

Tanggal Efektif
Masa Penawaran
Tanggal Penjatahan
Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan
Tanggal Distribusi Saham Secara Elektronik
Tanggal Pencatatan Saham Pada Bursa Efek Indonesia

30 Juni 2010
2, 5 & 6 Juli 2010
8 Juli 2010
9 Juli 2010
9 Juli 2010
12 Juli 2010

BAPEPAM DAN LK TIDAK MEMBERIKAN PERNYATAAN MENYETUJUI ATAU TIDAK MENYETUJUI EFEK INI, TIDAK JUGA MENYATAKAN KEBENARAN ATAU KECUKUPAN ISI PROSPEKTUS INI. SETIAP PERNYATAAN YANG BERTENTANGAN DENGAN HAL-HAL TERSEBUT ADALAH PERBUATAN MELANGGAR HUKUM.

PT. BUKIT ULUWATU VILLA Tbk. ("PERSEROAN") DAN PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL, SERTA KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS INI.



PT. Bukit Uluwatu Villa Tbk.

Kegiatan Usaha

Bidang penyediaan jasa akomodasi dan perhotelan

Berkedudukan di Badung, Bali

Kantor Pusat

Perum Puri Gading Blok G2 No. 6
Lingkungan Bhuana Gubug, Kelurahan Jimbaran,
Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung 80361
Telp : +62 361 8482166 Fax : +62 361 8482188

Kantor Cabang

Talavera Office Park, 10th Floor
Jl. TB Simatupang Kav. 22 - 26, Jakarta 12430
Telp : +62 21 75924475 Fax : +62 21 75924476

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebesar 857.142.500 (delapan ratus lima puluh tujuh juta seratus empat puluh dua ribu lima ratus) Saham Biasa Atas Nama yang merupakan saham baru dengan nilai nominal Rp 100,00 (seratus Rupiah) setiap saham, dengan harga penawaran sebesar Rp 260,- (dua ratus enam puluh Rupiah) setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham. Nilai Penawaran Umum adalah sebesar Rp 222.857.050.000,- (dua ratus dua puluh dua miliar delapan ratus lima puluh tujuh juta lima puluh ribu Rupiah).

RISIKO TERKAIT DENGAN KEPEMILIKAN ATAS SAHAM PERSEROAN YAITU TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN PADA PENAWARAN UMUM INI, MENGINGAT JUMLAH SAHAM YANG DITAWARKAN PERSEROAN TIDAK TERLALU BESAR, MAKA TERDAPAT KEMUNGKINAN SAHAM PERSEROAN AKAN MENJADI TIDAK LIKUID PERDAGANGANNYA. DENGAN DEMIKIAN, PERSEROAN TIDAK DAPAT MEMPREDIKSI APAKAH PASAR DARI SAHAM PERSEROAN AKAN AKTIF ATAU LIKUIDITAS SAHAM PERSEROAN AKAN TERJAGA.

RISIKO UTAMA YANG DAPAT MEMPENGARUHI KINERJA DAN KONDISI KEUANGAN PERSEROAN ADALAH RISIKO KEAMANAN. RISIKO USAHA PERSEROAN SELENGKAPNYA DAPAT DILIHAT PADA BAB V PROSPEKTUS INI.

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

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK



PT Danareksa Sekuritas

PENJAMIN EMISI EFEK

PT Danasakti Securities
PT Minna Padi Investama

PT Reliance Securities Tbk

PT E-Capital Securities
PT Panca Global Securities Tbk

PT Sinarmas Securities

PT Lautandhana Securindo
PT Panin Sekuritas Tbk

PT Yulie Sekurindo Tbk

PT Mega Capital Indonesia
PT Pratama Capital Indonesia

Para Penjamin Emisi Efek menjamin dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) terhadap saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Saham Perseroan ini.

Saham-saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini seluruhnya akan dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia

Prospektus ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 2 Juli 2010

PT. Bukit Uluwatu Villa Tbk. (untuk selanjutnya dalam Prospektus ini disebut "Perseroan") telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran Emisi Efek sehubungan dengan Penawaran Umum ini kepada Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam dan LK) di Jakarta dengan surat No. 054/V/BUV/2010 tanggal 7 Mei 2010, sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan Undang-undang No. 8 tahun 1995 tanggal 10 Nopember 1995 tentang Pasar Modal, yang dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No. 64 Tahun 1995, Tambahan No. 3608 dan peraturan-peraturan pelaksanaannya (selanjutnya disebut "UUPM").

Saham-saham yang ditawarkan ini direncanakan akan dicatatkan pada PT Bursa Efek Indonesia ("BEI") sesuai dengan Perjanjian Pendahuluan Pencatatan Efek tanggal 3 Mei 2010 yang dibuat antara Perseroan dengan BEI. Apabila syarat-syarat pencatatan efek di BEI tidak terpenuhi, maka Penawaran Umum akan dibatalkan dan uang pemesanan pembelian saham yang telah diterima akan dikembalikan kepada para pemesan.

Perseroan, Penjamin Pelaksana Emisi Efek, dan Lembaga serta Profesi Penunjang Pasar Modal dalam rangka Penawaran Umum ini bertanggung jawab sepenuhnya atas kebenaran semua data, pendapat atau laporan yang disajikan dalam Prospektus ini sesuai dengan bidang tugasnya masing-masing, berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di wilayah Republik Indonesia serta kode etik, norma dan standar profesinya masing-masing.

Sehubungan dengan Penawaran Umum ini, setiap pihak terafiliasi tidak diperkenankan memberikan keterangan atau membuat pernyataan apapun mengenai hal-hal yang tidak diungkapkan dalam Prospektus ini tanpa sebelumnya memperoleh persetujuan tertulis dari Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek.

Penjamin Pelaksana Emisi Efek yaitu PT Danareksa Sekuritas serta Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal lainnya dalam rangka Penawaran Umum ini bukan merupakan pihak terafiliasi dengan Perseroan baik secara langsung maupun tidak langsung sesuai dengan definisi Afiliasi dalam UUPM. Selanjutnya penjelasan mengenai hubungan afiliasi dapat dilihat pada Bab XIV tentang Penjaminan Emisi Efek dan Bab XV tentang Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal.

Penawaran Umum ini tidak didaftarkan berdasarkan Undang-Undang atau peraturan lain selain yang berlaku di Indonesia. Barang siapa di luar wilayah Republik Indonesia menerima Prospektus ini, maka dokumen tersebut tidak dimaksudkan sebagai penawaran untuk membeli saham, kecuali bila penawaran dan pembelian saham-saham tersebut tidak bertentangan atau bukan merupakan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan serta ketentuan-ketentuan bursa efek yang berlaku di negara atau yurisdiksi di luar Republik Indonesia tersebut.

Perseroan telah mengungkapkan semua informasi material yang wajib diketahui oleh publik dan tidak ada lagi informasi material yang belum diungkapkan sehingga tidak menyesatkan publik.

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	i
DEFINISI DAN SINGKATAN	ii
RINGKASAN	v
BAB I. PENAWARAN UMUM	1
BAB II. RENCANA PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM	5
BAB III. PERNYATAAN HUTANG	7
BAB IV. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN	13
BAB V. RISIKO USAHA	29
BAB VI. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN	33
BAB VII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN DAN ANAK PERUSAHAAN	35
1. Riwayat Perseroan	35
2. Perkembangan Kepemilikan Saham Perseroan	37
3. Keterangan Mengenai Pemegang Saham Perseroan Berbentuk Badan Hukum	41
4. Struktur Perseroan	43
5. Pengurusan dan Pengawasan Perseroan	44
6. Sumber Daya Manusia	47
7. Keterangan Mengenai Anak Perusahaan Perseroan	49
8. Hubungan Kepemilikan, Pengurusan dan Pengawasan Perseroan dan Anak Perusahaan serta dengan Pemegang Saham Perseroan Berbentuk Badan Hukum	51
9. Transaksi Dengan Pihak yang Mempunyai Hubungan Istimewa	51
10. Perjanjian Penting dengan Pihak Ketiga	52
11. Perizinan	58
12. Perkara yang Dihadapi Perseroan	59
13. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL)	60
14. Keterangan Mengenai Aktiva Tetap	60
15. Asuransi	61
16. Tata Kelola Perusahaan Yang Baik dan Tanggung Jawab Sosial Perseroan	64
BAB VIII. KEGIATAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN	67
BAB IX. INDUSTRI	79
BAB X. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING	81
BAB XI. EKUITAS	85
BAB XII. PERPAJAKAN	87
BAB XIII. KEBIJAKAN DIVIDEN	89
BAB XIV. PENJAMINAN EMISI EFEK	91
BAB XV. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL	93
BAB XVI. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM	95
BAB XVII. LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN LAPORAN KEUANGAN PERSEROAN	115
BAB XVIII. LAPORAN PENILAI	165
BAB XIX. ANGGARAN DASAR PERSEROAN	173
BAB XX. PERSYARATAN PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM	191
BAB XXI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN	196

DEFINISI DAN SINGKATAN

“Afiliasi”	Berarti hubungan afiliasi sebagaimana dimaksud dalam UUPM.
“AHR”	Berarti Alila Hotels & Resorts Ltd, merupakan pengelola hotel milik Perseroan, dimana Perseroan memiliki saham sebesar 20% pada AHR.
“AISC”	Berarti Alila International Service Corporation, adalah pemegang lisensi merek ‘Alila Hotels’ yang merupakan anak perusahaan AHR.
“ALN”	Berarti PT Asia Leisure Network, salah satu pemegang saham Perseroan dengan kepemilikan saham sebesar 76,88% dari seluruh modal yang telah dikeluarkan dan disetor.
“ARHL”	Berarti Archipelago Resorts & Hotels Ltd., salah satu pemegang saham Perseroan dengan kepemilikan saham sebesar 23,12% dari seluruh modal yang telah dikeluarkan dan disetor.
“AVU”	Berarti Alila Villas Uluwatu, salah satu unit usaha Perseroan yang terletak di Desa Pecatu, Uluwatu, Bali
“AU”	Berarti Hotel Alila Ubud, salah satu unit usaha Perseroan yang terletak di Desa Ubud, Bali
“Bapepam dan LK”	Berarti Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.606/KMK.01/2005 tanggal 30 Desember 2005 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Badan Pengawas Pasar Modal Dan Lembaga Keuangan, atau para pengganti dan penerima hak dan kewajibannya.
“BEI”	Berarti Bursa Efek Indonesia, yang diselenggarakan oleh PT Bursa Efek Indonesia, suatu perseroan terbatas berkedudukan di Jakarta, yang merupakan bursa hasil penggabungan antara PT Bursa Efek Jakarta dan PT Bursa Efek Surabaya.
“Bursa Efek”	Berarti Bursa Efek sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 angka 4 UUPM yaitu pihak yang menyelenggarakan dan menyediakan sistem dan/atau sarana untuk mempertemukan penawaran jual dan beli Efek pihak-pihak lain dengan tujuan memperdagangkan Efek diantara mereka.
“Emisi”	Berarti penerbitan saham baru oleh Perseroan untuk ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat melalui Penawaran Umum.
“Hari Bursa”	Berarti hari-hari dimana Bursa Efek melakukan aktivitas transaksi perdagangan Efek menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan-ketentuan Bursa Efek tersebut.
“Hari Kalender”	Berarti setiap hari dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan kalender Gregorius tanpa kecuali, termasuk Sabtu, Minggu dan hari libur nasional yang sewaktu-waktu ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia dan Hari Kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia sebagai bukan Hari Kerja biasa.
“Hari Kerja”	Berarti hari Senin sampai dengan hari Jumat, kecuali hari libur nasional yang ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia atau Hari Kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia sebagai bukan Hari Kerja biasa.
“Konfirmasi Tertulis Untuk RUPS” (“KTUR”)	Berarti surat konfirmasi kepemilikan Saham yang diterbitkan oleh KSEI kepada Pemegang Saham melalui Pemegang Rekening, khusus untuk menghadiri RUPS atau mengajukan permintaan diselenggarakannya RUPS, dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan KSEI.

"KSEI"	Berarti PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta, yang menjalankan kegiatan usaha sebagai Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam UUPM, yang dalam emisi Saham bertugas mengadministrasikan Saham berdasarkan Perjanjian Tentang Pendaftaran Efek di KSEI pada Penitipan Kolektif.
"Masyarakat"	Berarti perorangan warga negara Indonesia maupun warga negara asing dan/atau badan hukum Indonesia maupun badan hukum asing, baik yang bertempat tinggal atau berkedudukan hukum di Indonesia maupun bertempat tinggal atau berkedudukan di luar wilayah hukum Negara Republik Indonesia.
"NPID"	Berarti PT Nusapacific Island Development, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia.
"NII"	Berarti PT Nusapacific Island Investment, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia.
"Pemerintah"	Berarti Pemerintah Negara Republik Indonesia.
"Pemegang Saham Pengendali"	Berarti ALN.
"Pemegang Rekening"	Berarti pihak yang namanya tercatat sebagai pemilik Rekening Efek di KSEI yang meliputi Bank Kustodian dan/atau Perusahaan Efek dan/atau pihak lain yang disetujui oleh KSEI dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dan peraturan KSEI.
"Penawaran Umum"	Berarti kegiatan penawaran Saham yang dilakukan oleh Perseroan untuk menjual Saham kepada Masyarakat berdasarkan tatacara yang diatur dalam UUPM.
"Penitipan Kolektif"	Berarti jasa penitipan sebagaimana dimaksud dalam UUPM.
"Penjamin Emisi Efek"	Berarti pihak-pihak yang membuat kontrak dengan Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Saham atas nama Perseroan dan melakukan pembayaran hasil Penawaran Umum kepada Perseroan berdasarkan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek
"Penjamin Pelaksana Emisi Efek"	Berarti pihak yang akan bertanggung jawab atas penyelenggaraan Penawaran Umum, yang dalam hal ini adalah PT Danareksa Sekuritas, berkedudukan di Jakarta, sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek
"Perjanjian Penjaminan Emisi Efek"	Berarti Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Saham PT Bukit Uluwatu Villa Tbk. No. 58 tanggal 7 Mei 2010 Addendum I Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Saham PT Bukit Uluwatu Villa Tbk No. 181 tanggal 23 Juni 2010, keduanya dibuat hadapan Aulia Taufani, S.H., sebagai pengganti Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta.
"Perseroan"	Berarti PT Bukit Uluwatu Villa Tbk, suatu perseroan terbatas yang berkedudukan di Badung, Bali, adalah sebuah perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan diatur menurut hukum Republik Indonesia, berdasarkan Akta Pendirian Perseroan No. 53, tanggal 15 Desember 2000, yang dibuat oleh Sugito Tedjamulja, SH, Notaris di Jakarta.
"Perubahan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek"	Berarti Akta Addendum dan Pernyataan Kembali Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Saham PT Bukit Uluwatu VillaTbk.yang akan ditentukan kemudian.
"Prospektus"	Berarti setiap pernyataan yang dicetak atau informasi tertulis yang digunakan untuk Penawaran Umum dengan tujuan pihak lain membeli atau memperdagangkan Saham, kecuali pernyataan atau informasi yang berdasarkan peraturan Bapepam dan LK dinyatakan bukan sebagai prospektus.

“Peraturan IX.E.1”	Berarti Peraturan No. IX.E.1 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. KEP-412/BL/2009 tanggal 25 November 2009 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu
“Peraturan IX.E.2”	Berarti Peraturan No. IX.E.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. KEP-413/BL/2009 tanggal 25 November 2009 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha
“RUPS”	Berarti Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan
“RUPSLB”	Berarti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan
“Transaksi Afiliasi”	Berarti transaksi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan IX.E.1
“UUPM”	Berarti undang-undang No.8 tahun 1995 mengenai Pasar Modal

RINGKASAN

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

Umum

PT Bukit Uluwatu Villa Tbk. ("Perseroan"), berkedudukan di Badung, Bali, adalah sebuah perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Republik Indonesia dengan Akta Perseroan Terbatas PT Bukit Uluwatu Villa No. 53, tanggal 15 Desember 2000, yang dibuat oleh Sugito Tedjamulja, SH, Notaris di Jakarta yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-27344 HT.01.01.TH.2003 tanggal 14 Nopember 2003, dan didaftarkan dalam Daftar Perusahaan di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kabupaten Badung di bawah No. 1342/RUB.22-08/II/2007 tanggal 7 Februari 2007, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 44, tanggal 30 Mei 2008, Tambahan No. 7433.

Kegiatan usaha utama Perseroan adalah bergerak dalam bidang penyediaan jasa akomodasi dan perhotelan. Kegiatan usaha utama tersebut termasuk dalam lingkup usaha sebagaimana diuraikan dalam Anggaran Dasar Perseroan.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, dimana perubahan terakhir, perubahan anggaran dasar mana juga perubahan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar PT Bukit Uluwatu Villa No.182 tanggal 25 Februari 2010, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., sebagai pengganti Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-11605.AH.01.02. Tahun 2010 tanggal 5 Maret 2010, didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0017145.AH.01.09 tanggal 5 Maret 2010.

Struktur Permodalan

Pada saat Prospektus ini diterbitkan struktur permodalan dan susunan pemegang saham serta komposisi kepemilikan saham adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Nominal (Rp 100 per saham)	%
A. Modal Dasar	6.000.000.000	600.000.000.000	
B. Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. PT Asia Leisure Network	1.537.500.000	153.750.000.000	76,88
2. Archipelago Resorts and Hotels Ltd.	462.500.000	46.250.000.000	23,12
C. Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	2.000.000.000	200.000.000.000	100,00
D. Saham dalam Portepel	4.000.000.000	400.000.000.000	

Penawaran Umum

Jumlah saham yang ditawarkan adalah sebesar 857.142.500 (delapan ratus lima puluh tujuh juta seratus empat puluh dua ribu lima ratus) Saham Biasa Atas Nama yang merupakan saham baru dengan nilai nominal Rp 100,00 (seratus Rupiah) setiap saham, dengan harga penawaran sebesar Rp 260,- (dua ratus enam puluh Rupiah) setiap saham dan yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham ("FPPS"). Nilai Penawaran Umum adalah sebesar Rp 222.857.050.000,- (dua ratus dua puluh dua miliar delapan ratus lima puluh tujuh juta lima puluh ribu Rupiah).

Dengan terjualnya seluruh saham Perseroan yang ditawarkan pada Penawaran Umum ini, maka struktur permodalan dan susunan pemegang saham serta komposisi kepemilikan saham dalam Perseroan sesudah Penawaran Umum adalah sebagai berikut:

Modal Saham
Terdiri Dari Saham Biasa Atas Nama
Dengan Nilai Nominal Rp 100,00 (seratusRupiah) Setiap Saham

Keterangan	Sesudah Penawaran Umum		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	6.000.000.000	600.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. PT Asia Leisure Network	1.537.500.000	153.750.000.000	53,80
2. Archipelago Resorts and Hotels Ltd	462.500.000	46.250.000.000	16,20
3. Masyarakat	857.142.500	85.714.250.000	30,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	2.857.142.500	285.714.250.000	100,00
Jumlah Saham Dalam Portepel	3.142.857.500	314.285.750.000	

Perseroan tidak akan mencatatkan saham baru dan/atau efek lainnya yang dapat dikonversikan menjadi saham dalam jangka waktu 12 bulan setelah Tanggal Efektif.

Rencana Penggunaan Dana

Penerimaan yang diperoleh dari hasil penjualan saham melalui Penawaran Umum ini setelah dikurangi biaya-biaya emisi, akan dipergunakan untuk :

1. Sekitar 12% (dua belas persen) akan dipergunakan untuk penambahan 12 unit villa di Alila Ubud yang diperkirakan akan selesai pada tahun 2011. Sebanyak 12 unit villa baru tersebut akan berlokasi di kompleks Alila Ubud, Bali.
2. Sekitar 48% (empat puluh delapan persen) akan dipergunakan untuk pembelian sebesar 100% (seratus persen) saham suatu perseroan terbatas dari PT Buana Megawisata dan PT Verizon Indonesia selaku pihak-pihak pendiri, dimana perseroan terbatas yang akan didirikan tersebut akan melakukan pengembangan proyek Alila Villas Bintan. Dalam proyek ini direncanakan akan dibangun 50 unit hotel villa dan 12 residensial villa di atas lahan sekitar 13 h yang terletak di Lagoi Bay, Bintan Resorts. Proyek ini diperkirakan akan selesai pada tahun 2012.
3. Sekitar 32% (tiga puluh dua persen) akan dipergunakan untuk meningkatkan modal pada anak perusahaan Perseroan yaitu PT Sitaro Mitra Abadi, yang mana PT Sitaro Mitra Abadi kemudian akan melakukan pembelian tanah di daerah Tanjung Tarabitan dari PT Torawitan Sulawesi Development yang merupakan pihak terafiliasi dari Perseroan guna melakukan pengembangan proyek Alila Manado. Dalam proyek ini akan dibangun 60 kamar hotel diatas lahan sekitar 10 ha di Tanjung Tarabitan, Minahasa Utara. Proyek ini diperkirakan akan selesai pada tahun 2013.
4. Sekitar 8% (delapan persen) akan dipergunakan untuk pendanaan modal kerja Perseroan.

Keterangan lebih lengkap mengenai penggunaan dana hasil Penawaran Umum dapat dilihat pada Bab II Prospektus ini.

Risiko Usaha

Risiko-risiko usaha yang dihadapi Perseroan adalah sebagai berikut, diurutkan dari yang memiliki bobot tertinggi ke bobot terendah:

1. Risiko Keamanan
2. Risiko Perekonomian
3. Risiko Wabah Penyakit
4. Risiko Persaingan Usaha
5. Risiko Terminasi Kontrak dengan Alila Hotels & Resorts Ltd.(AHR)
6. Risiko Kondisi Politik
7. Risiko Lingkungan
8. Risiko Kebijakan Pemerintah
9. Risiko Kebakaran dan Bencana Alam
10. Risiko Asuransi
11. Risiko Nilai Tukar
12. Risiko Kemungkinan Ketidakmampuan Perseroan Menyelesaikan Rencana Pengembangan Di Masa Yang Akan Datang

Lebih lengkap tentang Risiko Usaha Perseroan dijelaskan dalam Bab V Prospektus ini.

Ikhtisar Data Keuangan Penting

Tabel berikut di bawah ini menggambarkan Ikhtisar Data Keuangan Penting Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009, 2008, 2007 dan 2006 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sarwoko & Sandjaja yang selanjutnya berubah nama menjadi Kantor Akuntan Publik Purwantono, Suherman & Surja, seluruhnya dengan pendapat wajar tanpa pengecualian. Serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2005 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Prasetyo, Sarwoko & Sandjaja, dengan pendapat wajar tanpa pengecualian.

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	31 Desember				
	2009	2008	2007	2006	2005
Pendapatan Usaha	45.878	25.229	-	-	-
Beban Usaha	22.232	23.890	5.922	-	-
Laba Kotor	28.417	16.763	-	-	-
Laba (Rugi) Usaha	6.185	(7.127)	(5.922)	(5.175)	(3.392)
Laba (Rugi) Bersih	4.592	16.075	(6.475)	(4.820)	(3.568)
Jumlah Aktiva	551.181	405.227	160.270	72.927	37.247
Jumlah Kewajiban	345.424	229.062	145.180	62.051	21.551
Jumlah Ekuitas	205.757	176.165	15.090	10.876	15.696

Untuk keterangan lebih rinci, dapat dilihat pada Bab IV mengenai Analisis dan Pembahasan Oleh Manajemen, Bab X mengenai Ikhtisar Data Keuangan Penting dan Bab XVII mengenai Laporan Auditor Independen Dan Laporan Keuangan Perseroan.

Keunggulan Kompetitif

Keunggulan kompetitif yang sudah dimiliki Perseroan secara keseluruhan antara lain:

1. Lokasi hotel di tempat tujuan wisata yang populer
2. Memiliki desain arsitektur yang unik
3. Manajemen yang profesional dan berpengalaman
4. Dikelola oleh Alila Hotels & Resorts Ltd.
5. Menerapkan konsep '*green hotel*'
6. Hubungan baik dengan mitra bisnis dan masyarakat

Strategi dan Prospek Usaha

1. Mencari lokasi-lokasi baru yang sesuai dengan hotel-hotel sejenis Alila atau Alila Villas
2. Menggunakan arsitektur dan konsep ramah lingkungan (*green hotel*) pada setiap hotel yang akan di bangun
3. Membangun jaringan hotel/resort secara organik maupun melalui akuisisi

Kebijakan Dividen

Manajemen merencanakan rasio pembagian dividen tunai maksimum 30% dari laba bersih Perseroan untuk setiap tahunnya. Rencana pembagian dividen tunai akan dimulai dari laba bersih pada tahun buku 2011 dengan melalui persetujuan RUPS. Perseroan hanya akan membayar dividen tunai dari laba bersih berdasarkan hukum di Indonesia. Perseroan akan membayarkan dividen secara tunai dalam bentuk dividen kas, jika ada, dalam mata uang Rupiah.

Penyertaan Perseroan

Pada saat prospektus ini diterbitkan Perseroan memiliki penyertaan sebesar 20% sejak tahun 2009 kepada Alila Hotels and Resorts Ltd ("AHR") yang bergerak di bidang operator dan manajemen hotel. AHR saat ini beroperasi dan mengelola 10 hotel dan vila yang terletak di beberapa negara. Selain itu, Perseroan juga memiliki penyertaan sebesar 65% sejak tahun 2010 kepada PT. Sitaro Mitra Abadi ("SMA") yang bergerak di bidang pariwisata dan perhotelan. SMA direncanakan akan mengembangkan proyek Alila Manado yang penggunaan dananya berasal dari hasil Penawaran Umum ini.

Halaman ini sengaja dikosongkan

BAB I. PENAWARAN UMUM

Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Para Penjamin Emisi Efek atas nama Perseroan dengan ini melakukan Penawaran Umum sebesar 857.142.500 (delapan ratus lima puluh tujuh juta seratus empat puluh dua ribu lima ratus) Saham Biasa Atas Nama yang merupakan saham baru dengan nilai nominal Rp 100,- (seratusRupiah) setiap saham, dengan harga penawaran sebesar Rp 260,- (dua ratus enam puluh Rupiah) setiap saham dan yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan FPPS. Nilai Penawaran Umum sebesar Rp 222.857.050.000,- (dua ratus dua puluh dua miliar delapan ratus lima puluh tujuh juta lima puluh ribu Rupiah)..



Kegiatan Usaha:

Bidang penyediaan jasa akomodasidan perhotelan

Berkedudukan di Badung, Bali

Kantor Pusat :

Perum Puri Gading Blok G 2 No.6,
Link. Bhuana Jimbaran, Kuta Selatan – Badung 80361
Tel: 0361-8482166 Fax: 0361-8482188

Kantor Cabang :

Talavera Office Park, 10th Floor
Jl. T.B. Simatupang Kav 22-26, Jakarta Selatan 12430
Tel: 021-75924475 Fax: 021-75924476

**RISIKO UTAMA YANG DAPAT MEMPENGARUHI KINERJA DAN KONDISI KEUANGAN PERSEROAN ADALAH
RISIKO KEAMANAN.
RISIKO USAHA PERSEROAN SELENGKAPNYA DAPAT DILIHAT PADA BAB V PROSPEKTUS INI.**

RISIKO TERKAIT DENGAN KEPEMILIKAN ATAS SAHAM PERSEROAN YAITU TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN PADA PENAWARAN UMUM INI, MENINGAT JUMLAH SAHAM YANG DITAWARKAN PERSEROAN TIDAK TERLALU BESAR, MAKA TERDAPAT KEMUNGKINAN SAHAM PERSEROAN AKAN MENJADI TIDAK LIKUID PERDAGANGANNYA. DENGAN DEMIKIAN, PERSEROAN TIDAK DAPAT MEMPREDIKSI APAKAH PASAR DARI SAHAM PERSEROAN AKAN AKTIF ATAU LIKUIDITAS SAHAM PERSEROAN AKAN TERJAGA.

Perseroan didirikan pada tahun 2000 dan memiliki kegiatan usaha utama dalam bidang penyediaan jasa akomodasi dan perhotelan. Adapun villadan hotel Perseroan yang telah beroperasi saat ini dibawah pengelolaan Alila Hotels & Resorts Ltd. ("AHR").

Pada akhir tahun 2003 Perseroan melakukan pembelian tanah di daerah Uluwatu untuk dibangun villa yang rencana awalnya untuk dijual. Pada tahun 2004 dan 2005 dilakukan desain proses dan memperoleh seluruh perizinan yang dibutuhkan. Tahun 2006 dilakukan pengerjaan *land clearing*. Tahun 2007 pembangunan infrastruktur dimulai, namun dalam perkembangannya Perseroan memutuskan untuk memfokuskan pada bisnis penyedia jasa akomodasi dan perhotelan karena dianggap memiliki prospek yang lebih baik. Sehingga Alila Villas Uluwatu yang telah selesai dibangun pada awal tahun 2009 disewakan sebagai resort sejak bulan Juni 2009.

Pada tahun 2007 dengan masuknya Archipelago Resorts and Hotels Limited sebagai pemegang saham Perseroan, status Perseroan berubah menjadiperusahaan Penanaman Modal Asing (PMA) berdasarkan Surat Persetujuan perubahan Status Perusahaan Non Penanaman Modal Dalam Negeri/Penanaman Modal asing (Non PMDN/PMA) Menjadi Penanaman Modal Asing (PMA) Nomor 66/V/PMA/2007, dikeluarkan oleh Deputi Bidang Pelayanan Penanaman Modal pada tanggal 10 April 2007.

Rencana Perseroan fokus pada bisnis penyedia jasa akomodasi dan perhotelan diperkuat dengan akuisisi Hotel Alila Ubud dari PT Bukit Payangan. Sehingga saat ini Perseroan menjalankan dua resort yang beroperasi di Bali yaitu Alila Ubud, resort butik terletak di areal Ubud dan Alila Villas Uluwatu suatu vila dengan konsep "*all pool villa resort*", terletak di Desa Pecatu, Uluwatu.

Perseroan memiliki target wisatawan yaitu wisatawan lokal dan internasional dengan 2 segmen yang berbeda. Alila Ubud menargetkan pelanggan kelas menengah ke atas yang mencari wisata pulau Bali, sedangkan Alila Villas Uluwatu menargetkan pelanggan yang mencari kemewahan dan wisata lifestyle.

Perseroan adalah sebuah perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan diatur menurut hukum Republik Indonesia, berdasarkan Akta Pendirian Perseroan No. 53/2000 yang dibuat oleh Sugito Tedjamulja SH, Notaris di Jakarta. Akta Pendirian Perseroan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-27344 HT.01.01.TH.2003 tanggal 14 Nopember 2003, dan didaftarkan dalam Daftar Perusahaan di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kabupaten Badung di bawah No. 1342/RUB.22-08/II/2007 tanggal 7 Februari 2007, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 44 tanggal 30 Mei 2008, Tambahan No.7433.

Anggaran dasar Perseroan telah mengalami beberapa perubahan, dengan perubahan terakhir adalah dalam rangka rencana Penawaran Umum Perdana Perseroan guna menyesuaikan dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku dibidang Pasar Modalsebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar PT Bukit Uluwatu Villa No.182 tanggal 25 Februari 2010, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., sebagai pengganti Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-11605.AH.01.02. Tahun 2010 tanggal 5 Maret 2010, didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0017145.AH.01.09.Tahun 2010 tanggal 5 Maret 2010.

Pada saat Prospektus ini diterbitkan struktur permodalan dan susunan pemegang saham serta komposisi kepemilikan saham adalah sebagai berikut:

Modal Saham
Terdiri Dari Saham Biasa Atas Nama
Dengan Nilai Nominal Rp 100,00 (seratus Rupiah) Setiap Saham

Keterangan	Nominal (Rp 100 per saham)	Jumlah Saham	%
A. Modal Dasar	600.000.000.000	6.000.000.000	
B. Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. PT Asia Leisure Network	153.750.000.000	1.537.500.000	76,88
2. Archipelago Resorts and Hotels Ltd.	46.250.000.000	462.500.000	23,12
C. Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	200.000.000.000	2.000.000.000	100,00
D. Saham dalam Portepel	400.000.000.000	4.000.000.000	

Dengan terjualnya seluruh saham yang ditawarkan pada Penawaran Umum ini, maka struktur permodalan dan susunan pemegang saham serta komposisi kepemilikan saham adalah sebagai berikut:

Modal Saham
Terdiri Dari Saham Biasa Atas Nama
Dengan Nilai Nominal Rp 100,00 (seratusRupiah) Setiap Saham

Keterangan	Sesudah Penawaran Umum		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	6.000.000.000	600.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. PT Asia Leisure Network	1.537.500.000	153.750.000.000	53,80
2. Archipelago Resorts and Hotels Ltd	462.500.000	46.250.000.000	16,20
3. Masyarakat	857.142.500	85.714.250.000	30,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	2.857.142.500	285.714.250.000	100,00
Jumlah Saham Dalam Portepel	3.142.857.500	314.285.750.000	

Saham biasa atas nama merupakan yang ditawarkan kepada masyarakat dalam Penawaran Umum ini adalah merupakan saham baru yang memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dibandingkan saham lain dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk hak atas pembagian dividen.

Pencatatan Saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia

Perseroan akan mencatatkan sebesar 2.857.142.500 (dua milyar delapan ratus lima puluh tujuh juta seratus empat puluh dua ribu lima ratus) lembar saham, yang terdiri dari sebanyak 2.000.000.000 (dua milyar) lembar saham yang berasal dari pemegang saham Perseroan sebelum pelaksanaan Penawaran Umum, dan sebesar 857.142.500 (delapan ratus lima puluh tujuh juta seratus empat puluh dua ribu lima ratus) saham yang berasal dari Penawaran Umum. Jumlah saham yang akan dicatatkan adalah seluruh saham Perseroan yang telah, dan akan, ditempatkan dan disetor penuh.

Perseroan tidak akan berencana mencatatkan saham baru dan/atau efek lainnya yang dapat dikonversikan menjadi saham dalam jangka waktu 12 bulan setelah Tanggal Penawaran Umum ini menjadi Efektif. Apabila di kemudian hari Perseroan bermaksud melakukan hal tersebut, maka Perseroan akan mengikuti semua ketentuan dan / atau peraturan yang berlaku.

Halaman ini sengaja dikosongkan

BAB II. RENCANA PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM

Dana yang diperoleh dari hasil penjualan saham melalui Penawaran Umum ini setelah dikurangi biaya-biaya emisi, akan dipergunakan untuk :

1. Sekitar 12% (dua belas persen) akan dipergunakan untuk penambahan 12 unit villa di Alila Ubud yang diperkirakan akan selesai pada tahun 2011. Sebanyak 12 unit villa baru tersebut akan berlokasi di kompleks Alila Ubud, Bali.
2. Sekitar 48% (empat puluh delapan persen) akan dipergunakan untuk pembelian sebesar 100% (seratus persen) saham suatu perseroan terbatas dari PT Buana Megawisata dan PT Verizon Indonesia selaku pihak-pihak pendiri, dimana perseroan terbatas yang akan didirikan tersebut akan melakukan pengembangan proyek Alila Villas Bintan. Dalam proyek ini direncanakan akan dibangun 50 unit hotel villa dan 12 residensial villa di atas lahan sekitar 13 ha yang terletak di Lagoi Bay, Bintan Resorts. Proyek ini diperkirakan akan selesai pada tahun 2012.
3. Sekitar 32% (tiga puluh dua persen) akan dipergunakan untuk meningkatkan modal pada anak perusahaan Perseroan yaitu PT Sitaro Mitra Abadi ("**Peningkatan Penyertaan**") yang mana PT Sitaro Mitra Abadi ("**SMA**") kemudian akan melakukan pembelian tanah di daerah Tanjung Tarabitan dari PT Torawitan Sulawesi Development yang merupakan pihak terafiliasi dari Perseroan ("**Transaksi Tanah**") guna melakukan pengembangan proyek Alila Manado. Dalam proyek ini akan dibangun 60 kamar hotel diatas lahan sekitar 10 ha di Tanjung Tarabitan, Minahasa Utara. Proyek ini diperkirakan akan selesai pada tahun 2013.
4. Sekitar 8% (delapan persen) akan dipergunakan untuk pendanaan modal kerja Perseroan.

Akuisisi Saham sebagaimana dimaksud pada butir 2 diatas merupakan pelaksanaan dari Kegiatan Usaha Utama Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan IX.E.2, sehingga pada saat Akuisisi Saham direalisasikan oleh Perseroan yaitu setelah Perseroan sah menjadi perseroan terbuka dan tunduk pada peraturan di bidang pasar modal, Akuisisi Saham tersebut adalah transaksi yang dikecualikan dari pemenuhan kewajiban terkait Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan IX.E.2.

Akuisisi Saham akan dilakukan oleh Perseroan terhadap saham yang akan dimiliki oleh PT Buana Megawisata dan PT Verizon Indonesia yang merupakan pihak yang tidak terafiliasi dengan Perseroan; dengan demikian transaksi Akuisisi saham yang akan dilakukan oleh Perseroan tersebut bukan merupakan Transaksi Afiliasi maupun transaksi yang mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan IX.E.1. Berkenaan dengan rencana Akuisisi Saham tersebut Perseroan telah membuat perjanjian dengan PT Buana Megawisata dan PT Verizon Indonesia berdasarkan *Agreement Regarding Sale And Purchase* (Perjanjian Sehubungan Jual Beli) tanggal 27 Mei 2010. Ketentuan-ketentuan yang diatur dalam perjanjian tersebut diuraikan lebih lanjut dalam Bab VII Prospektus ini.

Peningkatan Penyertaan sebagaimana dimaksud pada butir 3 diatas yang direalisasikan oleh Perseroan setelah Perseroan sah menjadi perseroan terbuka dan tunduk pada peraturan di bidang pasar modal :

- 1) a) merupakan pelaksanaan Kegiatan Usaha Utama sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No.IX.E.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. KEP-413/BL/2009 tanggal 25 November 2009 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("**Peraturan IX.E.2**") sehingga transaksi tersebut dikecualikan dari pemenuhan kewajiban terkait Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan IX.E.2;
- b) merupakan penunjang kegiatan usaha utama Perseroan, sehingga transaksi yang merupakan transaksi dengan pihak terafiliasi dengan Perseroan tersebut, dikecualikan dari pemenuhan kewajiban terkait Transaksi Afiliasi sebagaimana diatur dalam Peraturan No.IX.E.1, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. KEP-412/BL/2009 tanggal 25 November 2009 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu ("**Peraturan IX.E.1**");
- 2) merupakan transaksi dengan perusahaan terkendali sehingga transaksi tersebut wajib dilaksanakan dengan memperhatikan ketentuan benturan kepentingan sebagaimana dimaksud diatur dalam Peraturan IX.E.1.

Peningkatan penyertaan modal pada SMA oleh Perseroan juga akan dilakukan oleh pemegang saham lainnya secara proporsional, sehingga prosentase kepemilikan saham dalam SMA tidak akan berubah.

Mengingat Transaksi Tanah akan dilakukan oleh SMA (Perusahaan Terkendali Perseroan), maka pada saat Transaksi Tanah direalisasikan oleh SMA yaitu setelah Perseroan telah sah menjadi perseroan terbuka dan tunduk pada peraturan di bidang pasar modal:

- 1) Transaksi Tanah tersebut wajib dilakukan dengan memperhatikan ketentuan Peraturan IX.E.1 oleh karena Transaksi Tanah dilakukan dengan pihak yang terafiliasi dengan Perseroan; dan
- 2) Transaksi Tanah tersebut wajib dilakukan dengan memperhatikan :
 - a) ketentuan mengenai Perubahan Kegiatan Usaha Utama sebagaimana diatur dalam Peraturan IX.E.2 oleh karena Transaksi Tanah adalah transaksi yang bukan merupakan kegiatan usaha SMA; dan
 - b) ketentuan mengenai Transaksi Material sebagaimana diatur dalam Peraturan IX.E.2 apabila nilai Transaksi Tanah sama dengan atau lebih dari nilai yang disebutkan dalam Peraturan IX.E.2.

Berkenaan dengan rencana Peningkatan Penyertaan dan Transaksi Tanah, Perseroan telah membuat perjanjian dengan PT Torawitan Sulawesi Development tertanggal 30 Maret 2010 yang kemudian diubah dengan Perjanjian Pengalihan Hak berkaitan dengan Tanah di Kecamatan Likupang, Kabupaten Minahasa, Propinsi Sulawesi Utara tertanggal 26 April 2010 dan Perubahan Pertama Perjanjian berkaitan dengan Tanah di Kecamatan Likupang, Kabupaten Minahasa, Propinsi Sulawesi Utara tertanggal 26 April 2010, kedua perjanjian mana dibuat oleh dan antara PT Torawitan Sulawesi Development, SMA selaku Anak Perusahaan Perseroan dan Perseroan, yang pada pokoknya mengatur mengenai rencana Transaksi Tanah di Kecamatan Likupang, Kabupaten Minahasa, Propinsi Sulawesi Utara. Ketentuan-ketentuan yang diatur dalam perjanjian tersebut diuraikan lebih lanjut dalam Bab VII Prospektus ini.

Manajemen Perseroan, menyatakan bahwa setiap penggunaan dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum akan mengikuti ketentuan peraturan dan perundangan yang berlaku.

Sesuai dengan Surat Edaran yang diterbitkan oleh Bapepam dan LK No. SE-05/BL/2006 tanggal 29 September 2006 tentang Keterbukaan Informasi Mengenai Biaya yang Dikeluarkan Dalam Rangka Penawaran Umum, total biaya yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah sekitar 4,79% dari nilai Penawaran Umum yang meliputi:

- Biaya jasa untuk penjamin emisi efek sebesar 3%, yang terdiri dari :
 - Biaya jasa penyelenggaraan (*Management fee*) sebesar 1%
 - Biaya jasa penjaminan (*Underwriting fee*) sebesar 1%
 - Biaya jasa penjualan (*Selling fee*) sebesar 1%
- Biaya Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal sebesar 0,5%, yang terdiri dari :
 - Akuntan Publik sebesar 0,31%
 - Konsultan Hukum sebesar 0,09%
 - Notaris sebesar 0,03%
 - Biro Administrasi Efek sebesar 0,03%
 - Penilai sebesar 0,04%
- Konsultan Keuangan sebesar 0,67%
- Biaya Pemasaran (percetakan, iklan dan paparan publik) sebesar 0,62%

Perseroan menyatakan akan mempertanggungjawabkan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum secara berkala kepada pemegang saham melalui Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan dan melaporkan kepada Bapepam dan LK sesuai dengan Peraturan Bapepam Nomor X.K.4 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam No.Kep-27/PM/2003 tanggal 17 Juli 2003 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.

Apabila dikemudian hari Perseroan bermaksud untuk merubah rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum, maka Perseroan terlebih dahulu akan melaporkan kepada Bapepam dan LK dengan mengemukakan alasan beserta pertimbangannya dan perubahan penggunaan dana tersebut harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari pemegang saham Perseroan melalui Rapat Umum Pemegang Saham.

BAB III. PERNYATAAN HUTANG

Pernyataan hutang berikut diambil dari laporan keuangan Perseroan untuk periode 1(satu) tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sarwoko & Sandjaja yang selanjutnya berubah nama menjadi Kantor Akuntan Publik Purwantono, Suherman & Surja, yang dalam laporannya tertanggal 19 Juni 2010 memberikan pendapat wajar tanpa pengecualian atas laporan keuangan tersebut.

Tidak terdapat pembatasan-pembatasan (*negative covenants*) yang akan merugikan hak-hak pemegang saham publik.

Pada tanggal 31 Desember 2009, Perseroan mempunyai kewajiban yang seluruhnya berjumlah Rp 345.424 juta, terdiri dari kewajiban lancar sebesar Rp 107.807 juta, dan kewajiban tidak lancar sebesar Rp 237.617 juta, dengan perincian sebagai berikut:

		(dalam jutaan Rupiah)
Keterangan		Jumlah
Kewajiban Lancar		
Hutang		
Hutang Usaha		9.027
Hutang Lain – Lain		20.463
Biaya Masih Harus Dibayar		5.194
Hutang Pajak		6.586
Uang Muka Penjualan		12.837
Hutang Bank – yang akan jatuh tempo dalam 1 tahun		53.700
Jumlah Kewajiban Lancar		107.807
Kewajiban Tidak Lancar		
Hutang Hubungan Istimewa		17.386
Hutang Kepada Pemegang Saham		703
Penyisihan Imbalan Pasca-Kerja Karyawan		1.846
Hutang Jangka Panjang – dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam 1 tahun		217.682
Hutang Bank		214.300
Hutang Pihak Ketiga		3.382
Jumlah Kewajiban Tidak Lancar		237.617
JUMLAH KEWAJIBAN		345.424

1. Kewajiban Lancar

Hutang Usaha

Saldo hutang usaha yang seluruhnya pada pihak ketiga pada tanggal 31 Desember 2009 adalah sebesar Rp 29.490 juta. Akun ini terutama merupakan hutang kepada pemasok Perseroan yang seluruhnya merupakan pihak ketiga atas pembelian persediaan dan hutang kepada kontraktor dan konsultan sehubungan dengan pembangunan hotel Alila Villas Uluwatu. Hutang kepada pemasok Perseroan pada tanggal 31 Desember 2009 adalah sebesar Rp 9.027 juta dan hutang kepada kontraktor dan konsultan sehubungan dengan pembangunan hotel Alila Villas Uluwatu pada tanggal 31 Desember 2009 adalah sebesar Rp 20.463 juta.

Biaya Masih Harus Dibayar

Saldo biaya masih harus dibayar pada tanggal 31 Desember 2009 adalah sebesar Rp 5.194 juta yang terdiri dari biaya provisi, biaya profesional, biaya bonus dan THR, biaya legal, biaya pemasaran dan penjualan, biaya *service charge* dan biaya lainnya.

Hutang Pajak

Saldo hutang pajak pada tanggal 31 Desember 2009 adalah sebesar Rp 6.586juta.

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	Jumlah
Hutang Pajak Penghasilan	
Pasal 21	598
Pasal 23	339
Pasal 26	28
Pasal 29	3.341
Pasal 4 ayat 2	663
Pajak Pembangunan I (PB I)	1.505
Hutang Pajak Penghasilan	6.474
Hutang Pajak Pertambahan Nilai	112
Hutang Pajak Pertambahan Nilai	112
JUMLAH HUTANG PAJAK	6.586

Uang Muka Penjualan

Saldo Uang Muka Penjualan pada tanggal 31 Desember 2009 adalah sebesar Rp 12.837 juta. Akun ini merupakan uang muka penjualan beberapa unit villa dari properti yang sedang dibangun oleh Perseroan. Uang muka tersebut akan diakui sebagai pembayaran atas unit villa yang telah dibeli.

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	Jumlah
Uang Muka Penjualan	
Devlin	7.301
Pelanggan	5.536
JUMLAH UANG MUKA PENJUALAN	12.837

2. Kewajiban Tidak Lancar

Hutang Hubungan Istimewa

Saldo hutang hubungan istimewa pada tanggal 31 Desember 2009 adalah sebesar Rp 17.386 juta.

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	Jumlah
Hutang Hubungan Istimewa	
Orient Spice Investment S.A.	6.580
Maralinga Energy Investment Ltd.	6.580
Alila Hotels and Resorts Ltd. BVI	3.058
Alila Manggis	768
Franky Tjahyadikarta	400
JUMLAH HUTANG HUBUNGAN ISTIMEWA	17.386

Hutang kepada Orient Spice Investment S.A. dan Maralinga Energy Investment Ltd. digunakan untuk pembelian saham AHR sebesar US\$1.400.000 yang akan jatuh tempo pada tanggal 30 April 2010. Hutang kepada Orient Spice Investment S.A. dan Maralinga Energy Investment Ltd. Sebagian telah dibayar oleh Perseroan pada tanggal 9 Maret 2010 dengan masing-masing pembayaran sebesar US\$240.000 dan US\$240.000 dan tanggal 13 April 2010 dengan masing-masing pembayaran sebesar US\$460.000 dan US\$460.000.

Hutang kepada Pemegang Saham

Saldo hutang kepada Pemegang Saham pada tanggal 31 Desember 2009 adalah sebesar Rp 703 juta yaitu antara Perseroan dengan Okie Rehardi Lukita. Hutang kepada pemegang saham tidak dikenakan bunga dan tanpa jadwal pengembalian yang pasti.

Penyisihan Imbalan Pasca-Kerja Karyawan

Saldo Penyisihan Imbalan pasca-kerja karyawan pada tanggal 31 Desember 2009, adalah sebesar Rp 1.846 juta. Beban penyisihan imbalan pasca-kerja karyawan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009 adalah sebesar Rp 612 juta disajikan sebagai bagian dari Beban Departementalisasi dan Beban Penjualan, Beban Umum dan Administrasi, serta Beban Operasional Properti, Pemeliharaan dan Energi.

