

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM
PT BUKIT ULUWATU VILLA TBK. DALAM RANGKA
RENCANA PENAMBAHAN MODAL TANPA HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH
DAHULU (“PMTMETD”) MELALUI KONVERSI UTANG MENJADI SAHAM**

Keterbukaan Informasi ini dipersiapkan dalam rangka memenuhi ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (“**OJK**”) No. 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (“**POJK No. 32/2015**”) *juncto* Peraturan OJK No. 14/POJK.04/2019 tentang Perubahan Atas Peraturan OJK No. 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (“**POJK No. 14/2019**”).



PT BUKIT ULUWATU VILLA TBK

PT Bukit Uluwatu Villa Tbk.
 (“**Perseroan**”)

Kegiatan Usaha Utama
Perhotelan

Berkedudukan di Kabupaten Badung, Provinsi Bali

Alamat Kantor

Sequis Center Lt. 9, Jl. Jend. Sudirman No. 71, Jakarta Selatan, 12190

JIKA ANDA MENGALAMI KESULITAN UNTUK MEMAHAMI INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ATAU RAGU-RAGU DALAM MENGAMBIL KEPUTUSAN, SEBAIKNYA ANDA BERKONSULTASI DENGAN PERANTARA PERDAGANGAN EFEK, MANAJER INVESTASI, PENASIHAT HUKUM, AKUNTAN PUBLIK ATAU PENASIHAT PROFESIONAL LAINNYA.

DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN, BAIK SECARA SENDIRI MAUPUN BERSAMA-SAMA, BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KELENGKAPAN DAN KEBENARAN SELURUH INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL YANG DIMUAT DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI DAN MENEGASKAN BAHWA INFORMASI YANG DIKEMUKAKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ADALAH BENAR DAN TIDAK ADA FAKTA MATERIAL YANG TIDAK DIKEMUKAKAN YANG DAPAT MENYEBABKAN INFORMASI MATERIAL DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN.

RENCANA PENAMBAHAN MODAL TANPA HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU SEBAGAIMANA DIURAIKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI AKAN TUNDUK KEPADA PERSETUJUAN RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM PERSEROAN.

KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING UNTUK DIPERHATIKAN OLEH PARA PEMEGANG SAHAM PERSEROAN UNTUK MENGAMBIL KEPUTUSAN DALAM RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM PERSEROAN SEHUBUNGAN DENGAN PMTHMETD.

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta, 22 Mei 2023

I. DEFINISI DAN SINGKATAN

BEI	: Bursa efek sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal sebagaimana diubah dari waktu ke waktu, dalam hal ini yang diselenggarakan oleh PT Bursa Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta.
Biro Administrasi Efek	: PT EDI Indonesia selaku sebagai biro administrasi efek Perseroan yang ditunjuk oleh Perseroan untuk melaksanakan administrasi saham Perseroan.
BLV	: Singkatan dari PT Bukit Lagoi Villa.
Kemenkumham	: Singkatan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
Kreditur Awal	: PT Bank Central Asia Tbk. (" BCA ") sebagai kreditur awal dari Perseroan berdasarkan Perjanjian Kredit BCA – Perseroan dan Perjanjian Kredit BCA – BLV.
Kreditur Baru atau Calon Pengendali Baru	: PT Nusantara Utama Investama, suatu badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan (Cessie) No. 43 tanggal 12 Mei 2023, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur.
Keterbukaan Informasi	: Keterbukaan Informasi sehubungan dengan PMTHMETD.
Menkumham	: Singkatan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
OJK	: Singkatan dari Otoritas Jasa Keuangan, suatu lembaga independen sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan, yang tugas dan wewenangnya meliputi pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor perbankan, pasar modal, perasuransian, dana pensiun, lembaga pembiayaan dan lembaga keuangan lainnya.
PEAK	: Singkatan dari PT Peak Sekuritas Indonesia.
Penilai Independen	: Kantor Jasa Penilai Publik Martokoesoemo, Pakpahan & Rekan, penilai independen yang terdaftar di OJK yang memberikan laporan penilaian atas saham Perseroan.

