

**KETERBUKAAN INFORMASI PT BUKIT ULUWATU VILLA TBK.  
DALAM RANGKA  
PENGAMBILALIHAN (AKUISISI) PT BUKIT SAVANA RAYA (“BSR”)**

**KETERBUKAAN INFORMASI INI DIBUAT DAN DITUJUKAN DALAM RANGKA MEMENUHI PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NO. 17/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN PERUBAHAN KEGIATAN USAHA (“POJK No. 17”).**

**INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING UNTUK DIBACA DAN DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM PERSEROAN.**

**JIKA MENGALAMI KESULITAN UNTUK MEMAHAMI INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI SEBAIKNYA ANDA BERKONSULTASI DENGAN PENASEHAT HUKUM, AKUNTAN PUBLIK, PENASEHAT KEUANGAN ATAU PROFESIONAL LAINNYA.**



PT Bukit Uluwatu Villa Tbk  
 (“Perseroan”)

**Kegiatan Usaha Utama:**

Hotel Bintang

**Berkedudukan di Kabupaten Badung, Provinsi Bali**

**Alamat Kantor Pusat:**

Jalan Belimbing Sari, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung,  
80316

**Alamat Kantor Cabang:**

Graha Iskandarsyah, Lantai 10, Jalan Raya Sultan Iskandarsyah No. 66C,  
Jakarta Selatan 12160.

Telepon: (021) 7209975/7209957

Faksimile: (021) 7207523

Situs Web: [www.buvagroup.com](http://www.buvagroup.com)

Email: [corsec@buvagroup.com](mailto:corsec@buvagroup.com)

**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 PERUBAHAN DAN/ATAU TAMBAHAN KETERBUKAAN INFORMASI INI DAN MENEGASKAN BAHWA INFORMASI YANG DIKEMUKAKAN DALAM PERUBAHAN DAN/ATAU TAMBAHAN KETERBUKAAN INFORMASI INI ADALAH BENAR DAN TIDAK ADA FAKTA MATERIAL YANG TIDAK DIKEMUKAKAN YANG DAPAT MENYEBABKAN INFORMASI MATERIAL DALAM PERUBAHAN DAN/ATAU TAMBAHAN KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN.**

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan pada tanggal 2 Februari 2024

## DEFINISI DAN SINGKATAN

Akuisisi	: Transaksi pengambilalihan saham BSR oleh Perseroan milik VIP sebanyak 50% (lima puluh persen) dari total modal disetor dan ditempatkan BSR.
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.
BSR	: PT Bukit Savana Raya, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta Barat.
Biro Administrasi Efek	: PT EDI Indonesia selaku sebagai biro administrasi efek yang ditunjuk oleh Perseroan untuk melaksanakan administrasi saham Perseroan.
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.
Perseroan	: PT Bukit Uluwatu Villa Tbk., suatu perseroan terbatas terbuka yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Kabupaten Badung.
POJK No. 17	: Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.
POJK No. 35	: Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal.
POJK No. 42	: Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi Dan Transaksi Benturan Kepentingan.
PJB Saham	: Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham Bersyarat yang dibuat di bawah tangan dan ditandatangani oleh dan antara Perseroan dan VIP tertanggal 22 Desember 2023.
Transaksi Material	: Transaksi yang dilakukan oleh Perseroan yang memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam POJK No. 17.
VIP	: PT Vasanta Indo Properti, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Kota Tangerang Selatan.

## PENDAHULUAN

Informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini disampaikan kepada para pemegang saham Perseroan sehubungan dengan transaksi yang akan dilaksanakan oleh Perseroan dengan VIP, sehingga wajib mengikuti prosedur sebagaimana diatur dalam POJK No. 17.

Transaksi Material yang diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini merupakan transaksi pengambilalihan (akuisisi) yang dilakukan oleh Perseroan terhadap saham BSR. Nilai aset keseluruhan dari BSR adalah sebesar Rp655.854.489.888,- (enam ratus lima puluh lima miliar delapan ratus lima puluh empat juta empat ratus delapan puluh sembilan ribu delapan ratus delapan puluh delapan Rupiah) jika dibandingkan dengan total aset Perseroan per 31 Juli 2023 sebesar Rp1.942.168.762.737,- (satu triliun sembilan ratus empat puluh dua miliar seratus enam puluh delapan juta tujuh ratus enam puluh dua ribu tujuh ratus tiga puluh tujuh Rupiah) adalah 33,77 % (tiga puluh tiga koma tujuh puluh persen). Nilai dari transaksi pengambilalihan tersebut lebih dari 20,00% (dua puluh persen) sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 17 Pasal 3 ayat (2) huruf b.