Pada tanggal 31 Desember 2009, Perseroan mencatat penyisihan imbalan pasca-kerja karyawan berdasarkan perhitungan aktuaria independen yang dilakukan oleh PT Sienco Aktuarindo Utama dalam laporannya tanggal 16 Februari 2010 dengan menggunakan metode "Projected Unit Credit" dengan asumsi sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah
Tingkat diskonto	10,70%
Tabel mortalita	CSO 80
Kenaikan gaji dan upah	8%
Tingkat sakit atau cacat	1% dari tingkat mortalita
Tingkat pengunduran diri	1% di usia 20 tahun menurun secara proporsional hingga 0% di usia 55 tahun
Usia pensiun	55 tahun

Penyisihan dan beban imbalan pasca-kerja karyawan diakui oleh Perseroan adalah sebagai berikut :

(dalam jutaan Rupiah)	
Keterangan	Jumlah
Beban Imbalan Pasca Kerja Karyawan - Bersih	
Beban jasa kini	434
Biaya bunga	165
Dampak kurtailmen atau penyelesaian	13
Beban Imbalan Pasca Kerja Karyawan - Bersih	612
Penyisihan Diakui Pada Neraca	
Nilai kini dari imbalan kerja	2.106
Kerugian aktuarial tidak diakui	(260)
Penyisihan Diakui Pada Neraca	1.846
Mutasi penyisihan imbalan pasca-kerja karyawan	
Saldo awal, 1 Januari	1.382
Beban imbalan kerja tahun berjalan	612
Pembayaran selama tahun berjalan	(148)
Mutasi penyisihan imbalan pasca-kerja karyawan	1.846
PENYISIHAN IMBALAN PASCA KERJA	1.846

Hutang Jangka Panjang

Saldo hutang jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2009 adalah sebesar Rp 217.682 juta.

(dalam jutaan Rupiah)	
Keterangan	Jumlah
Hutang Bank	
PT Bank Internasional Indonesia Tbk.	268.000
Hutang Pihak Ketiga	3.382
JUMLAH HUTANG BANK DAN HUTANG PIHAK KETIGA	271.382
Hutang Bank – yang akan jatuh tempo dalam 1 tahun	(53.700)
JUMLAH HUTANG JANGKA PANJANG – DIKURANGI BAGIAN YANG JATUH TEMPO DALAM 1 TAHUN	217.682

Hutang Bank - PT Bank Internasional Indonesia Tbk. (BII)

Pada tanggal 24 Desember 2009, Perseroan memperoleh fasilitas kredit dari BII, berupa Fasilitas Pinjaman Berjangka I (PB I), Fasilitas Pinjaman Berjangka II (PB II) dan Fasilitas Pinjaman Promes Berulang (PPB) dengan jumlah maksimum masing-masing sebesar Rp80.000 juta, US\$15.000.000 dan US\$5.000.000 untuk tujuan pengambilalihan fasilitas kredit Perseroan di PT Bank Artha Graha Internasional Tbk. dan untuk perluasan usaha Perseroan. Fasilitas PB I dan PB II memiliki jangka waktu sejak 24 Desember 2009 sampai dengan 24 Desember 2016 dan fasilitas PPB memiliki jangka waktu sejak 24 Desember 2009 sampai dengan 24 Desember 2010. Untuk fasilitas PB I dikenakan suku bunga sebesar 12,50% (*subject to review*) per tahun dan untuk fasilitas PB II dan PPB dikenakan suku bunga sebesar 7,50% (*subject to review*) per tahun.

Pinjaman BII ini dijamin dengan hak tanggungan pertama atas tanah termasuk bangunan di atasnya masing-masing seluas 6.940m² di Desa Pecatu, Bali dan 53.152 m² di Desa Melinggih Kelod, Bali, serta hak tanggungan pertama atas tanah seluas 48.376 m² di Desa Pecatu, Bali. Pinjaman ini juga dijamin dengan jaminan fidusia berupa peralatan hotel, perabotan, peralatan kantor dan perlengkapan beserta klaim asuransi atas Alila Ubud dan Alila Villas Uluwatu, termasuk mesin-mesin, gadai saham Perseroan yang dimiliki pemegang saham, Okie Rehardi Lukita dan PT Asia Leisure Network (ALN) masing-masing sebanyak 3.750 lembar saham dan 150.000 lembar saham, serta jaminan pribadi dari Franky Tjahyadikarta dan Okie Rehardi Lukita. Selain itu pinjaman ini juga dijamin dengan perjanjian penambahan dana dan hutang subordinasi Okie Rehardi Lukita, Franky Tjahyadikarta dan ALN, pernyataan dan kesanggupan dari Okie Rehardi Lukita dan Franky Tjahyadikarta untuk mengupayakan melakukan gadai atas saham yang dimiliki di AHR, pernyataan dan kesanggupan dari Perseroan, Okie Rehardi Lukita dan Franky Tjahyadikarta untuk mengupayakan melakukan gadai atas 46.250 lembar saham milik ARHL serta jaminan-jaminan lain yang mungkin disyaratkan oleh BII di kemudian hari.

Khusus untuk hutang dari BII, Perseroan diwajibkan untuk menjaga rasio DER (*Debt to Equity Ratio*) dengan maksimum 3,2 kali, dimana total ekuitas sama dengan ekuitas ditambah pinjaman subordinasi. Perseroan juga diwajibkan untuk mempertahankan *Debt Service Reserve Accounts* sedikitnya 1 kali pembayaran pokok pinjaman dan 1 kali pembayaran bunga. Selain itu, EBITDA/pembayaran cicilan sekurang-kurangnya 1,2 kali, tidak termasuk pembayaran PPB Perseroan, sebesar US\$5.000.000, yang dapat dilakukan setelah Penawaran Umum Saham Perdana.

Per tanggal 31 Desember 2009 rasio DER (*Debt to Equity Ratio*) Perseroan adalah sebesar 1,68 x. Sedangkan *Debt Service Reserve Accounts* saat ini rasio tersebut belum dapat diukur karena jatuh tempo cicilan yang terdekat adalah pada bulan September 2010.

Pada tanggal 31 Desember 2009, jumlah saldo pinjaman dari BII adalah sebesar Rp80.000 juta (PB I), US\$15.000.000 (PB II) dan US\$5.000.000 (PPB).

Hutang Bank - PT Bank Artha Graha Internasional Tbk. ("BAG")

Pada tanggal 1 Agustus 2005, Perseroan memperoleh fasilitas kredit berulang (*revolving credit facility*) dari BAG, dengan jumlah maksimum sebesar Rp18.000 juta (RL I) untuk membiayai modal kerja. Pinjaman ini memiliki jangka waktu selama 39 bulan sampai dengan tanggal 1 November 2008 dan dikenakan suku bunga sebesar 14% per tahun untuk bulan pertama dan 15% selanjutnya dengan 5% per bulan penalti untuk keterlambatan pembayaran bunga.

Pada tanggal 3 November 2006, Perseroan memperoleh tambahan fasilitas kredit berulang (*revolving credit facility*) dari BAG, dengan jumlah maksimum sebesar Rp35.000 juta (RL II) untuk membiayai modal kerja. Pinjaman ini memiliki jangka waktu selama 24 bulan sampai dengan tanggal 3 November 2008 dengan suku bunga per tahun sebesar 18% (*floating rate*). Pinjaman ini dijamin dengan hak tanggungan pertama dan hak tanggungan kedua atas tanah seluas 67.229 m², hak tanggungan pertama atas tanah seluas 65.138 m² di Pecatu, Bali dan jaminan pribadi dari pemegang saham, Okie Rehardi Lukita dan Franky Tjahjadiarta.

Pada tanggal 26 Oktober 2007, Perseroan memperoleh tambahan fasilitas kredit berulang (*revolving credit facility*) dari BAG, dengan jumlah maksimum sebesar Rp32.000 juta (RL III) untuk membiayai modal kerja. Pinjaman ini memiliki jangka waktu selama 16 bulan sampai dengan tanggal 26 Februari 2009 dengan suku bunga per tahun sebesar 14% (*floating rate*). Pinjaman ini dijamin dengan hak tanggungan ketiga atas tanah seluas 67.229 m², hak tanggungan kedua atas tanah seluas 65.138 m² di Pecatu, Bali dan jaminan pribadi dari pemegang saham dan komisaris, Okie Rehardi Lukita dan John Daniel Rasjad. Pada tanggal 31 Desember 2007, jumlah fasilitas pinjaman dan saldo pinjaman dari BAG yang belum dilunasi masing-masing sebesar Rp85.000 juta (RL I, II and III) dan Rp69.838 juta (RL I, II dan III).

Pada tanggal 7 Mei 2008, BAG memberikan tambahan fasilitas RL IV dengan jumlah sebesar Rp10.000 juta untuk membiayai modal kerja dengan *outstanding* yang telah lunas tidak dapat ditarik kembali. Pinjaman ini memiliki jangka waktu sampai dengan tanggal 26 Februari 2009 dengan suku bunga per tahun sebesar 13,5% yang dapat berubah sesuai dengan kondisi pasar dan kebijakan BAG.

Pada tanggal 27 Agustus 2008, BAG telah menyetujui untuk mengubah fasilitas-fasilitas dan jangka waktu RL I, II dan III menjadi *Fixed Loan I* sebesar Rp85.000 jutadengan jangka waktu sejak 23 Agustus 2008 sampai dengan 20 Oktober 2014. Perseroan juga memperoleh tambahan fasilitas *Fixed Loan II* sebesar Rp65.000 jutadengan jangka waktu sejak 23 Agustus 2008 sampai dengan 20 Januari 2015 dengan suku bunga per tahun sebesar 14% yang dapat berubah sewaktu-waktu secara berkala (*floating rate*) dan pembayaran angsuran pinjaman pokok berikut bunga sesuai dengan jadwal angsuran yang telah disepakati antara BAG dengan Perseroan. Pinjaman ini dijamin dengan hak tanggungan pertama, kedua dan ketiga atas tanah seluas 1.200 m², hak tanggungan pertama dan kedua atas tanah seluas 4.450 m², hak tanggungan pertama atas tanah seluas 49.324 m² di Pecatu, Bali. Selain itu, dijamin dengan hak tanggungan pertama atas tanah seluas 53.152 m² di Desa Melinggih Kelod, Bali, jaminan fidusia berupa peralatan hotel Alila Ubud dan Alila Villas Uluwatu, serta jaminan pribadi dari pemegang saham dan komisaris, Okie Rehardi Lukita dan John Daniel Rasjad.

Pada tanggal 31 Desember 2008, jumlah fasilitas pinjaman dari BAG adalah sebesar Rp10.000 juta (RL IV), Rp85.000 juta (*Fixed Loan I*) dan Rp65.000 juta (*Fixed Loan II*), sedangkan saldo pinjaman dari BAG yang belum dilunasi adalah sebesar Rp10.000 juta (RL IV), Rp85.000 juta (*Fixed Loan I*) dan Rp64.832 juta (*Fixed Loan II*).

Pada tanggal 25 Februari 2009, BAG telah menyetujui untuk merubah jangka waktu *Fixed Loan I* menjadi sampai dengan 20 Desember 2015 dan *Fixed Loan II* menjadi sampai dengan 20 Juli 2015 serta merubah fasilitas RL IV menjadi *Fixed Loan III* dengan jangka waktu menjadi sampai dengan 20 Januari 2012. Perseroan juga memperoleh tambahan fasilitas *Fixed Loan IV* sebesar Rp40.000 juta dengan jangka waktu sejak 26 Februari 2009 sampai dengan 20 Oktober 2014 dengan suku bunga per tahun sebesar 18% yang dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan perkembangan tingkat suku bunga pasar yang berlaku dan pembayaran angsuran pinjaman pokok berikut bunga sesuai dengan jadwal angsuran yang telah disepakati antara BAG dengan Perseroan.

Pada tanggal 15 September 2009, BAG telah memberikan tambahan fasilitas FL V dengan jumlah sebesar US\$7.000.000 untuk pembangunan Alila Villas Uluwatu. Pinjaman ini memiliki jangka waktu sampai dengan 15 September 2015 dengan suku bunga per tahun sebesar 10% yang dapat berubah sesuai dengan kondisi pasar dan kebijakan BAG. Pinjaman ini dijamin dengan hak tanggungan pertama, kedua dan ketiga atas tanah seluas 2.046 m², hak tanggungan pertama dan kedua atas tanah seluas 4.450 m², hak tanggungan pertama atas tanah seluas 49.324 m² di Pecatu, Bali. Selain itu, dijamin dengan hak tanggungan pertama atas tanah seluas 53.152 m² di Desa Melinggih Kelod, Bali, jaminan fidusia berupa peralatan hotel Alila Ubud dan Alila Villas Uluwatu, serta jaminan pribadi dari pemegang saham dan komisaris, Okie Rehardi Lukita dan John Daniel Rasjad. Pada tanggal 24 Desember 2009, Perseroan telah melunasi hutangnya kepada BAG.

Perseroan, tanpa persetujuan tertulis dari BII dan BAG (untuk pinjaman sebelum 24 Desember 2009), tidak diperbolehkan, antara lain, melakukan penggabungan usaha, mengubah jenis usaha, merubah anggaran dasar, menambah atau menjual aset tetap, bertindak sebagai penjamin atau menjaminkan aset kepada pihak lain, melakukan penarikan modal, perluasan atau pengecilan usaha yang dapat mempengaruhi kemampuan pembayaran kepada bank dan melakukan investasi jika tidak berasal dari modal pemegang saham atau penerimaan Penawaran Umum.

Hutang Pihak Ketiga

Hutang pihak ketiga pada tanggal 31 Desember 2009 adalah sebesar Rp3.382 juta (tidak termasuk PPN). Hutang ini merupakan pelunasan hutang PT Nusapacific Island Development (NPID) kepada pihak ketiga. Berdasarkan perjanjian pelunasan kewajiban tanggal 21 Desember 2006 antara Perseroan, NPID dan pihak ketiga, Perseroan setuju untuk melunasi seluruh kewajiban NPID kepada pihak ketiga dengan memberikan satu unit Villa 1-Kamar Tidur milik Perseroan senilai US\$408.800 (termasuk PPN) atau setara dengan Rp3.720 jutakepada pihak ketiga, yang dibukukan oleh Perseroan sebagai bagian piutang dari NPID.

KOMITMEN

Pada tanggal 3 November 2006, Perseroan mendapatkan fasilitas bank garansi dari BAG, dengan jumlah maksimum sebesar Rp65.000 juta. Fasilitas ini berlaku selama 18 bulan sampai dengan tanggal 3 Mei 2008. Fasilitas bank garansi ini dijamin dengan hak tanggungan kedua atas tanah seluas 67.229 m² dan hak tanggungan pertama atas tanah seluas 65.138 m² di Pecatu, Bali dan jaminan pribadi dari para pemegang saham. Fasilitas bank garansi ini dipergunakan sehubungan dengan perjanjian Phase 4 (Pembangunan 39 Hotel Villa, 4 unit *Butler Station*, *Pump Room*, 6 unit *Water Break Tanks*, *Landscape* dan *Hardscape Works*) antara Perseroan dengan PT Hutama Karya Region V dan PT Hardy Agung Perkasa. Selama terbitnya bank garansi, kontraktor tidak pernah mengklaim bank garansi tersebut. Pada saat jatuh tempo bank garansi, Perseroan telah membayar lunas hutang kepada kontraktor dengan sumber dana pelunasan berasal dari pencairan fasilitas pinjaman Fixed Loan II dari BAG, sehingga tidak terdapat fasilitas bank garansi lagi per 31 Desember 2009 dan 2008.

Kecuali sebagaimana dinyatakan dalam Kejadian Penting Setelah Tanggal Laporan Auditor Independen, sejak tanggal 31 Desember 2009 sampai dengan tanggal Laporan Auditor Independen dan setelah tanggal Laporan Auditor Independen sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran, Perseroan tidak memiliki kewajiban-kewajiban dan ikatan-ikatan lain yang jumlahnya material selain yang telah dinyatakan di atas dan yang telah diungkapkan dalam Laporan Auditor Independen dan Laporan Keuangan Perseroan.

Perseroan tidak memiliki kewajiban-kewajiban lain kecuali kewajiban-kewajiban yang timbul dari kegiatan usaha normal Perseroan serta kewajiban yang telah dinyatakan di dalam Prospektus dan yang telah diungkapkan dalam Laporan Keuangan Konsolidasi yang disajikan dalam Bab XVII Prospektus.

Dengan adanya pengelolaan yang sistematis atas aset dan kewajibannya serta harapan peningkatan hasil operasi di masa mendatang, Perseroan menyatakan kesanggupan untuk dapat menyelesaikan seluruh kewajibannya sesuai dengan persyaratan sebagaimana mestinya.

BAB IV. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

1. Umum

Perseroan didirikan pada tahun 2000 dan memiliki kegiatan usaha utama dalam bidang jasa akomodasi pariwisata (villa dan perhotelan).

Pada akhir tahun 2003 Perseroan melakukan pembelian tanah di daerah Uluwatu untuk dibangun villa yang rencana awalnya untuk dijual. Pada tahun 2004 dan 2005 dilakukan desain proses dan memperoleh seluruh perizinan yang dibutuhkan. Tahun 2006 dilakukan pengerjaan *land clearing*. Tahun 2007 pembangunan infrastruktur dimulai, namun dalam perkembangannya Perseroan memutuskan untuk memfokuskan pada bisnis penyedia jasa akomodasi dan perhotelan karena dianggap memiliki prospek yang lebih baik. Sehingga Alila Villas Uluwatu yang telah selesai dibangun pada awal tahun 2009 disewakan sebagai resort sejak bulan Juni 2009.

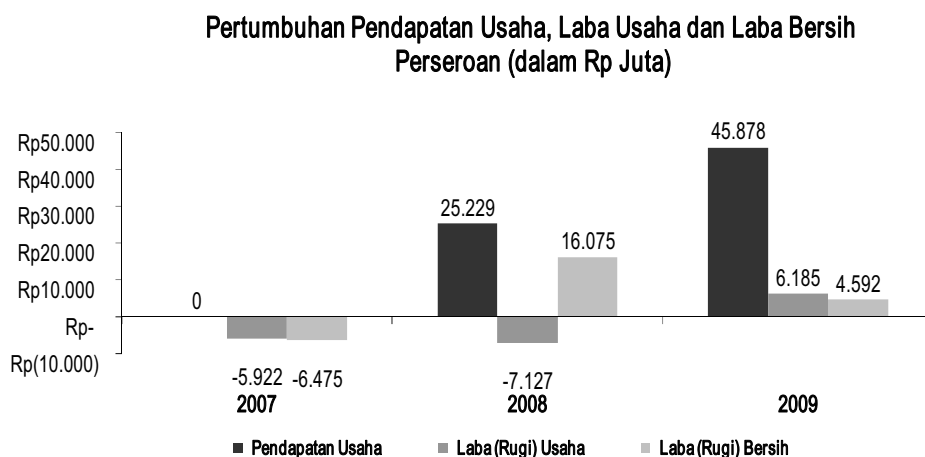
Rencana Perseroan fokus pada bisnis penyedia jasa akomodasi dan perhotelan diperkuat dengan akuisisi Hotel Alila Ubud dari PT Bukit Payangan. Sehingga saat ini Perseroan menjalankan dua resort yang beroperasi di Bali yaitu Alila Ubud, resort butik terletak di areal Ubud dan Alila Villas Uluwatu suatu vila dengan konsep "*all pool villa resort*", terletak di Desa Pecatu, Uluwatu.

Sehingga saat ini, Perseroan memiliki dua resort yang beroperasi di Bali yaitu Hotel Alila Ubud, resort butik terletak di areal Ubud dan Alila Villas Uluwatu suatu vila dengan konsep "*all pool villa resort*", terletak di Desa Pecatu, Uluwatu.

2. Analisis Keuangan

Analisis dan pembahasan di bawah ini disusun berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sarwoko & Sandjaja yang selanjutnya berubah nama menjadi Kantor Akuntan Publik Purwantono, Suherman & Surja, seluruhnya dengan pendapat wajar tanpa pengecualian.

2.1. Pertumbuhan Pendapatan Usaha dan Laba



a. Pendapatan Usaha

Pendapatan perseroan dalam lima tahun terakhir beserta persentasi kontribusi barang/jasa yang diperoleh perseroan terhadap total pendapatan perseroan adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	31 Desember		
	2009	2008	2007
Kamar	22.546	16.099	-
Makanan dan minuman	13.830	5.515	-
Spa	5.302	2.542	-
Lain-lain	4.200	1.073	-
Pendapatan Usaha	45.878	25.229	-

Sumber: Perseroan per 31 Desember 2009

Tahun 2009 dibandingkan dengan tahun 2008

Pendapatan usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009 dan 2008 tumbuh sebesar Rp 20.649 juta atau sebesar 82%. Pendapatan usaha Perseroan pada tahun 2009 sebagian besar berasal dari pendapatan usaha Alila Ubud yang sudah dimasukkan ke dalam pembukuan Perseroan selama setahun dan juga semua pendapatan usaha dari Alila Villas Uluwatu sejak pertengahan 2009, kecuali pendapatan usaha kamar.

Pendapatan usaha kamar Alila Villas Uluwatu tidak diakui sebagai pendapatan usaha Perseroan sesuai dengan PSAK No. 16 mengenai Aset Tetap, karena pembangunan kamar belum selesai sepenuhnya. Sehingga, khusus pendapatan usaha kamar dan biaya langsung yang berhubungan dengan pendapatan usaha kamar tersebut diklasifikasikan sebagai aset dalam pembangunan.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009 dan 2008, kontribusi terbesar pendapatan usaha Perseroan adalah pendapatan usaha kamar diikuti dengan pendapatan usaha makanan dan minuman, pendapatan usaha spa dan pendapatan usaha lain-lain.

Pendapatan usaha kamar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009 dan 2008 bertumbuh sebesar Rp 6.447 juta atau sebesar 40%, terutama dikarenakan pendapatan usaha kamar dari Alila Ubud dihitung selama setahun penuh di tahun 2009, dibandingkan di tahun 2008 hanya sekitar 7 bulan karena baru selesai dialihkan pada tanggal 30 April 2008 dari PT Bukit Payangan.

Pendapatan usaha makanan dan minuman Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009 dan 2008 bertumbuh sebesar Rp 8.315 juta atau sebesar 151%, terutama dikarenakan mulai diakuinya pendapatan usaha makanan dan minuman dari Alila Villas Uluwatu sejak pertengahan 2009 dan pendapatan usaha Alila Ubud selama setahun penuh di tahun 2009. Pendapatan usaha makanan dan minuman dari Alila Ubud pada tahun 2008 dan 2009 sebesar Rp 5.515 juta dan Rp 7.146 juta, sedangkan pendapatan usaha makanan dan minuman dari Alila Villas Uluwatu pada tahun 2009 adalah sebesar Rp 6.684 juta.

Pendapatan usaha spa Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009 dan 2008 bertumbuh sebesar Rp 2.760 juta atau sebesar 109%, terutama dikarenakan mulai diakuinya pendapatan usaha spa dari Alila Villas Uluwatu sejak pertengahan 2009 dan telah dimasukkannya pendapatan usaha spa Alila Ubud selama setahun penuh di tahun 2009. Pendapatan usaha spa dari Alila Ubud meningkat dari Rp 2.542 juta pada tahun 2008 menjadi Rp 3.180 juta pada tahun 2009. Pendapatan usaha spa dari Alila Villas Uluwatu pada tahun 2009 adalah sebesar Rp 2.122 juta, dimana pelayanan spa dari Alila Villas Uluwatu pada tahun 2009 masih belum optimal, karena baru mulai dioperasikan sejak pertengahan 2009 dan pelayanan hanya dapat diberikan di masing-masing kamar tamu karena ruangan spa baru selesai dibangun pada Oktober 2009.

Pendapatan usaha lain-lain Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009 dan 2008 bertumbuh sebesar Rp 3.127 juta atau sebesar 291%, terutama dikarenakan mulai diakuinya pendapatan usaha lain-lain dari Alila Villas Uluwatu sejak pertengahan 2009 sebesar Rp 2.653 juta. Pendapatan usaha lain-lain terdiri dari pendapatan *leisure concierge*, pendapatan transportasi, pendapatan toko suvenir, *laundry* dan pendapatan telepon. Pendapatan usaha lain-lain dari Alila Villas Uluwatu terutama diperoleh dari pendapatan transportasi

sebesar Rp 2.367 juta, sedangkan pendapatan usaha lain-lain dari Alila Ubud terutama diperoleh dari pendapatan *leisure concierge* sebesar Rp 415 juta.

Tahun 2008 dibandingkan dengan tahun 2007

Pendapatan usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2008 adalah sebesar Rp 25.229 juta, sedangkan pada tahun 2007 Perseroan belum memiliki pendapatan usaha karena belum ada unit usaha yang menghasilkan pendapatan usaha. Pendapatan usaha Perseroan pada tahun 2008 berasal dari pendapatan usaha Alila Ubud yang diakuisisi oleh Perseroan pada tanggal 30 April 2008, dengan kontribusi terbesar berasal dari pendapatan usaha kamar sebesar Rp 16.099 juta atau sebesar 64% dari pendapatan usaha Perseroan di tahun 2008.

b. Beban Departementalisasi

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	31 Desember		
	2009	2008	2007
Kamar	4.627	3.511	-
Makanan dan minuman	10.284	3.830	-
Spa	1.615	783	-
Lain-lain	935	342	-
Beban Departementalisasi	17.461	8.466	-

Sumber: Perseroan per 31 Desember 2009

Tahun 2009 dibandingkan dengan tahun 2008

Beban departementalisasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009 dan 2008 meningkat sebesar Rp 8.995 juta atau sebesar 106%. Beban departementalisasi Perseroan pada tahun 2009 berasal dari keseluruhan beban departementalisasi Alila Ubud yang sudah dimasukkan ke dalam pembukuan Perseroan selama setahun dan masuknya beban departementalisasi dari Alila Villas Uluwatu sejak pertengahan 2009, kecuali beban departementalisasi kamar.

Beban departementalisasi kamar Alila Villas Uluwatu tidak diakui sebagai beban departementalisasi Perseroan sesuai dengan PSAK No. 16 mengenai Aset Tetap, karena pembangunan kamar-kamar belum selesai sepenuhnya maka khusus beban departementalisasi dan biaya langsung yang berhubungan dengan pendapatan kamar tersebut diklasifikasikan dalam aset dalam pembangunan

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009, kontribusi terbesar beban departementalisasi Perseroan adalah beban departementalisasi makanan dan minuman diikuti dengan beban departementalisasi kamar, beban departementalisasi spa dan beban departementalisasi lain-lain.

Beban departementalisasi makanan dan minuman Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009 dan 2008 tumbuh sebesar Rp 6.454 juta atau sebesar 169%, terutama dikarenakan mulai diakuinya beban departementalisasi makanan dan minuman dari Alila Villas Uluwatu sejak pertengahan 2009 yaitu sebesar Rp 4.823 juta. Sedangkan beban departementalisasi makanan dan minuman dari Alila Ubud pada tahun 2008 dan 2009 adalah sebesar Rp 3.830 juta dan Rp 5.461 juta. Dalam beban departementalisasi makanan dan minuman Alila Ubud, komponen terbesar berasal dari beban bahan makanan dan minuman yaitu sekitar 43% dari beban departementalisasi makanan dan minuman Alila Ubud, sedangkan di Alila Villas Uluwatu proporsi beban bahan makanan dan minuman adalah sekitar 34% dari beban departementalisasi makanan dan minuman Alila Villas Uluwatu.

Beban departementalisasi kamar Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009 dan 2008 tumbuh sebesar Rp 1.116 juta atau sebesar 32%, terutama dikarenakan beban departementalisasi kamar dari Alila Ubud dihitung selama setahun penuh di tahun 2009 dibandingkan di tahun 2008 hanya sekitar 7 bulan karena baru selesai dialihkan pada tanggal 30 April 2008 dari PT Bukit Payangan. Komponen terbesar dari beban

departementalisasi kamar di Alila Ubud adalah beban makan pagi yang dimasukkan dalam paket kamar, *guest supplies and ammenities* yang mencakup sekitar 38% dari beban departementalisasi kamar.

Beban departementalisasi spa Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009 dan 2008 bertumbuh sebesar Rp 832 juta atau sebesar 106%, terutama dikarenakan mulai diakuinya beban departementalisasi spa dari Alila Villas Uluwatu sejak pertengahan 2009. Beban departementalisasi spa Alila Ubud pada tahun 2008 dan 2009 sebesar Rp 783 juta dan Rp 1.090 juta, terutama dikarenakan telah dimasukkannya beban departementalisasi spa Alila Ubud selama setahun penuh di tahun 2009 sedangkan beban departementalisasi spa dari Alila Villas Uluwatu pada tahun 2009 adalah sebesar Rp 525 juta. Beban departementalisasi spa terdiri atas beban gaji, *guest supplies*, beban *laundry* dan beban lain-lain.

Beban departementalisasi lain-lain Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009 dan 2008 bertumbuh sebesar Rp 593 juta atau sebesar 173%, terutama dikarenakan mulai diakuinya beban departementalisasi lain-lain dari Alila Villas Uluwatu sejak pertengahan 2009. Beban departementalisasi lain-lain Alila Ubud pada tahun 2008 dan 2009 sebesar Rp 342 juta dan Rp 547 juta, sedangkan beban departementalisasi lain-lain dari Alila Villas Uluwatu pada tahun 2009 adalah sebesar Rp 389 juta. Beban departementalisasi lain-lain antara lain terdiri dari beban *leisure concierge*, beban transportasi dan beban toko souvenir. Beban departementalisasi lain-lain dari Alila Villas Uluwatu terutama berasal dari beban transportasi, sedangkan beban departementalisasi lain-lain dari Alila Ubud terutama diperoleh dari beban *leisure concierge*.

Tahun 2008 dibandingkan dengan tahun 2007

Beban departementalisasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2008 adalah sebesar Rp 8.466 juta, sedangkan di tahun 2007 belum ada beban departementalisasi dikarenakan belum ada unit usaha yang membukukan beban departementalisasi. Beban departementalisasi Perseroan pada tahun 2008 berasal dari beban departementalisasi Alila Ubud dengan komponen terbesar berasal dari beban departementalisasi makanan dan minuman sebesar Rp 3.830 juta atau sebesar 45% dari beban departementalisasi Perseroan.

c. Beban Usaha

Uraian	(dalam jutaan Rupiah)		
	31 Desember		
	2009	2008	2007
Beban penjualan	2.741	3.828	948
Beban umum dan administrasi	16.702	18.517	
Beban operasional properti, pemeliharaan dan	2.789	1.545	-
Beban Usaha	22.232	23.890	5.922

Sumber: Perseroan per 31 Desember 2009

Tahun 2009 dibandingkan dengan tahun 2008

Beban usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009 menurun sebesar Rp 1.658 juta dibandingkan beban usaha di tahun 2008, dikarenakan adanya biaya pra operasi Alila Villas Uluwatu yang telah dibayarkan terlebih dahulu oleh pemegang saham Perseroan, yaitu PT Asia Leisure Network. Sehingga beban usaha Perseroan untuk tahun 2008 dan 2009 hanya mencakup beban usaha Alila Ubud dan kantor pusat.

Penurunan beban usaha Perseroan di tahun 2009 terutama disebabkan oleh penurunan beban umum dan administrasi yaitu sebesar 10% atau sebesar Rp 1.815 juta. Penurunan tersebut dikarenakan adanya penurunan biaya perjamuan dan representasi serta biaya perjalanan dinas. Pada tahun 2008 biaya perjamuan dan representasi serta biaya perjalanan dinas tinggi dikarenakan proyek pembangunan sedang berjalan, sedangkan pada tahun 2009 proyek tersebut sudah pada tahap penyelesaian.

Penurunan beban penjualan selama tahun 2009 yaitu sebesar 28% atau sebesar Rp 1.087 juta, disebabkan ditanggungnya beban penjualan Alila Villas Uluwatu sejak pertengahan 2009 oleh pemegang saham Perseroan yaitu PT Asia Leisure Network. Beban penjualan pada tahun 2009 terdiri dari beban penjualan Alila Ubud sebesar Rp 2.741 juta. Beban penjualan pada tahun 2008 terdiri dari beban penjualan Alila Ubud sebesar Rp 1.702 juta,

beban kantor pusat sebesar Rp 1.579 juta dan *pre opening expense* Alila Villas Uluwatu yang dibebankan ke kantor pusat sebesar Rp 546 juta.

Peningkatan beban operasional properti, pemeliharaan dan energi selama tahun 2009 yaitu sebesar 80% atau sebesar Rp 1.244 juta dikarenakan beban operasional properti, pemeliharaan dan energi Alila Ubud yang dihitung setahun penuh pada tahun 2009.

Tahun 2008 dibandingkan dengan tahun 2007

Beban usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2008 meningkat sebesar Rp 17.968 juta dibandingkan di tahun 2007 yaitu sebesar Rp 5.922 juta. Hal ini disebabkan oleh beban usaha Alila Ubud yang telah diakuisisi oleh Perseroan pada tanggal 30 April 2008 dan peningkatan beban kantor pusat. Beban usaha pada tahun 2007 sebagian besar digunakan untuk beban kantor pusat dan untuk pemasaran Alila Villas Uluwatu oleh *Marketing Agent*, karena pada tahun tersebut Perseroan masih melakukan usaha penjualan villa.

d. Laba (Rugi) Usaha

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	31 Desember		
	2009	2008	2007
Laba (Rugi) Usaha	6.185	(7.127)	(5.922)

Sumber: Perseroan per 31 Desember 2009

Tahun 2009 dibandingkan dengan tahun 2008

Perseroan membukukan laba usaha pada tahun 2009, meningkat secara signifikan dibandingkan dengan tahun 2008 yang disebabkan telah beroperasinya Alila Villas Uluwatu sejak bulan Juni 2009 dan juga peningkatan pendapatan usaha dari Alila Ubud karena telah dibukukan selama setahun penuh. Selain itu, dalam periode yang sama, beban usaha Perseroan juga menurun, karena beban usaha Alila Villas Uluwatu pada tahun 2009 ditanggung oleh pemegang saham Perseroan yaitu PT Asia Leisure Network.

Tahun 2008 dibandingkan dengan tahun 2007

Rugi usaha Perseroan meningkat di tahun 2008 dibandingkan tahun 2007, karena pada tahun tersebut terdapat biaya pra operasi Alila Villas Uluwatu sebesar Rp 4.175 juta.

Perseroan membukukan rugi usaha pada tahun 2007, karena pada tahun tersebut Perseroan belum memiliki pendapatan usaha dan hanya membukukan beban usaha sebesar Rp 5.922 juta. Beban usaha Perseroan pada tahun 2007 terutama merupakan beban kantor pusat dan beban pemasaran untuk Alila Villas Uluwatu oleh *Marketing Agent*.

e. Penghasilan dan Beban Lain-Lain

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	31 Desember		
	2009	2008	2007
Beban Bank	(209)	(279)	(7)
Beban manajemen dan lisensi	(2.243)	(1.340)	-
Laba (rugi) kurs – bersih	4.161	(1.955)	(657)
Laba penjualan tanah dan proyek	-	29.735	-
Lain-lain	39	322	111
Penghasilan dan Beban Lain-Lain	1.748	26.483	(553)

Sumber: Perseroan per 31 Desember 2009

Tahun 2009 dibandingkan dengan tahun 2008

Penghasilan dan beban lain-lain di tahun 2009 menurun signifikan yaitu sebesar Rp 24.735 juta dibandingkan di tahun 2008, terutama dikarenakan oleh tidak terdapatnya laba dari penjualan tanah dan proyek di tahun 2009. Tetapi selama tahun 2009 Perseroan memperoleh laba kurs yang berasal dari penguatan nilai Rupiah pada akhir tahun 2009 sehingga pada saat hutang Perseroan dalam mata uang asing di konversi menjadi Rupiah, jumlahnya menjadi lebih kecil.

Tahun 2008 dibandingkan dengan tahun 2007

Penghasilan dan Beban Lain-Lain untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2008 meningkat signifikan yaitu sebesar Rp 27.036 juta dibandingkan di tahun 2007, terutama dikarenakan adanya laba dari penjualan tanah dan proyek sebesar Rp 29.735 juta yang berasal dari penjualan tanah sebesar Rp 49.499 juta dan penjualan proyek pembangunan villa 3-bedroom sebesar Rp 20.528 juta di Uluwatu kepada PT Nusapacific Island Investment.

Beban manajemen dan lisensi untuk pada 31 Desember 2008 meningkat Rp 1.340 juta dengan mulai masuknya Alila Ubud sebagai hotel Perseroan di bulan April 2008. Sedangkan di tahun 2007 Perseroan tidak memiliki beban manajemen dan lisensi karena belum terdapat unit usaha yang beroperasi.

Rugi kurs untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2008 meningkat sebesar Rp 1.298 juta dibandingkan di tahun 2007 disebabkan karena semakin besarnya hutang usaha dalam mata uang asing sejalan dengan penyelesaian Alila Villas Uluwatu, dan di akhir tahun 2008 terjadi pelemahan nilai Rupiah dimana pada awal tahun 2008 nilai tukar Rupiah terhadap USD dari Rp 9.370 per USD kemudian menjadi Rp 10.950 per USD pada akhir tahun.

f. Laba (Rugi) Bersih

Uraian	31 Desember		
	2009	2008	2007
Laba (Rugi) Bersih	4.592	16.075	(6.475)

Sumber: Perseroan per 31 Desember 2009

Tahun 2009 dibandingkan dengan tahun 2008

Laba bersih Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009 dan 2008 menurun sebesar Rp 11.483 juta atau sebesar (71)%, terutama dikarenakan pada tahun 2009 tidak terdapat laba dari penjualan tanah dan proyek yang dibukukan pada pendapatan lain-lain.

Tahun 2008 dibandingkan dengan tahun 2007

Laba bersih Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2008 dan 2007 meningkat Rp 22.550 juta, terutama dikarenakan pada tahun tersebut Perseroan mendapatkan laba hasil penjualan tanah dan proyek sebesar Rp 29.735 juta yang mampu menutupi rugi usaha Perseroan sebesar Rp (7.127) juta, beban lain-lain dan beban pajak Perseroan.

2.2. Pertumbuhan Aset, Kewajiban, dan Ekuitas

Tabel berikut menyajikan sebagian komposisi neraca Perseroan per 31 Desember 2009, 2008 dan 2007.

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	31 Desember		
	2009	2008	2007
Jumlah Aset	551.181	405.227	160.270
Jumlah Kewajiban	345.424	229.062	145.180
Jumlah Ekuitas	205.757	176.165	15.090

Sumber: Perseroan per 31 Desember 2009

a. Aset

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	31 Desember		
	2009	2008	2007
Aset Lancar	16.194	7.872	2.746
Aset dalam pembangunan	457.551	354.935	131.948
Aset tetap – bersih	42.189	32.110	191
Perlengkapan operasional hotel	6.549	600	-
Penyertaan saham	13.206	-	-
Piutang pemegang saham	6.260	-	10.816
Aset tidak lancar lainnya	9.232	9.710	14.569
Jumlah Aset	551.181	405.227	160.270

Sumber: Perseroan per 31 Desember 2009

Tahun 2009 dibandingkan dengan tahun 2008

Aset Lancar

Aset lancar Perseroan di tahun 2009 meningkat sebesar Rp 8.322 juta atau sekitar 106% dibandingkan tahun 2008 terutama disebabkan karena peningkatan kas, piutang dan persediaan.

Kas Perseroan di akhir tahun 2009 meningkat sebesar Rp 3.020 juta dibandingkan di tahun 2008 terutama disebabkan oleh arus kas dari aktivitas investasi yaitu sebesar Rp 74.363 juta dengan bertambahnya unit usaha yang dimiliki oleh Perseroan.

Piutang Perseroan meningkat terutama disebabkan oleh peningkatan piutang usaha, dimana untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009 piutang usaha meningkat sebesar Rp 2.433 juta terutama disebabkan karena peningkatan piutang usaha dari Alila Uluwatu. Selain itu terdapat peningkatan piutang lain-lain yang berasal dari PT Nusapacific Island Investment pada tahun 2009 sebesar Rp 964 juta dikarenakan adanya biaya penggunaan kantor proyek Perseroan di Uluwatu oleh PT Nusapacific Island Investment.

Persediaan untuktahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009 meningkat sebesar Rp 1.841 juta dibandingkan persediaan di tahun 2008 terutama berasal dari peningkatan persediaan Alila Uluwatu sebesar Rp 1.637 juta. Sebagian besar persediaan Perseroan merupakan persediaan bahan makanan dan minuman yang diantaranya *wine* dan minuman berharga premium.

Aset Tidak Lancar

Aset tidak lancar Perseroan di tahun 2009 meningkat sebesar Rp 137.632 juta atau sekitar 35% dibandingkan tahun 2008 terutama disebabkan karena peningkatan pada aset dalam pembangunan, perlengkapan operasional hotel, piutang dari pemegang saham, penyertaan saham dan aset tetap.

Aset dalam pembangunan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009 meningkat sebesar Rp 102.616 juta atau sekitar 29% dibandingkan di tahun 2008 yang terutama disebabkan oleh penyelesaian aset dalam pembangunan Alila Villas Uluwatu yang telah mencapai 94% dibandingkan pada tahun 2008 yang baru mencapai 63%.

Aset tetap untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009 meningkat sebesar Rp 10.079 juta atau sekitar 31% karena terdapat furnitur yang sebelumnya masih diklasifikasikan sebagai uang muka pembelian menjadi aset tetap.

Perlengkapan operasional hotel pada tanggal 31 Desember 2009 juga meningkat sebesar Rp 5.949 juta atau sekitar 992% dibandingkan 31 Desember 2008 yang terutama disebabkan oleh hotel Alila Villas Uluwatu yang telah mulai beroperasi. Perlengkapan operasional hotel berupa matras, peralatan spa dan peralatan operasional hotel lainnya.

Piutang dari pemegang saham untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009 meningkat menjadi sebesar Rp 6.260 juta dibandingkan di tahun 2008 berasal dari piutang PT Asia Leisure Network yang merupakan biaya Alila Villas Uluwatu yang ditanggung oleh PT Asia Leisure Network.

Penyertaan saham di tahun 2009 dilakukan saat Perseroan membeli saham AHR dari Orient Spice Investment, S.A. dan Maralinga Energy Investment Ltd. yang dilakukan pada tanggal 30 Desember 2009, sehingga Perseroan memiliki AHR sebanyak 20% dari modal ditempatkan dan disetor.

Tahun 2008 dibandingkan dengan tahun 2007

Aset Lancar

Aset lancar Perseroan di tahun 2008 meningkat sebesar Rp 5.126 juta atau sekitar 187% dibandingkan tahun 2007 terutama disebabkan karena piutang, persediaan dan kas.

Piutang Usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2008 meningkat sebesar Rp 2.611 juta atau sekitar 10.000% dibandingkan di tahun 2007. Peningkatan piutang usaha pada tahun 2008 dikarenakan pembelian Alila Ubud dimana di dalamnya terdapat piutang usaha sebesar Rp 2.637 juta.

Persediaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2008 meningkat sebesar Rp 812 juta dibandingkan di tahun 2007. Persediaan pada tahun 2007 belum ada dikarenakan tidak ada unit usaha Perseroan yang sudah beroperasi, sedangkan persediaan pada tahun 2008 sebesar Rp 812 juta merupakan persediaan Alila Ubud.

Aset Tidak Lancar

Aset tidak lancar Perseroan di tahun 2008 meningkat sebesar Rp 239.831 juta atau sekitar 152% dibandingkan tahun 2008 terutama disebabkan karena peningkatan pada aset dalam pembangunan dan aset tetap.

Aset dalam pembangunan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2008 meningkat sebesar Rp 222.987 juta atau sekitar 169% dibandingkan di tahun 2007 yang terutama disebabkan oleh penyelesaian aset dalam pembangunan Alila Villas Uluwatu yang mencapai 63% dibandingkan pada tahun 2008 yang baru mencapai 35%. Sebagian dari aset dalam pembangunan tahun 2008, berupa aset dalam pembangunan Rp 20.528 juta dan tanah sebesar Rp 18.979 juta, dijual ke PT Nusapacific Island Investment.

Aset tetap untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2008 meningkat sebesar Rp 31.919 juta dibandingkan di tahun 2007 yang terutama disebabkan oleh pembelian aset tetap Alila Ubud dari PT Bukit Payangan sebesar Rp 30.500 juta.

Perlengkapan operasional hotel untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2008 meningkat sebesar Rp 600 juta dibandingkan tahun 2007 yang terutama disebabkan oleh penambahan perlengkapan operasional hotel dari Alila Ubud pada tahun 2008 sebesar Rp 600 juta sedangkan pada tahun 2007 tidak ada perlengkapan operasional hotel karena belum ada unit usaha yang beroperasi.

Uang muka pembelian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2008 dan 2007 adalah sebesar Rp 7.822 juta dan Rp 7.777 juta. Uang muka pembelian pada tahun 2007 merupakan uang muka pembelian tanah di Uluwatu yang sudah direklasifikasikan menjadi aset tanah pada tahun 2008.

b. Kewajiban

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	31 Desember		
	2009	2008	2007
Kewajiban Lancar	107.807	54.089	120.952
Kewajiban Tidak Lancar			
Hutang Hubungan Istimewa	17.386	3.671	975
Hutang Ke Pemegang Saham	703	6.706	703
Penyisihan Imbalan Pasca-Kerja Karyawan Karyawan	1.846	1.383	30
Hutang Jangka Panjang – Dikurangi Bagian Jatuh Tempo Dalam 1 Tahun	217.682	163.213	22.520
Jumlah Kewajiban	345.424	229.062	145.180

Sumber: Perseroan per 31 Desember 2009

Tahun 2009 dibandingkan dengan tahun 2008

Kewajiban Lancar

Kewajiban lancar Perseroan di tahun 2009 meningkat sebesar Rp 53.718 juta dibandingkan tahun 2008 terutama disebabkan karena peningkatan hutang bank yang akan jatuh tempo dalam satu tahun, biaya masih harus dibayar, hutang pajak dan penurunan hutang usaha, uang muka penjualan.

Hutang usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009 menurun sebesar Rp 4.252 juta atau sekitar 13% dibandingkan di tahun 2008 yang terutama disebabkan oleh jumlah pembayaran kepada kontraktor / supplier sehubungan dengan hampir selesainya pembangunan Alila Villas Uluwatu.

Uang muka penjualan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009 menurun sebesar Rp 1.305 juta atau sekitar 9% dibandingkan di tahun 2008 yang terutama disebabkan oleh dikembalikannya uang muka penjualan villa di Uluwatu yang telah direncanakan akan dikembalikan Perseroan di masa depan.

Biaya masih harus dibayar untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009 meningkat sebesar Rp 2.943 juta atau sekitar 131% dibandingkan di tahun 2008. Biaya masih harus dibayar pada tahun 2008 sebagian besar merupakan komponen biaya bunga yang masih harus dibayar dan biaya profesional pembangunan Alila Villas Uluwatu. Biaya masih harus dibayar pada tahun 2009 sebagian besar merupakan komponen biaya provisi pengalihan hutang dari PT Bank Artha Graha Internasional Tbk. ke PT Bank Internasional Indonesia Tbk. dan biaya profesional pembangunan Alila Villas Uluwatu.

Hutang pajak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009 meningkat sebesar Rp 2.632 juta atau sekitar 67% dibandingkan di tahun 2008 yang terutama disebabkan oleh kenaikan hutang pajak PPh Pasal 29. Hutang pajak pada tahun 2008 merupakan hutang pajak penghasilan sebesar Rp 3.954 juta sedangkan pada tahun 2009 merupakan hutang PPN sebesar Rp 112 juta dan Rp 6.474 juta merupakan hutang pajak penghasilan.

Kewajiban Tidak Lancar

Kewajiban tidak lancar Perseroan di tahun 2009 meningkat sebesar Rp 62.644 juta dibandingkan tahun 2008 terutama disebabkan karena peningkatan hutang jangka panjang dan hutang hubungan istimewa.

Hutang hubungan istimewa untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009 meningkat sebesar Rp 13.715 juta atau sekitar 374% dibandingkan di tahun 2008 yang terutama disebabkan oleh hutang Perseroan kepada Orient Spice Investment S.A. dan Maralinga Energy Investment Ltd atas pembelian saham Alila Hotels and Resorts Ltd. oleh Perseroan sebesar masing-masing Rp 6.580 juta atau setara dengan US\$700.000.

Hutang kepada pemegang saham untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009 menurun sebesar Rp 6.003 juta atau sekitar 90% dibandingkan di tahun 2008 yang terutama disebabkan oleh pelunasan hutang PT Asia Leisure Network yaitu sebesar Rp 6.003 juta.

Penyisihan imbalan pasca kerja karyawan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009 meningkat sebesar Rp463 juta atau sekitar 34% dibandingkan di tahun 2008 yang terutama disebabkan oleh beban imbalan kerja tahun berjalan sebesar Rp 612 juta.

Hutang jangka panjang untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009 meningkat sebesar Rp54.469 juta atau sekitar 33% dibandingkan di tahun 2008 yang terutama disebabkan penarikan hutang bank ke PT Bank Artha Graha Tbk. lalu pengalihan seluruh hutang bank dari PT Bank Artha Graha Tbk. ke PT Bank Internasional Indonesia Tbk.