- Perjanjian Kredit BCA - Perseroan : Akta Perjanjian Kredit No. 81 tanggal 21 Desember 2011, yang dibuat di hadapan Sri Buena Brahmata, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, sebagaimana telah diubah beberapa kali dan terakhir kali diubah berdasarkan Perubahan Kesepuluh Atas Perjanjian Kredit No. 110/Add-KCK/2019 tanggal 14 Maret 2019 yang dibuat di bawah tangan.
- Perjanjian Kredit BCA – BLV : Akta Perjanjian Kredit No. 57 tanggal 18 Januari 2012, sebagaimana telah diubah beberapa kali dan terakhir kali diubah berdasarkan Akta Perubahan Keempat Atas Perjanjian Kredit No. 05 tanggal 1 November 2016, keduanya dibuat di hadapan Sri Buena Brahmata, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta.
- PMTHMETD : Rencana Perseroan untuk melakukan restrukturisasi atas kewajibannya kepada Kreditur Baru dengan melakukan konversi atas Kewajiban Yang Akan Dikonversi (sebagaimana didefinisikan di bawah ini) menjadi Saham Baru berdasarkan harga konversi melalui Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu dalam rangka perbaikan posisi keuangan dengan memperhatikan POJK No. 32/2015 *juncto* POJK No. 14/2019.
- Saham Baru : Saham yang dikeluarkan dari portepel Perseroan dalam jumlah sebanyak 14.710.110.661 lembar saham dengan nilai nominal Rp50,- (lima puluh Rupiah) per saham, yang akan dikeluarkan sehubungan dengan PMTHMETD.

II. PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini dibuat agar para pemegang saham Perseroan mendapat informasi secara lengkap mengenai PMTHMETD sebagaimana diatur dalam POJK No. 32/2015 *juncto* POJK No. 14/2019 dan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta anggaran dasar Perseroan. PMTHMETD harus terlebih dahulu mendapat persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham (“RUPS”) Perseroan yang akan diselenggarakan pada tanggal 28 Juni 2023.

III. RENCANA PELAKSANAAN PMTHMETD

A. Informasi Sehubungan dengan PMTHMETD

Perseroan berencana untuk melaksanakan PMTHMETD dalam rangka memperbaiki posisi keuangan dengan mengacu pada ketentuan yang diatur dalam Pasal 8B huruf b dan c POJK No. 14/2019, yaitu (i) Perseroan mempunyai modal kerja bersih negatif dan mempunyai liabilitas melebihi 80% (delapan puluh persen) dari aset Perseroan pada saat RUPS yang menyetujui PMTHMETD; dan (ii) Perseroan tidak mampu memenuhi kewajiban keuangan pada saat jatuh tempo kepada pemberi pinjaman yang tidak

terafiliasi sepanjang pemberi pinjaman yang tidak terafiliasi tersebut menyetujui untuk menerima saham atau obligasi konversi perusahaan terbuka untuk menyelesaikan pinjaman tersebut.

Berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2022, Perseroan memiliki modal kerja bersih negatif sebesar (Rp1.888.087.868.503,-) dan total liabilitas sebesar Rp2.002.870.103.171,- yang merupakan 108,63% dari total aset Perseroan.

PMTHMETD ini merupakan pelaksanaan dari restrukturisasi utang berdasarkan Akta Perjanjian Penyelesaian No. 47 tanggal 17 Mei 2023, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur oleh dan antara Kreditur Baru dan Perseroan ("**Perjanjian Penyelesaian Utang**") dan diharapkan dapat meringankan beban keuangan Perseroan serta memperbaiki struktur keuangan Perseroan sehingga dipandang sebagai pilihan terbaik bagi Perseroan.

Perseroan akan menerbitkan Saham Baru sebanyak 14.710.110.661 lembar saham dengan nilai nominal Rp50,- (lima puluh Rupiah) per saham atau setara dengan 68,35% dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah pelaksanaan PMTHMETD.

Seluruh saham baru tersebut yang diterbitkan dalam PMTHMETD akan dicatatkan pada BEI dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

B. Alasan dan Tujuan PMTHMETD

Dalam rangka memperbaiki posisi keuangannya, Perseroan telah menandatangani Perjanjian Penyelesaian Utang dimana sebagian utang Perseroan yang dahulunya dari Kreditur Awal dan telah dialihkan kepada Kreditur Baru akan dikonversi menjadi saham baru Perseroan. Dengan adanya restrukturisasi ini diharapkan terdapat perbaikan posisi liabilitas dan ekuitas Perseroan.

