

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM
PT BUKIT ULUWATU VILLA TBK
DALAM RANGKA MEMENUHI
PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NO. 17/POJK.04/2020 TENTANG
TRANSAKSI MATERIAL DAN PERUBAHAN KEGIATAN USAHA**

INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING DAN PERLU DIPERHATIKAN OLEH PARA PEMEGANG SAHAM PT BUKIT ULUWATU VILLA TBK ("PERSEROAN") SEHUBUNGAN DENGAN PENGAMBILALIHAN KEPEMILIKAN ATAS 99,99% SAHAM MILIK PT SUMMARECON BALI INDAH DAN PT BALI INDAH DEVELOPMENT DI PT BUKIT PERMAI PROPERTI ("BUKIT PERMAI") (SELANJUTNYA DISEBUT SEBAGAI "PENGAMBILALIHAN BUKIT PERMAI").

KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM PERSEROAN INI DISAMPAIKAN OLEH PERSEROAN DALAM RANGKA MEMENUHI KETENTUAN PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN ("OJK") NO. 17/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN PERUBAHAN KEGIATAN USAHA ("POJK NO. 17/2020").

DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA PENGAMBILALIHAN BUKIT PERMAI MERUPAKAN TRANSAKSI MATERIAL BAGI PERSEROAN SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM POJK NO. 17/2020, NAMUN TIDAK MENGANDUNG UNSUR BENTURAN KEPENTINGAN SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PERATURAN OJK NO. 42/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN TRANSAKSI BENTURAN KEPENTINGAN ("POJK NO. 42/2020").

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



PT Bukit Uluwatu Villa Tbk

Kegiatan Usaha Utama:
Perhotelan dan Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa

Berkedudukan di Kabupaten Badung, Provinsi Bali

Alamat Kantor Pusat:
Jalan Belimbing Sari, Br. Tambyak, Desa Pecatu,
Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung,
Bali 80316, Indonesia
Telepon: (0361) 8482166
Faksimile: (0361) 8482188

Alamat Kantor Cabang Perwakilan:
Graha Iskandarsyah, Lantai 10, Jalan Raya Sultan
Iskandarsyah No. 66C, Jakarta Selatan 12160,
Indonesia
Telepon: (021) 7209957
Faksimile: (021) 7207523

Situs Web: www.buvagroup.com
Email: corsec@buvagroup.com

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

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan pada tanggal 2 Desember 2025

DEFINISI DAN SINGKATAN

BID	: PT Bali Indah Development, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Kabupaten Badung.
Biro Administrasi Efek	: PT EDI Indonesia selaku biro administrasi efek yang ditunjuk oleh Perseroan untuk melaksanakan administrasi saham Perseroan.
Bukit Permai	: PT Bukit Permai Properti, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Kabupaten Badung.
GUN	: PT Griya Uluwatu Nawasena, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta Selatan.
Kemenkum	: Singkatan dari Kementerian Hukum Republik Indonesia (dahulu dikenal dengan nama Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Departemen Kehakiman Republik Indonesia, Departemen Hukum dan Perundang-Undangan Republik Indonesia atau nama lainnya).
Menkum	: Singkatan dari Menteri Hukum Republik Indonesia (dahulu dikenal dengan nama Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Menteri Kehakiman Republik Indonesia atau Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia atau nama lainnya).
NBR	: PT Nusantara Bali Realti, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta Selatan.
OJK	: Singkatan dari Otoritas Jasa Keuangan, yaitu lembaga negara yang independen, yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan dan penyidikan 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.
Pengambilalihan Bukit Permai	: Transaksi pengambilalihan saham Bukit Permai oleh Perseroan milik SBI dan BID dengan total sebanyak 99,99% (sembilan puluh sembilan koma sembilan sembilan persen) dari total modal disetor dan ditempatkan Bukit Permai, dengan rincian sebagai berikut: 1. SBI menjual dan mengalihkan sejumlah 335.273.217 saham SBI dalam Bukit Permai kepada Perseroan berdasarkan Akta Jual Beli Saham No. 22 tanggal 28 November 2025, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Kota Jakarta Timur, antara Perseroan sebagai Pembeli dan SBI sebagai Penjual (“ AJB SBI ”); dan 2. BID menjual sejumlah 143.564.893 saham BID dalam Bukit Permai kepada Perseroan berdasarkan Akta Jual Beli Saham No. 23 tanggal 28 November 2025, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Kota Jakarta Timur antara Perseroan sebagai Pembeli dan BID sebagai Penjual (“ AJB BID ”).
Perseroan	: PT Bukit Uluwatu Villa Tbk, suatu perseroan terbatas terbuka yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Kabupaten Badung.

- POJK No. 17/2020 : Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.
- POJK No. 35/2020 : Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal.
- POJK No. 42/2020 : Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi Dan Transaksi Benturan Kepentingan.
- PPJB : Akta Perjanjian Jual Beli Saham Bersyarat No. 11 tanggal 30 Januari 2025, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, antara Perseroan, GUN, SBI dan BID, sebagaimana telah diubah berdasarkan:
1. Akta Amandemen dan Pernyataan Kembali Perjanjian Jual Beli Saham Bersyarat No. 2 tanggal 1 Juli 2025 yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, antara Perseroan, GUN, SBI dan BID; dan
 2. Akta Amandemen II Dan Novasi Jual Beli Saham Bersyarat No. 17 tanggal 30 September 2025, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur antara Perseroan, NBR, GUN, SBI dan BID.
- SBI : PT Summarecon Bali Indah, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta Timur.
- Transaksi Material : Transaksi yang dilakukan oleh Perseroan yang memenuhi batasan-batasan nilai sebagaimana diatur dalam POJK No. 17/2020.

PENDAHULUAN

Informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini disampaikan kepada para pemegang saham Perseroan sehubungan dengan adanya transaksi yang dilaksanakan oleh Perseroan dengan SBI dan BID yang merupakan Transaksi Material, sehingga wajib mengikuti prosedur sebagaimana diatur dalam POJK No. 17/2020.