Adapun Transaksi Material ini tidak memerlukan adanya Rapat Umum Pemegang Saham ("RUPS"), karena nilai dari transaksi tidak lebih dari 50,00% (lima puluh persen). Berdasarkan POJK No. 17 Pasal 6 ayat (1) butir (d), dalam hal Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) lebih dari 50,00% (lima puluh persen), Perusahaan Terbuka yang akan melakukan Transaksi Material wajib terlebih dahulu memperoleh persetujuan melalui RUPS.

## URAIAN MENGENAI TRANSAKSI

### 1. LATAR BELAKANG, ALASAN DAN MANFAAT TRANSAKSI

BSR yang saat ini dimiliki oleh VIP, merupakan perusahaan yang bergerak di bidang perhotelan, dan sedang dalam proses pembangun proyek hotel di kawasan Labuan Bajo, Nusa Tenggara Timur. BSR mengembangkan properti hotel dengan konsep *high end experiential luxury* pada lokasi yang sangat strategis dan unik dengan keindahan alam dan pemandangan serta desain yang ikonik. BSR membangun proyek hotel di atas tanah seluas 2,7 ha, dengan fasilitas antara lain; SPA, *beach bar*, kolam renang, *private jetty*, *rooftop bar*, restoran dan lain sebagainya. Hotel rencana akan selesai dibangun dan beroperasi pada kuartal ke-3 (ketiga) tahun 2024.

Rencana pembangunan properti BSR adalah sebagai berikut:

1. Kamar Hotel dengan total 126 (seratus dua puluh enam) kamar, yang terbagi atas:
  - a. Tipe *Deluxe* sebanyak 99 (sembilan puluh sembilan) kamar;
  - b. Tipe *Junior Suite* sebanyak 18 (delapan belas) kamar;
  - c. Tipe *Executive Suite* sebanyak 8 (delapan) kamar; dan
  - d. Tipe *Presidential Suite* sebanyak 1 (satu) kamar.
2. Fasilitas Hotel, yaitu:
  - a. SPA;
  - b. *Beach Bar*;
  - c. *Swimming Pool*;
  - d. *Private Jetty*;
  - e. *Event Venue*;
  - f. *Restaurant*;
  - g. *Rooftop Bar*;
  - h. *Business Lounge*;
  - i. *Laundry & Valet*;
  - j. *Sunset Hill*;
  - k. *Grand Lawn*; dan
  - l. *Play Valley*.

BSR diproyeksikan akan menghasilkan total pendapatan usaha sebesar Rp.148.513.403.869 (seratus empat puluh delapan miliar lima ratus tiga belas juta empat ratus tiga ribu delapan ratus enam puluh sembilan Rupiah) pada saat hotel beroperasi penuh di tahun 2025, yang akan memberikan kontribusi sebesar 29,01% (dua puluh sembilan koma satu persen) kepada konsolidasi Perseroan.

Tujuan dilaksanakannya Akuisisi adalah Perseroan berencana untuk melakukan ekspansi perusahaan dengan memiliki dan/atau membuka hotel baru. Perseroan menilai BSR memiliki potensi keuntungan yang baik serta memiliki konsep *high-end exclusive experiential luxury* yang

sesuai dengan strategi pengembangan hotel yang saat ini dimiliki dan dijalankan oleh Perseroan. Adapun, rencana investasi yang dilakukan Perseroan pada BSR merupakan salah satu strategi Perseroan untuk melakukan diversifikasi portofolio aset yang saat ini terkonsentrasi di Provinsi Bali. Selain itu, Perseroan juga melihat kesempatan bisnis di kawasan Labuan Bajo yang saat ini sedang berkembang pesat sejak ditetapkan menjadi salah satu destinasi pariwisata super prioritas.

