

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM  
PT BUKIT ULUWATU VILLA TBK DALAM RANGKA  
RENCANA PENAMBAHAN MODAL TANPA HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH  
DAHULU (“PMTHMETD”)**

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”), sebagaimana diubah dengan 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  
Telepon: (021)5256516, Faksimile: (021)5256517, Email: [info@buvagroup.com](mailto:info@buvagroup.com)

**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 PMTHMETD SEBAGAIMANA DIURAIKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI AKAN TUNDUK KEPADA PERSETUJUAN RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM INDEPENDEN PERSEROAN.**

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

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta, 7 November 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 yang ditunjuk oleh Perseroan untuk melaksanakan administrasi saham Perseroan.
JCA	: Singkatan dari PT Jagakarsa Country Arena.
Kemenkumham	: Singkatan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
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.
Perjanjian Pengikatan Saham	: Perjanjian Pengikatan Pembelian Saham Perseroan tanggal 5 Januari 2019 yang dibuat oleh dan antara Perseroan dan JCA.
Perjanjian Pengalihan	: Perjanjian Pengalihan tanggal 1 Oktober 2019 yang dibuat oleh dan antara (i) Bapak Tri Ramadi sebagai penerima pengalihan; (ii) JCA sebagai pihak yang mengalihkan; dan (iii) Perseroan, dimana para pihak sepakat bahwa JCA mengalihkan kepada Bapak Tri Ramadi dan Bapak Tri Ramadi menerima pengalihan seluruh hak dan kewajiban JCA dalam Perjanjian Pengikatan Saham.
Perjanjian Penyelesaian	: Perjanjian Penyelesaian No. 19/BUV/VII/2023 tanggal 17 Juli 2023, yang dibuat di bawah tangan oleh dan antara Perseroan dan Bapak Tri Ramadi.

- PMTHMETD : Rencana Perseroan untuk melakukan konversi atas Kewajiban (sebagaimana didefinisikan di bawah ini) menjadi Saham Baru berdasarkan harga konversi melalui Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu dengan memperhatikan POJK No. 14/2019.
- Saham Baru : Saham yang dikeluarkan dari portepel Perseroan dalam jumlah sebanyak-banyaknya 1.205.726.667 (satu miliar dua ratus lima juta tujuh ratus dua puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh) 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 independen Perseroan mendapat informasi secara lengkap mengenai PMTHMETD sebagaimana diatur dalam POJK No. 14/2019 dan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta anggaran dasar Perseroan. PMTHMETD harus terlebih dahulu mendapat persetujuan dari pemegang saham independen dalam Rapat Umum Pemegang Saham Independen (“RUPS Independen”) Perseroan yang akan diselenggarakan pada tanggal 14 Desember 2023.

Perseroan sedang dalam proses untuk memperoleh persetujuan kreditur pihak ketiga sehubungan dengan rencana pelaksanaan PMTHMETD.

## III. RENCANA PELAKSANAAN PMTHMETD

Rencana PMTHMETD yang akan dilakukan oleh Perseroan ini hanya dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan dari RUPS Independen dan persetujuan pencatatan saham tambahan di BEI dengan memperhatikan peraturan yang berlaku.

### A. Informasi Sehubungan dengan PMTHMETD

Perseroan berencana untuk melaksanakan PMTHMETD sebagai bentuk pemenuhan komitmen Perseroan untuk memenuhi Kewajiban (sebagaimana didefinisikan di bawah ini) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Saham sebagaimana telah dialihkan berdasarkan Perjanjian Pengalihan. Dalam pelaksanaan PMTHMETD, Perseroan akan menerbitkan Saham Baru kepada Bapak Tri Ramadi dan sebagai penyeteran dari Saham Baru tersebut, Bapak Tri Ramadi akan menggunakan tagihannya terhadap Perseroan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Saham *jo.* Perjanjian Pengalihan. Pelaksanaan PMTHMETD tersebut dilakukan sesuai dengan Pasal 10 POJK No. 14/2019 dimana hak tagih dari Bapak Tri Ramadi telah dimuat dalam Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan tanggal 31 Juli 2023 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi & Rekan (Member of BDO International Limited) .

