat Umum Pemegang Saham dihadiri lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki Pemegang Saham Independen;
 - b. keputusan Rapat Umum Pemegang Saham sebagaimana dimaksud pada huruf (a) adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh Pemegang Saham Independen;
 - c. dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud pada huruf (a) tidak tercapai, Rapat Umum Pemegang Saham kedua dapat dilangsungkan jika Rapat Umum Pemegang Saham dihadiri lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki Pemegang Saham Independen;
 - d. keputusan Rapat Umum Pemegang Saham kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh Pemegang Saham Independen yang hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham;
 - e. dalam hal kuorum kehadiran pada Rapat Umum Pemegang Saham kedua sebagaimana dimaksud pada huruf (c) tidak tercapai, Rapat Umum Pemegang Saham ketiga dapat dilangsungkan dengan ketentuan Rapat Umum Pemegang Saham ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh Pemegang Saham Independen dari saham dengan hak suara yang sah, dalam kuorum kehadiran yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan atas permohonan Perseroan; dan
 - f. keputusan Rapat Umum Pemegang Saham ketiga adalah sah jika disetujui oleh Pemegang Saham Independen yang mewakili lebih dari 50% (lima puluh persen) saham yang dimiliki oleh Pemegang Saham Independen yang hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham.
7. Dalam hal Perseroan memiliki lebih dari 1 (satu) klasifikasi saham, Rapat Umum Pemegang Saham untuk mata acara perubahan hak atas saham hanya dihadiri oleh pemegang saham pada klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak atas saham pada klasifikasi saham tertentu, dengan ketentuan:
- a. Rapat Umum Pemegang Saham dapat dilangsungkan jika dalam Rapat Umum Pemegang Saham paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham pada klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak tersebut hadir atau diwakili;
 - b. dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud pada huruf (a) tidak tercapai, Rapat Umum Pemegang Saham kedua dapat diadakan dengan ketentuan Rapat Umum Pemegang Saham kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika dalam Rapat Umum Pemegang Saham paling sedikit $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham pada klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak tersebut hadir atau diwakili;
 - c. keputusan Rapat Umum Pemegang Saham sebagaimana dimaksud pada huruf (a) dan huruf (b) sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari saham dengan hak suara yang hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham; dan



- d. dalam hal kuorum kehadiran pada Rapat Umum Pemegang Saham kedua sebagaimana dimaksud pada huruf (b) tidak tercapai, Rapat Umum Pemegang Saham ketiga dapat diadakan dengan ketentuan Rapat Umum Pemegang Saham ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham pada klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak tersebut dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan atas permohonan Perseroan.
8. Dalam Rapat Umum Pemegang Saham, tiap saham memberikan hak kepada pemiliknya untuk mengeluarkan 1 (satu) suara.
9. Anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris dan karyawan Perseroan boleh bertindak selaku kuasa dalam Rapat Umum Pemegang Saham, namun dalam pemungutan suara, anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris dan/atau karyawan yang bersangkutan dilarang bertindak sebagai kuasa dari pemegang saham.
10. Pemungutan suara mengenai diri orang dilakukan dengan suara tertutup yang tidak ditandatangani dan mengenai hal lain secara lisan, kecuali apabila Pimpinan Rapat menentukan lain tanpa ada keberatan dari pemegang saham yang hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham.
11. Pemegang saham dengan hak suara yang hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham namun abstain dianggap mengeluarkan suara yang sama dengan suara mayoritas pemegang saham yang mengeluarkan suara.
12. Semua keputusan diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Dalam hal keputusan berdasarkan musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, maka keputusan diambil dengan pemungutan suara berdasarkan ketentuan yang telah diatur dalam pasal ini, kecuali apabila ditentukan lain dalam undang-undang dan/atau Anggaran Dasar ini.
13. Dalam pemungutan suara, suara yang dikeluarkan oleh pemegang saham berlaku untuk seluruh saham yang dimilikinya dan pemegang saham tidak berhak memberikan kuasa kepada lebih dari seorang kuasa untuk Sebagian dari jumlah saham yang dimilikinya dengan suara yang berbeda.
14. Dalam hal hasil Rapat Umum Pemegang Saham yang telah disetujui dalam Rapat Umum Pemegang Saham belum dilaksanakan dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham, Perseroan wajib:
 - a. memberikan penjelasan khusus terkait pelaksanaan hasil Rapat Umum Pemegang Saham tersebut dalam Rapat Umum Pemegang Saham terdekat; dan
 - b. mengungkapkan penjelasan sebagaimana dimaksud dalam huruf (a) dalam laporan tahunan.

Direksi

1. Perseroan diurus dan dipimpin oleh suatu Direksi yang terdiri dari sedikitnya 2 (dua) orang anggota Direksi, dengan susunan sebagai berikut:
 - Seorang Direktur Utama; dan
 - Seorang Direktur atau lebih.
2. Anggota Direksi diangkat dan diberhentikan oleh Rapat Umum Pemegang Saham.
3. Anggota Direksi diangkat oleh Rapat Umum Pemegang Saham untuk masa jabatan selama 1 (satu) periode yaitu terhitung sejak ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham yang mengangkat anggota Direksi tersebut sampai dengan ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang ke 5 (lima) setelah tanggal pengangkatan anggota Direksi dimaksud, dengan tidak mengurangi hak Rapat Umum Pemegang Saham untuk memberhentikan anggota Direksi tersebut sewaktu-waktu.
3. Pemberhentian demikian berlaku sejak penutupan Rapat Umum Pemegang Saham yang memutuskan pemberhentiannya, kecuali apabila tanggal pemberhentiannya ditentukan lain oleh Rapat Umum Pemegang Saham.
4. Anggota Direksi yang masa jabatannya telah berakhir dapat diangkat kembali oleh Rapat Umum Pemegang Saham.



Tugas, Tanggung Jawab, dan Wewenang Direksi

1. Direksi bertanggung jawab penuh dalam melaksanakan tugas untuk kepentingan Perseroan. Tugas pokok Direksi adalah:
 - a. Memimpin dan mengurus Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan;
 - b. Memelihara dan mengurus kekayaan Perseroan;
 - c. Menyusun rencana kerja tahunan yang memuat anggaran tahunan Perseroan dan wajib disampaikan kepada Dewan Komisaris untuk memperoleh persetujuan dari Dewan Komisaris, sebelum dimulainya tahun buku yang akan datang;
2. Dalam menjalankan tugas dan tanggung jawab atas pengurusan sebagaimana dimaksud ayat (1), Direksi wajib menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan dan Rapat Umum Pemegang Saham lainnya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dan Anggaran Dasar.
3. Setiap anggota Direksi wajib dengan itikad baik, penuh tanggung jawab dan kehati-hatian menjalankan tugasnya dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Direksi wajib menerapkan manajemen risiko dan prinsip-prinsip Good Corporate Governance dalam setiap kegiatan usaha Perseroan pada seluruh tingkatan atau jenjang organisasi.
5. Direksi wajib mempertanggungjawabkan pelaksanaan tugasnya kepada pemegang saham melalui Rapat Umum Pemegang Saham.
6. Direksi berhak mewakili Perseroan di dalam dan di luar pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, mengikat Perseroan dengan pihak lain dan pihak lain dengan Perseroan, serta menjalankan segala tindakan, baik yang mengenai kepengurusan maupun kepemilikan, akan tetapi dengan pembatasan bahwa untuk melakukan tindakan-tindakan di bawah ini Direksi terlebih dulu harus mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris:
 - a. Meminjam atau meminjamkan uang atas nama Perseroan (tidak termasuk mengambil uang Perseroan di Bank);
 - b. mengikat Perseroan sebagai penjamin hutang;
 - c. membebani dengan hak tanggungan, menggadaikan atau dengan cara lain mempertanggungkan kekayaan Perseroan;
 - d. melakukan penyertaan modal dalam perseroan lain, baik di dalam maupun di luar negeri.
7. Untuk menjalankan perbuatan hukum mengalihkan, melepaskan hak atau menjadikan jaminan utang seluruh atau lebih dari 50% (lima puluh persen) dari harta kekayaan bersih Perseroan, baik dalam satu transaksi atau beberapa transaksi yang berdiri sendiri ataupun yang berkaitan satu sama lain dalam 1 (satu) tahun buku, Direksi harus mendapat persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham;
8. Perbuatan hukum untuk melakukan Transaksi Material dan Transaksi Benturan Kepentingan Tertentu sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal harus mendapat persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan, dengan syarat-syarat sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal;
9. Untuk menjalankan perbuatan hukum berupa transaksi yang memuat benturan kepentingan antara kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, Dewan Komisaris atau pemegang saham utama dengan kepentingan ekonomis Perseroan, Direksi memerlukan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham berdasarkan suara setuju terbanyak dari pemegang saham yang tidak mempunyai benturan kepentingan;
10. Dalam hal Perseroan mempunyai kepentingan yang bertentangan dengan kepentingan pribadi seorang anggota Direksi, maka Perseroan akan diwakili oleh anggota Direksi lainnya dan dalam hal Perseroan mempunyai kepentingan yang bertentangan dengan kepentingan seluruh anggota Direksi, maka Perseroan akan diwakili oleh Dewan Komisaris, dan dalam hal seluruh anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris mempunyai benturan kepentingan, maka Perseroan akan diwakili oleh pihak lain yang ditunjuk oleh Rapat Umum Pemegang Saham;
11. Direktur Utama berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan;
12. Dalam hal Direktur Utama tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun juga, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka dua orang anggota Direksi secara bersama-sama berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan;

Dewan Komisaris

1. Dewan Komisaris terdiri dari sedikitnya 2 (dua) orang anggota Komisaris, dengan susunan sebagai berikut:
 - Seorang Komisaris Utama; dan
 - Seorang Komisaris atau lebih.Serta wajib memenuhi jumlah Komisaris Independen dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
2. Anggota Dewan Komisaris diangkat dan diberhentikan oleh Rapat Umum Pemegang Saham.
3. Anggota Dewan Komisaris diangkat oleh Rapat Umum Pemegang Saham untuk masa jabatan selama 1 (satu) periode yaitu terhitung sejak ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham yang mengangkat mengangkat anggota Dewan Komisaris tersebut sampai dengan ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang ke 5 (lima) setelah tanggal pengangkatan mereka, dengan tidak mengurangi hak Rapat Umum Pemegang Saham untuk memberhentikan anggota Dewan Komisaris tersebut sewaktu-waktu.
4. Pemberhentian demikian berlaku sejak penutupan Rapat Umum Pemegang Saham yang memutuskan pemberhentiannya, kecuali apabila tanggal pemberhentian ditentukan lain oleh Rapat Umum Pemegang Saham.
5. Setiap anggota Dewan Komisaris tidak dapat bertindak sendiri-sendiri melainkan berdasarkan keputusan Dewan Komisaris atau berdasarkan penunjukan dari Dewan Komisaris.
6. Anggota Dewan Komisaris yang masa jabatannya telah berakhir dapat diangkat kembali oleh Rapat Umum Pemegang Saham.

Penggunaan Laba Bersih dan Pembagian Dividen

1. Direksi harus mengajukan usul kepada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan mengenai penggunaan dari laba bersih Perseroan dalam suatu tahun buku seperti tercantum dalam perhitungan tahunan yang telah disahkan oleh Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan, yang dalam usul tersebut dapat dinyatakan berapa jumlah laba bersih yang belum terbagi yang akan dipergunakan sebagai dana cadangan, serta usul mengenai besarnya jumlah dividen yang mungkin dibagikan dengan tidak mengurangi hak dari Rapat Umum Pemegang Saham untuk memutuskan lain.
2. Penggunaan Laba Bersih setelah dikurangi dengan penyisihan untuk dana cadangan, diputuskan oleh Rapat Umum Pemegang Saham, hanya dapat dibagikan kepada para pemegang saham dalam bentuk dividen apabila Perseroan mempunyai saldo laba positif.
3. Dividen hanya dapat dibayarkan sesuai kemampuan keuangan Perseroan berdasarkan keputusan yang diambil dalam Rapat Umum Pemegang Saham, termasuk juga harus ditentukan waktu pembayaran dan bentuk dividen. Dividen untuk satu saham harus dibayarkan kepada orang atau badan hukum yang tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan pada Hari Kerja yang ditentukan oleh atau atas wewenang Rapat Umum Pemegang Saham dalam mana keputusan untuk pembagian dividen diambil.
4. Perseroan dapat membagikan dividen interim sebelum tahun buku Perseroan berakhir, apabila jumlah kekayaan bersih Perseroan tidak menjadi lebih kecil dari pada jumlah modal ditempatkan dan disetor ditambah cadangan wajib dan keadaan keuangan Perseroan memungkinkan maka berdasarkan keputusan Rapat Direksi setelah memperoleh persetujuan Dewan Komisaris diperkenankan untuk membagi dividen interim, dengan ketentuan bahwa kelak akan diperhitungkan dengan dividen yang disetujui oleh Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan berikutnya dan pembagian dividen interim tersebut tidak boleh mengganggu atau menyebabkan Perseroan tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada kreditur atau mengganggu kegiatan Perseroan, dengan memperhatikan ketentuan dalam peraturan perundangan yang berlaku.



5. Dalam hal setelah tahun buku berakhir Perseroan ternyata menderita kerugian, dividen interim yang telah dibagikan harus dikembalikan oleh pemegang saham kepada Perseroan. Direksi dan Dewan Komisaris bertanggung jawab secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan dalam hal pemegang saham tidak dapat mengembalikan dividen interim tersebut.
6. Apabila perhitungan laba rugi pada suatu tahun buku menunjukkan kerugian yang tidak dapat ditutup dengan dana cadangan, maka kerugian itu harus tetap dicatat dan dimasukkan dalam perhitungan laba rugi dan dalam tahun buku selanjutnya Perseroan dianggap tidak mendapat laba selama kerugian yang dicatat dan dimasukkan dalam perhitungan laba rugi itu belum ditutup seluruhnya, demikian dengan tidak mengurangi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
7. Pemberitahuan mengenai dividen dan dividen interim (sementara) diumumkan melalui media dan menggunakan bahasa sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
8. Dalam hal terdapat keputusan Rapat Umum Pemegang Saham terkait dengan pembagian dividen tunai, Perseroan wajib melaksanakan pembayaran dividen tunai kepada pemegang saham yang berhak paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah diumumkannya Ringkasan Risalah Rapat Umum Pemegang Saham yang memutuskan pembagian dividen tunai.
9. Dividen yang tidak diambil setelah 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal yang ditetapkan untuk pembayaran dividen lampau, dimasukkan kedalam cadangan khusus, Rapat Umum Pemegang Saham mengatur tata cara pengambilan dividen yang telah dimasukkan ke dalam cadangan khusus tersebut. Dividen yang telah dimasukkan dalam cadangan khusus sebagaimana tersebut di atas dan tidak diambil dalam jangka waktu 10 (sepuluh) tahun akan menjadi hak Perseroan.
10. Mengenai saham-saham yang tercatat dalam Bursa Efek berlaku peraturan-peraturan Bursa Efek di tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan.



XVI. TATA CARA PEMESANAN SAHAM

PROSEDUR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM KHUSUS ANTISIPASI PENYEBARAN VIRUS CORONA (COVID-19)

Sehubungan dengan anjuran pemerintah baik Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk mengurangi interaksi sosial, menjaga jarak aman (*social distancing*) dan menghindari keramaian guna meminimalisir penyebaran penularan virus Corona (Covid-19), maka Perseroan, Penjamin Pelaksana Emisi dan Biro Administrasi Efek membuat langkah-langkah antisipasi sehubungan dengan proses atau mekanisme pemesanan dan pembelian saham Perseroan selama Masa Penawaran sebagai berikut:

1. Pemesanan Pembelian Saham

1. **PEMESANAN SAHAM HANYA** bisa dilakukan melalui alamat email ipo.ajk@adimitra-jk.co.id dengan prosedur sebagai berikut:
 - a. 1 (satu) alamat email hanya bisa melakukan 1 (satu) kali pemesanan;
 - b. Email yang akan diikuti dalam proses pemesanan adalah email yang diterima pada pukul 09.00 - 12.00 WIB, hal ini guna memberikan kesempatan kepada para pemesan untuk melakukan pembayaran pesanan saham di bank;
 - c. Melampirkan *copy* KTP;
 - d. Menyampaikan pemesanan dengan format sebagai berikut:
No. Sub Rekening Efek (SRE)<SPASI>Jumlah Pemesanan (dalam lembar saham dengan kelipatan 100 saham)<SPASI>Nama Pemesan sesuai Identitas Diri
Contoh : AI0018A3200150 1.000 Budi
Menyampaikan detail Nomor Rekening untuk Pengembalian Uang Kelebihan Pemesanan (*Refund*) dengan format sebagai berikut:
Nama Bank<SPASI>No Rekening<SPASI>Nama Pemilik Rekening
Contoh : BCA 1000567890 Budi
Dan menyampaikan nomor telepon yang dapat dihubungi.
Contoh : Telepon 081xxxxxxx
2. Pemesan akan mendapatkan email balasan yang berisikan:
 - a. Nomor Formulir Pemesanan Pembelian Saham (FPPS); atau
 - b. Informasi tolakan karena persyaratan tidak lengkap atau email ganda.
3. Pemesan melakukan pembayaran selambat lambatnya pukul 14.00 WIB ke Rekening IPO sebagai berikut:

PT Bank UOB Indonesia
Cabang: UOB Plaza, Jl. M.H. Thamrin No.10, Jakarta 10230
Atas nama: UOB Kay Hian Sekuritas, PT QQ IPO Trinita Dinamik
No. Rekening: 327-306-640-1

WAJIB MENGISI KOLOM BERITA dengan No FPPS dan Nama Pemesan sesuai Identitas Diri.

4. Dengan membawa bukti pembayaran dan fotocopy identitas diri (tidak dapat diwakilkan), Pemesan dapat melengkapi FPPS s/d pukul 15.00 WIB di gerai Penawaran Umum di:

PT ADIMITRA JASA KORPORA
Kirana Boutique Office Blok F3 No. 5
Jl. Kirana Avenue III – Kelapa Gading, Jakarta Utara
No. Telp : 021-29745222



5. Guna mengantisipasi risiko penyebaran virus Covid-19, calon pemesan hanya dapat menyampaikan pertanyaan ataupun permintaan informasi secara *online*, baik melalui telepon di nomor 021-29745222 maupun *e-mail* di ipo@adimitra-jk.co.id, PT ADIMITRA JASA KORPORA selaku BAE tidak akan melayani pertanyaan/permintaan informasi yang disampaikan secara langsung di kantor BAE.
6. Ketentuan maupun tata cara ini dibuat demi kepentingan bersama, guna melaksanakan himbauan pemerintah untuk mengurangi kerumunan di satu titik dengan tetap memperhatikan pelayanan terhadap calon investor. Ketentuan dan tata cara ini adalah final dan calon pemesan yang ingin berpartisipasi wajib mengikuti tata cara tersebut di atas.
7. Penyelenggara berasumsi bahwa setiap permintaan yang dikirimkan melalui email calon pemesan adalah benar dikirimkan oleh pengirim/calon pemesan dan tidak bertanggung jawab atas penyalahgunaan alamat email pemesan oleh pihak lain.

DIHARAPKAN AGAR TIDAK MEMBUAT KERUMUNAN MASSA ATAU BERGEROMBOL DI DEPAN AREA GERAJ PENAWARAN UMUM

2. Pemesan yang Berhak

Pemesan yang berhak melakukan pemesanan pembelian saham adalah perorangan dan/atau lembaga/badan usaha sebagaimana diatur dalam UUPM dan Peraturan No. IX.A.7.

3. Jumlah Pemesanan

Pemesanan pembelian saham harus diajukan dalam jumlah sekurang-kurangnya satu satuan perdagangan yaitu 100 (seratus) saham dan selanjutnya dalam jumlah kelipatan 100 (seratus) saham.

4. Pendaftaran Efek ke Dalam Penitipan Kolektif

Saham yang Ditawarkan ini telah didaftarkan pada KSEI berdasarkan Perjanjian Pendaftaran Efek.

- A. Dengan didaftarkanya Saham tersebut di KSEI maka atas Saham yang ditawarkan berlaku ketentuan sebagai berikut:

1. Perseroan tidak menerbitkan saham hasil Penawaran Umum ini dalam bentuk Surat Kolektif Saham. Saham akan didistribusikan dalam bentuk elektronik yang diadministrasikan dalam Penitipan Kolektif KSEI. Saham-saham hasil Penawaran Umum akan dikreditkan ke dalam Rekening Efek atas nama Pemegang Rekening selambat-lambatnya pada tanggal 9 Juni 2021 setelah menerima konfirmasi registrasi saham tersebut atas nama KSEI dari Perseroan atau BAE.

Sebelum Saham yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum ini dicatatkan di Bursa Efek, pemesan akan memperoleh konfirmasi hasil penjatahan atas nama pemesan dalam bentuk FKPS, yang sekaligus merupakan sebagai tanda bukti pencatatan dalam buku Daftar Pemegang Saham Perseroan atas saham-saham dalam Penitipan Kolektif.

2. KSEI, Perusahaan Efek, atau Bank Kustodian akan menerbitkan konfirmasi tertulis kepada Pemegang Rekening sebagai surat konfirmasi mengenai kepemilikan saham. Konfirmasi Tertulis merupakan surat konfirmasi yang sah atas saham yang tercatat dalam rekening efek.
3. Pengalihan kepemilikan saham dilakukan dengan pemindah-bukuan antar Rekening Efek di KSEI.
4. Pemegang saham yang tercatat dalam Rekening Efek berhak atas dividen, saham bonus, hak memesan efek terlebih dahulu, dan memberikan suara dalam RUPS, serta hak-hak lainnya yang melekat pada saham.

5. Pembayaran dividen, saham bonus, dan perolehan atas hak memesan efek terlebih dahulu kepada pemegang saham dilaksanakan oleh Perseroan atau BAE yang ditunjuk oleh Perseroan melalui Rekening Efek di KSEI untuk selanjutnya diteruskan kepada Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*) yang menjadi Pemegang Rekening efek di Perusahaan Efek atau Bank Kustodian.
 6. Setelah Penawaran Umum dan setelah saham Perseroan dicatatkan, pemegang saham yang menghendaki sertifikat saham dapat melakukan penarikan saham keluar dari Penitipan Kolektif di KSEI setelah saham hasil Penawaran Umum didistribusikan ke dalam Rekening Efek Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang telah ditunjuk.
 7. Penarikan tersebut dilakukan dengan mengajukan permohonan penarikan saham kepada KSEI melalui Perusahaan Efek atau Bank Kustodian melalui C-BEST yang mengelola sahamnya dengan mengisi Formulir Penarikan Efek.
 8. Saham-saham yang ditarik dari Penitipan Kolektif akan diterbitkan dalam bentuk Surat Kolektif Saham selambat-lambatnya 5 (lima) Hari Kerja setelah permohonan diterima oleh KSEI dan diterbitkan atas nama pemegang saham sesuai permintaan Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang mengelola saham.
 9. Pihak-pihak yang hendak melakukan penyelesaian transaksi bursa atas saham Perseroan wajib menunjuk Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang telah menjadi Pemegang Rekening di KSEI untuk mengadministrasikan saham tersebut.
- B. Saham-saham yang telah ditarik keluar dari Penitipan Kolektif KSEI dan diterbitkan Surat Kolektif Sahamnya tidak dapat dipergunakan untuk penyelesaian transaksi bursa. Informasi lebih lanjut mengenai prosedur penarikan saham dapat diperoleh pada Penjamin Emisi di tempat dimana FPPS yang bersangkutan diajukan.

5. Distribusi Saham Perseroan

Distribusi Saham Perseroan akan dilakukan pada tanggal mana Saham Yang Ditawarkan didistribusikan secara elektronik oleh KSEI kepada Penjamin Emisi Efek untuk kemudian didistribusikan kepada pemesan, yakni tanggal 9 Juni 2021.

6. Pengajuan Pemesanan Pembelian Saham

Selama Masa Penawaran Umum Perdana Saham, para pemesan yang berhak dapat melakukan pemesanan pembelian saham melalui email sesuai dengan ketentuan dan persyaratan di bawah ini.

PEMESANAN SAHAM HANYA dapat dilakukan melalui alamat email ipo.ajk@adimitra-jk.co.id dengan prosedur sebagai berikut:

- a. Setiap pihak hanya berhak mengajukan satu FPPS dan wajib diajukan oleh pemesan yang bersangkutan. 1 (satu) alamat email hanya bisa melakukan 1 (satu) kali pemesanan.
- b. Email yang akan diikutsertakan dalam proses pemesanan adalah email yang diterima pada pukul 09.00 WIB - 12.00 WIB, hal ini guna memberikan kesempatan kepada para pemesan untuk melakukan pembayaran pesanan saham di bank
- c. Melampirkan fotokopi jati diri (KTP/paspor bagi perorangan dan anggaran dasar bagi badan hukum). Bagi pemesan asing, di samping melampirkan fotokopi paspor, pada FPPS wajib mencantumkan nama dan alamat di luar negeri dan/atau domisili hukum yang sah dari pemesan secara lengkap dan jelas.
- d. Menyampaikan pemesanan disertai nomor Sub Rekening Efek (SRE) dengan format:

No. Sub Rekening Efek (SRE)<SPASI>Jumlah Pemesanan (dalam lembar saham dengan kelipatan 100 saham)<SPASI>Nama Pemesan sesuai Identitas Diri
Contoh : AI0018A3200150 1.000 Budi



Menyampaikan detail Nomor Rekening untuk Pengembalian Uang Kelebihan Pemesanan (Refund) dengan format sebagai berikut:

Nama Bank<SPASI>No Rekening<SPASI>Nama Pemilik Rekening

Contoh : BCA 1000567890 Budi

Dan menyampaikan nomor telepon yang dapat dihubungi.

Contoh : Telepon 081xxxxxxx

Pemesan akan mendapatkan email balasan yang berisikan:

- a. Nomor Formulir Pemesanan Pembelian Saham (FPPS); atau
- b. Informasi tolakan karena persyaratan tidak lengkap atau email ganda.

Penjamin Emisi Efek, Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Perseroan berhak untuk menolak pemesanan pembelian saham apabila FPPS tidak diisi dengan lengkap atau bila persyaratan pemesanan pembelian saham termasuk persyaratan pihak yang berhak melakukan pemesanan, tidak terpenuhi. Sedangkan pemesan, tidak dapat membatalkan pembelian sahamnya apabila telah memenuhi persyaratan pemesanan pembelian.

7. Masa Penawaran Umum

Masa Penawaran Umum akan berlangsung selama 2 (dua) Hari Kerja, yaitu pada tanggal 3–4 Juni 2021, mulai pukul 09:00 WIB sampai dengan pukul 15:00 WIB.

8. Tanggal Penjatahan

Tanggal Penjatahan dimana penjatahan saham akan dilakukan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Perseroan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, adalah tanggal 8 Juni 2021.

9. Persyaratan Pembayaran

Pembayaran dapat dilakukan dengan uang tunai, cek pemindahbukuan atau wesel bank dalam mata uang Rupiah dan dibayarkan kepada Penjamin Pelaksana Emisi Efek pada waktu FPPS diajukan selambatnya pada pukul 14.00 WIB untuk setiap harinya pada Masa Penawaran. Seluruh setoran harus dimasukkan ke dalam Rekening IPO sebagai berikut:

PT Bank UOB Indonesia
Cabang: UOB Plaza, Jl. M.H. Thamrin No.10, Jakarta 10230
Atas nama: UOB Kay Hian Sekuritas, PT QQ IPO Trinitas Dinamik
No. Rekening: 327-306-640-1

Apabila pembayaran dilakukan dengan menggunakan cek, cek tersebut harus merupakan cek atas nama/milik pihak yang mengajukan (menandatangani) formulir pemesanan. Semua biaya bank dan biaya transfer sehubungan dengan pembayaran tersebut menjadi tanggung jawab pemesan. Semua cek dan wesel bank akan segera dicairkan pada saat diterima. Bilamana pada saat pencairan, cek atau wesel bank ditolak oleh bank, pemesanan pembelian saham yang bersangkutan adalah batal. Pembayaran menggunakan cek/pemindahbukuan /giro sudah harus "*in good fund*" pada hari terakhir Masa Penawaran untuk Penjamin Emisi Efek, nasabah ritel, dan nasabah institusi domestik, sedangkan untuk nasabah internasional yang melakukan pemesanan dengan mekanisme penjatahan pasti dapat melakukan pembayaran dan "*in good fund*" paling lambat pada Tanggal Penyerahan Efek. Apabila pembayaran tidak diterima pada tanggal tersebut diatas maka FPPS yang diajukan dianggap batal dan tidak berhak atas penjatahan.

Semua biaya bank dan biaya transfer sehubungan dengan pembayaran tersebut menjadi tanggung jawab pemesan. Semua cek dan bilyet giro bank akan segera dicairkan pada saat diterima. Bilamana pada saat pencairan, cek atau bilyet giro ditolak oleh bank, maka pemesanan pembelian saham yang bersangkutan otomatis dianggap batal. Untuk pembayaran yang dilakukan melalui transfer rekening dari bank lain, pemesan harus melampirkan fotokopi Lalu Lintas Giro (LLG) dari bank yang bersangkutan dan menyebutkan No. FPPS nya.



10. Penyampaian Kembali Pemesanan Pembelian Saham

Selambat-lambatnya pukul **15.00 WIB** pada tanggal **4 Juni 2021**, dengan membawa bukti pembayaran dan fotokopi identitas diri (tidak dapat diwakilkan), PEMESAN dapat melengkapi FPPS di gerai Penawaran Umum di:

PT ADIMITRA JASA KORPORA
Kirana Boutique Office Blok F3 No. 5
Jl. Kirana Avenue III – Kelapa Gading
Jakarta Utara
No. Telp : 021-29745222

11. Bukti Tanda Terima

Penjamin Pelaksana Emisi Efek, Penjamin Emisi Efek dan/atau melalui gerai penawaran umum yang menerima pengajuan FPPS akan menyerahkan kembali kepada pemesan, berupa lembar ke 5 (lima) dari FPPS sebagai bukti tanda terima pemesanan pembelian saham. Bukti tanda terima pemesanan pembelian saham ini bukan merupakan jaminan dipenuhinya pemesanan dan harus disimpan dengan baik agar dapat diserahkan kembali pada saat pengembalian sisa uang pemesanan dan/atau penerimaan FKPS atas pemesanan pembelian saham.

12. Penjatahan Saham

Pelaksanaan penjatahan akan dilakukan oleh PT UOB Kay Hian Sekuritas selaku Manajer Penjatahan dengan sistem kombinasi yaitu Penjatahan Terpusat (*Pooling*) dan Penjatahan Pasti (*Fixed Allotment*) sesuai dengan Peraturan No. IX.A.7.

i) Penjatahan Pasti (*Fixed Allotment*)

Dalam Penawaran Umum ini, Penjatahan Pasti dibatasi minimum 99% (sembilan puluh sembilan persen) dari jumlah Saham Yang Ditawarkan. Penjatahan Pasti dalam Penawaran Umum hanya dapat dilakukan dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- 1) Manajer Penjatahan menentukan besarnya persentase dan Pihak yang akan mendapatkan Penjatahan Pasti dalam Penawaran Umum. Penentuan besarnya persentase Penjatahan Pasti wajib memperhatikan kepentingan pemesan perorangan;
- 2) Jumlah Penjatahan Pasti sebagaimana dimaksud pada huruf (a) termasuk pula jatah bagi pegawai Perseroan yang melakukan pemesanan dalam Penawaran Umum (jika ada) dengan jumlah maksimum sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum;
- 3) Penjatahan Pasti dilarang diberikan kepada pemesan:
 - a) Direktur, komisaris, pegawai, atau Pihak yang memiliki 20% (dua puluh persen) atau lebih saham dari suatu Perusahaan Efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek sehubungan dengan Penawaran Umum;
 - b) Direktur, Komisaris, dan/atau Pemegang Saham Utama Perseroan; atau
 - c) Afiliasi dari Pihak sebagaimana dimaksud dalam angka a) dan angka b), yang bukan merupakan Pihak yang melakukan pemesanan untuk kepentingan pihak ketiga.

ii) Penjatahan Terpusat (*Pooling*)

Jika jumlah saham yang dipesan melebihi jumlah Saham Yang Ditawarkan, maka Manajer Penjatahan yang bersangkutan harus melaksanakan prosedur penjatahan sisa Saham Yang Ditawarkan setelah alokasi untuk Penjatahan Pasti sebagai berikut:

- 1) Dalam hal setelah mengecualikan pemesan saham dari:
 - a. Direktur, komisaris, pegawai, atau Pihak yang memiliki 20% (dua puluh persen) atau lebih saham dari suatu Perusahaan Efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek sehubungan dengan Penawaran Umum;



- b. Direktur, komisaris, dan/atau Pemegang Saham Utama Perseroan; atau
 - c. Afiliasi dari Pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b, yang bukan merupakan Pihak yang melakukan pemesanan untuk kepentingan pihak ketiga;
- dan terdapat sisa saham yang jumlahnya sama atau lebih besar dari jumlah yang dipesan, maka:
- a. pemesan yang tidak dikecualikan akan menerima seluruh jumlah saham yang dipesan; dan
 - b. dalam hal para pemesan yang tidak dikecualikan telah menerima penjatahan sepenuhnya dan masih terdapat sisa saham, maka sisa saham tersebut dibagikan secara proporsional kepada para pemesan yang dikecualikan menurut jumlah yang dipesan oleh para pemesan.
- 2) Dalam hal setelah mengecualikan pemesan saham dari:
- a. Direktur, komisaris, pegawai, atau Pihak yang memiliki 20% (dua puluh persen) atau lebih saham dari suatu Perusahaan Efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek sehubungan dengan Penawaran Umum;
 - b. Direktur, komisaris, dan/atau Pemegang Saham Utama Perseroan; atau
 - c. Afiliasi dari Pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b, yang bukan merupakan Pihak yang melakukan pemesanan untuk kepentingan pihak ketiga;
- dan terdapat sisa saham yang jumlahnya lebih kecil dari jumlah yang dipesan, maka penjatahan bagi pemesan yang tidak dikecualikan itu, harus mengikuti ketentuan sebagai berikut:
- a) para pemesan yang tidak dikecualikan akan memperoleh satu satuan perdagangan di Bursa Efek, jika terdapat cukup satuan perdagangan yang tersedia. Dalam hal jumlahnya tidak mencukupi, maka satuan perdagangan yang tersedia akan dibagikan dengan diundi. Jumlah saham yang termasuk dalam satuan perdagangan dimaksud adalah satuan perdagangan terbesar yang ditetapkan oleh Bursa Efek di mana saham tersebut akan tercatat; dan
 - b) apabila terdapat saham yang tersisa, maka setelah satu satuan perdagangan dibagikan kepada pemesan yang tidak dikecualikan, pengalokasian dilakukan secara proporsional dalam satuan perdagangan menurut jumlah yang dipesan oleh para pemesan.

Manajer Penjatahan akan menyampaikan laporan hasil pemeriksaan akuntan kepada OJK mengenai kewajaran dari pelaksanaan penjatahan dan berpedoman pada Peraturan Bapepam No. VIII.G.12, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam No. KEP-17/PM/2004 Tentang Pedoman Pemeriksaan Oleh Akuntan Atas Pemesanan dan Penjatahan Efek atau Pembagian Saham Bonus dan Peraturan No. IX.A.7 paling lambat 30 hari setelah berakhirnya Masa Penawaran. Penjamin Emisi Efek wajib menyerahkan laporan hasil Penawaran Umum kepada OJK paling lambat 5 (lima) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan dalam bentuk dan isi sesuai dengan Peraturan No. IX.A.2.

13. Penundaan Masa Penawaran Umum Perdana Saham atau Pembatalan Penawaran Umum Perdana Saham

Dalam jangka waktu sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran sampai dengan berakhirnya Masa Penawaran, Perseroan dapat menunda Masa Penawaran untuk masa paling lama 3 (tiga) bulan sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran atau membatalkan Penawaran Umum dengan ketentuan:

- a. Terjadi suatu keadaan di luar kemampuan dan kekuasaan Perseroan yang meliputi:
 - i. Indeks harga saham gabungan di Bursa Efek turun melebihi 10% (sepuluh persen) selama 3 (tiga) Hari Bursa berturut-turut;
 - ii. Bencana alam, perang, huru-hara, kebakaran, pemogokan yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan; dan/atau
 - iii. Peristiwa lain yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan yang ditetapkan oleh OJK berdasarkan Formulir No. IX.A.2.-11.

Apabila Pembatalan Penawaran Umum dilakukan sebelum Pernyataan Pendaftaran menjadi Efektif, maka Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek wajib memberitahukan secara tertulis kepada OJK.

- b. Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
- Mengumumkan penundaan Masa Penawaran atau pembatalan Penawaran Umum Perdana Saham paling kurang dalam 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat 1 (satu) Hari Kerja setelah penundaan atau pembatalan tersebut. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan informasi tersebut dalam media massa lainnya;
 - Menyampaikan informasi penundaan Masa Penawaran atau pembatalan Penawaran Umum Perdana Saham tersebut kepada OJK pada hari yang sama dengan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam butir (i);
 - Menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam butir (i) kepada OJK paling lambat 1 (satu) Hari Kerja setelah pengumuman dimaksud; dan
 - Perseroan yang menunda Masa Penawaran atau membatalkan Penawaran Umum Perdana Saham yang sedang dilakukan, dalam hal pesanan saham telah dibayarkan maka Perseroan wajib mengembalikan uang pemesanan saham kepada pemesan 2 (dua) Hari Kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan tersebut.
- c. Dalam hal Perseroan melakukan penundaan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dan akan memulai kembali Masa Penawaran berlaku ketentuan sebagai berikut:
- Dalam hal penundaan Masa Penawaran disebabkan oleh kondisi sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir (i), maka Perseroan wajib memulai kembali Masa Penawaran paling lambat 8 (delapan) Hari Kerja setelah indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami peningkatan paling sedikit 50% (lima puluh persen) dari total penurunan indeks harga saham gabungan yang menjadi dasar penundaan.
 - Dalam hal indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami penurunan kembali sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir (i), maka Perseroan dapat melakukan kembali penundaan Masa Penawaran.
 - Perseroan wajib menyampaikan kepada OJK informasi mengenai jadwal Penawaran Umum Perdana Saham dan informasi tambahan lainnya, termasuk informasi peristiwa material yang terjadi setelah penundaan Masa Penawaran (jika ada) dan mengumumkannya dalam paling kurang 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu Hari Kerja sebelum dimulainya lagi Masa Penawaran. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan dalam media massa lainnya; dan
 - Wajib menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam butir (iii) kepada OJK paling lambat 1 (satu) Hari Kerja setelah pengumuman dimaksud.

14. Pengembalian Uang Pemesanan

Dengan memperhatikan ketentuan mengenai penjatahan tersebut di atas, bagi pemesanan pembelian saham yang ditolak seluruhnya atau sebagian akibat dari penjatahan, maka setiap Penjamin Emisi Efek bertanggung jawab dan wajib mengembalikan uang pemesanan yang telah diterimanya sehubungan dengan pemesanan pembelian saham kepada para pemesan. Tanggal untuk pengembalian uang pemesanan pembelian Saham Yang Ditawarkan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek melalui Penjamin Emisi Efek kepada para pemesan yang sebagian atau seluruh pesanannya tidak dapat dipenuhi karena adanya penjatahan adalah 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan.

Dalam hal terjadi pembatalan atau penundaan Penawaran Umum, maka pengembalian uang pemesanan tersebut menjadi tanggung jawab Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan/atau Penjamin Emisi Efek sesuai dengan bagian penjaminannya dan harus diselesaikan 1 (satu) Hari Kerja setelah keputusan tanggal pembatalan atau penundaan Penawaran Umum tersebut. Dalam hal terjadi pembatalan atau penundaan Penawaran Umum, dan uang pemesanan telah diterima oleh Perseroan, maka uang pemesanan tersebut wajib dikembalikan oleh Perseroan kepada para pemesan 1 (satu) Hari Kerja sejak keputusan tanggal pembatalan atau penundaan Penawaran Umum tersebut.



Jika pencatatan saham di BEI tidak dapat dilakukan dalam jangka waktu 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Distribusi karena persyaratan pencatatan tidak dipenuhi dan Penawaran Atas Saham Yang Ditawarkan batal demi hukum, maka pembayaran pesanan Saham Yang Ditawarkan dimaksud wajib dikembalikan kepada pemesan oleh Perseroan, yang pengembalian pembayarannya melalui KSEI 1 (satu) Hari Kerja sejak batalnya Penawaran Umum Perdana Saham.

Jika terjadi keterlambatan dalam pengembalian uang Pemesanan tersebut, maka setiap pihak, yaitu Penjamin Pelaksana Emisi Efek/Penjamin Emisi Efek/Perseroan yang menyebabkan terjadinya keterlambatan tersebut, wajib membayar denda kepada para pemesan secara pro-rata untuk setiap hari keterlambatan sebesar rata-rata suku bunga rekening giro Bank UOB Indonesia yaitu 0,1% (nol koma satu persen) per tahun dari jumlah uang pengembalian pemesanan yang belum dikembalikan kepada pemesan, yang dihitung dari 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Pengembalian, secara prorata untuk setiap hari keterlambatan, dengan ketentuan 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) Hari Kalender dan 1 (satu) bulan adalah 30 (tiga puluh) Hari Kalender.

Tata cara dalam pengembalian uang dan denda keterlambatan (jika ada) adalah sebagai berikut: alat pembayarannya dilakukan dalam bentuk pemindahbukuan ke rekening atas nama pemesan atau melalui instrumen pembayaran lainnya dalam bentuk cek atau bilyet giro yang dapat diambil langsung oleh pemesan yang bersangkutan pada Penjamin Emisi Efek, dimana pemesan diajukan dengan menyerahkan bukti tanda terima pemesanan Saham dan bukti tanda jati diri pada Penjamin Emisi Efek dimana FPPS diajukan oleh pemesan tersebut, sesuai dengan syarat-syarat yang tercantum dalam FPPS dan untuk hal tersebut para pemesan tidak dikenakan biaya bank ataupun biaya pemindahan dana. Jika pembayaran menggunakan cek, maka cek tersebut harus merupakan cek atas nama pemesan yang mengajukan (menandatangani) FPPS.

Apabila uang pemesanan yang akan dikembalikan telah tersedia, akan tetapi pemesan tidak datang untuk mengambil dalam waktu 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan atau tanggal diumumkannya pembatalan Penawaran Umum, maka Perseroan dan/atau Penjamin Pelaksana Emisi Efek tidak memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran denda kepada para pemesan sehubungan dengan adanya keterlambatan pengambilan uang pemesanan oleh para pemesan yang bersangkutan.

15. Penyerahan FKPS

Distribusi saham ke masing-masing Rekening Efek di KSEI atas nama Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang ditunjuk oleh pemesan saham untuk kepentingan pemesan saham akan dilaksanakan selambat-lambatnya dua Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan. FKPS atas pemesanan pembelian saham tersebut akan disampaikan oleh BAE melalui email ipo.saham@adimitra-jk.co.id kepada masing-masing pemesan.



XVII. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Prospektus dapat diperoleh pada Masa Penawaran pada tanggal 3–4 Juni 2021 melalui Penjamin Pelaksana Emisi Efek, serta gerai Penawaran Umum di bawah ini:

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK DAN PENJAMIN EMISI EFEK

PT UOB Kay Hian Sekuritas

UOB Plaza, Thamrin Nine, Lt.36

Jl. M.H. Thamrin Kav.8-10

Jakarta 10230

Telepon: (021) 2993 3888

Faksimili: (021) 230 0238

GERAI PENAWARAN UMUM

PT Adimitra Jasa Korpora

Jl. Kirana Avenue III Blok F3 No.5

Kelapa Gading – Jakarta Utara 14250

Telepon: (021) 2974 5222

Faksimili: (021) 2928 9961

Formulir Pemesanan Pembelian Saham (FPPS) dapat diambil dan dilengkapi sesuai prosedur yang diatur dalam Bab Tata Cara Pemesanan Saham.

Guna mengantisipasi risiko penyebaran virus Covid-19, calon pemesan hanya dapat menyampaikan pertanyaan ataupun permintaan informasi secara *online*, baik melalui telepon gerai Penawaran Umum sebagaimana tertera di atas, maupun email di ipo@adimitra-jk.co.id.