Manfaat yang diperoleh bagi Perseroan secara langsung atas dilakukannya Akuisisi ini adalah:

- a. Peningkatan total aset pada aset tanah yang akan dikembangkan dengan adanya tanah yang dimiliki langsung oleh BSR.
- b. Dalam waktu tidak terlalu lama, Perseroan diproyeksikan akan mendapatkan tambahan pendapatan dengan menjalankan dari bisnis hotel yang akan dijalankan oleh BSR.
- c. Kinerja keuangan Perseroan juga diproyeksikan akan meningkat dengan adanya penambahan proyeksi pendapatan sekitar Rp. 148.513.403.869 (seratus empat puluh delapan miliar lima ratus tiga belas juta empat ratus tiga ribu delapan ratus enam puluh sembilan Rupiah) di tahun 2025 pada saat hotel beroperasi penuh, sehingga dapat menambahkan nilai kapitalisasi pasar Perseroan.
- d. Meningkatkan kesempatan Perseroan dalam mendapatkan pangsa pasar yang lebih luas untuk konsumen domestik dan internasional.

Berdasarkan pertimbangan dan penilaian dari manajemen Perseroan, Akuisisi tidak memiliki potensi resiko berarti yang dapat berdampak material bagi jalannya Perseroan.

## **2. TANGGAL TRANSAKSI**

Transaksi pengambilalihan saham yang dilakukan oleh Perseroan terhadap saham BSR dari VIP terjadi pada tanggal 31 Januari 2024.

## **3. OBJEK TRANSAKSI**

Objek dari transaksi yang dilakukan adalah 50% (lima puluh persen) modal disetor dan ditempatkan dalam BSR yang dimiliki oleh VIP.

## **4. NILAI TRANSAKSI**

Nilai transaksi pengambilalihan 50% (lima puluh persen) saham milik VIP di dalam BSR yang setara dengan 92.875 (sembilan puluh dua ribu delapan ratus tujuh puluh lima) lembar saham adalah sebesar Rp.112.227.710.000,- (seratus dua belas miliar dua ratus dua puluh tujuh juta tujuh ratus sepuluh ribu Rupiah).

## **5. PIHAK-PIHAK YANG MELAKUKAN TRANSAKSI**

### **5.1. Informasi tentang Perseroan**

#### Riwayat Singkat

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 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 91 tanggal 12 November 2010, Tambahan No. 38950.

Anggaran dasar Perseroan telah beberapa kali mengalami perubahan terakhir dengan Akta

No. 16 tanggal 23 Januari 2024 yang dibuat di hadapan Ashoya Ratam S.H., M.Kn, Notaris di Kota Jakarta Selatan dan telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kemenkumham Republik Indonesia dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar nomor AHU-AH.01.03-0023412 tanggal 25 Januari 2024.

#### Susunan Pengurus dan Pengawas

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

#### Struktur Permodalan

Berdasarkan Daftar Pemegang Saham per 31 Desember 2023 yang dikeluarkan BAE, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan 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 Asia Leisure Network	1.702.818.712	85.140.935.600	8,27
3. Tri Ramadi	1.205.726.667	60.286.333.350	5,86
4. Masyarakat	5.108.450.488	255.422.524.400	24,81
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor</b>	<b>20.590.473.213</b>	<b>1.029.523.660.650</b>	<b>100,00</b>

## **5.2. Informasi tentang VIP**

#### Riwayat Singkat

VIP didirikan dengan nama "PT Vasanta Indo Properti" berdasarkan Akta Pendirian Nomor 08 tanggal 30 Januari 2017 dibuat di hadapan Ungke Mulawanti S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Karawang yang telah mendapat pengesahan dari Menkumham Nomor AHU-0005032.AH.01.01. Tahun 2017 tanggal 2 Februari 2017.

Anggaran Dasar VIP telah beberapa kali diubah, terakhir diubah sebagaimana tercantum dalam Akta Nomor 07 tanggal 20 Januari 2022 yang dibuat oleh Ungke Mulawanti S.H., M.Kn, berkedudukan di Kabupaten Bekasi, dan telah mendapat Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan dari Menkumham Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusannya No. AHU-AH.01.03-0046748 tertanggal 21 Januari 2022.