Tahun 2008 dibandingkan dengan tahun 2007

Kewajiban Lancar

Kewajiban lancar Perseroan di tahun 2008 menurun sebesar Rp 66.863 juta dibandingkan tahun 2007 terutama disebabkan karena penurunan hutang bank yang akan jatuh tempo dalam satu tahun, hutang usaha dan uang muka penjualan.

Hutang usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009 menurun sebesar Rp 10.367 juta atau sekitar 24% dibandingkan di tahun 2007 yang terutama disebabkan oleh pembayaran kepada kontraktor/supplier sehubungan dengan pendanaan yang didapatkan Perseroan untuk pembangunan Alila Villas Uluwatu.

Uang muka penjualan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009 menurun sebesar Rp 9.100 juta atau sekitar 39% dibandingkan di tahun 2008 yang terutama disebabkan oleh dikembalikannya uang muka penjualan villa di Uluwatu yang telah direncanakan akan dikembalikan Perseroan di masa depan.

Kewajiban Tidak Lancar

Kewajiban tidak lancar Perseroan di tahun 2008 meningkat sebesar Rp 150.745 juta dibandingkan tahun 2007 terutama disebabkan karena peningkatan hutang jangka panjang dan hutang kepada pemegang saham.

Hutang kepada pemegang saham untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2008 meningkat sebesar Rp 6.003 juta atau sekitar 854% dibandingkan di tahun 2007 yang terutama disebabkan oleh hutang kepada PT Asia Leisure Network yaitu sebesar Rp 6.003 juta untuk pembangunan Alila Villas Uluwatu.

Hutang jangka panjang untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2008 meningkat sebesar Rp140.693 juta atau sekitar 625% dibandingkan di tahun 2007 yang terutama disebabkan kenaikan hutang bank Perseroan kepada PT Bank Artha Graha Internasional Tbk. Peningkatan hutang bank terutama disebabkan kebutuhan pendanaan pembangunan Alila Villas Uluwatu.

c. Ekuitas

Tahun 2009 dibandingkan dengan tahun 2008

Ekuitas Perseroan untuk tahun 2009 adalah sebesar Rp 205.757 juta atau mengalami peningkatan sebesar Rp 29.592 juta atau sebesar 17% dibandingkan dengan ekuitas tahun 2008. Kenaikan ekuitas Perseroan pada tahun 2009 sebagian besar disebabkan oleh penyeteroran modal dalam bentuk kas oleh PT Asia Leisure Network sebesar Rp 25.000 juta. Tujuan penyeteroran modal ini adalah untuk pembangunan Alila Villas Uluwatu.

Tahun 2008 dibandingkan dengan tahun 2007

Ekuitas Perseroan pada tahun 2008 mengalami peningkatan sebesar Rp 161.075 juta atau sebesar 1.067% dibandingkan dengan ekuitas tahun 2007 yang sebesar Rp 15.090 juta. Peningkatan ini terutama disebabkan

antara lain oleh penyeteran modal dalam bentuk kas oleh pemegang saham lama Perseroan, Archipelago Hotel and Resort Limited sebesar Rp 20.000 juta dan pemegang saham baru PT Asia Leisure Network Rp 125.000 juta. Tujuan penyeteran modal ini adalah untuk pembangunan Alila Villas Uluwatu. Pada saat yang bersamaan disetujui rencana Perseroan untuk melakukan IPO.

2.3. Arus Kas

Arus kas Perseroan yang diperoleh dari aktivitas operasi diantaranya adalah penerimaan kas dari tamu, penerimaan kas dari operasi lainnya dan penerimaan bunga dikurangi pembayaran kas kepada pemasok dan pihak lain, pembayaran untuk operasi lainnya, pembayaran pajak dan pembayaran bunga.

Arus kas Perseroan yang diperoleh dari aktivitas investasi diantaranya adalah pengembalian uang muka pembelian, penjualan perlengkapan operasional hotel, penjualan aset dalam pembangunan, penjualan aset tetap, penurunan piutang pemegang saham, perolehan penjualan tanah dan proyek dikurangi uang muka pembelian, pembelian perlengkapan operasional hotel, investasi aset dalam pembangunan, pembelian aset tetap, peningkatan piutang pemegang saham, pembelian hotel Alila Ubud dan investasi atas saham.

Arus kas Perseroan yang diperoleh dari aktivitas pendanaan diantaranya adalah penambahan hutang jangka panjang, penambahan saham, kenaikan hutang hubungan istimewa, kenaikan agio saham, kenaikan hutang kepada pemegang saham, penerimaan hutang bank dikurangi pembayaran hutang jangka panjang, penurunan modal, penurunan hutang hubungan istimewa, penurunan hutang kepada pemegang saham dan pembayaran hutang bank.

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	31 Desember		
	2009	2008	2007
Arus Kas Aktivitas Operasi	1.680	(35.310)	4.014
Arus Kas Aktivitas Investasi	(139.539)	(117.046)	(44.950)
Arus Kas Aktivitas Pendanaan	140.880	152.703	42.870
Kenaikan (Penurunan) Kas dan Setara Kas	3.021	347	1.934

Sumber: Perseroan per 31 Desember 2009

Tahun 2009 dibandingkan dengan tahun 2008

Perubahan arus kas yang diperoleh Perseroan di tahun 2009 mengalami kenaikan sebesar Rp 2.674 juta dibandingkan kenaikan kas sebesar Rp 347 juta pada tahun 2008. Kenaikan sebesar Rp 2.674 juta terutama disebabkan oleh arus kas aktivitas operasi yang menjadi positif pada tahun 2009 sebesar Rp 1.680 juta, dimana sebelumnya pada tahun 2008 mengalami defisiensi sebesar Rp 35.310 juta. Kenaikan arus kas aktivitas operasi pada tahun 2009 disebabkan oleh penambahan unit-unit usaha Perseroan.

Arus kas aktivitas investasi pada tahun 2009 mengalami penurunan sebesar Rp 22.493 juta, terutama disebabkan oleh adanya pembelian saham Alila Hotel & Resorts Ltd. dan pembelian perlengkapan operasional hotel.

Arus kas aktivitas pendanaan pada tahun 2009 sebesar Rp 140.880 juta mengalami penurunan sebesar Rp 11.823 juta dibandingkan arus kas aktivitas pendanaan pada tahun 2008 sebesar Rp 152.703 juta. Hal ini salah satunya disebabkan oleh pembayaran hutang kepada pemegang saham dan pembayaran hutang bank.

Tahun 2008 dibandingkan dengan tahun 2007

Perubahan arus kas bersih yang diperoleh Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 1.587 juta terutama disebabkan oleh penurunan arus kas aktivitas operasi pada tahun 2008 sebesar Rp 39.324 juta dan penurunan arus kas aktivitas investasi sebesar Rp 72.096 juta. Arus kas aktivitas investasi menurun terutama dikarenakan penambahan aset dalam pembangunan dan pembelian hotel Alila Ubud.

Arus kas aktivitas operasi pada tahun 2008 mengalami penurunan sebesar Rp 39.324 juta, salah satunya disebabkan oleh peningkatan kebutuhan modal kerja Perseroan, terutama karena pembayaran kepada pemasok dan pihak lain, pembayaran untuk aktivitas operasi lainnya yang berupa pembayaran pajak dan bunga.

Arus kas aktivitas pendanaan pada tahun 2008 mengalami kenaikan sebesar Rp 109.833 juta, terutama disebabkan oleh kenaikan hutang bank dan penambahan saham. Tujuan kenaikan hutang bank dan penambahan saham terutama untuk membiayai pembangunan Alila Villas Uluwatu.

2.4. Likuiditas

Tingkat likuiditas mencerminkan kemampuan Perseroan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Tingkat likuiditas diukur dengan perbandingan antara aktiva lancar dengan kewajiban lancar pada suatu tanggal tertentu.

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	31 Desember		
	2009	2008	2007
Aset Lancar	16.194	7.872	2.746
Kewajiban Lancar	107.807	54.089	120.952
Aset Lancar / Kewajiban Lancar	15%	15%	2%

Sumber: Perseroan per 31 Desember 2009

Tahun 2009 dibandingkan dengan tahun 2008

Berdasarkan perbandingan tersebut pada tanggal-tanggal 31 Desember 2009 dan 2008 tingkat likuiditas Perseroan adalah masing-masing sebesar 15%.

Tahun 2008 dibandingkan dengan tahun 2007

Berdasarkan perbandingan tersebut pada tanggal-tanggal 31 Desember 2008 dan 2007, tingkat likuiditas Perseroan adalah masing-masing sebesar 15%, dan 2%. Peningkatan ini disebabkan karena pembayaran hutang usaha, pengembalian uang muka penjualan, peningkatan piutang dan peningkatan kas.

2.5. Solvabilitas

Solvabilitas Perseroan merupakan kemampuan Perseroan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek dan jangka panjangnya tercermin dari perbandingan antara jumlah kewajiban berbunga dengan modal sendiri dan juga perbandingan antara jumlah kewajiban berbunga dan jumlah aktiva.

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	31 Desember		
	2009	2008	2007
Jumlah Aset	551.181	405.227	160.270
Jumlah Kewajiban Berbunga	271.382	163.213	75.520
Jumlah Ekuitas	205.757	176.165	15.090
Kewajiban Berbunga / Aset	49%	40%	47%
Kewajiban Berbunga / Ekuitas	132%	93%	500%

Sumber: Perseroan per 31 Desember 2009

Tahun 2009 dibandingkan dengan tahun 2008

Berdasarkan perbandingan antara jumlah kewajiban berbunga dengan modal sendiri, tingkat solvabilitas Perseroan pada tanggal-tanggal 31 Desember 2009 dan 2008, masing-masing adalah sebesar 132% dan 93%. Sedangkan berdasarkan perbandingan antara jumlah kewajiban berbunga dan jumlah aktiva, pada tanggal

31 Desember 2009 dan 2008, masing-masing adalah sebesar 49% dan 40%. Peningkatan kewajiban bunga / aset pada tahun 2009 disebabkan proporsi peningkatan pendanaan aset oleh kewajiban bunga lebih besar apabila dibandingkan dengan ekuitas.

Tahun 2008 dibandingkan dengan tahun 2007

Berdasarkan perbandingan antara jumlah kewajiban bunga dengan modal sendiri, tingkat solvabilitas Perseroan pada tanggal-tanggal 31 Desember 2008 dan 2007, masing-masing adalah sebesar 93% dan 500%. Sedangkan berdasarkan perbandingan antara jumlah kewajiban bunga dan jumlah aktiva, pada tanggal tanggal 31 Desember 2008 dan 2007, masing-masing adalah sebesar 40% dan 47%. Penurunan kewajiban bunga / aset pada tahun 2009 disebabkan proporsi peningkatan pendanaan aset oleh modal sendiri lebih besar apabila dibandingkan dengan kewajiban bunga. Hal ini ditunjukkan dengan peningkatan signifikan ekuitas Perseroan sebesar Rp 161.075 juta atau sebesar 1.067% dibandingkan dengan ekuitas tahun 2007 yang sebesar Rp 15.090 juta.

2.6. Hasil Imbal Ekuitas dan Aset (*Return on Equity-ROE & Return on Asset-ROA*)

Kemampuan imbal hasil ekuitas Perseroan dapat diukur dengan mempergunakan rasio laba bersih dibandingkan dengan jumlah ekuitas. Kemampuan imbal hasil aset Perseroan dapat diukur dengan mempergunakan rasio laba bersih dibandingkan dengan jumlah aktiva.

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	31 Desember		
	2009	2008	2007
Jumlah Aset	551.181	405.227	160.270
Jumlah Ekuitas	205.757	176.165	15.090
Laba (Rugi) Bersih	4.592	16.075	(6.475)
Laba (Rugi) Bersih / Aset	1%	4%	(4)%
Laba (Rugi) Bersih / Ekuitas	2%	9%	(43)%

Sumber: Perseroan per 31 Desember 2009

Tahun 2009 dibandingkan dengan tahun 2008

Pada tanggal-tanggal 31 Desember 2009 dan 2008, rasio imbal hasil ekuitas Perseroan masing-masing adalah 2% dan 9%. Kemampuan imbal hasil aset Perseroan dapat diukur dengan mempergunakan rasio laba bersih dibandingkan dengan jumlah aktiva. Pada tanggal-tanggal 31 Desember 2009 dan 2008, rasio imbal hasil aset Perseroan masing-masing adalah 1% dan 4%.

Tahun 2008 dibandingkan dengan tahun 2007

Kemampuan imbal hasil ekuitas Perseroan dapat diukur dengan mempergunakan rasio laba bersih dibandingkan dengan jumlah ekuitas. Pada tanggal-tanggal 31 Desember 2008 dan 2007, rasio imbal hasil ekuitas Perseroan masing-masing adalah 9% dan (43)%. Pada tanggal-tanggal 31 Desember 2008 dan 2007, rasio imbal hasil aset Perseroan masing-masing adalah 4% dan (4)%.

2.7. Belanja Modal (*Capital Expenditure*)

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	31 Desember		
	2009	2008	2007
Penambahan Aset Dalam Pembangunan	(102.616)	(222.987)	(74.309)
Penambahan Aset Tetap	(14.920)	(34.761)	(74)
Belanja Modal	(117.536)	(257.748)	(74.383)

Sumber: Perseroan per 31 Desember 2009

Tahun 2009 dibandingkan dengan tahun 2008

Pada tanggal 31 Desember 2009, belanja modal Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 140.212 juta dibandingkan tahun 2008 terutama disebabkan oleh penurunan investasi dalam penambahan aset dalam pembangunan, khususnya karena pembangunan Alila Villas Uluwatu sudah memasuki tahap akhir penyelesaian.

Tahun 2008 dibandingkan dengan tahun 2007

Pada tanggal 31 Desember 2008, besarnya belanja modal Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp 183.365 juta terutama disebabkan karena investasi dalam penambahan aset dalam pembangunan untuk Alila Villas Uluwatu dan pembelian aset Alila Ubud.

3. Manajemen Risiko

Untuk mengelola risiko usaha utama Perseroan, yaitu Risiko Keamanan, General Manager setiap hotel senantiasa mengkomunikasikan kepada tamu hotel, khususnya tamu asing, bahwa Indonesia telah menunjukkan keberhasilan dalam memerangi dan memberantas terorisme. Hal ini dilakukan karena liputan media internasional seringkali tidak berimbang antara peristiwa terorisme dengan kinerja aparat keamanan. Usaha ini diharapkan dapat membantu mengurangi kekhawatiran calon wisatawan asing di negara asal mereka.

Untuk mengelola risiko Wabah Penyakit, Perseroan memberi penjelasan kepada tour and travel agent bahwa airport Indonesia siap untuk screening terhadap penyakit yang mungkin dibawa oleh pihak luar. Selain itu, rumah sakit yang ada di Bali juga cukup siap dalam menghadapi wabah penyakit yang mungkin terjadi. Saat ini kerjasama dari Dinas Kesehatan Daerah, bandara, serta petugas perhotelan sendiri telah tercipta dengan baik.

Untuk mengelola risiko Kondisi Politik, Perseroan menjalin hubungan baik dengan masyarakat di lingkungan hotel. Perseroan juga menjalankan program Corporate Social Responsibility untuk pengembangan masyarakat di lingkungan hotel. Selain itu, Perseroan juga banyak mempekerjakan masyarakat di sekitar hotel.

Untuk mengelola risiko Persaingan Usaha, pengurus Perseroan menjalin komunikasi dengan pemilik hotel lainnya. Selain itu antara General Manager di area sekitar masing-masing hotel juga memiliki jalur komunikasi tersendiri.

4. Kondisi Perekonomian

Dengan nilai GDP hampir US\$550 miliar pada tahun 2009, Indonesia adalah negara dengan pertumbuhan ekonomi tercepat ketiga di Asia dan merupakan ekonomi terbesar di Asia Tenggara. Rasio antara hutang Indonesia dengan PDB telah menurun dari 83% pada tahun 2001 menjadi 29% pada tahun 2009; terendah di Asia Tenggara selain Singapura. Pada Januari 2010, Fitch Rating meningkatkan rating hutang Indonesia ke BB+ dengan outlook stabil.

Pada akhir Desember 2009, tingkat inflasi Indonesia hanya sebesar 2,78% yoy, atau merupakan yang terendah selama beberapa tahun ke belakang. Pada akhir 2009, tingkat suku bunga BI Rate berada pada level 6,5%.

Selain itu di Amerika Serikat, perekonomian juga mulai membaik ditandai salah satunya dengan berkurangnya pengangguran dan GDP yang mulai meningkat sekitar 3% pada kuartal 1 2010. Hal yang serupa terjadi di negara Eropa dan Asia Tenggara. Dengan kondisi perekonomian global yang semakin membaik dan juga perekonomian Indonesia yang secara fundamental cenderung semakin baik, diharapkan hal tersebut berdampak positif terhadap perkembangan pariwisata termasuk perhotelan di Indonesia.

Memperhatikan kondisi perekonomian tersebut yang semakin membaik, manajemen Perseroan optimis bahwa industri pariwisata dan perhotelan di Indonesia, khususnya Bali akan terus berkembang. Keyakinan tersebut didasarkan kenyataan bahwa krisis global yang terjadi pada tahun 2008 tidak menurunkan jumlah kedatangan wisatawan asing ke Bali. Hal tersebut terlihat bahwa dari tahun 2007-2009 likuiditas mengalami perbaikan dimana kemampuan untuk menghasilkan laba sudah lebih baik. Kondisi ke depan diharapkan akan lebih baik lagi karena Alila Villas Uluwatu sudah beroperasi penuh. Dari sisi arus kas, dengan masuknya dana Penawaran Umum, terjadi peningkatan arus kas yang akan digunakan untuk pengembangan usaha berupa investasi di Ubud, Bintan dan Manado.

5. Perubahan di Pasar yang Mempengaruhi Penjualan

Sejalan dengan berkembangnya kesadaran masyarakat dunia, khususnya negara maju dalam hal *green-concept*, hal yang sama juga terjadi pada sektor pariwisata. Wisatawan mancanegara dalam beberapa tahun terakhir ini semakin menyukai hotel dan tempat wisata yang mendukung *green-concept*. Hal tersebut memberikan kontribusi yang signifikan terhadap bisnis Perseroan yang memang telah menerapkan *green-concept* secara menyeluruh.

Dari sisi metode penjualan dan distribusi, terjadi perubahan yang signifikan dengan munculnya *e-marketing* dan *e-commerce*. Penggunaan internet dalam metode pemesanan hotel telah meningkat dalam beberapa tahun terakhir dan Perseroan juga memanfaatkan jalur tersebut dalam melakukan pemasaran. Pada tahun 2009, jumlah tamu yang memesan hotel dengan metode *direct reservation* dan *e-commerce* adalah sebesar 35% dari total pemesanan kamar. Hal tersebut adalah hasil dari pemasaran Perseroan melalui *website* dan *partner e-commerce*.

Pertumbuhan hotel dan vila di Bali beberapa tahun terakhir mengalami pertumbuhan yang sangat pesat. Namun hal tersebut bukan merupakan ancaman yang berarti bagi Perseroan karena hotel dan vila yang dimiliki oleh Perseroan memiliki segmen pasar kelas atas tersendiri. Selain itu, Perseroan sudah memiliki pengalaman yang lama dan selalu fokus pada bisnis hotel dan vila. Namun sebagai layaknya kegiatan bisnis, Perseroan juga memiliki beberapa pesaing dengan target segmen yang sama sehingga Perseroan senantiasa memacu untuk meningkatkan kualitas pelayanan.

Dari sisi penetapan harga, banyak hotel di Bali memberikan diskon yang cukup besar untuk menarik tamu. Hal tersebut menciptakan persaingan yang tidak sehat dan dalam jangka panjang akan merugikan industri perhotelan. Perseroan menghindari strategi tersebut dan tetap konsisten memberikan harga terbaik yang diikuti kualitas pelayanan yang lebih baik.

Halaman ini sengaja dikosongkan

BAB V. RISIKO USAHA

Terdapat beberapa risiko usaha yang perlu dipertimbangkan oleh para calon investor sebelum mengambil keputusan investasi pada Perseroan. Risiko-risiko tersebut yang dapat memberikan dampak negatif terhadap keuntungan Perseroan. Risiko-risiko tersebut diurutkan dari yang memiliki bobot paling tinggi sampai bobot paling rendah adalah sebagai berikut:

1. Risiko Keamanan

Mengingat saat ini unit usaha Perseroan seluruhnya berada di Bali, kondisi keamanan di Bali menjadi perhatian khusus bagi Perseroan. Ancaman terorisme yang kerap terjadi di Bali dapat menghambat datangnya tamu pengunjung ke Bali dan khususnya ke hotel Perseroan. Selain itu dengan segmen pasar Perseroan yang merupakan warga negara asing dari kalangan menengah ke atas yang tentunya memiliki fleksibilitas untuk mengganti tujuan wisata sesuai keinginan mereka.

Peristiwa Bom Bali I pada bulan Oktober 2002 yang menelan korban jiwa lebih dari 200 orang telah menurunkan jumlah wisatawan asing yang datang langsung ke Bali sebesar 22,8% untuk tahun 2002-2003 serta menurunkan rata-rata tingkat hunian hotel di Bali dari 51,58% menjadi 43,17% di periode yang sama. (Statistik Pariwisata Bali, 2006). Selain itu berkaitan dengan peristiwa tersebut, Australia memberlakukan *travel warning* ke Indonesia.

Sedangkan Bom Bali II yang terjadi pada bulan Oktober 2005 tidak menimbulkan dampak separah separah Bom Bali I. Dari sisi pariwisata, penurunan jumlah wisatawan asing yang datang langsung ke Bali adalah sebesar 9,1% untuk tahun 2005-2006 serta menurunkan rata-rata tingkat hunian hotel di Bali dari 46,45% menjadi 40,35% di periode yang sama. (Statistik Pariwisata Bali, 2006).

Risiko keamanan, khususnya terorisme, dapat mengakibatkan turunnya kinerja operasional Perseroan yang diakibatkan oleh berkurangnya jumlah tamu. Hal tersebut dapat berpotensi menurunkan pendapatan dan profitabilitas Perseroan.

2. Risiko Perekonomian Dunia

Perubahan kondisi perekonomian dunia tentunya ikut mempengaruhi kinerja Perseroan baik secara langsung maupun tidak langsung terutama karena tamu yang datang ke hotel dan vila Perseroan didominasi oleh wisatawan asing. Mayoritas asal negara tamu yang datang ke hotel dan vila Perseroan adalah Eropa, Asia, juga Amerika. Walaupun Perseroan memiliki target wisatawan menengah keatas, namun tetap terdapat risiko sebagai dampak dari setiap perubahan keadaan ekonomi di negara asal wisatawan tersebut. Perubahan secara negatif pada pertumbuhan ekonomi, tingkat suku bunga dan tingkat inflasi dan fluktuasi nilai tukar yang terjadi di suatu negara dapat mengurangi minat calon wisatawan asing untuk melakukan perjalanan wisata termasuk ke Indonesia dan khususnya ke Bali.

Apabila kondisi tersebut berlangsung secara berkepanjangan dan terjadi penurunan calon wisatawan asing yang datang ke Indonesia dan khususnya ke Bali, hal ini dapat berpengaruh secara negatif terhadap pendapatan dan profitabilitas Perseroan.

3. Risiko Wabah Penyakit

Risiko lain yang juga berpotensi menghambat datangnya wisatawan asing ke Indonesia, khususnya Bali, adalah risiko wabah penyakit. Wabah *Severe Acute Respiratory Syndrome* (SARS) yang terjadi pada tahun 2003 juga mengakibatkan tingkat hunian hotel di Indonesia turun menjadi 35% sementara di Bali lebih parah lagi yaitu hanya sebesar 20% (TEMPO Interactive, Mei 2003).

Selain SARS juga ada wabah Flu Burung, untuk pertama kalinya meminta korban manusia justru terjadi di Bali yang meninggal di RSU Sanglah, Denpasar pada tahun 2007 (Kabar Indonesia, Agustus 2007). Juga adanya wabah Flu Babi yang dampaknya tidak terlalu terasa pada tingkat hunian hotel di Bali.

Adanya wabah penyakit menular seperti itu berpotensi menurunkan kedatangan wisatawan asing ke Indonesia termasuk Bali sebagai salah satu destinasi utama yang pada nantinya akan menurunkan pendapatan usaha Perseroan.

4. Risiko Persaingan Usaha

Sebagai sebuah entitas bisnis, persaingan tentu merupakan bagian tidak terpisahkan dari kegiatan usaha. Persaingan usaha jasa perhotelan dapat timbul antara lain dalam hal lokasi, fasilitas, pelayanan maupun harga. Di Bali, terdapat banyak hotel dan vila yang menawarkan pelayanan dan fasilitas yang setaraf dengan hotel dan vila Perseroan dan sangat dimungkinkan adanya kompetisi yang ketat terhadap harga yang akan ditawarkan kepada para calon wisatawan. Hal ini dapat berpengaruh secara negatif pada laba Perseroan dan kinerja keuangan Perseroan secara keseluruhan.

Persaingan dapat timbul tidak hanya di lokasi Bali tetapi karena mayoritas segmen pasar yang dilayani adalah wisatawan asing, maka persaingan bukan hanya datang dari hotel yang sekelas di Bali, namun juga dari daerah wisata lain di Asia, khususnya Malaysia dan Thailand.

Tidak terdapat jaminan bahwa di masa depan Perseroan akan berhasil bersaing dengan hotel dan vila baik yang sudah ada maupun yang belum ada pada saat ini, atau bahwa persaingan usaha yang ketat tidak berdampak negatif terhadap kinerja operasional dan keuangan Perseroan.

5. Risiko Terminasi Kontrak dengan Alila Hotels & Resorts Ltd. (AHR)

Perseroan bekerjasama dengan AHR dalam pengelolaan hotel dan vila yang dimiliki oleh Perseroan khususnya dalam hal standarisasi pelayanan dan sistem-sistem yang diterapkan untuk mendukung kegiatan operasional Perseroan dengan tujuan pelayanan prima kepada wisatawan. Selain itu, Perseroan juga mendapatkan ijin untuk menggunakan merek Alila di setiap hotel dan vila tersebut tergantung dari tipe hotel dan vilanya. Kerjasama pengelolaan hotel dan vila dituangkan dalam perjanjian yang didalamnya memuat syarat dan ketentuan, antara lain periode berlakunya perjanjian, hak dan kewajiban Perseroan, hal-hal yang dapat menyebabkan pengakhiran perjanjian sebelum tanggal yang ditetapkan. Apabila terjadi terminasi atau pemutusan kerjasama dengan AHR, hal ini dapat mempengaruhi kegiatan operasional di masing-masing hotel dan vila Perseroan dan nantinya dapat menurunkan kinerja keuangan Perseroan.

6. Risiko Kondisi Politik di Indonesia

Risiko yang dimaksud adalah kondisi stabilitas politik Indonesia yang diwarnai oleh demonstrasi dan seringkali diikuti oleh huru-hara. Perubahan kondisi politik dapat terjadi di setiap daerah di Indonesia termasuk di Bali. Pada saat ini, ketidakpuasan masyarakat terhadap kondisi politik di Indonesia dilakukan melalui demonstrasi khususnya yang dilakukan secara negatif yang sering terjadi di Jakarta dan kota-kota besar di Indonesia lainnya. Liputan-liputan media nasional maupun internasional atas kejadian-kejadian tersebut seringkali memberikan gambaran kondisi Indonesia secara umum sebagai tempat yang tidak aman dan sebaiknya dihindari. Sehingga calon-calon wisatawan banyak yang menunda atau membatalkan rencana perjalanan wisata mereka ke Indonesia termasuk ke daerah Bali.

Proses pemilihan wakil-wakil rakyat untuk daerah dan juga proses Pilkada umumnya dimulai dengan kampanye-kampanye besar dan apabila berlangsung secara tidak profesional dan dewasa, dapat memicu huru-hara di daerah tersebut. Hal ini dapat mengurangi minat wisatawan baik asing maupun domestik untuk berkunjung ke daerah-daerah saat terjadi kampanye besar dan apabila hal ini terjadi di Bali maupun mungkin di daerah-daerah lain dimana hotel dan vila Perseroan berada, hal ini dapat menurunkan pendapatan usaha Perseroan.

7. Risiko Lingkungan

Hotel dan vila Perseroan berada di lokasi Ubud dan Uluwatu, suatu daerah yang masih sarat hubungannya dengan desa dan masyarakat sekeliling. Karyawan hotel dan vila Perseroan sebagian berasal dari daerah sekitar, selain itu juga terdapat beberapa kerjasama dengan penduduk sekitar seperti layanan tur ke daerah sekitar. Hal ini secara tidak langsung membantu komunitas penduduk daerah sekitar.

Apabila kerjasama yang telah terjalin dengan baik ini terganggu sehingga menimbulkan gangguan-gangguan lokal seperti penutupan jalan menuju lokasi, perusakan unit, pencurian maupun gangguan kepada tamu yang menginap di hotel dan vila, hal ini dapat menurunkan reputasi, kinerja operasional dan pendapatan usaha Perseroan.

8. Risiko Kebijakan Pemerintah

Risiko ini timbul dari perubahan kebijakan Pemerintah baik di level pusat maupun daerah, khususnya yang berkaitan secara langsung dengan industri pariwisata secara keseluruhan maupun pariwisata di Bali. Kebijakan terkait dengan industri pariwisata secara keseluruhan seperti kebijakan mengenai perolehan visa turis ke Indonesia, tarif maskapai penerbangan, dan fokus pengembangan daerah pariwisata lainnya dapat mempengaruhi hotel dan vila Perseroan. Sebagai contoh, apabila terjadi perubahan kebijakan bahwa perolehan visa turis ke Indonesia dipersulit dan mungkin bila tarif penerbangan ke Bali dinaikkan secara material maka hal tersebut akan menurunkan minat wisatawan khususnya wisatawan mancanegara datang ke Indonesia. Hal ini juga akan berdampak pada destinasi turis mancanegara saat ini seperti Bali, Jogja, Bangka Belitung dan daerah lainnya.

Kebijakan Pemerintah Daerah terhadap industri pariwisata di masing-masing daerah juga berperan penting bagi prospek usaha Perseroan. Salah satu kebijakan Pemerintah Daerah yaitu sebagaimana termaktub dalam Surat Edaran Gubernur Bali yang pada pokoknya menghimbau agar pembangunan hotel berbintang dilakukan di luar daerah Kabupaten Badung dan Kotamadya Denpasar dikarenakan telah banyaknya jumlah hotel berbintang di daerah tersebut. Walaupun Surat Edaran tersebut hingga saat ini masih bersifat himbauan, namun tidak tertutup kemungkinan akan menjadi larangan sehingga di daerah Bali tidak diperbolehkan lagi untuk menambah ijin-ijin baru pembukaan hotel dan vila di semua daerah Bali, yang mana saat ini bagi Perseroan dapat memberikan dampak positif kepada Perseroan. Walaupun demikian, apabila kebijakan tersebut diubah dan dibuka lagi maka terdapat peluang kembali bagi pengusaha lain untuk membuka hotel dan vila di Bali, yang akan berdampak menambah potensi persaingan usaha dan nantinya akan menurunkan laba Perseroan.

9. Risiko Kebakaran dan Bencana Alam

Risiko yang timbul adalah kebakaran pada salah satu atau sebagian besar dari hotel dan vila yang dimiliki oleh Perseroan. Pada saat terjadi kebakaran, hal ini dapat merusak struktur bangunan tersebut sehingga unit yang mengalami kebakaran tidak dapat beroperasi secara normal dan diperlukan perbaikan. Hal ini akan mengakibatkan penurunan unit-unit yang dapat ditawarkan ke para wisatawan dan akan menurunkan kinerja operasional Perseroan.

Indonesia terletak di daerah yang rawan terhadap letusan gunung berapi, gempa bumi dan tsunami. Pada tahun 2004 terjadi tsunami di daerah Aceh dan juga berdampak di daerah sekitarnya. Pada tahun 2006 terjadi gempa yang relatif besar di Yogyakarta, dan tahun 2009 terjadi di Sumatera Barat dan juga sampai saat ini masih terjadi gempa bumi dengan skala-skala yang berbeda di beberapa daerah di Indonesia. Kejadian-kejadian tersebut menyebabkan kerusakan bangunan dan infrastruktur yang material dan juga korban jiwa. Dampak dari kejadian alam ini dapat menurunkan minat wisatawan untuk berkunjung ke Indonesia dan mungkin termasuk destinasi ke Bali dan pada akhirnya ke vila dan hotel milik Perseroan. Apabila hal ini terjadi secara terus menerus maka dapat mempengaruhi secara negatif terhadap pendapatan usaha Perseroan, prospek usaha dan kinerja Perseroan secara keseluruhan.

10. Risiko Polis Asuransi Tidak Mencukupi Potensi Kerugian Yang Terjadi

Pada saat ini, Perseroan memiliki polis asuransi untuk aset tetap dan sebagian aset bergerak dimana Perseroan berkeyakinan bahwa jumlah dan *coverage* polis tersebut cukup untuk menutupi apabila terjadi kerugian-kerugian yang secara umum dapat diprediksi. Selain itu, Perseroan juga memiliki polis asuransi dalam hal terjadi gangguan kegiatan usaha (*business interruption*) atas kehilangan potensi keuntungan dan terjadi potensi kerusakan dari aset Perseroan. Namun apabila terjadi kebakaran dan/atau bencana alam yang terus menerus atau kejadian-kejadian yang tidak dapat diprediksi sehingga dapat mengakibatkan kerusakan berat pada sebagian besar aset tetap Perseroan khususnya apabila terjadi secara bersamaan dan dalam jangka waktu yang lama, maka polis asuransi Perseroan mungkin tidak mencukupi untuk menutup kerugian-kerugian yang mungkin terjadi tersebut. Jika Perseroan menderita kerugian bangunan dan aset tetap lainnya yang tidak dilindungi oleh asuransi, kejadian-kejadian tersebut dapat berdampak negatif terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, kinerja dan prospek Perseroan.

11. Risiko Nilai Tukar

Sebagian dari fasilitas pinjaman yang diperoleh Perseroan adalah dalam bentuk mata uang asing yang rentan terhadap risiko perubahan kurs. Walaupun sebagian besar dari pendapatan usaha Perseroan dalam bentuk US Dollar tetapi secara pembukuan masih menggunakan mata uang Rupiah. Perseroan pada umumnya tidak memiliki perjanjian lindung nilai untuk membatasi kerugian dari fluktuasi nilai tukar mata uang asing, sehingga apabila terjadi apresiasi signifikan nilai US Dollar atau mata uang asing lainnya terhadap Rupiah yang merugikan Perseroan maka hal tersebut akan dapat menurunkan kemampuan pengeluaran modal dan laba bersih Perseroan.

12. Risiko Ketidakmampuan Perseroan Menyelesaikan Rencana Pengembangan di Masa Depan

Untuk mempertahankan posisi Perseroan saat ini maupun di masa yang akan datang, Perseroan harus memiliki strategi dan kemampuan untuk selalu mengidentifikasi kesempatan dan mengembangkan kegiatan usaha Perseroan melalui pengembangan hotel dan vila di lokasi-lokasi yang strategis. Rencana pengembangan tersebut terkait dengan adanya risiko perolehan perijinan yang diperlukan, ketergantungan pada desain bangunan dan kontraktor pihak ketiga, faktor minat dan permintaan dari wisatawan, kondisi geografis dimana hotel dan vila akan dibangun. Apabila terjadi perubahan secara negatif dari masing-masing faktor tersebut maka Perseroan tidak dapat memberikan jaminan bahwa rencana pengembangan dapat selesai tepat waktu dengan sumber daya dan biaya yang efektif. Kemungkinan ketidakmampuan Perseroan untuk penyelesaian rencana pengembangan yang dimiliki dapat menimbulkan dampak yang negatif terhadap reputasi, kegiatan usaha dan operasional serta kinerja keuangan Perseroan.

Manajemen Perseroan dengan ini menyatakan bahwa perseroan telah mengungkapkan seluruh risiko material dan risiko-risiko tersebut di atas adalah risiko yang dihadapi oleh Perseroan dalam menjalankan kegiatan usahanya dan Perseroan telah melakukan pemantauan atas risiko-risiko yang dihadapi serta melakukan upaya-upaya penanganan risiko.

BAB VI. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORANAUDITOR INDEPENDEN

Tidak ada kejadian penting yang mempunyai dampak cukup material terhadap keadaan keuangan dan hasil usaha Perseroan yang terjadi setelah tanggal Laporan Auditor Independen tertanggal 19 Juni 2010 atas Laporan Keuangan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sarwoko & Sandjaja yang selanjutnya berubah nama menjadi Kantor Akuntan Publik Purwantono, Suherman & Surja, dengan pendapat wajar tanpa pengecualian yang perlu diungkapkan dalam Prospektus ini.

Halaman ini sengaja dikosongkan

BAB VII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN DAN ANAK PERUSAHAAN

1. Riwayat Perseroan

PT Bukit Uluwatu Villa ("Perseroan") adalah sebuah perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Perseroan Terbatas PT Bukit Uluwatu Villa No. 53 tanggal 15 Desember 2000 yang dibuat dihadapan Sugito Tedjamulja SH, Notaris di Jakarta yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-27344 HT.01.01.TH.2003 tanggal 14 Nopember 2003, dan didaftarkan dalam Daftar Perusahaan di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kabupaten Badung di bawah No. 1342/RUB.22-08/II/2007 tanggal 7 Februari 2007, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 44 tanggal 30 Mei 2008, Tambahan No.7433 .

Anggaran dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, sebagai berikut :

1. Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT Bukit Uluwatu Villa No 100 tanggal 24 Agustus 2005, dibuat dihadapan Triska Damayanti, S.H., Notaris di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung berkedudukan di Kuta, yang telah dilaporkan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagaimana telah diterima dan dicatat pada tanggal 16 Nopember 2005 dengan No.C-30489 HT.01.04.TH.2005, dan didaftarkan dalam Daftar Perusahaan pada Kabupaten Badung di bawah No.1342/BH/22081/II/2007 tanggal 7 Februari 2007, yang telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia dengan No. 44 tanggal 30 Mei 2008 dan Tambahannya No. 443, menerangkan mengenai persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) Perseroan atas tempat kedudukan Perseroan yang semula di Jakarta menjadi di Kabupaten Badung sehingga merubah pasal 1 Anggaran Dasar Perseroan Terbatas mengenai Nama Dan Tempat Kedudukan.
2. Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Bukit Uluwatu Villa No. 01 tanggal 25 Agustus 2007, dibuat di hadapan Dida Regya, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No.W-8-02807 HT.01.04-TH.2007 tanggal 20 September 2007, dan didaftarkan dalam Daftar Perusahaan di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kabupaten Badung Nomor: 1569/RUB-08/II/2008 tanggal 2 April 2008, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 44 tanggal 30 Mei 2008, Tambahan No. 7493, yang menerangkan persetujuan para pemegang saham Perseroan sebagaimana ternyata dari "Keputusan Para Pemegang saham Sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham PT Bukit Uluwatu Villa", yang telah ditandatangani oleh para pemegang saham tanggal 25 Juli 2007, yang memutuskan mengenai :
 - Pengeluaran saham baru Perseroan dari portepel sejumlah 22.500 (dua puluh dua ribu lima ratus) saham seri B, dimana seluruh saham baru tersebut diambil dan disetor penuh oleh Archipelago Resorts and Hotels Limited;
 - Perubahan status Perseroan menjadi Perusahaan Penanaman Modal Asing.
3. Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Bukit Uluwatu Villa No. 87 tanggal 11 Agustus 2008, dibuat di hadapan Sugito Tedjamulja, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-56656.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 29 Agustus 2008, didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0077373. Tahun 2008 tanggal 29 Agustus 2008, mengenai pernyataan kembali keputusan para pemegang saham Perseroan sebagaimana ternyata dalam "*Resolutions Of The Shareholders of PT Bukit Uluwatu Villa In Lieu Of The Extraordinary General Meeting Of Shareholders (The "Circular Resolution")*" yang telah ditandatangani oleh para pemegang saham pada tanggal 5 Agustus 2008, mengenai Perubahan seluruh anggaran dasar Perseroan dalam rangka memenuhi ketentuan pasal 157 ayat 3 Undang Undang Republik Indonesia No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.
4. Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Bukit Uluwatu Villa No. 275 tanggal 29 Agustus 2008, dibuat di hadapan Sugito Tedjamulja, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-70824.AH.01.02. Tahun 2008 tanggal 7 Oktober 2008, didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0093073.AH.01.09. Tahun 2008 tanggal 7 Oktober 2008, mengenai pernyataan kembali keputusan para pemegang saham Perseroan sebagaimana ternyata dalam *Resolutions Of The Shareholders of PT Bukit Uluwatu Villa In Lieu Of The Extraordinary General Meeting Of*

Shareholders (The "Circular Resolution") yang telah ditandatangani oleh para pemegang saham pada tanggal 5 Agustus 2008, mengenai:

- Peningkatan modal dasar Perseroan dari semula sebesar Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh miliar Rupiah) menjadi Rp. 600.000.000.000,- (enam ratus miliar Rupiah) yang terdiri dari 600.000 (enam ratus ribu) saham yang masing-masing bernilai nominal sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah), dan;
 - Peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan dari semula Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh miliar Rupiah) menjadi Rp. 150.000.000.000,- (seratus lima puluh miliar Rupiah) yang terdiri dari 3.000 (tiga ribu) saham seri A dan 147.000 (seratus empat puluh tujuh ribu) saham seri B, masing-masing saham bernilai nominal Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah).
5. Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Bukit Uluwatu Villa No. 24 tanggal 5 Desember 2008, dibuat di hadapan Sugito Tedjamulja, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-08112.AH.01.02. Tahun 2009 tanggal 19 Maret 2009, didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0009750.AH.01.09. Tahun 2009 tanggal 19 Maret 2009, mengenai pernyataan kembali keputusan para pemegang saham Perseroan sebagaimana ternyata dalam *Resolutions Of The Shareholders of PT Bukit Uluwatu Villa In Lieu Of The Extraordinary General Meeting Of Shareholders (The "Circular Resolution")* yang telah ditandatangani oleh para pemegang saham pada tanggal 6 November 2008, mengenai:
- perubahan maksud dan tujuan Perseroan;
 - perubahan klasifikasi saham yang telah ditempatkan dan disetor dalam Perseroan yang semula terdiri dari 3.000 (tiga ribu) saham seri A dan 147.000 (seratus empat puluh tujuh ribu) saham seri B, menjadi 150.000 (seratus lima puluh ribu) saham biasa.
6. Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Bukit Uluwatu Villa No. 46 tanggal 22 Juli 2009, dibuat di hadapan Sugito Tedjamulja, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-42241.AH.01.02. Tahun 2009 tanggal 28 Agustus 2009, didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0056458.AH.01.09. Tahun 2009 tanggal 28 Agustus 2009 serta telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang telah diterima pemberitahuan tersebut dengan No. AHU-AH.01.10-15631 tanggal 11 September 2009, mengenai pernyataan kembali keputusan para pemegang saham Perseroan sebagaimana ternyata dalam *"Resolutions Of The Shareholders of PT Bukit Uluwatu Villa In Lieu of The Extraordinary General Meeting Of Shareholders (The "Circular Resolution")* yang telah ditandatangani oleh para pemegang saham pada tanggal 6 Juli 2009.
7. Dalam rangka Penawaran Umum Saham ini, Anggaran Dasar Perseroan telah disesuaikan dengan Peraturan Bapepam-LK nomor IX.J.1 tentang pokok-pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Dan Perusahaan Publik dengan Akta Pernyataan Keputusan pemegang Saham Di luar Rapat Dan Perubahan Anggaran Dasar No.182 tanggal 25 Februari 2010, yang dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., sebagai pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Keputusan No. AHU-11605.AH.01.02. Tahun 2010 pada tanggal 5 Maret 2010, dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan dengan No. AHU-0017145.AH.01.09. Tahun 2010 Tanggal 5 Maret 2010.

Maksud dan Tujuan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Di luar Rapat dan Perubahan Anggaran Dasar No. 182 tanggal 25 Februari 2010, yang dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., sebagai pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Keputusan No. AHU-11605.AH.01.02. Tahun 2010 pada tanggal 5 Maret 2010, dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan dengan No. AHU-0017145.AH.01.09. Tahun 2010 Tanggal 5 Maret 2010, maksud dan tujuan Perseroan adalah di bidang jasa akomodasi (*cottage*) dan di bidang perhotelan. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

- a. menjalankan kegiatan usaha sebagai jasa akomodasi (*cottage*);
- b. menyediakan jasa penginapan yang meliputi penyediaan kamar menginap, tempat dan pelayanan makan dan minum, pelayanan pencucian pakaian/binatu, penyediaan fasilitas akomodasi dan pelayanan lain yang diperlukan bagi penyelenggaraan kegiatan usaha hotel.
- c. untuk memperoleh tanah dengan maksud untuk membangun hotel atau *cottage* yang menjadi satu kesatuan dengan tanah bersangkutan;
- d. untuk memperoleh bangunan lama dengan maksud untuk membangun dan mengelolanya sebagai hotel;
- e. untuk menyewa tanah dengan maksud untuk membangun hotel yang menjadi satu kesatuan dengan tanah bersangkutan;
- f. memperoleh saham dari perusahaan lain yang memiliki bangunan, tanah dan/atau kompleks hotel atau *cottage*

2. Perkembangan Kepemilikan Saham Perseroan

Tahun 2000

Berdasarkan Akta Perseroan Terbatas No. 53 tanggal 15 Desember 2000, yang dibuat dihadapan Sugito Tedjamulja, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-27344 HT.01.01.TH.2003 tanggal 14 Nopember 2003 didaftarkan di Daftar Perusahaan di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kabupaten Badung di bawah No. 1342/RUB.22-08/II/2007 tanggal 7 Februari 2007, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 44 tanggal 30 Mei 2008, Tambahan No. 7433, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	Nominal (Rp 1.000.000,00 per saham)	Jumlah Saham	%
Modal Dasar	Rp 30.000.000.000	3000 (Seri A) 27.000 (Seri B)	100,00
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. Okie Rehardi Lukita	Rp 1.500.000.000 Rp 2.250.000.000 Total: Rp 3.750.000.000	1500 (Seri A) 2250 (Seri B)	50,00
2. Franky Tjahyadikarta	Rp 1.500.000.000 Rp 2.250.000.000 Total: Rp 3.750.000.000	1500 (Seri A) 2250 (Seri B)	50,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	Rp 7.500.000.000	3000 (Seri A) 4500 (Seri B)	100,00
Saham dalam Portepel		22.500 (Seri B)	

Seluruh setoran oleh pemegang saham dilakukan secara kas.

Tahun 2007

Berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Para Pemegang Saham PT Bukit Uluwatu Villa No. 01 tanggal 25 Agustus 2007, dibuat dihadapan Dida Regya, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor tentang perubahan pemegang saham, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No.W-8-02807 HT.01.04-TH.2007 tanggal 20 September 2007, dan didaftarkan dalam Daftar Perusahaan di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kabupaten Badung Nomor: 1569/RUB-08/II/2008 tanggal 2 April 2008, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 44 tanggal 30 Mei 2008, Tambahan No. 7493 telah disetujui pengeluaran saham baru Perseroan dari portepel sejumlah 22.500 (dua puluh dua ribu lima ratus) saham seri B, dimana seluruh saham baru tersebut diambil dan disetor penuh oleh Archipelago Resorts and Hotels Limited. Dengan terjadinya pengeluaran saham dalam portepel tersebut, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan menjadi sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	Nominal (Rp 1.000.000,00 per saham)	Jumlah Saham	%
Modal Dasar	Rp 30.000.000.000	3000 (Seri A) 27.000 (Seri B)	100
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. Okie Rehardi Lukita	Rp 1.500.000.000 Rp 2.250.000.000 Total: Rp 3.750.000.000	1500 (Seri A) 2250 (Seri B)	12,50
2. Franky Tjahyadikarta	Rp 1.500.000.000 Rp 2.250.000.000 Total: Rp 3.750.000.000	1500 (Seri A) 2250 (Seri B)	12,50
Archipelago Resorts and Hotels Ltd.	Rp 22.500.000.000	22.500 (Seri B)	75,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	Rp 30.000.000.000	3000 (Seri A) 27.000 (Seri B)	100,00
Saham dalam Portepel		-	

Seluruh setoran oleh pemegang saham dilakukan secara kas.

Catatan:

Sehubungan dengan masuknya Archipelago Resorts and Hotels Limited sebagai pemegang saham Perseroan, maka status Perseroan berubah menjadi perusahaan Penanaman Modal Asing (PMA) berdasarkan Surat Persetujuan perubahan Status Perusahaan Non Penanaman Modal Dalam Negeri/Penanaman Modal asing (Non PMDN/PMA) Menjadi Penanaman Modal Asing (PMA) Nomor 66/V/PMA/2007, dikeluarkan oleh Deputi Bidang Pelayanan Penanaman Modal pada tanggal 10 April 2007.