C. Riwayat Utang Yang Akan Dikonversi dan Syarat dan Ketentuan Perjanjian Penyelesaian Utang

Berikut di bawah ini riwayat utang Perseroan yang akan dikonversi menjadi Saham Baru Perseroan dalam rangka PMTHMETD:

a) Perjanjian Kredit BCA – Perseroan

Perseroan telah menerima pinjaman perbankan berupa: (i) fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran) dan (ii) fasilitas Kredit Investasi 1 sampai dengan Kredit Investasi 7 dengan total pinjaman sampai dengan sebesar Rp658.000.000.000,- (enam ratus lima puluh delapan miliar Rupiah) dari BCA sebagaimana termaktub dalam Perjanjian Kredit BCA - Perseroan, yang digunakan untuk: (i) membiayai kebutuhan modal kerja Perseroan, untuk fasilitas kredit lokal (Rekening Koran) (ii) mengambil alih (*take over*) fasilitas kredit Perseroan di PT Bank Internasional Indonesia Tbk., untuk fasilitas Kredit Investasi 1; (iii) *refinancing* atas penyertaan atau akuisisi pada PT Dialog Mitra Sukses, untuk fasilitas Kredit Investasi 2; (iv) *refinancing* atas *capital expenditure* unit villa baru yaitu Alila Ubud, Bali, untuk Fasilitas Kredit Investasi 3; (v) *refinancing capital expenditure* 3 (tiga) *outlet*

restoran PT Culina Global Utama, untuk fasilitas Kredit Investasi 4; (vi) membiayai *capital expenditure* tambahan 6 unit villa di Alila Ubud dan pembangunan *wedding hall* di Alila Villa Uluwatu, Bali, untuk fasilitas Kredit Investasi 5; (vii) membiayai akuisisi saham PT Anugerah Luhur Sejahtera, untuk fasilitas Kredit Investasi 6; dan (viii) membiayai akuisisi saham PT Mandra Alila, untuk fasilitas Kredit Investasi 7. Adapun fasilitas kredit tersebut di atas telah jatuh tempo dengan *outstanding* utang Perseroan yang belum dilunasi adalah sebesar Rp724.408.640.806,31.

Sehubungan dengan utang Perseroan tersebut di atas pada tanggal 11 Mei 2022, BCA telah mengalihkan sisa piutangnya kepada PEAK sebagaimana termaktub dalam Akta Pengalihan Piutang dan Agunan (*Cessie*) No. 15 tanggal 11 Mei 2022, yang dibuat di hadapan Sri Buena Brahmana, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta. Lebih lanjut, guna memenuhi ketentuan Pasal 613 paragraf 2 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, BCA telah menyampaikan pemberitahuan kepada Perseroan sehubungan dengan pengalihan piutang tersebut sebagaimana termaktub dalam Surat BCA No. 3041/RPK/2022 tanggal 12 Mei 2022 perihal Pemberitahuan Pengalihan Piutang dan Agunan (*Cessie*).

PEAK kemudian telah mengalihkan piutang yang dimilikinya berdasarkan perjanjian pinjaman tersebut di atas kepada Kreditur Baru berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan (*Cessie*) No. 43 tanggal 12 Mei 2023, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur. Lebih lanjut, guna memenuhi ketentuan Pasal 613 paragraf 2 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, PEAK telah menyampaikan pemberitahuan kepada Perseroan sehubungan dengan pengalihan piutang tersebut sebagaimana termaktub dalam Surat PEAK tanggal 12 Mei 2023.

b) Perjanjian Kredit BCA – BLV

BLV selaku entitas anak Perseroan, telah menerima pinjaman perbankan berupa fasilitas Kredit Investasi dengan total pinjaman sampai dengan sebesar Rp200.000.000.000,- (dua ratus miliar Rupiah) dari BCA sebagaimana termaktub dalam Perjanjian Kredit BCA – BLV, yang digunakan untuk pembangunan 52 unit bangunan villa di Villa Alila Bintan. Adapun fasilitas kredit tersebut telah jatuh tempo dengan *outstanding* utang BLV yang belum dilunasi adalah sebesar Rp328.197.998.902,08.

Sehubungan dengan utang BLV tersebut di atas, BCA telah mengalihkan sisa piutangnya kepada PEAK berdasarkan Akta Pengalihan Piutang dan Agunan (*Cessie*) No. 14 tanggal 11 Mei 2022, yang dibuat di hadapan Sri Buena Brahmana, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta. Lebih lanjut, guna memenuhi ketentuan Pasal 613 paragraf 2 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, BCA telah memberitahukan kepada BLV sehubungan dengan pengalihan piutang tersebut sebagaimana termaktub dalam Surat BCA No. 3046/RPK/2022 tanggal 12 Mei 2022 perihal Pemberitahuan Pengalihan Piutang dan Agunan (*Cessie*).

Adapun, BLV kemudian telah menovasikan utangnya kepada Perseroan berdasarkan Perjanjian Novasi tanggal 12 Mei 2023, yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

Pada tanggal 12 Mei 2023, PEAK juga telah mengalihkan piutangnya berdasarkan perjanjian pinjaman tersebut di atas kepada Kreditur Baru berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan (Cessie) No. 43 tanggal 12 Mei 2023, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur. Lebih lanjut, guna memenuhi ketentuan Pasal 613 paragraf 2 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, PEAK telah memberitahukan Perseroan sehubungan dengan pengalihan tersebut sebagaimana termaktub dalam Surat PEAK tanggal 12 Mei 2023.