#### Susunan Pengurus dan Pengawas

Berdasarkan Akta No. 07 tanggal 20 Januari 2022, yang dibuat di hadapan Ungke Mulawanti S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Bekasi dan telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kemenkumham Republik Indonesia dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan nomor AHU-AH.01.03-0046748 tanggal 21 Januari 2022, susunan Direksi dan Dewan Komisaris terakhir VIP adalah sebagai berikut:

#### **Direksi**

Direktur Utama : Agnus Suryadi  
 Direktur : Erick Wihardja

#### **Dewan Komisaris**

Komisaris : Tri Ramadi

### Struktur Permodalan

Berdasarkan Akta No. 08 tanggal 30 Januari 2017, yang dibuat di hadapan Ungke Mulawanti S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Karawang dan telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kemenkumham Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Menkumham nomor AHU-0005032.AH.01.01. Tahun 2017 tanggal 2 Februari 2017, struktur permodalan dan susunan pemegang saham VIP adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp. 1.000.000,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rupiah)	Persentase (%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>25.000</b>	<b>Rp. 25.000.000.000,-</b>	<b>-</b>
<b>Nama Pemegang Saham:</b>			
1. PT Nusantara Utama Investama	24.750	Rp. 24.750.000.000,-	99%
2. Agnus Suryadi	250	Rp. 250.000.000,-	1%
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor</b>	<b>20.590.473.213</b>	<b>1.029.523.660.650</b>	<b>100,00</b>

### **5.3. Informasi tentang BSR**

#### Riwayat Singkat

BSR didirikan dengan nama PT Bukit Savanna Raya berdasarkan Akta Pendirian Nomor 12 tanggal 27 Februari 2019 dibuat di hadapan Ungke Mulawanti S.H. M.Kn, Notaris di Kabupaten Bekasi yang telah mendapat pengesahan dari Menkumham Nomor AHU-0011338.AH.01.01. Tahun 2019 tanggal 1 Maret 2019.

Anggaran Dasar BSR telah beberapa kali diubah, terakhir diubah sebagaimana tercantum dalam Akta Nomor 45 tanggal 23 Januari 2024 yang dibuat oleh Ungke Mulawanti S.H. M.Kn, berkedudukan di Kabupaten Bekasi, dan telah mendapat Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar dari Menkumham Republik Indonesia No. AHU-AH.01.03-0020373 tertanggal 23 Januari 2024.

#### Susunan Pengurus dan Pengawas

Berdasarkan Akta No. 21 tanggal 15 November 2021, yang dibuat di hadapan Ungke Mulawanti S.H. M.Kn, Notaris di Kabupaten Bekasi, dan telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kemenkumham Republik Indonesia dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan nomor AHU-AH.01.03-0473007 tanggal 15 November 2021, susunan Direksi dan Dewan Komisaris terakhir BSR adalah sebagai berikut:

#### **Direksi**

Direktur Utama : Erick Wihardja  
Direktur : Heryanto Kurniawan

#### **Dewan Komisaris**

Komisaris : Agnus Suryadi

#### Struktur Permodalan Sebelum Akuisisi

Berdasarkan Akta No. 45 tanggal 23 Januari 2024, yang dibuat di hadapan Ungke Mulawanti S.H. M.Kn, Notaris di Kabupaten Bekasi dan telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kemenkumham Republik Indonesia dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar nomor AHU-AH.01.03-0020373 tanggal 23 Januari 2024, struktur permodalan dan susunan pemegang saham BSR adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp. 1.000.000,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rupiah)	Persentase (%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>185.750</b>	<b>Rp. 185.750.000.000,-</b>	<b>-</b>
<b>Nama Pemegang Saham:</b>			
1. PT Vasanta Indo Properti	185.749	Rp. 185.749.000.000,-	99,9%
2. Agnus Suryadi	1	Rp. 1.000.000,-	0,1%
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor</b>	<b>20.590.473.213</b>	<b>1.029.523.660.650</b>	<b>100,00</b>

#### Struktur Permodalan Setelah Akuisisi

Berdasarkan Akta No. 71 tanggal 31 Januari 2024, yang dibuat di hadapan Ungke Mulawanti S.H. M.Kn, Notaris di Kabupaten Bekasi dan telah diterima dan dicatat dalam Sistem

Administrasi Badan Hukum Kemenkumham Republik Indonesia dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar nomor AHU-AH.01.09-0047141 tanggal 1 Februari 2024, struktur permodalan dan susunan pemegang saham BSR adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp. 1.000.000,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rupiah)	Persentase (%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>185.750</b>	<b>Rp. 185.750.000.000,-</b>	<b>-</b>
<b>Nama Pemegang Saham:</b>			
1. PT Bukit Uluwatu Villa Tbk.	92.875	Rp. 92.875.000.000,-	50,00%
2. PT Sirius Surya Sentosa	92.875	Rp. 92.875.000.000,-	50,00%
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor</b>	<b>20.590.473.213</b>	<b>1.029.523.660.650</b>	<b>100,00</b>