Berdasarkan Akta Penyimpanan No. 3 tanggal 30 Agustus 2007, dibuat oleh Dida Regya, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor, diterangkan bahwa Okie Rehardi Lukita, telah menyerahkan kepada Notaris untuk disimpan kedalam minuta akta Notaris 1 (satu) Jual Beli Saham yang dibuat bawah tangan, tanggal 30 Agustus 2007 yang menerangkan bahwa Franky Tjahyadikarta menjual saham Perseroan miliknya sebanyak 3.750 (tiga ribu tujuh ratus lima puluh) saham yang terdiri dari 1.500 (seribu lima ratus) saham Seri A dan 2.250 (dua ribu dua ratus lima puluh) saham Seri B kepada Archipelago Resort and Hotels Limited.

Jual beli tersebut diatas telah memperoleh persetujuan dari Pemegang saham PT Bukit Uluwatu Villa sebagaimana ternyata dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Bukit Uluwatu Villa No. 02 tanggal 28 Agustus 2007, dibuat di hadapan Dida Regya, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor yang menerangkan persetujuan para Pemegang Saham Perseroan sebagaimana ternyata dari "Keputusan Para Pemegang saham Sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham PT Bukit Uluwatu Villa", yang telah ditandatangani oleh para pemegang saham pada tanggal 30 Juli 2007, yang telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagaimana telah diterima dan dicatat pada tanggal 10 Oktober 2007 dengan No. C-UM.HT.01.10-440.

Dengan dilakukannya jual beli saham tersebut, maka susunan pemegang saham Perseroan menjadi sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	Nominal (Rp 1.000.000,00 per saham)	Jumlah Saham	%
Modal Dasar	Rp 30.000.000.000	3000 (Seri A) 27.000 (Seri B)	100,00
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. Okie Rehardi Lukita	Rp 1.500.000.000 Rp 2.250.000.000 Total: Rp 3.750.000.000	1500 (Seri A) 2250 (Seri B)	12,50
2. Archipelago Resorts and Hotels Ltd.	Rp 1.500.000.000 Rp 24.750.000.000 Total: Rp 26.250.000.000	1500 (Seri A) 24.750 (Seri B)	87,50
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	Rp 30.000.000.000	3000 (Seri A) 27.000 (Seri B)	100,00
Saham dalam Portepel		-	

Seluruh setoran oleh pemegang saham dilakukan secara kas.

Tahun 2008

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Bukit Uluwatu Villa No. 275 tanggal 29 Agustus 2008, dibuat di hadapan Sugito Tedjamulja, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-70824.AH.01.02. Tahun 2008 tanggal 7 Oktober 2008, didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0093073.AH.01.09. Tahun 2008 tanggal 7 Oktober 2008, mengenai pernyataan kembali keputusan para pemegang saham Perseroan sebagaimana ternyata dalam "Resolutions Of The Shareholders of PT Bukit Uluwatu Villa In Lieu Of The Extraordinary General Meeting Of Shareholders (The "Circular Resolution") yang telah ditandatangani oleh para pemegang saham pada tanggal 5 Agustus 2008, telah terjadi:

1. Peningkatan modal dasar Perseroan dari semula sebesar Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh miliar Rupiah) menjadi Rp. 600.000.000.000,- (enam ratus miliar Rupiah) yang terdiri dari 600.000 (enam ratus ribu) saham yang masing-masing bernilai nominal sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah);
2. Peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan dari semula Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh miliar Rupiah) menjadi Rp. 150.000.000.000,- (seratus lima puluh miliar Rupiah) yang terdiri dari 3.000 (tiga ribu) saham seri A dan 147.000 (seratus empat puluh tujuh ribu) saham seri B, masing-masing saham bernilai nominal Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah).

Penyetoran modal sebesar Rp 100.000.000.000,- telah dilakukan oleh PT Asia Leisure Network dengan mengkompensasikan piutang PT Asia Leisure Network kepada Perseroan yang timbul berdasarkan Perjanjian Kerja Sama tanggal 4 April 2008 dan Perjanjian Sehubungan Dengan Penyediaan Dana Untuk Kegiatan Pengelolaan Tanah tanggal 14 April 2008, sebagaimana telah diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar harian yaitu Harian Umum Pelita tanggal 11 Maret 2010 dan Harian Ekonomi Neraca tanggal 11 Maret 2010.

Bentuk setoran terkait dengan adanya peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh sesuai Akta No.275/2008 adalah:

- PT Asia Leisure Network: Rp.100.000.000.000,- dengan konversi hutang.
- Archipelago Resorts and Hotels Ltd: Rp.20.000.000.000,- dengan setoran kas

Dengan terjadinya peningkatan modal dasar, ditempatkan dan disetor tersebut, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan menjadi sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	Nominal (Rp 1.000.000,00 per saham)	Jumlah Saham	%
Modal Dasar	Rp 600.000.000.000	3000 (Seri A) 597.000 (Seri B)	100,00
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. Okie Rehardi Lukita	Rp 1.500.000.000 Rp 2.250.000.000 Total:Rp 3.750.000.000	1500 (Seri A) 2250 (Seri B)	2,50
2. Archipelago Resorts and Hotels Ltd.	Rp 1.500.000.000 Rp 44.750.000.000 Total: Rp 46.250.000.000	1500 (Seri A) 44.750 (Seri B)	30,83
3. PT Asia Leisure Network	Rp 100.000.000.000	100.000 (Seri B)	66,67
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	Rp 150.000.000.000	3000 (Seri A) 147.000 (Seri B)	100,00
Saham dalam Portepel		450.000 (Seri B)	

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Bukit Uluwatu Villa No. 24 tanggal 5 Desember 2008, dibuat di hadapan Sugito Tedjamulja, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No.AHU-08112.AH.01.02.Tahun 2009 tanggal 19 Maret 2009, didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0009750.AH.01.09.Tahun 2009 tanggal 19 Maret 2009, mengenai pernyataan kembali keputusan para pemegang saham Perseroan sebagaimana ternyata dalam *Resolutions Of The Shareholders of PT Bukit Uluwatu Villa In Lieu Of The Extraordinary General Meeting Of Shareholders (The "Circular Resolution")* yang telah ditandatangani oleh para pemegang saham pada tanggal 6 November 2008 telah terjadi:

1. Perubahan klasifikasi saham yang telah ditempatkan dan disetor dalam Perseroan yang semula terdiri dari 3.000 (tiga ribu) saham seri A dan 147.000 (seratus empat puluh tujuh ribu) saham seri B, menjadi diklasifikasikan sebagai 150.000 (seratus lima puluh ribu) saham biasa,
2. Pengeluaran saham dari portepel sejumlah 25.000 (dua puluh lima ribu) saham yang seluruhnya telah disetujui untuk ditempatkan dan disetor hanya oleh PT Asia Leisure Network, tiap saham mempunyai nilai nominal sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) atau seluruhnya sejumlah Rp. 25.000.000.000,- (dua puluh lima miliar Rupiah); berdasarkan hal tersebut tuan Okie Rehardi Lukita dan Archipelago Resorts and Hotels Limited sebagai pemegang saham Perseroan lainnya setuju untuk melepaskan hak terlebih dahulu untuk menempatkan saham baru, sehingga modal ditempatkan dan disetor Perseroan berubah menjadi sebesar Rp. 175.000.000.000,- (seratus tujuh puluh lima miliar Rupiah) yang terdiri dari 175.000 (seratus tujuh puluh lima ribu) saham dengan harga nominal tiap saham sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah).

Dengan disetujuinya hal di atas, maka struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	Nominal (Rp 1.000.000,00 per saham)	Jumlah Saham	%
Modal Dasar	Rp 600.000.000.000	600.000	100,00
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. Okie Rehardi Lukita	Rp 3.750.000.000	3.750	2,14
2. Archipelago Resorts and Hotels Ltd.	Rp 46.250.000.000	46.250	26,43
3. PT Asia Leisure Network	Rp 125.000.000.000	125.000	71,43
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	Rp 175.000.000.000	175.000	100,00
Saham dalam Portepel	Rp 425.000.000.000	425.000	

Bentuk setoran terkait dengan adanya peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh adalah secara kas.

Tahun 2009

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Bukit Uluwatu Villa No. 46 tanggal 22 Juli 2009, dibuat di hadapan Sugito Tedjamulja, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-42241.AH.01.02. Tahun 2009 tanggal 28 Agustus 2009, didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0056458.AH.01.09. Tahun 2009 tanggal 28 Agustus 2009 serta telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang telah diterima pemberitahuan tersebut dengan No. AHU-AH.01.10-15631 tanggal 11 September 2009, mengenai pernyataan kembali keputusan para pemegang saham Perseroan sebagaimana ternyata dalam *Resolutions Of The Shareholders of PT Bukit Uluwatu Villa In Lieu Of The Extraordinary General Meeting Of Shareholders (The "Circular Resolution")* yang telah ditandatangani oleh para pemegang saham pada tanggal 6 Juli 2009, telah disetujui :

Pengeluaran saham dari portepel sejumlah 25.000 (dua puluh lima ribu) saham yang seluruhnya telah disetujui untuk ditempatkan dan disetor hanya oleh PT Asia Leisure Network, tiap saham mempunyai nilai nominal sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) atau seluruhnya sejumlah Rp. 25.000.000.000,- (dua puluh lima miliar Rupiah). Okie Rehardi Lukita dan Archipelago Resorts dan Hotels Limited sebagai pemegang saham Perseroan lainnya setuju untuk melepaskan hak terlebih dahulu untuk menempatkan saham baru.

Dengan disetujui hal di atas, maka struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan mejadi sebagai berikut:

No.	Nama Pemegang Saham	Nominal (Rp 1.000.000,00 per saham)	Jumlah Saham	%
Modal Dasar		Rp 600.000.000.000	600.000	100,00
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh				
1.	Okie Rehardi Lukita	Rp 3.750.000.000	3.750	1,88
2.	Archipelago Resorts and Hotels Ltd.	Rp 46.250.000.000	46.250	23,12
3.	PT Asia Leisure Network	Rp 150.000.000.000	150.000	75,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh		Rp 200.000.000.000	200.000	100,00
Saham dalam Portepel		Rp 400.000.000.000	400.000	

Bentuk setoran terkait dengan adanya peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh adalah secara kas.

Tahun 2010

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar PT Bukit Uluwatu Villa No.182 tanggal 25 Februari 2010, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., pengganti Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-11605.AH.01.02. Tahun 2010 tanggal 5 Maret 2010, didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0017145.AH.01.09. Tahun 2010 tanggal 5 Maret 2010, mengenai pernyataan kembali keputusan para pemegang saham Perseroan sebagaimana ternyata dalam *Resolutions Of The Shareholders of PT Bukit Uluwatu Villa In Lieu Of The Extraordinary General Meeting Of Shareholders* tanggal 23 Februari 2010 telah disetujui:

1. Jual beli saham Perseroan sejumlah 3.750 (tiga ribu tujuh ratus lima puluh) saham milik Okie Rehadi Lukita kepada PT Asia Leisure Network yang jual beli saham tersebut direalisasikan berdasarkan Perjanjian Jual Beli Saham tanggal 25 Februari 2010 (dibuat di bawah tangan) mengenai jual beli, serta
2. Perubahan nilai nominal saham Perseroan dari Rp.1.000.000,- (satu juta Rupiah) per saham menjadi Rp.100,- (seratus Rupiah) per saham.

Dengan dilakukannya jual beliserta perubahan nilai nominal tersebut maka susunan pemegang saham dan struktur permodalan Perseroan yang terakhir menjadi sebagai berikut:

No.	Nama Pemegang Saham	Nominal (Rp 100,00 per saham)	Jumlah Saham	%
Modal Dasar		Rp 600.000.000.000	6.000.000.000	100,00
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh				
1.	PT Asia Leisure Network	Rp 153.750.000.000	1.537.500.000	76,88
2.	Archipelago Resorts and Hotels Ltd.	Rp 46.250.000.000	462.500.000	23,12
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh		Rp 200.000.000.000	2.000.000.000	100,00
Saham dalam Portepel		Rp 400.000.000.000	4.000.000.000	

3. Keterangan Mengenai Pemegang Saham Perseroan Berbentuk Badan Hukum

a. PT Asia Leisure Network ("ALN")

1) Akta Pendirian dan Perubahan Anggaran Dasar

ALN didirikan berdasarkan Akta Perseroan Terbatas PT Asia Leisure Network No. 75 tanggal 19 Maret 2008, dibuat dihadapan Sugito Tedjamulja, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh Pengesahan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No.AHU-16790.AH.01.01. Tahun 2008 tanggal 4 April 2008 didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0024696.AH.01.09. Tahun 2008 tanggal 4 April 2008 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 45 tanggal 3 Juni 2008 Tambahan No. 7920.

Anggaran Dasar ALN telah mengalami perubahan, dengan perubahan terakhir sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Asia Leisure Network No.129 tanggal 16 Februari 2010, dibuat dihadapan Aulia Taufani, S.H., sebagai Pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, mengenai perubahan susunan pengurus dan Pasal 4 tentang permodalan, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan keputusan No. AHU-12344.AH.01.02.tahun 2010 tanggal 9 Maret 2010, didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0018195.AH.01.09. Tahun 2010 tanggal 9 Maret 2010.

2) Maksud dan Tujuan serta kegiatan usaha

Sebagaimana diatur dalam anggaran dasar ALN, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha adalah bidang pembangunan, bidang perdagangan, bidang industri dan bidang jasa.

3) Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham ALN

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Asia Leisure Network No.129 tanggal 16 Februari 2010, dibuat dihadapan Aulia Taufani, S.H., sebagai pengganti dari Sutjipto, S.H.,Notaris di Jakarta, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Keputusan No. AHU-12344.AH.01.02 Tahun 2010 tanggal 9 Maret 2010, didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0018195.AH.01.09. Tahun 2010 tanggal 9 Maret 2010.

Struktur permodalan dan Susunan Pemegang Saham ALN adalah sebagai berikut:

No.	Nama Pemegang Saham	Nominal (Rp 1.000.000,00 per saham)	Jumlah Saham	%
Modal Dasar		Rp 20.000.000.000	20.000	100,00
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh		Rp 20.000.000.000	20.000	
1.	Okie Rehardi Lukita	Rp 10.000.000.000	10.000	50,00
2.	Franky Tjahyadikarta	Rp 10.000.000.000	10.000	50,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh		Rp 20.000.000.000	20.000	100,00
Saham dalam Portepel			-	

Untuk melakukan penyertaan kepada Perseroan, ALN menggunakan dana yang bersumber dari pinjaman dari pihak ketiga.

4) Susunan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris ALN

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Asia Leisure Network No. 129 tanggal 16 Februari 2010, dibuat dihadapan Aulia Taufani, S.H., sebagai pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Keputusan No. AHU-12344.AH.01.02 Tahun 2010 tanggal 9 Maret 2010, didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0018195.AH.01.09.Tahun 2010 tanggal 9 Maret 2010.

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi ALN adalah sebagai berikut:

Komisaris : Franky Tjahyadikarta
Direktur : Okie Rehardi Lukita

b. Archipelago Resorts and Hotels Ltd. (“ARHL”)

1) Akta Pendirian dan Perubahan Anggaran Dasar

ARHL adalah suatu perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum British Virgin Island. ARHL didirikan berdasarkan Akta Pendirian dan Anggaran Dasar ARHL yang tertuang dalam *Memorandum And Articles of Association Of Archipelago Resorts and Hotels Limited*, tanggal 5 Agustus 2005, yang pada pokoknya mengatur hal-hal antara lain adalah Kantor Terdaftar, yang berlokasi di kantor Offshore Incorporations Limited of P.O Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands; Agen Terdaftar dari Perusahaan, yaitu Offshore Incorporations Limited of P.O Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands; Dan Tujuan Umum dan Kuasa-kuasa perusahaan.

2) Maksud dan Tujuan serta kegiatan usaha

Maksud dan Tujuan ARHL antara lain adalah membeli atau mengambil alih atau ikut ke dalam kemitraan, *joint venture* atau mendirikan, membentuk, ikut serta, mengatur, dan mengelola perusahaan.

3) Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham ARHL

Berdasarkan Share Register of Archipelago Resort And Hotels Limited, susunan pemegang saham Archipelago Resort And Hotels Limited adalah:

No.	Nama Pemegang Saham	Nilai Nominal	Jumlah Saham (lembar)	%
1.	Maralinga Energy Investment Ltd (d/h Alila Energy Investment Ltd)	US\$ 1	1	50,00
2.	Orient Spice Investment SA (Orient Spice Garden SA)	US\$ 1	1	50,00
Jumlah		US\$ 2	2	100,00
Saham dalam Portepel			-	

ARHL merupakan perusahaan yang didirikan bukan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dan dimungkinkan untuk memiliki penyertaan yang lebih besar daripada modalnya sendiri, karena ARHL merupakan perusahaan investasi.

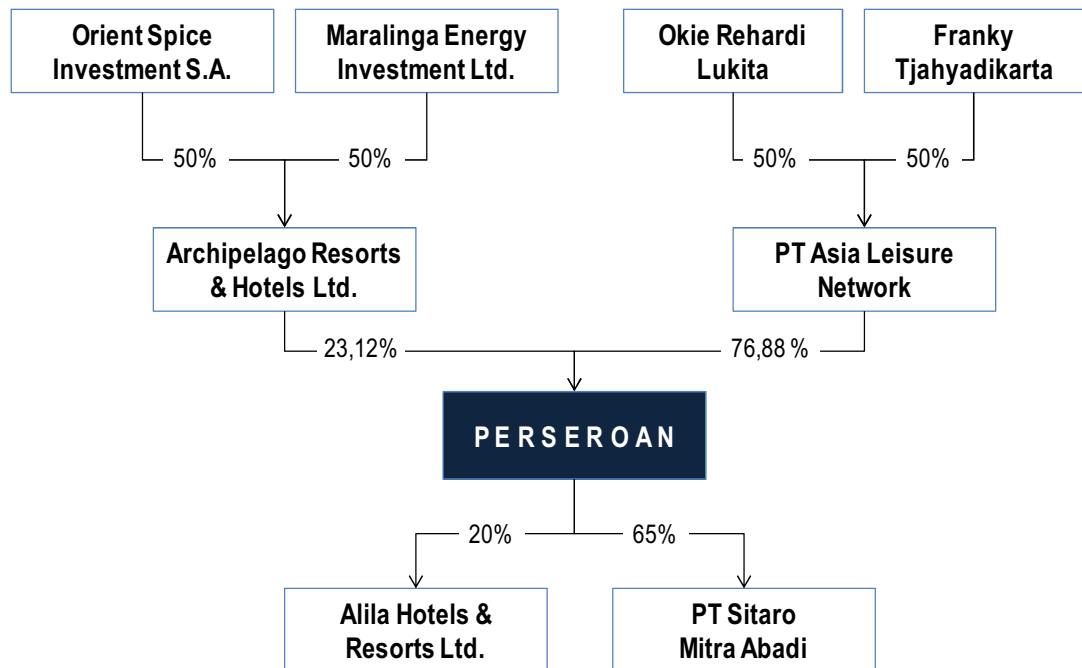
4) Susunan Anggota dan Direksi ARHL

Susunan anggota Direksi ARHL adalah sebagai berikut:

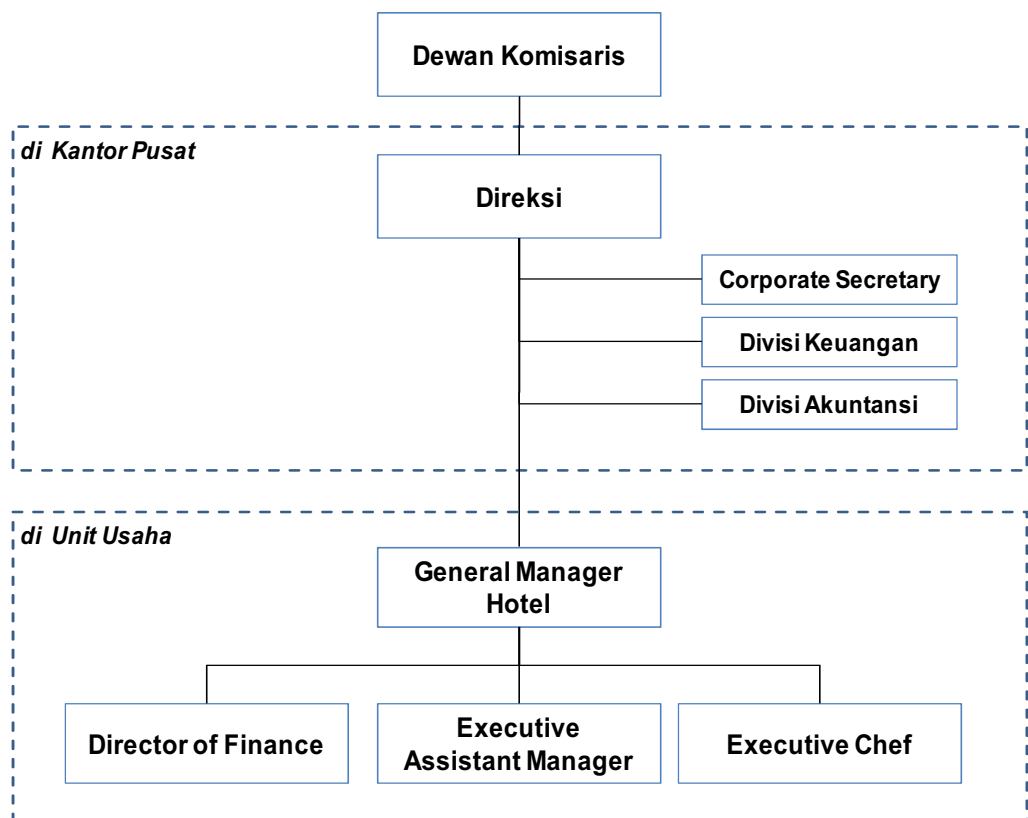
Direktur/Presiden : Karl-Heinz Hemmerle
Direktur/Treasurer : Roman Keckeis
Direktur/Secretary : Arcas Holding Ltd.

4. Struktur Perseroan

a. Struktur Kepemilikan Perseroan



b. Struktur Organisasi Perseroan



5. Pengurusan dan Pengawasan Perseroan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Bukit Uluwatu Villa No. 182 tanggal 25 Februari 2010, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., sebagai pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan keputusan No. AHU-11605.AH.01.02.Tahun 2010 pada tanggal 5 Maret 2010, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0017145.AH.01.09.Tahun 2010 Tanggal 5 Maret 2010, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris :

Komisaris Utama	: Okie Rehardi Lukita
Komisaris Independen	: Frans Bejo Wiantono

Direksi :

Direktur Utama	: Franky Tjahyadikarta
Direktur	: John Daniel Rasjad
Direktur Tidak Terafiliasi	: I Nyoman Tri Suryanegara Lingga

Masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tersebut diangkat untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikannya sewaktu-waktu.

Berikut ini adalah keterangan singkat mengenai para anggota Komisaris dan Direksi Perseroan.

Dewan Komisaris



Okie Rehardi Lukita, KomisarisUtama

Warga Negara Indonesia, 59 tahun

Lahir di Jakarta pada tanggal 17 Agustus 1950, meraih gelar Sarjana dalam bidang Matematika dari University of California Los Angeles, Amerika Serikatpada tahun 1972 dan gelar Master dalam bidang Finance dari Northrop Institute of Technology, Amerika Serikatpada tahun 1975.

Pengalaman Kerja

Lebih dari 30 tahun pengalaman dalam bidang *finance, banking, real estate* dan industri rekreasi di Indonesia. Pernah menangani investasi bisnis dan perbankan bersama Astra Group. Juga merupakan salah satu pendiri dari Mandara Spa, GHM Indonesia dan Alila Hotels & Resorts Ltd. Selain menguasai industri properti dan rekreasi, juga berkecimpung di industri lain seperti eksplorasi minyak dan pembiayaan.

1992– 2006	: PT Nusapacific Island Development; Komisaris
1995 – sekarang	: PT Mandra Alila; Komisaris
1997–sekarang	: PT Jawa Express Amanda Indah; Komisaris
1998 – sekarang	: PT Nusapacific Marina Development; Komisaris
2000 – 2010	: PT Bukit Uluwatu Villa; Direktur
2001 – sekarang	: Alila International Services Corporation; Direktur
2004 – sekarang	: Alila Hotels & Resorts Pte Ltd., Direktur
2008 – 2010	: PT Asia Leisure Network; Komisaris
2000–sekarang	: PT Kreasi Auto Kencana; Komisaris Utama
2000–sekarang	: Alila Hotels & Resorts Ltd.; Direktur
2010 – sekarang	: PT Asia Leisure Network; Direktur
2010–sekarang	: PT Bukit Uluwatu Villa; Komisaris Utama



Frans Bedjo Wiantoro, Komisaris Independen

Warga Negara Indonesia, 50 tahun

Lahir di Jakarta pada tanggal 14 Oktober 1959, Bapak Frans Wiantono meraih gelar sarjana dalam bidang *computer science* pada tahun 1982 dari New South Wales University, Sydney, Australia. Beliau lalu melanjutkan pendidikan nya dan meraih gelar Master dalam bidang General Manajemen pada tahun 1986, juga dari New South Wales University di Sydney, Australia. Kemudian beliau melanjutkan pendidikan di National University of Singapore dalam bidang Business Administration.

Pengalaman Kerja

1986 – 1990	: Gramedia Group; General Manager
1991 – 1996	: PT Nusa Integra; Managing Director
1996 – 1998	: Asia Pacific Resources International Holding Limited; Commercial Head, Trading Division
1998 – 2000	: Jaakko Poyry Consulting Singapore; Vice President
2001 – 2002	: PricewaterhouseCoopers; Director
2002 – sekarang	: PT Trust Capital; Partner
2007 – sekarang	: PT Jatis Piranti Solusindo; Presiden Komisaris
2007 – sekarang	: PT Bali Sentosa Nusa Damai; Presiden Komisaris
2007 – 2009	: PT Chitose Indonesia Manufacturing; Presiden Komisaris
2008 – 2008	: PT Kokoh Inti Arebama Tbk.; Presiden Komisaris
2010 – sekarang	: PT Bukit Uluwatu Villa; Komisaris Independen

Direksi



Franky Tjahyadikarta, Direktur Utama

Warga Negara Indonesia, 53 tahun

Lahir di Jakarta pada tanggal 26 Januari 1957, Bapak Franky Tjahyadikarta meraih gelar Sarjana dari University College di London, Inggris pada tahun 1981 dalam bidang teknik sipil . Kemudian pada tahun 1982, beliau meraih gelar S-2 dari Imperial College, London di bidang bangunan besi.

Pengalaman Kerja

Berpengalaman lebih dari 20 tahun dalam bidang perhotelan dan pariwisata, merupakan pencetus dari banyak pembangunan usaha properti di Indonesia, dan memiliki beberapa hotel mewah di Indonesia seperti Alila Ubud, Alila Manggis, Amanjiwo dan Alila Villas Uluwatu. Juga salah satu founding partner dari GHM Indonesia dan Mandara Spa. Juga menjabat sebagai dewan di Tourism sector of Indonesian Chamber of Commerce West Europe Commission.

1988 – sekarang	: PT Bali Ocean Magic; Direktur
1989 – sekarang	: PT Nusantara Island Resort; Direktur Utama
1991 – sekarang	: PT Adiprotek Envirodunia; Komisaris
1992 – 2006	: PT Nusapacific Island Development; Direktur Utama
1995 – sekarang	: PT Mandra Alila; Direktur Utama
1997 – sekarang	: PT Jawa Express Amanda Indah; Direktur
1998 – sekarang	: PT Nusapacific Marina Development; Direktur
2000 – sekarang	: PT Bina Bodi Prima; Direktur
2000 – 2007	: PT Bukit Uluwatu Villa; Komisaris
2000 – sekarang	: Alila Hotels & Resorts Limited; Direktur
2001 – sekarang	: PT Sarana Bodi Atmaraga; Direktur
2001 – sekarang	: Alila International Service Corporation
2004 – sekarang	: Alila Hotels & Resorts Pte Ltd, Direktur
2010 – sekarang	: PT Bukit Uluwatu Villa; Direktur Utama
2010 – sekarang	: PT Asia Leisure Network; Komisaris



John Daniel Rasjad, Direktur

Warga Negara Indonesia, 50 tahun

Lahir di Makasar pada tanggal 10 Oktober 1959, Meraih gelar Sarjana Ekonomi dari Universitas Atmajaya, Jakarta pada tahun 1986. Sudah berpengalaman lebih dari 15 tahun di bidang finance & hotel investment, dimana yang bersangkutan turut aktif terlibat dalam pembangunan dan pengelolaan hotel-hotel boutique seperti Alila Ubud, Alila Manggis, Amanjiwo dan Alila Villas Uluwatu. Selain itu juga mengelola restoran internasional Majolydan hotel boutique Sandi Phala di Kuta, Bali.

Fungsi dan jabatan dalam Perseroan adalah selaku Direktur Keuangan

Pengalaman Kerja

1987 – 1994	: Bank Universal; Branch Manager
1994–2003	: Nusapacific Group; Senior Finance Manager
2003–sekarang	: PT Segara Manikam ; Direktur
2007 – 2010	: PT Bukit Uluwatu Villa; Komisaris
2010 – sekarang	: PT Bukit Uluwatu Villa; Direktur



I Nyoman Tri Suryanegara Lingga, Direktur Tidak Terafiliasi

Warga Negara Indonesia, 38 tahun

Lahir di Lombok pada tanggal 13 Februari 1972, meraih gelar dari Hotel & Tourism Training Institute di Nusa Dua, Bali pada tahun 1990.

Fungsi dan jabatan dalam Perseroan adalah selaku Direktur Operasional

Pengalaman Kerja

Beliau memiliki 18 tahun pengalaman di industri hotel di berbagai divisi

1991 – 1994	: Grand Hyatt Bali; Front Office Staff
1994 – 1995	: Shangri-La Jakarta; Cashier Supervisor
1995 – 1998	: Mandarin Oriental Jakarta; Front Office Manager
1999 – 1999	: Bali Dynasty Resort; Front Office Manager
1999 – 2000	: Holiday inn Benoa Bali; Director of Guest Services
2000 – 2002	: Intercontinental Bali Resort; Guest Services Manager
2002 – 2006	: The Legian Bali; Front Office Manager
2006 – 2009	: Waterbom Bali; General Manager
2010 – sekarang	: PT Bukit Uluwatu Villa; Direktur Tidak Terafiliasi

Sesuai dengan peraturan Bapepam No. KEP-63/PM/1996 tanggal 17 Januari 1996 Lampiran Peraturan No. IX.1.4 mengenai Pembentukan Sekretaris Perusahaan, Perseroan telah menunjuk Tiessa Audia Laksana sebagai *Corporate Secretary* Perseroan sebagaimana surat penunjukan No. 042/IV/BUV/2010 tanggal 1 April 2010.

Saat ini Perseroan belum membentuk komite audit dan akan membentuk komite audit dalam waktu enam bulan sejak tanggal dimulainya pencatatan dan perdagangan saham Perseroan.

Sesuai dengan Laporan Keuangan Perseroan, tidak ada gaji kotor, tunjangan dan bonus yang dibayarkan kepada Direksi dan Komisaris, serta Pegawai Eksekutif masing-masing untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2009, 2008 dan 2007.

6. Sumber Daya Manusia

Per tanggal 31 Desember 2009, Perseroan mempekerjakan 460 orang karyawan, yang seluruhnya merupakan karyawan tetap. Khusus untuk PT Sitaro Mitra Abadi, pada saat prospektus ini diterbitkan hanya memiliki satu orang Komisaris dan satu orang Direktur karena kegiatan usahanya belum dimulai.

Berdasarkan Jenjang Jabatan, Perseroan membedakan jenjang jabatan karyawan yang bekerja di Kantor Pusat dengan yang bekerja di Unit Usaha/Hotel karena untuk jenjang jabatan yang sama, tugas dan tanggung jawab antara pegawai di kantor pusat dan unit usaha berbeda.

Komposisi Karyawan Menurut Jabatan

Jenjang Jabatan	2009	2008	2007	2006	2005
Di Kantor Pusat					
Direksi	1	1	1	1	1
Manager	5	4	3	2	2
Assistant / Supervisor	1	1	1	-	-
Staff	19	10	15	12	12
Di Unit Usaha / Hotel					
General Manager	2	1	-	-	-
Executive manager	6	3	-	-	-
Manager	35	11	-	-	-
Assistant / Supervisor	124	29	-	-	-
Staff	267	151	-	-	-
Jumlah	460	211	20	15	15

Komposisi Karyawan Menurut Jenjang Pendidikan

Tingkat Pendidikan	2009	2008	2007	2006	2005
Master dan Doktor	1	1	1	1	1
Sarjana	71	21	12	7	7
Diploma	281	173	2	2	2
SD/SMP/SLTA	107	16	5	5	5
Jumlah	460	211	20	15	15

Komposisi Karyawan Menurut Kelompok Usia

Usia	2009	2008	2007	2006	2005
>50	5	5	6	2	2
41 – 50	43	19	2	5	5
31 – 40	220	135	10	6	6
21 – 30	192	52	2	2	2
≤ 21	-	-	-	-	-
Jumlah	460	211	20	15	15

Penggajian tenaga kerja Perseroan saat ini telah sesuai dengan Upah Minimum Propinsi (UMP) yang berlaku.

Pada saat ini, Perseroan mempekerjakan 7 tenaga kerja asing untuk posisi *General Manager*, *Marketing Manager*, *Executive Chef*, dan *Architect* berdasarkan IMTA yang berlaku. Perseroan pada saat ini mempekerjakan tenaga kerja asing sebagai berikut:

No.	Nama	Posisi	IMTA	Masa Berlaku IMTA s.d	KITTAS	Masa Berlaku KITAS s.d.	Kewarga-negaraan
Alila Ubud							
1.	Jork Boselaar	General Manager	No.Kep.11461/MEN/B/IMTA/2010	19Mei 2011	2C11EB0457-J	26 April 2011	Belanda
2.	Hitomi Minakawa	Marketing Manager	No.Kep.16022/MEN/B/IMTA/2009	17 Juli 2010	2C11EB0839-H	17 Juli 2010	Jepang
Alila Villas Uluwatu							
1.	Sean P Brennan	General Manager	No.Kep.569/9843/II.2/DTKTK	23February 2011	2C21E10028-J	23 Februari 2011	Australia
2.	Charissa Tam	Marketing Manager	No. Kep 10003/MEN/B/IMTA/2010No.Kep.569/3705/II.2/DTKTK	11 bulan sejak tanggal pendaftaran yang tertera dalam KITTAS	2C11E10648-J	31 Maret 2011	Singapura
3.	Stefan Zitja	Executive Chef	No.Kep.04351/MEN/P/IMTA/2010	30 April 2011	2C21E11016-J	30 April 2011	Belanda
4.	Lai Tianchan	Marketing Manager	No.Kep.02332/MEN/P/IMTA/2010	24 Maret 2011	2C21E10558-J	24 Maret 2011	Cina
Kantor Pusat							
1.	Somchai	Architect	No.Kep.00536/MEN/P/IMTA/2010	18 Januari 2011	2C21JE1234-J	18 Januari 2011	Thailand

Program kepegawaian yang dimiliki Perseroan dalam rangka pengembangan sumber daya manusia adalah dengan melakukan investasi melalui pelatihan staf dan peningkatan kualitas hidup karyawan. Perseroan menerapkan kebijakan pelatihan untuk karyawan yang terbagi menjadi dua,yaitu:

1. Pelatihan Internal, seperti:
 - **Generic Programs;** Merupakan pelatihan yang wajib diikuti oleh karyawan baru dan dibedakan sesuai department sebagai dasar dalam melakukan pekerjaan, seperti *Alila Foundations, Alila Hospitality, Front Office Foundataions, Housekeeping Foundations, Kitchen Fondations, Engineering Foundations, Creating moments of truth.* Pelatihan tersebut berlangsung selama 2 hari.
 - **Circuit Training;** Merupakan pelatihan yang dilakukan secara berkala , seperti *grooming, how to handle complaints, giving directions, resolving conflict, safety, telephoning, environment training.*
 - **Supervisory Training;** Merupakan pelatihan managerial yang diikuti oleh level supervisor ke atas
 - **Management Training;** Merupakan pelatihan yang diberikan untuk menambah pengetahuan mengenai management
2. Pelatihan Eksternal
Merupakan pelatihan yang diberikan kepada karyawan staf berdasarkan kebutuhan yang ada, dimana staf yang memerlukan program pelatihan ini akan dikirim ke institusi tertentu guna mendapatkan pengetahuan yang dibutuhkan.

Perseroan juga menyediakan jasa layanan kesehatan seperti klinik di hotel dengan pengawasan dokter. Selain itu, karyawan Perseroan terdaftar pada Jamsostek. Perseroan juga memberikan fasilitas kesejahteraan bagi para pegawainya dan selalu memenuhi ketentuan-ketentuan peraturan di bidang ketenagakerjaan, seperti dengan menyediakan berbagai fasilitas antara lain :

1. Fasilitas Kesehatan bagi Karyawan/Karyawati dan keluarganya yang meliputi rawat inap, rawat jalan, melahirkan
2. Fasilitas transportasi
3. Bonus atas kinerja
4. Koperasi karyawan
5. Kendaran dinas level General Manager
6. Tunjangan cuti tahunan dan hari raya

Perjanjian Kerja Bersama (PKB) Perseroan saat ini sedang dalam proses di Kementerian Tenaga Kerja dan Transmigrasi, berdasarkan Surat Keterangan No. 01/PHIJSK/PKKAD/PKB/V/2010 tanggal 6 Mei 2010.

7. Keterangan Mengenai Anak Perusahaan Perseroan

a. PT Sitaro Mitra Abadi (“SMA”)

1) Akta Pendirian dan Perubahan Anggaran Dasar

Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Sitaro Mitra Abadi No.29 tanggal 6 April 2010, dibuat dihadapan Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, SH, Notaris di Jakarta yang berdasarkan Surat Keterangan tertanggal 28 April 2010 yang ditandatangani oleh Aulia Taufani, SH, pengganti dari Sutjipto, SH, Notaris di Jakarta diterangkan bahwa Akta tersebut telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusan tanggal 26 April 2010 dengan No. AHU-20963.AH.01.01.Tahun 2010, yang mengatur mengenai pendirian SMA.

2) Maksud dan Tujuan

Maksud dan tujuan adalah berusaha dalam bidang pariwisata. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, SMA dapat melaksanakan kegiatan usaha:

Menjalankan usaha hotel, yang meliputi penyediaan kamar menginap, tempat dan pelayanan makan dan minum, pelayanan pencucian pakaian/binatu, penyediaan fasilitas akomodasi dan pelayanan lain yang diperlukan bagi penyelenggaraan kegiatan usaha hotel.

Menjalankan jasa pengelolaan properti (apartemen, kondominium), yang meliputi manajemen pengelolaan, pemeliharaan, perawatan serta penyediaan fasilitas atau sarana penunjang untuk apartemen, kondominium, perkantoran, flat dan rumah susun serta kegiatan usaha terkait.

Pada saat prospektus ini diterbitkan, kegiatan usaha SMA belum dimulai sehingga SMA belum memiliki pendapatan usaha.

3) Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

- a) Modal dasar berjumlah Rp 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) terbagi atas 10.000 (sepuluh ribu) saham, masing-masing saham bernilai nominal sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu Rupiah).
- b) Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor sebesar 25% (dua puluh lima perseratus) atau sejumlah 2.500 (dua ribu lima ratus) saham atau sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah).

Berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Sitaro Mitra Abadi No.29 tanggal 6 April 2010, struktur permodalan dan kepemilikan saham PT. Sitaro Mitra Abadi adalah sebagai berikut:

No.	Nama Pemegang Saham	Nominal (Rp 100.000,00 per saham)	Jumlah Saham	%
Modal Dasar		Rp 1.000.000.000	10.000	100,00
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh				
1.	PT. Bukit Uluwatu Villa Tbk	Rp 162.500.000	1.625	65,00
2.	Ilham Akbar Habibie	Rp 87.500.000	875	35,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh		Rp 250.000.000	2.500	100,00
Saham dalam Portepel		Rp 750.000.000	-	

4) Susunan Anggota Dewan Komisaris dan Direksi SMA

Berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Sitaro Mitra Abadi No.29 tanggal 6 April 2010, dibuat dihadapan Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, SH, Notaris di Jakarta, Akta tersebut telah mendapatkan

pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusan tanggal 26 April 2010 dengan No. AHU-20963.AH.01.01.Tahun 2010, susunan Direksi dan Komisaris SMA adalah sebagai berikut:

Direksi
Direktur : Franky Tjahjadiarta

Komisaris
Komisaris : Ilham Akbar Habibie

Direksi dan Komisaris SMA diangkat untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dengan tidak mengurangi hak Rapat Umum Pemegang Saham untuk memberhentikannya sewaktu waktu.

b. Alila Hotels and Resorts Ltd. ("AHR")

1) Akta Pendirian dan Perubahan Anggaran Dasar

AHR adalah suatu perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum British Virgin Island. AHR didirikan berdasarkan Akta Pendirian dan Anggaran Dasar AHR yang tertuang dalam *Memorandum And Articles of Association Of Alila Hotels and Resorts Limited*, tanggal 26 Juli 2000, yang pada pokoknya mengatur hal-hal antara lain adalah Kantor Terdaftar, yang berlokasi di kantor Offshore Incorporations Limited of P.O Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands; Agen Terdaftar dari Perusahaan, yaitu Offshore Incorporations Limited of P.O Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands; Dan Tujuan Umum dan Kuasa-kuasa perusahaan.

Anggaran Dasar AHR telah mengalami perubahan, dengan perubahan terakhir sebagaimana termaktub dalam *Amended and Restated Memorandum and Articles of Association of Alila Hotels and Resorts Limited*, tanggal 26 Juli 2004, yang pada pokoknya mengatur hal-hal antara lain adalah Kantor Terdaftar, yang berlokasi di kantor ATC Trustees (BVI) Limited, 2nd Floor, Abbott Building, Road Town, Tortola, British Virgin Island; Agen Terdaftar dari Perusahaan, yaitu ATC Trustees (BVI) Limited, 2nd Floor, Abbott Building, Road Town, Tortola, British Virgin Island.

2) Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Maksud dan Tujuan dari didirikannya AHR antara lain adalah bergerak di bidang sumber daya alam, perdagangan, manufaktur produk konsumen, *engineering*, konstruksi, kelautan, perhotelan, restoran, sponsor, lisensi hiburan, pelaksana lelang, appraiser, penilai, agen tanah, percetakan, periklanan, pendidikan dan telekomunikasi. AHR melakukan segala hal tersebut diatas disuatu bagian di dunia ini sebagaimana perusahaan merasa sesuai, melaksanakan setiap usaha lain atau kegiatan yang mempertinggi nilai perusahaan, memiliki segala kuasa sebagaimana dibolehkan oleh hukum untuk selama waktu ditetapkan di British Virgin Island.

Kegiatan usaha utama AHR adalah bergerak dalam bidang operator dan manajemen hotel.

3) Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham AHR

No.	Nama Pemegang Saham	Nominal (US\$1 per saham)	Jumlah Saham	%
Modal Dasar		US\$50.000	50.000	100,00
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh		US\$600	600	
1.	Pacific Century Capital Limited	US\$120	120	20,00
2.	Frederic Henri Louis Flageat-Simon	US\$60	60	10,00
3.	Cinnovation Incorporated	US\$180	180	30,00
4.	Maralinga Energy Investment Limited	US\$60	60	10,00
5.	Orient Spice Investment S.A	US\$60	60	10,00
6.	PT Bukit Uluwatu Villa	US\$120	120	20,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh		US\$ 600	600	100,00
Saham dalam Portepel		US\$49.400	49.400	

4) Susunan Anggota Dewan Komisaris dan Direksi AHR

Berdasarkan Certificate of Incumbency yang dikeluarkan oleh Agen Terdaftar dari perusahaan yaitu Newhaven Trustees (BVI) Limited, sebelumnya bernama ATC Trustees (BVI) Limited, yang berlokasi di P.O Box 933., 3rd Floor, Omar Hodge Building, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands, perusahaan terdaftar di British Virgin Islands pada International Business Company Act pada tanggal 26 Juli 2000, dengan No.398756, dan dengan susunan Direksi sebagai berikut:

Direktur	:	Mark Alan Edleson
Direktur	:	Franky Tjahyadikarta
Direktur	:	Okie Rehardi Lukita
Direktur	:	Binod Kumar Chaudhary
Direktur	:	Rahul Kumar Chaudhary
Direktur	:	Frederic Henri Louis Flageat-Simon

8. Hubungan Kepemilikan, Pengurusan dan Pengawasan Perseroan dan Anak Perusahaan serta dengan Pemegang Saham Perseroan Berbentuk Badan Hukum

Nama	Perseroan	ALN	ARHL	SMA	AHR
Okie Rehardi Lukita	KU	D	-	-	D
Frans Bejo Wiantoro	KI	-	-	-	-
Franky Tjahyadikarta	DU	K	-	D	D
John Daniel Rasjad	D	-	-	-	-
I Nyoman Tri Suryanegara Lingga	DTA	-	-	-	-
Karl-Heinz Hemmerle	-	-	DU	-	-
Roman Keckeis	-	-	D	-	-
Arcas Holding Ltd.	-	-	D	-	-
Ilham Akbar Habibie	-	-	-	K	-
Mark Alan Edleson	-	-	-	-	D
Binod Kumar Chaudhary	-	-	-	-	D
Rahul Kumar Chaudhary	-	-	-	-	D
Frederic Henri Louis Flageat-Simon	-	-	-	-	D

Keterangan:

KU: Komisaris Utama, KI:Komisaris Independen, K: Komisaris, DU: Direktur Utama, D: Direktur, DTA: Direktur Tidak Terafiliasi

9. Transaksi Dengan Pihak yang Mempunyai Hubungan Istimewa

Perseroan melakukan transaksi dengan pihak-pihak yang memiliki hubungan istimewa berdasarkan UUPM. Transaksi-transaksi tersebut adalah :

Pihak	Sifat Hubungan Istimewa	Transaksi	Nilai Transaksi	Syarat dan Ketentuan Transaksi
Alila International Service Corporation	Anak Perusahaan dari AHR	Pembebanan Lisensi	US\$ 1.000	Berdasarkan Perjanjian Lisensi
Alila Hotel and Resorts Pte. Ltd.	Pengelola Hotel	Pembebanan biaya penjualan yang dikelola oleh AHR	Rp 550.397.370	Berdasarkan <i>Group Service Agreement</i>
Alila Hotel and Resorts Ltd.	Perusahaan dimana Perseroan memiliki penyertaan sebesar 20%	Pembebanan biaya penjualan yang dikelola oleh AHR	Rp 98.103.281	Berdasarkan Perjanjian Manajemen
Alila Hotel and Resorts Ltd. British Virgin Island	Perusahaan dimana Perseroan memiliki penyertaan sebesar 20%	Beban jasa manajemen dan insentif	Rp 3.057.714.729	Berdasarkan Perjanjian Manajemen

Pihak	Sifat Hubungan Istimewa	Transaksi	Nilai Transaksi	Syarat dan Ketentuan Transaksi
Alila Manggis	Aset hotel dari PT Mandra Alila	Pembebanan biaya umum dan administrasi	Rp 768.032.418	n.a
PT Mandra Alila	Memiliki manajemen yang sama	Pembebanan biaya umum dan administrasi	Rp 68.021.285	n.a
PT Sukses Inti Sentosa	Salah satu pemegang sahamnya merupakan pegawai Perseroan.	Pembebanan biaya pemasaran	Rp 120.458.855	n.a
Franky Tjahyadikarta	Direktur Utama	Pinjaman sementara	Rp 400.000.000	n.a
Okie Rehardi Lukita	Komisaris Utama	Hutang pemegang saham	Rp 702.806.465	n.a
PT Asia Leisure Network	Pemegang Saham	Piutang pemegang saham	Rp 6.705.706.465	n.a

10. Perjanjian Penting dengan Pihak Ketiga

a. Perjanjian Kredit

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No.67 tanggal 24 Desember 2009 dibuat di hadapan Mahmud Said, S.H., Notaris di Jakarta, Juncto Syarat dan Ketentuan Umum Perjanjian Kredit No.699/SKU/COD-Thamrin/2009 tanggal 24 Desember 2009 yang telah dilegalisasi dengan No.270/L-375/MS/2009 oleh Mahmud Said, S.H., Notaris di Jakarta, mengatur antara lain sebagai berikut :

Para Pihak :

- Bank Internasional Indonesia Tbk. (Bank) selaku Kreditur; dan
- Perseroan selaku Debitur Fasilitas Kredit: Jumlah maksimum fasilitas yang diberikan Bank kepada Debitur sebesar Rp.80.000.000.000,- (delapan puluh miliar Rupiah) dan US\$20.000.000,00 (dua puluh juta Dolar Amerika Serikat), terdiri dari :
 - Pinjaman Berjangka/Term Loan I (Fasilitas PB I) sebesar Rp.80.000.000.000,00(delapan puluh miliar Rupiah);
 - Fasilitas PB II sebesar US\$ 15,000,000.00 (lima belas juta Dolar Amerika Serikat);
 - Pinjaman Proses Berulang/Demand Loan (Fasilitas PPB) sebesar US\$5.000.000,00 (lima juta Dolar Amerika Serikat).