Transaksi Material yaitu Pengambilalihan Bukit Permai yang diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini merupakan transaksi pengambilalihan saham Bukit Permai oleh Perseroan milik SBI dan BID dengan total sebanyak 99,99% (sembilan puluh sembilan koma sembilan sembilan persen) dari total modal disetor dan ditempatkan Bukit Permai, yang memenuhi kriteria Transaksi Material sebagai berikut:

1. Nilai transaksi yang dibayarkan Perseroan berdasarkan PPJB, AJB SBI dan AJB BID untuk transaksi pengambilalihan saham Bukit Permai adalah Rp536.233.171.320 atau sebesar 37,47% (tiga puluh tujuh koma empat tujuh persen) dari ekuitas Perseroan berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak tanggal 30 Juni 2025, 31 Desember 2024 dan 31 Desember 2023 (**Laporan Keuangan Perseroan per 30 Juni 2025**); dan
2. Nilai total aset Bukit Permai berdasarkan laporan keuangan Bukit Permai per tanggal 30 Juni 2025 dibagi nilai total aset Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan per 30 Juni 2025 adalah sebesar 23,47% (dua puluh tiga koma empat tujuh persen).

Adapun laba bersih dan pendapatan usaha Bukit Permai berdasarkan laporan keuangan Bukit Permai per tanggal 30 Juni 2025 dibagi dengan laba bersih dan pendapatan usaha Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan per 30 Juni 2025 adalah masing-masing 0,26% (nol koma dua enam persen) dan 6,05% (enam koma nol lima persen).

Sehubungan dengan Pengambilalihan Bukit Permai, Perseroan, SBI dan BID telah menyepakati perjanjian jual beli saham bersyarat sebagaimana dimuat dalam PPJB. Lebih lanjut, Perseroan dan SBI serta Perseroan dan BID telah menandatangani akta jual beli yaitu AJB SBI dan AJB BID masing-masing

pada tanggal 28 November 2025 yang merupakan tanggal Transaksi Material.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 6 ayat (1) huruf (a), huruf (b) dan huruf (c) POJK No. 17/2020, Perseroan wajib untuk memenuhi cara dan prosedur pelaksanaan transaksi material, yakni: (i) menggunakan penilai untuk menentukan nilai wajar dari objek Transaksi Material dan (ii) mengumumkan keterbukaan informasi kepada masyarakat dan menyampaikan keterbukaan informasi kepada OJK paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah tanggal Transaksi Material.

Adapun Transaksi Material ini tidak memerlukan persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham (“RUPS”) Perseroan, karena nilai transaksi, total aset Bukit Permai, laba bersih Bukit Permai dan pendapatan usaha Bukit Permai masing-masing tidak lebih dari 50,00% (lima puluh persen) dari ekuitas Perseroan, total aset Perseroan, laba bersih Perseroan dan pendapatan usaha Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan per 30 Juni 2025.

URAIAN MENGENAI TRANSAKSI

1. LATAR BELAKANG, ALASAN DAN MANFAAT TRANSAKSI

Perseroan senantiasa melakukan evaluasi terhadap peluang strategis yang dapat memperkuat posisi dan kinerja bisnisnya secara berkelanjutan. Dalam konteks tersebut, Perseroan memandang bahwa Pengambilalihan Bukit Permai merupakan langkah strategis yang selaras dengan rencana jangka panjang Perseroan untuk memperluas portofolio di sektor perhotelan, properti premium, dan pariwisata.

Bukit Permai merupakan perusahaan yang bergerak di bidang usaha real estat yang dimiliki sendiri atau disewa, dengan aset utama berupa lahan seluas kurang lebih 19,3 hektar yang terletak berdampingan dengan Alila Villas Uluwatu, Bali, salah satu properti unggulan milik Perseroan. Kawasan Uluwatu sendiri dikenal sebagai destinasi utama pariwisata kelas atas di Bali dan memiliki potensi pertumbuhan yang tinggi, baik untuk pengembangan hotel, vila, maupun proyek hunian dan *lifestyle destination* lainnya.

Dengan lokasi yang strategis dan kedekatannya dengan aset eksisting Perseroan, Pengambilalihan Bukit Permai dipandang akan memberikan potensi sinergi yang signifikan, baik dari sisi operasional, pemasaran, maupun pengelolaan aset. Selain itu, Pengambilalihan Bukit Permai juga diharapkan dapat memperluas *landbank* Perseroan di kawasan premium Bali, yang selama ini menjadi salah satu kontributor penting terhadap pendapatan dan reputasi Perseroan di sektor *hospitality*.

Manfaat yang akan diperoleh bagi Perseroan secara langsung maupun tidak langsung atas dilakukannya Pengambilalihan Bukit Permai ini adalah:

- a. Dengan kepemilikan lahan yang berdekatan dengan Alila Villas Uluwatu, Perseroan dapat mengoptimalkan penggunaan sumber daya, fasilitas pendukung, serta infrastruktur operasional secara lebih efisien. Sinergi ini berpotensi menurunkan biaya pengelolaan dan meningkatkan efisiensi operasional.
- b. Melalui integrasi aset ini ke dalam portofolio Perseroan, diharapkan dapat tercipta peluang pengembangan proyek baru yang mampu memberikan tambahan sumber pendapatan, baik dari penjualan maupun *recurring income* melalui kegiatan *hospitality* dan properti sejenis.
- c. Mengingat tren positif sektor pariwisata dan properti di Bali, nilai aset Bukit Permai berpotensi mengalami peningkatan signifikan dalam jangka menengah hingga panjang. Hal ini akan berkontribusi terhadap pertumbuhan nilai aset dan profitabilitas Perseroan secara keseluruhan.

Berdasarkan pertimbangan dan penilaian dari manajemen Perseroan, Pengambilalihan Bukit Permai tidak memiliki potensi risiko berarti yang dapat berdampak material bagi jalannya Perseroan.

2. TANGGAL TRANSAKSI

Pengambilalihan Bukit Permai dilaksanakan pada tanggal 28 November 2025 berdasarkan AJB SBI dan AJB BID.