(untuk selanjutnya disebut "**Utang Yang Telah Jatuh Tempo**").

Lebih lanjut, Perseroan telah menandatangani Akta Pengakuan Utang No. 44 tanggal 12 Mei 2023, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, yang mana Perseroan sebagai Debitur mengakui utangnya terhadap Kreditur Baru sejumlah Rp1.052.606.639.708,40 dengan rincian: (a) Perjanjian Kredit BCA – Perseroan sebesar Rp724.408.640.806,31; dan (b) Perjanjian Kredit BCA – BLV sebesar Rp328.197.998.902,08. Kemudian, guna menyelesaikan kewajiban Perseroan atas pinjaman-pinjaman tersebut di atas, Perseroan dan Kreditur Baru telah membuat dan menandatangani Perjanjian Penyelesaian Utang.

Berdasarkan Perjanjian Penyelesaian Utang, para pihak sepakat untuk mengkonversi sebagian dari Utang Yang Telah Jatuh Tempo sebesar Rp882.606.639.708,40 menjadi saham biasa atas nama pada tanggal pelaksanaan PMTHMETD ("**Kewajiban Yang Akan Dikonversi**"), dengan ketentuan sebagai berikut:

- (i) Kewajiban Yang Akan Dikonversi terdiri dari (a) seluruh utang berdasarkan Perjanjian Kredit BCA – BLV; dan (b) sebesar Rp554.408.640.806,31 dari Perjanjian Kredit BCA – Perseroan;
- (ii) Harga saham baru yang akan diterbitkan adalah sebesar Rp60,- (enam puluh Rupiah) dimana harga tersebut telah mempertimbangkan hasil penilaian saham yang dibuat oleh penilai independen yang terdaftar di OJK, yang telah ditunjuk oleh Perseroan;
- (iii) Kewajiban Yang Akan Dikonversi akan lunas pada saat Kreditur Baru menerima saham baru dan dicatatkannya saham baru hasil konversi menjadi saham Kreditur Baru pada BEI.

Sisa utang dan bunga Perseroan yang tidak dikonversi akan dibayarkan kembali oleh Perseroan sesuai dengan ketentuan pembayaran baru yang akan dinyatakan dalam akta pengakuan utang atas Perjanjian Kredit BCA – Perseroan yang akan ditandatangani oleh Perseroan dan Kreditur Baru.

D. Perkiraan Periode Pelaksanaan PMTHMETD

Pelaksanaan PMTHMETD akan dilakukan setelah mendapatkan persetujuan pemegang saham dalam RUPS yang akan diselenggarakan pada tanggal 28 Juni 2023.

Pemegang Saham Perseroan yang berhak hadir atau diwakili dalam RUPS tersebut adalah pemegang saham Perseroan yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada tanggal 5 Juni 2023 pukul 16.00 WIB dan/atau pemilik saham Perseroan

pada sub-rekening efek di PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) pada penutupan perdagangan saham Perseroan di BEI tanggal 5 Juni 2023.

Berikut adalah indikasi dan perkiraan jadwal pelaksanaan RUPS Perseroan sehubungan dengan proses PMTHMETD:

- | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------|
| 1. Pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK | : | 12 Mei 2023 |
| 2. Pengumuman perihal rencana RUPS dan Keterbukaan Informasi mengenai PMTHMETD | : | 22 Mei 2023 |
| 3. Tanggal Daftar Pemegang Saham yang berhak mengikuti RUPS (<i>Recording Date</i>) | : | 5 Juni 2023 |
| 4. Pemanggilan RUPS | : | 6 Juni 2023 |
| 5. Penyelenggaraan RUPS | : | 28 Juni 2023 |

Mata acara sehubungan dengan PMTHMETD yang akan dibahas dalam RUPS Perseroan adalah sebagai berikut:

- a. Persetujuan atas rencana penerbitan saham baru melalui pelaksanaan Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (“**PMTHMETD**”) sehubungan dengan konversi utang Perseroan menjadi saham dalam rangka perbaikan posisi keuangan dengan mengacu pada ketentuan yang diatur dalam POJK No. 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (“**POJK No. 32/2015**”) *juncto* POJK No. 14/POJK.04/2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (“**POJK No. 14/2019**”).
- b. Persetujuan atas rencana perubahan Pasal 4 ayat (1) dan (2) Anggaran Dasar Perseroan sehubungan dengan peningkatan modal dasar dan modal ditempatkan dan disetor Perseroan dalam rangka pelaksanaan PMTHMETD.