DIHARAPKAN AGAR TIDAK MEMBUAT KERUMUNAN MASSA ATAU BERGEROMBOL DI DEPAN AREA GERAJ PENAWARAN UMUM

Halaman ini sengaja dikosongkan



XVIII. LAPORAN PENDAPAT DARI SEGI HUKUM

Halaman ini sengaja dikosongkan

No.: 262/ASP/AH/V/2021

Jakarta, 27 Mei 2021

PT TRINITI DINAMIK TBK

Jl. Letjen S. Parman,
APL Tower Lantai 10, Unit T9,
Kelurahan Tanjung Duren, Kecamatan Grogol,
Jakarta Barat, DKI Jakarta

U.p.: Direksi

PERIHAL: Pendapat Dari Segi Hukum terhadap PT TRINITI DINAMIK TBK Dalam Rangka Penawaran Umum Saham Perdana

Kami merujuk pada Surat PT TRINITI DINAMIK TBK (selanjutnya disebut “Perseroan”) No. 003-TD-PJ/010/2020 tanggal 21 Oktober 2020, sebagai bukti persetujuan penunjukan kami, Kantor Konsultan Hukum ANDREAS, SHEILA & PARTNERS, yang dalam hal ini diwakili oleh Andreas Hartono, S.H., LL.M., MCI Arb., selaku Senior Partner yang terdaftar sebagai (i) Profesi Penunjang Pasar Modal dengan STTD No. STTD-KH-90/PM.2/2018; dan (ii) anggota Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal dengan Nomor Anggota: 200835, untuk melakukan uji tuntas aspek hukum (selanjutnya disebut sebagai “Uji Tuntas Aspek Hukum”) dan mengeluarkan pendapat dari segi hukum (selanjutnya disebut sebagai “Pendapat Hukum”) sebagaimana disyaratkan oleh ketentuan yang berlaku di bidang pasar modal sehubungan dengan rencana Perseroan melakukan penawaran umum perdana saham sebanyak 1.513.970.000 (satu miliar lima ratus tiga belas juta sembilan ratus tujuh puluh ribu) saham atau sebesar 20% (dua puluh persen) dari jumlah seluruh modal disetor Perseroan setelah pelaksanaan penawaran umum saham perdana Perseroan yang merupakan saham baru, dengan nilai nominal sebesar Rp. 25,- (dua puluh lima Rupiah) setiap saham, yang akan ditawarkan kepada masyarakat dengan harga penawaran Rp. 100,- (seratus Rupiah) per lembar saham. Jumlah seluruh Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah sebesar Rp. 151.397.000.000,- (seratus lima puluh satu miliar tiga ratus sembilan puluh tujuh juta Rupiah) (selanjutnya disebut “Penawaran Umum”).

Bersamaan dengan Penawaran Umum, Perseroan juga telah memperoleh persetujuan pemegang saham Perseroan untuk menerbitkan sebanyak 1.513.970.000 (satu miliar lima ratus tiga belas juta sembilan ratus tujuh puluh ribu) Waran Seri I yang menyertai saham baru Perseroan atau sebanyak 25% (dua puluh lima persen) dari total jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum perdana ini disampaikan. Selain itu, Perseroan juga telah memperoleh persetujuan pemegang saham Perseroan terkait pelaksanaan dari penerbitan saham Waran Seri I sebagaimana yang telah diungkapkan dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 45 tanggal 23 Desember 2020 bahwa Para Pemegang Saham menyetujui pencatatan seluruh saham-saham Perseroan yang merupakan saham yang telah dikeluarkan dan disetor penuh, Waran Seri I dan saham-saham hasil pelaksanaan Waran Seri I setelah dilaksanakannya Penawaran Umum Perdana atas saham-saham yang ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat melalui Pasar Modal, serta saham-saham yang dimiliki oleh Para Pemegang Saham Perseroan (selain saham Masyarakat), pada Bursa Efek Indonesia, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, yang telah mendapat persetujuan dari Menhukham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0085912.AH.01.02.Tahun 2020 tanggal 23 Desember 2020, dan telah diberitahukan kepada Menhukham sebagaimana dibuktikan dengan (i) Surat Penerimaan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0423601 tanggal 23 Desember 2020 dan (ii) 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. Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang saham baru yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada tanggal penjatahan. Setiap pemegang 1 (satu) saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada tanggal penjatahan memperoleh 1 (satu) Waran Seri I yang diberikan cuma-cuma yang dapat dilaksanakan dengan Harga Pelaksanaan, dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham biasa yang akan dikeluarkan dari portofolio Perseroan.

Waran Seri I Baru adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli saham dengan Nilai Nominal Rp. 25,- (dua puluh lima Rupiah) setiap saham dengan harga pelaksanaan sebesar Rp. 125,- (seratus dua puluh lima Rupiah). Sesuai Akta Addendum IV dan Pernyataan Kembali Pernyataan Penerbitan Waran Seri I No. 51 tanggal 24 Mei 2021, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, Waran Seri I dapat dilakukan selama masa berlakunya pelaksanaan yaitu 6 (enam) bulan atau lebih sejak efek diterbitkan, yang berlaku mulai tanggal 10 Desember 2021 sampai dengan tanggal 7 Juni 2024.

Penawaran Umum dilaksanakan oleh Perseroan bersama dengan PT. UOB Kay Hian Sekuritas selaku Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek dengan kesanggupan penuh (*full commitment*). Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan.

Sesuai dengan maksud penunjukkan kami tersebut, kami telah melakukan Uji Tuntas Aspek Hukum terhadap Perseroan, yang hasilnya tertuang dalam Laporan Uji Tuntas Aspek Hukum yang kami lampirkan pada Surat kami No. 261/ASP/AH/V/2021 tanggal 27 Mei 2021 (selanjutnya disebut sebagai "**Laporan Uji Tuntas Aspek Hukum**"), serta selanjutnya menjadi dasar dari Pendapat Hukum atas Perseroan.

Perseroan telah memperoleh persetujuan dari Pemegang Saham Perseroan untuk melaksanakan Penawaran Umum sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 45 tanggal 23 Desember 2020, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia ("**Menhukham**") berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0085912.AH.01.02.Tahun 2020 tanggal 23 Desember 2020, telah diberitahukan kepada Menhukham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0423601 tanggal 23 Desember 2020 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0423602 tanggal 23 Desember 2020 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0218045.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 23 Desember 2020 ("**Akta No. 45/23 Desember 2020**").

Dalam rangka Penawaran Umum, Perseroan telah menandatangani perjanjian-perjanjian dan memperoleh persetujuan yang berhubungan dengan Penawaran Umum sebagai berikut:

1. Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham No. 49 tanggal 28 Desember 2020 sebagaimana telah diubah dengan: (i) Akta Addendum I dan Pernyataan Kembali Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham No. 36 tanggal 26 Januari 2021; (ii) Akta Addendum II dan Pernyataan Kembali Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham No. 30 tanggal 26 Februari 2021; (iii) Akta Addendum III dan Pernyataan Kembali Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan No. 15 tanggal 19 Maret 2021; (iv) Akta Addendum IV dan Pernyataan Kembali Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan No. 40 tanggal 11 Mei 2021; dan (v) Akta Addendum V dan Pernyataan Kembali Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan No. 53 tanggal 24 Mei 2021 seluruh akta

tersebut dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, antara Perseroan dan PT. UOB Kay Hian Sekuritas.

2. Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perdana Saham No. 46 tanggal 28 Desember 2020 sebagaimana telah diubah dengan: (i) Akta Addendum I dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perdana Saham No. 33 tanggal 26 Januari 2021; (ii) Akta Addendum II dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perdana Saham No. 28 tanggal 26 Februari 2021; (iii) Akta Addendum III dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perdana Saham No. 14 tanggal 19 Maret 2021; (iv) Akta Addendum IV dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perdana Saham No. 37 tanggal 11 Mei 2021; dan (v) Akta Addendum V dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perdana Saham No. 50 tanggal 24 Mei 2021, seluruh akta tersebut dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, antara Perseroan dan PT. Adimitra Jasa Korpora.
3. Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I No. 47 tanggal 28 Desember 2020 sebagaimana telah diubah dengan: (i) Akta Addendum I dan Pernyataan Kembali Pernyataan Penerbitan Waran Seri I No. 34 tanggal 26 Januari 2021; (ii) Akta Addendum II dan Pernyataan Kembali Pernyataan Penerbitan Waran Seri I No. 38 tanggal 11 Mei 2021; dan (iii) Akta Addendum III dan Pernyataan Kembali Pernyataan Penerbitan Waran Seri I No. 51 tanggal 24 Mei 2021, kesemua akta tersebut dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur.
4. Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Penawaran Umum Perdana Saham No. 48 tanggal 28 Desember 2020 sebagaimana telah diubah dengan: (i) Akta Addendum I dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Penawaran Umum Perdana Saham No. 35 tanggal 26 Januari 2021; (ii) Akta Addendum II dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Penawaran Umum Perdana Saham No. 29 tanggal 26 Februari 2021; (iii) Akta Addendum III dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Penawaran Umum Perdana Saham No. 39 tanggal 11 Mei 2021; dan (iv) Akta Addendum IV dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Penawaran Umum Perdana Saham No. 52 tanggal 24 Mei 2021, kesemua akta tersebut dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, antara Perseroan dan PT. Adimitra Jasa Korpora.
5. Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) No. SP-005/SHM/KSEI/0121 tanggal 22 Januari 2021 antara Perseroan dan PT. Kustodian Sentral Efek Indonesia.
6. Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas dari PT. Bursa Efek Indonesia sesuai dengan Surat No. S-01969/BEI.PP1/03-2021 tanggal 9 Maret 2021.

(“Perjanjian Dalam Rangka Penawaran Umum”).

Berikut di bawah ini adalah hal-hal yang perlu kami sampaikan terlebih dahulu sehubungan dengan penyusunan dan penerbitan Pendapat Hukum:

Kualifikasi, Asumsi, Dasar, Ruang Lingkup dan Pembatasan Pendapat Hukum

1. Pendapat Hukum ini merupakan kesimpulan dan intisari dari hasil Uji Tuntas Aspek Hukum yang telah kami lakukan terhadap aspek-aspek hukum Perseroan terhitung sejak Perseroan didirikan

sampai dengan tanggal 27 Mei 2021 (tanggal 27 Mei 2021 ini selanjutnya disebut “**Tanggal Laporan Uji Tuntas Aspek Hukum**”), dan karenanya Pendapat Hukum ini merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Uji Tuntas Aspek Hukum, dimana setiap dan seluruh kaidah hukum, metode, ruang lingkup serta asumsi dari Uji Tuntas Aspek Hukum sebagaimana diuraikan dalam Laporan Uji Tuntas Aspek Hukum juga berlaku bagi Pendapat Hukum ini.

2. Uji Tuntas dan Pendapat Hukum terhadap Perseroan kami lakukan berdasarkan pada kaidah-kaidah hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia serta dengan berpedoman kepada kode etik dan standar profesi yang berlaku bagi kami selaku ‘Konsultan Hukum Pasar Modal sebagaimana diatur dalam Surat Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal No. Kep.02/HKHPM/VIII/2018 tanggal 8 Agustus 2018 tentang Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal, yang berlaku efektif sejak tanggal 8 Agustus 2018 (selanjutnya disebut “**Standar Profesi**”), dan karenanya Laporan Uji Tuntas Aspek Hukum dan Pendapat Hukum ini tidak dimaksudkan untuk berlaku atau ditafsirkan menurut hukum atau yurisdiksi negara lain.

Dengan mengacu pada Standar Profesi, maka Uji Tuntas Aspek Hukum terhadap Perseroan kami lakukan dengan memperhatikan ‘Prinsip Keterbukaan’ dan ‘Prinsip Materialitas’, yakni: (i) Uji Tuntas Aspek Hukum dilakukan untuk memenuhi prinsip keterbukaan di Pasar Modal agar kepentingan publik terlindungi, dimana kami harus mengungkapkan adanya pelanggaran, kelalaian, ketentuan-ketentuan yang tidak lazim dalam dokumen Perseroan, informasi atau fakta material lainnya yang dapat menimbulkan risiko bagi Perseroan; dan (ii) Uji Tuntas Aspek Hukum dilakukan dengan prinsip materialitas yaitu informasi atau fakta material yang relevan mengenai peristiwa, kejadian, atau fakta yang dapat mempengaruhi harga Efek pada Bursa Efek atau keputusan pemodal, calon pemodal atau pihak lain yang berkepentingan atas informasi atau fakta tersebut, dan materialitas dalam Uji Tuntas Aspek Hukum harus dilihat dari pengaruhnya terhadap operasional atau kelangsungan usaha dari Perseroan.

3. Uji Tuntas Aspek Hukum terhadap Perseroan dilaksanakan dengan cara menelaah dokumen-dokumen yang kami terima (sebagaimana dimaksud dalam Lampiran II Laporan Uji Tuntas Aspek Hukum) dan yang menjadi obyek Uji Tuntas Aspek Hukum terhadap Perseroan termasuk penelaahan atas keterkaitan antara dokumen-dokumen yang menjadi obyek Uji Tuntas Aspek Hukum terhadap Perseroan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan relevan.

Dokumen-dokumen yang menjadi obyek Uji Tuntas Aspek Hukum terhadap Perseroan tersebut adalah dokumen-dokumen (baik dalam bentuk asli atau fotokopi atau salinan) yang berisikan data, fakta-fakta, informasi, keterangan, pernyataan-pernyataan dan jaminan-jaminan serta penegasan-penegasan sehubungan dengan aspek-aspek hukum Perseroan sebagai perseroan terbatas yang diterbitkan dan atau diberikan dan atau ditunjukkan kepada kami oleh Perseroan dan atau pihak-pihak lain, termasuk pejabat-pejabat dari instansi pemerintah yang berwenang (selanjutnya disebut sebagai “**Dokumen Yang Diperiksa**”). Dengan demikian, Uji Tuntas Aspek Hukum terhadap Perseroan hanya menyangkut pemeriksaan dari aspek yuridis dan tidak mencakup aspek lain seperti pemeriksaan kebenaran data finansial, teknis atau kewajaran komersial suatu transaksi karena kami tidak melakukan penelitian mandiri di luar Dokumen Yang Diperiksa dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta relevan terhadap Dokumen Yang Diperiksa. Aspek yuridis Uji Tuntas Aspek Hukum terhadap Perseroan meliputi aspek yuridis formal dan aspek yuridis material, di mana kebenaran aspek yuridis material diasumsikan berdasarkan data, fakta-fakta, informasi, keterangan, pernyataan-pernyataan dan jaminan-jaminan serta penegasan-penegasan dari Perseroan dan atau pihak lain yang kami minta untuk keperluan ini.

Ruang lingkup Uji Tuntas Aspek Hukum terhadap Perseroan meliputi aspek-aspek hukum Perseroan sebagai perseroan terbatas sebagaimana diuraikan dalam Laporan Uji Tuntas Aspek Hukum, dan karenanya Uji Tuntas Aspek Hukum terhadap Perseroan hanya mencakup serta meliputi obyek Uji Tuntas Aspek Hukum terhadap Perseroan yakni Dokumen Yang Diperiksa, sehingga dengan demikian setiap dokumen yang ditandatangani atau diparaf oleh kami sehubungan dengan pelaksanaan Penawaran Umum yang dibuat di luar ruang lingkup dimaksud, tidak dapat diartikan sebagai perluasan ruang lingkup dan atau tanggung jawab kami atas hasil Uji Tuntas Aspek Hukum terhadap Perseroan.

4. Dalam melakukan Uji Tuntas Aspek Hukum untuk kepentingan Pendapat Hukum ini, kami mendasarkan pada asumsi-asumsi bahwa:
 - a. Pelaksanaan dari Dokumen Yang Diperiksa dan atau dokumen-dokumen yang dibuat dalam rangka Penawaran Umum dapat dipengaruhi oleh ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia yang bersifat memaksa dan tunduk kepada azas itikad baik yang wajib ditaati sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berlaku di Negara Republik Indonesia;
 - b. Pendapat Hukum ini secara tegas hanya meliputi hal-hal yang disebutkan didalamnya dan karenanya sama sekali tidak meliputi hal-hal yang mungkin secara implisit dapat dianggap termasuk didalamnya;
 - c. Semua tanda tangan yang terdapat dalam Dokumen Yang Diperiksa yang diberikan atau diperlihatkan kepada kami adalah tanda tangan otentik dan tanda tangan yang terdapat dalam fotokopi atau salinan lainnya adalah sesuai dengan yang tertera pada dokumen aslinya, serta khusus pihak ketiga yang menandatangani dokumen-dokumen tersebut adalah orang-orang yang berwenang mewakili pihak ketiga tersebut;
 - d. Segala pernyataan, keterangan maupun Dokumen Yang Diperiksa yang disampaikan oleh Perseroan dan pihak yang terkait atau Direktur, Komisaris, perwakilan dan/atau pegawai dari masing-masing pihak tersebut kepada kami baik secara lisan maupun tertulis untuk tujuan Uji Tuntas Aspek Hukum adalah benar, akurat, lengkap, sah dan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, serta tidak mengalami perubahan sampai dengan tanggal Laporan Uji Tuntas Aspek Hukum dan Pendapat Hukum ini;
 - e. Pihak-pihak yang mengadakan perjanjian-perjanjian dengan Perseroan dan pihak-pihak yang terkait atau para pejabat pemerintah yang mengeluarkan perizinan dan/atau persetujuan kepada Perseroan dan pihak-pihak yang terkait adalah pihak yang berwenang untuk melakukan tindakan-tindakan tersebut.
5. Pendapat Hukum ini sama sekali tidak dapat ditafsirkan guna menilai (menentukan): (i) kewajiban komersial atau finansial dari suatu transaksi dimana Perseroan menjadi pihak atau dimana Perseroan memiliki kepentingan atau harta kekayaan yang terkait dengannya; (ii) kewajiban harga pelaksanaan Penawaran Umum yang akan ditawarkan dan dijual kepada masyarakat; dan (iii) aspek resiko sebagaimana dimaksud dalam bab mengenai 'Resiko Usaha' dalam Prospektus Penawaran Umum.
6. Kami sebagai Konsultan Hukum yang independen bertanggung jawab atas Pendapat Hukum ini dan Laporan Uji Tuntas Aspek Hukum dengan memperhatikan bahwa tanggung jawab kami atas Pendapat Hukum ini dan sebagai Konsultan Hukum Independen dalam rangka Penawaran Umum

adalah terbatas pada dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 80 ayat (2) Undang-undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal dan peraturan-peraturan pelaksanaannya.

Berdasarkan hal-hal di atas, maka dengan ini kami sampaikan Pendapat Hukum kami sebagai perubahan Pendapat Hukum No. 244/ASP/AH/V/2021 tanggal 11 Mei 2021 sebagai berikut:

- I. Perseroan didirikan secara sah berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia dengan nama PT. Trinita Dinamik sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perseroan 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 Surat Keputusan No. AHU-02509.AH.01.01.Tahun 2014 tertanggal 17 Januari 2014 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0004597.AH.01.09.Tahun 2014 tanggal 17 Januari 2014 ("**Akta Pendirian**").

Selanjutnya, anggaran dasar Perseroan sebagaimana dimuat dalam Akta Pendirian telah beberapa kali diubah, dan berikut ini adalah perubahan anggaran dasar Perseroan sehubungan dengan Penawaran Umum yaitu sebagaimana termaktub dalam Akta No. 45/23 Desember 2020, yang memuat keputusan antara lain: (i) perubahan status Perseroan dari perusahaan tertutup menjadi perusahaan terbuka, dan menyetujui perubahan nama Perseroan menjadi PT. Trinita Dinamik Tbk; (ii) pengeluaran saham dalam simpanan (portepel) Perseroan sebanyak-banyaknya 1.513.970.000 (satu miliar lima ratus tiga belas juta sembilan ratus tujuh puluh ribu) saham baru yang mewakili sebanyak-banyaknya 20% (dua puluh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum, yang disertai dengan waran yang diberikan secara cuma-cuma sebanyak-banyaknya 1.513.970.000 (satu miliar lima ratus tiga belas juta sembilan ratus tujuh puluh ribu) Waran Seri I melalui Penawaran Umum; (iii) mencatatkan seluruh saham-saham Perseroan, setelah dilaksanakannya penawaran umum atas saham-saham yang ditawarkan dan dijual kepada masyarakat melalui pasar modal, serta saham-saham yang dimiliki oleh pemegang saham (selain pemegang saham masyarakat) Perseroan pada Bursa Efek Indonesia (BEI), serta menyetujui untuk mendaftarkan saham-saham Perseroan dalam penitipan kolektif sesuai dengan peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia; dan (iv) menyetujui penyesuaian Anggaran Dasar Perseroan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal.

Akta Pendirian, Akta No. 45/23 Desember 2020 dan akta-akta Perseroan lainnya yang memuat anggaran dasar Perseroan sebagaimana telah diungkapkan dalam Laporan Uji Tuntas Aspek Hukum selanjutnya secara bersama-sama disebut "**Anggaran Dasar**".

Perubahan-perubahan terhadap Anggaran Dasar yang telah dilaksanakan oleh Perseroan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, termasuk Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ("**UUPT**"), Peraturan No. IX.J.1 tentang Pokok-pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik, Lampiran dari Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-179/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008 ("**Peraturan No. IX.J.1**"), Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka, serta Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten Atau Perusahaan Publik ("**POJK No. 33/2014**").

2. Sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Ayat (1) Anggaran Dasar, maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dalam bidang real estat dengan melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

Kegiatan Usaha Utama: Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI 68110), 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.

Kegiatan Usaha Penunjang: Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI 68110), 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 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.

Perseroan telah menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan maksud dan tujuan dalam anggaran dasar, yaitu melakukan kegiatan usaha dalam bidang real estat dengan cara melakukan pengembangan properti melalui penjualan apartemen, kegiatan usaha Perseroan tersebut di atas termasuk ke dalam ruang lingkup usaha sebagaimana diuraikan dalam Anggaran Dasar Perseroan terkini dan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk ketentuan Peraturan No. IX.J.1 dan telah sesuai dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) yang berlaku. Berdasarkan hasil pemeriksaan kami, Perseroan juga telah menjalankan kegiatan usaha sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan.

Berdasarkan Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2021 tentang Bidang Usaha Penanaman Modal ("Perpres No. 10/2021"), beberapa bidang usaha Perseroan tersebut di atas bukan merupakan bidang usaha yang prioritas, bidang usaha yang dialokasikan atau kemitraan dengan koperasi dan usaha menengah kecil dan mikro, dan bidang usaha dengan persyaratan tertentu sebagaimana diatur pada Pasal 3 ayat (1) Perpres No. 10/2021. Berdasarkan Pasal 9 Perpres No. 10/2021, ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 ayat (1) huruf b dan huruf c tidak berlaku terhadap kegiatan penanaman modal yang dilakukan secara tidak langsung/portofolio yang transaksinya dilakukan melalui pasar modal dalam negeri.

3. Berdasarkan Akta No. 45/23 Desember 2020 *jo.* Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 41 tanggal 29 April 2021, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0275114 tanggal 29 April 2021, serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0079137.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 29 April 2021, struktur permodalan, susunan pemegang saham dan komposisi kepemilikan saham dalam Perseroan adalah sebagai berikut:

Modal Dasar:	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 tiga juta lima ratus dua puluh ribu) saham, dengan nilai nominal sebesar Rp. 25,- (dua puluh lima Rupiah) per lembar saham.

Modal Ditempatkan dan Modal Disetor:	Rp. 151.397.000.000,- (seratus lima puluh satu miliar tiga ratus sembilan puluh tujuh juta Rupiah)

yang terbagi atas 6.055.880.000 (enam miliar lima puluh lima juta delapan ratus delapan puluh ribu) saham, dengan nilai nominal sebesar Rp. 25,- (dua puluh lima Rupiah) per lembar saham.

Modal Portepel:

Rp. 454.191.000.000,- (empat ratus lima puluh empat miliar seratus sembilan puluh satu juta Rupiah) yang terbagi atas 18.167.640.000 (delapan belas miliar seratus enam puluh tujuh juta enam ratus empat puluh ribu) saham, dengan nilai nominal sebesar Rp. 25,- (dua puluh lima Rupiah) per lembar saham.

Susunan pemegang saham Perseroan dengan struktur permodalan di atas adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp. 25,- per saham		
	Saham	Rupiah	%
PT Perintis Trinita Properti Tbk	1.097.261.584	27.431.539.600	18,1
PT Panca Agung Gemilang	430.299.956	10.757.498.900	7,1
PT Valtos Globalindo	205.588.000	5.139.700.000	3,4
PT Kharisma Investasi Berjaya	215.160.976	5.379.024.400	3,6
Vincent Yo	107.569.484	2.689.237.100	1,8
PT Agung Perkasa Investindo	4.000.000.000	100.000.000.000	66,1
Jumlah	6.055.880.000	151.397.000.000	100
Modal Portepel	18.167.640.000	454.191.000.000	

Berdasarkan hasil pemeriksaan kami, pada tanggal 17 Mei 2021 Perseroan telah melaporkan pemilik manfaat akhir Perseroan kepada Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, dimana pihak yang bertindak sebagai pengendali dan pemilik manfaat akhir dari Perseroan adalah Heriyanto melalui kepemilikan saham sebesar 99,99% di PT. Agung Perkasa Investindo, yang mana merupakan pemilik 66,1% pada Perseroan dan kepemilikan saham sebesar 85% di PT. Panca Agung Gemilang, yang mana merupakan pemilik 7,1% pada Perseroan sebagaimana 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.

Selama 3 (tiga) tahun terakhir sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, perubahan kepemilikan saham atau susunan pemegang saham dan struktur permodalan Perseroan yang terdiri dari modal dasar, modal ditempatkan dan modal disetor di atas adalah benar dan sah serta berkesinambungan sebagaimana disyaratkan oleh ketentuan hukum yang berlaku serta telah sesuai dengan anggaran dasar Perseroan. Seluruh modal yang ditempatkan dan diambil bagian tersebut, telah disetor secara penuh oleh para pemegang saham Perseroan. Direksi Perseroan telah mengadakan dan menyimpan daftar pemegang saham dan daftar khusus Perseroan sebagaimana diatur dalam Pasal 50 UUPT, kecuali hal-hal sebagai berikut:

- (i) Tidak dilakukannya oleh Perseroan atas kewajiban pengumuman dalam surat kabar dan mengumumkan secara tertulis kepada karyawan Perseroan sebagaimana diatur dalam Pasal 127 ayat (2) UUPT dan kewajiban pengumuman dalam surat kabar sebagaimana diatur

dalam Pasal 133 ayat (2) UUPT (**"Pengumuman"**) atas pengambilalihan Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 37 tanggal 28 September 2020, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, yang telah mendapat persetujuan dari Menhukham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0071085.01.02.Tahun 2020 tanggal 16 Oktober 2020, dan telah diberitahukan kepada Menhukham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0398828 tanggal 16 Oktober 2020, serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0174937.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 16 Oktober 2020 (**"Akta No. 37/28 September 2020"**).

Pengumuman dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang memiliki kepentingan terhadap Perseroan agar mengetahui adanya rencana tersebut dan mengajukan keberatan jika mereka merasa kepentingannya dirugikan. Dengan tidak dilakukannya Pengumuman oleh Perseroan, adanya kemungkinan keberatan dari pihak-pihak yang mempunyai kepentingan terhadap Perseroan atas pengambilalihan Perseroan termasuk namun tidak terbatas kemungkinan adanya keberatan dari para kreditur Perseroan. Pada tanggal Pendapat Hukum, Perseroan memiliki 2 (dua) kreditur yaitu PT. Bank Pan Indonesia, Tbk. (**"Bank Panin"**) dan PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. (**"Bank BTN"**). Berdasarkan: (i) Surat Bank Panin No. 2008/CIB/EXT/2020 tanggal 2 Desember 2020; dan (ii) Surat Bank BTN No. 97/Tgr.I/BCSU/SP2K-ADD/XII/2020 tanggal 23 Desember 2020 (**"Surat Persetujuan Bank BTN"**), Bank Panin dan Bank BTN telah menyetujui perubahan pemegang saham Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta No. 37/28 September 2020.

- (ii) Bahwa sesuai keputusan para pemegang saham Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Yang Diambil Diluar Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (Sirkulair) PT Trinita Dinamik No. 6 tanggal 13 Juli 2016, yang dibuat di hadapan Dian Oktarina, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang Selatan, Perseroan menguasai saham miliknya sendiri dengan cara membeli kembali saham yang telah dikeluarkan Perseroan yang dimiliki PT. Jaya Sukses Propertindo sebanyak 2.430 (dua ribu empat ratus tiga puluh) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 2.430.000.000,- (dua miliar empat ratus tiga puluh juta Rupiah) (**"Saham Dibeli Kembali"**). Sehubungan dengan Saham Dibeli Kembali, sesuai ketentuan Pasal 40 ayat (1) UUPT Perseroan tidak mempunyai hak suara dalam rapat umum pemegang saham dan Saham Dibeli Kembali tidak dapat diperhitungkan dalam menentukan jumlah kuorum yang harus dicapai sesuai dengan ketentuan UUPT dan/atau Anggaran Dasar Perseroan, sehingga Perseroan tidak bisa dianggap sebagai salah satu pemegang saham Perseroan dan sesuai ketentuan Pasal 40 ayat (2) UUPT Saham Dibeli Kembali juga tidak berhak mendapat pembagian dividen.

Bahwa sesuai pernyataan para pemegang saham Perseroan dalam: (i) Keputusan Para Pemegang Saham tanggal 19 Maret 2021 sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 16 tanggal 19 Maret 2021, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, yang telah diberitahukan kepada Menhukham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0240479 tanggal 16 April 2021, serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0070107.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 16 April 2021; dan (ii) Keputusan Para Pemegang Saham tanggal 28 April 2021 sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 41 tanggal 29 April 2021, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, yang telah diberitahukan kepada Menhukham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan

Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0275114 tanggal 29 April 2021, serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0079137.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 29 April 2021 (**"Keputusan Ratifikasi"**), selama periode dimana Perseroan menguasai Saham Dibeli Kembali, Perseroan menyatakan bahwa: (a) tidak pernah menerima manfaat layaknya pemegang saham untuk mendapatkan dividen; dan (b) Perseroan pernah beberapa kali ikut menandatangani keputusan pemegang saham. Mengingat penandatanganan keputusan pemegang saham tersebut telah dilakukan oleh Perseroan, maka para pemegang saham Perseroan sepakat untuk tidak menghitung tanda tangan Perseroan sebagai bagian dari suara pemegang saham yang diperlukan untuk mengambil keputusan di dalam keputusan pemegang saham yang diratifikasi melalui Keputusan Ratifikasi tersebut.

Selama periode dimana Perseroan menguasai Saham Dibeli Kembali, yaitu dari tahun 2016 sampai dengan 2019, Perseroan pernah ikut serta menandatangani keputusan pemegang saham, yaitu keputusan pemegang saham sebagaimana termaktub pada akta-akta sebagai berikut:

- (a) Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan No. 23 tanggal 22 Februari 2019, yang dibuat di hadapan Satri Yani, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang, yang telah diberitahukan perubahan anggaran dasar kepada Menhukham sebagaimana dibuktikan dengan (i) Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0109530 tanggal 22 Februari 2019 dan (ii) Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0109520 tanggal 22 Februari 2019, serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0030200.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 22 Februari 2019 (**"Akta No. 23/22 Februari 2019"**);
- (b) Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan di Luar Rapat Umum Pemegang Saham No. 308 tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat di hadapan Desra Natasha WN, S.H., M.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang Selatan yang telah mendapat persetujuan dari Menhukham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0089619.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 1 November 2019, dan telah diberitahukan kepada Menhukham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0354154 tanggal 1 November 2019, serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0209159.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 1 November 2019; dan
- (c) Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan di Luar Rapat Umum Pemegang Saham No. 7 tanggal 1 November 2019 yang telah diberitahukan kepada Menhukham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0354288 tertanggal 1 November 2019, serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0209416.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 1 November 2019 (**"Akta No. 7/1 November 2019"**).

Namun demikian, walaupun Perseroan ikut menandatangani keputusan pemegang saham tersebut, kuorum yang dibutuhkan untuk sahnyanya keputusan pemegang saham tersebut telah dipenuhi dengan telah ditandatanganinya keputusan pemegang saham tersebut oleh pemegang saham Perseroan lainnya yang sah dimana telah mewakili 100% (seratus persen) pemegang saham Perseroan di luar saham yang dikuasai oleh Perseroan sendiri. Sehingga, keputusan pemegang saham tetap berlaku sah dan mengikat karena telah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 91 UUPT. Selanjutnya, selama periode dimana

Perseroan menguasai Saham Dibili Kembali tersebut, Perseroan tidak pernah menerima manfaat layaknya pemegang saham antara lain termasuk hak untuk mendapatkan dividen.

Bahwa sesuai Akta No. 23/22 Februari 2019, para pemegang saham Perseroan telah mengambil keputusan antara lain menyetujui penambahan modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan sebanyak 3.000 (tiga ribu) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar Rupiah), dimana dari jumlah keseluruhan penambahan modal tersebut termasuk diantaranya yaitu sebanyak 270 (dua ratus tujuh puluh) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta Rupiah) diambil bagian sendiri oleh Perseroan (**"Penambahan Modal Sendiri"**). Tindakan Perseroan untuk mengeluarkan saham untuk dimiliki sendiri tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 36 ayat (1) UUPT dimana Perseroan dilarang mengeluarkan saham untuk dimiliki sendiri. Kemudian berdasarkan laporan keuangan Perseroan, terdapat kekurangan pembayaran dari PT Perintis Trinita Properti Tbk, PT Panca Agung Gemilang, PT Valtos Globalindo, Kevin Jong dan Vincent Yo (**"Pemegang Saham November 2019"**) sebesar Rp. 270.000.000,- atas pembelian saham Penambahan Modal Sendiri dan kekurangan pembayaran dari PT Valtos Globalindo terhadap pembelian bagian dari Saham Dibili Kembali sebesar Rp. 769.333.333,- yang juga merupakan bagian dari total transaksi penjualan 27.000.000 (dua puluh tujuh juta) saham yang dikuasai oleh Perseroan kepada Pemegang Saham November 2019 sebagaimana termaktub pada Akta No. 7/1 November 2019. Berdasarkan Keputusan Ratifikasi, kekurangan pembayaran sebesar Rp. 769.333.333,- telah dipenuhi oleh PT Valtos Globalindo pada tanggal 29 September 2020 dan Pemegang Saham November 2019 pada tanggal 25 Februari 2021 telah melakukan setoran sebesar Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta Rupiah) ke dalam rekening Perseroan (**"Setoran"**) untuk membayar kekurangan harga pembayaran atas 2.700.000 (dua juta tujuh ratus ribu) saham yang merupakan bagian dari total transaksi pembelian 27.000.000 (dua puluh tujuh juta) saham dari Perseroan pada bulan November 2019 kepada pemegang saham saat itu sesuai keputusan para pemegang saham Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta No. 7/1 November 2019, dengan proporsi penysetoran sebagai berikut:

Pihak yang Menysetor	Jumlah Setoran (Rp)
PT Perintis Trinita Properti Tbk	151.318.700
PT Panca Agung Gemilang	59.340.700
PT Valtos Globalindo	14.835.200
Kevin Jong	29.670.200
Vincent Yo	14.835.200
Total	270.000.000

Selain Setoran, Keputusan Ratifikasi juga memuat keputusan para pemegang saham untuk mengubah Pasal 4 Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana termaktub pada Akta No. 45/23 Desember 2020, yaitu dengan menambahkan ketentuan Pasal 4 ayat (3) yang memuat uraian terkait struktur permodalan Perseroan secara lebih rinci.

Saham yang merupakan Penambahan Modal Sendiri telah dikeluarkan dan diterbitkan oleh Perseroan pada saat keputusan para pemegang saham sebagaimana termaktub dalam Akta No. 23/22 Februari 2019, sesuai ketentuan Pasal 23 ayat (2) UUPT Penambahan Modal Sendiri tersebut mulai berlaku sejak tanggal 22 Februari 2019 sebagai tanggal diterbitkannya surat penerimaan pemberitahuan perubahan anggaran dasar oleh Menteri,

yaitu sesuai Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0109530 tanggal 22 Februari 2019. Kami mencatat bahwa terdapat kelalaian dari pihak Direksi Perseroan yang menerbitkan saham Penambahan Modal Sendiri yang diambil sendiri oleh Perseroan. Akan tetapi secara substansi, pada tanggal Pendapat Hukum ini dikeluarkan, penyetoran atas pembelian Penambahan Modal Sendiri tersebut telah dilakukan secara penuh oleh seluruh pemegang saham yang berhak memiliki saham dalam Perseroan di luar Perseroan. Pemegang Saham November 2019 telah melakukan Setoran atas pembelian Penambahan Modal Sendiri dari Perseroan sebagaimana termaktub pada Akta No. 7/1 November 2019 yang kemudian juga telah ditegaskan dalam Keputusan Ratifikasi serta telah diberitahukan kepada Menhukham.

Pemegang Saham November 2019 kecuali PT Valtos Globalindo telah melakukan pemenuhan kewajiban penyetoran saham pada tanggal: (a) 30 Oktober 2019 dan (b) 25 Februari 2021, sedangkan PT Valtos Globalindo telah melakukan pemenuhan kewajiban penyetoran saham pada tanggal: (a) 30 Oktober 2019, (b) 29 September 2020, dan (c) 25 Februari 2021, tindakan Pemegang Saham November 2019 tersebut tidak sesuai dengan penjelasan Pasal 33 ayat (3) UUPT dimana tidak dimungkinkan penyetoran atas saham dalam Perseroan dengan cara mengangsur. Namun, setelah dilakukannya Setoran pada tanggal 25 Februari 2021 oleh Pemegang Saham November 2019, maka pada tanggal Pendapat Hukum ini dikeluarkan, seluruh modal ditempatkan dan disetor Perseroan telah memenuhi ketentuan Pasal 33 UUPT, yaitu telah disetor 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar Perseroan dan telah disetor secara penuh dengan bukti penyetoran yang sah sebagaimana dibuktikan antara lain dengan bukti setor ke dalam rekening Perseroan.

Sehubungan dengan kelalaian dari Direksi Perseroan dimana telah melakukan Penambahan Modal Sendiri yang tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 36 ayat (1) UUPT tersebut, tidak terdapat sanksi yang diatur secara tegas oleh UUPT atas tidak dipenuhinya ketentuan Pasal 36 ayat (1) UUPT. Akan tetapi, apabila kelalaian Direksi Perseroan tersebut menyebabkan timbulnya kerugian kepada pihak ketiga yang mempunyai kepentingan terhadap Perseroan dan mengambil keputusan dengan dasar informasi yang tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 36 ayat (1) UUPT tersebut, maka sesuai ketentuan Pasal 97 ayat (3) UUPT, Direksi Perseroan akan bertanggung jawab penuh secara pribadi atas kerugian yang diderita oleh Perseroan sebagai akibat dari kemungkinan adanya tuntutan dari pihak ketiga tersebut terhadap Perseroan. Namun pada tanggal Pendapat Hukum ini, berdasarkan hasil pemeriksaan kami pada Surat Pernyataan Perseroan tanggal 27 Mei 2021 Direksi Perseroan menyatakan belum adanya tuntutan atau kerugian dari pihak ketiga yang timbul dan disebabkan oleh Penambahan Modal Sendiri.

Dengan telah dilakukannya Setoran tersebut, pada akhirnya telah terjadi pengumpulan modal dari pihak lain selain Perseroan yaitu dari para pemegang saham Perseroan sebagaimana diuraikan pada tabel di atas.

Bahwa sesuai Akta No. 7/1 November 2019, para pemegang saham Perseroan telah memutuskan dan menyetujui antara lain penjualan seluruh saham yang dimiliki sendiri oleh Perseroan sebanyak 27.000.000 (dua puluh tujuh juta) saham atau sebesar Rp. 2.700.000.000,- (dua miliar tujuh ratus juta Rupiah) kepada: (a) PT Perintis Trinita Properti sebanyak 7.116.279 (tujuh juta seratus enam belas juta dua ratus tujuh puluh sembilan) saham; (b) PT Panca Agung Gemilang sebanyak 2.790.698 (dua juta tujuh ratus sembilan puluh ribu enam ratus sembilan puluh delapan) saham; (c) PT Valtos Globalindo sebanyak 15.000.000 (lima belas juta) saham; (d) Kevin Jong sebanyak 1.395.349 (satu juta tiga ratus sembilan puluh lima ribu tiga ratus empat puluh sembilan) saham; dan (e) Vincent Yo

sebanyak 697.674 (enam ratus sembilan puluh tujuh ribu enam ratus tujuh puluh empat) saham ("**Penjualan Kembali**"). Namun, Penjualan Kembali tersebut dilakukan oleh Perseroan setelah lewat jangka waktu 3 (tiga) tahun yang merupakan batas waktu saham yang dapat dimiliki sendiri oleh Perseroan sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (4) UUPT. Sehubungan dengan kelalaian dari Direksi Perseroan di dalam melakukan Penjualan Kembali yang tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (4) UUPT, tidak terdapat sanksi yang diatur secara tegas oleh UUPT atas tidak dipenuhinya ketentuan Pasal 37 ayat (4) UUPT tersebut. Akan tetapi, apabila kelalaian Direksi Perseroan tersebut menyebabkan timbulnya kerugian kepada pihak ketiga yang mempunyai kepentingan terhadap Perseroan dan mengambil keputusan dengan dasar informasi yang tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (4) UUPT tersebut, maka sesuai ketentuan Pasal 97 ayat (3) UUPT, Direksi Perseroan akan bertanggung jawab penuh secara pribadi atas kerugian yang diderita oleh Perseroan sebagai akibat dari kemungkinan adanya tuntutan dari pihak ketiga tersebut terhadap Perseroan.

Pada tanggal Pendapat Hukum ini Perseroan belum menyisihkan jumlah tertentu dari laba bersih setiap tahun buku untuk cadangan sebagaimana diatur dalam Pasal 70 ayat (1) UUPT. Dengan belum adanya penyisihan cadangan tersebut dalam hal Perseroan mengalami kerugian pada masa yang akan datang maka Perseroan tidak dapat menutupi kerugian menggunakan cadangan.

Dalam hal Perseroan mempunyai saldo laba yang positif, Perseroan berkomitmen untuk menyisihkan jumlah tertentu dari laba bersih setiap tahun buku untuk cadangan sampai cadangan mencapai paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari jumlah modal yang ditempatkan dan disetor sesuai dengan Pasal 70 UUPT dimulai untuk tahun buku yang berakhir pada 31 Desember 2020. Penyisihan dana cadangan akan ditentukan pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan 2021, yang mana berdasarkan informasi yang kami terima dari Perseroan, Perseroan sedang dalam tahap penyelesaian Laporan Tahunan yang diantaranya memuat Laporan Keuangan per 31 Desember 2020 dan berkomitmen akan menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan untuk tahun buku 2020. Rencana Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan tersebut wajib mengikuti ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka serta Surat Otoritas Jasa Keuangan No. S-92/D.04/2020 Tahun 2020 tentang Relaksasi Atas Kewajiban Penyampaian Laporan dan Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham. Sesuai dengan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 27 Mei 2021 Perseroan telah menyatakan akan mematuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka serta Surat Otoritas Jasa Keuangan No. S-92/D.04/2020 Tahun 2020 tentang Relaksasi Atas Kewajiban Penyampaian Laporan dan Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham dalam pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan.

4. Berdasarkan keputusan para pemegang saham Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta No. 37/28 September 2020, para pemegang saham Perseroan telah menyetujui antara lain penambahan modal ditempatkan dan disetor Perseroan yang semula sebesar Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh miliar Rupiah) menjadi sebesar Rp. 151.397.000.000,- (seratus lima puluh satu miliar tiga ratus sembilan puluh tujuh juta Rupiah), dimana penambahan modal ditempatkan dan disetor tersebut diambil bagian seluruhnya oleh masing-masing pemegang saham Perseroan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, terdapat penambahan modal Perseroan dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum pernyataan pendaftaran kepada Otoritas Jasa Keuangan yaitu berdasarkan Akta No. 37/28 September 2020, sehingga sebagian atau seluruh saham-saham Perseroan yang dimiliki oleh seluruh para pemegang saham Perseroan termasuk dalam saham-saham yang dilarang untuk dialihkan dan/atau dijual dalam waktu 8 (delapan) bulan setelah Pernyataan

Pendaftaran menjadi efektif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat 1 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 25/POJK.04/2017 tentang Pembatasan Atas Saham Yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum.

5. Sehubungan dengan kewajiban mengadakan rapat umum pemegang saham tahunan ("RUPS Tahunan"), sesuai ketentuan Pasal 78 ayat (2) jo. Pasal 66 ayat (1) UUPT, RUPS Tahunan wajib diadakan dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan setelah tahun buku berakhir dengan mengingat Direksi wajib menyampaikan laporan tahunan kepada RUPS setelah ditelaah oleh Dewan Komisaris dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan sejak tahun buku Perseroan berakhir. Sehubungan dengan tidak dilaksanakannya RUPS Tahunan setiap berakhirnya tahun buku Perseroan, sesuai dengan ketentuan Pasal 69 UUPT, apabila tidak diadakannya RUPS Tahunan adalah belum disetujuinya laporan keuangan serta laporan tugas pengawasan Dewan Komisaris oleh RUPS Tahunan. Oleh karenanya, anggota Direksi dan Dewan Komisaris bertanggung jawab secara renteng atas kerugian yang mungkin diderita oleh perseroan terbatas tersebut terhadap pihak yang dirugikan.