Berdasarkan Pasal 3 huruf b POJK No. 14/2019, PMTHMETD untuk tujuan selain memperbaiki posisi keuangan dilakukan paling banyak 10% dari jumlah saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam jangka waktu 2 (dua) tahun sejak RUPS

untuk PMTHMETD dimaksud.

Perseroan akan menerbitkan Saham Baru sebanyak-banyaknya 1.205.726.667 (satu miliar dua ratus lima juta tujuh ratus dua puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh) lembar saham dengan nilai nominal Rp50,- (lima puluh Rupiah) per saham atau setara dengan 5,86% (lima koma delapan enam persen) 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**

Perseroan telah menandatangani Perjanjian Penyelesaian dimana kewajiban Perseroan kepada Bapak Tri Ramadi diselesaikan dengan cara menerbitkan Saham Baru Perseroan melalui PMTHMETD.

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

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

Perseroan dan JCA telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Saham, dimana Perseroan dan JCA sepakat bahwa Perseroan akan melakukan penyerahan saham baru kepada JCA berupa saham biasa atas nama dengan nilai nominal per lembar saham sebesar Rp 50,00 (lima puluh Rupiah) ("**Uang Muka Setoran Modal**") yang akan dikeluarkan Perseroan melalui Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("**PMHMETD**") jika JCA telah melakukan seluruh penyetoran modal pada tanggal penyetoran.

Prosedur penambahan modal dengan PMHMETD belum dilakukan oleh Perseroan, namun JCA telah melakukan penyetoran uang sejumlah total Rp57.300.000.000,00 (lima puluh tujuh miliar tiga ratus juta Rupiah) selama periode sejak tanggal 19 Juli 2018 sampai dengan tanggal 31 Desember 2018. Per tanggal 31 Desember 2022, Uang Muka Setoran Modal telah dicatatkan pada pos ekuitas sebagai "Uang Muka Setoran Modal" pada laporan keuangan.

Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Saham, tidak terdapat jangka waktu yang mengharuskan Perseroan untuk melakukan realisasi atas penyertaan modal JCA di Perseroan.

Pada tanggal 1 Oktober 2019, Perseroan, JCA, dan Bapak Tri Ramadi menandatangani Perjanjian Pengalihan, dimana JCA telah mengalihkan kepada Bapak Tri Ramadi seluruh hak dan kewajiban JCA dalam Perjanjian Pengikatan Saham sehingga Bapak Tri Ramadi telah menggantikan posisi JCA dalam Perjanjian Pengikatan Saham.

Bapak Tri Ramadi kemudian melakukan penyetoran uang lanjutan kepada Perseroan sejumlah total Rp15.043.600.000,00 (lima belas miliar empat puluh tiga juta enam

ratus ribu Rupiah) selama periode sejak tanggal 18 November 2019 sampai dengan tanggal 31 Desember 2020.

Sehingga, seluruh uang yang yang diterima oleh Perseroan adalah sebesar Rp72.343.600.000,00 (tujuh puluh dua miliar tiga ratus empat puluh tiga juta enam ratus ribu Rupiah) ("**Kewajiban**").

Perseroan telah melakukan penyesuaian akun Uang Muka Setoran Modal atas nama Bapak Tri Ramadi menjadi akun Uang Muka Pemesanan Saham yang disajikan sebagai bagian dari Liabilitas Jangka Pendek di laporan posisi keuangan konsolidasian Perseroan per 31 Juli 2023.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, Perseroan dan Bapak Tri Ramadi telah sepakat untuk membuat dan menandatangani Perjanjian Penyelesaian dimana:

- (i) Perseroan mengakui berutang kepada Bapak Tri Ramadi dalam jumlah sebesar Rp72.343.600.000,00 (tujuh puluh dua miliar tiga ratus empat puluh tiga juta enam ratus ribu Rupiah);
- (ii) mengubah ketentuan prosedur konversi Kewajiban dari semula harus dilakukan melalui prosedur PMHMETD menjadi PMTHMETD;
- (iii) menentukan syarat dan ketentuan dalam rangka konversi Kewajiban menjadi Saham Baru Perseroan.