3. OBJEK TRANSAKSI

Objek transaksi adalah 99,99% (sembilan puluh sembilan koma sembilan persen) saham dari seluruh modal ditempatkan dan disetor dalam Bukit Permai yang dimiliki oleh SBI dan BID.

Informasi tentang Bukit Permai

Riwayat Singkat

Bukit Permai adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Kabupaten Badung. Perseroan didirikan dengan nama "PT Bukit Permai Properti" sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 114 tanggal 30 Maret 2012, yang dibuat di hadapan Dewi Himijati Tandika, S.H., Notaris di Jakarta Utara, yang telah memperoleh pengesahan dari Menkum berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-36902.AH.01.01.Tahun 2012 tanggal 6 Juli 2012, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0061737.AH.01.09.Tahun 2012 tanggal 6 Juli 2012, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia ("BNRI") No. 41 tanggal 21 Mei 2013, Tambahan No. 43934.

Anggaran dasar Bukit Permai telah beberapa kali mengalami perubahan terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham Sebagai Pengganti Dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Bukit Permai No. 12 tanggal 8 September 2025, yang dibuat di hadapan Dewi Himijati Tandika, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah diberitahukan kepada Menkum sebagaimana ternyata dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0233805 tanggal 8 September 2025, yang telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0208584.AH.01.11.Tahun 2025 tanggal 8 September 2025.

Susunan Pengurus

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Bukit Permai Properti No. 21 tanggal 28 November 2025, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Kota Jakarta Timur ("Akta No. 21/2025"), susunan Direksi dan Dewan Komisaris terakhir Bukit Permai adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama	: Satrio
Direktur	: Cindy Budijono
Direktur	: Timothy Eugene Alamsyah

Dewan Komisaris

Komisaris	: Astini Bernawati Oudang
-----------	---------------------------

Struktur Permodalan Sebelum Pengambilalihan Bukit Permai

Berdasarkan (i) Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 123 tanggal 26 Desember 2013, yang dibuat di hadapan Dewi Himijati, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan Menkum berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-11140.AH.01.02.Tahun 2014 tanggal 13 Maret 2014 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0021964.AH.01.09.Tahun 2014 tanggal 13 Maret 2014 *juncto* (ii) Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 04 tanggal 20 Maret 2025, yang dibuat di hadapan Lalitaiswari Janaputri, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkum berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0032712.AH.01.02.Tahun 2025 tanggal 21 Mei 2025 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-01102883.AH.01.11.Tahun 2025 tanggal 21 Mei 2025, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Bukit Permai sebelum Pengambilalihan Bukit Permai adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp. 1.000,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rupiah)	Percentase (%)
Modal Dasar	1.000.000.000	1.000.000.000.000	-
Nama Pemegang Saham:			
1. PT Summarecon Bali Indah	335.273.217	335.273.217.000	70,00
2. PT Bali Indah Development	143.614.893	143.614.893.000	30,00
Modal Ditempatkan dan Disetor	478.888.110	478.888.110.000	100,00

Struktur Permodalan Setelah Pengambilalihan Bukit Permai

Berdasarkan Akta No. 21/2025, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Bukit Permai setelah Pengambilalihan Bukit Permai adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp. 1.000,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rupiah)	Percentase (%)
Modal Dasar	1.000.000.000	1.000.000.000.000	-
Nama Pemegang Saham:			
1. PT Bukit Uluwatu Villa Tbk	478.838.110	478.838.110.000	99,99
2. PT Nusantara Bali Realti	50.000	50.000.000	0,01
Modal Ditempatkan dan Disetor	478.888.110	478.888.110.000	100,00

Berdasarkan Surat Keterangan (*Cover Note*) No. 081/NOT/XI/2025 tanggal 28 November 2025 yang dikeluarkan oleh Rini Yulianti, S.H., Notaris di Kota Jakarta Timur, Akta No. 21/2025 akan diproses pada sistem Administrasi Badan Hukum, Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, Kementerian Hukum Republik Indonesia (termasuk untuk dapat memperoleh surat penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan dari Menkum serta untuk didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum), dalam jangka waktu penyelesaian selama satu bulan.

Laporan Keuangan Bukit Permai

Posisi keuangan Bukit Permai berdasarkan Laporan Keuangan Bukit Permai yang telah diaudit per tanggal 30 Juni 2025, 31 Desember 2024 dan 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

Keterangan	30 Juni 2025	31 Desember 2024	31 Desember 2023
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan bank	930.599.006	980.252.779	238.643.430
Pajak dibayar dimuka	15.941.533	47.900.500	-
Total Aset Lancar	946.540.539	1.028.153.279	238.643.430
ASET TIDAK LANCAR			
Tanah yang belum dikembangkan	475.315.670.653	484.387.781.065	476.947.702.395
Aset tidak lancar lainnya	444.693.103	-	416.615.000
Total Aset Tidak Lancar	475.760.363.756	484.387.781.065	477.364.317.395
TOTAL ASET	476.706.904.295	485.415.934.344	477.602.960.825
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Beban yang masih harus dibayar	902.668.670	903.078.670	120.000.000
Utang pajak	-	980.892	-
TOTAL LIABILITAS	599.652.358.821	766.590.359.757	120.000.000
EKUITAS			
Modal saham			
Modal dasar - 1.000.000.000 saham dengan nominal Rp1.000 per saham			
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 478.888.110 saham pada tahun 2025; 487.811.000 saham pada tahun 2024; dan 479.911.000 saham pada tahun 2023	478.888.110.000	487.811.000.000	479.911.000.000
Saldo laba (defisit)	(3.083.874.375)	(3.299.125.218)	(2.428.039.175)
TOTAL EKUITAS	475.804.235.625	484.511.874.782	477.482.960.825
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	476.706.904.295	485.415.934.344	477.602.960.825

4. NILAI TRANSAKSI

Nilai transaksi untuk pengambilalihan 99,99% saham dari seluruh modal ditempatkan dan disetor dalam Bukit Permai yang dimiliki oleh SBI dan BID adalah sebesar Rp536.233.171.320 yang terdiri dari:

- Sebesar Rp375.458.477.000 (tiga ratus tujuh puluh lima miliar empat ratus lima puluh delapan juta empat ratus tujuh puluh tujuh ribu Rupiah) untuk porsi pembayaran kepada SBI berdasarkan AJB SBI; dan
- Sebesar Rp160.774.694.320 (seratus enam puluh miliar tujuh ratus tujuh puluh empat juta enam ratus sembilan puluh empat ribu tiga ratus dua puluh Rupiah) untuk porsi pembayaran kepada BID berdasarkan AJB BID.