Perseroan telah melaksanakan kewajiban RUPS Tahunan pada tanggal 29 Juni 2020 dengan cara menandatangani Keputusan Sirkuler di Luar Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan ("Keputusan RUPS Tahunan") untuk memberikan persetujuan atas laporan Direksi mengenai: (a) jalannya pengurusan Perseroan, (b) laporan tugas pengawasan Dewan Komisaris, (c) laporan tahunan serta laporan keuangan termasuk neraca dan laporan laba rugi Perseroan dalam hal ini berarti memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab (*acquit et de charge*) kepada Direksi dan Dewan Komisaris untuk tahun buku Perseroan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, 31 Desember 2018, dan 31 Desember 2019. Selain itu, dengan ditandatanganinya Keputusan RUPS Tahunan oleh seluruh pemegang saham, para pemegang saham telah menyetujui secara bulat memberikan dispensasi terhadap keterlambatan pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, 31 Desember 2018, dan 31 Desember 2019.

6. Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang sedang menjabat berdasarkan Akta No. 45/23 Desember 2020, adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama	: Samuel Stepanus
Direktur	: Septian Starlin
Direktur	: Chandra

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	: Heriyanto
Komisaris	: Johanes L. Andayaprana
Komisaris	: Kevin Jong
Komisaris Independen	: Hari Ganie
Komisaris Independen	: Paulus Totok Lusida

Berdasarkan hasil pemeriksaan kami, pengangkatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tersebut di atas telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk telah memenuhi dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam POJK No. 33/2014. Pengangkatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tersebut di atas juga telah disetujui oleh kreditur Perseroan yaitu Bank Panin dan Bank

BTN berdasarkan: (i) Surat Bank Panin No. 2076/CIB/EXT/2020 tanggal 21 Desember 2020 (“**Surat Persetujuan Bank Panin**”); dan (ii) Surat Persetujuan Bank BTN.

Pada tanggal Pendapat Hukum ini Perseroan telah memiliki Sekretaris Perusahaan, Komite Audit, Unit Audit Internal dan fungsi nominasi dan remunerasi sebagai berikut:

Sekretaris Perusahaan : Filly Valentia

Berdasarkan hasil pemeriksaan kami, pengangkatan Sekretaris Perusahaan Perseroan tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.

Komite Audit

Ketua : Paulus Totok Lusida
 Anggota : Yohanes Eddy Christanto
 Anggota : Harie Ganie

Berdasarkan hasil pemeriksaan kami, Perseroan telah memiliki Piagam Komite Audit dan telah membentuk Komite Audit dengan susunan anggota tersebut di atas. Piagam Komite Audit dan pembentukan Komite Audit Perseroan telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan Dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.

Unit Audit Internal : Dhoni Nurhananto

Berdasarkan hasil pemeriksaan kami, Perseroan telah memiliki Piagam Audit Internal dan telah membentuk Unit Audit Internal. Piagam Audit Internal dan pembentukan Unit Audit Internal Perseroan telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan Dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.

Fungsi Komite Nominasi dan Remunerasi

Berdasarkan hasil pemeriksaan kami, Perseroan telah memiliki fungsi nominasi dan remunerasi yang dilaksanakan oleh Dewan Komisaris sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik.

7. Perseroan telah memperoleh semua perizinan yang secara material dipersyaratkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk melaksanakan kegiatan usaha utamanya dan izin-izin tersebut masih berlaku sampai dengan dikeluarkannya Pendapat Hukum ini serta telah melaksanakan kewajiban yang secara material dipersyaratkan berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan.
8. Perseroan telah melaksanakan kewajiban atas hal-hal yang wajib dipenuhinya dalam bidang ketenagakerjaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehubungan dengan hal ini, berikut adalah merupakan keterangan penting atau material sehubungan dengan pelaksanaan kewajiban Perseroan dalam bidang ketenagakerjaan yang telah dimiliki oleh Perseroan:

- a. Perseroan telah mengikutsertakan dan mendaftarkan seluruh tenaga kerjanya dalam program yang dikeluarkan oleh BPJS Ketenagakerjaan dan BPJS Kesehatan;
 - b. Perseroan telah melakukan pembayaran upah kepada tenaga kerjanya yang jumlahnya sesuai dengan persyaratan pembayaran upah minimum di tempat dimana tenaga kerja Perseroan ditempatkan;
 - c. Perseroan telah melaksanakan kewajiban pelaporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) Undang-Undang No. 7 Tahun 1981 tentang Wajib Lapo Ketenagakerjaan di Perusahaan; dan
 - d. Perseroan telah memiliki Peraturan Perusahaan.
9. Perseroan pada tanggal Pendapat Hukum terikat dalam perjanjian kredit dan memperoleh fasilitas kredit dari Bank Panin dan Bank BTN. Perjanjian kredit tersebut masih berlaku pada Tanggal Laporan Uji Tuntas Aspek Hukum adalah sah dan mengikat Perseroan serta tidak bertentangan dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Selain itu, tidak terdapat pembatasan-pembatasan pada perjanjian kredit tersebut yang dapat membatasi hak-hak pemegang saham publik dan tidak terdapat pembatasan yang dapat menghalangi rencana Penawaran Umum serta rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum.

Berdasarkan Surat Bank Panin No. 1205/CIB/EXT/2019 tanggal 21 Agustus 2019 *jo.* Surat Bank Panin No. 0174/CIB/EXT/21 tanggal 2 Februari 2021 sebagaimana telah dituangkan pada Akta Perubahan II Terhadap Perjanjian Kredit dan Perjanjian Jaminan No. 13 tanggal 24 Februari 2021 yang dibuat di hadapan Sri Rahayuningsih, S.H., Notaris di Jakarta Pusat *jo.* Surat Persetujuan Bank BTN *jo.* Surat Bank BTN No. 03/Tgr.I/BCSU/SP2K-ADD/II/2021 tanggal 24 Februari 2021 sebagaimana telah dituangkan pada Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 26 tanggal 15 Februari 2021, yang dibuat di hadapan Suprianto, S.H., Notaris di Kota Tangerang, masing-masing kreditur Perseroan tersebut telah memberikan persetujuan kepada Perseroan antara lain setelah menjadi perusahaan terbuka, Perseroan diperkenankan melakukan pembayaran dividen kepada para pemegang saham Perseroan tanpa harus meminta persetujuan terlebih dahulu dari Bank Panin dan Bank BTN, dan Perseroan diperkenankan mengubah susunan Direksi dan Dewan Komisaris tanpa harus meminta persetujuan terlebih dahulu dari Bank Panin dan Bank BTN. Namun dalam hal Perseroan bermaksud mengangkat anggota Direksi dan Dewan Komisaris baru, Bank BTN mensyaratkan anggota Direksi dan Dewan Komisaris tersebut tidak memiliki kredit bermasalah di perbankan dan/atau pihak lainnya manapun, berpengalaman di bidang properti dan tidak sedang terlibat dalam permasalahan hukum.

Bahwa sehubungan dengan penetapan beberapa syarat yang wajib dipenuhi Perseroan untuk mengangkat anggota Direksi dan Dewan Komisaris baru, tidak terdapat peraturan perundang-undangan yang mengatur terkait kewenangan kreditur untuk menetapkan syarat terkait dengan pengangkatan Direktur dan Dewan Komisaris bagi debitur. Adapun Pasal 93 *jo.* 110 UUPT mengatur mengenai syarat subjek hukum yang dapat diangkat menjadi anggota Direksi dan Dewan Komisaris dan syarat yang ditentukan oleh BTN tidak bertentangan dengan Pasal 93 *jo.* 110 UUPT. Selanjutnya, sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat 6 Akta Perjanjian Kredit No. 24 tanggal 22 Februari 2019 antara yang dibuat di hadapan Satri Yani, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang sebagaimana telah diubah dengan Addendum Perjanjian Kredit No. 26 tanggal 15 Februari 2021, yang dibuat di hadapan Suprianto, S.H., Notaris di Kota Tangerang antara PT Bank BTN dengan Perseroan sebagai debitur ("**Perjanjian Kredit BTN**"), diatur bahwa segala sesuatu yang belum cukup diatur dalam Perjanjian Kredit BTN yang oleh Bank BTN diatur dalam surat menyurat maupun dibuat dengan dokumen-dokumen/akta-akta lain, merupakan bagian yang

tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian Kredit BTN. Sehingga, setiap surat-surat dari Bank BTN yang memuat persetujuan dan/atau perubahan Perjanjian Kredit BTN merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian Kredit BTN, dan oleh karenanya selama Perseroan dan Bank BTN sepakat dengan apa yang diatur pada Perjanjian Kredit BTN, kreditur dapat menetapkan syarat tambahan yang wajib dipenuhi untuk menetapkan anggota Direksi dan Dewan Komisaris baru karena sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Selain itu, bahwa dengan adanya persyaratan tersebut secara tidak langsung turut melindungi pemegang saham publik atas kualifikasi apabila terdapat Direksi dan Dewan Komisaris yang baru di masa yang akan datang. Selain itu, dengan adanya persyaratan Bank BTN sebagaimana disebutkan dalam Perjanjian Kredit BTN tersebut secara tidak langsung dapat memberikan perlindungan kepada pemegang saham publik atas kualifikasi dari calon Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan serta memberikan kepastian untuk pemegang saham publik bahwa Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tidak memiliki kredit bermasalah di Bank dan/atau pihak lainnya, memiliki pengalaman di bidang properti dan tidak terlibat permasalahan hukum. Persyaratan tambahan yang diberikan oleh Bank BTN terhadap Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tidak mengurangi kewenangan rapat umum pemegang saham Perseroan karena sesuai dengan ketentuan Pasal 94 ayat (1) jo. Pasal 111 ayat (1) UUP, setiap pengangkatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris tetap menjadi kewenangan pemegang saham melalui rapat umum pemegang saham Perseroan.

Selanjutnya, sesuai dengan ketentuan Pasal 9 ayat 3 Perjanjian Kredit BTN Perseroan tidak diperkenankan untuk mengubah kepemilikan saham yang belum dimiliki oleh publik sebelum mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank BTN. Sesuai dengan Surat Bank BTN No. 1324/Tgr.I/BCSU/IV/2021 Perihal Surat Tanggapan Terhadap Pernyataan tanggal 28 April 2021 ("**Surat Konfirmasi BTN**"), pengertian dari "*merubah kepemilikan saham yang belum dimiliki oleh publik*" adalah merujuk pada setiap perubahan saham yang telah dikeluarkan oleh Perseroan yang telah dimiliki oleh:

- a. PT Perintis Trinita Properti Tbk sebanyak 1.097.261.584 saham;
- b. PT Panca Agung Gemilang sebanyak 430.299.956 saham;
- c. PT Valtos Globalindo sebanyak 205.588.000 saham;
- d. PT Kharisma Investasi Berjaya sebanyak 215.160.976 saham;
- e. PT Agung Perkasa Investindo sebanyak 4.000.000.000 saham; dan
- f. Tuan Vincent Yo sebanyak 107.569.484 saham

Bahwa, melalui Surat Konfirmasi BTN tersebut, Bank BTN telah mengkonfirmasi bahwa saham yang belum dimiliki oleh publik tidak termasuk 18.167.640.000 saham Perseroan yang masih dalam portepel, mengingat saham portepel tersebut merupakan saham yang masih dalam simpanan atau belum dikeluarkan oleh Perseroan dan belum dimiliki oleh pemegang saham Perseroan.

10. Perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh Perseroan dalam rangka kegiatan usahanya masih berlaku pada Tanggal Laporan Uji Tuntas Aspek Hukum adalah sah dan mengikat Perseroan serta tidak bertentangan dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Perseroan tidak berada dalam keadaan lalai atau cidera janji dan Perseroan tetap memenuhi kewajiban-kewajibannya sebagaimana telah ditentukan dalam perjanjian-perjanjian yang bersangkutan dan tidak terdapat pembatasan-pembatasan pada perjanjian yang dibuat oleh Perseroan yang dapat membatasi hak-hak pemegang saham publik dan tidak terdapat pembatasan yang dapat menghalangi rencana Penawaran Umum serta rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum.

11. Perjanjian Dalam Rangka Penawaran Umum mengikat dan berlaku sah terhadap Perseroan serta telah sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia termasuk namun tidak terbatas pada peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal. Dalam rangka Penawaran Umum dan untuk mencatatkan saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia, Perseroan telah memperoleh Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek dari PT. Bursa Efek Indonesia sesuai dengan Surat Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas dari PT. Bursa Efek Indonesia No. S-01969/BEI.PP1/03-2021 tanggal 9 Maret 2021.
12. Perseroan bermaksud untuk menggunakan dana yang diperoleh dari Penawaran Umum, setelah dikurangi biaya emisi yang terkait dengan Penawaran Umum seluruhnya digunakan untuk:
 - a. Sebesar Rp 22.800.000.000,- (dua puluh dua miliar delapan ratus juta Rupiah) akan digunakan untuk pelunasan pembelian ruang kantor yang berlokasi di APL Tower, Jalan Letjen S. Parman Kav. 28 Jakarta Barat 11470 dengan total seluas 475,66 m2, dimana ruang kantor tersebut akan digunakan oleh Perseroan untuk kegiatan operasional Perseroan.
 - b. Sebesar Rp 91.000.000.000,- (sembilan puluh satu miliar Rupiah) akan digunakan untuk pembayaran sebagian pembelian tanah yang berlokasi di Kel. Tiban Lama, Kec. Sekupang, Kota Batam, dengan total seluas 14,9 hektar ("Tanah Batam"), dimana lahan dimaksud akan digunakan Perseroan untuk pembangunan perumahan.
 - c. Sisanya akan digunakan untuk tambahan modal kerja Perseroan, seperti pembayaran kepada kontraktor sehubungan dengan proyek The Smith dan/atau untuk membiayai kegiatan operasional Perseroan lainnya.

Dalam hal jumlah hasil Penawaran Umum ini tidak mencukupi untuk memenuhi rencana tersebut di atas, maka Perseroan akan menggunakan pendanaan yang berasal dari internal kas Perseroan dan/atau pembiayaan dari pihak perbankan dan/atau lembaga keuangan non-bank.

Sedangkan seluruh dana yang akan diperoleh Perseroan dari hasil Pelaksanaan Waran Seri I akan digunakan sebagai tambahan modal kerja Perseroan dalam rangka mendukung kegiatan operasional maupun kegiatan usaha Perseroan.

Sehubungan dengan penggunaan dana tersebut di atas, Perseroan wajib memenuhi ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan 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 sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum telah direalisasikan dan mempertanggungjawabkan pada Rapat Umum Pemegang Saham RUPS Tahunan Perseroan.

Apabila di kemudian hari Perseroan bermaksud mengubah rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum 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 Penawaran Umum dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid sebagaimana diatur pada POJK No. 30/2015 bila terdapat dana hasil Penawaran Umum yang belum direalisasikan.

Rencana penggunaan dana huruf a merupakan transaksi afiliasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan ("POJK No. 42/2020") karena transaksi tersebut dilakukan dengan pihak afiliasi dari Perseroan yaitu PT. Dynamic Success Globalindo di mana antara Perseroan dengan PT. Dynamic Success Globalindo terdapat 1 (satu) anggota direksi atau komisaris yang sama, yaitu Heriyanto yang menjabat sebagai Komisaris di Perseroan dan menjabat sebagai Direktur Utama di PT. Dynamic Success Globalindo. Sehubungan dengan pemenuhan POJK No. 42/2020 atas transaksi penggunaan dana huruf a, Perseroan telah: (i) menggunakan Penilai untuk menentukan nilai wajar yang telah dibuktikan dengan adanya Pendapat Kewajaran atas Rencana Penggunaan Dana Hasil IPO, Untuk Membeli Ruang Kantor No. 00016/2.0053-00/BS/03/0095/1/I/2021 tertanggal 15 Januari 2021 yang diterbitkan oleh KJPP Maulana, Andesta & Rekan ("Laporan Pendapat Kewajaran"); dan (ii) mengumumkan keterbukaan informasi dalam Prospektus Perseroan dalam rangka Penawaran Umum. Selanjutnya sehubungan dengan rencana penggunaan dana huruf b dan c bukan merupakan transaksi afiliasi dan benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020 karena transaksi tersebut akan dilakukan oleh Perseroan dengan pihak ketiga yang tidak terafiliasi dengan Perseroan. Sesuai pernyataan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, terhadap rencana penggunaan dana tidak terdapat perbedaan antara kepentingan ekonomis Perseroan dengan kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama, atau pengendali yang dapat merugikan Perseroan sebagaimana diatur pada POJK No. 42/2020.

Penggunaan dana huruf a dan c bukan merupakan transaksi material dimana nilai transaksi tidak lebih dari 20% (dua puluh persen) ekuitas Perseroan sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("POJK No. 17/2020"). Kemudian penggunaan dana huruf b adalah transaksi material dimana nilai transaksi lebih dari 20% (dua puluh persen) ekuitas Perseroan sebagaimana diatur dalam POJK No. 17/2020, namun transaksi tersebut merupakan kegiatan usaha yang dijalankan dalam rangka menghasilkan pendapatan usaha dan dijalankan secara rutin, berulang dan/atau berkelanjutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) POJK No. 17/2020 sehingga dikecualikan dari kewajiban-kewajiban sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (1) POJK No. 17/2020. Sesuai ketentuan Pasal 13 ayat (2) POJK No. 17/2020, Perseroan hanya wajib mengungkapkan transaksi material tersebut dalam laporan tahunan atau laporan keuangan tahunan Perseroan. Terhadap penggunaan dana huruf b, terdapat dokumen dan persetujuan yang wajib diperoleh Perseroan sebelum Perseroan memulai pembangunan Tanah Batam, yaitu sebagai berikut:

No.	Perizinan/Persetujuan dan Dokumen Kepatuhan	Keterangan
1.	Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam No. 863/KPTS/KA-AT/L/V/2007 tanggal 10 Mei 2007 tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah atas Bagian-Bagian Tertentu dari Tanah Hak Pengelolaan Otoritas Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam	Saat ini Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atas Tanah Batam masih tercatat atas nama Penjual Tanah Batam yang berlaku sampai dengan tanggal 1 Mei 2031 untuk kegiatan di bidang perumahan guna pendirian perumahan rumah sangat sederhana, dimana Penjual Tanah Batam wajib mengurus perubahan menjadi atas nama Perseroan. Pengurusan dokumen akan dilakukan setelah Perseroan melunasi pembayaran

		atas pembelian Tanah Batam dan diperkirakan akan selesai pada bulan Oktober 2021.
2.	Fatwa Planologi No. 137/FP-REN/III/2008 tanggal 31 Maret 2008 terkait peruntukan Tanah Batam untuk perumahan, yang dikeluarkan oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam	Saat ini fatwa planologi atas Tanah Batam masih tercatat atas nama Penjual Tanah terkait peruntukan Tanah Batam untuk perumahan. Perseroan akan mengurus fatwa planologi setelah Perseroan melunasi pembayaran atas pembelian Tanah Batam. Fatwa Planologi menjadi dokumen dasar bagi Perseroan untuk mengajukan sertifikat pecahan atas masing-masing unit rumah dalam perumahan kepada Kantor Pertanahan, dimana diperkirakan akan selesai pada bulan Januari 2022.
3.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang	Baru dapat diurus setelah Proses Balik Nama Sertifikat Tanah Batam ke atas nama Perseroan yang diperkirakan akan selesai pada bulan Desember 2021 dan Perseroan telah memperoleh Fatwa Planologi sebagaimana tertera pada Angka (2) di atas dan diperkirakan akan selesai pada bulan Mei 2022.
4.	Persetujuan Lingkungan	Baru dapat diurus setelah Proses Balik Nama Sertifikat Tanah Batam ke atas nama Perseroan yang diperkirakan akan selesai pada bulan Desember 2021 dan Perseroan telah memperoleh Fatwa Planologi sebagaimana tertera pada Angka (2) di atas dan diperkirakan akan selesai pada bulan Mei 2022.
5.	Persetujuan Bangunan Gedung	Baru dapat diurus setelah Perseroan memperoleh Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Persetujuan Lingkungan sebagaimana disebutkan pada angka (3) dan (4) di atas, dimana diperkirakan akan selesai pada bulan Februari 2023.

Apabila dalam realisasinya penggunaan dana hasil pelaksanaan Waran Seri I merupakan transaksi yang dilakukan dengan pihak afiliasi dari Perseroan dan/atau benturan kepentingan sebagaimana diatur dalam POJK No. 42/2020, Perseroan wajib memperhatikan ketentuan transaksi afiliasi dan benturan kepentingan sebagaimana diatur dalam POJK No. 42/2020. Selanjutnya, dalam hal realisasi penggunaan dana hasil pelaksanaan Waran Seri I merupakan transaksi material sebagaimana diatur dalam POJK No. 17/2020, yang mana nilai transaksi lebih dari 20% (dua puluh persen) ekuitas sebagaimana diatur dalam POJK No. 17/2020, transaksi tersebut tidak wajib memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) POJK No. 17/2020 karena transaksi merupakan kegiatan usaha yang dijalankan dalam rangka menghasilkan pendapatan usaha dan dijalankan secara rutin, berulang dan/atau berkelanjutan sebagaimana dimaksud dalam

Pasal 13 ayat (1) POJK No. 17/2020. Sesuai ketentuan Pasal 13 ayat (2) POJK No. 17/2020, Perseroan hanya wajib mengungkapkan transaksi material tersebut dalam laporan tahunan atau laporan keuangan tahunan Perseroan.

13. Sehubungan dengan rencana Perseroan menerbitkan sebanyak-banyaknya 1.513.970.000 (satu miliar lima ratus tiga belas juta sembilan ratus tujuh puluh ribu) Waran Seri I yang menyertai saham baru Perseroan, rencana penerbitan Waran Seri I tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 51 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 8/POJK.04/2017 tentang Bentuk dan Isi Prospektus dan Prospektus Ringkas Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas. Rencana penerbitan Waran Seri I tersebut adalah sebanyak 25% (dua puluh lima persen) dari jumlah saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh pada saat Pernyataan Pendaftaran disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan.
14. Berdasarkan hasil pemeriksaan kami, Perseroan dan masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan 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 hak atas kekayaan intelektual di Pengadilan Niaga, perkara tata usaha negara di Pengadilan Tata Usaha Negara, perkara perburuhan 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 dan dapat berdampak material terhadap keadaan keuangan atau kelangsungan usaha Perseroan yang dapat mempengaruhi kelangsungan usaha Perseroan dan Rencana Penawaran Umum.
15. Perseroan memiliki dan/atau menguasai secara sah harta kekayaannya berupa tanah dan bangunan, barang bergerak serta berupa Hak atas Kekayaan Intelektual ("**Harta Kekayaan**"), dan Harta Kekayaan dimaksud: (i) telah dilengkapi dengan dokumen-dokumen bukti kepemilikan atau penguasaan yang sah sesuai dengan kebiasaan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku; (ii) pada Tanggal Laporan Uji Tuntas Aspek Hukum tidak sedang berada dalam keadaan dipersengketakan dengan pihak lain; dan (iii) tidak sedang dibebankan dengan hak jaminan/agunan untuk menjamin kewajiban kepada pihak ketiga, kecuali tanah dan bangunan ("**Aset Jaminan**") yang dimiliki oleh Perseroan yaitu:
 - a. SHGB 1542/Panunggan diberikan hak tanggungan peringkat I dengan pemegang hak tanggungan yaitu Bank Panin dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat pertama No. 87/2017 tanggal 3 Oktober 2017, yang dibuat di hadapan Jhonny Syah Putra, S.H., M.Kn., PPAT Kota Tangerang, dan telah dikeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang tanggal 18 Oktober 2017 No. 7353/2017.
 - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6733/Kunciran diberikan hak tanggungan peringkat I dengan pemegang hak tanggungan yaitu Bank BTN dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat pertama No. 29/2019 tanggal 22 Februari 2019, yang dibuat di hadapan Satri Yani, S.H., M.Kn., PPAT Kota Tangerang, dan telah dikeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang tanggal 22 Februari 2019 No. 1572/2019.

Penjaminan terhadap 2 (dua) aset tetap yang dimiliki oleh Perseroan tersebut di atas telah dilakukan sesuai dengan anggaran dasar Perseroan dan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku. Dalam hal Aset Properti tersebut dieksekusi oleh Bank Panin dan/atau Bank BTN, hal tersebut akan berdampak bagi kelangsungan usaha Perseroan mengingat 2 (dua) proyek Perseroan yaitu Springwood Residence dan the Smith berlokasi di Aset Jaminan.

16. Pada tanggal Pendapat Hukum ini, Perseroan mempunyai penyertaan saham secara langsung yang dilakukan secara sah sesuai ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan Anggaran Dasar masing-masing anak perusahaan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu penyertaan saham secara langsung: (i) sebanyak 495 (empat ratus sembilan puluh lima) saham atau sebanyak Rp. 495.000.000,- (empat ratus sembilan puluh lima juta Rupiah) di PT. SUKSES BANGUN SINERGI ("SBS") yang merupakan 99% (sembilan puluh persen) dari modal ditempatkan disetor/disetor SBS; dan (ii) sebanyak 4.250 (empat ribu dua ratus lima puluh) saham atau sebanyak Rp. 4.250.000.000,- (empat miliar dua ratus lima puluh juta Rupiah) di PT. TRINITI DINAMIK SANTOZ ("TDS") yang merupakan 85% (delapan puluh lima persen) dari modal ditempatkan disetor/disetor TDS ("Anak Perusahaan"). Berikut ini adalah pendapat hukum mengenai Anak Perusahaan:
- a. Anak Perusahaan didirikan secara sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.
 - b. Akta pendirian Anak Perusahaan dan perubahan anggaran dasar Anak Perusahaan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar Anak Perusahaan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - c. (i) Berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Sukses Bangun Sinergi No. 10 tanggal 3 Juli 2019, yang dibuat di hadapan Lilis Alwiah, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menhukham berdasarkan Surat keputusan No. AHU-0032506.AH.01.01.Tahun 2019 tanggal 9 Juli 2019 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0106365.AH.01.11 Tahun 9 Juli 2019 tanggal 21 Mei 2013 ("Akta Pendirian TDS"), struktur permodalan dan susunan pemegang saham SBS adalah sebagai berikut:

Struktur permodalan SBS:

Permodalan	Nilai Nominal Rp. 1.000.000,- per saham	
	Saham	Jumlah Nominal (Rp)
Modal Dasar	2.000	2.000.000.000,-
Modal Ditempatkan dan Disetor	500	500.000.000,-
Modal dalam Portepel	1.500	1.500.000.000,-

Susunan pemegang saham SBS:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp. 1.000.000,- per		
	Saham	Rupiah	%
Samuel Stepanus	5	5.000.000,-	1
Perseroan	495	495.000.000,-	99
Jumlah	500	500.000.000,-	100

- (ii) Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 23 tanggal 10 Februari 2020, dibuat di hadapan Suprianto, S.H., Notaris di Kota Tangerang yang telah diberitahukan kepada Menhukham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan TDS No. AHU-AH.01.03-0075350 tanggal 10 Februari 2020 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.

AHU-0026798.AH.01.11 tanggal 10 Februari 2020 *jo.* Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 42 tanggal 29 April 2021, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, yang telah diberitahukan kepada Menhukham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0275123 tanggal 29 April 2021, serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0079142.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 29 April 2021, struktur permodalan dan susunan pemegang saham TDS adalah sebagai berikut:

Struktur permodalan TDS:

Permodalan	Nilai Nominal Rp. 1.000.000,- per saham	
	Saham	Jumlah Nominal (Rp)
Modal Dasar	20.000	20.000.000.000,-
Modal Ditempatkan dan Disetor	5.000	5.000.000.000,-
Modal dalam Portepel	15.000	15.000.000.000,-

Susunan pemegang saham TDS:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp. 1.000.000,- per		
	Saham	Rupiah	%
Perseroan	4.250	4.250.000.000,-	85
Samuel Stephanus	250	250.000.000,-	5
Heriyanto	250	250.000.000,-	5
Kevin Jong	250	250.000.000,-	5
Jumlah	5.000	5.000.000.000,-	100

Selama 3 (tiga) tahun terakhir sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, struktur permodalan Anak Perusahaan yang terdiri dari modal dasar, modal ditempatkan dan modal disetor adalah benar dan sah serta berkesinambungan sebagaimana disyaratkan oleh ketentuan hukum yang berlaku serta telah sesuai dengan anggaran dasar Anak Perusahaan. Seluruh modal yang ditempatkan dan diambil bagian tersebut, telah disetor secara penuh oleh para pemegang saham Anak Perusahaan, kecuali kewajiban penyetoran modal atas saham yang telah dikeluarkan TDS sesuai akta pendirian TDS yang belum memenuhi ketentuan Pasal 33 UUPT dimana belum semua pemegang saham TDS menyetor modal secara penuh dan hanya Heriyanto yang telah melakukan kewajiban penyetoran modal sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar Rupiah).

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 309 tanggal 30 Oktober 2019, yang dibuat dihadapan Notaris Desra Natasha WN, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang Selatan, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menhukham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0110515.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 1 Januari 2020 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0253991.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 1 Januari 2020, para pemegang saham TDS telah mengambil keputusan untuk melakukan pengurangan modal ditempatkan dan disetor ("Pengurangan Modal"). Sehubungan dengan Pengurangan Modal, guna memenuhi ketentuan Pasal 44 ayat (2) UUPT pada tanggal 1 November 2019 Direksi TDS juga telah mengumumkan Pengurangan Modal tersebut dalam surat kabar yang beredar secara nasional, yaitu surat kabar Harian Terbit.

Bahwa sesuai pernyataan para pemegang saham TDS dalam Keputusan Para Pemegang Saham tanggal 28 April 2021 sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 42 tanggal 29 April 2021, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, yang telah diberitahukan kepada Menhukham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0275123 tanggal 29 April 2021, serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0079142.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 29 April 2021 (**"Keputusan Ratifikasi TDS"**), para pemegang saham TDS menyatakan bahwa pada saat dilakukannya Pengurangan Modal, para pemegang saham TDS telah melakukan penyetoran modal secara penuh dengan uang tunai sebagaimana dibuktikan dengan bukti slip setoran tanggal 30 Oktober 2019 ke rekening TDS (**"Bukti Setor TDS"**). Keputusan Ratifikasi TDS juga memuat keputusan para pemegang saham untuk mengubah ketentuan Pasal 4 ayat (3) Anggaran Dasar TDS sebagaimana termaktub pada Akta Pendirian TDS, yaitu dengan mengubah ketentuan Pasal 4 ayat (3) yang memuat uraian terkait struktur permodalan TDS secara lebih rinci. Dengan telah dilakukannya setoran modal secara penuh oleh seluruh pemegang saham TDS, struktur permodalan TDS telah memenuhi ketentuan Pasal 33 UUPPT, yaitu telah disetor penuh sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar TDS dengan bukti penyetoran yang sah sebagaimana dibuktikan dengan Bukti Setor TDS.

d. (i) Maksud dan tujuan SBS ialah menjalankan usaha dibidang Real Estat.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, SBS dapat melaksanakan kegiatan-kegiatan usaha Menjalankan usaha dibidang Real Estat, yaitu Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa 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 Gudang tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.

(ii) Maksud dan tujuan TDS ialah menjalankan usaha dibidang Real Estat.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, TDS dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut: (1) Real Estat yang Dimiliki Sendiri atau Disewa. Kelompok ini 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 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; dan (2) Real Estat Atas Dasar balas Jasa (Fee) atau Kontrak. Kelompok ini mencakup kegiatan penyediaan real estat atas 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 balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa dan kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.

SBS telah menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan ruang lingkup usaha sebagaimana diatur pada maksud dan tujuan dalam anggaran dasar SBS dan kegiatan usaha SBS telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk telah sesuai dengan KBLI yang berlaku. Pada tanggal Pendapat Hukum, TDS belum menjalankan kegiatan operasional sehingga TDS belum menjalankan kegiatan usaha sebagaimana diatur pada maksud dan tujuan dalam anggaran dasar TDS.

- e. Berdasarkan hasil pemeriksaan kami, pengangkatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris masing-masing Anak Perusahaan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar masing-masing Anak Perusahaan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- f. Kecuali TDS yang belum melakukan kegiatan operasional, SBS telah memperoleh semua perijinan yang dipersyaratkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk melaksanakan kegiatan usaha utamanya dan telah melaksanakan kewajiban yang secara material dipersyaratkan berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar SBS.
- g. SBS telah melaksanakan kewajiban atas hal-hal yang wajib dipenuhinya dalam bidang ketenagakerjaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pada tanggal Pendapat Hukum ini, TDS belum melakukan kegiatan operasional dan tidak mempunyai karyawan sehingga TDS belum mempunyai kewajiban di bidang ketenagakerjaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- h. Perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh Anak Perusahaan masih berlaku pada Tanggal Laporan Uji Tuntas Aspek Hukum adalah sah dan mengikat Anak Perusahaan serta tidak bertentangan dengan ketentuan anggaran dasar Anak Perusahaan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Anak Perusahaan tidak berada dalam keadaan lalai atau cidera janji dan Anak Perusahaan tetap memenuhi kewajiban-kewajibannya sebagaimana telah ditentukan dalam perjanjian-perjanjian yang bersangkutan dan tidak terdapat pembatasan yang dapat merugikan hak-hak pemegang saham publik serta tidak terdapat pembatasan sehubungan dengan penggunaan dana hasil Penawaran Umum.
- i. Anak Perusahaan pada tanggal Pendapat Hukum tidak terikat dalam perjanjian pinjaman dimana Anak Perusahaan sebagai pihak penerima pinjaman, kecuali kewajiban TDS kepada Perseroan berdasarkan Perjanjian Pengalihan Piutang (*cessie*) tertanggal 25 September 2020 dan Perjanjian Pengakuan Hutang tertanggal 25 September 2020, yang mana Perseroan membeli hak tagih yang dimiliki oleh Heriyanto Kepada TDS. Heriyanto memberikan hutang kepada TDS berdasarkan Perjanjian Pengakuan Hutang tertanggal 26 Maret 2019 dan 27 Maret 2019 untuk keberlangsungan kegiatan operasional TDS, namun demikian hak tagih Heriyanto sudah beralih kepada Perseroan. Tidak terdapat pembatasan-pembatasan yang dapat membatasi hak-hak pemegang saham publik serta tidak terdapat pembatasan yang dapat menghalangi rencana Penawaran Umum serta rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum.
- j. Anak Perusahaan tidak memiliki harta kekayaan berupa aset tetap dan barang bergerak, kecuali TDS menguasai harta kekayaan berupa tanah yang: (i) telah dilengkapi dengan

dokumen-dokumen bukti penguasaan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku; (ii) pada Tanggal Laporan Uji Tuntas Aspek Hukum tidak sedang berada dalam keadaan dipersengketakan dengan pihak lain; dan (iii) tidak sedang dibebankan dengan hak jaminan/agunan untuk menjamin kewajiban kepada pihak ketiga. Anak Perusahaan sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini tidak memiliki harta kekayaan berupa: (i) Hak atas Kekayaan Intelektual; (ii) kendaraan bermotor; dan (iii) penyertaan saham pada perusahaan lain.

- k. Anak Perusahaan tidak memiliki harta kekayaan berupa barang bergerak atau bangunan sehingga Anak Perusahaan belum memiliki asuransi untuk menutup resiko kerugian atau kerusakan fisik yang tidak terduga yang mungkin terjadi seperti halnya bencana alam, kebakaran maupun resiko dari pihak ketiga lainnya.
- l. Berdasarkan hasil pemeriksaan kami, Anak Perusahaan dan masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Anak Perusahaan 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 hak atas kekayaan intelektual di Pengadilan Niaga, perkara tata usaha negara di Pengadilan Tata Usaha Negara, perkara perburuhan 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 dan dapat berdampak material terhadap keadaan keuangan atau kelangsungan usaha Perseroan dan rencana Penawaran Umum.
17. Berdasarkan hasil pemeriksaan kami, Perseroan telah mengasuransikan harta kekayaannya berupa bangunan dan kendaraan serta asuransi tersebut sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini masih berlaku serta dengan nilai pertanggungan yang memadai untuk mengganti obyek yang diasuransikan atau menutup resiko yang dipertanggungkan.
18. Aspek-aspek dari segi hukum yang terungkap dan disajikan dalam Prospektus yang diterbitkan oleh Perseroan sehubungan dengan Penawaran Umum ini telah sesuai dengan hasil pemeriksaan dari segi hukum kami sebagaimana ternyata dalam Laporan Uji Tuntas Aspek Hukum yang kami siapkan.

[halaman ini sengaja dikosongkan]

Demikian Pendapat Hukum ini kami buat berdasarkan keterangan dan dokumen-dokumen yang kami peroleh sebagaimana layaknya Konsultan Hukum yang bebas dan mandiri serta terlepas dari kepentingan pribadi baik langsung maupun tidak langsung terhadap kegiatan usaha Perseroan ataupun afiliasinya.

Hormat kami,
Andreas, Sheila & Partners



ANDREAS, SHEILA & PARTNERS
LAW OFFICE

Andreas Hartono, S.H., LL.M., MCI Arb.
STTD No. STTD-KH-90/PM.2/2018
HKHPM No. 200835

Tembusan:

1. Yth. Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal, Otoritas Jasa Keuangan.
2. Yth. Direksi PT. Bursa Efek Indonesia.
3. Yth. Direksi PT. UOB Kay Hian Sekuritas.

Halaman ini sengaja dikosongkan



XIX. LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN LAPORAN KEUANGAN PERSEROAN

Halaman ini sengaja dikosongkan



TRINITI DINAMIK

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG TANGGUNG JAWAB
ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PT TRINITI DINAMIK Tbk DAN ENTITAS ANAK
30 September 2020 dan 31 Desember 2019, Serta
Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
30 September 2020 dan 2019, Dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2019, 2018 dan 2017**

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Samuel Stepanus
Alamat kantor : APL Tower Lt. 10 Unit T9 Jl. Letjend S. Parman Kav. 28 Tanjung Duren Selatan, Grogol Petamburan, Jakarta Barat, DKI Jakarta
Alamat domisili : Jl. Letjend S. Parman Kav 3-5 Grand Tropik Unit 25. RT 007/ RW 002 Kel. Tanjung Duren Utara, Kec. Grogol Petamburan, DKI Jakarta
No Telp : 021-29201133
Jabatan : Direktur Utama

menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Trinitidynamik Tbk dan Entitas Anak;
2. Laporan keuangan konsolidasian PT Trinitidynamik Tbk dan Entitas Anak telah disusun dan disajikan sesuai Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian PT Trinitidynamik Tbk dan Entitas Anak telah dimuat secara lengkap dan benar;
b. Laporan keuangan konsolidasian PT Trinitidynamik Tbk dan Entitas Anak tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material.
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam PT Trinitidynamik Tbk dan Entitas Anak.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Atas nama dan mewakili Direksi



Samuel Stepanus
Direktur Utama

Jakarta, 07 Mei 2021

HEAD OFFICE

APL Tower LT.10 Unit T9 Jl. Letjen S. Parman, Grogol Jakarta Barat 11470 Phone. 021 - 2920 1133

Email trinitidynamik@trinitidynamik.com

www.trinitidynamik.com

Halaman ini sengaja dikosongkan

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Laporan No. 00119/2.0927/AU.1/03/1317-1/1/V/2021

**Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
PT Trinita Dinamik Tbk**

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Trinita Dinamik Tbk ("Perusahaan") dan Entitas Anaknya terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 30 September 2020 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas konsolidasian untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan konsolidasian

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Tanggung jawab auditor

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian tersebut berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian tersebut bebas dari kesalahan penyajian material.

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Trinita Dinamik Tbk dan Entitas Anaknya tanggal 30 September 2020 serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Hal lain

Seperti yang diungkapkan pada Catatan 4 atas laporan keuangan konsolidasian, Perusahaan telah menyajikan kembali laporan keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut sehubungan dengan perubahan dalam dasar penyusunan laporan keuangan yang disertai dengan penyesuaian penyajian.

Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anaknya tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut diaudit oleh auditor independen lain yang menyatakan opini tanpa modifikasi atas laporan keuangan konsolidasian tersebut masing-masing tertanggal 24 April 2020, 30 April 2019 dan 2 April 2018.

Laporan ini diterbitkan dengan tujuan untuk dicantumkan dalam prospektus sehubungan dengan rencana penawaran umum perdana saham Perusahaan, serta tidak ditujukan, dan tidak diperkenankan untuk digunakan, untuk tujuan lain.

Kami sebelumnya telah menerbitkan laporan auditor independen No. 00112/2.0927/AU.1/03/1317-1/1/IV/2021 tertanggal 29 April 2021, 00037/2.0927/AU.1/03/1317-1/1/III/2021 tertanggal 19 Maret 2021, 00020/2.0927/AU.1/03/1317-1/1/II/2021 tertanggal 26 Februari 2021, 00009/2.0927/AU.1/03/1317-1/1/I/2021 tertanggal 26 Januari 2021, 00189/2.0927/AU.1/03/1317-1/1/XII/2020 tertanggal 28 Desember 2020 dan 00164/2.0927/AU.1/03/1317-1/1/XI/2020 tertanggal 13 November 2020 atas laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak tanggal 30 September 2020 dan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal tersebut. Sehubungan dengan rencana Perusahaan untuk melakukan penawaran umum saham perdana, Perusahaan menerbitkan kembali laporan keuangan konsolidasian tersebut yang disertai perubahan maupun tambahan penyajian dan pengungkapan, sebagaimana dijelaskan pada Catatan 39 atas laporan keuangan konsolidasian.

Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan**Raynold Nainggolan**
Registrasi Akuntan Publik No. AP.1317

7 Mei 2021

PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	30 September 2020	31 Desember 2019 *)	31 Desember 2018 *)	31 Desember 2017 *)
ASET					
ASET LANCAR					
Kas dan setara kas	2g,5	58.518.159.943	47.504.844.396	63.093.571.114	166.407.633.573
Piutang usaha dari pihak ketiga	6	25.016.704.193	10.394.177.708	7.950.980.922	18.797.568.402
Piutang lain-lain - pihak ketiga	2e,7	211.579.168	121.910.614	117.365.795	43.000.000
Persediaan aset real estat	2h,8	714.712.891.586	669.116.834.773	595.167.048.047	535.269.955.703
Uang muka	2i,9	6.060.491.931	11.587.062.025	6.961.997.921	2.438.469.563
Biaya dibayar dimuka	2i,9	126.759.756	830.103.778	891.791.009	879.016.006
Pajak dibayar dimuka	2n,17a	38.014.983.468	36.549.882.203	35.046.799.324	34.424.703.681
Total Aset Lancar		842.661.570.045	776.104.815.497	709.229.554.131	758.260.346.928
ASET TIDAK LANCAR					
Piutang lain-lain - pihak berelasi	2e,7,32	4.106.406.621	5.710.000.000	17.170.000.000	22.900.000.000
Uang muka proyek	11	86.407.667.210	85.907.667.210	57.901.225.000	50.000.000.000
Rekening bank yang dibatasi penggunaannya	10	12.119.350.074	20.780.726.165	10.411.728.395	3.691.717.464
Aset tetap	2j,12	7.437.950.700	8.049.760.274	8.788.649.042	9.370.238.120
Beban ditangguhkan	2k,13	-	18.373.587.049	17.879.098.929	16.394.596.457
Aset lain-lain	14	119.320.000	1.972.825.000	848.320.000	610.000.000
Total Aset Tidak Lancar		110.190.694.604	140.794.565.698	112.999.021.366	102.966.552.041
TOTAL ASET		952.852.264.649	916.899.381.195	822.228.575.498	861.226.898.969
LIABILITAS JANGKA PENDEK					
Utang usaha kepada pihak ketiga	15	13.889.338.037	700.129.625	16.334.093.012	817.243.943
Utang lain-lain	2e,16,32				
Pihak berelasi		11.049.999	4.715.355.073	110.700.000	-
Pihak ketiga		1.637.160.341	1.025.143.365	3.262.937.297	401.760.000
Beban akrual	18	-	24.723.157.467	24.659.255.397	31.984.769.401
Utang pajak	2n,17b	2.435.849.615	1.248.022.844	904.880.558	1.257.127.920
Uang muka penjualan	19	342.750.818.964	401.270.810.285	453.864.565.308	518.156.149.681
Bagian lancar liabilitas jangka panjang					
Utang bank	21	98.100.000.000	112.400.000.000	62.400.000.000	31.200.000.000
Utang pembiayaan konsumen	20	20.957.240	16.479.623	72.760.929	122.568.271
Total Liabilitas Jangka Pendek		458.845.174.196	546.099.098.282	561.609.192.502	583.939.619.216
LIABILITAS JANGKA PANJANG					
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian lancar					
Utang bank	21	314.900.000.000	229.200.000.000	161.600.000.000	213.944.242.668
Utang pembiayaan konsumen	22	56.602.017	72.488.891	-	72.760.962
Utang lain-lain	16				
Pihak berelasi		-	100.000.000.000	98.000.000.000	98.000.000.000
Liabilitas Imbalan pascakerja	22	2.298.184.596	2.972.160.862	791.589.547	670.260.006
Total Liabilitas Jangka Panjang		317.254.786.613	332.244.649.753	260.391.589.547	312.687.263.636
Total Liabilitas		776.099.960.809	878.343.748.035	822.000.782.049	896.626.882.852

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019 *)</u>	<u>31 Desember 2018 *)</u>	<u>31 Desember 2017 *)</u>
EKUITAS					
Modal saham - nilai nominal					
100 per saham tanggal 30 September 2020 dan Rp1.000.000 per saham tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017					
Modal dasar - 6.055.880.000 saham tanggal 30 September 2020					
77.000 saham tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017					
Modal ditempatkan dan disetor penuh					
1.511.270.000 saham tanggal 30 September 2020 dan 30.000 saham tanggal 31 Desember 2019 dan 27.000 saham tanggal 31 Desember 2018 dan 2017	23	151.127.000.000	29.730.000.000	27.000.000.000	27.000.000.000
Penghasilan komprehensif lain		187.374.289	(1.089.003.368)	154.203.755	(21.492.768)
Saldo laba					
Telah ditentukan penggunaannya		-	-	-	-
Belum ditentukan penggunaannya		24.127.925.817	8.051.526.774	(25.056.416.053)	(59.416.732.642)
Total		175.442.300.106	36.692.523.406	2.097.787.702	(32.438.225.410)
Dikurangi saham yang diperoleh kembali - 2.430 saham pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018	24	-	(769.333.333)	(5.103.000.000)	(5.103.000.000)
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		175.442.300.106	35.923.190.073	(3.005.212.298)	(37.541.225.410)
Kepentingan nonpengendali	26	1.310.003.733	2.632.443.087	3.233.005.747	2.141.241.527
Total Ekuitas		176.752.303.840	38.555.633.160	227.793.449	(35.399.983.883)
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		952.852.264.649	916.899.381.195	822.228.575.498	861.226.898.969

*) Disajikan kembali (Catatan 4)

PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2020 (Sembilan Bulan)	2019 (Sembilan Bulan)	2019 *) (Satu Tahun)	2018 *) (Satu Tahun)	2017 *) (Satu Tahun)
PENJUALAN	2m,27	162.626.467.336	121.871.006.307	227.039.885.262	189.108.460.889	157.286.994.272
BEBAN POKOK PENJUALAN	2m,28	(101.174.161.315)	(92.463.467.089)	(157.583.844.746)	(130.786.393.357)	(122.486.339.037)
LABA KOTOR		61.452.306.020	29.407.539.219	69.456.040.516	58.322.067.532	34.800.655.235
Beban penjualan dan pemasaran	2m,29	(3.913.612.474)	(1.603.431.145)	(1.761.859.301)	(9.492.472.013)	(9.005.616.046)
Beban umum dan administrasi	2m,29	(27.365.967.426)	(17.480.835.833)	(31.726.755.574)	(17.875.782.602)	(9.796.399.403)
Penghasilan bunga dan jasa giro	2m,31	1.791.987.496	2.432.432.780	2.667.711.455	9.649.468.796	2.964.803.156
Penghasilan insentif	2m,31	145.458.823	192.353.735	306.867.484	162.098.969	43.784.659
Beban penghapusan uang jaminan tanah	2m,31	(1.853.505.000)	-	-	-	-
Penghasilan atas pembelian dengan diskon akuisisi Entitas Anak	1c	566.582.104	-	-	-	-
Beban provisi dan administrasi bank	2m,31	(103.297.090)	(283.492.317)	(299.074.455)	(2.409.978.449)	(5.658.079.840)
Beban pajak final	2n,30	(4.706.369.560)	(3.050.137.432)	(5.623.756.958)	(4.727.711.522)	(3.932.174.857)
Pendapatan batal unit	2m,31	-	-	-	1.960.382.709	2.968.113.655
Penghasilan (beban) lain-lain - neto	2m,31	61.112.280	-	-	(91.027.611)	114.030.158
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		26.074.695.173	9.614.429.006	33.019.173.167	35.497.045.809	12.499.116.717
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	17c	(4.153.380)	(3.145.500)	(16.793.000)	(44.965.000)	(1.082.500)
LABA NETO PERIODE/TAHUN BERJALAN		26.070.541.793	9.611.283.506	33.002.380.167	35.452.080.809	12.498.034.217
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN						
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:						
Pengukuran kembali atas kewajiban imbalan pasti	22	1.276.377.657	227.540.771	(1.243.207.123)	175.696.523	(24.054.308)
TOTAL LABA KOMPREHENSIF PERIODE/TAHUN BERJALAN		27.346.919.450	9.838.824.277	31.759.173.044	35.627.777.332	12.473.979.909
Laba Neto yang Dapat Diatribusikan Kepada:						
Pemilik entitas induk		26.076.399.044	9.604.597.360	33.107.942.827	34.360.316.589	12.356.792.690
Kepentingan nonpengendali		(5.857.250)	6.686.147	(105.562.660)	1.091.764.220	141.241.527
Total		26.070.541.793	9.611.283.506	33.002.380.167	35.452.080.809	12.498.034.217
Laba Komprehensif yang Dapat Diatribusikan Kepada:						
Pemilik entitas induk		27.352.776.701	9.832.138.131	31.864.735.704	34.536.013.112	12.332.738.382
Kepentingan nonpengendali		(5.857.250)	6.686.147	(105.562.660)	1.091.764.220	141.241.527
Total		27.346.919.450	9.838.824.277	31.759.173.044	35.627.777.332	12.473.979.909
LABA PER SAHAM DASAR YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK	2o,25	21,62	8,97	30,39	34,96	12,57

*) Disajikan kembali (Catatan 4)

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk								
	Modal Saham	Tambahannya Modal Disetor	Saham Diperoleh Kembali	Penghasilan Komprehensif Lain	Saldo Laba		Kepentingan Nonpengendali	Total Ekuitas	
					Telah Ditentukan Penggunaannya	Belum Ditentukan Penggunaannya			
Saldo 1 Januari 2017 - dilaporkan sebelumnya	27.000.000.000	-	(5.103.000.000)	2.561.540	-	(2.749.518.540)	19.150.043.000	-	19.150.043.000
Penyesuaian *)	-	-	-	-	-	(69.024.006.792)	(69.024.006.792)	-	(69.024.006.792)
Saldo 1 Januari 2017 - disajikan kembali	27.000.000.000	-	(5.103.000.000)	2.561.540		(71.773.525.332)	(49.873.963.792)	-	(49.873.963.792)
Setoran modal nonpengendali	-	-	-	-	-	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000
Laba komprehensif tahun berjalan	-	-	-	(24.054.308)	-	12.356.792.690	12.332.738.382	141.241.527	12.473.979.909
Saldo 31 Desember 2017	27.000.000.000	-	(5.103.000.000)	(21.492.768)	-	(59.416.732.642)	(37.541.225.410)	2.141.241.527	(35.399.983.883)
Laba komprehensif tahun berjalan	-	-	-	175.696.523	-	34.360.316.589	34.536.013.112	1.091.764.220	35.627.777.332
Saldo 31 Desember 2018	27.000.000.000	-	(5.103.000.000)	154.203.755	-	(25.056.416.053)	(3.005.212.298)	3.233.005.747	227.793.449
Setoran modal	2.730.000.000	-	-	-	-	-	2.730.000.000	-	2.730.000.000
Pelepasan saham diperoleh kembali	-	-	4.333.666.667	-	-	-	4.333.666.667	-	4.333.666.667
Penurunan modal di Entitas Anak	-	-	-	-	-	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Setoran modal di entitas anak	-	-	-	-	-	-	-	1.500.000.000	1.500.000.000
Setoran modal Entitas Anak dari nonpengendali	-	-	-	-	-	-	-	5.000.000	5.000.000
Laba komprehensif tahun berjalan	-	-	-	(1.243.207.123)	-	33.107.942.827	31.864.735.704	(105.562.660)	31.759.173.044
Saldo 31 Desember 2019	29.730.000.000	-	(769.333.333)	(1.089.003.368)	-	8.051.526.774	35.923.190.073	2.632.443.087	38.555.633.160

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk								
	Modal Saham	Tambahannya Modal Disetor	Saham Diperoleh Kembali	Penghasilan Komprehensif Lain	Saldo Laba		Total	Kepentingan Nonpengendali	Total Ekuitas
					Telah Ditentukan Penggunaannya	Belum Ditentukan Penggunaannya			
Saldo 1 Januari 2019	27.000.000.000	-	(5.103.000.000)	154.203.755	-	(25.056.416.053)	(3.005.212.298)	3.233.005.747	227.793.449
Setoran modal	2.730.000.000	-	-	-	-	-	2.730.000.000	-	2.730.000.000
Setoran modal Entitas Anak dari nonpengendali	-	-	-	-	-	-	-	5.000.000	5.000.000
Laba komprehensif periode berjalan	-	-	-	227.540.771	-	9.604.597.360	9.832.138.131	6.686.147	9.838.824.277
Saldo 30 September 2019	29.730.000.000	-	(5.103.000.000)	381.744.526	-	(15.451.818.693)	9.556.925.833	3.244.691.894	12.801.617.727
Saldo 1 Januari 2020	29.730.000.000	-	(769.333.333)	(1.089.003.368)	-	8.051.526.774	35.923.190.073	2.632.443.087	38.555.633.160
Setoran modal	121.397.000.000	-	-	-	-	-	121.397.000.000	-	121.397.000.000
Pelepasan saham diperoleh kembali	-	-	769.333.333	-	-	-	769.333.333	-	769.333.333
Dividen saham	-	-	-	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)	-	(10.000.000.000)
Akuisisi kepentingan non pengendali di Entitas Anak	-	-	-	-	-	-	-	(1.316.582.104)	(1.316.582.104)
Laba komprehensif periode berjalan	-	-	-	1.276.377.657	-	26.076.399.044	27.352.776.701	(5.857.250)	27.346.919.450
Saldo 30 September 2020	151.127.000.000	-	-	187.374.289	-	24.127.925.817	175.442.300.106	1.310.003.733	176.752.303.840

*) Disajikan kembali (Catatan 4)

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	2020 (Sembilan Bulan)	2019 (Sembilan Bulan)	2019 *) (Satu Tahun)	2018 *) (Satu Tahun)	2017 *) (Satu Tahun)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI					
Penerimaan kas dari pelanggan	91.337.454.530	133.677.872.463	172.002.933.453	135.663.463.996	195.666.147.235
Pembayaran kepada pemasok dan beban operasional lainnya	(126.911.412.553)	(233.911.015.676)	(242.121.653.763)	(177.809.581.709)	(290.560.734.614)
Pembayaran kepada karyawan	(11.259.013.605)	(11.799.219.139)	(16.057.672.609)	(9.049.942.441)	(2.405.956.033)
Kas yang dihasilkan dari operasi	(46.832.971.628)	(112.032.362.353)	(86.176.392.920)	(51.196.060.153)	(97.300.543.412)
Penerimaan pendapatan bunga	1.791.987.496	2.432.432.780	2.667.711.455	9.649.468.796	2.964.803.156
Pembayaran pajak penghasilan	(2.206.670.139)	10.315.251.838	(3.835.795.963)	(4.654.250.909)	(15.722.202.036)
Pembayaran beban bunga dan keuangan	(29.458.154.390)	(22.809.593.754)	(30.704.673.199)	(26.513.124.241)	(8.021.633.042)
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	(76.705.808.660)	(122.094.271.488)	(118.049.150.626)	(72.713.966.507)	(118.079.575.334)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI					
Penerimaan piutang lain-lain dari pihak berelasi	1.603.593.379	13.603.077.108	11.460.000.000	5.730.000.000	(20.912.863.830)
Uang muka proyek	(500.000.000)	-	(28.006.442.210)	(7.901.225.000)	(50.000.000.000)
Pembayaran uang jaminan	-	(1.324.885.000)	(1.124.505.000)	(238.320.000)	-
Penerimaan atas pengembalian uang jaminan	-	-	-	-	(406.500.000)
Akuisisi kepentingan nonpengendali	(750.000.000)	-	-	-	-
Penerimaan (penempatan) bank yang dibatasi penggunaannya	8.661.376.091	(8.694.419.100)	(10.368.997.770)	(6.720.010.931)	1.585.356.027
Perolehan aset tetap	(157.873.523)	(272.952.852)	(272.952.852)	(436.997.352)	(708.516.033)
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	8.857.095.948	3.310.820.155	(28.312.897.832)	(9.566.553.283)	(70.442.523.836)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN					
Penerimaan dari utang lain-lain pihak berelasi	6.779.760.262	4.935.038.334	5.622.787.435	78.960.700.000	78.850.000.000
Pembayaran untuk utang lain-lain pihak berelasi	(984.065.336)	-	(1.018.132.362)	(78.850.000.000)	-
Penerimaan pinjaman bank	88.033.850.000	120.000.000.000	181.966.150.000	-	250.000.000.000
Pembayaran pinjaman bank	(16.633.850.000)	(46.599.620.000)	(64.366.150.000)	(21.144.242.668)	(92.940.365.548)
Penerimaan atas pelepasan saham diperoleh kembali	769.333.333	-	4.333.666.667	-	-
Setoran modal	897.000.000	2.730.000.000	2.730.000.000	-	-
Setoran modal entitas anak dari nonpengendali	-	5.000.000	1.505.000.000	-	2.000.000.000
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	78.862.028.259	81.070.418.334	130.773.321.740	(21.033.542.668)	237.909.634.452
KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN SETARA KAS	11.013.315.547	(37.713.032.999)	(15.588.726.718)	(103.314.062.459)	49.387.535.282
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE/TAHUN	47.504.844.396	63.093.571.114	63.093.571.114	166.407.633.573	117.020.098.291
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE/TAHUN	58.518.159.943	25.380.538.115	47.504.844.396	63.093.571.114	166.407.633.573

*) Disajikan kembali (Catatan 4)

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

**PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Trinita Dinamik Tbk ("Perusahaan") didirikan berdasarkan Akta No. 08 tanggal 13 Desember 2013 dari Herna Gunawan, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta. Akta pendirian telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusannya No. AHU-02509.AH.01.01 Tahun 2014 tanggal 17 Januari 2014.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta No.37 tanggal 28 September 2020 dari Rini Yulianti, S.H., mengenai penambahan modal dasar, ditempatkan dan disetor. Perubahan tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No.AHU-0174937.AH.01.11 Tahun 2020 tanggal 16 Oktober 2020.

Perusahaan berdomisili di Jakarta dengan kantor beralamat di APL Tower Lantai 10 Suite 2, Jalan Letjen S. Parman Kavling 28, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perusahaan berusaha dalam bidang real estat, saat ini kegiatan usaha yang sedang dijalankan oleh Perusahaan adalah bergerak dalam bidang pembangunan apartemen.

Heriyanto Tantra adalah pemegang saham pengendali dari Perusahaan.

b. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	: Heriyanto Tantra
Komisaris	: Kevin Jong

Direksi

Direktur Utama	: Samuel Stepanus
Direktur	: Septian Starlin
Direktur	: Chandra

Jumlah karyawan tetap Perusahaan dan Entitas Anaknya (selanjutnya secara Bersama-sama dengan Perusahaan di sebut "Grup") pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, masing-masing sebanyak 55, 61, 60 dan 66 karyawan (tidak diaudit).

PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (Lanjutan)

c. Entitas Anak

Perusahaan memiliki entitas anak sebagai berikut:

Nama Entitas	Domisili	Bidang Usaha	Tahun Operasi Komersial	Persentase Kepemilikan			
				30 September 2020	31 Desember 2019	31 Desember 2018	31 Desember 2017
PT Trinita Dinamik Santoz	Jakarta	Pembangunan, Pedagangan, Jasa	2017	85%	70%	70%	70%
PT Sukses Bangun Sinergi	Jakarta	Real Estate	2019	99%	99%	-	-

Nama Entitas	Total Aset Sebelum Eliminasi			
	30 September 2020	31 Desember 2019	31 Desember 2018	31 Desember 2017
PT Trinita Dinamik Santoz	127.146.676.293	126.355.231.591	133.392.288.946	155.321.805.091
PT Sukses Bangun Sinergi	6.212.493.931	3.677.814.298	-	-

PT Sukses Bangun Sinergi (SBS)

Berdasarkan Akta Notaris No. 10 dari Lilis Alwiah, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang tanggal 3 Juli 2019, Perusahaan mendirikan PT Sukses Bangun Sinergi (SBS). Modal yang disetor oleh masing-masing pemegang saham adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Lembar Saham	Persentase Kepemilikan	Modal Disetor
PT Trinita Dinamik	495	99,00%	495.000.000
Samuel Stepanus	5	1,00%	5.000.000
Total	500	100%	500.000.000

PT Trinita Dinamik Santoz (TDS)

Berdasarkan Akta Notaris No. 16 dari Lilis Alwiah, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang tanggal 11 Oktober 2017, Perusahaan mendirikan PT Trinita Dinamik Santoz (TDS). Modal yang disetor oleh masing-masing pemegang saham adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Lembar Saham	Persentase Kepemilikan	Modal Disetor
PT Trinita Dinamik	3.500	70,00%	3.500.000.000
Kevin Jong	500	10,00%	500.000.000
Heriyanto	500	10,00%	500.000.000
Samuel Stepanus	500	10,00%	500.000.000
Total	5.000	100%	5.000.000.000

**PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (Lanjutan)

PT Trinita Dinamik Santoz menurunkan modal disetor menjadi sebesar Rp5.000.000.000, berdasarkan Akta No. 309 tanggal 30 Oktober 2019 dari Desra Natasha Warganegara, S.H., M.H., M.Kn., Notaris di Jakarta mengenai perubahan modal Perusahaan. Akta Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan Terbatas No. AHU-0110515.AH.01.02 Tahun 2019 tanggal 1 Januari 2020.

Berdasarkan Akta Keputusan Pemegang Saham PT Trinita Dinamik Santoz No. 23 tanggal 10 Februari 2020, Perusahaan mengakuisisi saham dari Kevin Jong, Samuel Stepanus, dan Heriyanto masing-masing sebanyak 250 saham. Total saham yang diakuisi sebanyak 750 saham dengan nilai transaksi sebesar nilai nominal Rp750.000.000, dengan penghasilan atas pembelian dengan diskon sebesar Rp566.582.104.

d. Penyelesaian Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen Grup bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini yang telah disetujui oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 7 Mei 2021.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian dan Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang meliputi Pernyataan PSAK dan Interpretasi ISAK yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia dan Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Akuntansi Indonesia serta peraturan regulator pasar modal mencakup Peraturan Nomor VIII.G.7 tentang "Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik".

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan ini adalah selaras dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan Perusahaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, kecuali untuk penerapan PSAK dan ISAK baru yang berlaku efektif tanggal 1 Januari 2020 seperti yang dijelaskan dalam kebijakan akuntansi terkait.

Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian, kecuali laporan arus kas konsolidasian adalah dasar akrual laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan biaya historis, kecuali untuk beberapa akun yang dinilai menggunakan dasar pengukuran lain dan dijelaskan dalam kebijakan akuntansi dari akun tersebut. Biaya historis umumnya didasarkan pada nilai wajar dari imbalan yang diberikan dalam pertukaran barang dan jasa. Mata uang penyajian yang digunakan untuk penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah mata uang Rupiah (Rp).

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

**PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Standar dan Interpretasi yang berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2020

Standar dan amandemen standar berikut efektif untuk tahun buku yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2020, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 1 (Amandemen), Penyajian Laporan Keuangan
- PSAK 25 (Amandemen), Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan
- PSAK 62 (Amandemen), Kontrak Asuransi
- PSAK 71, Instrumen Keuangan
- PSAK 72, Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan
- PSAK 73, Sewa
- ISAK 35, Penyajian Laporan Keuangan Entitas Berorientasi Non Laba

Secara keseluruhan, penerapan standar dan interpretasi baru ini diharapkan tidak menimbulkan dampak yang material terhadap laporan keuangan konsolidasian

b. Dasar Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan laporan keuangan Perusahaan dan entitas yang dikendalikan oleh Perusahaan. Pengendalian tercapai dimana Perusahaan memiliki kekuasaan atas *investee*; eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee* dan kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil investor.

Grup menilai kembali apakah entitas tersebut adalah *investee* jika fakta dan keadaan yang mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian yang disebutkan di atas.

Ketika Grup memiliki kurang dari hak suara mayoritas di-*investee*, ia memiliki kekuasaan atas *investee* ketika hak suara investor cukup untuk memberinya kemampuan praktis untuk mengarahkan aktivitas relevan secara sepihak. Grup mempertimbangkan seluruh fakta dan keadaan yang relevan dalam menilai apakah hak suara Grup cukup untuk memberikan Grup kekuasaan, termasuk (i) ukuran kepemilikan hak suara Grup relatif terhadap ukuran dan penyebaran kepemilikan pemilik hak suara lain; (ii) hak suara potensial yang dimiliki oleh Grup, pemegang suara lain atau pihak lain; (iii) hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain; dan (iv) setiap fakta dan keadaan tambahan apapun mengindikasikan bahwa Grup memiliki, atau tidak memiliki, kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas yang relevan pada saat keputusan perlu dibuat, termasuk pola suara pemilihan dalam RUPS sebelumnya.

Konsolidasi entitas anak dimulai ketika Grup memperoleh pengendalian atas entitas anak dan akan dihentikan ketika Grup kehilangan pengendalian pada entitas anak. Secara khusus, pendapatan dan beban entitas anak diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan termasuk dalam laporan laba rugi konsolidasian dan penghasilan komprehensif lain dari tanggal diperolehnya pengendalian Grup sampai tanggal ketika Grup berhenti untuk mengendalikan entitas anak.

**PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Ketika Grup kehilangan pengendalian pada entitas anak, keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi dan dihitung sebagai perbedaan antara (i) agregat nilai wajar pembayaran yang diterima dan nilai wajar sisa kepemilikan (*retained interest*) dan (ii) jumlah tercatat sebelumnya dari aset (termasuk *goodwill*), dan liabilitas dari entitas anak dan setiap kepentingan nonpengendali. Seluruh jumlah yang diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas anak yang dicatat seolah-olah Grup telah melepaskan secara langsung aset atau liabilitas terkait entitas anak (yaitu direklasifikasi ke laba rugi atau ditransfer ke kategori lain dari ekuitas sebagaimana ditentukan / diizinkan oleh standar akuntansi yang berlaku). Nilai wajar setiap sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada tanggal hilangnya pengendalian dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal untuk akuntansi berikutnya dalam PSAK 55, Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran atau, ketika berlaku, biaya perolehan pada saat pengakuan awal dari investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama.

Laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada pemilik entitas induk dan untuk kepentingan nonpengendali. Grup juga mengatribusikan total laba komprehensif entitas anak kepada pemilik entitas induk dan kepentingan nonpengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit.

Jika diperlukan, penyesuaian dapat dilakukan terhadap laporan keuangan entitas anak agar kebijakan akuntansi yang digunakan sesuai dengan kebijakan akuntansi yang digunakan oleh Grup.

Seluruh aset dan liabilitas dalam intra kelompok usaha, ekuitas, pendapatan, biaya dan arus kas yang berkaitan dengan transaksi dalam kelompok usaha dieliminasi secara penuh pada saat konsolidasian.

Kepentingan nonpengendali pada entitas anak diidentifikasi secara terpisah dan disajikan dalam ekuitas. Kepentingan nonpengendali pemegang saham awalnya diukur baik pada nilai wajar ataupun pada proporsi pemilikan kepentingan nonpengendali dari nilai wajar aset neto yang dapat diidentifikasi dari pihak yang diakuisisi. Pilihan pengukuran dilakukan pada akuisisi dengan dasar akuisisi. Setelah akuisisi, jumlah tercatat kepentingan nonpengendali adalah jumlah kepemilikan pada pengakuan awal ditambah bagian kepentingan nonpengendali dari perubahan selanjutnya dalam ekuitas. Seluruh laba rugi kecuali Dinyatakan Lain) komprehensif diatribusikan pada kepentingan nonpengendali bahkan jika hal ini mengakibatkan kepentingan nonpengendali mempunyai saldo defisit.

Perubahan dalam bagian kepemilikan Grup pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas. Nilai tercatat kepentingan Grup dan kepentingan nonpengendali disesuaikan untuk mencerminkan perubahan bagian kepemilikannya atas entitas anak. Setiap perbedaan antara jumlah kepentingan nonpengendali disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang diberikan atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik entitas induk.

**PT TRINITY DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Ketika Grup kehilangan pengendalian pada entitas anak, keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi dan dihitung sebagai perbedaan antara (i) agregat nilai wajar pembayaran yang diterima dan nilai wajar sisa kepemilikan (retained interest) dan (ii) jumlah tercatat sebelumnya dari aset (termasuk goodwill), dan liabilitas dari entitas anak dan setiap kepentingan nonpengendali. Seluruh jumlah yang diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas anak yang dicatat seolah-olah Grup telah melepaskan secara langsung aset atau liabilitas terkait entitas anak (yaitu direklasifikasi ke laba rugi atau ditransfer ke kategori lain dari ekuitas sebagaimana ditentukan/diizinkan oleh standar akuntansi yang berlaku).

Nilai wajar setiap sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada tanggal hilangnya pengendalian dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal untuk akuntansi berikutnya dalam PSAK 55, Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran atau, ketika berlaku, biaya perolehan pada saat pengakuan awal dari investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama.

c. Kombinasi Bisnis

Akuisisi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada nilai wajar, yang dihitung sebagai hasil penjumlahan dari nilai wajar tanggal akuisisi atas seluruh aset yang dialihkan oleh Grup, liabilitas yang diakui oleh Grup kepada pemilik sebelumnya dari pihak yang diakuisisi dan kepentingan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dalam pertukaran pengendalian dari pihak yang diakuisisi. Biaya-biaya terkait akuisisi diakui di dalam laba rugi pada saat terjadinya.

Pada tanggal akuisisi, aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih diakui pada nilai wajar kecuali untuk aset dan liabilitas tertentu yang diukur sesuai dengan standar yang relevan.

Kepentingan nonpengendali yang menyajikan bagian kepemilikan dan memberikan mereka hak atas bagian proporsional dari aset neto entitas dalam hal terjadi likuidasi pada awalnya diukur baik pada nilai wajar ataupun pada bagian proporsional kepemilikan kepentingan nonpengendali atas aset neto teridentifikasi dari pihak yang diakuisisi. Pilihan dasar pengukuran dilakukan atas dasar transaksi. Kepentingan nonpengendali jenis lain diukur pada nilai wajar atau, jika berlaku, pada dasar pengukuran lain yang ditentukan oleh standar akuntansi lain.

Bila imbalan yang dialihkan oleh Grup dalam suatu kombinasi bisnis termasuk aset atau liabilitas yang berasal dari pengaturan imbalan kontingen (*contingent consideration arrangement*), imbalan kontingen tersebut diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan termasuk sebagai bagian dari imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis. Perubahan dalam nilai wajar atas imbalan kontingen yang memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran disesuaikan secara retrospektif, dengan penyesuaian terkait terhadap *goodwill*. Penyesuaian periode pengukuran adalah penyesuaian yang berasal dari informasi tambahan yang diperoleh selama periode pengukuran (yang tidak melebihi satu tahun sejak tanggal akuisisi) tentang fakta-fakta dan kondisi yang ada pada tanggal akuisisi.

**PT TRINITY DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN *(Lanjutan)*

Perubahan selanjutnya dalam nilai wajar atas imbalan kontinjen yang tidak memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran tergantung pada bagaimana imbalan kontinjen tersebut diklasifikasikan. Imbalan kontinjen yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali pada tanggal sesudah tanggal pelaporan dan penyelesaian selanjutnya dicatat dalam ekuitas. Imbalan kontinjen yang diklasifikasikan sebagai aset atau liabilitas diukur setelah tanggal pelaporan sesuai dengan standar akuntansi yang relevan dengan mengakui keuntungan atau kerugian terkait dalam laba rugi atau dalam pendapatan komprehensif lain (OCI).

Bila suatu kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, kepemilikan terdahulu Grup atas pihak terakuisisi diukur kembali ke nilai wajar pada tanggal akuisisi dan keuntungan atau kerugian nya, jika ada, diakui dalam laba rugi. Jumlah yang berasal dari kepemilikan sebelum tanggal akuisisi yang sebelumnya telah diakui dalam pendapatan komprehensif lain direklasifikasi ke laba rugi dimana perlakuan tersebut akan sesuai jika kepemilikannya dilepas/dijual.

Jika akuntansi awal untuk kombinasi bisnis belum selesai pada akhir periode pelaporan saat kombinasi terjadi, Grup melaporkan jumlah sementara untuk pos-pos yang proses akuntansinya belum selesai dalam laporan keuangannya. Selama periode pengukuran, pihak pengakuisisi menyesuaikan, aset atau liabilitas tambahan yang diakui, untuk mencerminkan informasi baru yang diperoleh tentang fakta dan keadaan yang ada pada tanggal akuisisi dan, jika diketahui, akan berdampak pada jumlah yang diakui pada tanggal tersebut.

d. Transaksi dan Saldo Dalam Mata Uang Asing

Laporan keuangan individu masing-masing entitas Grup diukur dan disajikan dalam mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi (mata uang fungsional). Laporan keuangan konsolidasian dari Grup dan laporan posisi keuangan Perusahaan disajikan dalam mata uang Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan dan mata uang penyajian untuk laporan keuangan konsolidasian.

Dalam penyusunan laporan keuangan setiap entitas individual grup, transaksi dalam mata uang asing selain mata uang fungsional entitas (mata uang asing) diakui pada kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada setiap akhir periode pelaporan, pos moneter dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs kecuali dinyatakan lain.

Pos-pos jar dalam ada kurs nilai wajar ditentukan. Pos nonmoneter diukur dalam biaya historis dalam valuta asing yang tidak dijabarkan kembali.

Pada akhir periode pelaporan, pos moneter dalam mata uang asing dijabarkan kedalam Rupiah menggunakan kurs penutup, yaitu kurs tengah Bank Indonesia.

**PT TRINITY DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Selisih kurs atas pos moneter diakui dalam laba rugi pada periode saat terjadinya kecuali untuk:

- Selisih kurs atas pinjaman valuta asing yang berkaitan dengan aset dalam konstruksi untuk penggunaan yang produktif di masa depan, termasuk dalam biaya perolehan asset tersebut ketika dianggap sebagai penyesuaian atas biaya bunga atas pinjaman valuta asing.
- Selisih kurs atas transaksi yang ditetapkan untuk tujuan lindung nilai risiko valuta asing tertentu.
- Selisih kurs atas pos moneter piutang atau utang pada kegiatan dalam valuta asing yang penyelesaiannya tidak direncanakan atau tidak mungkin terjadi (membentuk bagian dari investasi bersih dalam kegiatan usaha luar negeri), yang pada awalnya diakui pada penghasilan komprehensif lain dan direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi pada pembayaran kembali pos moneter.

e. Transaksi Pihak-pihak Berelasi

Grup menerapkan PSAK No. 7, "Pengungkapan Pihak- Pihak Berelasi". PSAK ini mensyaratkan pengungkapan hubungan, transaksi dan saldo pihak-pihak berelasi, termasuk komitmen dan juga diterapkan terhadap laporan keuangan secara individual.

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Perusahaan (entitas pelapor):

- (1) Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - a) memiliki pengendalian atau pengendalian bersama entitas pelapor,
 - b) memiliki pengaruh signifikan entitas pelapor; atau
 - c) merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.
- (2) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - a) Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lain).
 - b) Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
 - c) Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
 - d) Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
 - e) Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pascakerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor.
 - f) Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).
 - g) Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).
 - h) Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

**PT TRINITY DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Seluruh transaksi yang dilakukan dengan pihak-pihak berelasi, baik dilakukan dengan kondisi dan persyaratan yang sama dengan pihak ketiga maupun tidak, diungkapkan pada laporan keuangan konsolidasian.

f. Instrumen Keuangan

Grup menerapkan PSAK No. 71 "Instrumen Keuangan". Grup mengakui aset dan liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan kontraktual instrumen keuangan tersebut.

1. Aset Keuangan

Grup mengklasifikasikan aset keuangan dalam kategori berikut ini:

- diukur pada biaya perolehan diamortisasi; dan
- diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain atau diukur melalui laba rugi.

Klasifikasi ini tergantung pada model bisnis Grup dan persyaratan kontraktual arus kas.

a) Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi

Klasifikasi ini berlaku untuk instrumen utang yang dikelola dalam model bisnis dimiliki untuk mendapatkan arus kas dan memiliki arus kas yang memenuhi kriteria "semata-mata dari pembayaran pokok dan bunga".

Pada pengakuan awal, piutang usaha yang tidak memiliki komponen pendanaan yang signifikan, diakui sebesar harga transaksi. Aset keuangan lainnya awalnya diakui sebesar nilai wajar dikurangi biaya transaksi yang terkait. Aset keuangan ini selanjutnya diukur sebesar biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif. Keuntungan atau kerugian pada penghentian atau modifikasi aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi diakui pada laba rugi.

b) Aset keuangan diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain

Klasifikasi ini berlaku untuk aset keuangan berikut ini:

- (i) Instrumen utang yang dikelola dengan model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual dan dimana arus kasnya memenuhi kriteria "semata-mata dari pembayaran pokok dan bunga".

Perubahan nilai wajar aset keuangan ini dicatat pada penghasilan komprehensif lain, kecuali pengakuan keuntungan atau kerugian penurunan nilai, penghasilan bunga (termasuk biaya transaksi menggunakan metode suku bunga efektif), keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan, serta keuntungan atau kerugian dari selisih kurs diakui pada laba rugi.

**PT TRINITY DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Ketika aset keuangan dihentikan pengakuannya, keuntungan atau kerugian nilai wajar kumulatif yang sebelumnya diakui pada penghasilan komprehensif lain direklasifikasi pada laba rugi.

- (ii) Investasi ekuitas dimana Grup telah memilih secara takterbatalkan untuk menyajikan keuntungan dan kerugian nilai wajar dari revaluasi pada penghasilan komprehensif lain.

Pilihan dapat didasarkan pada investasi individu, namun, tidak berlaku pada investasi ekuitas yang dimiliki untuk diperdagangkan. Keuntungan atau kerugian nilai wajar dari revaluasi investasi ekuitas, termasuk komponen selisih kurs, diakui pada penghasilan komprehensif lain. Ketika investasi ekuitas dihentikan pengakuannya, keuntungan atau kerugian nilai wajar yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain tidak direklasifikasi pada laba rugi. Dividen diakui pada laba rugi ketika hak untuk menerima pembayaran telah ditetapkan.

- c) Aset keuangan diukur pada nilai wajar melalui laba rugi

Klasifikasi ini berlaku untuk aset keuangan berikut ini, dimana dalam semua kasus, biaya transaksi dibebankan pada laba rugi:

- (i) Instrumen utang yang tidak memiliki kriteria biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain. Keuntungan atau kerugian nilai wajar selanjutnya akan dicatat pada laba rugi.
- (ii) Investasi ekuitas yang dimiliki untuk diperdagangkan atau dimana pilihan penghasilan komprehensif lain tidak berlaku. Keuntungan atau kerugian nilai wajar dan penghasilan dividen terkait diakui pada laba rugi.

Aset keuangan dihentikan pengakuannya ketika hak kontraktual atas arus kas dari aset keuangan tersebut telah berakhir atau telah ditransfer dan Grup telah mentransfer secara substansial seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset. Pada saat penghentian pengakuan aset keuangan, selisih antara jumlah tercatat dengan imbalan yang diterima diakui dalam laba rugi.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Penelaahan kerugian kredit ekspektasian masa depan diharuskan untuk: instrumen utang yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, piutang sewa dan piutang usaha yang tidak memberi hak tanpa syarat untuk menerima imbalan.

Grup mengakui provisi atas kerugian penurunan nilai untuk kerugian kredit ekspektasian atas aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Provisi atas kerugian penurunan nilai piutang usaha diukur dengan jumlah yang sama dengan kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya. Kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya adalah kerugian kredit ekspektasian yang dihasilkan dari semua kemungkinan kejadian gagal bayar sepanjang umur yang diharapkan dari suatu instrumen keuangan.

**PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN *(Lanjutan)*

Ketika menentukan apakah risiko kredit dari suatu aset keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal dan ketika memperkirakan kerugian kredit ekspektasian, Grup mempertimbangkan informasi relevan yang wajar dan dapat dibuktikan dan tersedia tanpa biaya atau usaha yang tidak semestinya. Ini mencakup informasi dan analisis kuantitatif dan kualitatif, berdasarkan pengalaman historis Grup dan penilaian kredit dan termasuk informasi masa depan.

Grup menganggap aset keuangan gagal bayar ketika pelanggan tidak mampu membayar kewajiban kreditnya kepada Grup secara penuh. Periode maksimum yang dipertimbangkan ketika memperkirakan kerugian kredit ekspektasian adalah periode maksimum kontrak dimana Grup terekspos terhadap risiko kredit.

Kerugian kredit ekspektasian adalah perkiraan probabilitas-tertimbang dari kerugian kredit. Kerugian kredit diukur sebagai nilai sekarang dari semua kekurangan penerimaan kas (yaitu perbedaan antara arus kas terutang dari suatu entitas berdasarkan kontrak dan arus kas yang Grup harapkan untuk diterima). Kerugian kredit ekspektasian didiskontokan pada tingkat bunga efektif dari aset keuangan tersebut.

2. Liabilitas Keuangan

Pada saat pengakuan awal, Grup mengukur liabilitas keuangan pada nilai wajar ditambah atau dikurangi, biaya transaksi yang terkait langsung dengan perolehan atau penerbitan liabilitas keuangan. Grup mengklasifikasikan semua liabilitas keuangannya ke dalam kategori liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi ketika liabilitas keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, dan melalui proses amortisasi.

Grup mengeluarkan liabilitas keuangan dari laporan posisi keuangan konsolidasiannya jika, dan hanya jika, kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kedaluwarsa. Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang berakhir atau yang dialihkan ke pihak lain, dan imbalan yang dibayarkan, termasuk aset nonkas yang dialihkan atau liabilitas yang ditanggung diakui dalam laba rugi.

3. Saling Hapus Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan jumlah netonya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dan terdapat niat untuk menyelesaikannya secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

**PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

g. Kas dan Setara Kas

Untuk tujuan penyajian arus kas, kas dan setara kas terdiri dari kas, bank dan semua investasi yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dari tanggal perolehannya dan yang tidak dijaminan serta tidak dibatasi penggunaannya.

h. Persediaan Aset Real Estat

Persediaan Aset Real Estat terdiri dari bangunan yang sedang dikonstruksi dan tanah yang belum dikembangkan, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aset pengembangan real estat serta biaya pinjaman. Tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan.

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat dan biaya pinjaman, serta dipindahkan ke bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual.

Biaya aktivitas pengembangan real estat yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat adalah:

- Biaya praperolehan tanah;
- Biaya perolehan tanah;
- Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek;
- Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat; dan
- Biaya pinjaman.

Biaya yang dialokasikan sebagai beban proyek adalah:

- Biaya praperolehan tanah atas tanah yang tidak berhasil diperoleh.
- Kelebihan biaya dari hasil yang diperoleh atas pembangunan sarana umum yang dikomersialkan, yang dijual atau dialihkan, sehubungan dengan penjualan unit.

Grup tetap melakukan akumulasi biaya ke proyek pengembangan walaupun realisasi pendapatan pada masa depan lebih rendah dari nilai tercatat proyek, atas perbedaan yang terjadi Grup melakukan penyisihan secara periodik. Jumlah penyisihan tersebut akan mengurangi nilai tercatat proyek dan dibebankan ke laba rugi berjalan.

**PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Biaya yang telah dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat dialokasikan ke setiap unit real estat dengan metode identifikasi khusus.

Pengkajian atas estimasi dan alokasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial, jika terjadi perubahan mendasar Grup akan melakukan revisi dan realokasi biaya.

Beban yang diakui pada saat terjadinya adalah biaya yang tidak berhubungan dengan proyek real estat.

Persediaan aset real estat yang diharapkan akan dijual, dikonsumsi atau direalisasikan sebagai bagian dari siklus operasi normal meskipun tidak diharapkan untuk direalisasi dalam jangka waktu dua belas bulan setelah periode pelaporan disajikan sebagai aset lancar.

i. Biaya Dibayar Dimuka

Biaya dibayar dimuka diamortisasi selama manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

j. Aset Tetap

Aset tetap yang dimiliki untuk digunakan dalam penyediaan jasa atau untuk tujuan administratif dicatat berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (straight-line method) berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap seperti berikut:

	<u>Tahun</u>	<u>Persentase</u>
Bangunan	20	5%
Peralatan kantor	4	25%
Kendaraan	8	12%

Masa manfaat ekonomis, nilai residu dan metode penyusutan direviu setiap akhir tahun dan pengaruh dari setiap perubahan estimasi tersebut berlaku prospektif.

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laporan laba rugi komprehensif pada saat terjadinya. Biaya-biaya lain yang terjadi selanjutnya yang timbul untuk menambah, mengganti atau memperbaiki aset tetap dicatat sebagai biaya perolehan aset jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke entitas dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal.

**PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Aset tetap yang dihentikan pengakuannya atau yang dijual nilai tercatatnya dikeluarkan dari kelompok aset tetap. Keuntungan atau kerugian dari penjualan aset tetap tersebut dibukukan dalam laba rugi.

k. Beban Ditangguhkan

Biaya yang terjadi sehubungan dengan pembangunan kantor dan ruang pameran Proyek Springwood dan The Smith ditangguhkan dan diamortisasi dengan metode garis lurus dengan masa manfaat 2 - 6 tahun sejak Proyek tersebut telah mengakui pendapatan.

l. Penurunan Nilai Aset NonKeuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menelaah nilai tercatat aset nonkeuangan untuk menentukan apakah terdapat indikasi bahwa aset tersebut telah mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, jumlah terpulihkan dari aset diestimasi untuk menentukan tingkat kerugian penurunan nilai (jika ada). Bila tidak memungkinkan untuk mengestimasi jumlah terpulihkan atas suatu aset individu, Grup mengestimasi jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas atas aset.

Estimasi jumlah terpulihkan adalah nilai tertinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dan nilai pakai. Dalam menilai nilai pakai, estimasi arus kas masa depan didiskontokan ke nilai kini menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset yang mana estimasi arus kas masa depan belum disesuaikan.

Jika jumlah terpulihkan dari aset non-keuangan (unit penghasil kas) kurang dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset (unit penghasil kas) dikurangi menjadi sebesar jumlah terpulihkan dan rugi penurunan nilai diakui langsung ke laba rugi.

Kebijakan akuntansi untuk penurunan nilai aset keuangan dijelaskan dalam Catatan 3f.

m. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Efektif 1 Januari 2020, Perusahaan menerapkan PSAK 72 "Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan". Berdasarkan standar baru ini, pengakuan pendapatan dapat dilakukan secara bertahap sepanjang umur kontrak (*over the time*) atau pada waktu tertentu (*at a point of time*).

Entitas mengakui pendapatan ketika (atau selama) entitas memenuhi kewajiban pelaksanaan dengan mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan (yaitu aset) kepada pelanggan. Aset dialihkan ketika (atau selama) pelanggan memperoleh pengendalian atas aset tersebut.

Pendapatan diakui sepanjang waktu (*over the time*), jika satu dari kriteria berikut ini terpenuhi:

1. pelanggan secara simultan menerima dan mengkonsumsi manfaat yang disediakan dari pelaksanaan entitas selama entitas melaksanakan kewajiban pelaksanaannya;
2. pelaksanaan entitas menimbulkan atau meningkatkan aset yang dikendalikan pelanggan selama aset tersebut ditimbulkan atau ditingkatkan; atau

**PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

3. pelaksanaan entitas tidak menimbulkan suatu aset dengan penggunaan alternatif bagi entitas dan entitas memiliki hak atas pembayaran yang dapat dipaksakan atas pelaksanaan yang telah diselesaikan sampai saat ini.

Jika suatu kewajiban pelaksanaan tidak memenuhi kriteria tersebut, maka entitas memenuhi kewajiban pelaksanaan pada suatu waktu tertentu (*at a point of time*) dimana pelanggan memperoleh pengendalian atas aset yang dijanjikan dan entitas memenuhi kewajiban pelaksanaan dengan mempertimbangkan indikator pengalihan pengendalian antara lain:

1. Entitas memiliki hak kini atas pembayaran aset.
2. Pelanggan memiliki hak kepemilikan legal atas aset.
3. Entitas telah mengalihkan kepemilikan fisik atas aset.
4. Pelanggan memiliki risiko dan manfaat signifikan atas kepemilikan aset.
5. Pelanggan telah menerima aset.