Jangka Waktu:

- Fasilitas PB I dan PB II, terhitung tanggal 24 Desember 2009 dan berakhir tanggal 24 Desember 2016, termasuk grace period selama 6 (enam) bulan sejak penandatanganan Akta ini;
- Fasilitas PPB, terhitung tanggal 24 Desember 2009 dan berakhir tanggal 24 Desember 2010.

Tujuan Penggunaan: *Take over* fasilitas kredit Debitur di bank Artha Graha dan untuk perluasan usaha debitur

Catatan : Berdasarkan Surat Keterangan Lunas No.196/SK-BEI/XII/2009 tanggal 30 Desember 2009, yang dikeluarkan oleh PT.Bank Artha Graha International, Tbk. Cabang Bursa Efek Indonesia, diterangkan bahwa Perseroan telah melunasi fasilitas kredit kepada PT.Bank Artha Graha International, Tbk. pada tanggal 30 Desember 2009.

Jaminan :Pemberian Hak Tanggungan, atas beberapa bidang tanah :

- HGB No.1/Melinggih Klod, terdaftar atas nama Perseroan, terletak di Desa Melinggih Klod, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, seluas 6.332m². Beserta bangunan-bangunan dan segala sesuatu yang berada di atas maupun di bawah permukaan tanah yang melekat serta yang ditanam dan ditempatkan di atas tanah tersebut, yang menurut sifat dan peruntukannya dapat dijadikan sebagai objek hak tanggungan.
- HGB No.2/Melinggih Klod, terdaftar atas nama Perseroan, terletak di Desa Melinggih Klod, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, seluas 46.820 m². Beserta bangunan-bangunan dan segala sesuatu yang berada di atas maupun di bawah permukaan tanah yang melekat serta yang ditanam dan ditempatkan di atas tanah tersebut, yang menurut sifat dan peruntukannya dapat dijadikan sebagai objek hak tanggungan.

- HGB No.15/Pecatu, terdaftar atas nama Perseroan, terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, seluas 4.450 m² Beserta bangunan-bangunan dan segala sesuatu yang berada di atas maupun di bawah permukaan tanah yang melekat serta yang ditanam dan ditempatkan di atas tanah tersebut, yang menurut sifat dan peruntukannya dapat dijadikan sebagai objek hak tanggungan.
- HGB No.605/Pecatu, terdaftar atas nama Perseroan, terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, seluas 4.050 m².
- HGB No.613/Pecatu, terdaftar atas nama Perseroan, terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, seluas 39.250 m².
- HGB No.618/Pecatu, terdaftar atas nama Perseroan, terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, seluas 510 m².
- HGB No.619/Pecatu, terdaftar atas nama Perseroan, terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, seluas 770 m².
- HGB No.620/Pecatu, terdaftar atas nama Perseroan, terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, seluas 1.750 m².
- HGB No.738/Pecatu, terdaftar atas nama Perseroan, terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, seluas 1.150 m².
- HGB No.736/Pecatu, terdaftar atas nama Perseroan, terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, seluas 379 m².
- HGB No.740/Pecatu, terdaftar atas nama Perseroan, terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, seluas 517 m².
- HGB No.631/Pecatu, terdaftar atas nama Perseroan, terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, seluas 2.490 m². Beserta bangunan-bangunan dan segala sesuatu yang berada di atas maupun di bawah permukaan tanah yang melekat serta yang ditanam dan ditempatkan di atas tanah tersebut, yang menurut sifat dan peruntukannya dapat dijadikan sebagai objek hak tanggungan.

b. Perjanjian Sewa Menyewa

Lease Agreement No.025-BUV/LA/GLCK/VIII/2008 tanggal 1 Agustus 2008, dibuat di bawah tangan (sewa gedung untuk kantor cabang), mengatur antara lain :

Para Pihak	: - PT.Grahalestari Ciptakencana selaku Pihak Yang Menyewakan - Perseroan selaku Penyewa
Objek Sewa	: Ruang di Lantai 10-Unit # 05 Gedung Talavera Jalan Letjen TB.Simatupang Kav.22-26, Jakarta Selatan
Jangka Waktu	: 3 tahun sejak tanggal 15 September 2008 sampai dengan 14 September 2011
Harga Sewa	: US\$12.00 / m ² perbulan dengan <i>Service charge</i> US\$4.00
Periode Pembayaran	: Per empat bulan di depan
Domisili Hukum	: Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan
Penyelesaian Sengketa	: Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI)

c. Perjanjian Manajemen Alila Villas Uluwatu

Perjanjian Manajemen untuk Alila Villas Uluwatu dibuat antara AHR (sebagai perusahaan pengelola) dan Perseroan tertanggal 22 September 2005, dalam hal AHR menyediakan jasa untuk kegiatan operasional hotel. Sebagai kompensasi, Perseroan harus membayar biaya bulanan manajemen sebanyak 3% dari pendapatan kotor, dan insentif untuk manajemen sebanyak 5% dari keuntungan yang didapat dari kegiatan operasional hotel. Persetujuan manajemen ini berlaku selama 20 tahun terhitung sejak tanggal penandatanganan perjanjian, yaitu 22 September 2005 – 31 Desember 2025.

Hukum yang berlaku atas Perjanjian ini adalah hukum di Negara British Virgin Island. Sementara perselisihan akan diselesaikan secara musyawarah diantara para pihak, apabila tidak tercapai maka akan diselesaikan melalui forum arbitrase di Negara Singapura sesuai dengan peraturan Pusat Arbitrase Internasional Singapura ("SIAC").

d. Perjanjian Lisensi Alila Villas Uluwatu

Pada tanggal 22 September 2005, Alila International Service Corporation (AISC) memberikan Perseroan izin untuk menggunakan nama dagang, merek dagang, merek usaha nama Alila Hotel untuk kegiatan usaha Perseroan dalam mengelola hotel termasuk restoran, ruang jamuan dan ruang pertemuan, menentukan jasa yang diberikan dalam pelayanan, promosi dan iklan atas hotel dengan nama Alila Villas Uluwatu sesuai dengan bentuk dan tata cara yang disetujui oleh AISC. Sebagai kompensasi, Perseroan akan membayar AISC biaya lisensi tahunan sebesar US\$1.000 untuk setiap pengoperasian hotel.

Perjanjian ini berlaku sepanjang Perjanjian Manajemen dengan AHR masih berlaku, kecuali terdapat penyelesaian lebih dini sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam perjanjian tersebut.

Hukum yang berlaku atas Perjanjian ini adalah hukum di Negara British Virgin Island. Sementara perselisihan akan diselesaikan secara musyawarah diantara para pihak, apabila tidak tercapai maka akan diselesaikan melalui forum arbitrase di Negara Singapura sesuai dengan peraturan Pusat Arbitrase Internasional Singapura ("SIAC").

e. Perjanjian Manajemen Alila Ubud

Perjanjian dengan AHR mengemukakan bahwa AHR akan memberikan jasa sehubungan dengan operasional hotel Perusahaan. Sebagai kompensasi, Perusahaan akan membayar biaya manajemen bulanan yang terdiri dari biaya manajemen dasar sebesar 3% dari pendapatan kotor, dan biaya insentif manajemen sebesar 5% dari laba kotor operasional hotel yang telah disesuaikan, sebagaimana dijelaskan dalam perjanjian tersebut.

Perjanjian ini berlaku selama 20 tahun sejak tanggal efektifnya perjanjian yaitu 1 Mei 2008 kecuali terdapat penyelesaian lebih dini sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian tersebut. Perjanjian ini dapat diperpanjang selama 3 periode 10 tahun berturut-turut atas persetujuan kedua belah pihak.

Hukum yang berlaku atas Perjanjian ini adalah hukum di Negara British Virgin Island. Sementara perselisihan akan diselesaikan secara musyawarah diantara para pihak, apabila tidak tercapai maka akan diselesaikan melalui forum arbitrase di Negara Singapura sesuai dengan peraturan Pusat Arbitrase Internasional Singapura ("SIAC").

f. Perjanjian Lisensi Alila Ubud

Pada tanggal 1 April 2009, Alila International Service Corporation (AISC) memberikan Perseroan izin untuk menggunakan nama "Alila" termasuk logo, design, *trademarks*, *service marks* dan registrasi sehubungan dengan pengelolaan Alila Ubud. Sebagai kompensasi, Perusahaan akan membayar AISC biaya lisensi tahunan sebesar US\$1.000.

Perjanjian ini berlaku sepanjang Perjanjian Manajemen dengan AHR masih berlaku, kecuali terdapat penyelesaian lebih dini sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam perjanjian tersebut.

Hukum yang berlaku atas Perjanjian ini adalah hukum di Negara British Virgin Island. Sementara perselisihan akan diselesaikan secara musyawarah diantara para pihak, apabila tidak tercapai maka akan diselesaikan melalui forum arbitrase di Negara Singapura sesuai dengan peraturan Pusat Arbitrase Internasional Singapura ("SIAC").

g. Joint Operation Agreement Three Bedroom Villa Number D.15

Pada tanggal 27 Agustus 2009, King Fame Investments Limited ("KFIL") selaku pemilik unit villa No.D.15 yang berlokasi di Alila Villas Uluwatu, Desa Pecatu, Bali dengan tipe tiga ruang tidur yang dibangun di atas tanah milik PT.Nusapacific Island Investment, setuju untuk menunjuk Perseroan untuk melakukan pengelolaan, pengawasan dan pengendalian atas unit villa No.D.15, yaitu melakukan pemasaran, pemeliharaan peralatan dan fasilitas, melakukan administrasi dan pengorganisasian karyawan.

Untuk hal tersebut, keuntungan finansial dari unit villa No.D.15 akan dibagi diantara Perseroan dan KFIL dengan porsi masing-masing 50% (lima puluh persen) yang dan pembayaran dilakukan dengan mata uang Dollar Amerika Serikat.

Perjanjian ini berlaku sejak penyerahan fisik Unit Villa dari KFIL kepada Perseroan atau paling lambat tanggal 6 Desember 2009 dan berlaku minimum selama satu tahun, dan setelah minimum waktu satu tahun lewat KFIL dapat mengakhiri Perjanjian ini.

Perjanjian ini diatur menurut hukum Negara Republik Indonesia. Semenata perselisihan akan diselesaikan secara musyawarah diantara para pihak, apabila tidak tercapai maka akan diselesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI)

h. *Joint Operation Agreement Three Bedroom Villa Number C.1*

Pada tanggal 4 Januari 2010, PT Nusapasific Island Investment ("NII") selaku pemilik unit villa No.C.1 yang berlokasi di Alila Villas Uluwatu, Desa Pecatu, Bali dengan tipe tiga ruang tidur yang dibangun di atas tanah milik NII, setuju untuk menunjuk Perseroan untuk melakukan pengelolaan, pengawasan dan pengendalian atas unit villa No. C.1, yaitu melakukan pemasaran, pemeliharaan peralatan dan fasilitas, melakukan administrasi dan pengorganisasian karyawan.

Untuk hal tersebut, keuntungan finansial dari unit villa No.D.1 akan dibagi diantara Perseroan dan NII dengan porsi masing-masing 50% (lima puluh persen) yang dan pembayaran dilakukan dengan mata uang Dollar Amerika Serikat.

Perjanjian ini berlaku sejak tanggal penandatanganan Perjanjian ini dan berlaku untuk minimum selama satu tahun, dan setelah minimum waktu satu tahun, NII dapat mengakhiri Perjanjian ini dengan pemberitahuan tertulis dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sebelum pengakhiran kepada Perseroan.

Perjanjian ini diatur menurut hukum Negara Republik Indonesia. Semenata perselisihan akan diselesaikan secara musyawarah diantara para pihak, apabila tidak tercapai maka akan diselesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI).

i. *Group Services Agreement Alila Villas Uluwatu*

Perjanjian untuk Alila Villas Uluwatu dibuat antara AHR (sebagai perusahaan pengelola) dan Perseroan tertanggal 1 Januari 2010 dimana Perseroan menunjuk AHR sehubungan dengan pengelolaan hotel milik Perseroan untuk membantu memberikan jasa-jasa (jasa group) antara lain berupa pemasaran global, jaringan repretasi, E-Marketing, hotel website. Sebagai kompensasi, Perseroan harus membayar biaya sebesar US\$ 6.000 setiap bulan.

Perjanjian ini berlaku sejak tanggal yang tertera dalam Perjanjian dan akan berakhir dengan berakhirnya Perjanjian Manajemen, dapat diperpanjang sesuai dengan perpanjangan Perjanjian Manajemen.

Perselisihan akan diselesaikan secara musyawarah diantara para pihak, apabila tidak tercapai maka akan diselesaikan melalui forum arbitrase di Negara Singapura sesuai dengan peraturan Pusat Arbitrase Internasional Singapura ("SIAC").

j. *Group Services Agreement Alila Ubud*

Perjanjian untuk Alila Villas Uluwatu dibuat antara AHR (sebagai perusahaan pengelola) dan Perseroan tertanggal 1 Januari 2010 dimana Perseroan menunjuk AHR sehubungan dengan pengelolaan hotel milik Perseroan untuk membantu memberikan jasa-jasa (jasa group) antara lain berupa pemasaran global, jaringan repretasi, E-Marketing, hotel website. Sebagai kompensasi, Perseroan harus membayar biaya sebesar US\$ 4.500 setiap bulan. Perjanjian ini berlaku sejak tanggal yang tertera dalam Perjanjian dan akan berakhir dengan berakhirnya Perjanjian Manajemen, dapat diperpanjang sesuai dengan perpanjangan Perjanjian Manajemen.

Perselisihan akan diselesaikan secara musyawarah diantara para pihak, apabila tidak tercapai maka akan diselesaikan melalui forum arbitrase di Negara Singapura sesuai dengan peraturan Pusat Arbitrase Internasional Singapura ("SIAC").

k. Perjanjian Sehubungan Jual Beli

Agreement Regarding Sale And Purchase (Perjanjian Sehubungan Jual Beli) tanggal 27 Mei 2010 antara PT Buana Megawisata (selaku Pihak Pertama), PT Verizon Indonesia (selaku Pihak Kedua), dan Perseroan (selaku Pihak Ketiga), yang mengatur mengenai:

- Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua sedang dalam proses untuk mendirikan PT Bukit Lagoi Villa dengan persentase kepemilikan para pihak adalah sebesar 99% (sembilan puluh sembilan persen) akan dimiliki oleh Pihak Pertama dan sebesar 1 % (satu persen) akan dimiliki Pihak Kedua.
- Bahwa Pihak Pertama menawarkan menjual kepada Pihak Ketiga seluruh saham yang akan dimilikinya dalam PT Bukit Lagoi Villa, dan Pihak Kedua menawarkan menjual kepada Pihak Ketiga atau pihak lain yang ditunjuk pihak Pihak Ketiga seluruh saham yang akan dimiliki dalam PT Bukit Lagoi Villa.
- Pihak Ketiga telah setuju untuk membeli saham yang ditawarkan tersebut dari Pihak Pertama dan Pihak Kedua.
- Bahwa Pihak Pertama akan mengalihkan tanah seluas sekitar 144.472 m² yang terletak di Lagoi Bay Development, Bintan Resorts, Bintan ("Tanah") kepada PT Bukit Lagoi Villa segera setelah Pihak Ketiga menyelesaikan pembayaran sebesar 10 % (sepuluh persen) dari total harga pembelian saham atau jumlah lainnya yang disyaratkan untuk pembentukan PT Bukit Lagoi Villa dan pengalihan tanah ke PT Bukit Lagoi Villa ("Pembayaran Pertama").
- Bahwa Pihak Pertama adalah pemilik dari bidang tanah di di Lagoi Bay Development, Bintan Resorts, Bintan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 75/Desa Sebung Lagoi tanggal 10 Januari 1997 atas nama Pihak Pertama.

Para Pihak mengikatkan diri untuk melangsungkan jual beli dengan kondisi:

- Pihak Pertama dan Pihak Kedua akan mendirikan PT Bukit Lagoi Villa yang akan memperoleh persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebelum jual beli saham dilakukan.
- PT Bukit Lagoi Villa akan memperoleh Tanah segera setelah Pihak Ketiga menyelesaikan Pembayaran Pertama dan Pihak Pertama menjamin akan menyelesaikan pengalihan Tanah dalam jangka waktu 120 hari kalender sejak tanggal Pembayaran Pertama atau tanggal lainnya yang akan disetujui kemudian oleh Pihak Pertama dan Pihak Ketiga.
- Pihak Pertama, Pihak Kedua dan Pihak Ketiga menyetujui bahwa harga jual beli saham adalah sebesar SG\$ 17.684.000,- (tujuh belas juta enam ratus delapan puluh empat ribu Singapore Dollar) dengan jadwal pembayaran yang disepakati.
- Pihak Pertama dan Pihak Kedua akan mengalihkan seluruh sahamnya dalam PT Bukit Lagoi Bay kepada Pihak Ketiga setelah:
 - dilakukannya Pembayaran Pertama;
 - diberikannya Bank Garansi.
- Jual beli ini akan diselesaikan selambatnya pada tanggal 31 Agustus 2010.

Para Pihak akan menunjuk bank yang diakui secara internasional untuk bertindak selaku Agen Penyimpanan, dimana Pihak Ketiga akan menyimpan dana sehubungan dengan pembayaran atas Harga Jual Beli. Bank yang akan bertindak selaku Agen Penyimpanan akan menerbitkan Bank Garansi untuk kepentingan Pihak Pertama dan Pihak Kedua guna menjamin pemenuhan kewajiban Pembayaran Pihak Ketiga kepada Pihak Pertama dan Pihak Kedua. Penunjukkan Agen Penyimpanan tersebut harus diselesaikan selambatnya tanggal 31 Agustus 2010.

Para Pihak menyetujui bahwa pengalihan Tanah oleh Pihak Pertama kepada PT Bukit Lagoi Villa adalah pokok dari Perjanjian ini dan Para Pihak menyetujui bahwa dalam hal pengalihan Tanah tidak dapat diselesaikan oleh karena kegagalan Pihak Pertama, maka Pihak Ketiga memiliki hak untuk mengakhiri Perjanjian ini dan/atau jual beli saham sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini. Para Pihak menyetujui bahwa jual beli Tanah akan diselesaikan selambatnya 120 hari kalender sejak Pembayaran Pertama.

Setelah Tanah dialihkan kepada PT Bukit Lagoi Villa dan dimana pembayaran atas Harga Jual Beli masih dilakukan oleh Pihak Ketiga, Pihak Ketiga dapat menggunakan Tanah guna pembangunan hotel dan hunian (resedensial) dan tidak akan ada pembatasan dari Pihak Pertama sehubungan dengan penggunaan Tanah oleh Pihak Ketiga.

Sampai dengan Harga Jual Beli selesai dibayarkan oleh Pihak Ketiga, maka sertifikat Tanah akan dipegang oleh Pihak Pertama. Perjanjian ini dibuat berdasarkan Hukum Negara Republik Indonesia.

Jadwal pembayaran Harga Jual Beli adalah sebagai berikut :

Pembayaran ke -	Waktu	Besar Pembayaran
1	Pada Saat Penandatanganan	SG\$ 1.684.000
2	Agustus 2010	SG\$ 250.000
3	September 2010	SG\$ 250.000
4	Oktober 2010	SG\$ 250.000
5	November 2010	SG\$ 250.000
6	Desember 2010	SG\$ 250.000
7	Januari 2011	SG\$ 600.000
8	Februari 2011	SG\$ 600.000
9	Maret 2011	SG\$ 600.000
10	April 2011	SG\$ 600.000
11	Mei 2011	SG\$ 600.000
12	Juni 2011	SG\$ 600.000
13	Juli 2011	SG\$ 600.000
14	Agustus 2011	SG\$ 600.000
15	September 2011	SG\$ 600.000
16	Oktober 2011	SG\$ 600.000
17	November 2011	SG\$ 600.000
18	Desember 2011	SG\$ 600.000
19	Januari 2012	SG\$ 600.000
20	Februari 2012	SG\$ 600.000
21	Maret 2012	SG\$ 600.000
22	April 2012	SG\$ 600.000
23	Mei 2012	SG\$ 600.000
24	Juni 2012	SG\$ 600.000
25	Juli 2012	SG\$ 600.000
26	Agustus 2012	SG\$ 600.000
27	September 2012	SG\$ 600.000
28	Oktober 2012	SG\$ 600.000
29	November 2012	SG\$ 775.000
30	Desember 2012	SG\$ 775.000
Total Pembayaran		SG\$ 17.684.000

I. Perjanjian sehubungan Tanah di Kecamatan Likupang, Kabupaten Minahasa, Propinsi Sulawesi Utara

Perjanjian Berkaitan dengan Tanah di Kecamatan Likupang, Kabupaten Minahasa, Propinsi Sulawesi Utara tertanggal 30 Maret 2010 jo. Perubahan Pertama Perjanjian Berkaitan Dengan Tanah di Kecamatan Likupang, Kabupaten Minahasa, Propinsi Sulawesi Utara tanggal 26 April 2010, jo. Perjanjian Pengalihan Hak Berkaitan dengan Tanah di Kecamatan Likupang, Kabupaten Minahasa, Propinsi Sulawesi Utara tanggal 26 April 2010, antara Perseroan ("Pembeli Awal"), SMA ("Pembeli"), dan PT Torawitan Sulawesi Development ("Penjual").

Perjanjian-perjanjian tersebut pada pokoknya yang mengatur bahwa Penjual sepakat untuk menjual tanah kepada Pembeli Awal seluas kurang lebih 10 ha yang terletak di Desa Tarabitan, Kecamatan Likupang, Kabupaten Minahasa, Propinsi Sulawesi Utara.

Sehubungan dengan perjanjian tersebut, Pembeli Awal telah mengalihkan hak nya untuk membeli tanah dari Penjual berdasarkan Perubahan Pertama Perjanjian Berkaitan Dengan Tanah di Kecamatan Likupang, Kabupaten Minahasa, Propinsi Sulawesi Utara tanggal 26 April 2010, jo. Perjanjian Pengalihan Hak Berkaitan dengan Tanah di

Kecamatan Likupang, Kabupaten Minahasa, Propinsi Sulawesi Utara tanggal 26 April 2010, dengan demikian berdasarkan perjanjian tersebut Pembeli menggantikan kedudukan Pembeli Awal untuk pembelian tanah dari Penjual.

Para Pihak menyepakati bahwa jual beli Tanah 10 ha tersebut akan dilangsungkan dengan harga kurang lebih sebesar Rp.7.000.000.000,- (tujuh miliar Rupiah), harga mana dapat berubah tergantung letak Tanah 10 ha yang akan dipilih oleh Pembeli.

Harga Jual Beli tersebut akan dibayarkan kepada Penjual dalam beberapa tahap dan cara pembayaran sebagai berikut :

- a. Pembayaran Harga Jual Beli akan dibayarkan oleh Pembeli segera setelah Pembeli Awal efektif menjadi Perseroan Terbuka dan saham-sahamnya tercatat pada PT Bursa Efek Indonesia atau selambatnya pada 31 Desember 2010.
- b. Harga Jual Beli dibayarkan oleh Pembeli kepada Penjual melalui transfer kepada rekening bank yang akan ditunjuk oleh Penjual dalam suatu pemberitahuan tertulis dari Penjual kepada Pembeli yang menjadi bagian yang integral dan tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

Penjual menjamin :

- a. bahwa Pembeli tidak akan mendapat tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas Tanah 10 ha tersebut, dengan membebaskan Pembeli dari segala tuntutan dari pihak lain mengenai hal-hal tersebut;
- b. bahwa Tanah 10 ha tersebut tidak dikenakan suatu sitaan, bebas dari sengketa, pembebanan Hak Tanggungan, bebas dari gadai dan beban-beban lainnya yang bersifat apapun, dengan membebaskan Pembeli dari segala tuntutan dan/atau tagihan dari pihak lain yang didasarkan atas hal-hal tersebut;
- c. Penjual adalah pemilik dan pemegang hak yang sah atas Tanah tersebut dan karenanya Penjual adalah satu-satunya pihak yang berhak atas pemindahtanganannya.
- d. Selama Perjanjian ini berlaku dan berjalan antara Para Pihak, maka Penjual tidak berhak untuk menjual atau dengan cara lain memindahkan atau melepaskan hak-hak atas Tanah 10 ha tersebut ataupun untuk memberatinya dengan beban-beban yang bersifat apapun kepada pihak lain, jika tidak memperoleh persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pembeli.

11. Perizinan

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan telah memiliki perizinan-perizinan penting sehubungan dengan kegiatan usaha Perseroan tersebut yaitu:

1. Izin Sehubungan dengan Kegiatan Usaha Hotel

Izin Tetap Usaha Hotel yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) sebagaimana termaktub dalam Keputusan Kepala BKPM No.1084/T/Pariwisata/2009 tanggal 20 Oktober 2009 tentang pemberian Izin Tetap Usaha Hotel kepada Perseroan. Adapun Izin Tetap Usaha Hotel tersebut meliputi:

- | | |
|---|--|
| - Izin Penggunaan Boiler; | - Izin Penyelenggaraan Bar/Tempat Minuman; |
| - Izin Penyehatan Makanan; | - Izin Penyelenggaraan Restoran; |
| - Izin Penggunaan Makanan; | - Izin Penyelenggaraan Laundry dan Dry Cleaning; |
| - Izin Penggunaan Bangunan; | - Izin Penggunaan Racun Api; |
| - Izin Penyimpangan Jam Kerja; | - Izin Promosi Kegiatan Usaha Sendiri; |
| - Izin Penyimpangan Minuman Keras; | - Izin Penyelenggaraan Mandi Uap; |
| - Izin Penjualan Minuman Keras; | - Izin Keramaian; |
| - Izin Penyelenggaraan Diskotik; | - Izin Pertunjukan Terbatas; |
| - Izin Siaran Video Dalam Bangunan Usaha Sendiri; | - Izin Penggunaan Tenaga Kerja Warga Negara Asing Pendatang; |
| - Izin Penggunaan Antena Parabola; | - Izin Penyelenggaraan Parkir di Halaman Sendiri. |
| - Izin Penggunaan Kolam Renang; | |
| - Izin Penyelenggaraan Sarana Olah Raga dan Rekreasi; | |

2. Izin Sehubungan dengan Minuman Beralkohol

Unit Usaha Alila Ubud Hotel

Izin Tempat Usaha Minuman Beralkohol No.551.21/1064/Ek/2009 tanggal 4 Maret 2009, dikeluarkan oleh Sekretaris Daerah Kabupaten Gianyar, dengan jenis usaha penjual minuman beralkohol golongan A, B dan C untuk diminum di tempat.

Surat Izin Usaha Perdagangan Minuman Beralkohol (SIUP-MB) No.009/22-06/MB/VII/2009 tanggal 21 Juli 2009, dikeluarkan oleh Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Gianyar. Jenis barang dagangan yang diperdagangkan adalah minuman beralkohol gol. A, B dan C yang berlabel edar.

Unit Usaha Alila Villas Uluwatu

Surat Izin Usaha Perdagangan Minuman Beralkohol (SIUP-MB) No.023/22-08/MB/V/2009 tanggal 14 Mei 2009, dikeluarkan oleh Kepala Dinas Koperasi, UKM, Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Badung. Jenis barang dagangan yang diperdagangkan adalah minuman beralkohol gol. B dan C yang berlabel edar.

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 4392/WBC.12/KPP.01/2009 tanggal 14 Desember 2009 tentang Pemberian Nomor Pokok Pengusaha Barang Kena Cukai (NPPBKC) sebagai pengusaha tempat penjualan eceran minuman yang mengandung etil alkohol kepada Perseroan, Jl. Belimbing Sari, BR. Tambiyak, Desa Pecatu Kecamatan Kuta Selatan, Badung.

3. Izin Berkenaan dengan Undang Undang Gangguan

Atas Unit Usaha Alila Villas Uluwatu; Surat Izin Undang-undang Gangguan Nomor : 623 Tahun 2009, dikeluarkan oleh Bupati Badung tanggal 24 Juli 2009, yang diberikan kepada Perseroan untuk Izin Undang-undang Gangguan.

Surat Izin Undang-undang Gangguan Nomor : 578 Tahun 2008, dikeluarkan oleh Sekretaris Daerah Kabupaten Badung tanggal 31 Juli 2008.

Atas Unit Usaha Alila Ubud Hotel; Surat Izin Undang-undang Gangguan Nomor : 658/0516/SKP/EK/2009 dikeluarkan oleh Sekretaris Daerah Kabupaten Gianyar tanggal 4 Februari 2009.

12. Perkara yang Dihadapi Perseroan

Berdasarkan pemeriksaan perkara yang dilakukan pada instansi-instansi pemerintah yang berwenang yang wilayah hukumnya mencakup domisili Perseroan dan kantor cabangnya serta tempat dimana kegiatan usaha Perseroan dilaksanakan yaitu pada Pengadilan Negeri Denpasar, Pengadilan Negeri Gianyar, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Pengadilan Niaga Surabaya, Pengadilan Hubungan Industrial Denpasar, Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Pengadilan Pajak Jakarta, Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar, Badan Arbitrase Nasional Indonesia, Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dimana telah diperoleh keterangan dari masing-masing instansi dimaksud serta didukung pula oleh Surat Pertanyaan Perseroan tertanggal 12 Maret 2010 bahwa, Perseroan hingga pertanggal masing-masing surat keterangan di atas Perseroan tidak sedang terlibat dalam perkara perdata dan pidana yang tercatat pada register pengadilan-pengadilan negeri tersebut diatas; perselisihan arbitrase yang diselesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI); sengketa di Pengadilan Negeri Tata Usaha Negara di Denpasar dan Jakarta; perselisihan perburuhan yang terdaftar di Pengadilan Hubungan Industrial Industrial pada Pengadilan Hubungan Industrial Denpasar dan pada Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat, sengketa pajak di Pengadilan Pajak, dan tidak terdaftar sebagai pihak dalam register perkara hak kekayaan intelektual serta kepailitan/penundaan kewajiban pembayaran utang.

13. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL)

Sehubungan dengan lingkungan hidup, Perseroan telah mendapatkan izin seperti di bawah ini:

a. Alila Villas Uluwatu

Sehubungan dengan kegiatan pembangunan unit usaha Alila Villas Uluwatu (dahulu disebut Alila Pecatu) oleh Perseroan, telah dikeluarkan Keputusan Bupati Badung Nomor: 866.A/03/HK/2005 tanggal 23 Mei 2005 Tentang Penetapan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Apartemen Alila Pecatu Yang Berlokasi Di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung.

Perseroan telah mengadakan UKL/UPL yang telah mendapat rekomendasi dari Kepala Badan Lingkungan Hidup Kabupaten Badung No.660.1/256/LH tanggal 2 Juni 2009

b. Alila Ubud Hotel

Atas unit usaha Perseroan Alila Ubud Hotel, telah dilakukan Pemantauan Pengelolaan Lingkungan yang telah memperoleh keputusan dari Kepala Kantor Wilayah X Departemen Pariwisata, Pos dan Telekomunikasi berdasarkan Keputusan No.1452/Kwl.X/Bd.1/II/94 tentang Pemantauan Pengelolaan Lingkungan tertanggal 24 Februari 1994, yang pada pokoknya mengatur:

- Dampak yang ditimbulkan oleh usaha hotel tidak termasuk kategori penting dan bersifat lokal dan dapat ditanggulangi, sehingga tidak perlu membuat Studi Analisis mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL);
- Usaha hotel wajib menyampaikan Pemantauan Pengelolaan Lingkungan (PPL)

Adapun keputusan tahun 1994 tersebut pada saat itu diberikan kepada PT Bukit Payangan, sebelum unit usaha Hotel Alila Ubud Hotel dialihkan kepada Perseroan.

Sehubungan dengan permintaan Perseroan kepada Badan Lingkungan Hidup Kabupaten Gianyar untuk dapat memberikan rekomendasi mengenai pengelolaan lingkungan atas unit usaha Alila Ubud Hotel kepada Perseroan, Badan Lingkungan Hidup Kabupaten Gianyar berdasarkan suratnya No. 660/153/BLH.II/2010 tertanggal 9 Maret 2010 yang pada pokoknya menyebutkan bahwa dengan adanya pembaharuan peraturan tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup yaitu berdasarkan UU No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Hidup, dimanasetiap kegiatan usaha yang belum mengadakan UKL-UPL wajib membuat Dokumen Pengelolaan Lingkungan Hidup (DPL), namun pedoman pelaksanaan/formt penyusunan dokumen dimaksud belum diatur dengan ketentuan lebih lanjut, dengan demikian bagi usaha/kegiatan yang wajib DPL sementara waktu ditunda dahulu menunggu terbitnya peraturan lebih lanjut yang mengatur hal tersebut.

14. Keterangan Mengenai Aktiva Tetap

Perseroan memiliki aktiva tetap berupa tanah-tanah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan yang seluruhnya atas nama Perseroan, dimana diatasnya didirikan unit usaha Perseroan Alila Villas Uluwatu, sebagai berikut:

Lokasi	Jumlah / Luas	Sertifikat	Masa Berlaku Sertifikat
Desa Pecatu, Bali	7.720 m ²	HGB No. 619	14 November 2024
Desa Pecatu, Bali	1.750 m ²	HGB No. 620	14 November 2024
Desa Pecatu, Bali	2.994 m ²	HGB No. 617	14 November 2024
Desa Pecatu, Bali	510 m ²	HGB No. 618	14 November 2024
Desa Pecatu, Bali	4.050 m ²	HGB No. 605	14 Maret 2025
Desa Pecatu, Bali	39.250 m ²	HGB No. 613	14 November 2024
Desa Pecatu, Bali	379 m ²	HGB No. 736	14 November 2024
Desa Pecatu, Bali	1.150 m ²	HGB No. 738	14 Maret 2024
Desa Pecatu, Bali	517 m ²	HGB No. 740	14 Maret 2024
Desa Pecatu, Bali	4.450 m ²	HGB No. 15	14 November 2024
Desa Pecatu, Bali	2.490 m ²	HGB No. 631	3 Juli 2038
Desa Pecatu, Bali	185 m ²	HGB No. 308	14 November 2024

Lokasi	Jumlah / Luas	Sertifikat	Masa Berlaku Sertifikat
Desa Pecatu, Bali	1.515 m ²	HGB No. 903	30 Maret 2035
Desa Pecatu, Bali	610 m ²	HGB No. 905	28 April 2040

Perseroan memiliki aktiva tetap berupa tanah-tanah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan yang seluruhnya atas nama Perseroan, dimana di atasnya didirikan unit usaha Perseroan Alila Ubud Hotel, sebagai berikut:

Lokasi	Jumlah / Luas	Sertifikat	Masa Berlaku Sertifikat
Desa Melinggih Klod, Bali	6.332 m ²	HGB No. 1	29 Desember 2024
Desa Melinggih Klod, Bali	46.820 m ²	HGB No. 2	29 Desember 2024

15. Asuransi

Dalam menjalankan usahanya, Perseroan telah melakukan penutupan atas resiko-resiko yang mungkin dihadapi dengan polis-polis asuransi dibawah ini:

a. **Asuransi Property All Risk dan Business Interruption Insurance termasuk Riot Strike Malicious Damage dan Civil Commotion & EQVET (Earthquake, Volcanic Eruption, Tsunami)**

Alila Ubud Hotel

No. Polis	:	IARP05S96N-1002-A
Perusahaan Asuransi	:	PT Asuransi Astra Buana
Tertanggung	:	Perseroan qq Alila Ubud Hotel dan/atau anak perusahaan (subsidiary), dan/atau afiliasi dan/atau anak perusahaan yang berhubungan untuk masing-masing hak dan kewajiban mereka
Periode	:	1 Mei 2010- 1 Mei 2011
Total Nilai Pertanggungan	:	US\$9.900.000,00 (Property Damage US\$ 6.400.000,00 ; Business Interruption US\$ 3.500.000,00)
Batasan Pertanggungan	:	a. US\$ 1.500.000,00 setiap kejadian dan dalam setahun untuk keseluruhan, berkaitan dengan kerusakan mesin dan terganggunya usaha. b. US\$ 100.000,00 setiap kejadian dan dalam setahun untuk keseluruhan, berkaitan dengan karya seni c. US\$ 10.000,00 setiap kejadian dan dalam setahun untuk keseluruhan berkaitan dengan penyimpanan uang tunai
Kondisi dan Syarat Khusus	:	Untuk kerusakan barang (property damage), berlaku
Banker' Clause	:	PT.Bank International Indonesia, Tbk

Alila Villas Uluwatu

No. Polis	:	IARP05S960-1002-A
Perusahaan Asuransi	:	PT Asuransi Astra Buana
Tertanggung	:	Perseroan qq Alila Villas Uluwatu Hotel dan/atau anak perusahaan (subsidiary), dan/atau afiliasi dan/atau anak perusahaan yang berhubungan untuk masing-masing hak dan kewajiban mereka
Periode	:	1 Mei 2010- 1 Mei 2011
Total Nilai Pertanggungan	:	US\$26.900.000,00 (Property Damage US\$ 22.400.000,00 ; Business Interruption US\$ 4.500.000,00)
Batasan Pertanggungan	:	a. US\$ 1.500.000,00 setiap kejadian dan dalam setahun untuk keseluruhan, berkaitan dengan kerusakan mesin (machinery breakdown) dan terganggunya usaha (business interruption) b. US\$ 100.000,00 setiap kejadian dan dalam setahun untuk keseluruhan, berkaitan dengan karya seni (work art) c. US\$ 10.000,00 setiap kejadian dan dalam setahun untuk keseluruhan berkaitan dengan uang tunai dalam simpanan (cash in safe).
Kondisi dan Syarat Khusus	:	berlaku pula untuk kerusakan barang (property damage) dan Interupsi bisnis (Business Interruption)
Banker' Clause	:	PT.Bank International Indonesia, Tbk

b. Asuransi Jaminan Kepatuhan (*Fidelity Guarantee*)

Alila Ubud Hotel

No. Polis	: CMPR05TAB2-1002
Jenis Asuransi	: Jaminan Kepatuhan/Ketaatan
Perusahaan Asuransi	: PT Asuransi Astra Buana
Tertanggung	: Perseroan atau Alila Ubud Hotel
Lokasi Pertanggungan	: Desa Melinggih Kelod Payangan, Gianyar, Bali
Periode	: 1 Mei 2010- 1 Mei 2011
Objek Pertanggungan	: Meliputi kerugian keuangan terus menerus, akibat dari pencurian, pengelapan, penyalahgunaan keuangan, jaminan atau barang-barang milik perusahaan (Perseroan) yang dilakukan oleh pekerja ; a. Selama periode asuransi; b. Selama 6 (enam) bulan kalender setelah berakhirnya polis sejak meninggal, pemutusan, pengakhiran pekerja yang bekerja pada Perseroan.
Nilai Pertanggungan	: Rp.250.000.000,00 untuk setiap kejadian dan untuk keseluruhan setiap tahunnya

Alila Villas Uluwatu

No. Polis	: CMPR05TACA-1002
Jenis Asuransi	: Jaminan Kepatuhan/Ketaatan
Perusahaan Asuransi	: PT Asuransi Astra Buana
Tertanggung	: Alila Villas Uluwatu Hotel
Lokasi Pertanggungan	: Jl. Belimbing Sari, Banjar Tambiak, Desa Pecatu Kuta Selatan, Bali.
Periode	: 1 Mei 2010- 1 Mei 2011
Objek Pertanggungan	: Meliputi kerugian keuangan terus menerus, akibat dari pencurian, pengelapan, penyalahgunaan keuangan, jaminan atau barang-barang milik perusahaan (Perseroan) yang dilakukan oleh pekerja ; a. Selama periode asuransi; b. Selama 6 (enam) bulan kalender setelah berakhirnya polis sejak meninggal, pemutusan, pengakhiran pekerja yang bekerja pada Perseroan.
Nilai Pertanggungan	: Rp.250.000.000,00 untuk setiap kejadian dan untuk keseluruhan setiap tahunnya

c. Asuransi Simpanan Uang Tunai (*Cash in Safe Insurance*)

Alila Ubud Hotel

No. Polis	: MOIN05S9S0-1002
Jenis Asuransi	: Asuransi Simpanan Uang Tunai (<i>Cash in Safe Insurance</i>)
Perusahaan Asuransi	: PT Asuransi Astra Buana
Tertanggung	: Perseroan
Lokasi Pertanggungan	: Desa Melinggih Kelod Payangan, Gianyar, Bali ;
Periode	: 1 Mei 2010- 1 Mei 2011
Objek Pertanggungan	: Uang
Nilai Pertanggungan	: Rp.250.000.000,00 (uang simpanan tunai dan di tempat)
Jenis Penutupan	: Simpanan uang tunai dan uang tunai di tempat

Alila Villas Uluwatu

No. Polis	: MOIN05TB80-1002
Jenis Asuransi	: Asuransi Simpanan Uang Tunai (<i>Cash in Safe Insurance</i>)
Perusahaan Asuransi	: PT Asuransi Astra Buana
Tertanggung	: Perseroan
Lokasi Pertanggungan	: Jl. Belimbing Sari, Banjar Tambiak, Desa Pecatu Kuta Selatan, Bali.
Periode	: 1 Mei 2010- 1 Mei 2011
Objek Pertanggungan	: Uang
Nilai Pertanggungan	: Rp.250.000.000,00 (uang simpanan tunai dan di tempat)
Jenis Penutupan	: Simpanan uang tunai dan uang tunai di tempat

Lokasi Resiko	:	Jl.Belimbing Sari, Banjar Tambiak Desa Pecatu, Kuta Selatan, Bali
Periode	:	1 Mei 2010- 1 Mei 2011
	:	Meliputi seluruh jumlah yang menjadi kewajiban untuk membayar kerugian, termasuk biaya dan pengeluaran yang timbul dari :
Objek Pertanggungan	:	a. peristiwa kecelakaan yang menimpa pihak ketiga (luka atau kematian); atau b. peristiwa kerugian atau kerusakan barang milik pihak ketiga
Batasan Pertanggungan	:	US\$ 1.000.000,00 dikombinasikan batas tunggal salah satu kejadian, selama periode asuransi

f. Asuransi Kendaraan

Kendaraan 1

No. Polis	:	ACCBN57599045 08
Jenis Asuransi	:	Kendaraan
Perusahaan Asuransi	:	PT Asuransi Astra Buana
Tertanggung	:	PT.ASF &PT.GE Finance Indonesia QQPerseroan
Periode	:	26Juni 2008– 26 Juni 2011
Objek Pertanggungan	:	Merek : Mazda CX – 7 Tahun : 2008 Warna : Hitam No Rangka : JMOER103180111337 No Mesin : L320305128
Jumlah Pertanggungan	:	Rp 495.000.000,00

Kendaraan 2

No. Polis	:	ACCBN57599045 08
Jenis Asuransi	:	Kendaraan
Perusahaan Asuransi	:	PT Asuransi Astra Buana
Tertanggung	:	PT.ASF & PT.GE Finance Indonesia QQPerseroan
Periode	:	26Juni 2008– 26 Juni 2011
Objek Pertanggungan	:	Merek : Mazda CX – 7 Tahun : 2008 Warna : Abu - abu No Rangka : JMOER103180111891 No Mesin : L320312291
Jumlah Pertanggungan	:	Rp 495.000.000,00

Antara Perseroan dan perusahaan asuransi tersebut terdapat hubungan afiliasi, dimana Bapak Okie Rehardi Lukita, Komisaris Utama Perseroan, merupakan salah satu dari pemegang saham PT Asuransi Astra Buana dengan kepemilikan 1,2738 %.

Manajemen Perseroan menyatakan bahwa premi asuransi diatas yang telah dibayarkan oleh Perseroan cukup untuk pertanggungan asuransi terhadap aset Perseroan.

16. Tata Kelola Perusahaan Yang Baik dan Tanggung Jawab Sosial Perseroan

Prinsip-prinsip tata kelola perusahaan tersebut ditentukan dan diterapkan oleh manajemen Perseroan namun disesuaikan dengan properti dan kebutuhan masing-masing hotel. Tata kelola perusahaan dilakukan dengan cara antara lain melakukan meeting secara rutin, seperti morning briefing yang diadakan setiap hari, rapat mingguan pada setiap divisi untuk pembahasan piutang, rencana marketing dan sebagainya, dan rapat tahunan guna membahas kinerja hotel.

Kegiatan operasional hotel sehari-hari pada umumnya dipantau oleh General Manager. Para Komisaris dan Direksi terlibat hanya jika ada masalah signifikan diluar rutinitas kegiatan usaha, seperti recruitment General Manager, persetujuan untuk eksekusi belanja modal atau terdapat masalah dengan masyarakat sekitar. Tugas General Manager antara lain yaitu untuk memastikan operasional hotel berjalan lancar, dengan cara melakukan proses monitoring pada kegiatan operasional hotel secara rutin dan membuat laporan bulanan yang ditujukan kepada manajemen Perseroan. Kemudian pada setiap akhir tahun, General Manager melakukan penilaian kinerja karyawan.

Tanggung jawab sosial Perseroan diwujudkan melalui dukungan terhadap masyarakat sekitar, dengan cara antara lain membuka lapangan kerja dan meningkatkan bisnis untuk masyarakat sekitar. Hal ini memegang peranan yang penting yang diharapkan dapat turut mendorong peningkatan pemberdayaan usaha mikro, kecil dan menengah sebagai salah satu solusi untuk menurunkan tingkat pengangguran. Contoh dari kegiatan tersebut antara lain adalah: belanja di pasar desa setempat untuk program *'cooking class'* yang disediakan hotel, menyewa mobil di koperasi setempat, memperkerjakan posisi tukang kebun, atau petugas keamanan. Selain itu Perseroan juga memberikan donasi rutin kepada banjar (desa) setempat untuk pembangunan Pura, atau acara keagamaan.

17. Perusahaan-Perusahaan Dalam Satu Kelompok Usaha Dengan Perseroan

Di bawah ini adalah perusahaan-perusahaan yang memiliki kegiatan usaha sejenis dan/atau memiliki kegiatan usaha yang mendukung kegiatan usaha Perseroan.

Nama Perusahaan	Kegiatan Usaha	Hubungan dengan Perseroan
PT Asia Leisure Network	Pembangunan, perdagangan, industri dan jasa	Pemegang saham Perseroan
Archipelago Resorts and Hotels Ltd.	membeli atau mengambil alih atau ikut ke dalam kemitraan, joint venture atau mendirikan, membentuk, ikut serta, mengatur, dan mengelola perusahaan.	Pemegang saham Perseroan
Alila Hotels and Resorts Ltd.	Manajemen hotel	Perusahaan dimana Perseroan memiliki penyertaan sebesar 20%
PT Sitaro Mitra Abadi	Pariwisata & Perhotelan	Anak perusahaan Perseroan dengan kepemilikan 65%
PT Torawitan Sulawesi Development	Angkutan laut untuk wisata tirta	Memiliki manajemen yang sama
PT Mandra Alila	Perhotelan	Memiliki manajemen yang sama
PT Nusapacific Marina Development	Pembangunan, perdagangan, jasa	Memiliki manajemen yang sama
PT Sukses Inti Sentosa	Perdagangan umum, pembangunan, pengangkutan, industri, dan jasa.	Salah satu pemegang sahamnya merupakan pegawai Perseroan.
PT Asuransi Astra Buana	Asuransi	Komisaris Utama Perseroan merupakan salah satu pemegang saham
PT Jagakarsa Country Arena	Properti	Direktur utama Perseroan merupakan salah satu pemegang saham
PT Jagakarsa Realty	Properti	Direktur utama Perseroan merupakan salah satu pemegang saham
PT Segara Manikam	Perhotelan	Salah satu Direktur Perseroan merupakan salah satu pemegang saham

Halaman ini sengaja dikosongkan

BAB VIII. KEGIATAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN

1. Umum

Perseroan didirikan pada tahun 2000 dan memiliki kegiatan usaha utama dalam bidang jasa akomodasi pariwisata (vila dan perhotelan) dibawah pengelolaan Alila Hotels& Resorts Ltd. ("AHR").

Pada akhir tahun 2003 Perseroan melakukan pembelian tanah di daerah Uluwatu untuk dibangun villa yang rencana awalnya untuk dijual. Pada tahun 2004 dan 2005 dilakukan desain proses dan memperoleh seluruh perizinan yang dibutuhkan. Tahun 2006 dilakukan pengerjaan *land clearing*. Tahun 2007 pembangunan infrastruktur dimulai, namun dalam perkembangannya Perseroan memutuskan untuk memfokuskan pada bisnis penyedia jasa akomodasi dan perhotelan karena dianggap memiliki prospek yang lebih baik. Sehingga Alila Villas Uluwatu yang telah selesai dibangun pada awal tahun 2009 disewakan sebagai resort sejak bulan Juni 2009.

Rencana Perseroan fokus pada bisnis penyedia jasa akomodasi dan perhotelan diperkuat dengan akuisisi Hotel Alila Ubud dari PT Bukit Payangan. Sehingga saat ini Perseroan menjalankan dua resort yang beroperasi di Bali yaitu Alila Ubud, resort butik terletak di areal Ubud dan Alila Villas Uluwatu suatu vila dengan konsep "*all pool villa resort*", terletak di Desa Pecatu, Uluwatu.