5. PIHAK-PIHAK YANG MELAKUKAN TRANSAKSI

5.1. Informasi tentang Perseroan

Riwayat Singkat

Perseroan adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan peraturan perundang-undangan Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Kabupaten Badung. Perseroan didirikan dengan nama "PT Bukit Uluwatu Villa" berdasarkan Akta Perseroan Terbatas PT Bukit Uluwatu Villa No. 53 tanggal 15 Desember 2000, yang dibuat di hadapan Sugito Tedjamulia, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan dari Menkum berdasarkan Surat Keputusan No. C-27344HT.01.01.TH.2003 tanggal 14 November 2003 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan di Kantor Pendaftaran Perusahaan Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Badung di bawah No. 1342/RUB.22-08/II/2007 tanggal 7 Februari 2007, serta telah diumumkan dalam BNRI No. 44 tanggal 30 Mei 2008, Tambahan No. 7433 ("**Akta Pendirian**").

Perubahan Nama:

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Bukit Uluwatu Villa No. 182 tanggal 25 Februari 2010, yang dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris pengganti Sutijpto, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan Menkum berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-1605.AH.01.02.Tahun 2010, dan telah diberitahukan kepada Menkum sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.10-06359 tanggal 15 Maret 2010, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0017145.AH.01.09.Tahun 2010 tanggal 15 Maret 2010 ("**Akta No. 182/2010**"). Berdasarkan Akta No. 182/2010, para pemegang saham Perseroan telah menyetujui antara lain: (i) penawaran umum perdana saham dan (ii) perubahan status Perseroan dari perusahaan tertutup menjadi Perusahaan Terbuka, sehingga mengubah namanya menjadi "PT Bukit Uluwatu Villa Tbk". Perubahan status Perseroan menjadi Perusahaan Terbuka tersebut berlaku sejak tanggal 12 Juli 2010, dimana seluruh saham Perseroan telah dicatatkan pada Bursa Efek.

Perubahan Anggaran Dasar Terakhir:

Anggaran dasar Perseroan yang dimuat dalam Akta Pendirian telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan terakhir kali dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT bukit Uluwatu Villa Tbk No. 14 tanggal 21 Agustus 2025, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Timur, yang telah diberitahukan kepada Menkum sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0222192 tanggal 21 Agustus 2025 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0193938.AH.01.11.TAHUN 2025 tanggal 21 Agustus 2025 serta telah diumumkan dalam BNRI No. 73 tanggal 12 September 2025, Tambahan No. 25406/2025.

Susunan Pengurus

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 ("**Akta No. 63/2023**") *juncto* Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT Bukit Uluwatu Villa Tbk No. 41 tanggal 17 Juli 2025, yang dibuat di hadapan Ashoya Ratam, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan ("**Akta No. 41/2025**"), adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama : Satrio
 Direktur : Cindy Budijono
 Direktur : Hendry Utomo

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Astini Bernawati Oudang
 Komisaris : Diah Pikatan Orissa Putri Hapranie
 Komisaris Independen : Park Seong Hoon

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan berdasarkan Akta No. 63/2023 dan Akta No. 41/2025 tersebut telah diberitahukan kepada Menkum sebagaimana ternyata dalam masing-masing Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0135944 tanggal 7 Juli 2023 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0127814.AH.01.11.TAHUN 2023 tanggal 7 Juli 2023 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0313938 tanggal 21 Juli 2025 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0164610.AH.01.11.TAHUN 2025 tanggal 21 Juli 2025.

Struktur Permodalan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT Bukit Uluwatu Villa Tbk No. 64 tanggal 28 Juni 2023, yang dibuat di hadapan Ashoya Ratam, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkum berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0037368.AH.01.02.TAHUN 2023 tanggal 3 Juli 2023 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0123413.AH.01.11.TAHUN 2023 tanggal 3 Juli 2023 (“**Akta No. 64/2023**”) *juncto* Akta Pernyataan Keputusan Di Luar Rapat Dewan Komisaris “PT Bukit Uluwatu Villa Tbk” No. 16 tanggal 23 Januari 2024, yang dibuat di hadapan Ashoya Ratam, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah diberitahukan kepada Menkum sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0023412 tanggal 25 Januari 2024 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0018916.AH.01.11.Tahun 2024 tanggal 25 Januari 2024 (“**Akta No. 16/2024**”) *juncto* Daftar Pemegang Saham per 30 November 2025 yang dikeluarkan PT EDI Indonesia selaku Biro Administrasi Efek, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp50,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rupiah)	Persentase (%)
Modal Dasar	75.000.000.000	3.750.000.000.000	-
Nama Pemegang Saham:			
1. PT Nusantara Utama Investama	15.173.281.772	758.664.088.600	61,68
2. Hapsoro	60.845.049	3.042.252.450	0,25
3. Masyarakat	9.382.927.821	469.146.391.050	38,07
Modal Ditempatkan dan Disetor	24.617.054.642	1.230.852.732.100	100,00

5.2. Informasi tentang SBIRiwayat Singkat

SBI adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta Timur. SBI didirikan dengan nama “PT Summarecon Bali Indah” sebagaimana termaktub dalam Akta Perseroan Terbatas PT Summarecon Bali Indah No. 12 tanggal 2 Maret 2010, yang dibuat di hadapan Dewi Himijati Tandika, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, yang telah memperoleh pengesahan dari Menkum berdasarkan Surat Keputusan No. 20432.AH.01.01 Tahun 2010 tanggal 22 April 2010 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum No. AHU-0030120.AH.01.09.Tahun 2010 tanggal 22 April 2010, serta telah diumumkan dalam BNRI No. 29 tanggal 12 April 2011, Tambahan No. 10005.