Beban diakui pada saat terjadinya, dengan menggunakan dasar akrual.

n. Pajak Penghasilan

Pajak Penghasilan Final

Beban pajak final diakui proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui pada tahun berjalan. Selisih antara jumlah pajak penghasilan final yang dibayar dengan jumlah yang dibebankan pada perhitungan laba rugi konsolidasi, diakui sebagai pajak dibayar dimuka atau utang pajak. Bila penghasilan telah dikenakan pajak penghasilan final, perbedaan antara nilai tercatat aset dan liabilitas dengan dasar pengenaan pajaknya tidak diakui sebagai aset dan liabilitas tangguhan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 34 Tahun 2016 tanggal 8 Agustus 2016 yang berlaku sejak 7 September 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

Pajak Penghasilan Non Final

Pajak kini diakui berdasarkan laba kena pajak untuk tahun yang bersangkutan, yang dihitung sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku. Seluruh perbedaan temporer antara jumlah tercatat aset dan liabilitas dengan dasar pengenaan pajaknya diakui sebagai pajak tangguhan dengan metode liabilitas (*liability method*). Tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku digunakan dalam menentukan besarnya jumlah pajak penghasilan tangguhan. Saldo rugi fiskal yang dapat dikompensasi akan memadai untuk dikompensasi. Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui saat surat ketetapan pajak diterima atau jika mengajukan keberatan dan banding, pada saat keputusan atas keberatan dan banding tersebut telah ditetapkan.

**PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN *(Lanjutan)*

o. Laba atau Rugi per Saham

Grup menerapkan PSAK No. 56 "Laba per Saham". Laba atau rugi per saham dasar dihitung dengan membagi laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk, dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar, dalam suatu periode.

3. PERTIMBANGAN DAN ESTIMASI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

Dalam penerapan kebijakan akuntansi Grup, yang dijelaskan dalam Catatan 2, direksi diwajibkan untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi tentang jumlah tercatat aset dan liabilitas yang tidak tersedia dari sumber lain. Estimasi dan asumsi yang terkait didasarkan pada pengalaman historis dan faktor-faktor lain yang dianggap relevan. Hasil aktualnya mungkin berbeda dari estimasi tersebut.

Estimasi dan asumsi yang mendasari ditelaah secara berkelanjutan. Revisi estimasi akuntansi diakui dalam periode dimana estimasi tersebut direvisi jika revisi hanya mempengaruhi periode tersebut, atau pada periode revisi dan periode masa depan jika revisi mempengaruhi kedua periode tersebut.

Sumber Estimasi Ketidakpastian

Asumsi utama mengenai masa depan dan sumber estimasi ketidakpastian utama lainnya pada akhir periode pelaporan, yang memiliki risiko signifikan yang mengakibatkan penyesuaian material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya dijelaskan dibawah ini:

Penurunan Nilai Aset

Pengujian atas penurunan nilai dilakukan apabila terdapat indikasi penurunan nilai. Penentuan nilai pakai aset memerlukan estimasi mengenai arus kas yang diharapkan untuk dihasilkan dari penggunaan aset (unit penghasil kas) dan penjualan aset tersebut serta tingkat diskonto yang sesuai untuk menentukan nilai sekarang.

Walaupun asumsi yang digunakan dalam mengestimasi nilai pakai aset yang tercermin dalam laporan keuangan konsolidasian dianggap telah sesuai dan wajar, namun perubahan signifikan atas asumsi ini akan berdampak material terhadap penentuan jumlah yang dapat dipulihkan dan akibatnya kerugian penurunan nilai yang timbul akan berdampak terhadap hasil usaha. Berdasarkan pertimbangan manajemen, tidak terdapat indikator penurunan nilai atas aset Grup.

**PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. PERTIMBANGAN DAN ESTIMASI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Aset Tetap

Masa manfaat setiap aset tetap Grup ditentukan berdasarkan kegunaan yang diharapkan dari penggunaan aset tersebut. Estimasi ini ditentukan berdasarkan evaluasi teknis internal dan pengalaman atas aset sejenis. Masa manfaat setiap aset direviu secara periodik dan disesuaikan apabila prakiraan berbeda dengan estimasi sebelumnya karena keausan, keusangan teknis dan komersial, hukum atau keterbatasan lainnya atas pemakaian aset. Namun terdapat kemungkinan bahwa hasil operasi dimasa mendatang dapat dipengaruhi secara signifikan oleh perubahan atas jumlah serta periode pencatatan biaya yang diakibatkan karena perubahan faktor yang disebutkan di atas. Perubahan masa manfaat aset tetap dapat mempengaruhi jumlah biaya penyusutan yang diakui dan penurunan nilai tercatat aset tetap.

4. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Grup menyajikan kembali laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 sehubungan dengan:

- Penerapan PSAK 72 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan" yang diterapkan secara retrospektif;
- Konsolidasian atas laporan keuangan PT Sukses Bangun Sinergi, Entitas Anak, yang sebelumnya tidak terkonsolidasi; dan
- Penyesuaian atas kesalahan dalam mencatat saldo saham yang diperoleh kembali dan piutang pihak berelasi.

Rincian atas penyajian kembali laporan keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2019		
	Dilaporkan Sebelumnya	Penyesuaian	Disajikan Kembali
LAPORAN POSISI KEUANGAN			
Aset			
Kas dan setara kas	47.114.519.077	390.325.319	47.504.844.396
Piutang usaha	71.232.878.830	(60.838.701.122)	10.394.177.708
Piutang lain-lain	10.882.262.703	(5.050.352.089)	5.831.910.614
Uang muka	2.767.060.294	8.820.001.731	11.587.062.025
Persediaan	516.783.196.324	152.333.638.449	669.116.834.773
Biaya dibayar dimuka	12.986.883.254	(12.156.779.476)	830.103.778
Pajak dibayar dimuka	16.338.341.025	20.211.541.178	36.549.882.203
Uang muka proyek	-	85.907.667.210	85.907.667.210
Liabilitas			
Utang usaha	1.173.046.761	472.917.136	700.129.625
Utang lain-lain	23.030.771.166	17.290.272.728	5.740.498.438
Beban akrual	24.136.496.683	(586.660.784)	24.723.157.467
Utang pajak	1.220.605.447	(27.417.397)	1.248.022.844
Uang muka penjualan	135.086.755.731	(266.184.054.554)	401.270.810.285
Utang pembiayaan konsumen	74.080.860	(14.887.654)	88.968.514

PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

4. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)

	31 Desember 2019		
	Dilaporkan Sebelumnya	Penyesuaian	Disajikan Kembali
Ekuitas			
Saldo laba	67.484.913.527	59.433.386.753	8.051.526.774
Kepentingan nonpengendali	2.631.545.658	(897.429)	2.632.443.087
LAPORAN LABA RUGI			
Penjualan	205.284.933.300	(21.754.951.962)	227.039.885.262
Harga Pokok Penjualan	155.911.300.659	1.672.544.087	157.583.844.746
Beban umum dan administrasi	27.038.347.889	4.688.407.685	31.726.755.574
Pajak Final	5.132.123.333	491.633.625	5.623.756.958
Beban lain-lain	1.655.666.539	(1.655.666.539)	-
Beban pajak penghasilan	-	16.793.000	16.793.000
LAPORAN ARUS KAS			
Arus kas dari aktivitas operasi	(161.545.843.635)	43.496.693.009	(118.049.150.626)
Arus kas dari aktivitas investasi	11.187.047.148	(39.499.944.980)	(28.312.897.832)
Arus kas dari aktivitas pendanaan	134.379.744.449	(3.606.422.709)	130.773.321.740
	31 Desember 2018		
	Dilaporkan Sebelumnya	Penyesuaian	Disajikan Kembali
LAPORAN POSISI KEUANGAN			
Aset			
Persediaan	409.260.045.573	185.907.002.474	595.167.048.047
Piutang Usaha	101.624.972.674	(93.673.991.752)	7.950.980.922
Piutang lain-lain	3.483.124.152	(3.365.758.357)	117.365.795
Uang muka	1.746.268.620	5.215.729.301	6.961.997.921
Biaya dibayar dimuka	12.323.032.163	(11.431.241.154)	891.791.009
Pajak dibayar dimuka	13.403.538.547	21.643.260.777	35.046.799.324
Uang muka proyek	-	57.901.225.000	57.901.225.000
Aset lain-lain	118.320.000	730.000.000	848.320.000
Liabilitas			
Utang lain-lain	111.793.595.000	13.682.895.000	98.110.700.000
Utang pajak	869.831.435	(35.049.123)	904.880.558
Uang muka penjualan	201.583.762.618	(252.280.802.690)	453.864.565.308
Ekuitas			
Saldo laba	50.650.313.471	75.706.729.524	(25.056.416.053)

PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

4. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)

	31 Desember 2018		
	Dilaporkan Sebelumnya	Penyesuaian	Disajikan Kembali
LAPORAN LABA RUGI			
Penjualan	203.310.206.998	14.201.746.109	189.108.460.889
Harga Pokok Penjualan	157.038.735.519	(26.252.342.162)	130.786.393.357
Pajak Final	5.082.755.175	(355.043.653)	4.727.711.522
Beban pajak penghasilan	-	44.965.000	44.965.000
LAPORAN ARUS KAS			
Arus kas dari aktivitas operasi	(95.043.905.172)	22.329.938.665	(72.713.966.507)
Arus kas dari aktivitas investasi	5.293.002.648	(14.859.555.931)	(9.566.553.283)
Arus kas dari aktivitas pendanaan	(13.563.159.936)	(7.470.382.732)	(21.033.542.668)
LAPORAN POSISI KEUANGAN			
Aset			
Persediaan	367.714.070.391	167.555.885.312	535.269.955.703
Piutang Usaha	60.924.305.983	(42.126.737.581)	18.797.568.402
Piutang lain-lain pihak ketiga	543.000.000	(500.000.000)	43.000.000
Uang muka	2.402.145.563	36.324.000	2.438.469.563
Biaya dibayar dimuka	10.672.617.270	(9.793.601.264)	879.016.006
Pajak dibayar dimuka	12.230.478.406	22.194.225.275	34.424.703.681
Uang muka proyek	-	50.000.000.000	50.000.000.000
Aset lain-lain	110.000.000	500.000.000	610.000.000
Liabilitas			
Utang lain-lain	111.682.895.000	13.682.895.000	98.000.000.000
Utang pajak	1.256.503.864	(624.056)	1.257.127.920
Uang muka penjualan	228.529.838.928	(289.626.310.753)	518.156.149.681
Ekuitas			
Saldo laba	28.661.211.424	88.077.944.066	(59.416.732.642)
LAPORAN LABA RUGI			
Penjualan	210.248.380.351	52.961.386.079	157.286.994.272
Harga Pokok Penjualan	155.103.507.141	(32.617.168.104)	122.486.339.037
Pajak Final	5.223.079.614	(1.290.904.757)	3.932.174.857
Beban pajak penghasilan	-	(1.082.500)	1.082.500
LAPORAN ARUS KAS			
Arus kas dari aktivitas operasi	(196.537.962.105)	78.458.386.771	(118.079.575.334)
Arus kas dari aktivitas investasi	(22.108.516.033)	(48.334.007.803)	(70.442.523.836)
Arus kas dari aktivitas pendanaan	(268.034.013.420)	505.943.647.872	237.909.634.452

PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

5. KAS DAN SETARA KAS

Akun ini terdiri dari:

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Kas	112.306.234	149.064.002	138.420.731	114.439.069
Bank				
<u>Rupiah</u>				
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	17.220.274.749	27.063.380.931	-	-
PT Bank Central Asia Tbk	6.885.224.252	7.063.544.115	12.329.952.956	16.521.669.313
PT Bank Pan Indonesia Tbk	1.904.420.097	7.945.653.415	7.398.191.697	2.393.572.744
PT Bank CIMB Niaga Tbk	852.015.741	1.039.880.197	1.278.976.222	235.635.398
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	544.823.973	28.936.341	51.758.423	720.638.989
PT Bank CIMB Niaga Syariah	253.140.251	526.225.445	729.872.041	-
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	249.986.971	348.566.530	187.601.105	12.804.178
PT Bank Bukopin Tbk	192.120.185	675.050.643	36.351.510.308	45.275.576.635
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	42.856.793	212.599.696	57.861.908	409.990.084
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	17.391.233	8.624.794	726.484.351	88.058.689
PT Bank OCBC NISP Tbk	13.499.296	2.199.372.085	1.325.646.381	856.940.612
PT Bank Muamalat Indonesia	7.328.066	18.578.842	281.763.843	54.941.444
Sub total	28.183.081.608	47.130.413.035	60.719.619.235	66.569.828.086
<u>Dolar Amerika Serikat</u>				
PT Bank OCBC NISP Tbk	136.542.797	137.173.514	142.106.687	133.725.534
PT Bank Central Asia Tbk	66.043.163	66.706.063	69.566.724	65.897.472
PT Bank Pan Indonesia Tbk	20.186.141	21.487.782	23.857.737	23.743.412
Sub total	222.772.101	225.367.359	235.531.148	223.366.418
Total Bank	28.405.853.709	47.355.780.394	60.955.150.383	66.793.194.504
Deposito Berjangka				
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	30.000.000.000	-	-	-
PT Bank Bukopin Tbk	-	-	2.000.000.000	14.500.000.000
PT Bank Muamalat Indonesia	-	-	-	85.000.000.000
Total	<u>58.518.159.943</u>	<u>47.504.844.396</u>	<u>63.093.571.114</u>	<u>166.407.633.573</u>

Tingkat bunga deposito berjangka per tahun adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Tingkat bunga per tahun	6,25%	-	7,5% - 9,5%	7,5% - 9,5%
Jangka waktu	1 Bulan	-	1 Bulan	1 Bulan

Seluruh saldo kas dan setara kas ditempatkan pada pihak ketiga dan tidak dijamin.

PT TRINITY DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

6. PIUTANG USAHA DARI PIHAK KETIGA

Akun ini terdiri dari:

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Penjualan unit apartemen	21.517.763.010	8.611.445.086	7.950.980.922	18.797.568.402
Pengelolaan gedung	3.498.941.183	1.782.732.622	-	-
Total	<u>25.016.704.193</u>	<u>10.394.177.708</u>	<u>7.950.980.922</u>	<u>18.797.568.402</u>

Analisa umur piutang usaha pada tanggal 31 September 2020, 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Belum jatuh tempo	12.246.218.537	6.012.137.222	5.140.469.902	13.505.272.178
Telah jatuh tempo:				
1-30 hari	4.815.621.167	2.305.004.263	1.064.724.003	4.132.128.214
31-90 hari	6.765.466.992	1.242.403.663	1.117.373.517	453.599.468
Lebih dari 90 hari	1.189.397.497	834.632.560	628.413.500	706.568.542
Total	<u>25.016.704.193</u>	<u>10.394.177.708</u>	<u>7.950.980.922</u>	<u>18.797.568.402</u>

Seluruh piutang usaha merupakan piutang dalam mata uang Rupiah.

Berdasarkan penelaahan atas status masing-masing piutang pada akhir tahun dan estimasi nilai tidak terpulihkan piutang secara individual dan kolektif, manajemen Grup berpendapat bahwa tidak terdapat perubahan signifikan terhadap kualitas kredit dan jumlah tersebut masih dapat dipulihkan sehingga tidak dibentuk cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang usaha.

7. PIUTANG LAIN-LAIN

a. Aset Lancar

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Pihak Ketiga				
Karyawan	64.152.140	107.325.000	117.365.795	43.000.000
Lain-lain	147.427.028	14.585.614	-	-
Total	<u>211.579.168</u>	<u>121.910.614</u>	<u>117.365.795</u>	<u>43.000.000</u>

PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

7. PIUTANG LAIN-LAIN (Lanjutan)

b. Aset Tidak Lancar

	30 September 2020	31 Desember 2019	31 Desember 2018	31 Desember 2017
Pihak Berelasi				
PT Panca Agung Gemilang	313.953.492	-	-	-
PT Valtos Globalindo	150.000.000	-	-	-
Kevin Jong	104.651.160	-	-	-
Vincent Yo	52.325.580	-	-	-
PT Perintis Trinita Properti Tbk	3.485.476.389	5.710.000.000	17.170.000.000	22.900.000.000
Total	4.106.406.621	5.710.000.000	17.170.000.000	22.900.000.000

Piutang pihak berelasi merupakan pinjaman yang diberikan tanpa dikenakan bunga maupun jangka waktu pembayaran. Saldo piutang pihak berelasi tersebut telah dilunasi seluruhnya pada bulan Desember 2020.

Piutang lain-lain kepada pihak berelasi merupakan piutang tanpa bunga, jaminan dan jangka waktu.

8. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2020	31 Desember 2019	31 Desember 2018	31 Desember 2017
Proyek Springwood				
Tanah dalam pengembangan	27.702.510.304	27.702.510.304	27.702.510.304	32.508.811.648
Bangunan dalam penyelesaian	79.594.064.691	169.857.369.360	313.872.445.979	352.671.713.293
Sub total	107.296.574.995	197.559.879.664	341.574.956.283	385.180.524.941
Proyek The Smith				
Tanah dalam pengembangan	106.479.035.110	106.479.035.110	106.350.535.110	107.227.910.306
Bangunan dalam penyelesaian	500.937.281.481	365.077.919.999	147.241.556.654	42.861.520.456
Sub total	607.416.316.591	471.556.955.109	253.592.091.764	150.089.430.762
Total	714.712.891.586	669.116.834.773	595.167.048.047	535.269.955.703

Mutasi tanah dalam pengembangan adalah sebagai berikut:

	30 September 2020	31 Desember 2019	31 Desember 2018	31 Desember 2017
Proyek Springwood				
Saldo awal	27.702.510.304	27.702.510.304	32.508.811.648	44.135.260.847
Penambahan	-	-	-	2.942.690.770
Pengurangan	-	-	-	-
Reklasifikasi bangunan yang sedang dalam proses pengembangan	-	-	(4.806.301.344)	(14.569.139.969)
Saldo Akhir	27.702.510.304	27.702.510.304	27.702.510.304	32.508.811.648

PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

8. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT (Lanjutan)

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Proyek The Smith				
Saldo awal	106.479.035.110	106.350.535.110	107.227.910.306	76.486.486.060
Penambahan biaya yang dapat diatribusikan ke tanah pengurangan	-	128.500.000	-	30.741.424.246
Pembebanan beban pokok penjualan	-	-	(877.375.196)	-
Saldo Akhir	<u>106.479.035.110</u>	<u>106.479.035.110</u>	<u>106.350.535.110</u>	<u>107.227.910.306</u>

Mutasi bangunan dalam penyelesaian sebagai berikut:

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Proyek Springwood				
Saldo awal	169.857.369.359	313.872.445.979	352.671.713.293	278.331.693.683
Penambahan				
Pembangunan konstruksi	10.910.856.647	13.568.768.126	87.180.824.699	182.257.218.678
Reklasifikasi dari tanah dalam pengembangan	-	-	4.806.301.344	14.569.139.969
Total	180.768.226.006	327.441.214.105	444.658.839.336	475.158.052.330
Pengurangan				
Reklasifikasi ke unit siap dijual	(101.174.161.315)	(157.583.844.746)	(130.786.393.357)	(122.486.339.037)
Saldo Akhir	<u>79.594.064.691</u>	<u>169.857.369.359</u>	<u>313.872.445.979</u>	<u>352.671.713.293</u>
Proyek The Smith				
Saldo awal	365.077.919.999	147.241.556.654	42.861.520.456	11.029.065.874
Penambahan				
Pembangunan konstruksi	135.859.361.482	217.836.363.345	104.380.036.198	31.832.454.582
Total	500.937.281.481	365.077.919.999	147.241.556.654	42.861.520.456
Pengurangan				
Pembebanan ke beban pokok penjualan (Catatan 28)	-	-	-	-
Saldo Akhir	<u>500.937.281.481</u>	<u>365.077.919.999</u>	<u>147.241.556.654</u>	<u>42.861.520.456</u>

Mutasi unit siap dijual adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Proyek Springwood				
Saldo awal	-	-	-	-
Penambahan				
Pembangunan konstruksi	101.174.161.315	157.583.844.746	130.786.393.357	122.486.339.037
Reklasifikasi dari tanah dalam pengembangan	(101.174.161.315)	(157.583.844.746)	(130.786.393.357)	(122.486.339.037)
Saldo Akhir	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Persentase penyelesaian proyek Springwood pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 adalah masing-masing sebesar 99,80% dan 99,15%, 97,11%, dan 77,46%.

Persentase penyelesaian proyek bangunan dalam penyelesaian apartemen The Smith pada tanggal 30 September 2020, 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebesar 74,88%, 45,7% dan 20,31%.

PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

8. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT (Lanjutan)

Manajemen berpendapat tidak terdapat hambatan dalam penyelesaian proyek.

Jumlah biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke aset real estat pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 masing-masing sebesar Rp94.697.584.872 dan Rp65.239.430.482, Rp34.534.757.283 dan Rp8.021.633.042. Tingkat kapitalisasi biaya pinjaman pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 masing-masing sebesar 17,81% dan 15,78%, 13,81%, dan 3,27%.

Persediaan aset real estat milik Grup diasuransikan kepada PT Indosurance Broker Utama dengan rincian sebagai berikut:

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Nilai pertanggungan aset	714.712.891.586	550.000.000.000	387.000.000.000	387.000.000.000
Total tercatat aset yang diasuransikan	531.733.181.615	413.315.785.854	347.048.996.534	304.031.175.391

9. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DIMUKA

Uang Muka

Uang muka pada tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 masing-masing sebesar Rp6.060.491.931, Rp11.587.062.025, Rp6.961.997.921 dan Rp2.438.469.563 merupakan uang muka operasional.

Biaya Dibayar Dimuka

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Asuransi	3.740.630	463.437.111	581.177.672	153.036.840
Sewa	123.019.126	366.666.667	310.613.337	725.979.166
Total	<u>126.759.756</u>	<u>830.103.778</u>	<u>891.791.009</u>	<u>879.016.006</u>

Sewa merupakan biaya sewa atas 2 (dua) unit ruko "Prominance" Kavling 38D nomor 1 dan 2 untuk keperluan kantor marketing dan operasional di Alam Sutera, Tangerang Selatan serta untuk sewa ruangan kantor di APL Tower lantai 10 unit T2, Grogol, Jakarta Barat.

PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

10. REKENING BANK YANG DIBATASI PENGGUNAANNYA

Akun ini terdiri dari:

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
PT Bank Central Asia Tbk	8.805.009.210	17.137.787.798	6.801.876.212	1.126.923.490
PT Bank Pan Indonesia Tbk	2.914.196.639	2.866.774.919	2.804.613.735	2.564.793.974
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	399.144.224	775.163.448	805.238.448	-
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.000.000	1.000.000	-	-
Total	<u>12.119.350.074</u>	<u>20.780.726.165</u>	<u>10.411.728.395</u>	<u>3.691.717.464</u>

Merupakan rekening bank yang dibatasi penggunaannya dalam rangka penyediaan fasilitas kredit Grup (Catatan 34d).

11. UANG MUKA PROYEK

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Tanah	69.772.727.273	69.272.727.273	50.000.000.000	50.000.000.000
Konsultan	16.634.939.937	16.634.939.937	7.901.225.000	-
Total	<u>86.407.667.210</u>	<u>85.907.667.210</u>	<u>57.901.225.000</u>	<u>50.000.000.000</u>

Uang muka pembelian atas tanah pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 sebesar Rp69.772.727.273, Rp69.772.727.273, Rp50.000.000.000 dan Rp50.000.000.000 berdasarkan Perjanjian Perikatan Jual Beli dengan PT Trinita Pilar Gemilang, pihak berelasi, sebagaimana diaktakan oleh Notaris Hajjah Jamilah Abdul Gani, S.H., M.Kn No. 13 tanggal 19 Desember 2017, dan telah di addendum pada tanggal 30 Juni 2020, atas sebidang tanah NIB 28.07.35.0106899 dengan seluas 8.685 m² di Kelurahan Pakulonan, Serpong Utara, Tangerang Selatan, sebesar Rp86.850.000.000. Sisanya pembayaran sebesar Rp17.077.272.727 paling lama tanggal 31 Juli 2021.

Biaya konsultan pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 sebesar Rp16.634.939.938, Rp16.634.939.938, Rp7.901.225.000 dan nihil merupakan biaya atas perijinan, amdal, desain dan arsitek, koordinasi lahan dan agen tanah terkait proyek yang akan dikembangkan diatas tanah di Kelurahan Pakulonan yang sedang diakuisisi tersebut.

PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

12. ASET TETAP

	Saldo 1 Januari 2020	Penambahan	Pengurangan	Saldo 30 September 2020
Biaya Perolehan				
Bangunan	8.128.000.000	-	-	8.128.000.000
Peralatan kantor	2.100.938.222	157.873.523	-	2.258.811.745
Kendaraan	1.878.244.570	-	-	1.878.244.570
Total Biaya Perolehan	12.107.182.792	157.873.523	-	12.265.056.315
Akumulasi Penyusutan				
Bangunan	1.862.666.668	304.800.001	-	2.167.466.669
Peralatan kantor	1.440.152.850	289.122.440	-	1.729.275.290
Kendaraan	754.603.000	175.760.656	-	930.363.656
Total Akumulasi Penyusutan	4.057.422.518	769.683.097	-	4.827.105.615
Nilai Buku	8.049.760.274			7.437.950.700

	Saldo 1 Januari 2019	Penambahan	Pengurangan	Saldo 31 Desember 2019
Biaya Perolehan				
Bangunan	8.128.000.000	-	-	8.128.000.000
Peralatan kantor	1.987.666.620	113.271.602	-	2.100.938.222
Kendaraan	1.718.563.320	159.681.250	-	1.878.244.570
Total Biaya Perolehan	11.834.229.940	272.952.852	-	12.107.182.792
Akumulasi Penyusutan				
Bangunan	1.456.266.669	406.399.999	-	1.862.666.668
Peralatan kantor	1.054.125.432	386.027.418	-	1.440.152.850
Kendaraan	535.188.797	219.414.203	-	754.603.000
Total Akumulasi Penyusutan	3.045.580.898	1.011.841.620	-	4.057.422.518
Nilai Buku	8.788.649.042			8.049.760.274

PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

12. ASET TETAP (Lanjutan)

	Saldo 1 Januari 2018	Penambahan	Pengurangan	Saldo 31 Desember 2018
Biaya Perolehan				
Bangunan	8.128.000.000	-	-	8.128.000.000
Peralatan kantor	1.576.586.268	411.080.352	-	1.987.666.620
Kendaraan	1.692.646.320	25.917.000	-	1.718.563.320
Total Biaya Perolehan	11.397.232.588	436.997.352	-	11.834.229.940
Akumulasi Penyusutan				
Bangunan	1.049.867.677	406.398.992	-	1.456.266.669
Peralatan kantor	657.299.338	396.826.094	-	1.054.125.432
Kendaraan	319.828.453	215.360.344	-	535.188.797
Total Akumulasi Penyusutan	2.026.995.468	1.018.585.430	-	3.045.580.898
Nilai Buku	9.370.237.120			8.788.649.042

	Saldo 1 Januari 2017	Penambahan	Pengurangan	Saldo 31 Desember 2017
Biaya Perolehan				
Bangunan	8.128.000.000	-	-	8.128.000.000
Peralatan kantor	868.070.235	708.516.033	-	1.576.586.268
Kendaraan	1.692.646.320	-	-	1.692.646.320
Total Biaya Perolehan	10.688.716.555	708.516.033	-	11.397.232.588
Akumulasi Penyusutan				
Bangunan	643.466.673	406.400.004	-	1.049.866.677
Peralatan kantor	335.658.147	321.641.191	-	657.299.338
Kendaraan	108.247.657	211.580.796	-	319.828.453
Total Akumulasi Penyusutan	1.087.372.477	939.621.991	-	2.026.994.468
Nilai Buku	9.601.344.078			9.370.238.120

Beban penyusutan untuk tahun 2020, 2019, 2018 dan 2017 masing-masing sebesar Rp769.683.097, Rp1.011.841.620, Rp1.018.585.430 dan Rp939.621.991 seluruhnya dialokasikan ke beban umum dan administrasi (Catatan 29).

PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

12. ASET TETAP (Lanjutan)

Jumlah tercatat bruto dari aset tetap yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Peralatan kantor	698.271.035	412.125.245	6.100.000	-

Tidak terdapat aset tetap yang dipakai sementara maupun yang dihentikan dari penggunaan aktif.

Berdasarkan hasil evaluasi manajemen, tidak terdapat peristiwa atau perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai aset tetap pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017.

13. BEBAN DITANGGUHKAN

Merupakan beban pemasaran jangka panjang yang ditangguhkan untuk biaya marketing proyek Springwood dan The Smith dengan rincian sebagai berikut:

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Saldo awal	18.373.587.049	17.879.098.929	16.394.596.457	16.394.596.457
Penambahan (pengurangan) periode/tahun berjalan	(18.373.587.049)	3.132.066.988	3.532.090.765	-
Akumulasi amortisasi	-	(2.637.578.868)	(2.047.588.293)	-
Total	-	18.373.587.049	17.879.098.929	16.394.596.457

14. ASET LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Uang Jaminan				
Tanah maja	-	1.853.505.000	730.000.000	500.000.000
Sewa	115.000.000	115.000.000	114.000.000	110.000.000
Lainnya	4.320.000	4.320.000	4.320.000	-
Total	119.320.000	1.972.825.000	848.320.000	610.000.000

Uang Jaminan Tanah Maja merupakan uang jaminan atas pembelian tanah yang terletak di daerah Maja, Kabupaten Serang, yang nantinya akan digunakan untuk membangun perumahan.

Manajemen memutuskan untuk tidak melanjutkan pembelian atas tanah di daerah Maja tersebut, sehingga uang jaminan yang telah dibayarkan dibebankan pada periode berjalan (Catatan 31).

Berdasarkan kondisi terkini, Perusahaan tidak melanjutkan pembelian atas tanah di Maja tersebut dikarenakan kondisi yang kurang menguntungkan dan biaya koordinasi lapangan yang cukup tinggi sehingga biaya yang sudah dikeluarkan dibebankan pada periode berjalan.

**PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. UTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Utang kontraktor	<u>13.889.338.037</u>	<u>700.129.625</u>	<u>16.334.093.012</u>	<u>817.244.943</u>

16. UTANG LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Pihak Berelasi				
Heriyanto Tantra	-	100.000.000.000	98.000.000.000	98.000.000.000
PT Trinita Pilar Gemilang	-	119.297.902	110.700.000	-
PT Perintis Trinita Properti Tbk	11.049.999	3.544.422.083	-	-
PT Panca Agung Gemilang	-	28.379.271	-	-
PT Valtos Globalindo	-	500.000.000	-	-
Kevin jong	-	523.255.817	-	-
Sub total	<u>11.049.999</u>	<u>104.715.355.073</u>	<u>98.110.700.000</u>	<u>98.000.000.000</u>
Pihak Ketiga				
Lain-lain	<u>1.637.160.341</u>	<u>1.025.143.365</u>	<u>3.262.937.297</u>	<u>401.760.000</u>
Total	<u>1.648.210.340</u>	<u>105.740.498.438</u>	<u>101.373.637.297</u>	<u>98.401.760.000</u>

Utang kepada PT Perintis Trinita Properti Tbk telah lunas di bayar oleh Grup pada Desember 2020.

Utang kepada Heriyanto Tantra merupakan utang TDS dengan jangka waktu pengembalian lebih dari 5 tahun yang dimulai sejak Desember 2018.

Pada tanggal 24 Oktober 2017, PT Trinita Dinamik Santoz (TDS) menerima dana dari Heriyanto sebesar Rp100.000.000.000, dimana sebesar Rp98.000.000.000 dicatat sebagai utang pemegang saham dan sebesar Rp2.000.000.000 merupakan setoran modal awal. Tujuan penggunaan atas dana tersebut adalah untuk kegiatan operasional dan pembayaran atas uang muka tanah sebesar Rp.50.000.000.000 (CALK 11). Selanjutnya, pada 30 Oktober 2019 TDS melakukan penurunan modal dimana kepemilikan Heriyanto di TDS berubah dari Rp2.000.000.000 menjadi Rp500.000.000. Atas penurunan modal tersebut Heriyanto menyeter Rp500.000.000 ke TDS, sehingga saldo setoran modal sebesar Rp2.000.000.000 dipindahkan ke utang pemegang saham, sehingga saldo utang Heriyanto menjadi Rp100.000.000.000.

Pada tanggal 25 September 2020 utang TDS ke Heriyanto dialihkan menjadi utang Perusahaan ke Heriyanto sebesar Rp100.000.000.000. Selanjutnya, pada tanggal 28 September 2020 atas saldo utang Heriyanto tersebut Perusahaan melakukan konversi menjadi modal saham (CALC 23).

Utang lain-lain kepada pihak ketiga merupakan utang penerimaan dari pelanggan atas titipan sinking fund.

PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

17. PERPAJAKAN

a. Pajak Pertambahan Nilai

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Pajak Pertambahan Nilai	19.533.516.518	16.338.341.025	13.403.738.547	12.230.478.406
PPH TB	18.481.466.950	20.211.541.178	21.643.060.777	22.194.225.275
Total	<u>38.014.983.468</u>	<u>36.549.882.203</u>	<u>35.046.799.324</u>	<u>34.424.703.681</u>

b. Utang Pajak

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Pajak Penghasilan:				
Pasal 4(2)	1.860.889.807	1.089.216.251	715.981.855	1.148.720.740
Pasal 21	83.826.652	123.213.230	123.205.867	94.824.063
Pasal 23	475.937.433	22.502.657	30.643.713	12.959.061
Pasal 29	15.195.724	13.090.706	35.049.123	624.056
Total	<u>2.435.849.615</u>	<u>1.248.022.844</u>	<u>904.880.558</u>	<u>1.257.127.920</u>

- c.** Rekonsiliasi antara laba sebelum manfaat (beban) pajak penghasilan dengan taksiran laba kena pajak untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 adalah sebagai berikut:

	<u>2020</u> <u>(Sembilan Bulan)</u>	<u>2019</u> <u>(Sembilan Bulan)</u>	<u>2019</u> <u>(Satu Tahun)</u>	<u>2018</u> <u>(Satu Tahun)</u>	<u>2017</u> <u>(Satu Tahun)</u>
Laba sebelum manfaat (beban)					
pajak penghasilan menurut					
laporan laba rugi dan penghasilan					
komprehensif lain	26.074.695.173	9.614.429.006	33.019.173.167	35.497.045.809	12.499.116.717
Beda temporer	-	-	-	-	-
Beda Tetap	<u>(26.055.816.173)</u>	<u>(9.601.847.006)</u>	<u>(32.952.001.167)</u>	<u>(35.317.185.809)</u>	<u>(12.494.786.717)</u>
Laba kena pajak	18.879.000	12.582.000	67.172.000	179.860.000	4.330.000
Beban pajak penghasilan					
periode/tahun berjalan	4.153.380	3.145.500	16.793.000	44.965.000	1.082.500
Dikurangkan kredit pajak					
penghasilan:					
Pasal 23	<u>2.048.362</u>	<u>2.582.314</u>	<u>3.702.294</u>	<u>10.539.933</u>	<u>458.444</u>
Pajak Penghasilan Pasal 29 -					
Terutang Periode/Tahun Berjalan	<u>2.105.018</u>	<u>563.186</u>	<u>13.090.706</u>	<u>34.425.067</u>	<u>624.056</u>

Laba kena pajak hasil rekonsiliasi di atas menjadi dasar dalam pengisian Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan Badan Perusahaan.

PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

18. BEBAN AKRUAL

Beban akrual merupakan biaya yang masih harus dibayarkan atas operasional Grup pada tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 masing-masing sebesar nihil dan Rp24.723.157.467, Rp 24.659.255.397 dan Rp31.984.769.401.

19. UANG MUKA PENJUALAN DAN TITIPAN PELANGGAN

Akun ini terdiri dari:

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Perusahaan				
<u>Uang Muka Penjualan</u>				
The Smith	189.494.507.084	276.954.981.645	152.327.301.037	121.191.462.007
Springwood	142.769.428.232	117.785.513.670	297.878.035.124	392.349.405.691
<u>Uang Titipan Pelanggan</u>				
The Smith	3.245.521.608	3.115.721.607	3.345.721.615	624.999.997
Springwood	494.722.501	469.660.726	313.507.532	3.990.281.986
Building Management	1.149.436.777	-	-	-
Entitas Anak				
Deposit pelanggan	2.861.134.147	558.285.880	-	-
Uang muka pendapatan	2.736.068.615	2.386.646.757	-	-
Total	<u>342.750.818.964</u>	<u>401.270.810.285</u>	<u>453.864.565.308</u>	<u>518.156.149.681</u>

Uang muka penjualan merupakan uang muka dari penjualan unit yang belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan.

Uang titipan pelanggan merupakan uang muka penjualan dari calon pembeli yang masih bisa dibatalkan sewaktu-waktu.

20. UTANG PEMBIAYAAN KONSUMEN

Akun ini terdiri dari:

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Utang pembelian aset tetap	89.660.000	105.350.500	72.943.635	197.731.709
Dikurangi beban bunga yang belum jatuh tempo	(12.100.743)	(16.381.986)	(182.706)	(2.402.476)
Nilai sekarang atas pembayaran minimum				
utang pembelian aset tetap	77.559.257	88.968.514	72.760.929	195.329.233
Dikurangi bagian yang jatuh tempo				
dalam waktu satu tahun	(20.957.240)	(16.479.623)	(72.760.929)	(122.568.271)
Bagian Jangka Panjang				
 Utang Pembelian Aset Tetap	<u>56.602.017</u>	<u>72.488.891</u>	<u>-</u>	<u>72.760.962</u>

PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

20. UTANG PEMBIAYAAN KONSUMEN *(Lanjutan)*

Utang pembiayaan konsumen merupakan utang kendaraan atas pembelian kendaraan dari PT BCA Finance dan PT BII Finance pada 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 dengan rincian sebagai berikut:

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Unit kendaraan	1 Unit	1 Unit	2 Unit	2 Unit
Bunga per tahun	4,49%	4,49%	4,35%	4,35%
Jangka waktu	4 tahun	4 tahun	3 tahun	3 tahun

Syarat dan perjanjian penting atas pembiayaan konsumen ini sebagai berikut:

Merek kendaraan : Wuling
 Type : Conero 1.5 Double Blower
 Model jenis : Mb. Penumpang (1 Unit)
 Nomor kontrak : 1202003665-PK-001
 Suku bunga : 8,72% p.a. effective / 4,9% p.a. flat
 Denda keterlambatan : 4% per hari dari jumlah angsuran tertunggak

Masa sewa pembiayaan 48 Bulan / 4 Tahun sampai dengan 28 Januari 2024.

21. UTANG BANK

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
PT Bank Pan Indonesia Tbk	143.000.000.000	161.714.400.000	224.000.000.000	245.144.242.668
PT Bank Tabungan Negara Tbk	270.000.000.000	181.966.150.000	-	-
Total	413.000.000.000	343.680.550.000	224.000.000.000	245.144.242.668
Dikurangi biaya perolehan pinjaman yang belum diamortisasi	-	(2.080.550.000)	-	-
Total	413.000.000.000	341.600.000.000	224.000.000.000	245.144.242.668
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun				
PT Bank Pan Indonesia Tbk	(68.100.000.000)	(62.400.000.000)	(62.400.000.000)	(31.200.000.000)
PT Bank Tabungan Negara Tbk	(30.000.000.000)	(50.000.000.000)	-	-
Bagian Jangka Panjang	314.900.000.000	229.200.000.000	161.600.000.000	213.944.242.668
Tingkat suku bunga	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%

Perjanjian Utang Bank PT Bank Pan Indonesia Tbk

Berdasarkan surat perjanjian kredit No. 98 tanggal 21 Juni 2017, PT Pan Indonesia Tbk memberikan fasilitas kredit kepada Perusahaan berupa fasilitas Pinjaman Jangka Panjang (PJP) sebesar Rp250.000.000.000 yang tujuan penggunaan fasilitas yaitu untuk:

- Sebesar Rp130.000.000.000 untuk *take over* utang Perusahaan di Bank Muamalat Indonesia.
- Sebesar Rp50.000.000.000 untuk *take over* utang pemegang saham PT Perintis Trinitis Properti Tbk di Bank Muamalat Indonesia.

**PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

21. UTANG BANK (Lanjutan)

- Sisa plafond dipergunakan untuk penyelesaian pembangunan proyek apartemen Springwood Residence yang terletak di Jl MH Thamrin (Jalan Raya Serpong), Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Tangerang.

Perusahaan memperoleh fasilitas kredit dengan ketentuan dan persyaratan sebagai berikut:

1. Jangka waktu fasilitas: selama 5 (lima) tahun sejak tanggal penandatanganan perjanjian kredit dan sudah termasuk *grace period* selama 1 (satu) tahun.
2. *Grace period* fasilitas: selama 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal penandatanganan perjanjian kredit.
3. *Availability period* fasilitas: selama 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal penandatanganan perjanjian kredit.
4. Tingkat suku bunga: sebesar 11,00% pa (*Floating*).
5. Jangka pembayaran bunga: kewajiban bunga dibayarkan pada setiap awal bulan untuk kewajiban bunga 1 (satu) bulan periode sebelumnya.
6. Provisi Fasilitas PJP:
 - Tahun ke-1: 1.0% pa dari plafond fasilitas kredit, di debet setelah penandatanganan perjanjian kredit.
 - Tahun ke-2: 1.0% pa, dihitung berdasarkan jumlah outstanding pada tanggal utang tahun perjanjian kredit tahun-tahun dimaksud.
7. Biaya Administrasi fasilitas PJP: sebesar 0.1% (flat).
8. *Facilitation fee*: sebesar 2% (flat).
9. Jadwal pembayaran pokok fasilitas PJP: utang pokok PJP dicicil setiap bulan dan dimulai satu bulan sejak berakhirnya masa *grace period*, dengan besarnya cicilan sebagai berikut:
 - Bulan 1 s/d ke 12, masa *grace period*
 - Bulan ke 13 s/d ke 59, masing-masing sebesar Rp5.200.000.000
 - Bulan ke 60, sebesar Rp5.600.000.000
10. Jaminan:

APHT atas tanah dan bangunan seluas 6,503m 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 an PT Trinita Dinamik.Tbk Atas aset ini akan dipasang Hak Tanggungan sebesar Rp300.000.000.000

 - a. FEO atas piutang usaha apartemen Springwood Residence
 - b. *Corporate Gurantee* PT Perintis Trinita Properti Tbk
11. Syarat pencairan fasilitas kredit:
 - a. Telah menandatangani secara Notariel perjanjian kredit, pengikatan jaminan dan perjanjian-perjanjian lainnya sehubungan dengan pemberian fasilitas kredit ini secara sempurna.
 - b. Telah membayar seluruh biaya-biaya yang berkaitan dengan pemberian fasilitas termasuk namun tidak terbatas pada biaya notaris, biaya administrasi kredit, biaya provisi kredit dan biaya-biaya fasilitas lainnya (jika ada).
 - c. Telah menyerahkan surat permohonan penarikan fasilitas (*Notice of Drawdown*) berikut Askep/Promes minimal 3 hari kerja sebelum tanggal penarikan fasilitas.
 - d. Penarikan pertama maksimal sebesar Rp180.000.000.000,- yang dananya digunakan untuk pelunasan seluruh utang debitor dan utang PT Perintis Trinita Properti Tbk di Bank Muamalat Indonesia dapat dicairkan setelah kreditur menerima surat penegasan di Bank Muamalat Indonesia yang isinya mencakup hal-hal sebagai berikut:

**PT TRINITY DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

21. UTANG BANK (Lanjutan)

- Total outstanding utang debitor.
 - Total outstanding utang PT Perintis Trinitas Properti Tbk.
 - Perincian jaminan debitor.
 - Ketersediaan Bank Muamalat Indonesia untuk melepaskan jaminan dan mengeluarkan surat royalti pada hari yang sama saat dana pelunasan pinjaman ke Bank Muamalat Indonesia di transfer oleh kreditur.
- e. Penarikan berikutnya atas fasilitas PJP dapat dilakukan setelah dipenuhinya hal-hal sebagai berikut:
- Telah diterimanya seluruh dokumen jaminan yang sebelumnya dijaminkan pada Bank Muamalat Indonesia dan telah dilakukan pengikatan jaminan (notariel) secara sempurna.
 - Copy tagihan atau invoice dari kontraktor maupun supplier yang terlibat dalam pembangunan proyek apartemen Springwood Residence.
 - Laporan progress pembangunan proyek apartemen Springwood Residence yang telah ditandatangani oleh Direktur Perusahaan dan diverifikasi oleh Independent Quantity Surveyor/ Manajemen Konstruksi.
 - Dana hasil penarikan fasilitas PJP ditempatkan pada rekening operasional dan pada hari yang sama langsung di transfer ke rekening kontraktor atau supplier dimaksud.
12. Rekening penampungan (*Escrow Account*):
- a. Dipergunakan untuk menampung hasil pendapatan Springwood Residence
 - b. Dana yang terdapat di rekening penampungan khusus dipergunakan untuk membayar kewajiban kepada Bank berupa kewajiban Bunga dan angsuran pokok yang jatuh tempo
 - c. Debitur wajib menyetorkan dana mengendap di dalam rekening penampungan (*Sinking Fund*):
Selama masa *grace period*:
 - minimal sebesar 1 (satu) kali kewajiban bunga yang jatuh temponya paling dekat. Setelah masa *grace period*:
 - minimal sebesar 1 (satu) kali kewajiban bunga yang jatuh temponya paling dekat dan 1 (satu) kali kewajiban angsuran pokok yang jatuh tempo pada periode tersebut.
- Apabila dan yang terdapat di dalam rekening penampungan kurang dari ketentuan, Debitur wajib menambahkan kekurangan dana dimaksud sampai dengan jumlah yang diisyaratkan selambat-lambatnya 7 (hari) kerja.
- Atas dana yang mengendap di dalam rekening penampungan, diberikan jasa giro yang besarnya sesuai dengan ketentuan Bank.
- Kelebihan dana setelah dikurangi minimal dana yang harus mengendap dalam rekening escrow, atas permintaan tertulis dari Debitur dapat dipindahbukukan ke dalam rekening Operasional.
13. *Negative Covenants*: Sebelum semua pokok pinjaman serta bunga dan biaya-biaya lainnya yang terutang dilunasi, maka debitur berjanji dan mengikat diri untuk tidak melakukan hal-hal yang tercantum dibawah ini tanpa persetujuan terlebih dahulu dari kreditur :
- a. Menggunakan fasilitas kredit yang diterima selain dari tujuan dan keperluan yang telah disepakati sebelumnya sesuai perjanjian kredit.
 - b. Membubarkan badan hukum debitur atau berjanji atau mengijinkan setiap penggabungan atau restrukturisasi kembali, yang mana keseluruhannya merubah bentuk atau kepemilikan saham debitur.
 - c. Mengubah susunan pemegang saham atau komposisi pemilikan dan/atau pengurus dari debitur.

**PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

21. UTANG BANK (Lanjutan)

- d. Mengikatkan diri sebagai penanggung/penjamin terhadap pihak lain dan/atau menjaminkan harta kekayaan debitur untuk kepentingan pihak lain, kecuali yang telah ada pada saat perjanjian kredit ditandatangani.
- e. Mengajukan permohonan kepailitan dan/atau penundaan pembayaran kepada pengadilan niaga.
- f. Mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan/atau kewajiban debitur berdasarkan perjanjian kredit kepada pihak lain.
- g. Menjual atau menyewakan aset kecuali untuk transaksi-transaksi yang umum dalam perusahaan.
- h. Memperoleh tambahan pinjaman dari pihak lain, kecuali dalam rangka transaksi dagang yang lazim dan pinjaman subordinasi dari pemegang saham.
- i. Memberikan pinjaman kepada perusahaan afiliasi, subsidiary, maupun pihak ketiga lainnya yang ada dan yang akan timbul di kemudian hari, kecuali dalam rangka kegiatan operasional perusahaan sehari-hari.
- j. Membuat pembayaran sebelum jatuh tempo atas setiap utang, kecuali untuk transaksi-transaksi yang umum dalam perusahaan.
- k. Lalai atas setiap perjanjian utang dengan pihak ketiga.
- l. Membayar atau membagikan dividen.
- m. Melakukan investasi lain dan/atau menjalankan usaha yang tidak mempunyai hubungan dengan usaha yang sedang dijalankan.
- n. Menarik kembali modal yang telah disetor.

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 Grup memenuhi *negative covenants* yang telah ditentukan tersebut.

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 Perusahaan telah membayar masing masing sebesar Rp26.296.621.777, Rp84.863.973.055, Rp55.664.380.555 dan Rp11.196.083.388 atas fasilitas kredit tersebut

Perjanjian Utang Bank PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Berdasarkan surat perjanjian kredit No. 5/Tgr.Ut/CSMU/SP2K/II/2019 tanggal 11 Februari 2019 sebagaimana yang telah diubah dengan surat No.6/Tgr.Ut/CSMU/SP2K/II/2019 pada tanggal 18 Februari 2019 antara Perusahaan dengan PT Bank Tabungan Negara Indonesia Tbk. Perusahaan memperoleh fasilitas kredit sebesar Rp300.000.000.000 dengan tujuan pembangunan apartemen, SOHO dan Office The Smith sebanyak total 650 unit beserta sarana yang berlokasi di jalan jalur sutera kav 7A, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Alam Sutera-Kota Tangerang. Perusahaan memperoleh fasilitas kredit dengan ketentuan dan persyaratan sebagai berikut:

1. Jangka waktu fasilitas: selama 5 (lima) tahun sejak tanggal penandatanganan perjanjian kredit dan sudah termasuk grace period selama 1 (satu) tahun.
2. *Grace period* fasilitas: selama 1 (satu) tahun dihitung sejak tanggal penandatanganan perjanjian kredit.
3. *Availability period* fasilitas: selama 1 (satu) tahun dihitung sejak tanggal penandatanganan perjanjian kredit.
4. Tingkat suku bunga: sebesar 11,00% p.a adjustable rate.

**PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

21. UTANG BANK (Lanjutan)

5. Jangka pembayaran bunga: kewajiban bunga dibayarkan pada setiap awal bulan untuk kewajiban bunga 1 (satu) bulan periode sebelumnya.
6. Provisi: sebesar 0.25% dari plafond fasilitas kredit.
7. Biaya Administrasi: sebesar 0.25% dari plafond fasilitas kredit.
8. Denda: 2% p.a di atas suku bunga kredit yang berlaku, dihitung atas jumlah tunggakan, dari tanggal penagihan sampai dengan tanggal pembayaran atas tunggakan dimaksud.
9. Biaya Cadangan Pemasangan Hak Tanggungan:
 - a. 0.50% dari plafond kredit atau jumlah tertentu untuk pemasangan Hak Tanggungan
 - b. Apabila biaya pemasangan melebihi dana cadangan tertentu, maka debitur mengikatkan diri untuk menanggung kekurangan biaya tersebut.
10. Biaya Lain: Biaya yang kemungkinan muncul terkait dengan perikatan kredit seperti biaya notaris, biaya penilaian agunan, biaya pengikatan agunan, biaya asuransi, dan biaya lainnya menjadi beban calon debitur.
11. Jaminan Kredit:

Lahan pembangunan Apartemen, SOHO dan Office The Smith dengan No.Sertifikat SHGB 6733,SU 3266/KUNCIRAN/2018 dengan Luas 4.000, yang seluruhnya a.n PT Trinita Dinamik Tbk Atas aset ini akan dipasang Hak Tanggungan sebesar Rp300.000.000.000

 - a. *Standing Instruction* atas penyaluran pencairan kredit Konstruksi BTN serta hasil penjualan rumah dan kavling pada proyek apartemen, SOHO dan Office The Smith, baik secara tunai, KPA BTN, atau bentuk penjualan yang lain ke giro operasional PT TD di Bank BTN Kantor Cabang Tangerang.
 - b. *Cessie/fiducia* atas piutang PT TD yang berkaitan dengan semua proyek Apartemen, SOHO dan Office The Smith.
 - c. *Standing Instruction* atas seluruh hasil pendapatan dan transaksi Apartemen, SOHO dan Office The Smith ke giro PT Trinita Dinamik Tbk di Bank BTN Kantor Cabang Tangerang.
 - d. Perjanjian Subordinasi (notaril) antara PT Trinita Dinamik dengan pihak hubungan istimewa yang berhutang, yang menyepakati bahwa hutang tersebut akan dibayar oleh debitur setelah kredit kepada BTN dilunasi.
 - e. Kuasa substitusi kepada BTN, apabila menurut penilaian Bank tidak lancar maka Bank BTN akan mengambil alih penjualan unit-unit yang di biayai untuk menyelesaikan kewajiban kredit sampai dengan lunas.
12. *Negative Covenants*: Sebelum semua pokok pinjaman serta bunga dan biaya-biaya lainnya yang terutang dilunasi, maka debitur berjanji dan mengikat diri untuk tidak melakukan hal-hal yang tercantum dibawah ini tanpa persetujuan terlebih dahulu dari kreditur:
 - a. Menggunakan fasilitas kredit yang diterima selain dari tujuan dan keperluan yang telah disepakati sebelumnya sesuai perjanjian kredit mengikatkan diri sebagai penjamin hutang.
 - b. Mengubah anggaran dasar perusahaan.
 - c. Melakukan merger atau akuisisi.
 - d. Membayar deviden Perusahaan.
 - e. Membubarkan perusahaan dan meminta dinyatakan pailit.
 - f. Menyewakan perusahaan kepada pihak ketiga.
 - g. Memindahtangankan perusahaan dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga.
 - h. Menggunakan rekening bank lain untuk transaksi terkait proyek yang dibiayai.

PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

21. UTANG BANK (Lanjutan)

- i. Melakukan penjualan unit melalui bank lain.
- j. Menggunakan fasilitas kredit yang akan diberikan untuk membayar /melunasi kewajiban kredit di Bank lain.
- k. Pengurus dan PT Trinita Dinamik tidak akan memberikan personal *guarantee* dan *Corporate Guarantee* dalam perjanjian kredit dengan bank lain.

Pada tanggal 21 Agustus 2019 berdasarkan Surat No.1205/CIB/EXT/2019 Bank Panin menyetujui untuk mencabut *negative covenant* atas pembayaran dividen Perusahaan.

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 Grup memenuhi *negative covenants* yang telah ditentukan tersebut.

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 Perusahaan telah membayar masing-masing sebesar Rp17.231.250.000 dan Rp10.105.833.333 atas fasilitas kredit tersebut.

22. 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 55, 61, 60 dan 66 orang karyawan masing-masing pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017.

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

	30 September 2020	31 Desember 2019	31 Desember 2018	31 Desember 2017
Biaya jasa				
Biaya jasa kini	523.898.058	871.662.259	248.767.344	297.637.237
Biaya bunga	113.685.153	65.701.933	48.258.720	23.411.514
Komponen dari biaya imbalan pasti yang diakui dalam laba rugi	637.583.211	937.364.192	297.026.064	321.048.751
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti - neto				
Kerugian (keuntungan) aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi keuangan	111.847.977	251.477.920	(141.490.964)	39.039.470
Kerugian (keuntungan) aktuarial yang timbul dari penyesuaian atas pengalaman	(1.388.225.635)	991.729.203	(34.205.560)	(14.985.163)
Komponen beban imbalan pasti yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	(1.276.377.658)	1.243.207.123	(175.696.524)	24.054.308
Total	(638.794.447)	2.180.571.315	121.329.540	345.103.059

PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

22. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA (Lanjutan)

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan pasti pada tahun berjalan adalah sebagai berikut:

	30 September 2020	31 Desember 2019	31 Desember 2018	31 Desember 2017
Liabilitas imbalan pasti awal	2.972.160.862	791.589.547	670.260.006	325.157.147
Biaya jasa kini	523.898.058	871.662.259	248.767.344	297.637.237
Biaya bunga	113.685.153	65.701.933	48.258.720	23.411.514
Realisasi pembayaran manfaat	(35.181.819)	-	-	-
Pengukuran kembali keuntungan (kerugian):				
Keuntungan (kerugian) aktuarial yang timbul dari asumsi keuangan	111.847.977	251.477.920	(141.490.963)	39.039.470
Keuntungan (kerugian) aktuarial yang timbul dari penyesuaian atas pengalaman	(1.388.225.635)	991.729.203	(34.205.560)	(14.985.363)
Total	2.298.184.596	2.972.160.862	791.589.547	670.260.006

Perhitungan imbalan pascakerja dihitung oleh aktuaris independen Kantor Konsultan Aktuaria Arya Bagiastra untuk tanggal 30 September 2020, 31 Desember 2019 dan 2018 dan PT Gemma Mulia Inditama untuk tanggal 31 Desember 2017. Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuarial adalah sebagai berikut:

	30 September 2020	31 Desember 2019	31 Desember 2018	31 Desember 2017
Tingkat Diskonto per tahun	7,65%	7,80%	8,30%	7,20%
Tingkat Kenaikan Gaji per tahun	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Tingkat Pensiun Normal	55 tahun	55 tahun	55 tahun	55 tahun
Tabel Mortalitas	TMI III	TMI III	TMI III	TMI III

Asumsi aktuarial yang signifikan untuk penentuan liabilitas imbalan pasti adalah tingkat diskonto, kenaikan gaji yang diharapkan dan mortalitas.

23. MODAL SAHAM

Rincian pemegang saham dan persentase kepemilikannya pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	30 September 2020		
	Lembar Saham	Persentase Kepemilikan	Modal Disetor
PT Perintis Trinita Properti Tbk	272.802.209	18,05%	27.280.220.900
PT Panca Agung Gemilang	106.981.582	7,08%	10.698.158.200
Kevin Jong	53.493.542	3,54%	5.349.354.200
PT Valtos Globalindo	51.248.648	3,39%	5.124.864.800
Vincent Yo	26.744.019	1,77%	2.674.401.900
Heriyanto	1.000.000.000	66,17%	100.000.000.000
Total	1.511.270.000	100,00%	151.127.000.000

**PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. MODAL SAHAM (Lanjutan)

Pemegang Saham	31 Desember 2019		
	Lembar Saham	Persentase Kepemilikan	Modal Disetor
PT Perintis Trinita Properti Tbk	158.603.092	54,20%	15.860.309.200
PT Panca Agung Gemilang	62.197.291	21,26%	6.219.729.100
Kevin Jong	31.098.647	10,63%	3.109.864.700
PT Valtos Globalindo	25.161.868	8,60%	2.516.186.800
Vincent Yo	15.549.322	5,31%	1.554.932.200
Total	292.610.220	100,00%	29.261.022.000
Saham diperoleh kembali (Catatan 24)	4.689.780		468.978.000
Total	297.300.000		29.730.000.000

Pemegang Saham	31 Desember 2018 dan 2017		
	Lembar Saham	Persentase Kepemilikan	Modal Disetor
PT Perintis Trinita Properti Tbk	13.770	56,04%	13.770.000.000
PT Panca Agung Gemilang	5.400	21,98%	5.400.000.000
Kevin Jong	2.700	10,99%	2.700.000.000
PT Valtos Globalindo	1.350	5,49%	1.350.000.000
Vincent Yo	1.350	5,49%	1.350.000.000
Total	24.570	100,00%	24.570.000.000
Saham diperoleh kembali (Catatan 24)	2.430		2.430.000.000
Total	27.000		27.000.000.000

Pada tahun 2020, Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 37 tanggal 28 September 2020 di hadapan Notaris Rini Yulianti, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Timur dan telah mendapat pengesahaan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Nomor AHU-0174937.AH. 01.11.tahun 2020 tanggal 16 Oktober 2020, para pemegang saham menyetujui hal-hal sebagai berikut:

- Meningkatkan modal dasar Perusahaan dari Rp77.000.000.000 menjadi Rp605.588.000.000;
- Meningkatkan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan dari Rp30.000.000.000 menjadi Rp151.397.000.000;

**PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. MODAL SAHAM *(Lanjutan)*

- c. Penambahan modal ditempatkan dan Rp121.397.000.000 berasal dari;
- 1) Kapitalisasi Laba (Interim) sesuai Laporan Keuangan Perusahaan pada tanggal 30 Juni 2020 sebesar Rp10.000.000.000
 - a) PT Perintis Trinita Properti Tbk sebesar Rp5.337.209.300.
 - b) PT Panca Agung Gemilang sebesar Rp2.093.023.300.
 - c) PT Valtos Globalindo sebesar Rp1.000.000.000.
 - d) Tuan Kevin Jong sebesar Rp1.046.511.600.
 - e) Tuan Vincent Yo sebesar Rp523.255.800.
 - 2) Tambahan setoran modal tunai sebesar Rp897.000.000
 - a) PT Perintis Trinita Properti Tbk sebesar Rp.478.747.700.
 - b) PT Panca Agung Gemilang sebesar Rp187.744.200.
 - c) PT Valtos Globalindo sebesar Rp89.700.000.
 - d) Tuan Kevin Jong sebesar Rp93.872.100.
 - e) Tuan Vincent Yo sebesar Rp46.936.000.
 - 3) Konversi Utang Perusahaan kepada pemegang saham sebesar Rp10.500.000.000
 - a) PT Perintis Trinita Properti Tbk sebesar Rp. 5.603.954.700.
 - b) PT Panca Agung Gemilang sebesar Rp2.197.661.600.
 - c) PT Valtos Globalindo sebesar Rp1.050.000.000.
 - d) Tuan Kevin Jong sebesar Rp1.099.105.800.
 - e) Tuan Vincent Yo sebesar Rp549.277.900.
 - 4) Konversi Utang Perusahaan kepada Tuan Heriyanto sebesar Rp100.000.000.000

Tujuan peningkatan modal tersebut adalah untuk memperkuat struktur permodalan dari pemegang saham pendiri sebelum penawaran umum perdana.

Berdasarkan Akta No. 7 tanggal 1 November 2019 dari Notaris Desra Natasha WN., S.H., M.H., M.Kn, komposisi susunan pemegang saham telah mengalami perubahan. Perubahan tersebut telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusannya No. AHUAH.01.03-0354288 tanggal 1 November 2019. Para Pemegang saham memberikan persetujuan kepada Perusahaan untuk menjual/memindahkan hak-hak atas 27.000.000 lembar saham miliknya dalam Perusahaan masing-masing kepada:

- 1) PT Perintis Trinita Properti Tbk sebesar 7.116.279 lembar
- 2) PT Panca Agung Gemilang sebesar 2.790.698 lembar
- 3) PT Valtos Globalindo sebesar 15.000.000 lembar
- 4) Tuan Kevin Jong sebesar 1.395.349 lembar
- 5) Tuan Vincent Yo sebesar 697.674 lembar

**PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. MODAL SAHAM *(Lanjutan)*

Selanjutnya, berdasarkan Keputusan Para Pemegang Saham sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa sebagaimana telah diaktakan dengan Akta No.16 tanggal 19 Maret 2021 dari Notaris yang sama, disepakati bahwa dari harga jual atas 27.000.000 lembar saham berdasarkan Akta No. 7 tanggal 1 November 2019 tersebut yang dilakukan dengan harga Rp5.103.000.000 telah disesuaikan menjadi sebesar Rp5.373.000.000. Atas kekurangan pembayaran kepada Perusahaan sebesar Rp270.000.000 telah dibayarkan dan disetor tunai pada tanggal 25 Februari 2021 (Catatan 38).

Dari 27.000.000 lembar saham yang dikeluarkan oleh Perusahaan, sebanyak 24.300.000 lembar merupakan dari saham yang diperoleh kembali (Catatan 24), dimana dari jumlah tersebut yang telah dibayarkan oleh para pemegang saham pada tanggal 30 Oktober 2019 sebesar Rp4.333.666.667 sisanya pada tanggal 29 September 2020 sebesar Rp769.333.333. Selanjutnya, sebanyak 2.700.000 lembar berasal dari penerbitan saham pada tanggal 22 Februari 2019 dibayarkan pada tanggal 25 Februari 2021 sebesar Rp270.000.000.

Berdasarkan Akta No. 308 tanggal 30 Oktober 2019 dari Notaris Desra Natasha WN., S.H., M.kn, para pemegang saham sepakat untuk mengubah nilai nominal masing-masing saham dari yang semula bernilai nominal sebesar Rp1.000.000 menjadi Rp100 per lembar saham. Perubahan tersebut telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0354155 tanggal 1 November 2019.

Berdasarkan Akta No. 23 tanggal 22 Februari 2019 dari Notaris Satri Yani., S.H., M.Kn, para pemegang saham sepakat untuk menambahkan modal disetor sebesar Rp3.000.000.000, terbagi atas 3.000 lembar saham, sehingga modal disetor Perusahaan menjadi Rp30.000.000.000 terbagi atas 30.000 lembar saham. Perubahan tersebut telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusannya No. AHU-AH.01.03-0109520 tanggal 22 Februari 2019. Setoran modal tersebut di atas dilakukan oleh:

- 1) PT Perintis Trinita Properti Tbk sebesar Rp1.530.000.000
- 2) PT Panca Agung Gemilang sebesar Rp600.000.000
- 3) PT Valtos Globalindo sebesar Rp150.000.000
- 4) PT Trinita Dinamik (Perusahaan) sebesar Rp270.000.000
- 5) Tuan Kevin Jong sebesar Rp300.000.000
- 6) Tuan Vincent Yo sebesar Rp150.000.000

Tujuan peningkatan modal tersebut adalah untuk pemenuhan persyaratan pinjaman dari PT Bank Tabungan Negara Tbk.

Dari total peningkatan modal sebesar Rp3.000.000.000 tersebut, telah disetor oleh para pemegang saham sebesar Rp2.730.000.000. Sisa setoran modal sebesar Rp270.000.000 merupakan yang diambil bagian sendiri oleh Perusahaan, dimana atas saham tersebut telah dilakukan penjualan pada tanggal 1 November 2019 berdasarkan Akta No. 7 dan pembayaran baru dilakukan oleh para pemegang saham pada tanggal 25 Februari 2021 (Catatan 38).

**PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

24. SAHAM YANG DIPEROLEH KEMBALI

	Jumlah Saham	Persentase Terhadap Saham yang Dikeluarkan	Biaya Perolehan Saham
Saham diperoleh kembali pada 31 Desember 2018	2.430	9%	5.103.000.000
Penambahan jumlah saham sehubungan dengan perubahan nilai nominal saham	24.297.570		
Dikurangi: pelepasan saham diperoleh kembali tahun 2019	(19.610.220)	(9%)	(4.333.666.667)
Saham diperoleh kembali pada 31 Desember 2019	4.689.780	-	769.333.333
Dikurangi: pelepasan saham diperoleh kembali tahun 2020	(4.689.780)		(769.333.333)
Saham diperoleh kembali pada 30 September 2020	-	-	-

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham yang Diambil Diluar Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (Sirkuler) Perusahaan No. 6 tanggal 13 Juli 2016 dari Dian Oktarina, S.H., Mkn., notaris di Tangerang, Perusahaan membeli kembali saham sejumlah 2.430 saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp5.103.000.000 milik PT Jaya Sukses Propertindo.

Berdasarkan Akta No. 308 tanggal 30 Oktober 2019 dari Notaris Desra Natasha WN., S.H., M.kn, para pemegang saham sepakat untuk mengubah nilai nominal masing-masing saham dari yang semula bernilai nominal sebesar Rp1.000.000 menjadi Rp100 per lembar saham. Perubahan tersebut telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0354155 tanggal 1 November 2019.

Pada tanggal 1 November 2019 berdasarkan Akta No. 7 dari Desra Natasha WN, SH., M.H., M.Kn., Notaris di Tangerang, Perusahaan melepas saham yang diperoleh kembali kepada Pemegang Saham Perusahaan. Dari 24.300.000 lembar saham yang diperoleh kembali, telah dibayarkan oleh para pemegang saham pada tanggal 30 Oktober 2019 sebesar Rp4.333.666.667 sisanya pada tanggal 29 September 2020 sebesar Rp769.333.333 (Catatan 23).

PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

25. LABA PER SAHAM

	2020 (Sembilan Bulan)	2019 (Sembilan Bulan)	2019 (Satu Tahun)	2018 (Satu Tahun)	2017 (Satu Tahun)
Laba neto diatribusikan kepada pemilik entitas induk	26.076.399.044	9.604.597.360	33.107.942.827	34.360.316.589	12.356.792.690
Jumlah rata-rata tertimbang saham beredar	1.206.152.522	1.071.200.000	1.089.552.037	982.800.000	982.800.000
Laba Neto Per Saham Dasar/Dilusi yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	21,62	8,97	30,39	34,96	12,57

26. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

Kepentingan nonpengendali atas aset neto entitas anak:

	30 September 2020	31 Desember 2019	31 Desember 2018	31 Desember 2017
PT Trinita Dinamik Santoz	1.280.186.540	2.595.664.944	3.233.005.747	2.141.241.527
PT Sukses Bangun Sinergi	29.817.193	36.778.143	-	-
Total	1.310.003.733	2.632.443.087	3.233.005.747	2.141.241.527

Ringkasan informasi keuangan pada masing-masing entitas anak Perusahaan yang memiliki kepentingan nonpengendali yang material ditetapkan dibawah ini. Ringkasan informasi keuangan dibawah ini merupakan jumlah sebelum eliminasi intra Perusahaan.

	30 September 2020	31 Desember 2019	31 Desember 2018	31 Desember 2017
Total aset	131.210.130.932	126.355.231.591	133.392.288.946	155.321.805.091
Total liabilitas	123.052.022.087	117.583.412.728	114.381.015.000	134.851.000.000
Total laba neto periode/tahun berjalan	(703.452.976)	760.344.916	2.540.468.855	470.805.091

27. PENJUALAN

Akun ini terdiri dari:

	2020 (Sembilan Bulan)	2019 (Sembilan Bulan)	2019 (Satu Tahun)	2018 (Satu Tahun)	2017 (Satu Tahun)
Apartemen Springwood	155.729.488.938	121.198.551.495	224.377.210.702	189.108.460.889	157.286.994.272
Pengelolaan Gedung	6.896.978.397	672.454.813	2.662.674.560	-	-
Total	162.626.467.336	121.871.006.307	227.039.885.262	189.108.460.889	157.286.994.272

28. BEBAN POKOK PENJUALAN

	2020 (Sembilan Bulan)	2019 (Sembilan Bulan)	2019 (Satu Tahun)	2018 (Satu Tahun)	2017 (Satu Tahun)
Apartemen Springwood	101.174.161.315	92.463.467.089	157.583.844.746	130.786.393.357	122.486.339.037

PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

29. BEBAN USAHA

Akun ini terdiri dari:

	2020 (Sembilan Bulan)	2019 (Sembilan Bulan)	2019 (Satu Tahun)	2018 (Satu Tahun)	2017 (Satu Tahun)
Penjualan dan Pemasaran	3.913.612.474	1.603.431.145	1.761.859.301	9.492.472.013	9.005.616.046
Beban Umum dan Administrasi					
Gaji dan tunjangan	11.259.013.605	11.799.219.139	16.057.672.609	9.049.942.441	2.405.956.033
Pengelolaan gedung	3.473.505.963	-	-	-	-
Perbaikan dan pemeliharaan	3.117.639.967	195.214.924	1.698.433.918	288.338.743	711.957.339
Asuransi	1.593.104.121	33.810.783	151.581.967	712.569.999	161.230.578
Jasa profesional	719.028.375	402.564.855	986.030.438	789.522.747	1.052.912.740
Sewa	1.255.697.792	570.039.997	698.946.670	824.403.826	491.099.249
Utilitas	1.598.763.424	570.268.126	1.765.769.248	652.319.705	375.964.669
Penyusutan aset tetap (Catatan 12)	769.683.097	780.822.163	1.011.841.620	1.018.586.430	939.621.991
Biaya imbalan pascakerja (Catatan 23)	637.583.211	266.243.963	937.364.192	297.026.064	321.048.551
Keperluan kantor	608.854.447	399.659.250	599.182.496	517.486.778	514.719.527
Perjalanan dinas dan transportasi	220.989.935	578.467.272	819.087.078	401.805.582	229.873.487
Pajak	938.035.531	1.426.348.065	1.697.263.009	188.545.652	715.166.285
Lain-lain	1.174.067.958	458.177.296	5.303.582.330	3.135.234.635	1.876.848.954
Sub total	27.365.967.426	17.480.835.833	31.726.755.574	17.875.782.602	9.796.399.403
Total	31.279.579.900	19.084.266.978	33.488.614.875	27.368.254.615	18.802.015.449

30. BEBAN PAJAK FINAL

	2020 (Sembilan Bulan)	2019 (Sembilan Bulan)	2019 (Satu Tahun)	2018 (Satu Tahun)	2017 (Satu Tahun)
Beban pajak final pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	4.706.369.560	3.050.137.432	5.623.756.958	4.727.711.522	3.932.174.857

Perincian utang pajak final sehubungan dengan Penjualan Unit Apartemen Sebagai Berikut:

	2020 (Sembilan Bulan)	2019 (Sembilan Bulan)	2019 (Satu Tahun)	2018 (Satu Tahun)	2017 (Satu Tahun)
Saldo awal tahun	20.211.541.178	21.643.060.777	21.643.060.777	22.194.225.275	21.659.216.901
Pajak penghasilan final atas pendapatan usaha selama tahun berjalan	(4.706.369.560)	(3.050.137.432)	(5.623.756.958)	4.727.711.522	(3.932.174.857)
Pajak final yang telah dipotong pihak ketiga atau disetor Perusahaan tahun berjalan	2.976.295.332	3.144.178.019	4.192.237.359	4.176.547.024	4.467.183.231
Pajak Dibayar Dimuka Akhir Tahun (Catatan 17)	18.481.466.950	21.737.101.365	20.211.541.178	21.643.060.777	22.194.225.275

PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

31. PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	2020	2019	2019	2018	2017
	(Sembilan Bulan)	(Sembilan Bulan)	(Satu Tahun)	(Satu Tahun)	(Satu Tahun)
Penghasilan bunga giro dan deposito	1.791.987.496	2.432.432.780	2.667.711.455	9.649.468.796	2.964.803.156
Penghasilan batal unit	-	-	-	1.960.382.709	2.968.113.655
Penghasilan insentif	145.458.823	192.353.735	306.867.484	162.098.969	43.784.659
Beban penghapusan uang jaminan tanah	(1.853.505.000)	-	-	-	-
Beban provisi dan administrasi bank	(103.297.090)	(283.492.317)	(299.074.455)	(2.409.978.449)	(5.658.079.840)
Lain-lain - neto	61.112.280	-	-	(91.027.710)	114.030.059
Total	41.756.510	2.341.294.198	2.675.504.484	9.270.944.315	432.651.689

32. SALDO, TRANSAKSI DAN SIFAT HUBUNGAN DENGAN BERELASI

Dalam kegiatan usaha normal, Perusahaan melakukan transaksi dengan pihak berelasi, transaksi-transaksi tersebut adalah sebagai berikut:

Saldo dengan Pihak Berelasi

a. Piutang Lain-lain (Catatan 7)

	30 September 2020	31 Desember 2019	31 Desember 2018	31 Desember 2017
Pihak Berelasi				
PT Panca Agung Gemilang	313.953.492	-	-	-
PT Valtos Globalindo	150.000.000	-	-	-
Kevin Jong	104.651.160	-	-	-
Vincent Yo	52.325.580	-	-	-
PT Perintis Trinita Properti Tbk	3.485.476.389	5.710.000.000	17.170.000.000	22.900.000.000
Total	4.106.406.621	5.710.000.000	17.170.000.000	22.900.000.000
Persentase terhadap total aset	0,43%	0,62%	2,09%	2,66%

Piutang pihak berelasi merupakan pinjaman yang diberikan tanpa dikenakan bunga maupun jangka waktu pembayaran. Saldo piutang pihak berelasi tersebut telah dilunasi seluruhnya pada bulan Februari 2021.

PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

32. SALDO, TRANSAKSI DAN SIFAT HUBUNGAN DENGAN BERELASI (Lanjutan)

b. Utang Lain-lain (Catatan 16)

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Pihak Berelasi				
Heriyanto Tantra	-	100.000.000.000	98.000.000.000	98.000.000.000
PT Trinita Pilar Gemilang	-	119.297.902	110.700.000	-
PT Perintis Trinita Properti Tbk	11.049.999	3.544.422.083	-	-
PT Panca Agung Gemilang	-	28.379.271	-	-
PT Valtos Globalindo	-	500.000.000	-	-
Kevin jong	-	523.255.817	-	-
Total	<u>11.049.999</u>	<u>104.715.355.073</u>	<u>98.110.700.000</u>	<u>98.000.000.000</u>
Persentase terhadap total liabilitas	<u>0,001%</u>	<u>11,922%</u>	<u>11,936%</u>	<u>10,930%</u>

Utang lain-lain dari pihak berelasi merupakan pinjaman untuk keperluan operasional tanpa dikenakan bunga maupun jangka waktu pembayaran. Saldo utang pihak berelasi tersebut telah dilunasi seluruhnya pada bulan Desember 2020.

Sifat Hubungan

<u>Pihak Berelasi</u>	<u>Sifat Hubungan</u>	<u>Sifat Transaksi</u>
PT Panca Agung Gemilang	Pemegang Saham	Piutang lain-lain, utang lain-lain
PT Valtos Globalindo	Pemegang Saham	Piutang lain-lain, utang lain-lain
Kevin Jong	Pemegang Saham	Piutang lain-lain, utang lain-lain
Vincent Yo	Pemegang Saham	Piutang lain-lain
PT Perintis Trinita Properti Tbk	Pemegang Saham	Piutang lain-lain, utang lain-lain
PT Trinita Pilar Gemilang	Entitas Sepengendali	Utang lain-lain

Personil manajemen kunci Perusahaan terdiri dari Komisaris dan Direktur.

Imbalan kerja jangka pendek yang diberikan kepada personil manajemen kunci untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2020, 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 masing-masing sebesar Rp320.000.000, Rp560.000.000, Rp480.000.000 dan nihil.

PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

33. INSTRUMEN KEUANGAN

	Pinjaman yang Diberikan dan Piutang			
	30 September 2020	31 Desember 2019	31 Desember 2018	31 Desember 2017
Aset Keuangan Lancar				
Kas di bank dan setara kas	58.405.853.709	47.355.780.394	62.955.150.383	166.293.194.504
Piutang usaha dari pihak ketiga	25.016.704.193	10.394.177.708	7.950.980.922	18.797.568.402
Piutang lain-lain				
Pihak berelasi	4.106.406.621	5.710.000.000	17.170.000.000	22.900.000.000
Pihak ketiga	211.579.168	121.910.614	117.365.795	43.000.000
Aset Keuangan Tidak Lancar				
Rekening bank yang dibatasi penggunaannya	12.119.350.074	20.780.726.165	10.411.728.395	3.691.717.464
Aset lain-lain	119.320.000	1.972.825.000	848.320.000	610.000.000
Total Aset Keuangan	99.979.213.764	86.335.419.881	99.453.545.495	212.335.480.370

	Liabilitas pada Biaya Perolehan Diamortisasi			
	30 September 2020	31 Desember 2019	31 Desember 2018	31 Desember 2017
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek				
Utang usaha kepada pihak ketiga	13.889.338.037	700.129.625	16.334.093.012	817.243.943
Utang lain-lain				
Pihak berelasi	11.049.999	104.715.355.073	98.110.700.000	98.000.000.000
Pihak ketiga	1.637.160.341	1.025.143.365	3.262.937.297	401.760.000
Beban akrual	-	24.723.157.467	24.659.255.397	31.984.769.401
Utang jangka panjang - yang jatuh tempo dalam satu tahun				
Utang bank	98.100.000.000	112.400.000.000	62.400.000.000	31.200.000.000
Utang pembiayaan konsumen	20.957.240	16.479.623	72.760.929	122.568.271
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang				
Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun				
Utang bank	314.900.000.000	229.200.000.000	161.600.000.000	213.944.242.668
Utang pembiayaan konsumen	56.602.017	72.488.891	-	72.760.962
Total	428.615.107.634	472.852.754.044	366.439.746.635	376.543.345.245

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 Grup tidak mempunyai instrumen aset keuangan yang dikategorikan sebagai aset keuangan tersedia untuk dijual, dimiliki hingga jatuh tempo dan nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL) dan juga tidak memiliki liabilitas keuangan yang diklasifikasikan sebagai FVTPL.

**PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

34. IKATAN

a. Perjanjian Pemborongan Pekerjaan dengan PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk

Berdasarkan Addendum 1 Perjanjian (Kontrak) antara PT Trinita Dinamik Tbk dengan PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk terkait Pekerjaan Paket Struktur, Arsitek dan ME Proyek Springwood Residence No. ADD-1-004/TRD/SPR/PP/VIII/15 tanggal 2 September 2015. Jenis kontrak didasarkan atas sifat Lumpsum Fixed Price. Berdasarkan sifat kontrak ini maka volume dan harga satuan adalah tetap mengacu pada gambar tender dan spesifikasi teknis.

Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan harus diselesaikan seluruhnya maksimal 23 bulan kalender. Pekerjaan ini dimulai dalam waktu 7 hari kalender sejak tanggal terakhir dari terpenuhinya kondisi-kondisi sebagai berikut:

1. Serah terima lahan dari PT Trinita Dinamik Tbk kepada PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk.
2. Surat Perintah Kerja telah ditandatangani oleh para pihak.
3. Keseluruhan uang muka diterima oleh PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk yang akan dibayarkan dalam jangka waktu maksimal 1 bulan setelah serah terima lahan dan kelengkapan data tagihan diterima oleh PT Trinita Dinamik Tbk.
4. Terbitnya izin-izin bangunan yang diperlukan (antara lain IP, AMDAL, IMB) yang merupakan tanggung jawab PT Trinita Dinamik Tbk.

PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk sebelum menandatangani perjanjian ini, berkewajiban menyerahkan jaminan pelaksanaan sebesar 5% dari nilai kontrak (termasuk PPN 10%) sebagai jaminan bagi pelaksanaan pekerjaan, dengan masa berlaku jaminan selama jangka waktu pelaksanaan. Sebagaimana yang dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima Sementara Hasil Pekerjaan (BAST-1/PHO-1) hasil pekerjaan. Jaminan pelaksanaan berupa Bank Garansi yang diterbitkan oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Bank Pemerintah yang mempunyai ijin menerbitkan produk Bank Garansi dari instansi yang berwenang dan berdomisili di wilayah lokasi kantor dan disetujui oleh PT Trinita Dinamik Tbk.

Pembayaran uang muka sebesar 10% dari nilai kontrak (termasuk PPN) diluar item Pekerjaan Provisional Sum akan diproses dan dibayarkan kepada PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk setelah PT Trinita Dinamik Tbk menerima Jaminan Uang Muka dengan nilai yang sama dengan uang muka yang berupa Bank Garansi yang diterbitkan oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Bank Pemerintah yang mempunyai ijin menerbitkan produk Bank Garansi dari instansi yang berwenang dan berdomisili di wilayah lokasi kantor dan disetujui oleh PT Trinita Dinamik Tbk. Total dana retensi sebesar 5% dari nilai kontrak. Periode proses pembayaran adalah sebagai berikut:

1. Sertifikat pembayaran dikeluarkan oleh Quantity Surveyor/PT Trinita Dinamik Tbk dalam waktu maksimal 7 hari kalender sejak pengajuan progress oleh PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk.
2. PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk akan menerima pembayaran dalam waktu maksimal 14 hari kalender sejak diterimanya tagihan lengkap dan benar oleh PT Trinita Dinamik Tbk.
3. *Cut off progress* bulanan akan dilaksanakan pada tanggal 25 bulan berjalan.

**PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

34. IKATAN (Lanjutan)

Perhitungan prestasi pekerjaan oleh PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk antara lain:

- a. Terpasang diakui 100% dari harga satuan kontrak dengan syarat apabila pekerjaan tersebut tidak ada repair yang mempengaruhi keamanan bangunan dan bisa melanjutkan pekerjaan lainnya dengan ketentuan Pekerjaan telah diperiksa dan disetujui PT Trinita Dinamik Tbk.
- b. Material On Site (MOS) yang disupply oleh PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk diakui 60% terhadap harga material kontrak untuk item besi beton, ACP, Precast, GRC dan material ME (trafo, genset, lift, STP, WTP, instalasi kolam renang) dan harus terpasang dalam jangka waktu 30 hari kalender. Untuk panel listrik MOS diakui sebesar 50%.
- c. Ketentuan keberlakuan progress Material On Site (MOS) dan pengadaan barang lewat LC adalah:
 - Progress MOS dan LC dapat berlaku jika kondisi cashflow keuangan PT PP (Persero) Tbk dalam kondisi minus sehingga mengalami kesulitan dalam pembayaran order material (tervalidasi secara tertulis dan disepakati para pihak); dan
 - Item material dan besaran persentase progress MOS dan LC harus melalui kesepakatan para pihak.

Keterlambatan pelaksanaan perjanjian yang sudah ditentukan maka PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk akan dikenakan denda sebesar 0,1% perhari dari nilai fisik yang terlambat, maksimum 5%. Sebaliknya, keterlambatan pembayaran oleh PT Trinita Dinamik Tbk akan dikenakan denda 0,1% perhari maksimum 5% dari nilai fisik yang terlambat dari nilai tagihan yang terlambat dibayarkan terhitung sejak 7 hari kalender tanggal jatuh tempo. Apabila denda keterlambatan pembayaran telah mencapai maksimal 5% dari Nilai Tagihan maka akan diadakan rapat setingkat direksi untuk menentukan kebijakan selanjutnya.

Hasil Pekerjaan telah dilaksanakan dengan baik oleh PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk, maka PT Trinita Dinamik Tbk akan menerima Pekerjaan tersebut yang dinyatakan dalam Berita Acara Serah Terima Akhir (BAST-1/FHO-I) yang terdiri dari:

1. Prestasi Pekerjaan telah mencapai 100%, termasuk pelaksanaan testing dan commissioning terhadap fungsi-fungsi bangunan (bilamana ada).
2. Manual Book Operations (bilamana ada).
3. Jadwal Technical-Training/Pelatihan Teknis (bilamana ada).
4. Buku-buku teknis/gambar/brosur panduan (bilamana ada).
5. Surat-surat Garansi Pabrik (bilamana ada).
6. Dokumentasi lain yang terkait dengan pekerjaan tersebut (bilamana ada).
7. As Built Drawing.
8. Dokumentasi Photo yang menjelaskan Sistem dan Fungsi Instalasi (algoritme narasi system dan fungsi instalasi) bilamana diperlukan.

**PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

34. IKATAN *(Lanjutan)*

b. Perjanjian Pendorongan Pekerjaan dengan PT Indonesia Pondasi Raya Tbk

Berdasarkan Surat Penunjukan Rekanan Pekerjaan Pondasi Bored Pile dan Diaphragm Walls No. 001/SPR/TD-IPR/SMT/XI/2017 tanggal 17 November 2017. Berdasarkan Surat Penunjukan Rekanan maka Para Pihak sepakat dengan syarat-syarat sebagai berikut:

1. Sifat Kontrak

Jenis kontrak didasarkan atas sifat Lump Sum Fixed Price terhadap gambar tender tanggal 22 September 2017, spesifikasi, dokumen tender, dokumen-dokumen dan surat-surat yang diterbitkan selama proses tender sampai diterbitkannya SPR. Nilai kontrak tidak berubah selama tidak ada perubahan gambar, spesifikasi maupun lingkup pekerjaan yang ditegaskan dengan instruksi lapangan yang ditandatangani Pemberi Kerja.

2. Jangka Waktu dan Pelaksanaan Pekerjaan

Dimulai sejak tanggal 9 November 2017 sampai dengan 7 April 2018 atau 150 hari, sudah termasuk perancangan, mobilisasi, waktu pembuatan di pabrik, proses import, pengiriman sampai di proyek, semua test dan perizinan yang diperlukan, hari libur resmi/nasional dan faktor cuaca.

3. Masa Pemeliharaan Pekerjaan

Masa pemeliharaan 365 hari sejak tanggal berita Acara Serah Terima Pertama dan Cek List ulang terhadap pekerjaan kontraktor. Apabila selama masa pemeliharaan terjadi kerusakan material atau pekerjaan dan peralatan dan kontraktor tidak melakukan perbaikan yang diminta pemberi kerja setelah pemberitahuan ke 2 (dua) kali secara tertulis, maka perbaikan tersebut akan dikerjakan oleh pihak ketiga dan biaya akan dipotong dari uang retensi.

4. Tahapan Pembayaran

- a. Pembayaran DP 30% di counter bank garansi yang disepakati dari seluruh nilai pekerjaan dilakukan setelah Surat Penunjukan Rekanan ditandatangani oleh pemberi kerja dan kontraktor.
- b. Pembayaran berikutnya berdasarkan progress pelaksanaan berdasarkan material terpasang (klarifikasi ke QS) sampai dengan Berita Acara Serah Terima Pertama (BAST-1).
- c. Retensi 5% setelah masa pemeliharaan pekerjaan selesai dan Berita Acara Serah Terima Pekerjaan Kedua (BAST-2) ditandatangani Para Pihak.

**PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

34. IKATAN (Lanjutan)

5. Jaminan Pelaksanaan/Bank Garansi

Besarnya jaminan pelaksanaan adalah sebesar 5% dari nilai kontrak berupa jaminan dari bank garansi yang diterbitkan Bank Pemerintah/Bank Swasta/Asuransi yang disetujui oleh pemberi kerja yang bersifat irrevocably (tidak dapat dibatalkan) sepihak oleh kontraktor, dan harus diserahkan oleh kontraktor kepada pemberi kerja pada saat kontraktor menerima uang muka. Jaminan pelaksanaan harus diserahkan oleh kontraktor kepada pemberi kerja dalam waktu 14 hari sejak penandatanganan surat penunjukan rekanan.

c. Perjanjian Kerjasama dengan PT Total Bangun Persada Tbk

Berdasarkan Surat Perintah Kerja antara PT Trinita Dinamik Tbk dengan PT Total Bangun Persada Tbk terkait pekerjaan paket struktur, arsitektur dan plumping pada proyek pembangunan The Smith Alam Sutera, Tangerang No. 001/SPK/TD-TBP/SMT/V/2018 tanggal 21 Mei 2018.

Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan harus diselesaikan seluruhnya maksimal 27 bulan kalender. Pekerjaan ini dimulai dalam waktu 7 hari kalender sejak tanggal terakhir dari terpenuhinya kondisi-kondisi sebagai berikut:

1. Surat Perintah Kerja telah diterbitkan
2. Serah terima lahan dari pemberi kerja kepada penerima kerja telah dilakukan
3. Ijin IMB telah terbit
4. Gambar for construction telah diterima oleh Pemberi Kerja

Pembayaran uang muka sebesar 10% dari nilai kontrak, ditambah 10% dari nilai total harga material besi dengan volume 1000 Ton (sudah termasuk waste 3%). Pembayaran berikutnya akan dilakukan dengan sistem opname progress setiap bulan (*monthly progress payment*). Lama proses pemeriksaan sertifikat pembayaran maksimum 7 (tujuh) hari kalender sejak diterimanya surat pengajuan progres pekerjaan.

Proses pembayaran progres bulanan akan dilaksanakan selambat-lambatnya dalam waktu 30 hari kalender terhitung sejak pemberi kerja menerima tagihan dan dilengkapi dengan sertifikat pembayaran, invoice, faktur pajak dan dokumen pendukung lainnya.

Jaminan uang muka dan jaminan pelaksanaan (bank garansi) adalah sebagai berikut:

1. Penerima kerja setelah ditandatanganinya SPK ini, wajib menyerahkan jaminan uang muka dicounter bank garansi yang bersifat irrevocably (tidak dapat dibatalkan) dan unconditionally (tanpa syarat), diterbitkan oleh bank yang berdomisili di Jakarta dan disetujui pemberi kerja senilai Rp27.447.060.000 berlaku mulai dari penerima kerja menerima uang muka dari pemberi kerja sampai dengan diterbitkannya BAST 1.
2. Besarnya jaminan pelaksanaan adalah sebesar 5% dari nilai kontrak dicounter bank garansi bersifat irrevocably (tidak dapat dibatalkan) dan unconditionally (tanpa syarat), diterbitkan oleh bank yang berdomisili di Jakarta dan disetujui pemberi kerja senilai Rp13.259.000.000 sampai dengan BAST 1.

**PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

34. IKATAN *(Lanjutan)*

d. Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas Kredit

Perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) dengan Bank Pan Indonesia dan Bank Central Asia.

Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas Pemilikan Apartemen (KPA) tersebut dilakukan untuk penjualan unit apartemen, dimana Perusahaan akan bertanggung jawab sepenuhnya dan mengikat diri sebagai penjamin atas pembayaran seluruh jumlah uang yang terutang dari pembeli kepada Bank baik merupakan utang pokok, bunga dan biaya-biaya lainnya yang timbul berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat oleh dan antara Pembeli/Debitur dengan Bank (buy back guarantee) apabila Pembeli/Debitur belum menandatangani Akta Jual Beli (AJB), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dan pembeli telah melalaikan liabilitasnya membayar angsuran sebanyak/selama 3 (tiga) bulan angsuran berturut-turut kepada Bank. Penjaminan tersebut diberikan selama AJB terhadap sertifikat hak atas per unit dan APHT belum ditandatangani, serta belum diserahkan dan diterima oleh Bank.

Atas pemberian fasilitas KPA oleh Bank maka Perusahaan diwajibkan untuk menjaminkan deposito berjangka dalam mata uang Rupiah dan membuka rekening escrow dengan saldo minimal dan ditetapkan sebelumnya (Catatan 11).

e. Perjanjian Jasa Pengelolaan Properti

Berdasarkan Perjanjian Jasa Pengelolaan Properti No. 0702.15/MGT.100/215.940 tanggal 1 Oktober 2015 antara PT Trinita Dinamik Tbk dengan PT Jones Lang Lasalle untuk mengelola property milik PT Trinita Dinamik Tbk untuk Gedung residential strata title berlantai 35 seluas +/-66.000 m² yang terletak di Jl. Moh Thamrin, Tangerang yang dikenal dengan nama Springwood Residence "Properti". Perjanjian ini berlaku efektif selama masa waktu lima (5) bulan periode Sitting Up dan tiga (3) tahun periode Pengelolaan ("Jangka Waktu Awal") mulai dari kurang lebih quarter ke tiga 2017 ("Tanggal Permulaan") atau lebih awal/lambat tergantung pada kesiapan Gedung dan akan berakhir 41 bulan setelah Tanggal Permulaan ("Tanggal Akhir") kecuali jika diakhiri lebih awal dengan mengikuti ketentuan pada Perjanjian ini atau diperpanjang.

35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL

a. Manajemen Risiko Modal

Grup mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan kelangsungan hidup, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas.

Struktur modal Grup terdiri dari utang bank yang mencakup pinjaman yang dijelaskan dalam Catatan 23, kas dan setara kas (Catatan 5) dan ekuitas yang terdiri dari ekuitas yang diatribusikan kepada pemegang saham induk dan kepentingan nonpengendali (Catatan 26).

**PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL (Lanjutan)

Dewan Direksi Grup secara berkala melakukan review struktur permodalan Grup. Sebagai bagian dari review ini, Dewan Direksi mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko yang berhubungan.

Gearing ratio pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

	30 September 2020	31 Desember 2019	31 Desember 2018	31 Desember 2017
Pinjaman	413.077.559.257	341.688.968.514	224.072.760.929	245.339.571.901
Setara kas	58.518.159.943	47.504.844.396	63.093.571.114	166.407.633.573
Pinjaman - Neto	354.559.399.314	294.184.124.118	160.979.189.815	78.931.938.328
Ekuitas	176.752.303.840	38.555.633.160	227.793.449	(35.399.983.883)
Rasio Pinjaman - Neto Terhadap Modal	<u>49,85%</u>	<u>13,11%</u>	<u>0,14%</u>	<u>-44,85%</u>

b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan

Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan Grup adalah untuk memastikan bahwa sumber daya keuangan yang memadai tersedia untuk operasi dan pengembangan bisnis, serta untuk mengelola risiko kredit, risiko likuiditas dan risiko tingkat suku bunga. Grup beroperasi dengan pedoman yang telah ditentukan oleh Dewan Direksi.

i. Manajemen Risiko Kredit

Risiko kredit mengacu pada risiko rekanan gagal dalam memenuhi kewajiban kontraktualnya yang mengakibatkan kerugian bagi Grup.

Risiko kredit Grup terutama melekat pada rekening bank, deposito berjangka, piutang usaha dan lain-lain. Grup menempatkan saldo bank dan deposito berjangka pada institusi keuangan yang layak serta terpercaya. Grup meminimalisasi risiko kredit atas piutang usaha yang timbul dari pembeli properti dengan mengenakan denda atas keterlambatan pembayaran, pembatalan penjualan dengan denda pembatalan dan apabila penjualan belum dilunasi tidak dilakukan serah terima unit yang dijual sehingga dapat dilakukan penjualan kembali properti dengan dikenakan klaim atas kerugian yang timbul dari penjualan kembali tersebut.

Grup memiliki kebijakan untuk memperoleh pertumbuhan pendapatan yang berkelanjutan dengan meminimalkan kerugian yang terjadi karena eksposur risiko kredit. Karena itu, Grup memiliki kebijakan untuk memastikan transaksi dilakukan dengan pelanggan yang memiliki sejarah dan reputasi kredit yang baik. Manajemen melakukan pengawasan secara terus menerus untuk mengurangi eksposur risiko kredit.

Nilai tercatat aset keuangan pada laporan keuangan setelah dikurangi dengan penyisihan untuk kerugian mencerminkan eksposur Grup terhadap risiko kredit.

PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL (Lanjutan)

ii. Manajemen Risiko Likuiditas

Tanggung jawab utama manajemen risiko likuiditas terletak pada Dewan Direksi, yang telah membentuk kerangka manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk persyaratan manajemen likuiditas dan pendanaan jangka pendek, menengah dan jangka panjang Grup. Grup mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan simpanan dan fasilitas bank dengan terus menerus memonitor perkiraan dan arus kas aktual dan mencocokkan profil jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

Tabel Risiko Likuiditas dan Suku Bunga

Tabel berikut merinci sisa jatuh tempo kontrak untuk liabilitas keuangan non-derivatif dengan periode pembayaran yang disepakati Grup. Tabel telah disusun berdasarkan arus kas yang tidak didiskontokan dari liabilitas keuangan berdasarkan tanggal terawal di mana Grup dapat diminta untuk membayar. Tabel mencakup arus kas bunga dan pokok. Sepanjang arus bunga tingkat mengambang jumlah tidak didiskontokan berasal dari kurva suku bunga pada akhir periode pelaporan. Jatuh tempo kontrak didasarkan pada tanggal terawal di mana Grup mungkin akan diminta untuk membayar.

30 September 2020				
	Kurang dari 1 tahun	1 - 2 tahun	Lebih dari 2 tahun	Total
Utang usaha kepada				
Pihak ketiga	13.889.338.037	-	-	13.889.338.037
Utang lain-lain				
Pihak beresfasi	11.049.999	-	-	11.049.999
Pihak ketiga	1.637.160.341	-	-	1.637.160.341
Beban akrual	-	-	-	-
Utang pembiayaan konsumen	20.957.240	-	-	20.957.240
Utang bank	98.100.000.000	-	314.900.000.000	413.000.000.000
Total	113.658.505.617	-	314.900.000.000	428.558.505.617

31 Desember 2019				
	Kurang dari 1 tahun	1 - 2 tahun	Lebih dari 2 tahun	Total
Utang usaha kepada				
Pihak ketiga	700.129.625	-	-	700.129.625
Utang lain-lain				
Pihak beresfasi	4.715.355.073	-	100.000.000.000	104.715.355.073
Pihak ketiga	1.025.143.365	-	-	1.025.143.365
Beban akrual	24.723.157.467	-	-	24.723.157.467
Utang pembiayaan konsumen	16.479.623	72.488.891	-	88.968.514
Utang bank	112.400.000.000	229.200.000.000	-	341.600.000.000
Total	143.580.265.153	229.272.488.891	100.000.000.000	472.852.754.044

PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL (Lanjutan)

	31 Desember 2018			
	Kurang dari 1 tahun	1 - 2 tahun	Lebih dari 2 tahun	Total
Utang usaha kepada				
Pihak ketiga	16.334.093.012	-	-	16.334.093.012
Utang lain-lain				
Pihak berefasi	110.700.000	98.000.000.000	-	98.110.700.000
Pihak ketiga	3.262.937.297	-	-	3.262.937.297
Beban akrual	24.659.255.397	-	-	24.659.255.397
Utang pembiayaan konsumen	72.760.929	-	-	72.760.929
Utang bank	62.400.000.000	161.600.000.000	-	224.000.000.000
Total	106.839.746.635	259.600.000.000	-	366.439.746.635

	31 Desember 2017			
	Kurang dari 1 tahun	1 - 2 tahun	Lebih dari 2 tahun	Total
Utang usaha kepada				
Pihak ketiga	817.243.943	-	-	817.243.943
Utang lain-lain				
Pihak berefasi	-	98.000.000.000	-	98.000.000.000
Pihak ketiga	401.760.000	-	-	401.760.000
Beban akrual	31.984.769.401	-	-	31.984.769.401
Utang pembiayaan konsumen	122.568.271	72.760.962	-	195.329.233
Utang bank	31.200.000.000	213.944.242.668	-	245.144.242.668
Total	64.526.341.615	312.017.003.630	-	376.543.345.245

iii. Manajemen Tingkat Suku Bunga

Eksposur risiko tingkat bunga berhubungan dengan jumlah aset atau liabilitas dimana pergerakan pada tingkat suku bunga dapat mempengaruhi laba setelah pajak. Risiko pada pendapatan bunga bersifat terbatas karena Grup hanya bermaksud untuk menjaga saldo kas yang cukup untuk memenuhi kebutuhan operasional. Grup memiliki kebijakan dalam memperoleh pembiayaan yang akan memberikan kombinasi yang sesuai tingkat suku bunga mengambang dan tingkat bunga tetap. Persetujuan dari Dewan Direksi dan Komisaris harus diperoleh sebelum Grup menggunakan instrumen keuangan tersebut untuk mengelola eksposur risiko suku bunga.

Grup memiliki eksposur tingkat suku bunga atas liabilitas keuangan sebagaimana yang dijabarkan dalam manajemen risiko likuiditas dalam catatan ini.

PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

36. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS

Aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Peningkatan modal saham melalui dividen saham	10.000.000.000	-	-	-
Peningkatan modal saham melalui Konversi utang pihak berelasi	100.000.000.000	-	-	-
Peningkatan modal saham melalui Konversi utang pemegang saham	10.500.000.000	-	-	-
Kenaikan utang lain-lain pihak berelasi dari penurunan modal di entitas anak	-	2.000.000.000	-	-

37. KETIDAKPASTIAN KONDISI EKONOMI

Presiden Republik Indonesia menerbitkan Keppres No. 12 Tahun 2020 tentang “Penetapan Bencana Non-alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) Sebagai Bencana Nasional”. Indonesia pertama kali mengkonfirmasi kasus Covid-19 pada 2 Maret 2020. Pandemi ini menyebabkan diberlakukannya PSBB (Pembatasan Sosial Berskala Besar) sejak 10 April 2020 pada sejumlah wilayah di tanah air.

Sampai saat ini penyebaran Covid-19 berdampak terhadap penjualan dan juga penagihan lebih lambat, namun tidak berdampak pada kelangsungan usaha Grup sepanjang usaha dijalankan dengan lebih hati-hati dan didukung oleh semua pihak termasuk Pemerintah.

38. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN

a. Pelunasan piutang pihak berelasi

Pada tanggal 13 November 2020, Piutang pihak berelasi PT Panca Agung Gemilang telah dilunasi penuh sebesar Rp313.953.492, pada tanggal 11 Desember 2020, Piutang pihak berelasi PT Valtos Globalindo telah dilunasi penuh sebesar Rp150.000.000, pada tanggal 25 November 2020, Piutang pihak berelasi Bapak Kevin Jong telah dilunasi penuh sebesar Rp104.651.160, pada tanggal 11 Desember 2020, Piutang pihak berelasi Bapak Vincent Yo telah dilunasi penuh sebesar Rp52.325.580, dan pada tanggal 26 Oktober 2020, 26 November 2020, 1 Desember 2020, 2 Desember 2020, 3 Desember 2020 dan Desember 2020, Piutang pihak berelasi PT Perintis Trinita Properti Tbk telah dilunasi penuh sebesar Rp3.485.476.389.

**PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

38. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN *(Lanjutan)*

- b. Persetujuan dari bank mengenai perubahan pembatasan (*waiver*).

PT Bank Pan Indonesia Tbk

Perusahaan telah mendapat persetujuan dari PT Bank Pan Indonesia Tbk No.2076/CIB/EXT/2020 pada tanggal 21 Desember 2020 untuk antara lain:

- Melaksanakan penawaran umum
- Mengubah susunan pemegang saham atau komposisi kepemilikan dan/atau pengurus
- Mengubah susunan pengurus setelah IPO dilaksanakan

Persetujuan ini hanya dipergunakan dalam rangka Perusahaan melakukan penawaran umum.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Perusahaan telah mendapat persetujuan dari PT Bank Pan Indonesia Tbk No.97/Tgr.I/BCSU/SP2K-ADD/XII/2020 pada tanggal 23 Desember 2020 untuk antara lain:

- Perubahan Perusahaan dari Perusahaan tertutup menjadi Perusahaan terbuka, dengan syarat sebagai berikut:
 - a. Alokasi penggunaan dan hasil IPO antara lain sebagai berikut:
 - Pembayaran kontraktor mekanik dan listrik apartemen The Smith senilai Rp33.000.000.000 (Objek Pembiayaan Bank).
 - Uang muka pembelian tanah 20 Ha di Batam sebesar Rp72.000.000.000 yang direncanakan untuk di bangun proyek perumahan *landed*.
 - b. Perusahaan menyerahkan komitmen bahwa hasil usaha atas lahan yang diperoleh dari hasil dana IPO untuk proyek di lokasi Batam dan hasil penjualan proyek tersebut menjadi sumber pengembalian kredit Perusahaan pada Bank BTN.
 - c. Perusahaan diwajibkan melakukan pembayaran pokok kredit minimal Rp10.000.000.000 paling lambat 31 Desember 2020.
 - d. Untuk konsumen yang telah melakukan cicilan pembayaran (cash bertahap) wajib ditawarkan fasilitas KPA BTN dan penggunaan VA BTN.
 - e. Terhadap unit yang akan dijual menggunakan fasilitas KPA maka seluruhnya wajib menggunakan KPA BTN.
 - f. Seluruh penerimaan baik dari angsuran tunai bertahap dan dari penjualan sisa unit harus dipergunakan untuk pembayaran pokok kredit.
 - g. Menyerahkan agunan tambahan berupa bidang tanah atas nama PT Trinita Dinamik Santoz, Entitas Anak seluas ± 8.600 m² yang berlokasi di Alam Sutera , Kota Tangerang. Agunan tambahan diikat sempurna (SHT) sampai dengan outstanding kredit Perusahaan menjadi 50%.
 - Mengubah anggaran dasar dan pengurus Perusahaan
 - Mengubah perubahan struktur modal Perusahaan dan perubahan pengurus.
- c. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perusahaan No. 44 tanggal 23 Desember 2020, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Timur, para pemegang saham Menyetujui penjualan seluruh saham-saham dalam Perusahaan yang dimiliki oleh:
 - a. Tuan Heriyanto sebanyak 1.000.000.000 saham kepada PT Agung Perkasa Investindo.
 - b. Tuan Kevin Jong sebanyak 53.790.244 saham kepada PT Kharisma Investasi Berjaya.

**PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

38. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN *(Lanjutan)*

- d. Berdasarkan Akta Notaris No.45 tanggal 23 Desember 2020 oleh Rini Yulianti, S.H., yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No.45 AHU-0085912.AH.01.02.TAHUN 2020 tanggal 23 Desember 2020, perubahan berikut ini termasuk dalam pernyataan Keputusan Pemegang Saham, yaitu:

- Menyetujui mengangkat anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan untuk masa jabatan 5 tahun terhitung sejak tanggal keputusan sampai dengan ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan untuk tahun buku 2024 yang akan diselenggarakan pada tahun 2025, dengan susunan sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama : Bapak Samuel Stepanus
Direktur : Bapak Septian Starlin
Direktur : Bapak Chandra

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Bapak Heriyanto
Komisaris : Bapak Johannes L Andayaprana
Komisaris : Bapak Kevin Jong
Komisaris Independen : Bapak Hari Ganie
Komisaris Independen : Bapak Paulus Totok Lusida

- Menyetujui rencana Perusahaan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana atas saham-saham dalam Perusahaan kepada masyarakat dan mencatatkan saham-saham tersebut pada Bursa Efek Indonesia (BEI) serta menyetujui untuk mendaftarkan saham-saham Perusahaan dalam penitipan kolektif yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal Indonesia;
- Menyetujui dalam rangka Penawaran Umum Perdana:
 - (i) Perubahan status Perusahaan dari Perusahaan tertutup menjadi Perusahaan terbuka dan menyetujui perubahan nama Perusahaan menjadi PT Trinita Dinamik Tbk.
 - (ii) Perubahan nilai nominal saham dari sebesar Rp100 menjadi sebesar Rp25.
 - (iii) pengeluaran saham dalam simpanan (portepel) Perusahaan sebanyak-banyaknya 1.513.970.000 saham baru yang mewakili sebanyak-banyaknya sebesar 20% dari modal ditempatkan dan disetor penuh Perusahaan setelah Penawaran Umum Perdana, yang disertai dengan waran yang diberikan secara cuma-cuma sebanyak-banyaknya 1.513.970.000 Waran Seri I melalui Penawaran Umum Perdana kepada masyarakat.
 - (iv) Pencatatan seluruh saham-saham Perusahaan yang merupakan saham yang telah dikeluarkan dan disetor penuh, Waran Seri I dan saham-saham hasil Pelaksanaan Waran Seri I setelah dilaksanakannya Penawaran Umum Perdana atas saham-saham yang ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat melalui Pasar Modal, serta saham-saham yang dimiliki oleh para pemegang saham Perusahaan pada Bursa Efek Indonesia.

**PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

38. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN *(Lanjutan)*

- (v) Perubahan seluruh ketentuan anggaran dasar Perusahaan dalam rangka perubahan status Perusahaan menjadi Perusahaan Terbuka.
- (vi) Perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham dalam Perusahaan sesuai dengan hasil pelaksanaan Penawaran Umum Perdana dan Pencatatan saham-saham Perusahaan dalam BEI dalam rangka Penawaran Umum Perdana.
- Memberikan kuasa kepada Direksi Perusahaan dengan hak substitusi untuk menyesuaikan ketentuan anggaran dasar Perusahaan setelah dilakukannya Penawaran Umum Perdana dan pelaksanaan penerbitan saham baru hasil konversi Waran Seri I.
- Menyetujui dan memberikan kuasa kepada Direksi Perusahaan untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Perusahaan, termasuk tetapi tidak terbatas pada:
 - (i) menentukan tujuan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta menentukan tujuan penggunaan dana hasil Pelaksanaan Waran Seri I;
 - (ii) membuat, menandatangani, mencetak dan/atau menerbitkan Prospektus Ringkas, Perbaikan dan/atau Tambahan atas Prospektus Ringkas, Prospektus Awal, Prospektus, dan/atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan atau dalam kerangka IPO dan pencatatan saham-saham Perusahaan di BEI;
 - (iii) mengumumkan dalam surat kabar, Prospektus Ringkas, Perbaikan dan/atau Tambahan atas Prospektus Ringkas dan/atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan dan/atau dalam rangka Penawaran Umum Perdana dan pencatatan saham-saham Perusahaan di BEI;
 - (iv) membuat dan menandatangani perjanjian-perjanjian sehubungan dengan dan/atau dalam rangka Penawaran Umum Perdana, termasuk namun tidak terbatas pada, Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham; Pernyataan Penerbitan Waran Seri I, dan perjanjian pengelolaan administrasi Waran Seri I;
 - (v) membuat dan menandatangani Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas dengan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI);
 - (vi) menegosiasikan, menentukan dan/atau menyetujui syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam setiap akta, perjanjian dan/atau dokumen lainnya yang akan dibuat, diadakan, ditandatangani dan/atau diumumkan oleh Perusahaan dalam rangka IPO serta pencatatan saham-saham Perusahaan di BEI;
 - (vii) membuat, menandatangani dan menyampaikan Surat Pernyataan Pendaftaran, permohonan pencatatan efek dan/atau dokumen-dokumen terkait lainnya kepada Otoritas Jasa Keuangan dan BEI;
 - (viii) memberikan segala informasi dan/atau data yang diperlukan terkait dengan Penawaran Umum Perdana dan pencatatan saham-saham Perusahaan di BEI;
 - (ix) membuat, meminta untuk dibuatkan dan/atau menandatangani pernyataan, surat, akta, perjanjian dan/atau dokumen-dokumen lainnya;
 - (x) meminta persetujuan dari pihak-pihak terkait dan instansi yang berwenang, termasuk namun tidak terbatas mengajukan segala sesuatu surat, permohonan, pemberitahuan dan dokumen-dokumen lainnya kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia; dan
 - (xi) melakukan segala tindakan yang disyaratkan oleh hukum dan ketentuan perundang-undangan.

**PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

38. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN *(Lanjutan)*

- e. Berdasarkan Surat Keputusan Direksi 001-Dir/TD/XII/2020 tanggal 23 Desember 2020, Kepala Audit Internal Perusahaan dijabat oleh Dhoni Nurhananto.
- f. Berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 003-Dir/TD/XII/2020 tanggal 23 Desember 2020, Perusahaan telah menunjuk Filly Valentia untuk menjadi Sekretaris Perusahaan.
- g. Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 001-Dekom/TD/XII/2020 tanggal 23 Desember 2020, Perusahaan telah membentuk Komite Audit, dengan susunan sebagai berikut:

Ketua : Paulus Totok Lusida
Anggota : Yohanes Eddy Christanto
Anggota : Erline

- h. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perusahaan No. 31 tanggal 26 Februari 2021, menyatakan bahwa keputusan para pemegang saham sebagaimana dalam Akta No. 23 tanggal 22 Februari 2019 telah mengambil keputusan antara lain menyetujui penambahan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan sebesar Rp3.000.000.000, dimana sebagiannya yaitu sebanyak 270 saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp270.000.000 diambil bagian sendiri oleh Perusahaan. Keputusan penambahan modal sebesar Rp270.000.000 tersebut tidak mengakibatkan adanya penyetoran atas saham dari para pemegang saham Perusahaan, oleh karenanya untuk memastikan bahwa Perusahaan telah menerima setoran modal, para pemegang saham Perusahaan pada tanggal 25 Februari 2021 telah melakukan penyetoran setoran modal sebesar Rp270.000.000 ke dalam rekening Perusahaan. Walaupun para pemegang saham Perusahaan telah melakukan setoran modal, Perusahaan tidak lagi mengeluarkan saham baru kepada para pemegang saham dikarenakan sesuai Akta No. 7 tanggal 1 November 2019, Perusahaan telah menjual kembali secara proporsional seluruh saham yang dikuasainya kepada masing-masing pemegang saham sebanyak 27.000.000 saham.
- i. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perusahaan No. 16 tanggal 19 Maret 2021, yang dibuat dihadapan Rini Yulianti, SH, Notaris di Jakarta Timur, para pemegang saham menyetujui untuk meratifikasi beberapa keputusan yang sebelumnya telah diambil oleh para pemegang saham sebagai berikut:
 - 1) Meratifikasi transaksi pembelian 27.000.000 saham oleh para pemegang saham dan untuk kekurangan harga pembayaran terhadap jual-beli saham tersebut sejumlah Rp270.000.000, berdasarkan Akta No. 7 tanggal 1 November 2019, telah dibayar dan disetorkan secara tunai pada tanggal 25 Februari 2021 oleh para pemegang saham pada saat tersebut. Oleh karenanya, keputusan pengambilan bagian sendiri yang dilakukan oleh Perusahaan sebesar Rp270.000.000 tersebut telah mengakibatkan adanya pengumpulan modal dari pihak lain karena untuk penerbitan saham tersebut pada akhirnya sudah dibayarkan oleh para pemegang saham pada tanggal 25 Februari 2021 dengan rincian sebagai berikut:
 - PT Perintis Trinita Properti, Tbk sebesar Rp151.318.700
 - PT Panca Agung Gemilang sebesar Rp59.340.700

**PT TRINITI DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

38. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN *(Lanjutan)*

- PT Valtos Globalindo sebesar Rp14.835.200
 - Kevin Jong sebesar Rp29.670.200
 - Vincent Yo sebesar Rp14.835.200
- 2) Meratifikasi transaksi jual-beli saham sebanyak 53.790.224 saham dari Kevin Jong kepada PT Kharisma Investasi Berjaya berdasarkan Akta No.44 tanggal 23 Desember 2020 yang diantaranya termasuk 1.395.349 saham yang dibeli oleh Kevin Jong dari Perusahaan pada tanggal 1 November 2019 dan yang baru dibayarkan oleh Kevin Jong untuk 1.098.647 saham, sehingga harga pembelian terhadap sisa saham sebesar 296.702 saham dibayarkan oleh Kevin Jong secara penuh kepada Perusahaan pada tanggal 25 Februari 2021.
- 3) Bahwa sehubungan dengan adanya sejumlah saham yang dikuasai sendiri oleh Perusahaan selama periode yang dimulai sejak 2 Agustus 2016 hingga 1 November 2019, dimana Perusahaan pernah turut menandatangani keputusan para pemegang saham berdasarkan Akta No. 3 tanggal 15 Desember 2016, Akta No. 23 tanggal 22 Februari 2019, Akta No. 308 tanggal 30 Oktober 2019 dan Akta No. 7 tanggal 1 November 2019, para pemegang saham sepakat untuk meratifikasi dan menyatakan sah dan mengikat semua keputusan yang telah diambil tersebut di atas tanpa menghitung saham Perusahaan yang pada saat itu masih terdaftar atas nama, dimiliki dan dikuasai oleh Perusahaan. Selanjutnya, para pemegang saham menyatakan bahwa selama jangka waktu tersebut, tidak pernah dilakukan pembagian dividen oleh Perusahaan kepada para pemegang saham pada saat itu.
- 4) Bahwa berkaitan dengan ratifikasi tersebut, para pemegang saham setuju untuk merubah pasal 4 Anggaran Dasar Perusahaan tentang Modal dengan menambahkan satu ayat pada pasal 4 ayat (3) mengenai modal ditempatkan dan disetor Perusahaan.
- j. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perusahaan No. 41 tanggal 28 April 2021, yang dibuat dihadapan Rini Yulianti, SH, Notaris di Jakarta Timur, para pemegang saham menyetujui untuk meratifikasi kembali beberapa keputusan yang sebelumnya telah diambil oleh para pemegang saham sebagai berikut:
- 1) Selanjutnya, meratifikasi transaksi pembelian 24.300.000 saham oleh para pemegang saham dari Perusahaan yang juga merupakan bagian dari total transaksi pembelian 27.000.000 saham, yaitu untuk kekurangan pembayaran sejumlah Rp769.333.333 yang merupakan bagian dari pembelian 15.000.000 saham oleh PT Valtos Globalindo dari Perusahaan sebagaimana telah disetujui berdasarkan Akta No. 7 tanggal 1 November 2019, telah dibayar dan disetorkan secara tunai pada tanggal 29 September 2020 oleh PT Valtos Globalindo kepada Perusahaan pada tanggal 30 Oktober 2019, 29 September 2020, dan 25 Februari 2021.

**PT TRINITY DINAMIK TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, Serta

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

38. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN *(Lanjutan)*

Atas dasar tersebut, guna memenuhi ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUPT, seluruh pengeluaran saham Perusahaan yang telah dilakukan setiap kali Perusahaan menambah modal telah disetor penuh oleh para pemegang saham Perusahaan dan oleh karenanya tidak ada lagi kewajiban penysetoran modal para pemegang saham Perusahaan yang masih terutang. Selanjutnya, para pemegang saham sepakat bahwa tidak perlu dilakukan adanya penurunan modal Perusahaan.

- 2) Meratifikasi kembali transaksi jual-beli saham sebanyak 53.790.244 saham dari Kevin Jong kepada PT Kharisma Investasi Berjaya berdasarkan Akta No. 44 tanggal 23 Desember 2020 yang diantaranya termasuk 1.395.349 saham yang dibeli oleh Kevin Jong dari Perusahaan pada 1 November 2019 dan yang baru dibayarkan oleh Kevin Jong untuk 1.098.647 saham, sehingga harga pembelian terhadap sisa saham sebesar 296.702 saham baru dibayarkan oleh Kevin Jong secara penuh kepada Perusahaan pada tanggal 25 Februari 2021.
- 3) Bahwa sehubungan dengan adanya sejumlah saham yang dikuasai sendiri oleh Perusahaan yang seluruhnya sebanyak 27.000.000.000 saham (semula 2.700 saham) selama periode yang dimulai sejak 2 Agustus 2016 sampai dengan 1 November 2019, maka dengan ini Para Pihak sepakat untuk meratifikasi dan menyatakan sah dan mengikat semua keputusan yang telah diambil tersebut di atas tanpa menghitung saham Perusahaan yang pada saat itu masih terdaftar atas nama, dimiliki dan dikuasai oleh Perusahaan. Sehubungan dengan itu pula, Para Pihak menyatakan bahwa selama jangka waktu tersebut, tidak pernah dilakukan pembagian dividen oleh Perusahaan kepada para pemegang saham pada saat itu.
- 4) Bahwa berkaitan dengan ratifikasi tersebut, para pemegang saham setuju untuk merubah pasal 4 Anggaran Dasar Perusahaan tentang Modal dengan menambahkan satu ayat pada pasal 4 ayat (3) mengenai modal ditempatkan dan disetor Perusahaan.

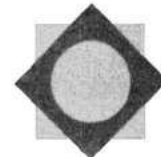
39. PENERBITAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Grup sebelumnya telah menerbitkan laporan keuangan konsolidasian tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 serta untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019, dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017. Sehubungan dengan rencana penawaran umum perdana saham Perusahaan, Grup menerbitkan kembali laporan keuangan konsolidasian tersebut untuk menyesuaikan penyajian dengan peraturan regulator pasar modal yang disertai dengan penyesuaian serta perubahan dan tambahan pengungkapan pada Catatan 2a, 2j, 4, 6, 7, 9, 12, 15, 17c, 20, 21, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31 dan 38.



XX. LAPORAN PENILAI

Halaman ini sengaja dikosongkan



No. : 00119/2.0053-00/PI/03/0095/1/II/2021
Lamp : Ringkasan Laporan Penilaian

Jakarta, 25 Februari 2021

Kepada Yth,

PT. Trinita Dinamik

APL Tower, Lantai 10, T2-T9
Jalan Letjen . S. Parman Kav.28
Grogol, Petamburan, DKI Jakarta

Perihal : Ringkasan Laporan Penilaian

Dengan Hormat,

Manajemen PT. Trinita Dinamik ("TDI" / "Pemberi Tugas") telah menunjuk KJPP Maulana, Andesta & Rekan ("MAR"/"Kami") dengan Surat Penunjukan No. 005/TD-PJ/12/2020, tertanggal 4 Desember 2020, yang selanjutnya disepakati sebagai Surat Perjanjian Kerja. MAR memiliki izin usaha dari Kementerian Keuangan No. 2.09.0053 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 960/KM.1/2009 tanggal 15 Juli 2009 dan terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan Surat Tanda Terdaftar No. STTD.PPB-01/PM.2/2018, sebagai Penilai Independen untuk melaksanakan penilaian properti.

Kami sepenuhnya bertanggung jawab atas isi laporan dan tunduk kepada **Peraturan VIII.C4**

Sebelumnya kami telah menyusun dan menerbitkan laporan penilaian ruang kantor untuk transaksi jual beli menggunakan dana hasil *Initial Public Offering* (IPO) oleh TDI, No. 00861/2.0053-00/PI/03/0095/1/XII/2020 tertanggal 17 September 2020, sehubungan terdapat hal yang belum kami ungkap, diantaranya adalah :

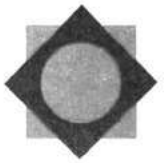
1. Pengungkapan Maksud dan Tujuan Penilaian.
2. Pengungkapan Sumber Data.

LATAR BELAKANG PENILAIAN

TDI merupakan perusahaan yang bergerak dibidang *Real Estate* dan Pengembangan Properti, TDI berencana akan melakukan Penawaran Umum Saham Perdana / *Initial Public Offering* (IPO) untuk menjadi perusahaan terbuka. Dana yang diperoleh dari IPO tersebut akan digunakan untuk membeli ruang kantor yang terletak di APL Tower Lantai 41 No.T7-T8 Jalan Letjen S Parman Kav.28, Kelurahan Grogol, Kecamatan Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta.

IDENTIFIKASI PROPERTI

Properti dalam penilaian adalah ruang kantor dengan luas 475,66 m² yang terletak di APL Tower Lantai 41 No.T7-T8 Jalan Letjen S Parman Kav.28, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, selanjutnya disebut juga **Objek Penilaian / Properti**.



MAKSUD DAN TUJUAN PENILAIAN

Maksud dan tujuan dari penilaian ini adalah untuk memberikan pendapat yang objektif mengenai Opini Nilai Pasar objek penilaian pada tanggal penilaian yang digunakan untuk Kepentingan Transaksi Jual Beli Sehubungan dengan Penggunaan Dana Hasil Initial Public Offering (IPO) sebagai Pemenuhan POJK 42/2020.

PENDEKATAN PENILAIAN DAN METODE YANG DIGUNAKAN

Sesuai Peraturan VIII. C.4 mengenai pendekatan penilaian yang digunakan dan mempertimbangkan pendekatan-pendekatan yang lazim diterapkan dalam penilaian tersebut diatas, setelah melakukan analisa terhadap data-data, informasi yang diterima serta setelah melakukan inspeksi terhadap Objek Penilaian, maka penilai berpendapat bahwa pendekatan penilaian yang paling tepat dilakukan untuk objek penilaian adalah dengan menggunakan **Pendekatan Pasar**.

Alasan Penggunaan Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*), menurut Peraturan No. VIII.C.4;

- Properti pembanding sebagaimana dimaksud merupakan properti yang sebanding dengan objek penilaian dan telah ditransaksikan atau ditawarkan.
- Properti pembanding sebagaimana dimaksud diatas, paling sedikit berjumlah 3 (tiga) properti.
- Properti pembanding yang digunakan wajib terletak di lingkungan sekitar atau kawasan yang sejenis dengan objek penilaian dan berasal dari transaksi atau penawaran yang bersifat layak dan wajar.

IDENTIFIKASI KEPEMILIKAN

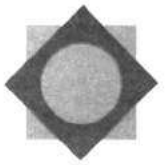
No	Sertifikat	Tanggal Dikeluarkan	Pemegang Hak	Luas (m ²)
1	PPJB No.207	05/03/2012	PT. Dynamic Succes Globalindo	254,50
2	PPJB No.206	05/03/2012	PT. Dynamic Succes Globalindo	221,16
				475,66

ASET OPERASIONAL

Setelah kami melakukan interview kepada pihak manajemen bahwa penilaian bila sudah dibeli oleh PT. Trinita Dinamik akan menjadi aset operasional.

TANGGAL INSPEKSI

Penilai telah melakukan inspeksi lokasi terhadap objek penilaian, tanggal inspeksi dan survei pasar serta analisa dilakukan tanggal **7 Desember 2020** terhadap objek penilaian.

**TANGGAL PENILAIAN**

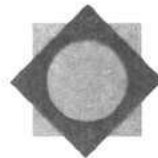
Tanggal efektif penilaian (*cut off date*) adalah tanggal dimana hasil nilai ditetapkan dengan kondisi dan syarat-syarat yang diberlakukan. Pada Laporan Penilaian ini yang ditetapkan sebagai tanggal penilaian adalah **30 September 2020**.

PERNYATAAN INDEPENDENSI PENILAIAN

Dalam mempersiapkan Laporan Penilaian ini kami bertindak secara independen tanpa adanya konflik dan tidak terafiliasi dengan pemberi tugas ataupun pihak-pihak yang terafiliasi. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini.

KUALIFIKASI PENILAI

Sesuai Keputusan Menteri Keuangan No. 55/KM.1/2009 tertanggal 20 Januari 2009 tentang Izin Penilai, dimana **Ir. Edi Andesta, MAPPI (Cert)** ditetapkan dengan kualifikasi sebagai penilai Bidang Jasa Penilaian Properti dan Bisnis (PB).

**KESIMPULAN**

Sepanjang pengetahuan kami, dengan ini dinyatakan bahwa segala pernyataan yang ada dalam laporan adalah sesuai fakta dan benar adanya. Demikian pula dinyatakan bahwa baik penugasan maupun besarnya imbalan jasa yang diterima tidak mempengaruhi nilai yang dilaporkan, dan sebagai kesimpulan kami berpendapat bahwa **Opini Nilai Pasar Objek Penilaian** pertanggal **30 September 2020** adalah :

Rp.22.160.999.400,-**Dua Puluh Dua Miliar Seratus Enam Puluh Juta****Sembilan Ratus Sembilan Puluh Sembilan Ribu Empat Ratus Rupiah**

Demikianlah laporan kami, mohon dapat diterima dengan baik. Atas perhatian, kerjasama dan kepercayaannya, sekali lagi kami ucapkan terima kasih.

Hormat Kami,
KJPP Maulana, Andesta & Rekan


**Ir. Edi Andesta MAPPI (Cert)**

Pimpinan Rekan

MAPPI 94-S-00411

Ijin Penilai PB-1.09.00095

Registrasi RMK-2017.00091

Registrasi OJK – Pasar Modal No. STTD.PPB-01/PM.2/2018

Registrasi OJK-IKNB No. 004/NB.122/STTD-P/2016

Klasifikasi Penilai Bisnis dan Properti



No. : 00122/2.0053-00/BS/03/0095/1/II/2021

Jakarta, 26 Februari 2021

Kepada,

PT. Trinita Dinamik

APL Tower, Lantai 10, T9

Jalan Letjend. S. Parman Kav.28

Grogol, Petamburan, DKI Jakarta

U.p. : Direksi

Hal : Ringkasan Pendapat Kewajaran atas Rencana Penggunaan Dana Hasil IPO, Untuk Membeli Ruang Kantor

Dengan hormat,

Sehubungan dengan penugasan yang diberikan kepada Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Maulana, Andesta & Rekan ("MAR" atau "kami"), oleh manajemen PT Trinita Dinamik ("Perseroan"/"TDL") untuk memberikan pendapat kewajaran sebagai penilai independen, Sesuai dengan surat penunjukan No. 005/TD-PJ/12/2020 tertanggal 4 Desember 2020, maka dengan ini kami sebagai KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan, No. 960/KM.1/2009, Nomor Izin 2.09.053, tanggal 15 Juli 2009 yang terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") dengan Surat Registrasi No. STTD.PBB-01/PM.2/2018 (Penilai Properti dan Penilai Usaha) menyampaikan pendapat atas kewajaran ("Pendapat Kewajaran") rencana penggunaan dana hasil IPO untuk membeli ruang kantor di APL Tower, Jalan Letjend. S. Parman Kav.28, Grogol, DKI Jakarta, seluruh rangkaian rencana tersebut kemudian disebut ("**Rencana Transaksi**").

Sebelumnya, kami telah menyusun dan menerbitkan Laporan pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi dengan laporan No. 00016/2.0053-00/BS/03/0095/1/II/2021, tanggal 15 Januari 2021, namun, sehubungan terdapat beberapa hal yang belum kami ungkap, maka kami menerbitkan Kembali Laporan Pendapat Kewajaran atas rencana transaksi No. 00122/2.0053-00/BS/04/0095/1/II/2021, tanggal 26 Februari 2021 adapun alasan-alasan laporan diterbitkan kembali adalah:

- 1) Pada bagian Latar Belakang laporan sebelumnya penggunaan dana pembelian ruang kantor di APL tower yang menggunakan dana hasil IPO sebesar 15,19% dirubah menjadi sebesar 16%.
- 2) Pada analisis kinerja historis ditambahkan penjelasan penyebab fluktuasi yang terjadi untuk periode 31 Desember 2017 dibandingkan dengan periode 31 Desember 2016.
- 3) Sehubungan dengan analisis laporan keuangan sebelum dan setelah Rencana Transaksi pada laporan sebelumnya penyesuaian kenaikan uang muka proyek sebesar Rp91,59 miliar, disesuaikan menjadi Rp91 miliar.
- 4) Pada analisis inkremental proforma sebelum dan sesudah Rencana Transaksi, ditambahkan analisis rasio- rasio keuangan *Total Debt to Asset Ratio* (DAR).



1. Tanggal Penilaian

Analisis Kewajaran dilaksanakan per tanggal 30 September 2020, parameter dan laporan keuangan yang digunakan dalam analisis menggunakan data per 30 September 2020.

2. Identifikasi Pemberi Tugas

Identifikasi pemberi tugas, dengan data-data dapat diuraikan sebagai berikut:

Nama Perusahaan : PT. Trinitidynamik
Bidang Usaha : Real Estate
Alamat : APL Tower Lantai 10 No. T9 Jalan Letjend. S. Parman Kav 28,
Kelurahan Grogol, Kecamatan Petamburan, Provinsi DKI
Jakarta
Telepon : (021) 29201133
Website : <https://www.trinitidynamik.com>
Email : corsec@trinitidynamik.com.

3. Maksud dan Tujuan Pendapat Kewajaran

Laporan pendapat kewajaran ini adalah untuk memberikan opini atas kewajaran rencana Perseroan menggunakan dana hasil IPO untuk membeli ruang kantor yang berada di APL Tower Lantai 41 No. T7-T8 Kawasan Podomoro City, Jalan Letjend. S. Parman Kav 28, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta, dan untuk pemenuhan ketentuan Peraturan Peraturan No. 42/POJK.04/2020, atas Rencana Transaksi, sebagaimana didefinisikan dalam laporan ini, serta tidak untuk rencana transaksi lainnya.