## RINGKASAN LAPORAN PENILAI

Perseroan telah menunjuk KJPP RAO, YUHAL & Rekan (terafiliasi dengan **TRUSCELCAPITAL** LLP Singapore) yang mana telah mendapat izin usaha dari Kementerian Keuangan No.2.11.0094 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan No.1133/KM.1/2011 tanggal 14 Oktober 2011 dan terdaftar atas nama KJPP RAO, YUHAL & Rekan sebagai profesi penunjang pasar modal berdasarkan surat Bapepam-LK (saat ini bernama "Otoritas Jasa Keuangan" atau disingkat OJK) No.11653/BL/2011 tanggal 27 Oktober 2011 dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari Bapepam-LK No. STTD.PB-30/PM.2/2018 tanggal 30 Agustus 2018 (selanjutnya disebut **TRUSCEL**) sebagai Penilai Independen.

**Ringkasan Laporan Penilaian 50% Saham PT Bukit Savanna Raya berdasarkan Laporan No. 00002/2.0094-00/BS/03/0268/1/II/2024 tanggal 1 Februari 2024**

### A. Identitas Pihak

Perseroan menunjuk KJPP RAO, YUHAL & rekan (terafiliasi dengan KJPP asing **TRUSCELCAPITAL** LLP Singapore) selanjutnya disebut sebagai **TRUSCEL**, sebagai Penilai Independen yang bertugas untuk memberikan opini Nilai Pasar atas 50% Saham PT Bukit Savanna Raya per tanggal 31 Juli 2023.

### B. Objek Penilaian

Objek dalam penilaian ini adalah 50% Saham BSR.

### C. Tujuan Penilaian

Hasil dari penilaian ini ditujukan untuk memberikan opini Nilai Pasar 50% Saham BSR per tanggal 31 Juli 2023 untuk keperluan transaksi jual beli. Laporan Penilaian ini hanya disusun untuk tujuan yang dimaksudkan dan tidak dapat digunakan untuk keperluan lain yang menyangkut instansi lain.

### D. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Kondisi Pembatas, Sifat dan Sumber Informasi yang Dapat Diandalkan serta Asumsi-Asumsi yang digunakan oleh Penilai seperti yang tercantum di dalam Laporan Penilaian ini akan menghasilkan laporan yang memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. Menghasilkan Laporan Penilaian yang bersifat *non-disclaimer opinion*;
2. Mencerminkan bahwa Penilai telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian;
3. Mencerminkan bahwa data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya;
4. Menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*);
5. Mencerminkan bahwa Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan;
6. Menghasilkan Laporan Penilaian yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan;
7. Mencerminkan bahwa Penilai bertanggung jawab atas Laporan Penilaian dan nilai akhir;

8. Mencerminkan bahwa Penilai telah memperoleh informasi atas status hukum Objek Penilaian dari pemberi tugas.

#### **E. Pendekatan dan Metode Penilaian**

Untuk menentukan Nilai Pasar 50% Saham BSR, kami mengaplikasikan pendekatan pendapatan dengan Metode DCF dan pendekatan aset dengan Metode ANAM. Metode DCF digunakan dalam penilaian ini dikarenakan Penggerak nilai (*value driver*) adalah berasal dari Aset Berwujud dimana direpresentasikan oleh pendapatan. Perhitungan menggunakan metode DCF berdasarkan konsep jumlah pendapatan yang bisa dihasilkan oleh suatu usaha dalam periode proyeksi. Sehingga, Metode DCF ini dianggap paling sesuai diterapkan dalam Penilaian 50% Saham BSR. Selanjutnya Metode ANAM juga digunakan dalam penilaian ini dikarenakan Metode ANAM memperhitungkan nilai dari seluruh aset BSR berdasarkan Nilai Pasarnya, sehingga kami berkeyakinan kedua metode ini layak dan sesuai untuk digunakan dalam laporan penilaian ini.