Anggaran dasar SBI telah beberapa kali mengalami perubahan terakhir dengan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Summarecon Bali Indah No. 62 tanggal 13 Desember 2024, yang dibuat di hadapan Dewi Himijati Tandika, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta

Utara, yang telah diberitahukan kepada Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0221971 tanggal 14 Desember 2024 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan padan Kemenkum di bawah No. AHU-0272795.AH.01.11.Tahun 2024 tanggal 14 Desember 2024 (“**Akta No. 62/2024**”).

Susunan Pengurus

Berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Summarecon Bali Indah No. 57 tanggal 15 Juli 2024, yang dibuat di hadapan Dewi Himijati Tandika, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, yang telah diberitahukan kepada Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0228634 tanggal 19 Juli 2024 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan padan Kemenkum di bawah No. AHU-0147100.AH.01.11.Tahun 2024 tanggal 19 Juli 2024, susunan Direksi dan Dewan Komisaris terakhir SBI adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama : Herman Nagaria
Direktur : Ir Sharif Benyamin

Dewan Komisaris

Komisaris : Soegianto Nagaria

Struktur Permodalan

Berdasarkan Akta No. 62/2024, struktur permodalan dan susunan pemegang saham SBI adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp. 1.000,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rupiah)	Percentase (%)
Modal Dasar	2.000.000.000	2.000.000.000.000	-
Nama Pemegang Saham:			
1. PT Summarecon Investment Property	1.290.058.585	1.290.058.585.000	99,99999992
2. PT Bahagia Makmursejati	1	1.000	0,00000008
Modal Ditempatkan dan Disetor	1.290.058.586	1.290.058.586.000	100,00

5.3. Informasi tentang BID

Riwayat Singkat

BID adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Kabupaten Badung. BID didirikan dengan nama “PT Bali Indah Development” sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Bukit Indah Development No. 06 tanggal 4 Mei 2010, yang dibuat di hadapan Dewi Himijati Tandika, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, yang telah memperoleh pengesahan dari Menkum berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-48129.AH.01.01 Tahun 2010 tanggal 13 Oktober 2010 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0074098.AH.01.09.Tahun 2010 tanggal 13 Oktober 2010, serta telah diumumkan dalam BNRI No. 19 tanggal 6 Maret 2012, Tambahan No. 7222.

Anggaran dasar BID telah beberapa kali mengalami perubahan terakhir dengan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Bukit Permai Properti No. 55 tanggal 12 Desember 2024, yang dibuat di hadapan Dewi Himijati Tandika, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, yang telah diberitahukan kepada Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0221720 tanggal 13 Desember 2024 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0272436.AH.01.11.Tahun 2024 tanggal 13 Desember 2024(“**Akta No. 55/2024**”).

Susunan Pengurus

Berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Bali Indah Development No. 55 tanggal 15 Juli 2024, yang dibuat di hadapan Dewi Himijati Tandika, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, yang telah diberitahukan kepada Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0228601 tanggal 19 Juli 2024 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum No. AHU-0147032.AH.01.11.Tahun 2024 tanggal 19 Juli 2024, susunan Direksi dan Dewan Komisaris

terakhir BID adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama : Herman Nagaria
Direktur : Ir Sharif Benyamin

Dewan Komisaris

Komisaris : Soegianto Nagaria

Struktur Permodalan

Berdasarkan Akta No. 55/2024, struktur permodalan dan susunan pemegang saham BID adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp. 1.000,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rupiah)	Percentase (%)
Modal Dasar	500.000.000	500.000.000.000	-
Nama Pemegang Saham:			
1. PT Summarecon Bali Indah	344.532.247	344.532.247.000	99,9999999997
2. PT Summerville Property Management	1	1.000	0,0000000003
Modal Ditempatkan dan Disetor	344.532.248	344.532.248.000	100,00

5.4. Informasi tentang NBR

Riwayat Singkat

NBR adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta Selatan. Perseroan didirikan dengan nama "PT Nusantara Bali Realti" sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nusantara Bali Realti No. 08 tanggal 13 Mei 2022, yang dibuat di hadapan Agung Sri Wijayanti, SH., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Timur, yang telah memperoleh pengesahan dari Menkum berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0031600.AH.01.01.Tahun 2022 tanggal 13 Mei 2022 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0090012.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 13 Mei 2022.

Anggaran dasar NBR telah beberapa kali mengalami perubahan terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Sirkuler PT Nusantara Bali Realti No. 04 tanggal 29 Juli 2025, yang dibuat di hadapan Vindy Septia Anggraini, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, yang telah diberitahukan kepada Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-0068121.AH.01.02.TAHUN 2025 tanggal 30 September 2025 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0235660.AH.01.11.Tahun 2025 tanggal 30 September 2025 ("Akta No. 04/2025").

Susunan Pengurus

Berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nusantara Bali Realti No. 08 tanggal 13 Mei 2022, yang dibuat di hadapan Agung Sri Wijayanti, SH., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Timur, yang telah memperoleh pengesahan dari Menkum berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0031600.AH.01.01.TAHUN 2022 tanggal 13 Mei 2022 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0090012.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 13 Mei 2022, susunan Direksi dan Dewan Komisaris terakhir NBR adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur : Satrio

Dewan Komisaris

Komisaris : Duddy Abdullah

Struktur Permodalan

Berdasarkan Akta No. 04/2025, struktur permodalan dan susunan pemegang saham NBR adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp. 1.000.000,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rupiah)	Percentase (%)
Modal Dasar	100	100.000.000	100
Nama Pemegang Saham:			
1. PT Nusantara Utama Investama	49	49.000.000	99
2. Bonny Harry	1	1.000.000	1
Modal Ditempatkan dan Disetor	50	50.000.000	100
Saham dalam Portefel	50	50.000.000	-

6. ANALISIS MENGENAI PENGARUH PENGAMBILALIHAN BUKIT PERMAI TERHADAP KONDISI KEUANGAN PERSEROAN

Dampak pengambilalihan Bukit Permai terhadap Perseroan yaitu terjadi peningkatan total nilai aset Perseroan sebesar 20,54%, hal ini dinyatakan sebagaimana Informasi keuangan proforma Perseroan dan Perusahaan Anak pada tanggal 30 Juni 2025 yang telah direviu oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan (BDO), auditor independen.