4. Pernyataan Penilai

Berdasarkan pengetahuan kami atas penugasan penilaian, dengan ini kami menyatakan:

- Penilai bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran (*fairness opinion*) atas Rencana Transaksi;
- Penilai tidak mempunyai benturan kepentingan atas Rencana Transaksi yang akan dilakukan;
- Seluruh pendapat yang dinyatakan dalam laporan ini, baik mengenai analisis, kesimpulan atau pendapat, adalah benar;



- d. Analisis dan kesimpulan hanya dibatasi oleh asumsi dan kondisi pembatas yang dilaporkan;
- e. Hasil analisis, kesimpulan dan pendapat yang dinyatakan pada laporan ini terbatas pada kontinjensi, keterbatasan dan asumsi, yang merupakan pemahaman secara menyeluruh, didasarkan analisis profesional serta pendapat dan kesimpulan kami;
- f. Pada saat ini maupun pada masa yang akan datang, kami tidak memiliki kepentingan terhadap Perseroan dan perusahaan yang kami nilai;
- g. Kami tidak memiliki kepentingan pribadi terhadap Perseroan atau perusahaan yang kami nilai ataupun analisis kewajaran Rencana Transaksi dan pihak yang terlibat dan terkait di dalamnya;
- h. Imbalan jasa tidak berkaitan dengan hasil yang dilaporkan;
- i. Pemberian pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi dilakukan dengan memenuhi Peraturan No. 35/POJK.04/2020, ketentuan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) yang diakui oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI);
- j. Penilai telah memenuhi persyaratan pendidikan profesional yang ditentukan dan/atau diselenggarakan oleh asosiasi Penilai yang diakui Pemerintah;
- k. Kami melakukan penugasan ini secara independen tanpa intervensi dari pihak manapun.

5. Pendekatan dan Prosedur Yang Digunakan

Dalam melakukan kewajaran Rencana Transaksi, MAR telah melakukan analisis sebagai berikut:

a. Analisis Rencana Transaksi

Analisis rencana transaksi berupa identifikasi dan hubungan antara pihak-pihak yang bertransaksi. Perjanjian dan persyaratan yang disepakati dalam rencana transaksi. Penilaian atas risiko dan manfaat dari rencana transaksi yang akan dilakukan.

b. Analisis Kualitatif dan Kuantitatif

Analisis kualitatif berupa riwayat perusahaan & sifat kegiatan usaha. Analisis industri & lingkungan. Analisis operasional & prospek perusahaan. Alasan dilakukan rencana transaksi, keuntungan & kerugian yang bersifat kualitatif atas rencana transaksi yang akan dilakukan.



Analisis kuantitatif berupa penilaian atas potensi pendapatan, aset, liabilitas dan kondisi keuangan perusahaan, realisasi posisi keuangan perusahaan, realisasi laba (rugi) perusahaan, penilaian arus kas perusahaan, rasio keuangan perusahaan, penilaian atas proyeksi keuangan, analisis laporan keuangan sebelum dan sesudah rencana transaksi. Analisis inkremental (*incremental analysis*) untuk mengukur nilai tambah dari rencana transaksi.

c. Analisis Atas Kewajaran Nilai Rencana Transaksi

Analisis kewajaran Rencana Transaksi dengan membandingkan antara harga pembelian atau harga pengambilalihan dengan nilai pasar dari hasil penilaian. Apabila harga pembelian berada pada batas atas dan batas bawah pada kisaran nilai, tidak melebihi 7,5%, sesuai peraturan No. 35/POJK.04/2020, maka Rencana Transaksi tersebut dikategorikan wajar.

Analisis untuk memastikan bahwa rencana nilai transaksi memberikan nilai tambah dari rencana transaksi yang akan dilakukan.

d. Analisis Atas Faktor-Faktor Yang Relevan

Analisis atas faktor-faktor yang relevan atas rencana transaksi adalah menyangkut Peluang untuk pengembangan usaha (*opportunity*), properti sebagai objek jaminan yang baik, serta properti termasuk konsep bisnis kelangkaan, karena semakin terbatasnya lahan-lahan properti terutama di lokasi yang strategis.

6. Ruang Lingkup Penilaian

Sehubungan dengan Peraturan No. 42/POJK.04/2020 berkaitan dengan penunjukan KJPP Maulana, Andesta & Rekan, untuk memberikan pendapat kewajaran (*"Fairness Opinion"*) atas Rencana Transaksi, maka ruang lingkup Pendapat Kewajaran diberikan setelah penilai melakukan analisis atas hal-hal sebagai berikut:

- a. Nilai dari objek yang ditransaksikan
- b. Dampak keuangan dari Rencana Transaksi yang akan dilakukan terhadap kepentingan pemegang saham.
- c. Pertimbangan bisnis yang digunakan oleh manajemen Perseroan, terkait dengan Rencana Transaksi yang akan dilakukan terhadap kepentingan pemegang saham.



7. Asumsi dan Kondisi Pembatas

- a. Laporan Pendapat Kewajaran ini yang bersifat *non-disclaimer opinion*.
- b. MAR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian, namun tidak melakukan penelitian terhadap keabsahan dokumen-dokumen yang terkait, oleh karenanya kami tidak menjamin kebenaran atau keabsahannya.
- c. MAR menggunakan data dan informasi yang diperoleh, berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
- d. MAR menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
- e. MAR bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.
- f. Hasil analisis yang dilakukan menghasilkan Laporan Penilaian Usaha yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
- g. MAR bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan dan kesimpulan nilai akhir.
- h. Periode proyeksi keuangan yang disusun manajemen selama 5 tahun yaitu 2020 s/d 2025.

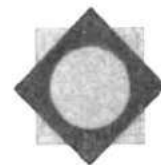
8. Metodologi dan Analisis Kewajaran Rencana Transaksi

Dalam melakukan evaluasi kewajaran atas Rencana Transaksi, dilakukan analisis dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:

a. Analisis Rencana Transaksi

- 1) Identifikasi dan hubungan antara pihak-pihak yang bertransaksi.

Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi ini adalah PT Trinit Dinamik (TD) sebagai pembeli dengan PT Dynamic Success Globalindo (DSG) pemilik ruang kantor APL Tower Lantai 41 No. T7-T8 Kawasan Podomoro City, Jalan Letjend. S. Parman Kav 28, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta. Sebagai penjual adalah DSG dan TD adalah sebagai pembeli, berikut keterangan mengenai pihak-pihak yang bertransaksi



- 2) Perjanjian dan persyaratan yang disepakati dalam rencana transaksi.
 - a) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ruang Kantor APL Tower Lantai 41 Unit T8, DKI Jakarta)

Jual beli 1 (satu) unit kantor ini dilakukan dan disepakati oleh Para Pihak dengan harga **Rp. 10.693.941.050,- (sepuluh miliar enam ratus sembilan puluh tiga juta sembilan ratus empat puluh satu ribu lima puluh rupiah)** tidak termasuk pajak-pajak yang berlaku.
 - b) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ruang Kantor APL Tower Lantai 41 Unit T7, DKI Jakarta)

Jual beli 1 (satu) unit kantor dilakukan dan disepakati oleh Para Pihak dengan harga **Rp. 12.306.058.950,- (dua belas miliar tiga ratus enam juta lima puluh delapan ribu Sembilan ratus lima puluh rupiah)** tidak termasuk pajak-pajak yang berlaku.
 - c) Berdasarkan PPJB yang dijelaskan diatas, sehingga total transaksi yang dilakukan antara pihak penjual dan pembeli ruang kantor yang berada di APL Tower lantai Lantai 41 No. T7-T8 Kawasan Podomoro City, Jalan Letjend. S. Parman Kav 28, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta adalah sebesar **Rp. 23.000.000.000,- (dua puluh tiga miliar rupiah)**
- 3) Penilaian atas risiko dan manfaat dari rencana transaksi yang akan dilakukan.

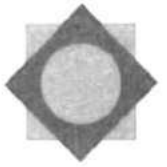
Dalam menjalankan usahanya, Perseroan menghadapi risiko yang dapat mempengaruhi hasil usaha Perseroan apabila tidak diantisipasi dengan baik. Risiko yang dihadapi oleh Perseroan secara keseluruhan dapat disusun berdasarkan eksposur risiko (yaitu kombinasi dampak dan probabilitas) dari yang tertinggi sampai terendah.

b. Analisis Kualitatif dan Kuantitatif

1) Analisis Kualitatif

(a) Riwayat Perusahaan & Sifat Kegiatan Usaha

PT. Trinita Dinamik (Perusahaan/TD) didirikan berdasarkan Akta No. 08 tanggal 13 Desember 2013 dari Hema Gunawan, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-02509.AH.01.01 Tahun 2014 tanggal 17 Januari 2014.

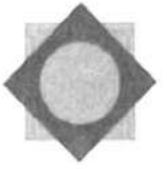


Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan terakhir berdasarkan akta notaris Rini Yulianti, SH. No. 45 tanggal 23 Desember 2020. Perubahan tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No AHU-0085912.AH.01.02.Tahun 2020 tertanggal 23 Desember 2020 serta telah dicatat dan diterima dalam Sistem Administrasi Badan Hukum dengan Nomor Surat AHU-AH.01.03-0423547 tanggal 23 Desember 2020. Perubahan Anggaran Dasar terakhir tersebut antara lain menyetujui peningkatan modal dasar Perusahaan yang semula sebesar Rp. 77.000.000.000,- menjadi sebesar Rp. 605.588.000.000,- menyetujui penurunan nilai nominal saham dari masing-masing saham bernilai nominal Rp. 100,- menjadi Rp. 25,- serta menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor Perusahaan yang semula sebesar Rp. 30.000.000.000,- menjadi sebesar Rp. 151.397.000.000,-. Sehingga setelah peningkatan modal dasar, modal ditempatkan dan modal disetor, susunan pemegang saham Perusahaan adalah PT Perintis Triniti Properti Tbk sebanyak 1.097.261.584 saham, atau dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 27.431.539.600,-, PT Panca Agung Gemilang sebanyak 430.299.956 saham, atau dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 10.757.498.900,-, PT Valtos Globalindo sebanyak 205.588.000 saham, atau dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 5.139.700.000,-, PT Kharisma Investasi Berjaya sebanyak 215.160.976 saham, atau dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 5.379.024.400,-, Vincent Yo sebanyak 107.569.484 saham, atau dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 2.689.237.100,-, dan PT Agung Perkasa Investindo sebanyak 4.000.000.000 saham, atau dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 100.000.000.000,-.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan berusaha dalam bidang real estate.

Perusahaan berdomisili di APL Tower Lantai 10 No. T9 Jalan Letjend. S. Parman Kav.28, Kelurahan Grogol, Kecamatan Petamburan, Provinsi DKI Jakarta. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2014.

PT Perintis Triniti Properti Tbk adalah entitas induk dan PT Mahkota Daud merupakan entitas induk terakhir dari Perusahaan

**(b) Analisis Operasional & Prospek Perusahaan**

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan berusaha dalam bidang real estate. Saat ini kegiatan usaha utama yang dijalankan oleh Perseroan adalah menjual unit-unit apartemen diantaranya Springwood Residence, dan The Smith.

Data yang diperoleh dari pihak manajemen Perseroan, pendapatan berasal dari penjualan real estat, TDI memiliki dua project apartemen yaitu Springwood Residence, dan The Smith penjualan unit-unit apartemen, unit retail, *small office home office* (SOHO), unit ruang kantor. Trend penjualan meningkat setiap tahunnya, penjualan per 31 Desember 2017 s/d 2019 dan per 30 September 2020 dapat diuraikan sebagai berikut:

(1) Penjualan Apartemen Springwood Residence

Penjualan Apartemen Springwood Residence per tanggal 30 September 2020 sebesar Rp. 155,72 miliar, mengalami kenaikan sebesar Rp. 34,53 miliar atau naik sebesar 28,49%, dibandingkan dengan penjualan per tanggal 30 September 2019 sebesar Rp. 121,19 miliar.

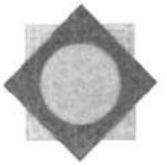
Penjualan Apartemen Springwood Residence tahun 2019 sebesar Rp. 224,37 miliar, mengalami kenaikan sebesar Rp. 35,26 miliar atau naik sebesar 18,65%, dibandingkan dengan penjualan tahun 2018 sebesar Rp. 189,10 miliar.

Penjualan Apartemen Springwood Residence tahun 2018 sebesar Rp. 189,10 miliar, mengalami kenaikan sebesar Rp. 31,82 miliar atau naik sebesar 20,23%, dibandingkan dengan penjualan tahun 2017 sebesar Rp. 157,28 miliar.

(2) Pengelolaan Gedung

Pengelolaan Gedung per tanggal 30 September 2020 sebesar Rp. 6,89 miliar, mengalami kenaikan sebesar Rp. 6,22 miliar atau naik sebesar 926,34%, dibandingkan dengan per tanggal 30 September 2019 sebesar Rp. 672 juta.

Pengelolaan Gedung tahun 2019 sebesar Rp. 2,66 miliar, mengalami kenaikan sebesar Rp. 2,66 miliar atau naik sebesar 100,00%, dibandingkan dengan tahun 2018 sebesar Rp. 0-, dikarenakan pendapatan pengelolaan gedung baru tercatat pada tahun 2019.

**(3) Penjualan The Smith**

Penjualan Apartemen The Smith belum dicatatkan pada periode per 30 September 2020 dikarenakan bangunan masih dalam tahap on progress pembangunan, sesuai penerapan PSAK 72.

(c) Alasan Dilakukan Rencana Transaksi

- (1). Pada saat ini kantor pusat TD berada di APL Tower, sehingga pembelian penambahan ruang kantor di tower yang sama adalah pilihan yang tepat. sehingga Perseroan memiliki asset tetap berupa unit ruang kantor yang dapat digunakan sebagai Kantor operasional TD, karena jika membeli unit ruang kantor dilokasi yang berbeda, akan membutuhkan biaya pindah.
- (2). Seiring dengan meningkatnya project - project property yang dimiliki oleh TD, namun demikian luas unit kantor yang sekarang dimiliki tidak mencukupi untuk jumlah karyawan saat ini dan jumlah karyawan kedepannya sehingga diperlukan unit ruang kantor dengan luas yang lebih besar dari yang sekarang, maka Perseroan berencana membeli ruang kant.
- (3). Pertimbangan Perseroan membeli unit ruang kantor dari pihak berelasi, dengan pertimbangan lokasi yang dipandang strategis dan berada di tower yang sama dengan kantor TD, serta syarat dan ketentuan yang tidak memberatkan Perseroan, sebagai contoh, dalam hal terdapat aset yang berlokasi di tempat yang sama atau berdekatan, dengan harga yang sedikit lebih murah, namun meminta pembayaran penuh dimuka atau tempo yang sangat pendek, tentu hal ini tidak dapat dilakukan oleh Perseroan pada saat ini, mengingat TD lebih focus mengembangkan proyek-proyek sehingga lebih mefokuskan pengeluaran kearah tersebut.

(d) Keuntungan dari Rencana Transaksi

- (1). Pembelian ruang kantor berada di tower yang sama, sehingga dapat mempermudah kordinasi antara karyawan TD dalam menjalankan pekerjaan.
- (2). Perseroan dapat mengurangi beban sewa unit ruang kantor, sehingga laba bersih perseroan lebih optimal.
- (3). Dengan adanya transaksi ini, pada sisi aset TD akan mengalami penambahan, yaitu pada akun aset tetap, dimana per tanggal 30 September 2020, tercatat sebesar Rp. 7,43 miliar dengan terealisasinya Rencana Transaksi maka akun tersebut akan bertambah menjadi Rp. 30,43 milliar, dengan naiknya akun aset tetap, akan menyebabkan bertambah baiknya



rasio *debt to equity* (DER), sehingga perusahaan berpotensi menambah pinjaman modal kerja jika dibutuhkan. Disamping aset tetap juga merupakan jaminan yang baik untuk pinjaman bank.

(e) Kerugian dari Rencana Transaksi

- (1) Risiko sosial, ekonomi, politik di Indonesia; situasi sosial, ekonomi, dan politik yang dapat sewaktu-waktu mengganggu pasar properti, di Indonesia.
- (2) Tidak dapat memperkirakan keakuratan 100% atas pendapatan dimasa datang, hal ini disebabkan karena adanya faktor-faktor lain diluar faktor-faktor yang telah diperhitungkan yang dapat memberikan efek terhadap proyeksi pendapatan Perseroan dimasa depan, sebagai contoh faktor bencana Covid-19 yang terjadi seperti saat ini, berdasarkan hal tersebut Perseroan menyesuaikan proyeksi dengan tingkat ketercapaian tidak terlalu optimis.

2) Analisis Kuantitatif

- (a) Penilaian atas potensi pendapatan, aset, liabilitas & kondisi keuangan perusahaan.

Pedoman penilaian berdasarkan laporan keuangan yang disiapkan oleh manajemen TD untuk tahun-tahun yang berakhir per, 31 Desember 2017 (Audited), 31 Desember 2018 (Audited), 31 Desember 2019 (Audited), dan per 30 September 2020 (Audited).

Keterangan serta informasi diasumsikan benar dan jika terdapat penjelasan yang tersembunyi atau tidak disampaikan kepada penilai, dimana hal tersebut yang secara langsung maupun tidak langsung dapat saja memberi pengaruh terhadap operasional Perseroan dimasa datang maupun saat ini, bukan merupakan tanggung jawab penilai. Atas proyeksi keuangan yang disampaikan manajemen kami telah membandingkan antara proyeksi dan pencapaian realisasi yang terjadi beberapa tahun sebelumnya.

(1) Sebelum rencana transaksi

Laba bersih setelah pajak penghasilan Perseroan pada periode Jan - Des 2021, mengalami kenaikan sebesar 37,63% dibandingkan dengan laba bersih setelah pajak penghasilan pada periode Jan - September 2020.

Laba setelah pajak penghasilan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2022, mengalami penurunan sebesar 11,66% dibandingkan dengan laba setelah



pajak penghasilan pada tanggal 31 Desember 2021. Penyebab utama penurunan tersebut adalah kenaikan beban bunga dan keuangan.

Laba bersih setelah pajak penghasilan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2023, mengalami kenaikan sebesar 24,09% dibandingkan dengan laba bersih setelah pajak penghasilan pada tanggal 31 Desember 2022. Penyebab utama kenaikan tersebut adalah kenaikan penjualan.

Laba bersih setelah pajak penghasilan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2024, mengalami kenaikan sebesar 23,70% dibandingkan dengan laba bersih setelah pajak penghasilan pada tanggal 31 Desember 2023. Penyebab utama kenaikan tersebut adalah kenaikan penjualan.

Laba bersih setelah pajak penghasilan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2025, mengalami kenaikan sebesar 68,09% dibandingkan dengan laba bersih setelah pajak penghasilan pada tanggal 31 Desember 2024. Penyebab utama kenaikan tersebut adalah kenaikan penjualan.

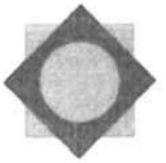
(2) Setelah rencana transaksi

Laba bersih setelah pajak penghasilan Perseroan pada periode Jan - Des 2021, mengalami kenaikan sebesar 42,42% dibandingkan dengan laba bersih setelah pajak penghasilan pada periode Jan - September 2020.

Laba setelah pajak penghasilan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2022, mengalami penurunan sebesar 10,62% dibandingkan dengan laba setelah pajak penghasilan pada tanggal 31 Desember 2021. Penyebab utama penurunan tersebut adalah kenaikan beban bunga dan keuangan.

Laba bersih setelah pajak penghasilan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2023, mengalami kenaikan sebesar 23,80% dibandingkan dengan laba bersih setelah pajak penghasilan pada tanggal 31 Desember 2022. Penyebab utama kenaikan tersebut adalah kenaikan penjualan.

Laba bersih setelah pajak penghasilan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2024, mengalami kenaikan sebesar 23,39% dibandingkan dengan laba bersih setelah pajak penghasilan pada tanggal 31 Desember 2023. Penyebab utama kenaikan tersebut adalah kenaikan penjualan.



KJPP Maulana, Andesta dan Rekan

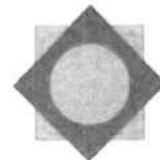
Laba bersih setelah pajak penghasilan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2025, mengalami kenaikan sebesar 65,97% dibandingkan dengan laba bersih setelah pajak penghasilan pada tanggal 31 Desember 2024. Penyebab utama kenaikan tersebut adalah kenaikan penjualan.

(b) Analisis inkremental (*incremental analysis*) untuk mengukur nilai tambah dari rencana transaksi

1) Perbandingan Laba (Rugi) & Arus Kas Sebelum dan Setelah Rencana Transaksi

Jika transaksi pembelian unit ruang kantor di APL Tower, DKI Jakarta terealisasi, maka kinerja keuangan TD dimasa depan akan lebih baik, yang tercermin dari peningkatan laba bersih selama 5 tahun masa proyeksi, yang akan diterima oleh TD dimasa depan, dimana tanpa Rencana Transaksi, TD akan memperoleh akumulasi laba bersih sebesar Rp. 237,33 miliar, sedangkan dengan adanya Rencana Transaksi, TD akan memperoleh akumulasi laba bersih sebesar Rp. 246,23 miliar. Berdasarkan proyeksi yang dibuat akumulasi laba bersih antara sebelum rencana transaksi dan sesudah rencana transaksi terjadi kenaikan sebesar Rp. 8,90 miliar, atau naik sebesar 3,75%.

Selain dari sisi kenaikan akumulasi laba bersih, jika transaksi pembelian unit ruang kantor di APL Tower, DKI Jakarta terealisasi, maka kinerja keuangan TD dimasa depan akan lebih baik, yang tercermin dari peningkatan akumulasi kas selama 5 tahun masa proyeksi yang akan diterima oleh TD dimasa depan, dimana tanpa Rencana Transaksi, TD akan memperoleh akumulasi kas sebesar Rp. 81,88 miliar di tahun 2025, sedangkan dengan adanya Rencana Transaksi, TD akan memperoleh akumulasi kas sebesar Rp. 94,57 miliar di tahun 2025. Berdasarkan proyeksi yang dibuat akumulasi kas antara sebelum rencana transaksi dan sesudah rencana transaksi terjadi kenaikan sebesar Rp. 12,69 miliar, atau naik sebesar 15,50%.



2) Perbandingan Proforma Posisi Keuangan Sebelum dan Setelah Rencana Transaksi

Ringkasan posisi laporan keuangan Perseroan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi terealisasi, yang dibuat oleh manajemen TD, diuraikan sebagai berikut:

Rp. 000,-

Posisi Keuangan Perseroan	Sebelum Rencana Transaksi 30 September 2020	Setelah Rencana Transaksi 30 September 2020
Aset		
Aset Lancar	842.661.570	876.258.570
Aset Tetap	7.437.951	30.437.951
Aset Lain-lain	102.752.744	193.752.744
Total Aset	952.852.265	1.100.449.265
Liabilitas		
Liabilitas Jangka Pendek	458.575.174	458.575.174
Liabilitas Jangka Panjang	317.254.787	317.254.787
Ekuitas	177.022.304	324.619.304
Total Liabilitas dan Ekuitas	952.852.265	1.100.449.265
Rasio Penting	Sebelum Rencana Transaksi 30 September 2020	Setelah Rencana Transaksi 30 September 2020
Rasio Total Aset Terhadap Liabilitas	1,23	1,42
Rasio Liabilitas Terhadap Ekuitas	4,38	2,39
Rasio Liabilitas Terhadap Aset	0,81	0,71

Berdasarkan proforma laporan keuangan Perseroan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi, terlihat bahwa dengan dilakukannya rencana pembelian unit ruang kantor, dimana sumber dana berasal dari IPO, rasio aset terhadap liabilitas Perseroan akan membaik menjadi 1,42 dibandingkan dengan sebelum Rencana Transaksi sebesar 1,23 semakin tinggi rasio ini artinya semakin baik bagi keuangan perusahaan, sebab keamanan dananya semakin baik.

Selanjutnya, rasio liabilitas terhadap ekuitas Perseroan akan membaik menjadi 2,39 dibandingkan dengan sebelum Rencana Transaksi sebesar 4,38. Semakin kecil ratio ini maka akan semakin baik untuk perusahaan, besarnya utang tidak boleh melebihi modal sendiri agar beban tetapnya tidak terlalu tinggi, semakin kecil porsi utang terhadap modal semakin aman. Hal



KJPP Maulana, Andesta dan Rekan

ini dapat memperkuat struktur kapital yang dimiliki Perseroan yang pada akhirnya dapat menambah kapasitas pinjaman Perseroan kepada pihak ketiga, jika diperlukan untuk pengembangan usaha pada masa yang akan datang.

Selanjutnya rasio liabilitas terhadap aset akan membaik menjadi 0,71 dibandingkan dengan sebelum Rencana Transaksi sebesar 0,81. Rasio ini mengukur seberapa banyak aset perusahaan yang dibiayai oleh utang atau seberapa besar utang perusahaan berpengaruh terhadap pengelolaan aset, atau mengukur persentase berapa besar dana yang berasal dari utang. Rasio ini menggambarkan seberapa jauh utang dapat ditutupi oleh aset. Semakin rendah rasio, maka tingkat keamanan dananya menjadi semakin baik.

c. Analisis Atas Kewajaran Rencana Transaksi

1) Perbandingan antara rencana nilai transaksi dengan hasil penilaian atas rencana transaksi yang akan dilakukan.

a) Transaksi Pembelian Ruang Kantor APL Tower DKI Jakarta

Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (unit kantor), rencana pembelian adalah sebesar **Rp. 23.000.000.000,- (dua puluh tiga miliar rupiah)**. Hasil penilaian 2 unit ruang kantor APL Tower DKI Jakarta, yang dikeluarkan oleh KJPP Maulana, Andesta & Rekan, sesuai laporan No. 00119/2.0053-00/PI/03/0095/1/II/2021, tanggal 25 Februari 2021, adalah **Rp. 22.160.999.400 (dua puluh dua miliar seratus enam puluh juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu empat ratus rupiah)**.

Dengan demikian, harga rencana pembelian unit ruang kantor di APL Tower, DKI Jakarta, oleh Perseroan lebih tinggi **3,65% (tiga koma enam puluh lima perseratus)** dari nilai pasar hasil penilaian KJPP Maulana, Andesta & Rekan.

b) Pengambilan keputusan oleh manajemen Perseroan dalam menentukan rencana dan nilai transaksi dengan memperhatikan alternatif lain adalah sebagai berikut:



- (1) Seiring dengan meningkatnya project - project property yang dimiliki oleh TD, namun demikian luas unit kantor yang sekarang dimiliki tidak mencukupi untuk jumlah karyawan saat ini dan jumlah karyawan kedepannya sehingga diperlukan unit ruang kantor dengan luas yang lebih besar dari yang sekarang, maka Perseroan berencana membeli ruang kantor.
 - (2) Untuk nilai Rencana Transaksi, manajemen TDI sudah mengacu pada hasil penilaian KJPP.
- 2) Analisis untuk memastikan bahwa rencana nilai transaksi memberikan nilai tambah dari rencana transaksi yang akan dilakukan.
- (a) Perbandingan Laba (Rugi) dan Arus Kas Sebelum dan Setelah Rencana Transaksi
- Jika transaksi pembelian unit ruang kantor di APL Tower, DKI Jakarta terealisasi, maka kinerja keuangan TD dimasa depan akan lebih baik, yang tercermin dari peningkatan laba bersih selama 5 tahun masa proyeksi, yang akan diterima oleh TD dimasa depan, dimana tanpa Rencana Transaksi, TD akan memperoleh akumulasi laba bersih sebesar Rp. 237,33 miliar, sedangkan dengan adanya Rencana Transaksi, TD akan memperoleh akumulasi laba bersih sebesar Rp. 246,23 miliar. Berdasarkan proyeksi yang dibuat akumulasi laba bersih antara sebelum rencana transaksi dan sesudah rencana transaksi terjadi kenaikan sebesar Rp. 8,90 miliar, atau naik sebesar 3,75%.
- Selain dari sisi kenaikan akumulasi laba bersih, jika transaksi pembelian unit ruang kantor di APL Tower, DKI Jakarta terealisasi, maka kinerja keuangan TD dimasa depan akan lebih baik, yang tercermin dari peningkatan akumulasi kas selama 5 tahun masa proyeksi yang akan diterima oleh TD dimasa depan, dimana tanpa Rencana Transaksi, TD akan memperoleh akumulasi kas sebesar Rp. 81,88 miliar di tahun 2025, sedangkan dengan adanya Rencana Transaksi, TD akan memperoleh akumulasi kas sebesar Rp. 94,57 miliar di tahun 2025. Berdasarkan proyeksi yang dibuat akumulasi kas antara sebelum rencana transaksi dan sesudah rencana transaksi terjadi kenaikan sebesar Rp. 12,69 miliar, atau naik sebesar 15,50%.
- (b) Perbandingan Proforma Posisi Keuangan Sebelum dan Setelah Rencana Transaksi
- Ringkasan posisi laporan keuangan Perseroan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi terealisasi, yang dibuat oleh manajemen TD, diuraikan sebagai berikut:



Rp. 000,-

Posisi Keuangan Perseroan	Sebelum Rencana Transaksi 30 September 2020	Setelah Rencana Transaksi 30 September 2020
Aset		
Aset Lancar	842.661.570	876.258.570
Aset Tetap	7.437.951	30.437.951
Aset Lain-lain	102.752.744	193.752.744
Total Aset	952.852.265	1.100.449.265
Liabilitas		
Liabilitas Jangka Pendek	458.575.174	458.575.174
Liabilitas Jangka Panjang	317.254.787	317.254.787
Ekuitas	177.022.304	324.619.304
Total Liabilitas dan Ekuitas	952.852.265	1.100.449.265
Rasio Penting	Sebelum Rencana Transaksi 30 September 2020	Setelah Rencana Transaksi 30 September 2020
Rasio Total Aset Terhadap Liabilitas	1,23	1,42
Rasio Liabilitas Terhadap Ekuitas	4,38	2,39
Rasio Liabilitas Terhadap Aset	0,81	0,71

Berdasarkan proforma laporan keuangan Perseroan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi, terlihat bahwa dengan dilakukannya rencana pembelian unit ruang kantor, dimana sumber dana berasal dari IPO, rasio aset terhadap liabilitas Perseroan akan membaik menjadi 1,42 dibandingkan dengan sebelum Rencana Transaksi sebesar 1,23 semakin tinggi rasio ini artinya semakin baik bagi keuangan perusahaan, sebab keamanan dananya semakin baik.

Selanjutnya, rasio liabilitas terhadap ekuitas Perseroan akan membaik menjadi 2,39 dibandingkan dengan sebelum Rencana Transaksi sebesar 4,38. Semakin kecil ratio ini maka akan semakin baik untuk perusahaan, besarnya utang tidak boleh melebihi modal sendiri agar beban tetapnya tidak terlalu tinggi, semakin kecil porsi utang terhadap modal semakin aman. Hal ini dapat memperkuat struktur kapital yang dimiliki Perseroan yang pada akhirnya dapat menambah kapasitas pinjaman Perseroan kepada pihak ketiga, jika diperlukan untuk pengembangan usaha pada masa yang akan datang.

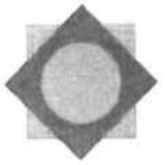


Selanjutnya rasio liabilitas terhadap asset akan membaik menjadi 0,71 dibandingkan dengan sebelum Rencana Transaksi sebesar 0,81. Rasio ini mengukur seberapa banyak aset perusahaan yang dibiayai oleh utang atau seberapa besar utang perusahaan berpengaruh terhadap pengelolaan aset, atau mengukur persentase berapa besar dana yang berasal dari utang. Rasio ini menggambarkan seberapa jauh utang dapat ditutupi oleh aset. Semakin rendah rasio, maka tingkat keamanan dananya menjadi semakin baik.

1) Analisis Atas Faktor-Faktor yang Relevan.

Analisis atas faktor-faktor lain yang relevan yang menjadi pertimbangan transaksi adalah:

- a) Unit ruang kantor berada di lokasi yang strategis, dan prime di Jakarta secara harga relatif akan terus meningkat.
- b) Pembelian dari pihak afiliasi, dari sisi legalitas lebih terjamin dibandingkan dengan transaksi dengan pihak tidak terafiliasi yang memerlukan pengecekan (verifikasi) terhadap legalitas untuk menghindari munculnya masalah dimasa depan.
- c) Pertimbangan Perseroan membeli unit ruang kantor dari pihak berelasi, dengan pertimbangan lokasi yang dipandang strategis dan berada di tower yang sama dengan kantor TD, serta syarat dan ketentuan yang tidak memberatkan Perseroan, sebagai contoh, dalam hal terdapat aset yang berlokasi di tempat yang sama atau berdekatan, dengan harga yang sedikit lebih murah, namun meminta pembayaran penuh dimuka atau tempo yang sangat pendek, tentu hal ini tidak dapat dilakukan oleh Perseroan pada saat ini, mengingat TD lebih fokus mengembangkan proyek-proyek sehingga lebih memfokuskan pengeluaran kearah tersebut.



9. Kesimpulan

Berdasarkan analisis kewajaran atas Rencana Transaksi atau "Transaksi" ini sebagaimana diuraikan diatas, dengan melihat alasan-alasan, manfaat, resiko dan analisis kewajaran transaksi, KJPP Maulana, Andesta & Rekan berpendapat bahwa:

- Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (unit ruang kantor), rencana pembelian adalah sebesar **Rp. 23.000.000.000,- (dua puluh tiga miliar rupiah)**.
- Hasil penilaian unit ruang kantor di APL Tower, DKI Jakarta, yang dikeluarkan oleh KJPP Maulana, Andesta & Rekan, adalah **Rp. 22.160.999.400 (dua puluh dua miliar seratus enam puluh juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu empat ratus rupiah)**.
- Dengan demikian, harga rencana pembelian unit ruang kantor di APL Tower, DKI Jakarta, oleh Perseroan lebih tinggi **3,65% (tiga koma enam puluh lima perseratus)** dari nilai pasar hasil penilaian KJPP Maulana, Andesta & Rekan, seperti diuraikan pada tabel berikut:

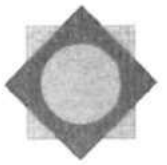
Keterangan	Nilai (Rp,-)
Batas Atas	23.823.074.355
Nilai Pasar	22.160.999.400
Batas Bawah	20.498.924.445
Nilai Transaksi	23.000.000.000
Selisih Nilai Transaksi dengan Nilai Pasar	3,65%

- Meningkatkan struktur permodalan, dimana dengan rencana transaksi, rasio *debt to equity* akan semakin baik dan Perseroan akan lebih mudah mendapatkan pinjaman jika membutuhkan dana untuk menunjang pendapatan usaha.
- Aset tetap yang merupakan unit ruang kantor, memiliki nilai jual yang baik untuk jangka Panjang, dimana biasanya nilai properti mengalami kenaikan, terutama untuk jangka Panjang.
- Seiring dengan meningkatnya project - project property yang dimiliki oleh TD, namun demikian luas unit kantor yang sekarang dimiliki tidak mencukupi untuk jumlah karyawan saat ini dan jumlah karyawan kedepannya sehingga diperlukan unit ruang kantor dengan luas yang lebih besar dari yang sekarang, maka Perseroan berencana membeli ruang kantor.

**KJPP Maulana, Andesta dan Rekan**

- g. Pertimbangan Perseroan membeli unit ruang kantor dari pihak berelasi, dengan pertimbangan lokasi yang dipandang strategis dan berada di tower yang sama dengan kantor TD, serta syarat dan ketentuan yang tidak memberatkan Perseroan, sebagai contoh, dalam hal terdapat aset yang berlokasi di tempat yang sama atau berdekatan, dengan harga yang sedikit lebih murah, namun meminta pembayaran penuh dimuka atau tempo yang sangat pendek, tentu hal ini tidak dapat dilakukan oleh Perseroan pada saat ini, mengingat TD lebih focus mengembangkan proyek-proyek sehingga lebih memfokuskan pengeluaran kearah tersebut.

Berdasarkan analisis kewajaran atas Rencana Transaksi atau "Transaksi" ini sebagaimana diuraikan diatas, KJPP Maulana, Andesta & Rekan berpendapat bahwa harga pembelian berada pada batas atas dan batas bawah pada kisaran nilai, tidak melebihi 7,5%, dan dengan memperhatikan kesimpulan transaksi diatas kami menyimpulkan bahwa secara keseluruhan Rencana Transaksi tersebut adalah **"Transaksi Wajar"**.



10. Kejadian Penting Setelah Tanggal Penilaian

Berdasarkan Akta No.45 Tanggal 23 Desember 2020 yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, SH Notaris yang berkedudukan di Jakarta, mengenai perubahan sebagai berikut:

1. Perubahan status Perseroan yang semula Perseroan Tertutup/Non Publik, menjadi Perseroan Terbuka/Publik.
2. Rencana Perseroan untuk melakukan penawaran umum saham-saham perdana Perseroan (*Initial Public Offering*) kepada masyarakat.
3. Perubahan nilai nominal saham Perseroan yang semula Rp. 100,- (seratus rupiah) menjadi Rp. 25,- (dua puluh lima rupiah) sehingga susunan pemegang saham ssb:

No	Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan (%)	Nilai Saham (Rp,-)
1	PT Agung Perkasa Investindo	4.000.000.000	66,05%	100.000.000.000
2	PT Kharisma Investasi Berjaya	215.160.976	3,55%	5.379.024.400
3	PT Panca Agung Gemilang	430.299.956	7,11%	10.757.498.900
4	PT Perintis Trinita Properti Tbk	1.097.261.584	18,12%	27.431.539.600
5	PT Valtos Globalindo	205.588.000	3,39%	5.139.700.000
6	Vincent Yo	107.569.484	1,78%	2.689.237.100
Jumlah		6.055.880.000	100,00%	151.397.000.000

4. Pengeluaran saham dalam simpanan (portepel) Perseroan sebanyak-banyaknya 1.513.970.000 (satu miliar lima ratus tiga belas juta sembilan ratus tujuh puluh ribu) saham baru yang mewakili sebanyak-banyaknya sebesar 20% (dua puluh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana, yang disertai dengan waran yang diberikan secara cuma-cuma sebanyak-banyaknya 1.513.970.000 (satu miliar lima ratus tiga belas juta sembilan ratus tujuh puluh ribu) Waran Seri I melalui Penawaran Umum Perdana kepada Masyarakat.
5. Perubahan susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris menjadi :

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	: Heriyanto
Komisaris	: Johaness L Andayaprana
Komisaris	: Kevin Jong
Komisaris Independen	: Hari Ganie
Komisaris Independen	: Paulus Totok Lusida

Direksi

Direktur Utama	: Samuel Stepanus
Direktur	: Septian Starlin
Direktur	: Chandra

PT Trinita Dinamik

Pendapat Kewajaran atas Rencana Penggunaan Dana Hasil IPO Untuk Membeli unit ruang kantor

**11. Distribusi laporan Pendapat Kewajaran**

Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi ekonomi dan peraturan yang ada pada saat ini. Kami tidak bertanggung jawab untuk memutakhirkan atau melengkapi Pendapat Kewajaran kami karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal Pendapat Kewajaran ini. Pendapat Kewajaran ini tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan pihak yang berwenang dari KJPP Maulana, Andesta & Rekan.

Kami menyatakan dengan sesungguhnya bahwa kami tidak mempunyai kepentingan, baik secara langsung maupun tidak langsung atas hasil pendapat kewajaran yang telah kami laksanakan, dan pendapat kewajaran ini telah dilaksanakan sesuai dengan Standar penilaian Indonesia dan Kode Etik Penilai Indonesia yang berlaku.

Hormat kami,

KJPP Maulana, Andesta & Rekan



Ir. Ed Andesta, MAPPI (Cert)

Pimpinan Rekan

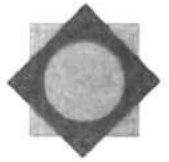
MAPPI 94-S-0411

Izin Penilai Publik PB-1.09.00095

Klasifikasi: Penilai Properti dan Bisnis

Registrasi OJK-Pasar Modal No. STTD.PPB-01/PM.2/2018

Registrasi OJK-IKNB No. 114/NB.122/STTD-P/2016



Pernyataan Penilai

Dalam batas kemampuan dan keyakinan sebagai penilai, kami yang bertanda tangan dibawah ini menyatakan bahwa :

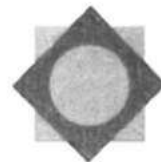
1. Pernyataan dalam laporan ini, yang menjadi dasar analisa, pendapat dan kesimpulan yang diuraikan didalamnya adalah benar sesuai dengan fakta dan pemahaman terbaik penilai. Selanjutnya laporan ini menjelaskan semua syarat-syarat pembatas yang mempengaruhi analisa, pendapat dan kesimpulan yang tertera dalam laporan ini.
2. Laporan ini telah disusun sesuai dengan ketentuan-ketentuan didalam Peraturan No. 35/POJK.04/2020, Standar Penilai Indonesia (SPI), dan Kode Etik Penilai (KEPI). tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Usaha di Pasar Modal serta tunduk pada ketentuan-ketentuan yang berlaku.
3. Kami sebagai Penilai tidak mempunyai kepentingan baik secara langsung maupun tidak secara langsung terhadap objek penilaian yang dinilai.
4. Penugasan penilaian professional telah dilakukan terhadap objek penilaian pada tanggal penilaian (*cut off date*).
5. Analisis telah dilakukan untuk maksud dan tujuan sebagaimana telah diungkap dalam laporan penilaian.
6. Perkiraan nilai yang dihasilkan dalam penugasan penilaian professional telah disajikan sebagai kesimpulan akhir.
7. Lingkup pekerjaan dan data yang dianalisis telah diungkapkan dalam laporan penilaian.
8. Kesimpulan nilai telah sesuai dengan asumsi-asumsi dan kondisi pembatas.
9. Data ekonomi dan industri dalam laporan penilaian diperoleh dari berbagai sumber yang diyakini oleh Penilai dan dapat dipertanggungjawabkan.
10. Tidak seorangpun, kecuali yang disebutkan dalam laporan penilaian, telah menyediakan bantuan profesional dalam menyiapkan laporan penilaian.

Penilai :

Ir. Edi Andesta, MAPPI (Cert)
Penanggung Jawab
 MAPPI 94-S-0411
 Register : RMK-2017.00091

Ahmad Firdaus S.Pd
Pengendali Mutu
 MAPPI 04-T-01814
 Register : RMK-2017.00718

Iqro Haikal Sulaiman SE
Penilai
 MAPPI 11-T-03175
 Register : RMK-2017.00719
PT Trinita Dinamik



Asumsi dan Syarat Pembatas

Penilaian ini berdasarkan atas asumsi-asumsi dan syarat-syarat pembatasan sebagai berikut:

1. Bahwa semua pernyataan dan keterangan yang tercantum dalam laporan ini adalah benar dan sesuai dengan pengetahuan serta itikad baik dari penilai;
2. Bahwa dengan dilandasi itikad baik, semua dokumen yang diberikan atau diperlihatkan oleh Pemberi Tugas dan pihak ketiga kepada kami dalam rangka penilaian ini adalah sah, benar, lengkap dan sesuai dengan kenyataan sebenarnya dan bahwa dokumen-dokumen yang diberikan kepada kami dalam bentuk foto copy, turunan dan/atau salinan adalah sesuai dengan aslinya dan dokumen tersebut adalah sah, benar, lengkap serta sesuai dengan kenyataan sebenarnya dan kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian;
3. Data ekonomi dan industri dalam laporan penilaian diperoleh dari berbagai sumber yang diyakini oleh Penilai dan dapat dipertanggungjawabkan.
4. Kami menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
5. Kami bertanggungjawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.
6. Kami bertanggungjawab atas laporan penilaian dan kesimpulan nilai akhir.
7. Laporan pendapat kewajaran ini bersifat terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
8. Kami telah memperoleh informasi atas status hukum objek penilaian dari pemberi tugas.
9. Kecuali dinyatakan secara tegas didalam penugasan penilaian ini, tidak dapat diasumsikan bahwa kami berkewajiban dan telah melakukan pemeriksaan legalitas atas bisnis yang dinilai;
10. Bukan merupakan tanggung jawab kami atas segala tuntutan dan kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan laporan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan dari laporan ini;
11. Dalam Penugasan ini, Pemberi tugas telah mempelajari, mengetahui dan menyadari sepenuhnya mengenai keberadaan KJPP Maulana, Andesta & Rekan;
12. Baik KJPP Maulana, Andesta & Rekan maupun para penilai dan karyawan lainnya, sama sekali tidak mempunyai kepentingan finansial terhadap objek penilaian yang dinilai;
13. Kecuali dinyatakan lain, Nilai dicantumkan dalam mata uang Rupiah, demikian juga analisa dan perhitungan yang digunakan sebagai dasar penilaian berdasarkan mata uang Rupiah;
14. Baik KJPP Maulana, Andesta & Rekan maupun para penilai dan karyawannya, oleh karena penilaian ini tidaklah diwajibkan memberikan kesaksian atau kehadirannya dalam pengadilan/Dewan Arbitrasi atau instansi Pemerintah lainnya, kecuali ada perjanjian sebelumnya;
15. Laporan ini dianggap sah apabila tertera cap (*seal*) dan tanda tangan Pimpinan Rekan.

PT Trinita Dinamik

Pendapat Kewajaran atas Rencana Penggunaan Dana Hasil IPO Untuk Membeli unit ruang kantor

Halaman ini sengaja dikosongkan