Adapun kuorum kehadiran untuk menghadiri dan kuorum pengambilan keputusan atas mata acara RUPS di atas adalah sebagai berikut:

- a. Kuorum kehadiran RUPS harus dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara sah yang telah dikeluarkan Perseroan.
- b. Kuorum pengambilan keputusan adalah sah jika disetujui berdasarkan suara setuju lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS.

E. Rencana Penggunaan Dana PMTHMETD

PMTHMETD dilakukan dalam rangka konversi sebagian utang Perseroan dan tidak terdapat pelaksanaan PMTHMETD yang dibayar secara tunai sehingga penggunaan PMTHMETD adalah sebagai penyelesaian sebagian Utang Yang Telah Jatuh Tempo atau Kewajiban Yang Akan Dikonversi kepada Kreditur Baru sesuai dengan kesepakatan dalam Perjanjian Penyelesaian Utang.

F. Harga Pelaksanaan PMTHMETD

Sesuai dengan ketentuan Peraturan BEI No. I-A Lampiran Keputusan Direksi BEI No. Kep. 00101/BEI/12-2021 tentang Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham Yang Diterbitkan Oleh Perusahaan Tercatat (“**Peraturan No. I-A**”) dan mengingat bahwa Perseroan melakukan PMTHMETD dalam rangka memperbaiki posisi keuangan, maka penetapan harga pelaksanaan ditentukan berdasarkan kesepakatan para pihak, dilaksanakan dengan wajar (*arm’s length transaction*), tidak melanggar undang-undang yang berlaku dan dilaksanakan dengan tidak merugikan pemegang saham bukan pengendali dan bukan pemegang saham utama.

Sesuai dengan Perjanjian Penyelesaian Utang dan dengan mempertimbangkan perdagangan saham Perseroan yang saat ini sedang dihentikan oleh BEI, maka Perseroan telah menunjuk Penilai Independen yang terdaftar di OJK untuk menilai harga saham Perseroan. Mempertimbangkan hasil penilaian yang dilakukan oleh Penilai Independen berdasarkan Laporan Penilai Independen No. 00007/0070-00/BS/05/00036/1/V/2023 tanggal 15 Mei 2023, Perseroan dan Kreditur Baru telah menyepakati harga konversi sebesar Rp60,- (enam puluh Rupiah) per saham.

Saham Baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan melalui PMTHMETD akan dicatatkan di BEI sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk Peraturan No. I-A. Saham Baru akan memiliki hak yang sama dengan saham-saham Perseroan lainnya yang telah tercatat di BEI sebelum PMTHMETD, termasuk hak atas dividen.

IV. PENJELASAN ATAS AKUN YANG MENYEBABKAN POSISI KEUANGAN MENGALAMI KONDISI SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PASAL 8B HURUF B DAN C POJK NO. 14/2019

Berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2022, Perseroan memiliki modal kerja bersih negatif sebesar (Rp1.888.087.868.503,-) dan total liabilitas sebesar Rp2.002.870.103.171,- yang merupakan 108,63% dari total aset Perseroan.

Kondisi tersebut di atas disebabkan oleh kegiatan usaha perhotelan Perseroan yang sangat terpengaruh oleh pandemi seperti yang dialami pelaku industri pariwisata lainnya di Indonesia maupun belahan dunia lainnya sehingga pendapatan usaha nyaris nihil sedangkan biaya operasional tetap berjalan. Akibatnya hutang Perseroan terus meningkat sedangkan pendapatan usaha tidak mencukupi untuk membayar biaya operasional (gaji, sewa, pemeliharaan, bunga pinjaman dan kewajiban lainnya yang telah jatuh tempo).

V. ANALISA DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN

Sejak terjadinya pandemi Covid-19 di awal tahun 2020 sampai dengan tahun 2022, kinerja Perseroan terus mengalami penurunan yang sangat drastis terutama pada saat puncak pandemi Covid-19. Hal ini disebabkan oleh penutupan daerah dan/atau tempat-tempat pariwisata yang mempengaruhi jumlah kunjungan tamu serta pengadaan acara di hotel Perseroan. Secara operasi, Perseroan mengalami kerugian usaha sebesar negatif

Rp188.872.076.409,- di tahun 2021 yang kemudian turun menjadi negatif Rp14.609.273.012,- di tahun 2022.

Selain berdampak terhadap arus kas, hal ini menyebabkan penurunan kualitas aset Perseroan yang dalam serta ketidakmampuan Perseroan untuk memenuhi kewajiban yang jatuh tempo. Modal kerja bersih Perseroan menjadi negatif Rp1.723.666.318.742,- di tahun 2021 dan turun ke negatif Rp1.888.087.868.503,-.