Berikut adalah ringkasan laporan keuangan proforma konsolidasian Perseroan yang terdiri dari proforma laporan posisi keuangan konsolidasian serta proforma laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tanggal 30 Juni 2025, disampaikan sebagai berikut:

PT BUKIT ULUWATU VILLA Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN PROFORMA
TANGGAL 30 JUNI 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	PT Bukit Uluwatu Villa Tbk dan Entitas Anak	PT Bukit Permai Properti	Penyesuaian dan eliminasi proforma	Saldo proforma konsolidasian
A S E T				
ASET LANCAR				
Kas dan setara kas	106.121.281.117	930.599.006	-	107.051.880.123
Piutang				
Piutang usaha				
Pihak ketiga, neto	7.374.417.145	-	-	7.374.417.145
Piutang lain-lain				
Pihak ketiga, neto	409.396.954	-	-	409.396.954
Pihak berelasi, neto	3.503.432.308	-	-	3.503.432.308
Persediaan	3.219.237.816	-	-	3.219.237.816
Biaya dibayar dimuka	7.754.090.981	-	-	7.754.090.981
Pajak dibayar dimuka	175.102.677	15.941.533	-	191.044.210
Total Aset Lancar	128.556.958.998	946.540.539	-	129.503.499.537
ASET TIDAK LANCAR				
Investasi pada entitas asosiasi, neto	86.460.390.341	-	-	86.460.390.341
Aset dalam pembangunan, neto	149.786.319.052	475.315.670.653	-	625.101.989.705
Aset tetap, neto	1.501.439.741.261	-	-	1.501.439.741.261
Aset hak guna, neto	16.971.416.477	-	-	16.971.416.477
<i>Goodwill</i>	-	-	60.428.935.695	60.428.935.695
Aset tidak lancar lainnya, neto	147.650.401.409	444.693.103	(119.997.416.000)	28.097.678.512
Total Aset Tidak Lancar	1.902.308.268.540	475.760.363.756	(59.568.480.305)	2.318.500.151.991
TOTAL ASET	2.030.865.227.538	476.706.904.295	(59.568.480.305)	2.448.003.651.528

	PT Bukit Uluwatu Villa Tbk dan Entitas Anak	PT Bukit Permai Properti	Penyesuaian dan eliminasi proforma	Saldo proforma konsolidasian
LIABILITAS DAN EKUITAS				
LIABILITAS				
LIABILITAS JANGKA PENDEK				
Utang				
Utang usaha	13.846.655.245	-	-	13.846.655.245
Utang lain-lain	10.246.899.276	-	416.235.755.320	426.482.654.596
Beban yang masih harus dibayar	16.303.630.054	902.668.670	-	17.206.298.724
Liabilitas imbalan kerja jangka pendek	3.641.006.971	-	-	3.641.006.971
Utang pajak	4.859.990.967	-	-	4.859.990.967
Uang muka pelanggan	34.047.932.328	-	-	34.047.932.328
Pinjaman jangka panjang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				
Pinjaman bank	32.936.000.000	-	-	32.936.000.000
Liabilitas sewa	1.143.869.222	-	-	1.143.869.222
Total Liabilitas Jangka Pendek	117.025.984.063	902.668.670	416.235.755.320	534.164.408.053
LIABILITAS JANGKA PANJANG				
Pinjaman jangka panjang, setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				
Utang pinjaman				
Pihak berelasi	6.812.864.369	-	-	6.812.864.369
Pihak ketiga	24.500.000.000	-	-	24.500.000.000
Pinjaman bank	429.460.000.000	-	-	429.460.000.000
Liabilitas sewa	724.295.796	-	-	724.295.796
Liabilitas imbalan pasca kerja	21.129.214.593	-	-	21.129.214.593
Total Liabilitas Jangka Panjang	482.626.374.758	-	-	482.626.374.758
TOTAL LIABILITAS	599.652.358.821	902.668.670	416.235.755.320	1.016.790.782.811
	PT Bukit Uluwatu Villa Tbk dan Entitas Anak	PT Bukit Permai Properti	Penyesuaian dan eliminasi	Saldo proforma konsolidasian
LIABILITAS DAN EKUITAS				
(Lanjutan)				
EKUITAS				
Modal saham	1.029.523.660.650	478.888.110.000	(478.888.110.000)	1.029.523.660.650
Tambahan modal disetor, neto	478.419.330.066	-	-	478.419.330.066
Saldo laba (defisit):				
Ditetukan penggunaannya	10.000.000.000	-	-	10.000.000.000
Tidak ditetukan penggunaannya	(1.260.091.319.413)	(3.083.874.375)	(3.083.874.375)	(1.260.091.319.413)
Selisih atas akuisisi				
Kepentingan non-pengendali	(171.481.168)	-	-	(171.481.168)
Penghasilan komprehensif lain:				
Kerugian pengukuran kembali				
Liabilitas imbalan pasca kerja	(3.644.230.918)	-	-	(3.644.230.918)
Surplus revaluasi atas aset tetap	1.174.170.897.144	-	-	1.174.170.897.144
Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	1.428.206.856.361	475.804.235.625	(475.804.235.625)	1.428.206.856.361
Kepentingan non-pengendali	3.006.012.356	-	-	3.006.012.356
TOTAL EKUITAS	1.431.212.868.717	475.804.235.625	(475.804.235.625)	1.431.212.868.717
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	2.030.865.227.538	476.706.904.295	(59.568.480.305)	2.448.003.651.528