#### **F. Kesimpulan Nilai**

Dengan memperhatikan Tingkat Kedalaman Investigasi, Kondisi Pembatas, Sifat dan Sumber Data yang Dapat Diandalkan dan Asumsi-Asumsi yang Digunakan dan menggunakan Pendekatan Penilaian dengan Metode Penilaian, maka menurut pendapat kami, Nilai Pasar 50% Saham BSR per tanggal 31 Juli 2023 adalah sebesar Rp117.377.848.579,- (Seratus Tujuh Belas Miliar Tiga Ratus Tujuh Puluh Tujuh Juta Delapan Ratus Empat Puluh Delapan Ribu Lima Ratus Tujuh Puluh Sembilan Rupiah).

**Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Pembelian 50% Saham PT Bukit Savanna Raya berdasarkan Laporan 00003/2.0094-00/BS/03/0268/1/II/2024 tanggal 1 Februari 2024**

#### **A. Identitas Pihak**

Perseroan menunjuk KJPP RAO, YUHAL & rekan (terafiliasi dengan KJPP asing **TRUSCEL**CAPITAL LLP Singapore) selanjutnya disebut sebagai **TRUSCEL**, sebagai Penilai Independen yang bertugas untuk melaksanakan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi Pembelian 50% Saham BSR.

#### **B. Objek Penilaian**

Objek Pendapat Kewajaran adalah Rencana Transaksi Pembelian 50% Saham BSR.

#### **C. Tujuan Penilaian**

Tujuan Laporan Pendapat Kewajaran ini adalah untuk memenuhi POJK No. 17/2020 untuk Transaksi Material. Laporan Pendapat Kewajaran ini hanya disusun untuk keperluan transaksi jual beli dan tidak dapat digunakan untuk keperluan perpajakan maupun keperluan-keperluan yang menyangkut instansi lain.

#### **D. Asumsi dan Kondisi Pembatas**

Dalam penyusunan laporan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi untuk menyatakan bahwa Rencana Transaksi telah dilaksanakan pada kondisi *arm's length* di dalam batasan komersial yang berlaku umum dan tidak merugikan kepentingan-kepentingan Perseroan dan para pemegang saham Perseroan, **TRUSCEL** menggunakan beberapa asumsi antara lain:

1. **TRUSCEL** mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan laporan pendapat kewajaran ini sampai dengan selesainya Rencana Transaksi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap Rencana Transaksi;
2. Pendapat Kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan bahwa penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi dan analisis dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan atas proses yang mendasari pendapat tersebut. Penyusunan pendapat ini merupakan suatu proses yang kompleks dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap;
3. Pendapat Kewajaran ini juga disusun berdasarkan kondisi umum keuangan, moneter, peraturan dan kondisi pasar yang ada saat ini; dan

4. Pendapat Kewajaran ini menggunakan asumsi bahwa perusahaan mematuhi seluruh syarat dan ketentuan kontrak dan perjanjian dengan semua pihak terkait.

Penugasan kami untuk mengeluarkan laporan pendapat kewajaran telah dilaksanakan sesuai dengan ruang lingkup pekerjaan kami. Perlu diketahui bahwa ruang lingkup pekerjaan kami mencakup pemberian pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi yang dilakukan Perseroan sesuai dengan POJK No. 17/2020.

Laporan pendapat kewajaran ini disusun berdasarkan pada prinsip integritas informasi dan data. Dalam menyusun laporan pendapat kewajaran ini, kami melandaskan dan berdasarkan pada informasi dan data sebagaimana diberikan manajemen Perseroan yang mana berdasarkan hakikat kewajaran adalah benar, lengkap dapat diandalkan serta tidak menyesatkan. Kami tidak melakukan audit ataupun uji kepatuhan secara mendetail atas penjelasan maupun data-data yang diberikan oleh manajemen Perseroan, baik lisan maupun tulisan, dan dengan demikian kami tidak dapat memberikan jaminan atau bertanggung-jawab terhadap kebenaran dan kelengkapan dari informasi atau penjelasan tersebut.

Sebagai dasar bagi kami untuk melakukan analisis dalam mempersiapkan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi, kami menggunakan data-data sebagaimana tercantum pada bagian Sifat dan Sumber Informasi Yang Dapat Diandalkan sebagai bahan pertimbangan.

Segala perubahan terhadap data-data tersebut dapat mempengaruhi hasil analisis kami secara material. Oleh karena itu, kami tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan perubahan data tersebut.