Akumulasi kerugian dan penurunan nilai aset Perseroan menyebabkan nilai ekuitas turun dari Rp36.391.210.927,- menjadi negatif Rp159.089.134.020,-.

Agar kembali ke posisi yang sehat, Perseroan bermaksud untuk melakukan restrukturisasi sebagian utang Perseroan untuk kemudian dikonversi menjadi saham dengan peningkatan modal.

Perbandingan kondisi keuangan dan rasio keuangan Perseroan sebelum dan sesudah PMTHMETD dengan mengacu pada akun-akun terkait pada Laporan Keuangan Perseroan adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan Rupiah)

Aset	Sebelum PMTHMETD	Setelah PMTHMETD
Total Aset Lancar	95.867	95.867
Total Aset Tidak Lancar	1.747.914	1.747.914
Total Aset	1.843.781	1.843.781
Liabilitas		
Total Liabilitas Jangka Pendek	1.983.955	1.045.849
Total Liabilitas Jangka Panjang	18.915	18.914
Total Liabilitas	2.002.870	1.064.763
Ekuitas		
Modal Saham	340.563	1.076.068
Tambahan Modal Disetor	345.754	492.855
Saldo Laba (Akumulasi Kerugian)	(1.374.960)	(1.319.400)
Akun Ekuitas Lainnya	529.554	529.554
Total Ekuitas	(159.089)	779.077
Total Liabilitas dan Ekuitas	1.843.781	1.843.840
Modal Kerja Bersih	77.915	77.915
Rasio Lancar	0,0 x	0,1 x
Rasio Hutang terhadap Modal	-12,6 x	1,4 x
Rasio Hutang terhadap Aset	1,1 x	0,6 x

VI. DAMPAK PELAKSANAAN PMTHMETD TERHADAP PEMEGANG SAHAM

Setelah penambahan modal ditempatkan dan disetor Perseroan dalam rangka pelaksanaan PMTHMETD ini efektif, pemegang saham lama Perseroan akan mengalami penurunan persentase kepemilikan sahamnya (dilusi) dalam jumlah sebesar 68,35%.

VII. STRUKTUR PERMODALAN SEBELUM DAN SESUDAH PMTHMETD

A. Struktur Permodalan Sebelum PMTHMETD

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Bukit Uluwatu Villa Tbk. No. 61 tanggal 29 Juni 2018, yang dibuat di hadapan Ashoya Ratom, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan dan telah diterima dan dicatat dalam *database* Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (“**SABH**”) di bawah No. AHU-AH.01.03-0222502 tanggal 17 Juli 2018 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0091690.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 17 Juli 2018 *juncto* Daftar Pemegang Saham PT Bukit Uluwatu Villa Tbk. per tanggal 30 April 2023 yang diterbitkan oleh Biro Administrasi Efek Perseroan, struktur permodalan Perseroan sebelum PMTHMETD adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp50,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rupiah)	Persentase (%)
Modal Dasar	12.000.000.000	600.000.000.000	-
Nama Pemegang Saham:			
1. PT Asia Leisure Network	1.702.818.712	85.140.935.600	25,00
2. NV III Holdings Limited	885.770.600	44.288.530.000	13,00
3. Archipelago Resorts and Hotels Limited	1.893.286.000	94.664.300.000	27,80
4. Masyarakat	2.329.393.888	116.469.694.400	34,20
Modal Ditempatkan dan Disetor	6.811.269.200	340.563.460.000	100,00
Saham Dalam Portepel	5.188.730.800	259.436.540.000	-

B. Struktur Permodalan Sesudah PMTHMETD

Struktur permodalan Perseroan sesudah dilakukannya PMTHMETD adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp50,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rupiah)	Persentase (%)
Modal Dasar	85.000.000.000	4.250.000.000.000	-
Nama Pemegang Saham:			
1. PT Nusantara Utama Investama	14.710.110.661	735.505.533.050	68,35
2. PT Asia Leisure Network	1.702.818.712	85.140.935.600	7,91
3. NV III Holdings Limited	885.770.600	44.288.530.000	4,12
4. Archipelago Resorts and Hotels Limited	1.893.286.000	94.664.300.000	8,80
5. Masyarakat	2.329.393.888	116.469.694.400	10,82
Modal Ditempatkan dan Disetor	21.521.379.861	1.076.068.993.050	100,00
Saham Dalam Portepel	63.478.620.139	3.173.931.006.950	-

VIII. KETERANGAN MENGENAI CALON PENGENDALI BARU YANG MERUPAKAN KREDITUR BARU

A. Pendirian dan Perubahan Anggaran Dasar Terakhir Calon Pengendali Baru

Calon Pengendali Baru dalam rangka PMTHMETD adalah PT Nusantara Utama Investama, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Nusantara Utama Investama No. 10 tanggal 27 April 2022, yang dibuat di hadapan

Agung Sri Wijayanti, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Timur, yang telah memperoleh pengesahan Menkumham No. AHU-0031467.AH.01.01.TAHUN 2022 tanggal 13 Mei 2022 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0089623.AH.01.11.TAHUN 2022 tanggal 13 Mei 2022 (“**Akta Pendirian Pengendali Baru**”).