Catatan atas Informasi Keuangan Konsolidasian Proforma merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Informasi Keuangan Konsolidasian Proforma

PT BUKIT ULUWATU VILLA Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN PROFORMA
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	PT Bukit Uluwatu Villa Tbk dan Entitas Anak	PT Bukit Permai Properti	Penyesuaian dan eliminasi	Saldo proforma konsolidasian
PENDAPATAN	166.120.356.158	10.048.500.000	(10.048.500.000)	166.120.356.158
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(53.457.771.146)	(9.371.426.543)	9.371.426.543	(53.457.771.146)
LABA BRUTO	112.662.585.012	677.073.457	(677.073.457)	112.662.585.012
Beban penjualan	(10.767.708.116)	-	-	(10.767.708.116)
Beban umum dan administrasi	(57.530.390.935)	(202.857.672)	202.857.672	(57.530.390.935)
Beban operasional, pembangunan, pemeliharaan dan energi	(12.818.326.609)	-	-	(12.818.326.609)
Beban manajemen dan lisensi	(8.205.776.506)	-	-	(8.205.776.506)
Pendapatan operasional lain	1.521.671.743	-	-	1.521.671.743
Beban operasional lain	(1.463.125.457)	-	-	(1.463.125.457)
LABA USAHA	23.398.929.132	474.215.785	(474.215.785)	23.398.929.132
Bagian laba neto pada entitas asosiasi	77.104.952.520	-	-	77.104.952.520
Pendapatan keuangan	1.466.933.524	28.825.383	(28.825.383)	1.466.933.524
Beban keuangan	(19.900.113.450)	(494.000)	494.000	(19.900.113.450)
Rugi selesih kurs, neto	(382.317.379)	-	-	(382.317.379)
LABA SEBELUM PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN	81.688.384.347	502.547.168	(502.547.168)	81.688.384.347
PAJAK FINAL	(293.386.705)	(287.296.325)	287.296.325	(293.386.705)
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	81.394.997.642	215.250.843	(215.250.843)	81.394.997.642
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	-	-	-	-
LABA PERIODE BERJALAN	81.394.997.642	215.250.843	(215.250.843)	81.394.997.642
	PT Bukit Uluwatu Villa Tbk dan Entitas Anak	PT Bukit Permai Properti	Penyesuaian dan eliminasi	Saldo proforma konsolidasian
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi				
Pengukuran kembali liabilitas Imbalan pasca kerja	(1.272.847.318)	-	-	(1.272.847.318)
TOTAL KOMPREHENSIF KERUGIAN LAIN PERIODE BERJALAN	(1.272.847.318)	-	-	(1.272.847.318)
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN	80.122.150.324	215.250.843	(215.250.843)	80.122.150.324
LABA PERIODE BERJALAN YANG DAPAT DISTRIBUSIKAN KEPADA:				
Pemilik entitas induk	81.123.213.552	-	-	81.123.213.552
Kepentingan non-pengendali	271.784.090	-	-	271.784.090
LABA PERIODE BERJALAN	81.394.997.642	-	-	81.394.997.642
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF PERIODE YANG DAPAT DISTRIBUSIKAN KEPADA:				
Pemilik entitas induk	79.850.366.234	-	-	79.850.366.234
Kepentingan non-pengendali	271.784.090	-	-	271.784.090
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN	80.122.150.324	-	-	80.122.150.324
LABA PER SAHAM DASAR YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK (dalam Rupiah penuh)	3,94			3,94

Catatan atas Informasi Keuangan Konsolidasian Proforma merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Informasi Keuangan Konsolidasian Proforma

Informasi keuangan konsolidasian proforma ini digunakan untuk mengilustrasikan dampak peristiwa atau transaksi signifikan terhadap informasi keuangan yang belum disesuaikan Perseroan pada tanggal dan untuk enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 dimana seolah-olah peristiwa atau transaksi tersebut telah terjadi pada tanggal tersebut.

Dengan demikian, informasi keuangan konsolidasian proforma bukanlah indikator yang mengukur kinerja aktual Perseoruan yang akan terjadi karena informasi keuangan konsolidasian proforma disusun dengan menggunakan asumsi dari kejadian yang belum terjadi. Sehingga, informasi keuangan konsolidasian proforma tidak sesuai untuk tujuan selain yang disebutkan di atas.

RINGKASAN LAPORAN PENILAI DAN PENDAPAT KEWAJARAN TRANSAKSI

Sebagaimana diatur dalam POJK No. 17/2020, Perseroan telah meminta Konsultan Penilai Independen, yakni Kantor Jasa Penilai Publik Martokoesoemo, Pakpahan & Rekan ("KJPP-MPR"), penilai independen yang terdaftar di OJK, untuk memberikan Laporan Penilaian Bisnis (Ekuitas) dan Pendapat Kewajaran atas Transaksi Material Perseroan melakukan akuisisi kepemilikan mayoritas saham Bukit Permai oleh Perseroan disebut sebagai "**Rencana Transaksi**".

Berikut adalah ringkasan Laporan Penilaian Bisnis (Ekuitas) dengan No. 00024/2.0070-00/BS/05/00168/1/XI/2025 tertanggal 14 November 2025 yang dilakukan oleh KJPP-MPR adalah sebagai berikut:

1. IDENTITAS PIHAK

Rencana PT Bukit Uluwatu Villa Tbk (selanjutnya disebut "**Pemberi Tugas**" atau "**Perseroan**") melakukan akuisisi kepemilikan mayoritas saham Bukit Permai.

2. OBJEK PENILAIAN

100% porsi kepemilikan di Bukit Permai.

3. JENIS MATA UANG YANG DIGUNAKAN

Dinyatakan dalam mata uang Rupiah atau sesuai dengan Laporan Keuangan Bukit Permai.

4. MAKSUD DAN TUJUAN PENILAIAN

Memberikan opini Nilai Pasar 100% (seratus persen) porsi kepemilikan di Bukit Permai untuk tujuan transaksi jual beli.