Berdasarkan Perjanjian Penyelesaian, para pihak sepakat untuk mengkonversi Kewajiban menjadi saham biasa atas nama pada tanggal pelaksanaan PMTHMETD, dengan ketentuan sebagai berikut:

- (i) Perseroan akan melakukan konversi atas Kewajiban sebagaimana tercatat dalam Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan per 31 Juli 2023 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (Member of BDO International Limited) menjadi Saham Baru, melalui PMTHMETD dengan tunduk pada POJK No. 14/2019 dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya sehubungan dengan PMTHMETD.
- (ii) Harga Saham Baru yang akan diterbitkan ditentukan berdasarkan perhitungan paling sedikit 90% (sembilan puluh persen) dari rata-rata harga penutupan saham Perseroan selama kurun waktu 25 (dua puluh lima) hari bursa berturut-turut di pasar reguler sebelum tanggal permohonan pencatatan saham tambahan hasil PMTHMETD, yaitu 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 BEI No. I-A**"). Untuk keperluan penyelesaian atas Kewajiban, maksimal harga Saham Baru adalah Rp60,00 (enam puluh Rupiah).
- (iii) Kewajiban akan menjadi lunas pada saat Bapak Tri Ramadi menerima Saham Baru dan dicatatkannya Saham Baru hasil konversi dari Kewajiban menjadi saham Perseroan pada BEI.

#### **D. Perkiraan Periode Pelaksanaan PMTHMETD**

Pelaksanaan PMTHMETD akan dilakukan setelah mendapatkan persetujuan pemegang saham independen dalam RUPS Independen yang akan diselenggarakan

pada tanggal 14 Desember 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 21 November 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 21 November 2023.

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

1. Pemberitahuan mata acara RUPS Independen kepada OJK : 31 Oktober 2023
2. Pengumuman perihal rencana RUPS Independen dan Keterbukaan Informasi mengenai PMTHMETD : 7 November 2023
3. Tanggal Daftar Pemegang Saham yang berhak mengikuti RUPS (*Recording Date*) : 21 November 2023
4. Pemanggilan RUPS Independen : 22 November 2023
5. Penyelenggaraan RUPS Independen : 14 Desember 2023

Mata acara sehubungan dengan PMTHMETD yang akan dibahas dalam RUPS Independen 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 selain 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**”), sebagaimana diubah dengan 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 (2) Anggaran Dasar Perseroan sehubungan dengan peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan dalam rangka pelaksanaan PMTHMETD.

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

- a. Kuorum kehadiran RUPS Independen harus dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit  $\frac{1}{2}$  (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki pemegang saham independen dan pemegang saham yang bukan merupakan pihak terafiliasi dengan Perseroan, anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama Perseroan, atau pengendali 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 sah yang dimiliki pemegang saham independen dan pemegang saham yang bukan merupakan pihak terafiliasi dengan Perseroan, anggota Direksi,

anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama Perseroan, atau pengendali Perseroan.

#### **E. Rencana Penggunaan Dana PMTHMETD**

PMTHMETD dilakukan dalam rangka konversi Kewajiban menjadi Saham Baru Perseroan dan tidak terdapat pelaksanaan PMTHMETD yang dibayar secara tunai. Sehingga, penggunaan PMTHMETD adalah sebagai penyelesaian Kewajiban kepada Bapak Tri Ramadi sesuai dengan kesepakatan dalam Perjanjian Penyelesaian.