Sampai dengan diterbitkannya Keterbukaan Informasi ini, anggaran dasar Calon Pengendali Baru belum mengalami perubahan sehingga anggaran dasar Calon Pengendali Baru terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Calon Pengendali Baru.

Calon Pengendali Baru beralamat kantor pusat di Gedung Graha Iskandarsyah Lantai 2, Jl. Iskandarsyah, Melawai, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, DKI Jakarta.

B. Maksud dan Tujuan Serta Kegiatan Usaha Calon Pengendali Baru

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Anggaran Dasar Calon Pengendali Baru sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Calon Pengendali Baru, maksud dan tujuan Calon Pengendali Baru ialah berusaha dalam bidang:

- a. Aktivitas Kantor Pusat dan Konsultasi Manajemen;
- b. Aktivitas Jasa Keuangan, Bukan Asuransi dan Dana Pensiun;
- c. Perdagangan Besar.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Calon Pengendali Baru dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

- a. Kode KBLI 70100 - Aktivitas Kantor Pusat
- b. Kode KBLI 70209 - Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya
- c. Kode KBLI 64200 - Aktivitas Perusahaan Holding
- d. Kode KBLI 46100 - Perdagangan Besar atas Dasar Balas Jasa (Fee) atau Kontrak

C. Susunan Direksi dan Dewan Komisaris Calon Pengendali Baru

Berdasarkan Akta Pendirian Calon Pengendali Baru, susunan Direksi dan Dewan Komisaris Calon Pengendali Baru pada saat Keterbukaan Informasi ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Direksi:

Direktur: Satria

Dewan Komisaris:

Komisaris: Duddy Abdullah

D. Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham Calon Pengendali Baru

Berdasarkan Akta Pendirian Calon Pengendali Baru, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Calon Pengendali Baru pada saat Keterbukaan Informasi ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per Saham
-------------------	----------------------------------------------

	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rupiah)	Persentase (%)
Modal Dasar	500.000	500.000.000.000	-
Nama Pendiri/Pemegang Saham:			
1. PT Basis Utama Prima	440.999	440.999.000.000	99,99
2. Bonny Harry	1	1.000.000	0,01
Modal Ditempatkan dan Disetor	441.000	441.000.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	59.000	59.000.000.000	-

Pemilik Manfaat Calon Pengendali Baru adalah PT Basis Utama Prima.

Calon Pengendali Baru bukan merupakan pihak terafiliasi dari Perseroan.

IX. KETERANGAN MENGENAI PERSEROAN

A. Riwayat Singkat Perseroan

Perseroan adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Kabupaten Badung. Perseroan didirikan dengan nama "PT Bukit Uluwatu Villa" sebagaimana termaktub dalam Akta Perseroan Terbatas PT Bukit Uluwatu Villa No. 53 tanggal 15 Desember 2000, yang dibuat di hadapan Sugito Tedjamulja, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan dari Menkumham sesuai dengan Surat Keputusannya No. C-27344HT.01.01.TH.2003 tanggal 14 November 2003 serta telah didaftarkan pada Daftar Perusahaan di bawah No. TDP 220815503898 dan telah diumumkan dalam Tambahan No. 7433, Berita Negara Republik Indonesia No. 44 tanggal 30 Mei 2008.

Pada tahun 2010, Perseroan melakukan penawaran umum perdana saham dan mengubah statusnya menjadi "PT Bukit Uluwatu Villa Tbk." sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Bukit Uluwatu Villa No. 182 tanggal 25 Februari 2010, yang dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Kotamadya Jakarta Selatan dan telah memperoleh persetujuan Menkumham sesuai dengan Surat Keputusannya No. AHU-1605.AH.01.02.Tahun 2010 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0017145.AH.01.09.Tahun 2010 tanggal 5 Maret 2010 dan telah diterima dan dicatat dalam *database* SABH di bawah No. AHU-AH.01.10-06359 tanggal 15 Maret 2010 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0019783.AH.01.09.Tahun 2010 tanggal 15 Maret 2010.