Perseroan memiliki target wisatawan yaitu wisatawan lokal dan internasional dengan 2 segmen yang berbeda. Alila Ubud menargetkan pelanggan kelas menengah ke atas yang mencari wisata pulau Bali, sedangkan Alila Villas Uluwatu menargetkan pelanggan yang mencari kemewahan dan wisata lifestyle.

Adapun Visi Perseroan adalah menjadi salah satu perusahaan terkemuka di sektor hotel, *leisure* dan *lifestyle* yang sangat ramah lingkungan

Sementara Misi Perseroan adalah :

- Membangun *resort* yang ramah lingkungan, dengan desain yang unik sambil membantu masyarakat setempat dengan mempromosikan seni dan budaya mereka.
- Mengembangkan daerah-daerah berpotensi dalam rangka turut serta memajukan pariwisata Indonesia.

Untuk mencapai Visi dan Misi tersebut, Strategi Perseroan adalah dengan membangun jaringan hotel/*resort* secara organik maupun melalui akuisisi.

2. Keunggulan Kompetitif

Keunggulan kompetitif yang sudah dimiliki Perseroan secara keseluruhan antara lain:

- **Lokasi hotel di tempat tujuan wisata yang populer**

Melihat pertumbuhan Bali sebagai tempat tujuan wisata mewah yang populer di Asia Tenggara, Perseroan melihat hal ini sebagai kesempatan besar bagi bisnis perhotelan mewah. Dengan menargetkan wisatawan kelas menengah ke atas, perseroan memiliki strategi untuk membangun hotel *eco friendly* dengan cara membangun di lokasi yang menarik. Daerah Uluwatu dan Ubud adalah dua areal yang sangat ideal dan sesuai dengan strategi perusahaan. Daerah properti mewah dan tren pembangunan hotel mulai berpindah ke daerah Uluwatu dan Jimbaran, selain lokasi lebih mewah, wisatawan mulai berpindah dari areal Legian dan Seminyak yang sudah mulai penuh. Sedangkan Ubud, yang dahulu dianggap tempat wisata *day trip* oleh para turis, mulai tumbuh menjadi salah satu tujuan utama turis di Bali. Terbukti dengan dinobatkannya Ubud sebagai tempat tujuan favorit di Asia di Majalah Condé Nast Traveler Asia, edisi Januari 2010, mengalahkan 8 kota lain seperti Bangkok, Hong Kong, Chiangmai, Kyoto, Singapore, Shanghai, Jaipur and Tokyo.

- **Memiliki Desain Arsitektur Yang Unik**

Alila Ubud dan Alila Villas Uluwatu, memiliki desain arsitektur yang sangat unik yang senantiasa mengundang kekaguman para tamu dan siapa saja yang melihatnya. Perseroan yakin bahwa desain arsitektur hotel yang indah akan memberi dampak positif terhadap kegiatan usaha, antara lain yaitu (1) Publikasi yang luas, karena tidak hanya majalah pariwisata yang akan meliput tapi juga majalah arsitektur (2) Menjadi nilai tambah dibanding pesaing yang

berada di lokasi yang sama serta menawarkan tarif yang serupa (3) Memaksimalkan pemanfaatan lahan, sehingga seluruh area hotel termasuk kamar dan villa dapat memperoleh pemandangan (*view*) yang tidak terbatas (4) Kenyamanan tamu, yang memudahkan akses tamu ke area publik, seperti restoran, kolam renang, dan lobby.

- **Manajemen yang profesional dan berpengalaman**

Manajemen Perseroan memainkan peran yang sangat penting dalam mendorong pertumbuhan Perseroan di masa lalu dan diharapkan akan terus melakukannya di masa mendatang. Eksekutif level senior memiliki pengalaman berkisar antara 20 tahun sampai dengan 30 tahun dalam industri pariwisata dan perhotelan, pengembangan properti, dan rekreasi. Manajemen memiliki pengetahuan dan pengalaman mendalam mengenai seluk beluk industri jasa pariwisata di Indonesia dan mampu menggunakan pengetahuan dan pengalaman ini dalam mendesain pertumbuhan perseroan.

- **Dikelola oleh Alila Hotels & Resorts Ltd. ("AHR")**

Seluruh unit usaha Perseroan dikelola oleh AHR, yang merupakan operator hotel ternama di dunia, dimana seluruh hotelnya menawarkan sensasi yang berbeda. Di seluruh hotelnya AHR menerapkan konsep *Guest Profiling* yang mampu mengidentifikasi dan mengorganisir preferensi tamu. Selain itu, khusus di Alila Villas, terdapat layanan *Personalize Services* dimana setiap tamu dapat memperoleh layanan pribadi dari para *host*. Selain itu AHR juga yang melakukan kegiatan pemasaran dan penjualan yang terpadu. Saat ini Perseroan memiliki 20% saham AHR.

- **Menerapkan konsep 'green hotel'**

Pertumbuhan market yang menghargai konsep '*green hotel*' bertambah seiring dengan banyaknya masyarakat yang mulai sadar akan efek *global warming*. Visi Perseroan adalah untuk melanjutkan pembangunan hotel dengan elemen *green* sebagai konsep utama. Konsep Alila, hotel dengan *brand name*, desain unik dan ramah lingkungan mendapat respon yang sangat baik dari pasar.

- **Hubungan baik dengan mitra bisnis dan masyarakat.**

Perseroan memiliki hubungan yang baik dengan mitrabisnis, seperti *tour operators* dan *travel agent*, termasuk *e-partners* untuk menggalakkan program *sales* dan *marketing*. Hal ini penting dilakukan karena *tour operators* dan *travel agent* menyumbang sekitar 50% dari tamu yang datang. Selain itu Perseroan juga memiliki hubungan baik dengan desa sekitar demi kelancaran operasi dan sebagai bukti tanggung jawab sosial Perseroan.

3. Kegiatan Usaha

Pendapatan Perseroan dalam lima tahun terakhir beserta persentasi kontribusi barang/jasa yang diperoleh Perseroan terhadap total pendapatan perseroan adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	31 Desember									
	2009		2008		2007*		2006*		2005*	
		%		%		%		%		%
Kamar	22.546	49%	16.099	64%	-	-	-	-	-	-
Makanan dan minuman	13.83	30%	5.515	22%	-	-	-	-	-	-
Spa	5.302	12%	2.542	10%	-	-	-	-	-	-
Lain-lain	4.200	9%	1.073	4%	-	-	-	-	-	-
Pendapatan Usaha	45.878	100%	25.229	100%	-	-	-	-	-	-

* Perseroan baru memiliki pendapatan usaha mulai tahun 2008 karena di tahun-tahun sebelumnya belum ada unit usaha yang beroperasi

Sumber: Perseroan per 31 Desember 2009

3.1. Alila Ubud

Alila Ubud merupakan tempat peristirahatan yang sangat tenang dan jauh dari keramaian dengan nuansa khas pedesaan dan terletak di atas lahan 5,3ha di Ubud, Bali. Lokasi kompleks resor Alila Ubud terletak hanya beberapa menit dari Ubud, daerah yang didominasi oleh hasil karya budaya pulau Bali dimana artis, pelukis, penulis dan musisi dari seluruh pelosok seringkali mendapatkan inspirasi. Target konsumen masyarakat yang menjadi fokus Alila Ubud adalah masyarakat berpenghasilan menengah ke atas.

Dalam suatu pooling yang dilakukan oleh Majalah Condé Nast Traveler Asia edisi Januari 2010, Ubud terbukti menjadi tempat tujuan favorit di Asia mengalahkan 8 kota lain seperti Bangkok, Hong Kong, Chiangmai, Kyoto, Singapore, Shanghai, Jaipur and Tokyo. Selain itu, pengaruh dari film *Eat, Pray, Love* yang mengambil tempat syuting di Ubud dan dibintangi oleh Julia Roberts, menambah daya tarik turis asing untuk datang.

Salah satu hal yang membedakan Alila Ubud dengan resor-resor lain di Ubud adalah desain yang unik. Kamar dan villa di Alila Ubud terletak di tebing dengan bentuk bangunan menyerupai rumah pohon yang seakan terletak di atas sungai. Bangunan Alila Ubud di desain oleh perusahaan arsitek ternama dunia, Kerry Hill Architects dengan menggunakan desain tradisional Bali tetapi dikembangkan menjadi konsep *modern geometry*. Desain unik tersebut dapat dilihat dari bangunan vila berdinding halus dan beton digabungkan dengan atap bambu, lantai keramik digabungkan dengan kerikil, atau kaca digabungkan dengan kayu.

Wisatawan yang datang dan menginap di Alila Ubud akan memperoleh pemandangan panorama yang indah, karena Alila Ubud menghadap ke Sungai Ayung dan juga dikelilingi pegunungan. Alila Ubud didesain secara unik dengan menggabungkan gaya bangunan kontemporer dan tradisional Bali dan di beberapa villa dilengkapi teras dan halaman yang luas serta taman pribadi, hal ini akan memberikan kenyamanan tersendiri bagi wisatawan yang menginap di Alila Ubud.

Alila Ubud memiliki total 64 kamar terdiri dari 56 unit kamar *Deluxe* dan *Superior*, serta 8 unit villa yang terdiri dari *Valley Villad* dan *Garden Pool Villa*.

- **Deluxe Room.** Terdapat 28 unit. Kamar jenis ini terletak di lantai dasar dilengkapi dengan areal kebun pribadi dan halaman belakang dengan kamar mandi *natural*.
- **Superior Room.** Terdapat 28 unit. Kamar jenis ini terletak di lantai 2 dilengkapi dengan balkon pribadi dan tempat duduk santai (dipan) untuk melakukan kegiatan pribadi seperti membaca atau sekedar menikmati pemandangan.
- **Valley Villas.** Terdapat 4 unit villa, di tebing Sungai Ayung. Masing-masing villa memiliki luas 72,5m². Di sekeliling villa terdapat jalan setapak yang lebar yang terletak di sebuah lembah dengan pemandangan Sungai Ayung.
- **Garden Pool Villas.** Terdapat 4 unit villa yang sangat luas dan mewah menawarkan pengalaman liburan yang *'all-inclusive'*. Masing-masing vila memiliki luas 325m². Keempat villa ini dilengkapi dengan kolam renang pribadi yang dikelilingi oleh taman dan ruang mandi terbuka yang dikelilingi oleh kolam lotus. Termasuk dalam paket Garden Pool Villas adalah sarana hiburan terkini di kamar, fasilitas *leisure concierge* pribadi, makan malam di villa dan fasilitas spa.

Fasilitas yang terdapat di setiap kamar bisa dinikmati oleh tamu termasuk ranjang baru dari 'Ploh' yang sangat nyaman. Terdapat juga in-room Apple iPods yang bisa ditemukan dalam kamar Deluxe dan Villa, dimana tamu bisa *men-download* lagu di library milik hotel.

Tingkat Hunian Alila Ubud

	2009	2008 ¹⁾	2007	2006	2005
Kamar Tersedia (<i>Room Nights</i>)	21.581	23.424	22.995	22.995	22.995
Kamar Terjual (<i>Room Nights Sold</i>)	14.227	15.081	14.580	12.808	14.747
Penggunaan (<i>Occupancy</i>)	66%	64%	63%	56%	64%
Harga Jual Per Kamar (<i>Average Daily Rate</i>) - (Rp)	1.584.714	1.406.800	1.283.999	1.217.567	1.163.384
Harga Jual Per Kamar (<i>Average Daily Rate</i>) – USD	155	147	140	132	126
Revenue Per Available Room (<i>RevPar</i>) – Rp	1.044.702	905.736	814.121	678.173	731.574
Revenue Per Available Room (<i>RevPar</i>) – USD	102	94	89	73	81

¹⁾AlilaUbud diambil alih oleh Perseroan pada tanggal 30 April 2008, sebelum itu adalah dibawah pengelolaan PT Bukit Payangan
Sumber: Perseroan per 31 Desember 2009

Harga yang ditawarkan adalah dalam USD, namun demikian harga Rupiah juga diberikan khusus untuk Warga Negara Indonesia dan pemegang KITAS.

Pada tahun 2006 dan 2007 jumlah kamar tersedia lebih rendah karena terdapat 1 unit kamar yang tidak dijual dikarenakan digunakan oleh pihak hotel. Sedangkan pada tahun 2008 seluruh kamar (64 unit) tersedia untuk dijual dan jumlah hari tahun 2008 adalah 366 hari. Penurunan jumlah kamar tersedia pada tahun 2009 disebabkan karena

terdapat 15 unit kamar yang direnovasi sehingga tidak dapat dijual. Saat ini, seluruh 64 unit kamar tersedia untuk dijual.

Alila Ubud menawarkan jasa spa Alila yang mewah dan populer dengan pilihan bervariasi, antara lain Spa Villa, Spa Pavilion, Spa Suite, Massage Suite, dan Manicure/Pedicure. Spa Alila berkomitmen untuk menyediakan perawatan unik dan terbaru dengan bahan yang berkualitas tinggi, segar dan *natural*. Suasana relax ditemani dengan perawatan oleh profesional, pijat tradisional dan meditasi, terapis, Spa Alila akan menciptakan pengalaman *natural*, berkesan dan unik.

Fasilitas-fasilitas yang tersedia di Alila Ubud :

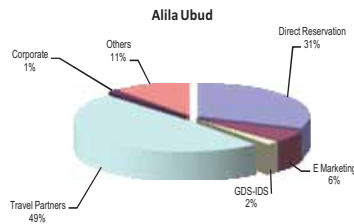
- **Kolam Renang.** Kolam renang Hotel Alila Ubud yang ber-desain unik dan berkesan menyatu dengan pemandangan Sungai Ayung membuat pengalaman menginap di Alila Ubud lebih berkesan. Kolam renang ini termasuk dalam “50 Most Spectacular Pools in the World” versi majalah Travel & Leisure edisi Juni 1998, dimana kolam tersebut menjadi sampul depannya.
- **Restoran.** Pemandangan di restoran Alila Ubud adalah fitur utama dari restoran tersebut. Tamu hotel bisa menikmati pemandangan kolam hijau yang terbentang disekitar desa curam ditemani dengan hidangan tradisional bali yang sehat ataupun menu Internasional. Terdapat 2 restoran, The Seating dan Poolside Cabana. The Seating menyediakan makanan Asia dan Mediterania dan makanan organik. The Seating memiliki 48 tempat duduk di dalam ruangan dan 32 tempat duduk di teras. *Poolside Cabana* yang terletak di pinggir kolam renang menyediakan makanan Asia dan *cocktail*.
- **Leisure Concierge.** Alila Ubud menyediakan tur untuk daerah sekitar yang meliputi perjalanan ke daerah desa pegunungan Kintamani, Teras Padi di Tegalang, Sumber air di Tampaksiring, Galeri seni, museum dan toko khas Ubud
- **The Art Gallery at Alila Ubud.** The Art Gallery at Alila Ubud menyelenggarakan pameran seni kontemporer Indonesia, seperti pameran batik oleh Annemarie Kipar, Festival Fotografi BLIPfest dan Ubud Writers and Readers Festival, Setiap tahun Alila Ubud juga mengadakan pameran besar untuk mempromosikan artis lokal Ubud, seiring dengan komitmen hotel untuk meningkatkan *exposure* para artis tersebut.
- **Ruang Meeting.** Suasana Alila Ubud yang santai dan tenang sangatlah cocok untuk mengadakan *meeting*, baik bisnis maupun pertemuan keluarga. Alila Ubud mempunyai ruang pertemuan yang terletak di lantai dasar, dan bisa memuat maksimum 30 peserta.
- **Fasilitas Pernikahan.** Selain untuk bersantai dan menjelajahi area baru, Ubud juga menjadi salah satu daerah yang dituju pasangan untuk melakukan upacara pernikahan. Dengan setting suasana yang romantis, dikelilingi dengan sungai Ayung, Alila Ubud menyediakan fasilitas paket pesta pernikahan bernuansa simple maupun kontemporer

Alila Ubud telah menerima beberapa penghargaan, antara lain :

- Termasuk dalam Top 25 Resorts di Asia tahun 2008 dalam pilihan pembaca *Conde Nast Traveler* (www.CNTraveller.com)
- Bersama dengan Alila Manggis, Alila Ubud menerima anugerah “2008 GOH Manager’s Choice” dari Garuda Orient Holidays
- Setiap tahun selalu menerima Penghargaan Tri Hita Kirana dari Pemerintah Daerah Bali, sebagai bukti bahwa Hotel Alila Ubud senantiasa ramah pada flora, fauna, dan penduduk sekitar. Sejak tahun 2006 Alila Ubud telah menerima Kategori Emerald yang merupakan tingkatan yang tertinggi.
- Asean Tourism Standard pada periode tahun 2010-2010 untuk Kategori *Asean Green Hotel Standard*.
- Selain itu, kolam renang Alila Ubud termasuk dalam “50 Most Spectacular Pools in the World” dari Majalah Travel & Leisure edisi Juni 1998 dimana kolam renang Alila Ubud menjadi halaman muka-nya.

Alila Ubud memiliki beberapa jalur pemasaran untuk dapat menjangkau calon tamu secara luas baik secara institusi dan perorangan. berikut ini merupakan kontribusi jalur pemasaran terhadap pemesanan kamar :

Kontribusi Jalur Pemasaran terhadap Pesanan Kamar, Tahun 2009



Sumber: Perseroan per 31 Desember 2009

Sampai dengan saat ini, untuk Alila Ubud memperoleh pesanan kamar terbesar adalah melalui travel partners yaitu perusahaan-perusahaan travel yang telah memiliki kontrak dengan Perseroan. Selain itu, sebanyak 31% berasal dari pemesanan secara langsung baik melalui telepon, internet maupun pemesanan melalui website.

3.2. Alila Villas Uluwatu

Terletak di atas tebing sepanjang pantai selatan Bali, Alila Villas Uluwatu berada di atas Bukit Peninsula, tidak jauh dari pantai Jimbaran. Pemandangan dari Alila Villas Uluwatu yang terletak di dataran tinggi yang bertebing dan mengarah ke perairan, bisa dianggap sempurna. Disinilah desain gaya hidup yang terinspirasi dari Bali kontemporer bersatu dengan pengaruh kultur yang kaya menciptakan tradisi Alila yang menargetkan tamu yang mencari *'total destination experience'* yang tenang, sensual dan unik. Properti tersebut memiliki paviliun yang luas yang memiliki ukiran dari kayu bekas (*recycled wood*) dengan kolam air asin berukuran 9x3 m.

Alila Villas Uluwatu memiliki desain yang merupakan gabungan dari kontemporer dan tradisional yang merupakan hasil karya dari perusahaan arsitektur ternama, WOHA yang telah berhasil memenangkan beberapa penghargaan untuk karya arsitektur, seperti *Best of Year Awards – 2009* untuk kategori Hotel-Resort, *The Interior Design Magazine and Green Good Design Award – 2009*, *The Chicago Athenaeum and the European Centre* untuk *Architecture Art Design and Urban Studies*.

Alila Villas Uluwatu memiliki desain arsitektur yang sangat unik dengan sentuhan aspek dekoratif dari arsitektur Bali. Hal ini terlihat dari bebatuan yang tertata rapi di properti, pilar-pilar bertradisi Hindu, perpaduan kontras antara dasar bebatuan dan bentuk pavilion yang ringan dan juga vila yang didesain dengan ruang *indoor* dan *outdoor*. Selain itu, untuk lebih menekankan budaya yang unik dalam properti ini, terdapat kumpulan cap/stempel batik di restoran Cire yang terbuat dari tembaga yang dibentuk sesuai dengan gambar atau motif yang dikehendaki untuk membuat kain batik. Cap/stempel batik ini awalnya dipergunakan oleh pembatik dari generasi ke generasi dan saat ini sangat perlu untuk dilestarikan. Terdapat 2.000 cap/stempel batik yang dipasang di restoran yang berasal dari lokakarya pembatik di Solo dan Yogyakarta. Karya seni di resort ini termasuk akar kayu asli, gong dari tembaga, kayu Toraja, semuanya diperoleh dari daerah-daerah dan hal-hal tersebut merupakan salah satu pemandangan yang kuat di sekitar Alila Villas Uluwatu.

WOHA berhasil mendesain Alila Villas Uluwatu dengan menggunakan konsep ESD (*Environmentally Sustainable Design*) yang termasuk menggunakan bahan material local, penghematan air, daur ulang, melindungi hewan sekitar, dan masih banyak lagi standar ESD lainnya. Resor ini merupakan resor pertama di Bali yang telah memenuhi standar yang ditetapkan oleh Green Globe *'Building Planning and Design Standard'*. Hal ini menunjukkan bahwa semua bangunannya telah dibangun dan didesain dengan menggunakan bahan ramah lingkungan untuk menjaga agar kerusakan lingkungan yang dihasilkan dari kegiatan Alila Villas Uluwatu sangat minimal. Green Globe adalah perusahaan yang sertifikasi kesesuaian standar-standar internasional yang dipergunakan di industri *travel* dan pariwisata, dikelola oleh EC3 Global, suatu anak perusahaan dari badan peneliti Sustainable Tourism Cooperative Research Centre, perusahaan berbasis Australia yang merupakan perusahaan riset pariwisata terbesar di dunia. Standar-standar yang ditetapkan berdasarkan Agenda 21 principles for Sustainable Development yang dikeluarkan oleh 182 negara pada United Nations Rio Earth Summit tahun 1992.

Alila Villas Uluwatu telah memperoleh beberapa penghargaan dan sertifikasi yaitu :

- *Planning & Design Standards for Sustainable Building – 2009, Green Globe Certification*
- *Earth Check Certified 2009 for Building Planning and Design*
- Terdaftar di Hot-List of Condé Nast Traveller Magazine 2010 untuk edisi di Amerika Serikat dan Inggris.

Alila Villas Uluwatu juga memiliki cabana yang unik dan khas “*Cliff-edge Sunset Cabana*”, suatu bangunan terbuat dari kayu yang disusun secara unik dan bergantung di tebing dengan pemandangan yang menarik memandang bagian dari lautan India. Cabana ini umumnya digunakan untuk tempat beristirahat, *cocktail party* dan sebagainya, tetapi saat ini semakin banyak permintaan untuk menggunakan cabana ini sebagai tempat melangsungkan pernikahan.

Saat ini, Alila Villas Uluwatu memiliki 56 villa yang didesain khusus sebagai arsitektur yang ramah lingkungan, dan masing-masing dilengkapi dengan kolam renang pribadi dan cabana dengan pemandangan laut Hindia. Villa-villa ini memiliki desain interior yang kontemporer dengan sentuhan alam dan nuansa tradisional Bali, yang terlihat dari pepohonan, bebatuan, air dan rotan. Jalan dan jembatan menghubungkan antara pavilion, kolam renang dan area rekreasi yang luas. Desain ruangan yang terbuka, dengan atap bebatuan yang unik dan langit-langit yang terbuat dari anyaman rotan, memperbolehkan angin laut bersirkulasi dalam ruangan villa.

Sampai dengan akhir 2010, Alila Villas Uluwatu merencanakan akan memiliki 52 villa 1-kamar (264 m²), 2 villa 2-kamar (528 m²), 5 villa 3-kamar di pinggir tebing, dan 2 villa 3-kamar di lembah yang semuanya menampilkan kemewahan desain dan *lifestyle*. Fasilitas yang termasuk dalam paket villa termasuk *butler service* 24 jam, dvd player, koneksi wi-fi, bar pribadi, kolam renang pribadi, cabana privat, kamar mandi *indoor* dan *outdoor* dengan *rain shower* dan *jet shower*, seprai linen mewah, ranjang baru dari ‘Ploh’ dan *in-room Apple iPod*, dimana tamu bisa mendownload lagu dari *library* hotel.

Tingkat Hunian Alila Villas Uluwatu

	2009*
Kamar Tersedia (<i>Room Nights</i>)	5.965
Kamar Terjual (<i>Room Nights Sold</i>)	3.031
Penggunaan (<i>Occupancy</i>)	50,8%
Harga Jual Per Kamar (<i>Average Daily Rate</i>)	3.788.534
Harga Jual Per Kamar (<i>Average Daily Rate</i>)	US\$ 419,8
Revenue Per Available Room (<i>RevPar</i>)	1.924.951
Revenue Per Available Room (<i>RevPar</i>)	US\$ 213,3

*Periode Juni-Desember

Sumber: Perseroan per 31 Desember 2009

Penyelesaian kamar di Alila Villas Uluwatu dilakukan secara bertahap, pada saat pertama kali beroperasi di bulan Juni 2009 hanya terdapat 25 unit, kemudian 30 unit di bulan Juli, 20 unit di bulan Agustus, 25 unit di bulan September, 25 unit di bulan Oktober, 30 unit di bulan Nopember dan 40 unit di bulan Desember. Saat ini seluruh 56 villa telah selesai dibangun dan beroperasi.

Harga yang ditawarkan adalah dalam USD, namun demikian harga Rupiah juga diberikan khusus untuk Warga Negara Indonesia dan pemegang KITAS.

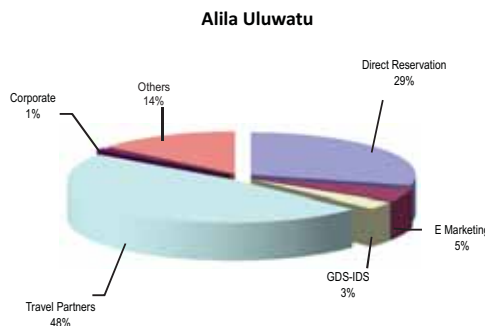
Alila Villas Uluwatu juga memiliki Spa Alila yang berkomitmen untuk menyediakan perawatan unik dan terkini dengan bahan yang berkualitas tinggi, segar dan natural. Suasana relax ditemani dengan perawatan oleh profesional dalam fisiologi, pijat tradisional dan meditasi, terapis, Spa Alila akan menciptakan pengalaman natural, berkesan dan unik. Perawatan yang tersedia, antara lain: *facial, manicure, pedicure, creambath, hair stimulation massage*, pijat refleksi, pijat Bali, pijat terapi, pijat untuk ibu hamil, *herbal compress, shirodara* dan *warm stone*. Alila Villas Uluwatu juga menyediakan gym-24 jam yang dilengkapi dengan studio yoga dan pilates.

Dengan fasilitas yang lengkap, yang terdiri dari restoran, spa, gimnasium, kolam renang, galeri, fasilitas rapat, pertemuan dan pernikahan, juga perpustakaan.

- **Kolam Renang.** Kolam renang Alila Villas Uluwatu dengan luas 50 meter menghadap Laut Hindia, memberi kesan menyatu dengan lautan yang luas, bagaikan *infinity pool*.
- **Restoran.** Alila Villas Uluwatu mempersembahkan 3 restoran untuk santap malam. Yang pertama adalah restoran kontemporer gaya barat dengan pemandangan laut Hindia, The Cabana. Kemudian ada The Warung, menyediakan makanan khas Indonesia dan Bali seperti, Sate Lilit dan Ayam Betutu, dengan setting *friendly & sophisticated* memberi nuansa santai dengan pemandangan laut Hindia dan tebing. CIRE at Alila Villas Uluwatu bernuansa kontemporer dengan desain yang modern dan tegas menawarkan pengalaman santap malam dengan pemandangan 70 meter di atas permukaan laut. Dengan Executive Chef Stefan Szijta, CIRE memberi pengalaman fine dining yang tak hanya memiliki menu yang menawan, tetapi juga konfigurasi restoran yang luar biasa.
- **Fasilitas Pernikahan.** Alila Villas Uluwatu memberikan keindahan dan keunikan pernikahan yang eksotis, yang dilatarbelakangi oleh nuansa tropis dan keindahan laut. Pemandangan yang menakjubkan untuk pasangan yang mencari kesegaran dan inspirasi untuk menandai awal perkawinan, atau memperbaharui janji pernikahan. Beberapa tempat tersedia di dalam resor yang menawarkan keindahan karang dan laut yang luar biasa. Selain itu, Alila Villas Uluwatu memiliki perencanaan even dan pernikahan yang dapat menyesuaikan acara sesuai dengan keinginan. Lokasi istimewa Alila Villas Uluwatu berada pada "*Cliff-edge Sunset Cabana*", suatu lokasi di pinggir tebing berada di ketinggian 100 m di atas permukaan laut dengan luas 125 m².

Sama dengan Alila Ubud, Alila Villas Uluwatu juga menggunakan beberapa jalur pemasaran untuk dapat menjangkau pelanggan secara luas baik secara institusi dan perorangan. Kontribusinya adalah sebagai berikut.

Kontribusi Jalur Pemasaran terhadap Pesanan Kamar, Tahun 2009



Sumber: Perseroan per 31 Desember 2009

4. Alila Hotels & Resorts Ltd. ("AHR") Sebagai Pengelola Hotel Perseroan

Pengelolaan hotel Alila Ubud dan Alila Villas Uluwatu dilakukan oleh AHR dimana Perseroan memiliki 20% penyertaan di AHR. Untuk menjalankan fungsinya sebagai operator, AHR dan Perseroan memiliki kontrak kerja sama untuk mengelola unit usahanya. Untuk Alila Ubud kontraknya adalah untuk 20 tahun efektif sejak 1 Mei 2008, sedangkan untuk Alila Villas Uluwatu kontraknya adalah 20 tahun sejak 22 September 2005. Kontrak-kontrak tersebut dapat diperpanjang sesuai kesepakatan AHR dan Perseroan.

Dalam kontrak tersebut, AHR akan memberikan jasa yaitu:

1. Membuat standarisasi hotel/vila secara operasional
2. Membuat strategi global dan implementasi pemasaran untuk semua hotel Alila, termasuk
 - Booking engine melalui kerja sama dengan Design Hotel
 - Kantor-kantor perwakilan untuk Sales dan Marketing di London (untuk pasar Eropa), Australia (untuk Australia dan Selandia Baru), Tokyo, Singapura
3. Mengelola E-Commerce dan Website untuk semua hotel Alila

Untuk jasa-jasa tersebut, AHR memperoleh pendapatan berupa:

- **Technical Assistance Fee.** Fee diperoleh selama periode pembuatan desain sampai dengan masa pembangunan. Besaran *technical assistance fee* tergantung dari besaran proyek atau dapat dilakukan secara bulanan dengan besaran yang disepakati para pihak.
- **Management Fee.** Fee diperoleh setelah hotel / villa telah selesai dibangun dan mulai beroperasi. *Management fee* terdiri dari:
 - *Basic fee*, dihitung berdasarkan persentase dari pendapatan kotor
 - *Incentive fee*, dihitung berdasarkan persentase dari laba kotor
- **Group Service Fee.** Fee yang diperoleh dari kegiatan pemasaran yang dilakukan oleh grup Alila dengan besaran tergantung hotel atau villa yang dikelola.

Setelah kontrak ditandatangani dan hotel/vila telah beroperasi, umumnya AHR bersama dengan pemilik hotel akan menentukan siapa yang menempati posisi *General Manager*, *Financial Controller*, *Executive Chef* dan Direktur Pemasaran. Walaupun demikian hal-hal berkaitan dengan kebijakan keuangan antara lain penentuan gaji akan ditentukan oleh pemilik hotel.

Sampai dengan saat ini, AHR mengelola 10 hotel dan vila yang terletak di beberapa negara, yaitu:

1. Alila Ubud, Bali
2. Alila Manggis, Bali
3. Alila Jakarta
4. Kemang Icon, Jakarta
5. Alila Villas Uluwatu, Bali
6. Alila Villas Soori, Bali
7. Alila Cha Am, Thailand
8. Alila Villas Hadahaa, Maldives
9. Alila Diwa Goa, India
10. 3 Nagas, Luang Prabang, Laos

Selain dari hotel dan villa diatas, saat ini Alila Luang Prabang, Laos dan Alila Bangalore, India sedang dalam tahap pembangunan. Untuk Alila Luang Prabang, Laos diperkirakan akan selesai pada bulan Agustus 2010 sedangkan untuk Alila Bangalore, India diperkirakan akan beroperasi pada akhir tahun 2010.

Untuk mendukung penjualannya AHR memiliki *Regional Sales Office* yang terdapat beberapa kota di dunia, yaitu:

- Bali, untuk memasarkan hotel di Bali dan Jakarta yang didukung oleh 8 orang tenaga penjualan.
- Bangkok untuk memasarkan properti di Thailand dan Laos yang didukung oleh 6 orang tenaga penjualan
- New Delhi untuk memasarkan properti di Maldives dan India yang didukung oleh 4 orang tenaga penjualan

Dalam mengelola hotel dan vila, AHR membuat kategori atau diferensiasi produk:

1. **Alila Villas.** *Luxury collection resort* dengan kisaran harga yang ditawarkan ke pelanggan kelas atas dengan tarif sekitar US\$600 – 3.000 per malam, contohnya Alila Villa Uluwatu, Alila Villa Hadahaa, Alila Villa Soori.
2. **Alila.** *Boutique resort* dengan kisaran harga yang ditawarkan ke pelanggan sekitar US\$150 – 350 per malam. Resort ini ditujukan untuk kelas menengah ke atas. Contohnya Alila Ubud, Alila Manggis, Alila Jakarta, Alila Cha Am, Alila Diwa (Goa).
3. **By Alila.** Properti yang unik dengan jumlah kamar kurang dari 20 unit, contohnya Kemang Icon (12 kamar suite) dan 3 Nagas (14 kamar).

Strategi pemasaran yang diterapkan oleh AHR untuk semua produk Alila adalah :

a. Direct booking.

- Lebih fokus pada website, selalu diperbaharui, agar lebih informatif.
- Website hanya ada satu untuk seluruh properti Alila, sedangkan masing-masing hotel memiliki *micro site* di dalamnya.

- Menciptakan promosi bersama dengan beberapa perusahaan besar seperti American Express atau lainnya supaya para pegawainya dapat melakukan pemesanan langsung dengan memakai website Alila.
 - Membentuk *public relations* untuk melakukan mediasi dengan berbagai media di beberapa lokasi dimana Alila berada, dengan cara mengundang para jurnalis untuk menginap di Alila dan mereka akan menulis di majalahnya.
 - Alila memilih untuk tidak menggunakan iklan cetak.
- b. **Travel Partners/Agents.** Agen perjalanan difokuskan berdasarkan negara dengan melakukan pendekatan yang berbeda tergantung dari budaya di negara tersebut. Salah satunya metode pemasaran yang dilakukan adalah melalui *brochure exposure*. Di tahun 2009 diperoleh sekitar 82 *brochure exposures* dan di tahun 2010 ditargetkan untuk memperoleh 100 *brochures*. Kontraknya dengan para agen perjalanan ini umumnya per tahun dimana para agen perjalanan minimum harus memberikan sejumlah pemesanan kamar ke masing-masing hotel Alila per tahunnya.
- c. **E-Distribution.** Terbatas dengan dengan maksimum 10 perusahaan e-commerce terbaik di dunia. Kerjasama berdasarkan alokasi biaya tapi paling banyak adalah dengan melakukan *room allocations*.
- d. **GDS - Design Hotels.** *Global Distribution System* (GDS), seluruh resorts Alila terdaftar dalam sistem ini, dimana dengan terdaftar disini, Alila bisa diakses oleh seluruh agen perjalanan di seluruh dunia secara online. Kerja sama dengan GDS dilakukan melalui kontrak eksklusif dengan Design Hotels.
- e. **Corporate.** Melakukan kerjasama dengan beberapa perusahaan untuk menyelenggarakan acara kantor maupun kegiatan-kegiatan perusahaan lainnya. Umumnya ditargetkan untuk suatu pertemuan dengan peserta sekitar 30 orang.
- f. **Lainnya.** Melakukan pemasaran melalui *Alila Circle* (membership termasuk *alila owners*) dan pihak yang berkaitan langsung dengan industri perhotelan seperti penerbangan (*airline staff*), media, travel agent staf, restoran. Yang ditargetkan adalah masing-masing individu dari industri terkait tersebut seperti pilot dan bagian ticketing dari airlines, chef, jurnalis, dan lain-lain.

Untuk memberikan layanan terbaik kepada setiap tamu yang mengunjungi hotel Alila, AHR menyimpan seluruh data dan informasi serta preferensi dari setiap tamu menggunakan sistem yang dinamakan *Guest Profiling System*. Database ini disentralisasi di kantor pusat Alila di Singapura dimana informasi tersebut dapat didistribusikan ke setiap hotel yang dikelola Alila. Hal ini membantu pihak Alila untuk lebih mengerti tamu pada saat mereka berkunjung di hotel/villa dimanapun Alila berada. Khususnya untuk *repeating guest* atau pelanggan yang pernah berkunjung ke salah satu grup Alila, sistem ini membantu hotel tersebut untuk mengetahui data mengenai pelanggan yang datang dan memberikan pelayanan sesuai dengan preferensi tamu tersebut berdasarkan informasi yang telah dimiliki sebelumnya.

5. Persaingan Usaha

Sampai saat ini Bali masih dipercaya sebagai tujuan wisata utama di Indonesia, baik oleh wisatawan asing maupun domestik. Bisnis perhotelan pun ikut menjamur di Bali, membuat persaingan usaha menjadi sangat ketat. Namun Perseroan yang memfokuskan pada pariwisata yang *eco friendly*, inisiatif sosial dan komunitas, dan gaya kemewahan unik yang tersendiri, berkeyakinan dapat memenangkan persaingan.

Jika pesaing Perseroan lebih menitikberatkan fokus pada harga untuk menjual kamar dan villa secara maksimal, Perseroan membedakan dengan cara menawarkan '*total destination experience*'. Karakter orisinal dan eksklusivitas produk dan servis dari Alila Hotel & Resorts selalu menjadi titik perbedaan yang menjadi kelebihan yang sangat menjual. Gabungan dari pengalaman kultural yang menarik dan penyatuan dengan tradisi dan gaya hidup lokal dengan setting modern mampu menciptakan hubungan yang kuat dengan tempat tujuan.

Berikut adalah beberapa hotel dan villa yang dianggap sebagai pesaing dari Alila Ubud:

Hotel Pesaing	Daerah	Pembukaan	Waktu Tempuh dari Airport	Jumlah Kamar
The Chedi Club	Tanah Gajah, Ubud	Juni 2004	60 menit	20
Kamandalu Resort & Spa	Banjar Nagi, Ubud	1992	60 menit	46
Komaneka Resort	Monkey Forest, Ubud	Juli 2001	60 menit	32
Komaneka Suite	Tanggayuda, Ubud	Juli 2002	60 menit	20
Kupu Kupu Barong	Ubud	Desember 2004	60 menit	34

Hotel Pesaing	Daerah	Pembukaan	Waktu Tempuh dari Airport	Jumlah Kamar
Maya Ubud	Ubud	Maret2001	60 menit	108
Pitamaha	Ubud	Desember1995	60 menit	24
Royal Pitamaha	Ubud	Februari2005	70 menit	52
Ubud Hanging Garden	Gianyar	Juli2005	80 menit	38
Uma Ubud	Ubud	2004	60 menit	29
Waka Di Ume	Sambahan	1995	60 menit	16

Sumber : Website masing-masing Hotel, Maret 2010

Perkembangan yang sangat pesat untuk fasilitas hotel di daerah Nusa Dua, Seminyak dan Kuta membuat daerah-daerah tersebut menjadi sangat padat, sehingga memperkuat daya tarik dari Uluwatu dan Ubud sebagai tempat dimana turis bisa menemukan 'early magic' di Pulau Dewata. Karena hal ini, perseroan sangat menggarisbawahi kepentingan lokasi, desain unik dan inovasi. Lokasi Uluwatu dan sekitarnya sering disebut sebagai 'Beverly hills of Bali'. Bersama dengan Bvlgari Resorts, Banyan Tree Ungasan, Karma Kandara, St. Regis Bali dan Outrigger Bali, Alila Hotel & Resort memperkuat daerah Uluwatu untuk menjadi destinasi baru dan berkembang untuk masa depan Bali.

Berikut adalah beberapa hotel dan villa yang dianggap sebagai pesaing dari Alila Villas Uluwatu :

Hotel Pesaing	Daerah	Pembukaan	Waktu Tempuh dari Airport	Jumlah Kamar
Amandari	Ubud	1989	45 menit	30
Amankila	Candi Dasa	1992	1 jam	34
Amanusa	Nusa Dua	1992	15 menit	35
Banyan Tree	Ungasan, Uluwatu	2010	35 menit	72
Bvlgari Resort	Uluwatu	2007	30 menit	59
Club at the Legian	Seminyak	2005	45 ment	11
Como Shambala Estate	Ubud	2005	1 jam	30
Four Seasons Jimbarans	Jimbaran	1992	15 menit	147
Ritz Carlton Cliff Villa	Jimbaran	2004	40 menit	38

Sumber : Website masing-masing Hotel, Maret 2010

6. Strategi dan Prospek Usaha

Pertumbuhan ekonomi nasional yang berkelanjutan dan pasar keuangan domestik yang kuat membuat Indonesia relatif stabil terhadap krisis keuangan global yang terjadi dimasa lalu. Dengan semakin membaiknya makro ekonomi nasional akan mendorong semakin membaiknya daya beli masyarakat pada umumnya termasuk peningkatan pengeluaran untuk kebutuhan non primer. Kondisi perekonomian yang membaik akan meningkatkan industri-industri termasuk industri pariwisata dan perhotelan. Pertumbuhan ekonomi Indonesia di tahun 2010 diestimasikan akan mencapai 6% dimana tingkat suku bunga diperkirakan akan mencapai 6,5%.

Perkembangan industri pariwisata di Indonesia juga semakin membaik. Pada saat terjadi krisis global di tahun2008-2009, industri pariwisata Indonesia tidak terlalu terpengaruh dengan meningkatnya wisatawan asing yang datang ke Indonesia di tahun 2009 dibandingkan di tahun 2008. Berdasarkan data statistik yang dikeluarkan oleh Kementerian Budaya dan Pariwisata RI, jumlah wisatawan asing yang datang ke Indonesia selama tahun 2009 mencapai 6,5 juta orang, dan diprediksikan akan mencapai 7 juta di tahun 2010.

Salah satu daerah yang selalu menjadi tujuan utama dari wisatawan asing maupun domestik adalah Bali. Hal ini menjadi salah satu target oleh Pemerintah untuk selalu mendukung pengembangan pariwisata di Bali dan juga daerah-daerah lainnya. Hal ini juga didukung oleh semakin banyaknya penerbangan langsung ("direct flight") menuju Bali baik dari Jakarta maupun dari beberapa negara ASEAN.

Dengan semakin membaiknya industri pariwisata di Indonesia menjadi salah satu pendukung perekonomian Indonesia. Oleh sebab itu, Perseroan berkeyakinan bahwa peluang untuk mengembangkan hotel dan vila Perseroan di Indonesia masih sangat besar khususnya di daerah-daerah lain selain Bali. Salah satu misi Perseroan adalah mengembangkan daerah-daerah berpotensi dalam rangka turut serta memajukan pariwisata Indonesia dengan membangun jaringan hotel maupun resort yang ramah lingkungan.

Strategi-strategi yang dilakukan Perseroan untuk mencapai misinya adalah sebagai berikut :

1. Mencari lokasi-lokasi baru yang sesuai dengan hotel-hotel sejenis Alila atau Alila Villas

Perseroan memiliki bidang usaha di sektor hotel, *leisure* dan *lifestyle* melalui pengembangan hotel dan vila sekaligus untuk mendukung serta mempromosikan seni dan budaya daerah tersebut. Selain di Bali, Perseroan akan mengembangkan hotel dan vila di beberapa daerah seperti Bintan dan Manado dan sekitarnya. Bintan dan Manado merupakan daerah pariwisata khususnya untuk wisatawan yang menginginkan aktivitas air seperti *snorkling*, menyelam (*diving*) dan kegiatan lainnya.

2. Menggunakan arsitektur dan konsep ramah lingkungan (*green hotel*) pada setiap hotel atau villa yang akan dibangun

Salah satu keunggulan kompetitif Perseroan adalah hotel dan vila yang memiliki arsitektur yang unik dan kontemporer tetapi tetap mengedepankan konstruksi bangunan yang ramah lingkungan. Hal yang telah dilakukan baik di Alila Ubud maupun di Alila Villas Uluwatu dan telah memperoleh sertifikasi internasional. Hal ini akan merupakan komitmen berkelanjutan dari Perseroan untuk tetap melestarikan lingkungan sekitar untuk setiap propertinya sekaligus membangun properti yang *eco-friendly* secara inovatif. Salah satu strategi yang dilakukan adalah memilih arsitek ternama yang telah memiliki banyak pengalaman dalam pembangunan properti dengan konsep ramah lingkungan dengan tetap menampilkan gaya bangunan yang unik.

3. Membangun jaringan hotel/resort secara organik maupun melalui akuisisi.

Perseroan akan terus mengembangkan usahanya dengan membangun hotel dan vila secara organik maupun melalui akuisisi selama sesuai dengan konsep Perseroan. Pengembangan secara organik dapat dilakukan melalui pengembangan dari lokasi yang telah ada maupun peningkatan kapasitas kamar/unit. Sedangkan pengembangan secara akuisisi dapat dilakukan oleh Perseroan dengan mengambil alih perusahaan sejenis maupun mengambil alih properti/aset. Selain itu Perseroan juga dapat menggabungkan konsep hotel dan (jika memungkinkan) penjualan vila agar pengembalian investasi menjadi lebih singkat.

Halaman ini sengaja dikosongkan

BAB IX. INDUSTRI

1. Sekilas tentang Pariwisata Indonesia

Menanggapi ancaman teror bom setelah tragedi peledakan bom di 2 hotel mewah di Jakarta, konsisi keamanan di Bali tetap dalam posisi siaga dan para petinggi industri perhotelan meminta kerjasama dari kepolisian nasional dan daerah untuk meningkatkan komunikasi dan pemberitahuan atas rencana yang mempunyai dampak langsung terhadap keselamatan tamu, staff dan seluruh masyarakat.

Sementara, para polisi dan militer telah meningkatkan level penjagaan dengan mengarahkan pasukan di berbagai area. Asosiasi Hotel Bali berbagi informasi dengan pihak yang berwajib dan mengembangkan infrastruktur komunikasi dari para pemegang saham untuk meningkatkan lagi tingkat keamanan dan kerjasama. Pada masa sekarang ini, hotel harus berusaha semaksimal mungkin untuk memonitor akses ke dalam lahan hotel.

Untuk menunjang promosi pariwisata, pemerintah Indonesia melalui Kementerian Kebudayaan dan Pariwisata telah mengalokasikan dana sebesar Rp 100 miliar untuk sarana promosi wisata dalam berbagai bentuk. Usaha ini diimbangi dengan kabar baik, yang salah satunya dari Garuda Indonesia dengan laporan tingkat isian (*load factor*) pesawat menuju Bali tetap konstan.

Selanjutnya, Uni Eropa sedang mengusahakan untuk menghapus '*blacklisting*' dari empat perusahaan penerbangan Indonesia, memberi jalan bagi Garuda Indonesia untuk terbang langsung ke Amsterdam, mulai Juni 2010. Layanan ini telah beroperasi menggunakan pesawat Airbus 330-220, dengan susunan 186 penumpang kelas ekonomi dan 36 penumpang kelas bisnis. Kelanjutan layanan ini menandakan kembalinya Garuda Indonesia ke Belanda yang sempat menunda layanan penerbangan langsung pada tahun 2004. KLM Royal Dutch Airlines akan melanjutkan layanan antara Bandara Schiphol Amsterdam dan Bandara Ngurah Rai Denpasar Bali mulai tanggal 6 Desember. Penerbangan ini akan dilakukan tiga kali dalam seminggu. Penerbangan ini menandakan kelanjutan dari layanan Amsterdam-Bali yang sempat terhenti, dengan tanggal penerbangan terakhir 15 Oktober 1997.

Bali adalah tujuan populer di antara wisatawan Belanda dan negara Eropa lainnya. Ini adalah alasan utama KLM melanjutkan layanan ke tempat tujuan wisata ini. Bersama dengan penerbangan harian ke Jakarta, KLM akan mengoperasikan total 10 penerbangan ke Indonesia mulai 6 Desember. Bisnis Indonesia melaporkan bahwa pemerintah Amerika telah mengundang Garuda Indonesia untuk membuka kembali penerbangan langsung yang sementara ditutup dari Amerika ke Indonesia, dengan bantuan dari US Federal Aviation Agency (FAA). Pejabat FAA menyatakan mereka berharap Garuda akan menggunakan kesempatan ini seiring dengan rencana strategis untuk rute dan pengembangan bisnis.

Direktur Utama Garuda Indonesia, Emirsyah Satar menyatakan pada media bahwa Garuda Indonesia mengutamakan Eropa dalam rencana mereka untuk melanjutkan penerbangan jarak jauh. Perusahaan penerbangan nasional Indonesia ini akan melanjutkan layanan ke Amsterdam pada Juni 2010 dan penerbangan menuju Amerika dipertimbangkan paling awal akan dilakukan pada 2012.

2. Pariwisata Bali

Berdasarkan data dari Dinas Pariwisata Propinsi Bali tahun 2010, total wisatawan asing yang datang langsung ke Bali pada tahun 2009 mencapai 2.229.945 orang, meningkat sebesar 13,26% dibandingkan tahun 2008.