#### **F. Harga Pelaksanaan PMTHMETD**

Sesuai dengan ketentuan Peraturan BEI No. I-A dan mengingat bahwa Perseroan melakukan PMTHMETD selain dalam rangka perbaikan posisi keuangan, maka penetapan harga ditentukan berdasarkan perhitungan paling sedikit 90% (sembilan puluh persen) dari rata-rata harga penutupan saham Perseroan selama kurun waktu 25 (dua puluh lima) hari bursa berturut-turut di pasar reguler sebelum tanggal permohonan pencatatan saham tambahan hasil PMTHMETD. Berdasarkan Perjanjian Penyelesaian, para pihak setuju bahwa maksimal harga Saham Baru adalah Rp 60,00 (enam puluh Rupiah).

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. ANALISA DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN**

Posisi keuangan Perseroan yang membaik setelah terlaksananya restrukturisasi sebagian besar utang Perseroan untuk kemudian dikonversi menjadi saham melalui PMTHMETD di bulan Juli 2023 tercermin dari:

1. Modal kerja bersih Perseroan membaik menjadi negatif Rp1.120.329.232.039,- pada tanggal 31 Juli 2023 dari sebelumnya negatif Rp1.960.431.468.503,- pada tanggal 31 Desember 2022.
2. Ekuitas Perseroan membaik menjadi positif Rp656.091.787.255,- pada tanggal 31 Juli 2023 dari sebelumnya negatif Rp231.432.734.020,- pada tanggal 31 Desember 2022.

Kondisi industri pariwisata yang pulih sejak pertengahan tahun 2022 setelah pandemi Covid-19 dinyatakan berakhir memberikan dampak positif kepada hotel-hotel, terutama di Bali. Kinerja hotel Perseroan yang berada di Bali telah mengalami peningkatan yang sangat signifikan yang dapat dilihat dari angka-angka pencapaian selama 7 bulan pertama 2023 dibandingkan dengan periode yang sama di tahun 2022:

1. Pendapatan meningkat 120,25% menjadi Rp202.106.826.710,- dari Rp91.762.027.192,-. Pemulihan kondisi hunian di hotel terjadi di periode paruh waktu kedua di tahun 2022 dibandingkan dengan 2023 yang terjadi sejak awal tahun.

2. Laba bruto meningkat 134,46% menjadi Rp142.611.619.870,- dari Rp60.824.325.484,-. Marjin laba bruto meningkat menjadi 70,56% dari 66,28%.
3. Rugi usaha turun 83,03% menjadi negatif Rp2.656.369.819,- dari negatif Rp15.656.918.237,-. Perseroan dapat mempertahankan tingkat efisiensi hasil penekanan biaya selama pandemi Covid-19.
4. Rugi periode berjalan turun 62,41% menjadi negatif Rp13.118.699.689,- dari negatif Rp34.895.913.820,-.

Manajemen Perseroan terus berupaya meningkatkan kinerja keuangan Perseroan antara lain melalui restrukturisasi lanjutan berupa:

1. Memperoleh pinjaman tambahan dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk dengan syarat dan kondisi yang lebih baik untuk menggantikan pinjaman dari kreditur lain, yakni PT Nusantara Utama Investama. Hal ini akan berdampak pada efisiensi biaya keuangan dan jangka waktu pengembalian pinjaman lebih panjang.
2. Mengkonversi utang pihak ketiga yaitu Bapak Tri Ramadi menjadi saham melalui rencana PMTHMETD ini sehingga dana yang sebelumnya harus dikembalikan dapat digunakan untuk investasi di proyek lainnya dengan tujuan meningkatkan profitabilitas Perseroan.
3. Evaluasi entitas anak dengan proyek yang belum selesai dengan tindak lanjut alternatif berupa divestasi kepemilikan saham, mengundang investor baru.