5. TANGGAL PENILAIAN

30 Juni 2025.

6. DASAR PERATURAN

Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 Tahun 2020 tentang Penilaian Dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis Di Pasar Modal, Surat Edaran OJK No. 17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal , KEPI dan SPI Edisi VII Tahun 2018.

7. KESIMPULAN

Opini Nilai Pasar 100% Ekuitas Bukit Permai per 30 Juni 2025 yaitu sebesar Rp564.772.923.729 (lima ratus enam puluh empat miliar tujuh ratus tujuh puluh dua juta sembilan ratus dua puluh tiga ribu tujuh ratus dua puluh sembilan Rupiah) atau dengan jumlah lembar saham per 30 Juni 2025 tercatat sebanyak 478.888.110 lembar saham Bukit Permai, sehingga nilai pasar per lembar saham Bukit Permai per 30 Juni 2025 adalah sebesar Rp 1.179,34 (seribu seratus tujuh puluh sembilan koma tiga empat Rupiah).

Berikut adalah ringkasan laporan Pendapat Kewajaran dengan No. 00026/2.0070-00/BS/05/00168/1/XI/2025 tertanggal 26 November 2025 yang dilakukan oleh KJPP-MPR adalah sebagai berikut:

1. IDENTITAS PIHAK

Pihak-pihak yang bertransaksi dalam Rencana Transaksi adalah Perseroan sebagai pembeli saham Bukit Permai dan SBI serta BID sebagai para penjual saham Bukit Permai.

2. OBJEK PENDAPAT KEWAJARAN

Rencana Transaksi yaitu akuisisi porsi kepemilikan mayoritas Bukit Permai, sebagai transaksi material.

3. MAKSUM DAN TUJUAN PENDAPAT KEWAJARAN

Memberikan Pendapat Kewajaran terkait Rencana Transaksi akuisisi porsi kepemilikan mayoritas Bukit Permai, sebagai transaksi material sesuai ketentuan POJK No. 17/2020.

4. TANGGAL PENILAIAN

30 Juni 2025.

5. DASAR PERATURAN

Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 Tahun 2020 tentang Penilaian Dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis Di Pasar Modal, POJK No. 17/2020, KEPI dan SPI Edisi VII-2018.

6. METODOLOGI ANALISIS RENCANA TRANSAKSI

Analisis kewajaran Rencana Transaksi meliputi beberapa aspek sebagai metodologi penyusunan laporan Pendapat Kewajaran meliputi antara lain:

- a. Analisis terhadap Rencana Transaksi, yang meliputi identifikasi dan hubungan antara pihak – pihak yang bertransaksi, perjanjian dan persyaratan yang disepakati dalam transaksi dan penilaian atas risiko dan manfaat dari transaksi yang akan dilakukan;
- b. Analisis kualitatif dan kuantitatif yang meliputi riwayat Perseroan dan sifat kegiatan usaha, analisis industri dan lingkungan, analisis operasional dan prospek Perseroan, alasan dilakukannya transaksi, keuntungan dan kerugian yang bersifat kualitatif atas transaksi yang akan dilakukan. Dan analisis kuantitatif yang meliputi penilaian kinerja historis, penilaian arus kas, penilaian atas proyeksi keuangan, analisis rasio keuangan dan analisis laporan keuangan sebelum transaksi dan proforma laporan keuangan setelah transaksi dilakukan. Dalam analisis kuantitatif juga dilakukan analisis inkremental seperti kontribusi nilai tambah terhadap Perseroan sebagai akibat dari transaksi yang akan dilakukan, termasuk dampaknya terhadap proyeksi keuangan Perseroan serta melakukan analisis sensitivitas (*sensitivity analysis*) untuk mengukur keuntungan dan kerugian dari transaksi yang akan dilakukan;
- c. Analisis atas kewajaran nilai transaksi;
- d. Analisis atas faktor-faktor yang relevan, seperti analisis biaya dan pendapatan yang relevan, informasi non keuangan yang relevan, prosedur pengambilan keputusan oleh Perseroan dalam menentukan rencana dan nilai transaksi dengan memperhatikan alternatif lain.

7. KESIMPULAN

Berdasarkan analisis kualitatif meliputi kajian historis, kajian skema Rencana Transaksi, kajian manfaat dan risiko serta pertimbangan keuntungan dan kerugian dari Rencana Transaksi, kami mempertimbangkan adanya porsi kelangsungan usaha melalui potensi aset yang dapat dikembangkan sebagaimana karakteristik kegiatan bisnis Perseroan. Selanjutnya berdasarkan kajian kuantitatif, meliputi analisis kinerja keuangan historis, kinerja rasio keuangan dan proyeksi keuangan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi, kajian inkremental terhadap rencana pelaksanaan Rencana Transaksi, analisis sensitivitas dan analisis kewajaran Rencana Transaksi serta faktor-faktor relevan dalam memberikan pendapat kewajaran Rencana Transaksi, kami mempertimbangkan adanya potensi yang memberikan kontribusi positif terhadap kinerja keuangan dengan premis Perseroan sebagai perusahaan *going concern*. Oleh karena itu berdasarkan hasil kajian kualitatif dan kuantitatif serta faktor-faktor relevan lainnya, maka Rencana Transaksi yang akan dilakukan 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 Pengambilalihan Bukit Permai merupakan Transaksi Material dan bukan merupakan transaksi afiliasi serta bukan merupakan transaksi yang mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020. Pengambilalihan Bukit Permai bukan merupakan transaksi afiliasi karena pihak penjual bukan merupakan pihak yang terafiliasi dari Perseroan. Adanya NBR sebagai pembeli tidak/bukan merupakan transaksi afiliasi karena tidak terdapat suatu pengaturan khusus atau perjanjian antara Perseroan dan NBR untuk mengelola Bukit Permai.
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.

INFORMASI TAMBAHAN

Untuk memperoleh informasi sehubungan dengan Pengambilalihan Bukit Permai, 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, Indonesia
Telepon: (021) 7209957
Faksimile: (021) 7207523
Situs Web: www.buvagroup.com
Email: corsec@buvagroup.com