Sampai dengan kuartal pertama tahun 2010, total wisatawan asing yang datang langsung ke Bali pada tahun 2009 mencapai 551.186 orang, meningkat sebesar 18,50% dibandingkan dengan periode yang sama tahun 2009.

Berdasar data kumulatif bulan Januari-September 2009, total pengunjung Bali mencapai 1,672,923 untuk 3 kuartal pertama. Angka ini berarti peningkatan 13,11% dibandingkan dengan periode yang sama pada tahun 2008 1.479.079 (www.balidiscovery.com) memproyeksikan pada pertengahan 2009 total kedatangan akan melebihi 2,2 juta untuk tahun tersebut, angka yang sedikit lebih tinggi dari target resmi yaitu, 1,8 juta.

Namun, berdasarkan hasil yang sudah ada, data dari 3 kuartal pertama pada tahun 2009, balidiscovery.com menyatakan kembali dengan keyakinan lebih tinggi bahwa proyeksi total pengunjung bali akan melewati 2,2 juta pada akhir 2009.

2009 adalah tahun yang tidak terprediksi, dalam konteks peringkat asal wisatawan yang ke Bali. Australia telah menempati posisi pertama untuk negara asal wisatawan yang mengunjungi Bali, dengan jumlah 315.389 wisatawan Australia sampai dengan akhir September atau sebesar 39,06% dari total wisatawan asing yang datang.

Turun peringkat dari yang sebelumnya adalah Jepang. Mencerminkan ekonomi nasional yang sedang bermasalah, kedatangan wisatawan Jepang turun 11,31%, dengan jumlah turis 249.724 orang hingga akhir September 2009, menempatkan Jepang pada posisi nomor 2 dalam negara asal wisatawan. Sebaliknya, Republik Rakyat Cina sekarang menduduki posisi nomor 3 dengan jumlah turis 154.846 orang, meningkat 65,13% jika dibandingkan dengan periode yang sama pada tahun 2009. Perkembangan ini bisa terealisasi dengan cara mempermudah prosedur pembuatan visa dan perbaikan akses penerbangan. Perbaikan tersebut memberikan jalan untuk RRC, menggantikan Taiwan di posisi 3 sebelumnya.

Harga tiket murah telah menunjang kedatangan dari Malaysia. Dengan kenaikan sebanyak 13,34% sampai akhir September 2009, menjadi 100.896 orang dari periode yang sama tahun lalu yaitu 89.018 orang, menempatkan Malaysia pada posisi ke-4 dalam hal negara asal wisatawan Bali, menggantikan Korea Selatan, yang jumlah wisatawannya turun 1,12%, menjadi 95.765 orang. Posisi nomor 5 sebelumnya diduduki oleh RRC, yang sekarang sudah naik ke posisi nomor 3. Sementara itu, kedatangan wisatawan Amerika meningkat sebesar 5,62% untuk 3 kuartal pertama tahun 2009, dengan jumlah 55.314 orang. Perancis menjadi pemimpin dari benua Eropa, naik 43,68% dibandingkan dengan tahun sebelumnya, dengan jumlah 85.602 orang sampai dengan bulan September. Wisatawan dari Inggris juga meningkat 10,01% menjadi 68.428 pengunjung.

3. Kinerja Hotel di Bali

Industri perhotelan di Bali pada umumnya menunjukkan tren positif pada kuartal ketiga 2009 dibandingkan dengan kuartal kedua 2009. Tingkat kunjungan meningkat pada semua pusat pariwisata di Bali, diikuti dengan peningkatan pemesanan kamar hotel, manajemen hotel pun memberikan harga kamar yang lebih tinggi. Informasi tentang rata-rata harga kamar mengindikasikan bahwa tingkat hunian relatif lebih tinggi pada bulan Juni, pada saat libur sekolah, dimana pengunjung hotel didominasi turis lokal yang berlibur ke Bali. Berdasarkan data dari Dinas Pariwisata Propinsi Bali dan Balidiscovery.com, kinerja perhotelan di daerah Jimbaran & Pecatu serta Ubud adalah sebagai berikut;

- a. **Jimbaran & Pecatu** Seperti daerah turis lainnya, tingkat kunjungan di Jimbaran dan Pecatu meningkat pada kuartal 3 tahun 2009, dipimpin oleh hotel bintang 3 dengan tingkat hunian 81,9%, naik dari 80,8% pada kuartal 2 tahun 2009. Di daerah ini, semua hotel bintang 3 mencatat tingkat hunian rata-rata di atas 80%. Dua hotel bintang 4 di daerah ini mencatat tingkat hunian rata-rata pada angka 74,4%, naik dari 71,1% pada kuartal 2 tahun 2009. Untuk hotel bintang 5, yang merupakan proyek terbesar di daerah ini, mencatat kenaikan jika dibandingkan dengan kuartal 2 tahun 2009, menjadi 72,4%. Pada setiap kategori, daerah Jimbaran dan Pecatu mencatat pertumbuhan positif untuk harga rata-rata per kamar. Harga rata-rata per kamar untuk hotel bintang 3 pada kuartal ini berada di angka US\$37,75. Hotel bintang 4 juga meningkat menjadi US\$ 87,81. Kenaikan signifikan pada harga rata-rata per kamar adalah US\$ 12, menjadi US\$ 223,37 terjadi pada hotel bintang 5. Kebanyakan dari lonjakan harga adalah kontribusi dari 2 hotel mewah yaitu Four Seasons Resort dan Ayana Resorts. Meskipun mengalami sedikit penurunan harga, Bvlgari Hotel and Resort masih menduduki posisi sebagai hotel dengan harga rata-rata per kamar tertinggi (di atas US\$ 500) di daerah Jimbaran-Pecatu.
- b. **Ubud** Sebagai provider hotel terbesar kedua setelah Kuta, daerah wisata Ubud mencatat kenaikan yang tidak terlalu tinggi sedang pada tingkat hunian rata-rata hotel. Untuk hotel bintang 3 tingkat hunian rata-rata meningkat menjadi 81,8% dari 80,4%. Hampir semua hotel bintang 3 di Ubud mencapai tingkat hunian hingga 80%. Hotel bintang 4 mengalami peningkatan menjadi 74,2% jika dibandingkan dengan kuartal 2 tahun 2009, yaitu 71,8%. Kenaikan ini disebabkan karena kenaikan tingkat hunian pada empat hotel bintang 4 yang mencapai tingkat hunian lebih dari 80%. Tingkat hunian untuk hotel bintang 5 meningkat sedikit dari 77,4% menjadi 77,9% pada kuartal ini. Ubud tetap menjadi salah satu daerah turis yang paling mahal di Bali. Harga kamar rata-rata untuk hotel bintang 3 lebih tinggi dari harga hotel bintang 4 di daerah lain. Harga rata-rata per kamar untuk hotel bintang 3 di Ubud adalah US\$ 146,55, meningkat dari kuartal 2 tahun 2009. Harga rata-rata per kamar untuk hotel bintang 4 turun menjadi US\$ 144,39. Sedangkan, harga rata-rata per kamar untuk hotel bintang lima tetap stabil pada US\$ 254,55.

BAB X. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Tabel berikut di bawah ini menggambarkan ikhtisar data keuangan penting Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009, 2008, 2007 dan 2006 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sarwoko & Sandjaja yang selanjutnya berubah nama menjadi Kantor Akuntan Publik Purwantono, Suherman & Surja, seluruhnya dengan pendapat wajar tanpa pengecualian, sedangkan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2005 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Prasetio, Sarwoko & Sandjaja, dengan pendapat wajar tanpa pengecualian.

Neraca

(dalam juta Rupiah)

Uraian	31 Desember				
	2009	2008	2007	2006	2005
Kas Dan Bank					
Kas					
Rupiah	141	102	7	19	13
Dolar Amerika Serikat (US\$9.581 tahun 2009 dan US\$6.768 tahun 2008)	90	74	-	-	-
Singapura Dolar (SG\$520 tahun 2009 dan 2008)	3	4	-	-	-
Bank					
Rupiah	5.156	1.404	1.188	475	920
Dolar Amerika Serikat (US\$ 94.829 tahun 2009, US\$ 153.131 tahun 2008, US\$ 133.794 tahun 2007, US\$ 3.001 tahun 2006 dan US\$ 2.415 tahun 2005)	891	1.677	1.260	27	24
Jumlah Kas Dan Bank	6.281	3.261	2.455	521	957
Piutang Usaha					
Rupiah	1.705	1.128	26	-	39
Mata Uang Asing	3.806	1.852	-	-	-
Penyisihan piutang ragu-ragu	441	343	-	-	-
Jumlah Piutang Usaha	5.070	2.637	26	-	39
Piutang Lain-Lain	1.170	502	-	-	-
Persediaan	2.653	812	-	-	-
Biaya Dibayar Dimuka	1.020	660	265	203	205
Pajak Dibayar Dimuka	-	-	-	-	-
Jumlah Aset Lancar	16.194	7.872	2.746	724	1.201
Piutang Hubungan Istimewa	303	743	6.792	8.230	70
Piutang Dari Pemegang Saham	6.260	-	10.816	-	293
Penyertaan Saham	13.206	-	-	-	-
Aset Dalam Pembangunan					
Tanah	129.730	128.645	24.050	23.268	23.268
Bangunan	327.821	220.626	105.720	34.371	12.160
Peralatan hotel		145	-	-	-
Perabotan dan perlengkapan		5.519	2.178	-	-
Jumlah Aset Dalam Pembangunan	457.551	354.935	131.948	57.639	35.428
Aset Tetap - Bersih					
Biaya Perolehan	50.019	35.100	339	265	169
Akumulasi Penyusutan	7.830	2.990	148	74	14
Jumlah Aset Tetap - Bersih	42.189	32.110	191	191	155
Perlengkapan Operasional Hotel	6.549	600	-	-	-
Sewa Dibayar Dimuka - Bersih	910	985	-	-	-
Uang Muka Pembelian	7.819	7.822	7.777	6.143	100
Uang Jaminan	200	160	-	-	-
Jumlah Aset Tidak Lancar	534.987	397.355	157.524	72.203	36.046
JUMLAH ASET	551.181	405.227	160.270	72.927	37.247

Uraian	31 Desember				
	2009	2008	2007	2006	2005
Hutang Bank – Yang Akan Jatuh Tempo Dalam 1 Tahun	53.700	-	53.000	-	-
Hutang Usaha					
Kurang dari 31 hari	9.834	10.606	41.140	n.a.	n.a.
31 sampai 60 hari	3.551	9.287	607	n.a.	n.a.
61 sampai 90 hari	4.552	5.078	1.188	n.a.	n.a.
Lebih dari 90 hari	11.553	8.771	1.174	n.a.	n.a.
Jumlah Hutang Usaha	29.490	33.742	44.109	1.533	87
Biaya Masih Harus Dibayar	5.194	2.251	403	329	342
Hutang Pajak	6.586	3.954	198	42	127
Uang Muka Penjualan	12.837	14.142	23.242	15.129	5.270
Jumlah Kewajiban Lancar	107.807	54.089	120.952	17.033	5.826
Hutang Hubungan Istimewa					
Dolar Amerika Serikat (US\$1.711.010,26 tahun 2009, US\$204.575,38 tahun 2008 dan Dolar Singapura (SGD20.035,57 tahun 2009, SGD13.090,40 tahun 2008 dan SGD9.553,11 tahun 2007)	16.084	2.239	97	n.a.	n.a.
Rupiah	1.168	1.332	816		n.a.
Jumlah Hutang Hubungan Istimewa	17.386	3.671	975	136	-
Hutang Kepada Pemegang Saham	703	6.706	703	900	425
Penyisihan Imbalan Pasca-Kerja Karyawan	1.846	1.383	30	-	-
Hutang Jangka Panjang – Dikurangi Bagian Yang Akan Jatuh Tempo Dalam 1 Tahun	217.682	163.213	22.520	43.982	15.300
Jumlah Kewajiban Tidak Lancar	237.617	174.973	24.228	45.018	15.725
JUMLAH KEWAJIBAN	345.424	229.062	145.180	62.051	21.551
Modal Ditempatkan Dan Disetor Penuh	200.000	175.000	30.000	7.500	7.500
Modal Disetor Lainnya	-	-	-	11.811	11.811
Saldo Laba (Defisit)	5.757	1.165	(14.910)	(8.435)	(3.615)
JUMLAH EKUITAS	205.757	176.165	15.090	10.876	15.696
JUMLAH KEWAJIBAN DAN EKUITAS	551.181	405.227	160.270	72.927	37.247

Laporan Rugi Laba

(dalam juta Rupiah)

Uraian	31 Desember				
	2009	2008	2007	2006	2005
Pendapatan Usaha	45.878	25.229	-	-	-
Beban Departementalisasi	17.461	8.466	-	-	-
LABA KOTOR	28.417	16.763	-	-	-
Beban Penjualan	2.741	3.828	948	495	-
Beban Umum Dan Administrasi	16.702	18.517	4.974	4.679	3.392
Beban Operasional Properti, Pemeliharaan Dan Energi	2.789	1.545	-	-	-
LABA (RUGI) USAHA	6.185	(7.127)	(5.922)	(5.174)	(3.392)

Uraian	31 Desember				
	2009	2008	2007	2006	2005
Pendapatan Bunga	-	-	-	-	14
Beban Bank	(209)	(279)	(7)	(8)	(199)
Beban Manajemen Dan Lisensi	(2.243)	(1.340)	-	-	-
Laba (Rugi) Kurs – Bersih	4.161	(1.955)	(657)	329	(8)
Laba Penjualan Tanah Dan Proyek	-	29.735	-	-	-
Lain-Lain	39	322	111	33	17
Jumlah Penghasilan (Beban) Lain-Lain	1.748	26.483	(553)	354	(176)
LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN PAJAK	7.933	19.356	(6.475)	(4.820)	(3.568)
Beban Pajak	(3.341)	(3.281)	-	-	-
LABA (RUGI) BERSIH	4.592	16.075	(6.475)	(4.820)	(3.568)
LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR	24.477	195.361	(382.421)	(1.273.179)	(475.715)

Rasio – Rasio Keuangan Penting

Uraian	31-Des				
	2009	2008	2007	2006	2005
RASIO PERTUMBUHAN					
Pendapatan Usaha	82%	n.a	n.a	n.a	n.a
Beban Departementalisasi	106%	n.a	n.a	n.a	n.a
Laba (Rugi) Kotor	70%	n.a	n.a	n.a	n.a
Beban Usaha	-7%	303%	14%	53%	n.a
Laba (Rugi) Usaha	187%	20%	14%	53%	n.a
Laba (Rugi) Bersih	-71%	348%	34%	35%	n.a
Jumlah Aset	36%	153%	120%	96%	n.a
Jumlah Kewajiban	51%	58%	134%	188%	n.a
Jumlah Ekuitas	17%	1067%	39%	-31%	n.a
RASIO USAHA					
Laba (Rugi) Usaha / Pendapatan Usaha	13%	-28%	n.a	n.a	n.a
Laba (Rugi) Bersih / Pendapatan Usaha	10%	64%	n.a	n.a	n.a
Laba (Rugi) Usaha / Jumlah Ekuitas	3%	-4%	-39%	-48%	-22%
Laba (Rugi) Bersih / Jumlah Ekuitas	2%	9%	-43%	-44%	-23%
Laba (Rugi) Usaha / Jumlah Aset	1%	-2%	-4%	-7%	-9%
Laba (Rugi) Bersih / Jumlah Aset	1%	4%	-4%	-7%	-10%
RASIO KEUANGAN					
Aset Lancar / Kewajiban Lancar	15%	15%	2%	4%	21%
Jumlah Kewajiban / Jumlah Ekuitas	168%	130%	962%	571%	137%
Jumlah Kewajiban / Jumlah Aset	63%	57%	91%	85%	58%

Halaman ini sengaja dikosongkan

BAB XI. EKUITAS

Tabel berikut di bawah ini menggambarkan perkembangan posisi ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009, 2008, dan 2007 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sarwoko & Sandjaja yang selanjutnya berubah nama menjadi Kantor Akuntan Publik Purwantono, Suherman & Surja, seluruhnya dengan pendapat wajar tanpa pengecualian.

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	Desember		
	2009	2008	2007
Modal saham - nilai nominal Rp1.000.000 per saham Modal dasar - 600.000 Saham biasa pada tahun 2009 dan 2008, 3.000 Saham seri A dan 27.000 Saham seri B pada tahun 2007 dan tahun 2006			
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 200.000 Saham biasa pada tahun 2009, 175.000 Saham biasa pada tahun 2008, 3.000 Saham seri A dan 27.000 Saham seri B pada tahun 2007 dan 3.000 Saham seri A dan 4.500 Saham seri B tahun 2006	200.000	175.000	30.000
Modal Disetor Lainnya	-	-	-
Saldo laba (defisit)	5.757	1.165	(14.910)
Jumlah Ekuitas	205.757	176.165	15.090

Apabila seluruh saham yang ditawarkan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini telah dilaksanakan seluruhnya menjadi saham Perseroan pada tanggal 31 Desember 2009, maka struktur Ekuitas Perseroan secara proforma pada tanggal tersebut adalah sebagai berikut:

Keterangan	Modal Ditempatkan & Disetor	Agio Saham	Saldo Laba	Jumlah Ekuitas
Posisi ekuitas menurut laporan keuangan per tanggal 31 Desember 2009;	200.000	-	5.757	205.575
Perubahan ekuitas setelah tanggal 31 Desember 2009 jika diasumsikan terjadi padatanggal tersebut:				
- Penawaran Umum Perdana sejumlah 857.142.500 saham baru yang berasal dari portepel dengan nilai nominal Rp 100,- per saham dengan Harga Penawaran per saham sebesar Rp 260,-	85.714	137.143	-	222.857
Proforma Ekuitas pada tanggal 31 Desember 2009 sesudah Penawaran Umum Perdana	285.714	137.143	5.757	428.432

Tidak ada penambahan modal setelah tanggal Laporan Auditor Independen.

Halaman ini sengaja dikosongkan

BAB XII. PERPAJAKAN

Pajak Penghasilan atas dividen saham yang dikenakan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 7 tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 (berlaku efektif 1 Januari 2009), selanjutnya disebut sebagai "UU PPh" pasal 4 ayat (1) menyebutkan bahwa yang menjadi Objek Pajak adalah penghasilan yaitu setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan Wajib Pajak yang bersangkutan, dengan nama dan dalam bentuk apapun termasuk antara lain dividen.

Selanjutnya, pasal 4 ayat (3) huruf f menyebutkan bahwa dividen atau bagian laba yang diterima atau diperoleh Perseroan Terbatas sebagai Wajib Pajak Dalam Negeri, koperasi, Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah, dari penyertaan modal pada badan usaha yang didirikan dan bertempat kedudukan di Indonesia tidak termasuk sebagai Objek Pajak Penghasilan sepanjang seluruh syarat-syarat di bawah ini terpenuhi:

1. Dividen berasal dari cadangan laba ditahan; dan
2. Bagi perseroan terbatas, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah yang menerima dividen, kepemilikan saham pada badan yang memberikan dividen minimal 25% (dua puluh lima persen) dari jumlah modal yang disetor dan harus mempunyai usaha aktif di luar kepemilikan saham tersebut.

Lebih lanjut dalam penjelasan pasal 4 ayat (3) huruf f di atas juga ditegaskan bahwa dalam hal penerima dividen atau bagian laba adalah Wajib Pajak selain badan-badan tersebut di atas, seperti orang pribadi baik dalam negeri maupun luar negeri, firma, perseroan komanditer, yayasan dan organisasi sejenis dan sebagainya, maka penghasilan berupa dividen atau bagian laba tersebut tetap merupakan objek pajak.

Pasal 23 ayat (1) huruf a UU PPh menyebutkan bahwa atas dividen yang dibayarkan, disediakan untuk dibayarkan, atau telah jatuh tempo pembayarannya oleh badan pemerintah. Subjek Pajak badan dalam negeri, penyelenggara kegiatan, Bentuk Usaha Tetap, atau perwakilan Perseroan luar negeri lainnya kepada Wajib Pajak Dalam Negeri atau Bentuk Usaha Tetap, dipotong pajak sebesar 15% (lima belas persen) dari jumlah bruto oleh pihak yang wajib membayarkan. Dalam hal Wajib Pajak yang menerima atau memperoleh penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat 1 tidak memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak, besarnya tarif pemotongan adalah lebih tinggi 100% (seratus persen) dari pada tarif pajak yang seharusnya dikenakan.

Pemotongan pajak sebagaimana dimaksud oleh pasal 23 pada ayat (1), antara lain tidak dilakukan atas dividen yang diberikan kepada Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat 4 ayat (3) huruf f dan dividen yang diterima oleh orang pribadi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2c).

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (3) huruf f, dividen atau bagian laba yang diterima atau diperoleh perseroan terbatas sebagai Wajib Pajak dalam negeri, koperasi, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah, dari penyertaan modal pada badan usaha yang didirikan dan bertempat kedudukan, akan dikecualikan dari objek pajak apabila memenuhi syarat-syarat berikut ini:

1. dividen berasal dari cadangan laba yang ditahan; dan
2. bagi perseroan terbatas, badan usaha milik negara dan badan usaha milik daerah yang menerima dividen, kepemilikan saham pada badan yang memberikan dividen paling rendah 25% (dua puluh lima persen) dari jumlah modal yang disetor;

Sedangkan berdasarkan Pasal 17 ayat 2c, tarif yang dikenakan atas penghasilan berupa dividen yang dibagikan kepada Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri adalah paling tinggi sebesar 10% (sepuluh persen) dan bersifat final.

Sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 651/KMK.04/1994 tanggal 29 Desember 1994 tentang Bidang-bidang Penanaman Modal Tertentu Yang Memberikan Penghasilan Kepada Dana Pensiun Yang Tidak Termasuk Sebagai Objek Pajak dari Penghasilan, maka penghasilan yang diterima atau diperoleh Dana Pensiun yang pendiriannya telah disahkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia tidak termasuk sebagai Objek Pajak Penghasilan apabila penghasilan tersebut diterima atau diperoleh dari penanaman modal antara lain dividen dari saham pada Perseroan Terbatas yang tercatat di Bursa Efek di Indonesia.

Dividen yang dibayar atau terutang kepada Wajib Pajak Luar Negeri akan dikenakan tarif sebesar 20% (dua puluh persen) dari kas yang dibayarkan (dalam hal dividen tunai) atau 20% (dua puluh persen) dari nilai pari (dalam hal dividen saham). Kepada mereka yang merupakan penduduk dari suatu negara yang telah menandatangani suatu Perjanjian Penghindaran Pajak Berganda (P3B) dengan Indonesia, dengan memenuhi Surat Edaran Dirjen Pajak No. SE-03/PJ.101/1996 tanggal 29 Maret 1996 tentang Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda (P3B), dapat memperoleh fasilitas tarif yang lebih rendah dengan ketentuan harus menyerahkan Sertifikat Domisili asli yang diterbitkan Kantor Pajak negara asal. Sertifikat ini berlaku untuk masa 1 (satu) tahun dan selanjutnya harus diperpanjang. Namun untuk bank, selama bank tersebut tidak mengubah alamat seperti yang tercantum pada sertifikat tersebut, sertifikat tersebut tetap berlaku.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 14 Tahun 1997 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1994 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek, ditetapkan sebagai berikut:

1. Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh oleh Wajib Pajak Orang Pribadi dan Wajib Pajak Badan dari transaksi penjualan saham di Bursa Efek dikenakan Pajak Penghasilan sebesar 0,1% (nol koma satu persen) dari jumlah bruto nilai transaksi penjualan dan bersifat final. Penyetoran Pajak Penghasilan yang terutang dilakukan dengan cara pemotongan oleh penyelenggara Bursa Efek melalui perantara pedagang efek pada saat pelunasan transaksi penjualan saham;
2. Pemilik saham pendiri dikenakan tambahan Pajak Penghasilan yang bersifat final sebesar 0,5% (nol koma lima persen) dari nilai seluruh saham pendiri yang dimilikinya pada saat Penawaran Umum.

Penyetoran tambahan Pajak Penghasilan yang terutang dapat dilakukan oleh Perseroan atas nama masing-masing pemilik saham pendiri dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah saham tersebut diperdagangkan di Bursa Efek. Namun apabila pemilik saham pendiri tidak memilih metode pembayaran berdasarkan 0,5% Pajak Penghasilan yang bersifat final, maka penghitungan Pajak Penghasilannya dilakukan berdasarkan tarif Pajak Penghasilan yang berlaku umum sesuai pasal 17 Undang-Undang No 17 tahun 2000.

CALON PEMBELI SAHAM DALAM PENAWARAN UMUM INI DIHARAPKAN UNTUK BERKONSULTASI DENGAN KONSULTAN PAJAK MASING-MASING MENGENAI AKIBAT PERPAJAKAN YANG TIMBUL DARI PEMBELIAN, PEMILIKAN MAUPUN PENJUALAN SAHAM YANG DIBELI MELALUI PENAWARAN UMUM INI.

BAB XIII. KEBIJAKAN DIVIDEN

Sesuai peraturan perundang-undangan di Indonesia dan Anggaran Dasar Perseroan, pembayaran dividen harus disetujui oleh pemegang saham dalam RUPS tahunan berdasarkan rekomendasi Direksi.

Manajemen merencanakan rasio pembagian dividen tunai maksimum 30% dari laba bersih Perseroan untuk setiap tahunnya. Rencana pembagian dividen tunai akan dimulai dari laba bersih pada tahun buku 2011 dengan melalui persetujuan RUPS.

Walaupun demikian, penentuan jumlah dan pembayaran dividen tunai tersebut, jika ada, akan tergantung pada rekomendasi dari Direksi Perseroan dan beberapa faktor sebagaimana di bawah ini:

- Hasil operasi, arus kas dan kondisi keuangan dari Perseroan dan Anak Perusahaan
- Prospek usaha Perseroan di masa yang akan datang
- Faktor lainnya yang relevan menurut Pemegang Saham Perseroan, termasuk Pemegang Saham Pengendali

Perseroan hanya akan membayar dividen tunai dari laba bersih berdasarkan hukum di Indonesia. Perseroan akan membayarkan dividen secara tunai dalam bentuk dividen kas, jika ada, dalam mata uang Rupiah.

Halaman ini sengaja dikosongkan

BAB XIV. PENJAMINAN EMISI EFEK

1. Keterangan Tentang Penjaminan Emisi Efek

Berdasarkan persyaratan serta ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 58 tanggal 7 Mei 2010 serta Addendum I Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 181 tanggal 23 Juni 2010, keduanya dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., sebagai pengganti Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Para Penjamin Emisi Efek yang namanya tercantum di bawah ini menyatakan dengan kesanggupan penuh (full commitment), untuk membeli sendiri sisa saham yang ditawarkan yang tidak habis terjual sesuai dengan bagian penjaminan masing-masing, pada tanggal penutupan masa penawaran, selanjutnya pada tanggal pembayaran membayar hasil penjualan saham pada pasar perdana kepada Perseroan.

Perjanjian Emisi Efek ini menghapuskan perikatan sejenis baik tertulis maupun tidak tertulis yang telah ada sebelumnya dan yang akan ada dikemudian hari antara Emiten dengan Penjamin Emisi Efek.

Selanjutnya para Penjamin Emisi Efek yang ikut dalam Penjaminan Emisi Saham Perseroan telah sepakat untuk melaksanakan tugasnya masing-masing sesuai dengan Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal No.KEP-45/PM/2000 tanggal 27 Oktober 2000, Peraturan No. IX.A.7 tentang Tanggung Jawab Manajer Penjatahan dalam Rangka Pemesanan dan Penjatahan Efek dalam Penawaran Umum.

Adapun susunan dan jumlah porsi penjaminan serta persentase dari anggota sindikasi penjaminan emisi dalam Penawaran Umum Perseroan adalah sebagai berikut:

No.	Penjamin Emisi	Porsi Penjaminan		
		Jumlah Saham (lembar)	Nilai (Rp)	Persentase (%)
1.	Penjamin Pelaksana Emisi Efek PT Danareksa Sekuritas	238.527.500	62.017.150.000	27,83%
	Penjamin Emisi Efek			
2	PT Minna Padi Investama	194.000.000	50.440.000.000	22,63%
3	PT Panca Global Securities Tbk	173.650.000	45.149.000.000	20,26%
4	PT Danasakti Securities	96.160.000	25.001.600.000	11,22%
5	PT Lautandhana Securindo	77.000.000	20.020.000.000	8,98%
6	PT Sinarmas Sekuritas	73.704.000	19.163.040.000	8,60%
7	PT Panin Sekuritas Tbk	2.400.000	624.000.000	0,28%
8	PT Reliance Securities Tbk	800.000	208.000.000	0,09%
9	PT E-Capital Securities	315.000	81.900.000	0,04%
10	PT Pratama Capital Indonesia	300.000	78.000.000	0,04%
11	PT Yulie Sekurindo Tbk	186.000	48.360.000	0,02%
12	PT Mega Capital Indonesia	100.000	26.000.000	0,01%
Total		857.142.500	222.857.050.000	100%

Berdasarkan Undang-undang No. 8 Tahun 1995, tanggal 10 Nopember 1995 Tentang Pasar Modal dan Peraturan Pelaksanaannya, yang dimaksudkan dengan pihak yang mempunyai hubungan afiliasi adalah sebagai berikut :

- Hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horisontal maupun vertikal;
- Hubungan antara para pihak dengan pegawai, direktur atau komisaris dari pihak tersebut;
- Hubungan antara 2 (dua) Perusahaan dimana terdapat satu atau lebih anggota Direksi atau dewan komisaris yang sama;

- d. Hubungan antara Perusahaan dengan Pihak, baik langsung maupun tidak langsung, mengendalikan atau dikendalikan oleh Perusahaan tersebut;
- e. Hubungan antara 2 (dua) Perusahaan yang dikendalikan, baik langsung maupun tidak langsung, oleh Pihak yang sama; atau
- f. Hubungan antara Perusahaan dan pemegang saham utama.

Berdasarkan UU Pasar Modal dan Peraturan Pelaksanaannya, maka para Penjamin Emisi tersebut di atas menyatakan tidak menjadi Pihak yang Mempunyai Hubungan Afiliasi dengan Perusahaan.

2. Penentuan Harga Penawaran Pada Pasar Perdana

Harga Penawaran untuk saham ini ditentukan berdasarkan hasil kesepakatan dan negosiasi Pemegang Saham, Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan mempertimbangkan hasil penawaran awal (*bookbuilding*) yang telah dilakukan sejak tanggal 17 Juni 2010 sampai dengan tanggal 22 Juni 2010. Dalam masa *bookbuilding* kisaran harga terendah yang digunakan adalah sebesar Rp 230,- per saham sedangkan harga tertinggi yang digunakan adalah sebesar Rp 260,- per saham.

Penetapan harga penawaran sebesar Rp 260,- (dua ratus enam puluh Rupiah) juga mempertimbangkan hasil *bookbuilding* yang telah dilakukan para Penjamin Emisi Efek dan dengan pertimbangan berbagai faktor, seperti :

- Kondisi pasar pada saat *bookbuilding* dilakukan;
- Kinerja keuangan Perseroan
- Data dan informasi mengenai Perseroan, kinerja Perseroan, sejarah singkat, prospek usaha dan keterangan mengenai industri pariwisata di Indonesia;
- Penilaian terhadap manajemen Perseroan, operasi dan kinerja Perseroan, baik di masa lampau maupun pada saat ini, serta prospek pendapatan di masa mendatang;
- Status dan perkembangan terakhir dari Perseroan; dan
- Mempertimbangkan kinerja saham di pasar sekunder.

BAB XV. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang berperan dalam penawaran umum ini adalah sebagai berikut:

Akuntan Publik:
Purwanto, Suherman & Surja(dahulu Purwanto Sarwoko & Sandjaja)
 Indonesia Stock Exchange Building
 Tower 2, Lt. 7
 Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53
 Jakarta 12190 - Indonesia

No. Keanggotaan IAI : 950
 No. STTD: 291/PM/STTD-AP/2001

Fungsi utama Akuntan Publik dalam rangka Penawaran Umum Saham ini adalah untuk melaksanakan audit berdasarkan standar auditing yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan Akuntan Publik merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan yang memadai bahwa laporan keuangan bebas dari salah saji yang material dan bertanggung jawab atas pendapat yang diberikan terhadap laporan keuangan yang diaudit. Tugas Akuntan Publik meliputi pemeriksaan, atas dasar pengujian, bukti-bukti yang mendukung jumlah-jumlah dan pengungkapan dalam laporan keuangan.

Penunjukan Purwanto, Sarwoko & Sandjaja, yang selanjutnya berubah nama menjadi Purwanto, Suherman & Surja, sebagai Akuntan Publik sesuai dengan SuratNo 611/PSS-AS/2002tanggal 10 Februari 2010.Pengalaman dalam transaksi penawaran umum efek dalam 3 tahun terakhir antara lain untuk PT Sampoerna Agro Tbk, PT Elnusa Tbk, PT Pelat Timah Nusantara Tbk, dan PT Sarana Menara Nusantara Tbk.

Konsultan Hukum:
SSU & Partners
 Sequis Center Lt.1
 Jl. Jend. Sudirman Kav. 71
 Jakarta 12190

No. HKHPM : 200131 dan 200609
 No. STTD : 383/STTD-KH/PM/2001dan 564/STTD-KH/PM/2005

Tugas dan tanggung jawab Konsultan Hukum dalam rangka Penawaran Umum ini, sesuai dengan Standar Profesi dan Peraturan Pasar Modal yang berlaku, meliputi pemeriksaan dan penelitian dengan kemampuan terbaik yang dimiliki Konsultan Hukum atas fakta yang ada mengenai Perseroan dan keterangan lain yang berhubungan dengan itu yang disampaikan oleh Perseroan atau pihak terkait lainnya kepada Konsultan Hukum. Hasil pemeriksaan dan penelitian hukum tersebut telah dimuat dalam Laporan Uji Tuntas yang menjadi dasar Pendapat Hukum yang diberikan secara obyektif dan mandiri, serta guna meneliti informasi yang dimuat dalam Prospektus sepanjang menyangkut segi hukum, sebagaimana diharuskan dalam rangka penerapan prinsip-prinsip keterbukaan yang berhubungan dengan Penawaran Umum

Penunjukan SSU & Partners sebagai Konsultan Hukum sesuai dengan surat No. 10a/BUV-Legal/01/2010 tertanggal 29 Januari 2010.Pengalaman dalam transaksi penawaran umum efek dalam 3 tahun terakhir antara lain: Penawaran Umum Perdana Saham PT Truba Alam Manunggal Tbk, PT Bekasi Asri Pemula Tbk, PT Catur Sentosa Adiprana Tbk,dan PT Gunawan Dianjaya Steel Tbk.

Notaris:
Kantor Notaris Sutjipto, S.H.,M.Kn.
 Menara Sudirman Lt 18
 Jl Jend Sudirman Kav 60
 Jakarta 12190

Nomor Asosiasi Notaris Indonesia : 211.5.047.05.105
 No STTD : 11/STTD-N/PM/1996

Dengan Notaris Pengganti Aulia Taufani, SH, sesuai dengan penunjukan berdasarkan Surat Keputusan Majelis Pengawas Pusat Notaris tertanggal 3 September 2009 Nomor 14/KET.CUTI-MPPN/III-14/2009.

Ruang lingkup tugas Notaris selaku Profesi Penunjang Pasar Modal dalam rangka Penawaran Umum ini adalah membuat akta otentik atas :

- a. Perubahan Anggaran Dasar Perseroan dalam rangka Penawaran Umum;
- b. Perjanjian Penjaminan Emisi Efek antara Perseroan dengan Para Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Para Penjamin Emisi Efek;
- c. Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham antara Perseroan dan Biro Administrasi Efek.

Penunjukan Sutjipto, S.H., M.Kn. sebagai Notaris sesuai dengan Surat No. Ref. 10b/BUV-Legal/01/2010 tanggal 29 Januari 2010. Pengalaman dalam transaksi penawaran umum efek dalam 3 tahun terakhir antara lain IPO PT Latinusa Tbk, IPO PT BW Plantation Tbk, IPO PT Kertas Basuki Rachmat Indonesia Tbk, IPO PT Indika Energy Tbk, IPO PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk, dan IPO PT Elnusa Tbk.

Perusahaan Penilai:
KJPP Maulana, Andesta & Rekan
 Jl. Wijaya I No. 9 G
 Melawai, Kebayoran Baru
 Jakarta 12160

No. Keanggotaan MAPPI: 94-S-0411
 No. Izin Penilai Publik : PB. 1.09.00095 tanggal 20 Januari 2009
 No. STTD: 20/STTD-P/AB/2007

Tugas dan kewajiban Perusahaan Penilai secara langsung pada lokasi aktiva tetap Perseroan dan memberikan pendapat atas nilai pasar aktiva tetap Perseroan berdasarkan Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilai Indonesia serta peraturan Pasar Modal yang berlaku dengan tujuan untuk mengungkapkan suatu pendapat mengenai Nilai Pasar atas aktiva tetap Perseroan. Properti yang dinilai meliputi aktiva tetap yang terdiri atas tanah, bangunan, infrastruktur, mesin-mesin dan perlalatannya, alat berat dan kendaraan serta inventaris perusahaan. Penunjukan KJPP Maulana, Andesta & Rekan sebagai Perusahaan Penilai sesuai dengan Surat No. 009A/II/BUV/2010 tanggal 5 Februari 2010. Pengalaman dalam transaksi penawaran umum efek dalam 3 tahun terakhir antara lain PT Jaya Real Property Tbk, PT Intraco Pentra Tbk, PT ACE Hardware Tbk, PT Leyland International Tbk, PT Bumi Citra Permai Tbk, dan PT Intiland Development Tbk.

Biro Administrasi Efek:
PT Electronic Data Interchange Indonesia
 Wisma SMR Lt 10
 Jl. Yos Sudarso Kav 89
 Jakarta 14350

Tugas dan tanggung jawab Biro Administrasi Efek (BAE) dalam Penawaran Umum ini, sesuai dengan Standar Profesi dan Peraturan Pasar Modal yang berlaku, meliputi penerimaan pemesanan saham berupa Daftar Pemesanan Pembelian Saham (DPPS) dan Formulir Pemesanan Pembelian Saham (FPPS) yang telah dilengkapi dengan dokumen sebagaimana diisyaratkan dalam pemesanan pembelian saham dan telah mendapat persetujuan dari Penjamin Emisi sebagai pemesanan yang diajukan untuk diberikan penjatahan saham, serta melakukan administrasi pemesanan pembelian saham sesuai dengan aplikasi yang tersedia pada BAE. Bersama-sama dengan Penjamin Emisi, BAE mempunyai hak untuk menolak pemesanan saham yang tidak memenuhi persyaratan pemesanan dengan memperhatikan peraturan yang berlaku. Dalam hal terjadinya pemesanan yang melebihi jumlah saham yang ditawarkan, BAE melakukan proses penjatahan sesuai dengan rumus penjatahan yang ditetapkan oleh Manager Penjatahan, mencetak Formulir Konfirmasi Penjatahan dan menyiapkan laporan penjatahan. BAE juga bertanggung jawab menerbitkan Surat Kolektif Saham (SKS), apabila diperlukan, dan menyusun laporan Penawaran Umum Perdana sesuai dengan peraturan yang berlaku

Penunjukan PT Electronic Data Interchange Indonesia sebagai Biro Administrasi Efek sesuai dengan Proposal Penawaran Jasa Administrasi Saham untuk Kegiatan IPO PT Bukit Uluwatu Villa tertanggal 26 Maret 2010 yang telah disetujui dan ditandatangani oleh Direktur Utama PT Bukit Uluwatu Villa. Pengalaman dalam transaksi penawaran umum efek dalam 3 tahun terakhir antara lain untuk PT Intiland Development Tbk, PT Bakrie Sumatera Plantations Tbk, dan PT Bakrie & Brothers Tbk.

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang terlibat dalam Penawaran Umum ini tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan sebagaimana definisi hubungan afiliasi dalam UUPM.

BAB XVI. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM

Berikut ini adalah salinan Pendapat Dari Segi Hukum mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan Perseroan, dalam rangka Penawaran Umum melalui Prospektus ini, yang telah disusun oleh Konsultan Hukum SSU & Partners.

Halaman ini sengaja dikosongkan

No. 57ADD/PH-BUV/MI-SS-MWS-YS/VI/2010

Jakarta, 2 Juni 2010

Kepada Yang Terhormat

PT BUKIT ULUWATU VILLA TBK
Perum Puri Gading Bok G2 No.6
Link. Bhuana Jimbaran, Kuta Selatan
Badung-Bali

PERIHAL: Pendapat Hukum Terhadap Terhadap PT Bukit Uluwatu Villa Tbk Dalam Rangka Penawaran Umum Perdana Saham ("Go Public") Tahun 2010

Sehubungan dengan rencana **PT Bukit Uluwatu Villa Tbk**, suatu perseroan terbatas yang berkedudukan di Badung, Bali (selanjutnya disebut "**Perseroan**"), untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham dengan jumlah sebanyak-banyaknya 857.142.500 (delapan ratus lima puluh tujuh juta seratus empat puluh dua ribu lima ratus) saham biasa atas nama masing-masing dengan nilai nominal Rp.100,- (seratus Rupiah) ("**Penawaran Umum**"); kami Konsultan Hukum **SSU & Partners**, selaku konsultan hukum independen dan anggota Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal (HKHPM) dengan No. Anggota 200131 dan No. Anggota 200609, telah ditunjuk oleh Perseroan berdasarkan Surat No. 10a/BUV-Legal/01/2010 tertanggal 29 Januari 2010, untuk melakukan pemeriksaan atau uji tuntas dari segi hukum ("**Pemeriksaan Hukum**") hingga tanggal laporan atas hasil Pemeriksaan Hukum ini ("**Laporan Pemeriksaan Hukum**") dan memberikan pendapat dari segi hukum ("**Pendapat Hukum**") mengenai aspek hukum dari Perseroan serta aspek hukum dari Penawaran Umum Perdana Saham sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia dan peraturan-peraturan di bidang Pasar Modal yang dikeluarkan oleh badan atau lembaga yang berwenang di Indonesia.

Adapun dana hasil Penawaran Umum, setelah dikurangi dengan biaya-biaya emisi saham, akan digunakan oleh Perseroan sebagai berikut:

1. Sekitar 12% (dua belas persen) akan dipergunakan untuk penambahan 12 unit villa di Alila Ubud yang diperkirakan akan selesai pada tahun 2011. Sebanyak 12 unit villa baru tersebut akan berlokasi di kompleks Alila Ubud, Bali.
2. Sekitar 48% (empat puluh delapan persen) akan dipergunakan untuk pembelian sebesar 100% (seratus persen) saham suatu perseroan terbatas dari PT Buana Megawisata dan PT Verizon Indonesia selaku pihak-pihak pendiri, dimana perseroan terbatas yang akan didirikan tersebut akan melakukan pengembangan proyek Alila Villas Bintan. Dalam proyek ini direncanakan akan dibangun 50 unit hotel villa dan 12 residensial villa di atas lahan sekitar 13 ha yang terletak di Lagoi Bay, Bintan Resorts. Proyek ini diperkirakan akan selesai pada tahun 2012.
3. Sekitar 32% (tiga puluh dua persen) akan dipergunakan untuk meningkatkan modal pada anak perusahaan Perseroan yaitu PT Sitaro Mitra Abadi, yang mana PT Sitaro Mitra Abadi kemudian akan melakukan pembelian tanah di daerah Tanjung Tarabitan dari PT Torawitan Sulawesi Development yang merupakan pihak terafiliasi dari Perseroan guna melakukan pengembangan proyek Alila Manado. Dalam proyek ini akan

dibangun 60 kamar hotel diatas lahan sekitar 10 ha di Tanjung Tarabitan, Minahasa Utara. Proyek ini diperkirakan akan selesai pada tahun 2013.

4. Sekitar 8% (delapan persen) akan dipergunakan untuk pendanaan modal kerja Perseroan.

Dalam memberikan Pendapat Hukum ini, kami mendasarkan dari hasil Laporan Pemeriksaan Hukum sebagaimana tertuang dalam Laporan Pemeriksaan Hukum No.56ADD/LPH-BUV/MI-SS-MWS-YS/VI/2010 tanggal 2 Juni 2010 ("**Laporan Pemeriksaan Hukum**").

I. RUANG LINGKUP PEMERIKSAAN HUKUM

- A. Dalam melakukan Pemeriksaan Hukum, kami telah melakukan pemeriksaan atas dokumen-dokumen dan keterangan-keterangan yang kami terima hingga tanggal 2 Juni 2010 berupa:

1. Dokumen asli dan/atau salinan dan/atau fotokopi dari:
 - a. Akta Pendirian Perseroan;
 - b. Akta-akta perubahan Anggaran Dasar Perseroan;
 - c. surat-surat izin usaha yang wajib dimiliki sehubungan dengan kegiatan usaha Perseroan;
 - d. bukti-bukti kepemilikan atas harta kekayaan Perseroan baik harta tetap maupun harta bergerak;
 - e. perjanjian-perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh Perseroan dengan pihak lain;
 - f. dokumen-dokumen yang menerangkan mengenai gugatan dalam perkara perdata atau tuntutan dalam perkara pidana di pengadilan negeri di mana Perseroan berdomisili, permohonan kepailitan dan/atau penundaan kewajiban pembayaran utang di pengadilan niaga, sengketa yang terdaftar di Badan Arbitrase Nasional Indonesia serta Pengadilan Pajak, baik yang melibatkan atau diajukan oleh/terhadap Perseroan ataupun anggota Direksi dan Komisaris Perseroan dalam jabatannya selaku Direktur dan Komisaris Perseroan, dan perselisihan perburuhan di Pengadilan Hubungan Industrial yang menyangkut Perseroan;
 - g. *Due Dilligence Report* tertanggal 26 Maret 2010 dan *Opinion* No. VZL\656651\3773255v3 tertanggal 26 Maret 2010 keduanya dikeluarkan oleh Maples and Calder atas Alila Hotels and Resorts Ltd; serta
 - h. dokumen lain yang dianggap perlu dan berguna.
2. Keterangan-keterangan dan pernyataan-pernyataan, baik yang diberikan secara tertulis maupun lisan, dari Direksi Perseroan atau pihak lain yang berwenang di Perseroan.
3. Selain pemeriksaan atas hal-hal di atas, kami juga melakukan pemeriksaan fisik atas aset tertentu Perseroan yaitu khusus atas kantor Perseroan yang dipergunakan Perseroan menjalankan kegiatan usahanya.

- B. Pemeriksaan Hukum dalam memberikan Pendapat Hukum ini tidak hanya kami lakukan dengan cara pemeriksaan dan penafsiran terhadap apa yang tertulis dalam dokumen-dokumen tersebut, tetapi juga terhadap substansi dari dokumen-dokumen tersebut. Apabila tidak terdapat dokumen yang mendukung suatu

transaksi hukum yang melibatkan atau mengikat Perseroan dan atau harta kekayaannya yang kami anggap penting dan perlu, kami mendasarkan kepada fakta-fakta yang mendukung hubungan hukum yang nyata sesuai dengan konsep-konsep, praktek-praktek, dan kebiasaan-kebiasaan hukum yang berlaku di Republik Indonesia bagi transaksi atau hubungan hukum yang dimaksud.

II. ASUMSI-ASUMSI

Dalam melakukan Pemeriksaan Hukum dan memberikan Pendapat Hukum ini, kami mendasarkan pada asumsi-asumsi bahwa:

- A. Dokumen-dokumen yang diberikan atau diperlihatkan kepada kami adalah otentik, dan apabila dokumen-dokumen tersebut dalam bentuk fotokopi atau salinan lainnya, maka fotokopi atau salinan tersebut adalah benar dan akurat serta sesuai dengan aslinya;
- B. Tanda tangan yang terdapat dalam dokumen-dokumen yang diberikan atau diperlihatkan kepada kami, baik asli maupun fotokopi atau salinannya, adalah tanda tangan otentik dari pihak yang disebutkan dalam dokumen itu serta sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, dan pihak-pihak tersebut mempunyai dan telah memperoleh kewenangan untuk menandatangani dokumen-dokumen tersebut;
- C. Dokumen-dokumen, fakta-fakta, keterangan-keterangan, dan pernyataan-pernyataan, baik tertulis maupun lisan, yang diberikan atau diperlihatkan oleh pihak yang berwenang dari Perseroan kepada kami adalah benar, akurat, dan sesuai dengan yang sebenarnya, serta tidak mengalami perubahan material sampai dengan tanggal dikeluarkannya Pendapat Hukum ini;
- D. Pihak-pihak yang mengadakan perikatan dengan Perseroan atau para pejabat pemerintah yang mengeluarkan surat-surat keterangan atau perizinan kepada Perseroan, berwenang melakukan tindakan-tindakan tersebut.

III. KUALIFIKASI

Pendapat Hukum ini diberikan sesuai dengan hukum Negara Republik Indonesia dan tidak berkenaan atau ditafsirkan menurut hukum atau yurisdiksi negara lain.