Perbandingan kondisi keuangan Perseroan sebelum dan sesudah restrukturisasi keuangan lanjutan ini adalah sebagai berikut:

*(dalam jutaan Rupiah)*

<b>Laporan Rugi Laba</b>	<b>Sebelum PMTHMETD</b>	<b>Setelah PMTHMETD</b>
Pendapatan	202.106.826.710	202.106.826.710
Laba Bruto	142.611.619.840	142.611.619.840
Rugi Usaha	(2.656.369.819)	(2.656.369.819)
Rugi sebelum Pajak Final dan Beban Pajak Penghasilan	(13.117.983.088)	(13.117.983.088)
<b>Rugi Periode Berjalan</b>	<b>(13.118.699.689)</b>	<b>(13.118.699.689)</b>
<b>Liabilitas</b>		
Total Liabilitas Jangka Pendek	1.189.505.737.143	1.117.162.137.143
Total Liabilitas Jangka Panjang	96.571.238.339	96.571.238.339
<b>Total Liabilitas</b>	<b>1.286.076.975.482</b>	<b>1.213.733.375.482</b>
<b>Ekuitas</b>		
Modal Saham	969.237.327.300	1.029.523.660.600
Tambahan Modal Disetor	466.362.063.416	478.419.330.116
Saldo Laba (Akumulasi Kerugian)	(1.373.420.057.186)	(1.373.420.057.186)
Akun Ekuitas Lainnya	593.912.453.725	593.912.453.725
<b>Total Ekuitas</b>	<b>656.091.787.255</b>	<b>728.435.387.255</b>
<b>Total Liabilitas dan Ekuitas</b>	<b>1.942.168.762.737</b>	<b>1.942.168.762.737</b>
<b>Modal Kerja Bersih</b>	<b>(1.120.329.232.039)</b>	<b>(1.047.985.632.039)</b>
<b>Rasio Lancar</b>	<b>0,0582 x</b>	<b>0,0619 x</b>
<b>Rasio Hutang terhadap Modal</b>	<b>196,02%</b>	<b>166,62%</b>
<b>Rasio Hutang terhadap Aset</b>	<b>66,22%</b>	<b>62,49%</b>

## V. 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 5,86% (lima koma delapan enam persen). Akan tetapi, jumlah saham yang dimiliki oleh pemegang saham lama sebelum dan sesudah penerbitan Saham Baru Perseroan tidak mengalami perubahan.

## VI. STRUKTUR PERMODALAN SEBELUM DAN SESUDAH PMTHMETD

### A. Struktur Permodalan Sebelum PMTHMETD

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Di Luar Rapat Dewan Komisaris “PT Bukit Uluwatu Villa Tbk” No. 12 tanggal 3 Agustus 2023, yang dibuat di hadapan Yumna Shabrina, S.H., M.Kn., Notaris pengganti dari Ashoya Ratam, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0103655 tanggal 4 Agustus 2023, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0154622.AH.01.11.Tahun 2023 tanggal 4 Agustus 2023 (“**Akta No. 12/2023**”) *juncto* Daftar Pemegang Saham PT Bukit Uluwatu Villa Tbk per tanggal 3 November 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 (%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>75.000.000.000</b>	<b>3.750.000.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Nama Pemegang Saham:</b>			
1. PT Nusantara Utama Investama	12.573.477.346	628.673.867.300	64,86
2. PT Asia Leisure Network	1.702.818.712	85.140.935.600	8,78
3. NV III Holdings Limited	885.770.600	44.288.530.000	4,57
4. PT Mitra Sawit Baru	1.893.285.900	94.664.295.000	9,77
5. Masyarakat	2.329.393.988	116.469.699.400	12,02
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor</b>	<b>19.384.746.546</b>	<b>969.237.327.300</b>	<b>100,00</b>
<b>Saham Dalam Portepel</b>	<b>55.615.253.454</b>	<b>2.780.762.672.700</b>	<b>-</b>