Anggaran dasar Perseroan telah beberapa kali mengalami perubahan terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa "PT Bukit Uluwatu Villa Tbk." No. 16 tanggal 12 November 2019, yang dibuat di hadapan Ashoya Ratam, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan dan telah memperoleh persetujuan Menkumham sesuai dengan surat keputusannya No. AHU-0103596.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 11 Desember 2019 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0239012.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 11 Desember 2019 ("**Akta No. 16/2019**").

B. Maksud dan Tujuan Serta Kegiatan Usaha Perseroan

Berdasarkan Pasal 3 anggaran dasar Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta No. 16/2019, maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dalam bidang jasa akomodasi (*cottage*) dan perhotelan.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha utama sebagai berikut:

- Hotel Bintang Lima;
- Hotel Bintang Empat;
- Penyediaan Akomodasi Jangka Pendek Lainnya;
- Real Estat yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa.

Untuk menunjang kegiatan usaha utama tersebut, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha sebagai berikut:

- Menjalankan kegiatan usaha penyediaan jasa pelayanan, penginapan, makanan minum serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan;
- Menjalankan kegiatan usaha penyediaan akomodasi jangka pendek lainnya seperti bungalow, *cottage*, dan lain-lain;
- Memperoleh tanah dan/atau bangunan dengan maksud untuk membangun dan mengelolanya sebagai kegiatan usaha yang sejenis dengan Perseroan;
- Memperoleh saham dari perusahaan lain yang memiliki tanah dan/atau bangunan, yang dapat dikembangkan sebagai kegiatan usaha dalam bidang pariwisata, khususnya untuk dijadikan kegiatan usaha yang sejenis dengan kegiatan usaha Perseroan;
- Mengambil alih usaha yang sejenis dengan kegiatan usaha Perseroan, baik pengambilalihan atau melalui pembelian saham dari perusahaan lain maupun melalui pengambilalihan langsung atas aset yang memiliki kegiatan usaha yang sejenis dengan Perseroan;
- Mengoperasikan hotel dan/atau *cottage* milik pihak ketiga berdasarkan kerjasama operasi;
- Memiliki dan mengoperasikan usaha restoran untuk menunjang kegiatan usaha utama Perseroan;
- Memiliki dan mengoperasikan usaha *spa* untuk menunjang kegiatan usaha utama Perseroan;
- Mengoperasikan usaha dan memproduksi produk-produk kebutuhan yang berkaitan dengan kegiatan usaha utama Perseroan, dalam ruang lingkup *gift shop* termasuk namun tidak terbatas pada pakaian dan perhiasan; dan
- Menjual kavling tanah yang berlokasi dalam Kawasan hotel dan *resort* dan/atau bangunan-bangunan yang menjadi satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan.

C. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT Bukit Uluwatu Villa Tbk. No. 50 tanggal 28 Agustus 2020, yang dibuat di hadapan Ashoya Ratam, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan dan telah didaftarkan dalam *database* SABH di bawah No. AHU-AH.01.03-0383116 tanggal 7 September 2020 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0147817.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 7 September 2020, adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Okie Rehardi Lukita
Komisaris Independen : Alexander Shaik

Komisaris Independen : Johandi Kumaheri
Komisaris Independen : I Gusti Putu Wisesa
Komisaris : Seong Hoon Park

Direksi

Direktur Utama : Franky Tjahyadikarta
Direktur : Hendry Utomo
Direktur : I Nyoman Tri Surya Negara Lingga

X. PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN

Keterbukaan Informasi ini telah disetujui oleh Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan dan oleh karenanya Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama bertanggung jawab sepenuhnya atas kebenaran dan kelengkapan semua informasi atau fakta material yang dimuat dalam Keterbukaan Informasi ini dan pendapat yang dikemukakan dalam Keterbukaan Informasi ini adalah wajar dan benar. Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan setelah melakukan penilaian yang wajar, menegaskan bahwa tidak ada fakta penting dan relevan yang tidak dikemukakan yang dapat menyebabkan informasi atau fakta material dalam Keterbukaan Informasi ini menjadi tidak benar dan/atau menyesatkan.

XI. PENUTUP

Untuk memperoleh informasi sehubungan dengan rencana PMTHMETD, pemegang saham Perseroan dapat menyampaikan permintaannya kepada *Corporate Secretary* Perseroan, pada setiap hari dan jam kerja Perseroan pada alamat tersebut di bawah ini:

Corporate Secretary

PT Bukit Uluwatu Villa Tbk.

Sequis Center Lt. 9, Jl. Jend. Sudirman No. 71, Jakarta Selatan, 12190

Situs Web: www.buvagroup.com

Email: info@buvagroup.com