Pendapat kewajaran ini disusun hanya dengan mempertimbangkan sudut pandang pemegang saham Perseroan dan azas pertimbangan komersial dan tidak mempertimbangkan sudut pandang *stakeholders* lain serta aspek-aspek lainnya.

Pendapat kewajaran ini disusun dengan mempertimbangkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan pemerintah pada tanggal pendapat kewajaran. Pendapat kewajaran ini hanya dilakukan terhadap Rencana Transaksi seperti yang telah diuraikan di atas.

Kami menganggap bahwa tidak ada perubahan yang material dari Rencana Transaksi sesuai dengan ketetapan informasi dan kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian sehubungan dengan pelaksanaan Rencana Transaksi, dan bahwa sejak tanggal penerbitan laporan pendapat kewajaran sampai dengan tanggal pelaksanaan Rencana Transaksi tidak terjadi perubahan yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam laporan pendapat kewajaran.

Dengan ini kami menyatakan bahwa penugasan kami tidak termasuk menganalisis transaksi-transaksi di luar Rencana Transaksi yang mungkin tersedia bagi Perseroan serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap Rencana Transaksi.

Kami tidak melakukan penelitian atas keabsahan Rencana Transaksi dari segi hukum dan implikasi aspek perpajakan dari Rencana Transaksi tersebut.

Pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi dan analisis dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan.

Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi pendapat kami karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal pendapat kewajaran ini.

#### **E. Pendekatan dan Metode Penilaian**

Laporan pendapat kewajaran ini disusun sesuai dengan SPI seperti yang ditetapkan oleh MAPPI, dimana pendekatan yang diaplikasikan sesuai dengan standar penilaian lengkap dan POJK No 35/ 2020.

Dalam melakukan analisis kewajaran atas Rencana Transaksi, kami melakukan analisis atas Rencana Transaksi, analisis kualitatif atas Rencana Transaksi dan analisis kuantitatif atas Rencana Transaksi.

Analisis atas Rencana Transaksi dilakukan dengan mengidentifikasi hubungan antara pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi, analisis perjanjian yang disepakati dalam Rencana Transaksi, penilaian atas manfaat dan risiko dari Rencana Transaksi, alasan dan latar belakang Rencana Transaksi, serta keuntungan dan kerugian yang bersifat kualitatif atas Rencana Transaksi.

Analisis kualitatif atas Rencana Transaksi terdiri atas informasi riwayat Perseroan dan sifat kegiatan Perseroan, analisis industri dan lingkungan dimana terdapat penjabaran akan tinjauan industri, serta analisis operasional dan prospek Perseroan.

Analisis kuantitatif atas Rencana Transaksi dilakukan atas analisis batas wajar Rencana Transaksi atas nilai perjanjian jual beli. Selain itu juga dilakukan penilaian kinerja historis atas pendapatan, aset, kewajiban dan kondisi keuangan Perseroan. Selanjutnya dilakukan penilaian atas proyeksi keuangan, proforma laporan keuangan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi, serta analisis inkremental (*incremental analysis*) dari Rencana Transaksi untuk menentukan Pendapat Kewajaran.

#### F. Pendapat Kewajaran atas Transaksi

Berdasarkan kajian-kajian yang telah diungkapkan di atas, berikut adalah analisis atas kewajaran Rencana Transaksi:

- 1) Rencana Transaksi merupakan Transaksi Material, dimana Perseroan bermaksud untuk membeli saham BSR guna meningkatkan performa investasi Perseroan untuk meningkatkan kinerja dan tingkat profitabilitas yang bisa didapatkan oleh Perseroan dalam melakukan ekspansi perusahaan dengan memiliki dan/atau membuka hotel baru.
- 2) Berdasarkan analisis terhadap keuntungan dan kerugian yang bersifat kualitatif *benefit* yang didapatkan oleh Perseroan adalah melakukan ekspansi perusahaan dengan memiliki dan/atau membuka hotel baru yang dapat berpengaruh terhadap peningkatan total aset, peningkatan pendapatan, serta peningkatan peluang dalam mendapatkan pangsa pasar yang lebih luas. Selain itu, tidak terdapat risiko yang akan timbul bagi Perseroan. Adapun berdasarkan Laporan Proforma yang disediakan oleh Manajemen Perseroan, terdapat kerugian yang ditimbulkan setelah Rencana Transaksi sebesar Rp 2.799.141.266,- dimana Rugi Periode Berjalan meningkat dari Rp 13.118.699.689,- menjadi Rp 15.917.840.955,-. Dengan properti hotel BSR yang masih dalam tahap pembangunan dan akan selesai di tahun 2024 sehingga BSR dapat memberikan kontribusi pendapatan dan keuntungan di tahun-tahun mendatang. Dengan demikian, Perseroan dapat meningkatkan pertumbuhan laba Grup secara konsolidasian dengan CAGR *Earning Before Interest and Tax (EBIT)* sebelum Rencana Transaksi sebesar 5% menjadi 15% atau setara dengan inkremental kumulatif EBIT selama periode Agustus 2023 – Desember 2028 sebesar Rp 77.971.940.842,-.
- 3) Berdasarkan Analisis Batas Wajar atas Nilai Rencana Transaksi dapat dilihat bahwa batas atas dan bawah kewajaran untuk Rencana Transaksi adalah Rp126.181.187.222,- dan Rp108.574.509.935,- sehingga Nilai Rencana Transaksi sebesar Rp112.227.710.000,- berada pada batas wajar.
- 4) Berdasarkan Analisis Nilai Inkremental, dengan Perseroan melaksanakan Rencana Transaksi, maka Perseroan akan memiliki kepemilikan baru secara langsung atas BSR sebesar 50%. Analisis nilai inkremental dilakukan dengan cara membandingkan selisih EBIT sebelum dan sesudah Rencana Transaksi. Berdasarkan perhitungan nilai inkremental, dapat dilihat bahwa Perseroan berpotensi memperoleh nilai tambah inkremental atas pelaksanaan Rencana Transaksi.
- 5) Berdasarkan Analisis Proforma Perseroan Sebelum dan Sesudah Rencana Transaksi, dapat dilihat bahwa terdapat peningkatan pada sisi aset, liabilitas, dan ekuitas Perseroan setelah Rencana Transaksi.

#### G. Kesimpulan

Rencana Transaksi, dikategorikan sebagai Transaksi Material yang didefinisikan sebagai setiap transaksi yang dilakukan oleh perusahaan terbuka atau perusahaan terkendali yang memenuhi batasan nilai sebagaimana diatur dalam POJK No. 17/2020.

Laporan ini juga dibuat sesuai dengan ketentuan dalam Standar Penilaian Indonesia (SPI) edisi VII tahun 2018 dan Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI) serta POJK No. 35/2020.

Sehubungan dengan pelaksanaan Rencana Transaksi oleh Perseroan, kami telah melakukan analisis kewajaran berdasarkan analisis kualitatif dan analisis kuantitatif yang tertera di Analisis Kewajaran atas Rencana Transaksi.

Berdasarkan Kondisi Pembatas, Asumsi-Asumsi Penting, Sifat dan Sumber Informasi, Analisis Rencana Transaksi, Analisis Kualitatif, Analisis Kuantitatif dan Analisis Kewajaran Nilai Rencana Transaksi dapat disimpulkan bahwa Rencana Transaksi dengan asumsi realisasi proyeksi keuangan Perseroan yang akan memitigasi risiko yang tertera di laporan ini, maka tidak akan memberikan potensi kerugian untuk Perseroan.

Dengan mempertimbangkan hasil dari analisis-analisis kewajaran yang telah dilakukan, maka Rencana Transaksi Perseroan adalah **Wajar**.

## PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN

1. Direksi Perseroan menyatakan bahwa Transaksi Material telah melalui prosedur yang memadai untuk memastikan bahwa Transaksi Material dilaksanakan sesuai dengan praktik bisnis yang berlaku.
2. Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bahwa Akuisisi merupakan Transaksi Material dan tidak merupakan Transaksi Afiliasi yang mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42.
3. Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama, bertanggung jawab sepenuhnya atas kebenaran dan kelengkapan informasi sebagaimana diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini dan semua informasi material telah diungkapkan dan informasi tersebut tidak menyesatkan.

## PENUTUP

Untuk memperoleh informasi sehubungan dengan Akuisisi, 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**  
Graha Iskandarsyah, Lantai 10,  
Jalan Raya Sultan Iskandarsyah No. 66C, Jakarta Selatan 12160.  
Telepon: (021) 7209975/7209957  
Faksimile: (021) 7207523  
Situs Web: [www.buvagroup.com](http://www.buvagroup.com)  
Email: [corsec@buvagroup.com](mailto:corsec@buvagroup.com)