### 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 (%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>75.000.000.000</b>	<b>3.750.000.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Nama Pemegang Saham:</b>			
1. PT Nusantara Utama Investama	12.573.477.346	628.673.867.300	61,06
2. PT Mitra Sawit Baru	1.893.285.900	94.664.295.000	9,19
3. PT Asia Leisure Network	1.702.818.712	85.140.935.600	8,27
4. NV III Holdings Limited	885.770.600	44.288.530.000	4,30
5. Tri Ramadi	1.205.726.667	60.286.333.333	5,86
6. Masyarakat	2.329.393.988	116.469.699.400	11,31
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor</b>	<b>20.590.473.213</b>	<b>1.029.523.660.633</b>	<b>100,00</b>
<b>Saham Dalam Portepel</b>	<b>54.409.526.787</b>	<b>2.720.476.339.367</b>	<b>-</b>

## VII. KETERANGAN MENGENAI CALON PEMEGANG SAHAM BARU

### A. Riwayat Singkat

Berikut adalah riwayat singkat calon pemegang saham baru:

Tri Ramadi, Warga Negara Indonesia, 52 tahun, bertempat/tanggal lahir di Pontianak, 23 November 1971.

### B. Alamat

Taman Surya Blok OO-2/6, RT/RW 007/017, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta

### C. Keterangan Mengenai Hubungan Afiliasi

Calon Pemegang Saham Baru bukan merupakan pihak terafiliasi dari Perseroan.

## VIII. 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* Sistem Administrasi Badan Hukum ("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 No. 12/2023.

### B. Maksud dan Tujuan Serta Kegiatan Usaha Perseroan

Berdasarkan Pasal 3 anggaran dasar Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan No. 64 tanggal 28 Juni

2023, yang dibuat di hadapan Ashoya Ratam, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah memperoleh persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0037368.AH.01.02.TAHUN 2023 tanggal 3 Juli 2023 dan telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0086077 tanggal 3 Juli 2023, keduanya telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0123413.AH.01.11.Tahun 2023 tanggal 3 Juli 2023, maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dalam bidang penyediaan akomodasi dan real estat.

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

- Hotel Bintang  
Mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan yang memenuhi ketentuan sebagai hotel bintang, serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan.
- Penyediaan Akomodasi Lainnya  
Mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan dalam periode waktu yang tidak singkat. Termasuk usaha penyediaan akomodasi untuk jangka yang lebih lama atau sementara baik kamar sendiri atau kamar bersama atau asrama untuk pelajar, pekerja musiman dan sejenisnya. Kegiatan penyediaan akomodasi ini mencakup tempat tinggal pelajar, asrama sekolah, asrama atau pondok pekerja dan rumah kost, baik dengan makan maupun tidak dengan makan.
- 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 hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, *mall*, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan *flat* atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian *real estat* menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.

Untuk menunjang kegiatan usaha utama tersebut, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha penunjang untuk penyewaan venue penyelenggaraan aktivitas MICE dan *event* khusus yakni mencakup menyewakan tempat dan fasilitas untuk penyelenggaraan kegiatan pertemuan, perjalanan *insentif*, konvensi, dan pameran atau untuk penyelenggaraan event khusus. Penyewaan dilakukan dalam periode tertentu untuk masa persiapan, penyelenggaraan acara, dan masa pembongkaran. Tempat yang dimaksud mencakup *convention center*, *exhibition center*, *special venue/multi purpose venue*.

### **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. 63 tanggal 28 Juni 2023, yang dibuat di hadapan Ashoya Ratam, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0135944 tanggal 7 Juli 2023 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0127814.AH.01.11.Tahun

2023 tanggal 7 Juli 2023, adalah sebagai berikut:

**Dewan Komisaris**

Komisaris Utama : Astini Bernawati Oudang  
Komisaris : Cindy Budijono  
Komisaris Independen : Seong Hoon Park

**Direksi**

Direktur Utama : Satrio  
Direktur : Hendry Utomo

**IX. 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.

**X. PENUTUP**

Untuk memperoleh informasi sehubungan dengan rencana PMTHMETD, pemegang saham independen 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](http://www.buvagroup.com)  
Email: [info@buvagroup.com](mailto:info@buvagroup.com)