IV. PENDAPAT HUKUM

Berdasarkan pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen, fakta-fakta, keterangan-keterangan, dan pernyataan-pernyataan yang terdapat dalam Laporan Pemeriksaan Hukum, ketentuan perundang-undangan serta asumsi-asumsi yang menjadi dasar dan bagian yang tidak terpisahkan dari Pendapat Hukum ini, kami sampaikan hal-hal sebagai berikut:

- 1. Perseroan adalah suatu badan hukum berbentuk perseroan terbatas dengan status sebagai perusahaan Penanaman Modal Asing yang didirikan secara sah dan dijalankan menurut ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia.

2. Perseroan didirikan berdasarkan Akta Perseroan Terbatas PT Bukit Uluwatu Villa No.53 tanggal 15 Desember 2000, dibuat di hadapan Sugito Tedjamulja, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-27344 HT.01.01.TH.2003 tanggal 14 Nopember 2003, dan didaftarkan dalam Daftar Perusahaan di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kabupaten Badung di bawah No. 1342/RUB.22-08/II/2007 tanggal 7 Februari 2007, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 44 tanggal 30 Mei 2008, Tambahan No. 7433.

Anggaran Dasar tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar PT Bukit Uluwatu Villa No.182 tanggal 25 Februari 2010, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., pengganti Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-11605.AH.01.02. Tahun 2010 tanggal 5 Maret 2010, didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0017145.AH.01.09.Tahun 2010 tanggal 5 Maret 2010 mengenai pernyataan kembali keputusan para pemegang saham Perseroan sebagaimana ternyata dalam *Resolutions Of The Shareholders of PT Bukit Uluwatu Villa In Lieu Of The Extraordinary General Meeting Of Shareholders* tanggal 23 Februari 2010 ("Akta No. 182").

Anggaran dasar sebagaimana termaktub dalam Akta No.182 tersebut, yang merupakan hasil perubahan sehubungan dengan rencana Perseroan melakukan Penawaran Umum Perdana Saham kepada Masyarakat, telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Bapepam-LK, khususnya peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan No. IX.J.1 tentang Pokok-pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, kecuali cara pengungkapan mengenai maksud dan tujuan dalam anggaran dasar Perseroan yang belum sesuai dengan Peraturan Bapepam dan LK tersebut, yang mana berdasarkan Surat Pernyataan Direksi Perseroan tertanggal 17 Mei 2010, dinyatakan akan diubah dalam Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan yang pertama setelah pencatatan seluruh saham Perseroan pada Bursa Efek Indonesia.

Pendirian Perseroan telah dilakukan secara sah. Perubahan anggaran dasar Perseroan yang diadakan setelah pendirian telah dilakukan sesuai dengan anggaran dasar Perseroan serta memenuhi ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

3. Maksud dan tujuan Perseroan berdasarkan Akta No.182 adalah berusaha dalam bidang jasa akomodasi (cottage) dan perhotelan.

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

- a. menjalankan kegiatan usaha sebagai jasa akomodasi (*cottage*);
- b. menyediakan jasa penyiapan yang meliputi penyediaan kamar menginap, tempat dan pelayanan makan dan minum, pelayanan pencucian pakaian/binatu, penyediaan fasilitas akomodasi dan pelayanan lain yang diperlukan bagi penyelenggaraan kegiatan usaha hotel;

- c. untuk memperoleh tanah dengan maksud untuk membangun hotel atau cottage yang menjadi satu kesatuan dengan tanah bersangkutan;
- d. untuk memperoleh bangunan lama dengan maksud untuk membangun dan mengelolanya sebagai hotel;
- e. untuk menyewa tanah dengan maksud untuk membangun hotel yang menjadi satu kesatuan dengan tanah bersangkutan;
- f. memperoleh saham dari perusahaan lain yang memiliki bangunan, tanah dan/atau kompleks hotel atau *cottage*.

Perseroan telah menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan anggaran dasarnya dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

4. Struktur permodalan Perseroan pada saat Pendapat Hukum ini dikeluarkan berdasarkan Akta No.182 adalah sebagai berikut:

Permodalan	Nilai Nominal Rp. 100,- per saham	
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)
Modal Dasar	6.000.000.000	600.000.000.000
Modal Ditempatkan	2.000.000.000	200.000.000.000
Modal Disetor	2.000.000.000	200.000.000.000
Sisa saham portepel	4.000.000.000	400.000.000.000

Susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan struktur permodalan di atas adalah sebagai berikut:

Pemegang saham	Nilai Nominal Rp. 100,- per saham		
	Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
Archipelago Resorts and Hotels Limited	462.500.000	46.250.000.000	23,12
PT Asia Leisure Network	1.537.500.000	153.750.000.000	76,88
Jumlah	2.000.000.000	200.000.000.000	100

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan tersebut di atas adalah sah dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia.

Kesinambungan struktur permodalan Perseroan sejak pendirian hingga saat Pendapat Hukum ini dikeluarkan telah didukung oleh dokumen-dokumen yang sah dan dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia.

5. PT Asia Leisure Network selaku pemegang saham Perseroan adalah perseroan terbatas yang didirikan secara sah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia.

Archipelago Resorts and Hotels Limited adalah perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum British Virgin Islands.

6. Susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan pada saat Pendapat Hukum ini dikeluarkan adalah berdasarkan Akta No.182, yaitu sebagai berikut:

Direksi:

Presiden Direktur : Franky Tjahyadikarta
Direktur : John Daniel Rasjad
Direktur tidak terafiliasi : I Nyoman Tri Suryanegara Lingga

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Okie Rehardi Lukita
Komisaris Independen : Frans Bedjo Wiantono

Anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tersebut telah diangkat sesuai dengan anggaran dasar Perseroan dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya peraturan di bidang pasar modal yang berlaku di Negara Republik Indonesia.

Masing-masing anggota Direksi dan Komisaris tersebut telah menyatakan dalam Surat Pernyataan masing-masing tertanggal 12 Maret 2010 bahwa masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan telah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Peraturan No.IX.I.6 tentang Direksi dan Komisaris Emiten dan Perusahaan Publik, Lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal Nomor KEP- 45/PM/2004 tanggal 29 Nopember 2004.

Perseroan telah memiliki Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*) sesuai dengan Peraturan Nomor IX.I.4, Lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal No.KEP-63/PM/1996 tentang Pembentukan Sekretaris Perusahaan.

Pada saat Pendapat Hukum ini dikeluarkan Perseroan belum membentuk Komite Audit sebagaimana diatur dalam Peraturan Nomor IX.I.5, Lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal No.KEP-629/PM/2004 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit, yang mana berdasarkan Surat Pertanyaan tertanggal 4 Mei 2010 yang ditandatangani oleh Direktur Utama Perseroan dengan seluruh anggota Dewan Komisaris dinyatakan bahwa Perseroan akan membentuk Komite Audit sesuai dengan ketentuan Peraturan Bapepam dan LK serta peraturan Bursa Efek Indonesia selambatnya dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran yang diajukan kepada Bapepam dan LK.

7. Berdasarkan Pemeriksaan yang dilakukan pada Pengadilan Negeri Denpasar, Pengadilan Negeri Gianyar, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri/Niaga Surabaya, Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri Gianyar, Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri Denpasar, Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri/Niaga/HAM/TPKOR Jakarta Pusat, Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat pada Pengadilan Negeri/Niaga/HAM/TPKOR Jakarta Pusat, Pengadilan Negeri/Niaga Surabaya, Pengadilan Tata Usaha Negara di Denpasar, Pengadilan Pajak, serta Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI); serta didukung dengan Surat Pernyataan Direksi Perseroan tertanggal 12 Maret 2010 dan surat pernyataan masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris seluruhnya tertanggal 12 Maret 2010; sampai dengan tanggal dikeluarkannya surat-surat keterangan dari badan peradilan serta Surat Pernyataan tersebut, baik Perseroan maupun masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tidak sedang terlibat dalam perkara perdata dan pidana yang tercatat pada register pengadilan negeri; sengketa arbitrase di Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI); sengketa tata usaha negara di Pengadilan Tata Usaha Negara;

perselisihan perburuhan di Pengadilan Hubungan Industrial; sengketa pajak di Pengadilan Pajak; serta perkara kepailitan atau penundaan kewajiban pembayaran utang dan/atau sengketa Hak Kekayaan Intelektual di Pengadilan Niaga.

8. Perseroan telah memperoleh izin-izin yang diperlukan untuk menjalankan kegiatan usahanya dan izin-izin tersebut hingga Pendapat Hukum ini dikeluarkan masih berlaku, dan Perseroan tidak menyalahi persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
9. Sehubungan dengan pemenuhan kewajiban di bidang ketenagakerjaan, Perseroan telah:
 - a. memenuhi ketentuan mengenai Wajib Laporkan Ketenagakerjaan dengan melakukan kewajiban pelaporan ketenagakerjaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat 2 Undang-undang No. 7 Tahun 1981 tentang Wajib Laporkan Ketenagakerjaan di Perusahaan baik untuk Kantor Pusat, Kantor Cabang maupun Unit Usaha Alila Ubud Hotel dan Alila Villas Uluwatu;
 - b. mengikutsertakan karyawan-karyawannya dalam program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek) baik untuk karyawan-karyawan di Kantor Pusat, Kantor Cabang, Unit usaha Alila Ubud Hotel dan Alila Villas Uluwatu;
 - c. memenuhi ketentuan tentang Upah Minimum Propinsi sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Tenaga Kerja Republik Indonesia No. PER-01/MEN/1999 tanggal 12 Januari 1999 tentang Upah Minimum *juncto* Keputusan Menteri Tenaga Kerja dan Transmigrasi Republik Indonesia No. KEP-226/MEN/2000 tanggal 5 Oktober 2000 serta Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No.167 Tahun 2009 tanggal 29 Oktober 2009 tentang Upah Minimum Provinsi Tahun 2010 yang mengatur upah minimum di Propinsi DKI Jakarta sebesar Rp.1.118.009,- (satu juta seratus delapan belas ribu sembilan Rupiah), serta Peraturan Gubernur Propinsi Bali No. 45 Tahun 2009 yang mengatur upah minimum tahun 2010 di Kabupaten Badung sebesar Rp. 1.110.000,- dan di Kabupaten Gianyar sebesar Rp. 925.000,- .
 - d. memiliki Perjanjian Kerja Bersama (PKB) tertanggal 30 April 2010 yang dibuat oleh dan antara Perseroan dengan Federasi Serikat Pekerja (FSP Par) FSPSI Unit Kerja Hotel Alila Ubud dan Alila Villas Uluwatu yang disahkan dengan Keputusan Dewan Pimpinan Daerah SPSI No. Kep 01/DPC.FSP.PAR-KSPSI/III/2008 periode tahun 2008-2011 dan terdaftar di Kantor Departemen Tenaga Kerja dengan No. 50/po.sp/persh/dft/03.XIV/1999SP.
10. Sehubungan dengan ketentuan dibidang lingkungan hidup Perseroan telah memenuhi ketentuan di bidang lingkungan hidup yaitu;
 - a. Atas unit usaha Alila Villas Uluwatu, Perseroan telah memperoleh Keputusan Bupati Badung Nomor: 866.A/03/HK/2005 tanggal 23 Mei 2005 Tentang Penetapan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Apartemen Alila Pecatu Yang Berlokasi Di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, serta telah memperoleh Rekomendasi UKL/UPL No.660.1/256/LH tanggal 2 Juni 2009, dikeluarkan oleh Kepala Badan Lingkungan Hidup Kabupaten Badung. disetujui dan dinyatakan layak Lingkungan.

- b. Atas unit usaha Alila Ubud Hotel, telah dilakukan Pemantauan Pengelolaan Lingkungan yang telah memperoleh keputusan dari Kepala Kantor Wilayah X Departemen Pariwisata, Pos dan Telekomunikasi berdasarkan Keputusan No.1452/Kwl.X/Bd.1/II/94 tentang Pemantauan Pengelolaan Lingkungan tertanggal 24 Februari 1994, dimana keputusan tersebut diberikan kepada pemilik Alila Ubud Hotel pada saat itu yaitu PT Bukit Payangan, sebelum unit usaha Alila Ubud Hotel dialihkan kepada Perseroan. Sehubungan dengan permintaan Perseroan kepada Badan Lingkungan Hidup Kabupaten Gianyar untuk dapat memberikan rekomendasi mengenai pengelolaan lingkungan terhadap unit usaha Alila Ubud Hotel atas nama Perseroan, Badan Lingkungan Hidup Kabupaten Gianyar telah memberikan tanggapan berdasarkan suratnya No. 660/153/BLH.II/2010 tertanggal 9 Maret 2010 yang pada pokoknya menyebutkan bahwa dengan adanya pembaharuan peraturan tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup yaitu berdasarkan UU No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Hidup, dimana setiap kegiatan usaha yang belum mengadakan UKL-UPL wajib membuat Dokumen Pengelolaan Lingkungan Hidup (DPL), namun pedoman pelaksanaan/format penyusunan dokumen dimaksud belum diatur dengan ketentuan lebih lanjut, dengan demikian bagi usaha/kegiatan yang wajib DPL sementara waktu ditunda dahulu menunggu terbitnya peraturan lebih lanjut yang mengatur hal tersebut.
11. Kepemilikan dan penguasaan Perseroan atas aset atau harta kekayaan Perseroan dalam bentuk benda tetap berupa tanah dan bangunan serta benda bergerak berupa kendaraan bermotor yang digunakan Perseroan untuk menjalankan kegiatan usahanya adalah sah dan telah didukung serta dilengkapi dengan dokumen-dokumen kepemilikan yang sah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Pada saat Pendapat Hukum ini dikeluarkan aset Perseroan berupa 12 bidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan dan bangunan yang berdiri di atasnya sedang dibebankan dengan Hak Tanggungan kepada kreditur Perseroan yaitu PT Bank Internasional Indonesia Tbk guna jaminan pelunasan atas fasilitas kredit yang diberikan kepada Perseroan.
- Hingga tanggal Pendapat Hukum ini, tidak terdapat sengketa atas harta kekayaan Perseroan berupa hak atas tanah, bangunan, mesin, serta kendaraan bermotor.
12. Pada saat Pendapat Hukum ini dibuat aset-aset atau harta kekayaan Perseroan dalam bentuk benda tetap berupa bangunan dan kendaraan bermotor yang dimiliki oleh Perseroan telah diasuransikan dengan polis asuransi dalam jumlah pertanggungan dan jangka waktu yang memadai.
13. Hingga tanggal Pendapat hukum ini Perseroan memiliki penyertaan pada Anak Perusahaan yaitu:

PT SITARO MITRA ABADI (“SMA”) yaitu sebesar 65% (enam puluh lima persen) dari seluruh modal yang ditempatkan dan disetor penuh dalam SMA;

Pendapat Hukum atas SMA adalah sebagai berikut:

SMA adalah suatu badan hukum berbentuk perseroan terbatas yang didirikan secara sah dan dijalankan menurut ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Sitaro Mitra Abadi No.29 tanggal 6 April 2010, dibuat dihadapan Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, SH, Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusan tanggal 26 April 2010 dengan No. AHU-20963.AH.01.01.Tahun 2010 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0030891.AH.01.09.Tahun 2010 tanggal 26 April 2010.

Anggaran Dasar SMA tersebut telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham SMA pada saat Pendapat Hukum ini dikeluarkan yaitu berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Sitaro Mitra Abadi No.29 tanggal 6 April 2010, dibuat dihadapan Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, SH, Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusan tanggal 26 April 2010 dengan No. AHU-20963.AH.01.01.Tahun 2010 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0030891.AH.01.09.Tahun 2010 tanggal 26 April 2010, adalah sebagai berikut:

Permodalan	Nilai Nominal Rp. 100.000,- per saham	
	Saham	Jumlah Nominal (Rupiah)
Modal Dasar	10.000	1.000.000.000
Modal Ditempatkan	2.500	250.000.000
Modal Disetor	2.500	250.000.000
Portepel	7.500	750.000.000

Atas struktur permodalan diatas, susunan pemegang saham SMA adalah sebagai berikut:

No	Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp. 100.000,- per saham		
		Saham	Jumlah Nominal (Rupiah)	%
1.	Perseroan	1.625	162.500.000	65
2.	Ilham Akbar Habibie	875	87.500.000	23
TOTAL		2.500	250.000.000	100

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham SMA tersebut diatas adalah sah dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia.

SMA telah memperoleh izin-izin yang diperlukan untuk menjalankan kegiatan usahanya dan izin-izin tersebut hingga Pendapat Hukum ini dikeluarkan masih berlaku, dan SMA tidak menyalahi persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Adapun susunan Direksi dan Dewan Komisaris SMA pada saat Pendapat Hukum ini dikeluarkan adalah:

Direksi
Direktur : Franky Tjahjadiarta

Komisaris
Komisaris : Ilham Akbar Habibie

SMA tidak terlibat suatu perkara, baik dalam perkara perdata maupun pidana yang tercatat dalam register Pengadilan Negeri, sengketa yang tercatat di Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) atau badan-badan arbitrase lainnya, sengketa perpajakan di Pengadilan Pajak, gugatan pailit dan/atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) maupun sengketa hak kekayaan intelektual yang terdaftar di Pengadilan Niaga, perselisihan perburuhan di Pengadilan Hubungan Industrial, serta perkara tata usaha negara yang terdaftar di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan Direksi SMA tanggal 27 April 2010.

Penyertaan pada SMA tersebut adalah sah dan telah didukung oleh dokumen yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

14. Selain kepemilikan Perseroan atas harta kekayaan pada butir 11 di atas dan penyertaan pada SMA, Perseroan memiliki penyertaan pada Alila Hotels and Resorts Ltd, suatu perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum British Virgin Islands dibawah BVI Business Companies Act 2004, dengan kepemilikan sebanyak 120 (seratus dua puluh) saham biasa atau sebesar 20% (dua puluh persen) dari seluruh saham dalam Alila Hotels and Resorts Ltd.

Berdasarkan *Due Dilligence Report* tertanggal 26 Maret 2010 dan *Opinion* No. VZL\656651\3773255v3 tertanggal 26 Maret 2010 keduanya dikeluarkan oleh Maples and Calder atas Alila Hotels and Resorts Ltd, penyertaan Perseroan pada Alila Hotels and Resorts Ltd adalah sah berdasarkan hukum British Virgin Islands.

15. Perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh Perseroan dengan pihak ketiga sehubungan dengan kegiatan usaha Perseroan serta yang diperlukan untuk kelancaran usaha Perseroan telah dibuat secara sah, mengikat Perseroan dan sesuai dengan anggaran dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia.
16. Sehubungan dengan rencana Penawaran Umum, PT Bank International Indonesia Tbk ("BII") selaku kreditur Perseroan telah memberikan persetujuan tertulisnya kepada Perseroan atas rencana Penawaran Umum tersebut, perubahan anggaran dasar Perseroan guna memenuhi ketentuan yang berlaku khususnya di bidang Pasar Modal, serta BII telah mengesampingkan ketentuan pembatasan yang dapat merugikan para pemegang saham masyarakat (publik) Perseroan yaitu berkenaan dengan pembatasan pembagian dividen kepada pemegang saham publik serta pembatasan mengenai penjualan saham oleh para pemegang saham publik Perseroan.

17. Rencana Penawaran Umum Saham dan rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Saham setelah dikurangi dengan biaya-biaya emisi tidak bertentangan dengan perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh Perseroan dengan pihak lain khususnya dengan Perjanjian Kredit sehubungan dengan fasilitas kredit yang diperoleh Perseroan dari PT Bank Internasional Indonesia Tbk; serta tidak terdapat pembatasan dalam perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh Perseroan dengan pihak ketiga yang membatasi atau menghalangi rencana Penawaran Umum.
18. Pelaksanaan Penawaran Umum, telah mendapat persetujuan dari para pemegang saham Perseroan serta sesuai dengan anggaran dasar Perseroan, ketentuan Pasar Modal dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
19. a. Dana hasil Penawaran Umum setelah dikurangi dengan biaya-biaya emisi yaitu sebesar sekitar 32% (tiga puluh dua persen) direncanakan akan dipergunakan oleh Perseroan untuk meningkatkan jumlah penyertaan saham Perseroan pada anak perusahaan Perseroan yaitu SMA ("**Peningkatan Penyertaan**"), yang mana SMA kemudian akan melakukan pembelian tanah di daerah Tanjung Tarabitan dari PT Torawitan Sulawesi Development yang merupakan pihak terafiliasi dengan Perseroan ("**Transaksi Tanah**") guna melakukan pengembangan proyek Alila Manado.

Peningkatan Penyertaan yang direalisasikan oleh Perseroan setelah Perseroan sah menjadi perseroan terbuka dan tunduk pada peraturan di bidang pasar modal:

- 1) a) merupakan pelaksanaan Kegiatan Usaha Utama sebagaimana dimaksud dalam Peraturan IX.E.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. KEP-413/BL/2009 tanggal 25 November 2009 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("**Peraturan IX.E.2**") sehingga transaksi tersebut dikecualikan dari pemenuhan kewajiban terkait Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No.IX.E.2;
- b) merupakan penunjang kegiatan usaha utama Perseroan, sehingga transaksi yang merupakan transaksi dengan pihak yang terafiliasi dengan Perseroan tersebut, dikecualikan dari pemenuhan kewajiban terkait Transaksi Afiliasi sebagaimana diatur dalam Peraturan No.IX.E.1, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. KEP-412/BL/2009 tanggal 25 November 2009 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu ("**Peraturan IX.E.1**");
- 2) merupakan transaksi dengan perusahaan terkendali sehingga transaksi tersebut wajib dilaksanakan dengan memperhatikan ketentuan benturan kepentingan sebagaimana dimaksud diatur dalam Peraturan IX.E.1.

Mengingat Transaksi Tanah akan dilakukan oleh SMA (Perusahaan Terkendali Perseroan), maka pada saat Transaksi Tanah direalisasikan oleh SMA yaitu setelah Perseroan telah sah menjadi perseroan terbuka dan tunduk pada peraturan di bidang pasar modal:

- 1) Transaksi Tanah tersebut wajib dilakukan dengan memperhatikan ketentuan Peraturan IX.E.1 oleh karena Transaksi Tanah dilakukan dengan pihak yang terafiliasi dengan Perseroan; dan
- 2) Transaksi Tanah tersebut wajib dilakukan dengan memperhatikan:
 - a) ketentuan mengenai Perubahan Kegiatan Usaha Utama sebagaimana diatur dalam Peraturan IX.E.2 oleh karena Transaksi Tanah adalah transaksi yang bukan merupakan kegiatan usaha SMA; dan
 - b) ketentuan mengenai Transaksi Material sebagaimana diatur dalam Peraturan IX.E.2 apabila nilai Transaksi Tanah sama dengan atau lebih dari nilai yang disebutkan dalam Peraturan IX.E.2.
- b. Dana hasil Penawaran Umum setelah dikurangi dengan biaya-biaya emisi yaitu sebesar sekitar 48% (empat puluh delapan persen) akan dipergunakan untuk pembelian sebesar 100% (seratus persen) saham dari PT Buana Megawisatama dan PT Verizon Indonesia selaku pihak-pihak yang akan mendirikan suatu perseroan terbatas, dimana perseroan terbatas yang akan didirikan tersebut akan melakukan pengembangan proyek Alila Villas Bintang (**"Akuisisi Saham"**).

Akuisisi Saham merupakan pelaksanaan dari Kegiatan Usaha Utama Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan IX.E.2, sehingga pada saat Akuisisi Saham direalisasikan oleh Perseroan yaitu setelah Perseroan sah menjadi perseroan terbuka dan tunduk pada peraturan di bidang pasar modal, Akuisisi Saham tersebut adalah transaksi yang dikecualikan dari pemenuhan kewajiban terkait Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan IX.E.2.

Akuisisi Saham akan dilakukan oleh Perseroan terhadap saham yang akan dimiliki oleh PT Buana Megawisatama dan PT Verizon Indonesia yang merupakan pihak yang tidak terafiliasi dengan Perseroan; dengan demikian transaksi Akuisisi saham yang akan dilakukan oleh Perseroan tersebut bukan merupakan Transaksi Afiliasi maupun transaksi yang mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan IX.E.1.

20. Dalam rangka Penawaran Umum Saham, telah dibuat dan ditandatangani:
- a. Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham PT Bukit Uluwatu Villa Tbk No. 58 tanggal 7 Mei 2010, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., pengganti Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta;
 - b. Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perdana Saham PT Bukit Uluwatu Villa Tbk No. 59 tanggal 7 Mei 2010, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., pengganti Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta;
 - c. Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di KSEI No. SP-008/PE/KSEI/0410 tanggal 19 April 2010, dibuat oleh dan antara PT Kustodian Sentral Efek Indonesia dengan Perseroan;

- d. Perjanjian Pendahuluan Pencatatan Efek tanggal 3 Mei 2010, dibuat oleh dan antara PT Bursa Efek Indonesia dengan Perseroan,

Penandatanganan perjanjian-perjanjian tersebut dilakukan secara sah dan mengikat Perseroan, tidak melanggar atau tidak bertentangan dengan anggaran dasar Perseroan, perjanjian-perjanjian lainnya yang mengikat Perseroan, ketentuan Pasar Modal dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia.

21. Saham-saham yang akan ditawarkan dalam Penawaran Umum adalah saham baru yang akan dikeluarkan dari simpanan (*portepel*) Perseroan, di mana saham-saham yang akan ditawarkan tersebut adalah Saham Biasa Atas Nama yang akan memberikan kepada pemegangnya, yang namanya dengan sah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan, semua hak yang dapat dijalankan oleh setiap pemegang saham Perseroan atas setiap jumlah saham yang dimilikinya yang telah dikeluarkan oleh Perseroan, dengan tidak mengesampingkan ketentuan-ketentuan anggaran dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian Pendapat Hukum ini kami buat sesuai dengan prinsip keterbukaan, serta berdasarkan data-data dan dokumen-dokumen yang kami peroleh sebagaimana layaknya Konsultan Hukum yang independen dan tidak terafiliasi dengan Perseroan dan kami bertanggung jawab atas Pendapat Hukum ini.

Atas perhatiannya, kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,
SSU & Partners



Mathilda Irma Untadi, S.H.
STTD No. 383/STTD - KH/PM/2001



Sihar Solomon Siahaan, S.H.
STTD No.564/PM/STTD-KH/2005

Tembusan:

- Yang Terhormat Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan
- Yang Terhormat Direksi PT Danareksa Sekuritas.
- Yang Terhormat Direksi PT Bursa Efek Indonesia.

No.:57ADD2/PH-BUV/MI-SS-MWS-YS/VI/2010

Jakarta, 23 Juni 2010

Kepada

PT BUKIT ULUWATU VILLA TBK
Perum Puri Gading Bok G2 No.6
Link. Bhuana Jimbaran, Kuta Selatan
Badung-Bali

U.P. Direksi

**PERIHAL : Tambahan atas Pendapat Hukum Terhadap PT Bukit Uluwatu Villa Tbk
Dalam Rangka Penawaran Umum Perdana Saham ("Go Public") Tahun
2010**

Sehubungan dengan rencana **PT Bukit Uluwatu Villa Tbk**, suatu perseroan terbatas yang berkedudukan di Badung, Bali (selanjutnya disebut "**Perseroan**"), untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham dengan jumlah sebanyak 857.142.500 (delapan ratus lima puluh tujuh juta seratus empat puluh dua ribu lima ratus) saham biasa atas nama masing-masing dengan nilai nominal Rp.100,- (seratus Rupiah) dan harga penawaran sebesar Rp. 260,- (dua ratus enam puluh Rupiah) setiap sahamnya ("**Penawaran Umum**"); kami Konsultan Hukum **SSU & Partners**, selaku konsultan hukum independen dan anggota Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal (HKHPM) dengan No. Anggota 200131 dan No. Anggota 200609, telah ditunjuk oleh Perseroan berdasarkan Surat No. 10a/BUV-Legal/01/2010 tertanggal 29 Januari 2010, untuk melakukan pemeriksaan atau uji tuntas dari segi hukum ("**Pemeriksaan Hukum**") hingga tanggal laporan atas hasil Pemeriksaan Hukum ini ("**Laporan Pemeriksaan Hukum**") dan memberikan pendapat dari segi hukum ("**Pendapat Hukum**") mengenai aspek hukum dari Perseroan serta aspek hukum dari Penawaran Umum Perdana Saham sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia dan peraturan-peraturan di bidang Pasar Modal yang dikeluarkan oleh badan atau lembaga yang berwenang di Indonesia.

Berkenaan dengan Pemeriksaan Hukum yang telah kami lakukan sehubungan dengan rencana Penawaran Umum, kami telah menyampaikan:

1. Laporan Pemeriksaan Hukum No. 56ADD/LPH-BUV/MI-SS-MWS/VI/2010 tanggal 2 Juni 2010 ("**Laporan Pemeriksaan Hukum**");
2. Pendapat Hukum No.57ADD/PH-BUV/MI-SS-MWS-YS/VI/2010 tertanggal 2 Juni 2010 ("**Pendapat Hukum**"); dan
3. Tambahan Laporan Pemeriksaan Hukum No.:56ADD2/LPH-BUV/MI-SS-MWS/VI/2010 tanggal 23 Juni 2010 ("**Tambahan Laporan Pemeriksaan Hukum**").



Sehubungan dengan Tambahan Laporan Pemeriksaan Hukum tersebut, bersama ini kami sampaikan tambahan atas Pendapat Hukum sebagai berikut:

- Dalam rangka Penawaran Umum, telah dibuat dan ditandatangani tambahan akta-akta:

1. Akta Addendum I Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Saham Perdana PT Bukit Uluwatu Villa Tbk No. 181 tanggal 23 Juni 2010, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta oleh dan antara Perseroan selaku Emiten dengan PT Danareksa Sekuritas selaku Penjamin Pelaksana Emisi Efek serta Para anggota Penjamin Emisi Efek dengan porsi penjaminan masing-masing sebagai berikut:

No	Penjamin Emisi Efek	Porsi Penjaminan (saham)	Nilai Penjatahan (Rp)	%
1	PT Danareksa Sekuritas	238.527.500	62.017.150.000	27,83
2	PT Minna Padi Investama	194.000.000	50.440.000.000	22,63
3	PT Panca Global Securities Tbk	173.650.000	45.149.000.000	20,26
4	PT Danasakti Securities	96.160.000	25.001.600.000	11,22
5	PT Lautandhana Securindo	77.000.000	20.020.000.000	8,98
6	PT Sinarmas Sekuritas	73.704.000	19.163.040.000	8,60
7	PT Panin Sekuritas Tbk	2.400.000	624.000.000	0,28
8	PT Reliance Securities Tbk	800.000	208.000.000	0,09
9	PT E-Capital Securities	315.000	81.900.000	0,04
10	PT Pratama Capital Indonesia	300.000	78.000.000	0,04
11	PT Yulie Sekurindo Tbk	186.000	48.360.000	0,02
12	PT Mega Capital Indonesia	100.000	26.000.000	0,01
TOTAL		857.142.500	222.857.050.000	100

2. Akta Addendum I Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 182 tanggal 23 Juni 2010, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, oleh dan antara Perseroan selaku Emiten dengan PT. Electronic Data Interchange Indonesia selaku Biro Administrasi Efek, yang pada pokoknya mengatur mengenai kepastian jumlah saham yang ditawarkan yaitu sebanyak 857.142.500 (delapan ratus lima puluh tujuh juta seratus empat puluh dua ribu lima ratus) saham.

Penandatanganan perjanjian-perjanjian tersebut di atas dilakukan secara sah dan mengikat Perseroan, tidak melanggar atau tidak bertentangan dengan anggaran dasar Perseroan, perjanjian-perjanjian lainnya yang mengikat Perseroan, ketentuan Pasar Modal dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia.



Demikian tambahan atas Pendapat Hukum kami yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Pendapat Hukum.

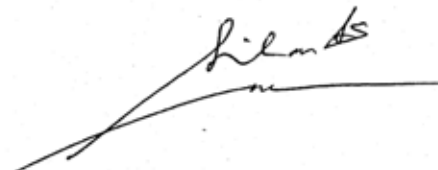
Tambahan Pendapat Hukum ini kami buat sesuai dengan prinsip keterbukaan, serta berdasarkan data-data dan dokumen-dokumen yang kami peroleh sebagaimana layaknya Konsultan Hukum yang independen dan tidak terafiliasi dengan Perseroan dan kami bertanggung jawab atas Tambahan Pendapat Hukum ini.

Atas perhatiannya, kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,
SSU & Partners Law Firm



Mathilda Irma Untadi, S.H.
STTD No. 383/STTD - KH/PM/2001



Sihar Solomon Siahaan, S.H.
STTD No.564/PM/STTD-KH/2005

Tembusan:

1. Yang Terhormat Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam dan LK)
2. Yang Terhormat Direksi PT Bursa Efek Indonesia (BEI)

Halaman ini sengaja dikosongkan

BAB XVII. LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN LAPORAN KEUANGAN PERSEROAN

Laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sarwoko & Sandjaja yang selanjutnya berubah nama menjadi Kantor Akuntan Publik Purwantono, Suherman & Surja, seluruhnya dengan pendapat wajar tanpa pengecualian.

Halaman ini sengaja dikosongkan

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN PERIODE 31 DESEMBER 2009
PT. BUKIT ULUWATU VILLA**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : Franky Tjahyadikarta
Alamat Kantor : Talavera Office Park, 10th Floor, Jl.T.B. Simatupang
Kav. 22-26 Cilandak, Jakarta Selatan 12430
Alamat Domisili : Jl. Cipinang Muara RT.015/004
Cipinang Muara-Jatinegara, Jakarta Timur
Nomor Telpon : 021-75924475
Jabatan : Direktur Utama
2. Nama : John Daniel Rasjad
Alamat Kantor : Talavera Office Park, 10th Floor, Jl.T.B. Simatupang
Kav. 22-26 Cilandak, Jakarta Selatan 12430
Alamat Domisili : Jl. Cipete VII/84-A RT.003/RW.004
Cipete Selatan-Cilandak, Jakarta Selatan
Nomor Telpon : 021-75924475
Jabatan : Direktur

Menyatakan bahwa:

- 1) Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan perusahaan;
- 2) Laporan keuangan perusahaan telah disusun dan disajikan sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum;
- 3) a. Semua informasi dalam laporan keuangan perusahaan telah dimuat secara lengkap dan benar;
b. Laporan keuangan perusahaan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
- 4) Bertanggung jawab atas sistem pengendalian interen dalam perusahaan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 19 Juni 2010





Franky Tjahyadikarta **John Daniel Rasjad**
 Direktur Utama Direktur

Laporan Auditor Independen

Laporan No. RPC-114/PSS/2010

Pemegang Saham
PT Bukit Uluwatu Villa

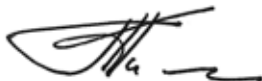
Kami telah mengaudit neraca PT Bukit Uluwatu Villa (selanjutnya disebut "Perusahaan") tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007, serta laporan laba rugi, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut. Laporan keuangan adalah tanggung jawab manajemen Perusahaan. Tanggung jawab kami terletak pada pernyataan pendapat atas laporan keuangan berdasarkan audit kami.

Kami melaksanakan audit berdasarkan standar auditing yang ditetapkan Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami merencanakan dan melaksanakan audit agar kami memperoleh keyakinan memadai bahwa laporan keuangan bebas dari salah saji material. Suatu audit meliputi pemeriksaan, atas dasar pengujian, bukti-bukti yang mendukung jumlah-jumlah dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Audit juga meliputi penilaian atas prinsip akuntansi yang digunakan dan estimasi signifikan yang dibuat oleh manajemen, serta penilaian terhadap penyajian laporan keuangan secara keseluruhan. Kami yakin bahwa audit kami memberikan dasar memadai untuk menyatakan pendapat.

Menurut pendapat kami, laporan keuangan yang kami sebut di atas menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan PT Bukit Uluwatu Villa tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007, dan hasil usaha serta arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia.

Kami telah menerbitkan laporan auditor independen No. RPC-11083 bertanggal 9 Maret 2010 dan No. RPC-009/PSS/2010 bertanggal 1 Juni 2010 atas laporan keuangan Perusahaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007. Sehubungan dengan Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Saham Perdana, Perusahaan menerbitkan kembali laporan keuangan tersebut di atas yang disertai dengan beberapa perubahan maupun tambahan pengungkapan pada catatan atas laporan keuangan.

Purwantono, Suherman & Surja



Indrajuwana Komala Widjaja
Izin Akuntan Publik No. 98.1.0511

19 Juni 2010

PT BUKIT ULUWATU VILLA
NERACA
31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2009	2008	2007
ASET LANCAR				
Kas dan bank	2a,3,22	6.281.351.509	3.260.392.935	2.455.308.846
Piutang	2c,5,22			
Piutang usaha - setelah dikurangi penyisihan piutang ragu-ragu masing-masing sebesar Rp441.556.407 pada tahun 2009, Rp342.954.530 pada tahun 2008 dan RpNihil pada tahun 2007		5.069.422.058	2.637.111.280	26.164.679
Lain-lain		1.170.015.174	501.975.171	-
Persediaan	2d,6	2.652.656.733	811.849.820	-
Biaya dibayar di muka	2f	1.020.392.903	660.209.057	264.485.764
Jumlah Aset Lancar		16.193.838.377	7.871.538.263	2.745.959.289
ASET TIDAK LANCAR				
Piutang hubungan istimewa	2b,4,22	303.402.637	743.085.903	6.791.745.989
Piutang dari pemegang saham	2b,4	6.259.857.863	-	10.815.950.000
Penyertaan saham	2e,7	13.206.200.000	-	-
Aset dalam pembangunan	2g,2k,8,15,21b,21c	457.550.947.644	354.935.317.615	131.948.108.042
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan masing-masing sebesar Rp7.830.092.903, Rp2.990.520.101 dan Rp148.421.728 pada tahun 2009, 2008 dan 2007	2h,9,15	42.188.844.939	32.110.343.160	191.232.261
Perlengkapan operasional hotel	2j	6.548.883.001	599.964.817	-
Sewa dibayar dimuka - bersih	2i,10,18	910.419.545	984.540.000	-
Uang muka pembelian	8	7.818.790.942	7.822.231.902	7.777.250.000
Uang jaminan		199.765.760	160.265.760	-
Jumlah Aset Tidak Lancar		534.987.112.331	397.355.749.157	157.524.286.292
JUMLAH ASET		551.180.950.708	405.227.287.420	160.270.245.581

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

PT BUKIT ULUWATU VILLA
NERACA (lanjutan)
31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2009	2008	2007
KEWAJIBAN LANCAR				
Hutang	11,22			
Hutang usaha		9.027.014.143	1.307.439.113	-
Hutang lain-lain		20.462.564.370	32.434.704.121	44.109.211.688
Biaya masih harus dibayar	12,22	5.194.674.623	2.251.094.462	403.351.818
Hutang pajak	2n,13	6.586.180.426	3.953.822.346	197.560.790
Uang muka penjualan	14,22	12.836.978.610	14.142.387.146	23.241.790.320
Hutang bank yang akan jatuh tempo dalam satu tahun	15,22	53.700.000.000	-	53.000.000.000
Jumlah Kewajiban Lancar		107.807.412.172	54.089.447.188	120.951.914.616
KEWAJIBAN TIDAK LANCAR				
Hutang hubungan istimewa	2b,4	17.385.747.147	3.671.567.624	975.569.024
Hutang kepada pemegang saham	2b,4	702.806.465	6.705.706.465	702.806.465
Penyisihan imbalan pasca-kerja karyawan	2o,19	1.846.591.237	1.382.606.615	30.066.936
Hutang jangka panjang, setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	15,22	217.681.890.909	163.213.404.133	22.519.890.909
Jumlah Kewajiban Tidak Lancar		237.617.035.758	174.973.284.837	24.228.333.334
JUMLAH KEWAJIBAN		345.424.447.930	229.062.732.025	145.180.247.950
EKUITAS				
Modal saham - nilai nominal				
Rp1.000.000 per saham				
Modal dasar - 600.000 Saham biasa pada tahun 2009 dan 2008 dan 3.000 Saham seri A dan 27.000 Saham seri B pada tahun 2007				
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 200.000 Saham biasa pada tahun 2009, 175.000 Saham biasa pada tahun 2008 dan 3.000 Saham seri A dan 27.000 Saham seri B pada tahun 2007	16	200.000.000.000	175.000.000.000	30.000.000.000
Saldo laba (defisit)		5.756.502.778	1.164.555.395	(14.910.002.369)
Ekuitas - Bersih		205.756.502.778	176.164.555.395	15.089.997.631
JUMLAH KEWAJIBAN DAN EKUITAS		551.180.950.708	405.227.287.420	160.270.245.581

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

PT BUKIT ULUWATU VILLA
LAPORAN LABA RUGI
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2009	2008	2007
PENDAPATAN USAHA	2m			
Kamar		22.545.719.165	16.099.435.306	-
Makanan dan minuman		13.830.001.592	5.515.096.274	-
Spa		5.302.307.037	2.541.567.481	-
Lain-lain		4.199.778.743	1.072.548.295	-
		<u>45.877.806.537</u>	<u>25.228.647.356</u>	<u>-</u>
BEBAN DEPARTEMENTALISASI	2m			
Kamar		4.626.783.652	3.511.158.700	-
Makanan dan minuman		10.283.833.546	3.830.290.880	-
Spa		1.615.331.726	782.703.798	-
Lain-lain		935.328.154	342.246.135	-
		<u>17.461.277.078</u>	<u>8.466.399.513</u>	<u>-</u>
LABA KOTOR DEPARTEMENTALISASI		28.416.529.459	16.762.247.843	-
BEBAN USAHA	2m			
Beban penjualan	17	2.741.019.134	3.827.734.402	947.903.591
Beban umum dan administrasi	9,10,18,19	16.701.931.868	18.517.171.729	4.974.065.516
Beban operasional properti, pemeliharaan dan energi		2.788.322.232	1.545.034.574	-
		<u>22.231.273.234</u>	<u>23.889.940.705</u>	<u>5.921.969.107</u>
LABA (RUGI) USAHA		6.185.256.225	(7.127.692.862)	(5.921.969.107)
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN				
Beban bank		(209.149.358)	(279.421.626)	(7.132.468)
Beban manajemen dan lisensi	4,21	(2.243.059.552)	(1.339.802.394)	-
Laba (rugi) kurs - bersih	2l	4.161.237.814	(1.955.299.711)	(656.848.389)
Laba penjualan tanah dan proyek	21b	-	29.735.551.495	-
Lain-lain		39.014.254	322.095.362	110.992.254
		<u>1.748.043.158</u>	<u>26.483.123.126</u>	<u>(552.988.603)</u>
LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN		7.933.299.383	19.355.430.264	(6.474.957.710)
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	2n,13	(3.341.352.000)	(3.280.872.500)	-
LABA (RUGI) BERSIH		4.591.947.383	16.074.557.764	(6.474.957.710)
LABA (RUGI) BERSIH PER SAHAM DASAR	2p	24.477	195.361	(382.410)

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

PT BUKIT ULUWATU VILLA
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	Modal Saham	Modal disetor lainnya	Saldo Laba (Defisit)	Ekuitas - Bersih
Saldo per 31 Desember 2006		7.500.000.000	11.810.801.828	(8.435.044.659)	10.875.757.169
Penambahan saham	16	22.500.000.000	-	-	22.500.000.000
Modal disetor lainnya yang dikembalikan ke pemegang saham		-	(11.810.801.828)	-	(11.810.801.828)
Rugi bersih untuk tahun 2007		-	-	(6.474.957.710)	(6.474.957.710)
Saldo per 31 Desember 2007	16	30.000.000.000	-	(14.910.002.369)	15.089.997.631
Penambahan saham	16	145.000.000.000	-	-	145.000.000.000
Laba bersih untuk tahun 2008		-	-	16.074.557.764	16.074.557.764
Saldo per 31 Desember 2008	16	175.000.000.000	-	1.164.555.395	176.164.555.395
Penambahan saham	16	25.000.000.000	-	-	25.000.000.000
Laba bersih untuk tahun 2009		-	-	4.591.947.383	4.591.947.383
Saldo per 31 Desember 2009	16	200.000.000.000	-	5.756.502.778	205.756.502.778

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

PT BUKIT ULUWATU VILLA
LAPORAN ARUS KAS
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2009	2008	2007
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				
Penerimaan kas dari tamu		41.911.730.486	15.366.587.327	8.086.836.701
Penerimaan dari aktivitas operasi lainnya		40.514.254	36.845.821.776	1.549.326.265
Penerimaan bunga		10.809.087	54.147.446	24.140.719
Pembayaran kas kepada pemasok dan pihak lain		(31.107.953.940)	(47.768.713.180)	(5.073.435.590)
Pembayaran untuk aktivitas operasi lainnya		(2.243.757.469)	(31.075.353.889)	-
Pembayaran pajak		(6.711.353.831)	(8.399.237.358)	(541.263.188)
Pembayaran bunga		(219.958.445)	(333.569.071)	(31.273.187)
Kas Bersih yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi		1.680.030.142	(35.310.316.949)	4.014.331.720
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				
Kenaikan uang muka pembelian		(9.227.536.725)	(5.271.271.823)	(1.634.750.000)
Penambahan perlengkapan operasional hotel		(4.241.520.491)	-	-
Penambahan aset dalam pembangunan	8	(105.901.337.217)	(155.115.672.788)	(32.424.947.144)
Penambahan aset tetap	9	(702.385.571)	(7.002.088.264)	(74.141.575)
Penurunan (kenaikan) piutang dari pemegang saham		(6.259.857.863)	10.815.950.000	(10.815.950.000)
Perolehan dari penjualan tanah dan proyek	21b	-	70.027.200.669	-
Pembelian Hotel Alila Ubud	9	-	(30.500.000.000)	-
Penyertaan saham		(13.206.200.000)	-	-
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi		(139.538.837.867)	(117.045.882.206)	(44.949.788.719)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				
Penambahan hutang jangka panjang	15	375.817.446.776	89.993.513.224	31.538.000.000
Penerimaan dari penambahan saham	16	25.000.000.000	45.000.000.000	22.500.000.000
Kenaikan hutang hubungan istimewa		13.714.179.523	1.706.710.457	839.566.151
Modal disetor lainnya yang dikembalikan kepada pemegang saham	16	-	-	(11.810.801.828)
(Penurunan) kenaikan hutang kepada pemegang saham		(6.002.900.000)	16.002.900.000	(196.764.710)
Pembayaran hutang bank		(267.648.960.000)	-	-
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan		140.879.766.299	152.703.123.681	42.869.999.613
KENAIKAN BERSIH KAS DAN BANK		3.020.958.574	346.924.526	1.934.542.614
KAS DAN BANK AWAL TAHUN		3.260.392.935	2.455.308.846	520.766.232
Saldo Kas yang berasal dari Pembelian Hotel Alila Ubud		-	458.159.563	-
KAS DAN BANK AKHIR TAHUN		6.281.351.509	3.260.392.935	2.455.308.846

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

PT BUKIT ULUWATU VILLA
LAPORAN ARUS KAS (lanjutan)
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	2009	2008	2007
INFORMASI TAMBAHAN			
Aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas:			
Reklasifikasi dari uang muka pembelian ke aset dalam pembangunan	9.230.977.685	7.777.250.000	-
Reklasifikasi dari aset dalam pembangunan ke aset tetap	14.218.439.010	-	-
Reklasifikasi dari aset dalam pembangunan ke perlengkapan operasional hotel	1.707.397.693	-	-
Tambahan aset dalam pembangunan yang berasal dari hutang lain-lain	3.409.151.830	10.385.935.959	41.884.081.002
Reklasifikasi dari aset tetap ke uang muka pembelian dan perlengkapan operasional hotel	-	2.740.878.992	-
Reklasifikasi dari hutang jangka panjang ke hutang usaha	-	2.300.000.000	-
Tambahan aset dalam pembangunan yang berasal dari hutang pemegang saham	-	90.000.000.000	-
Tambahan setoran modal yang berasal dari konversi hutang pemegang saham	-	100.000.000.000	-

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan

PT Bukit Uluwatu Villa ("Perusahaan") didirikan pada tanggal 15 Desember 2000 berdasarkan akta pendirian No. 53 dari Notaris Sugito Tedjamulja, S.H.. Akta pendirian telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat Keputusannya No. C-27344 HT.01.01.TH.2003 tanggal 14 November 2003. Perusahaan memulai kegiatan operasionalnya pada tahun 2005. Akta Pendirian ini telah didaftarkan di Kantor Pendaftaran Perusahaan Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Badung No. 1342/RUB.22-08/II/2007 tanggal 7 Februari 2007, akta mana telah diumumkan dalam Berita Negara No.44 tanggal 30 Mei 2008, Tambahan Berita Negara No. 7433. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan.

Perubahan terakhir Anggaran Dasar Perusahaan adalah dengan Akta No. 46 dari Notaris Sugito Tedjamulja, S.H., tanggal 22 Juli 2009 mengenai perubahan maksud dan tujuan Perusahaan, dan perubahan struktur permodalan Perusahaan. Akta perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Surat Keputusannya No. AHU-42241.AH.01.02.Tahun 2009 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan dan surat keputusan ini telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0056458.AH.01.09.Tahun 2009 tanggal 28 Agustus 2009, serta akta ini telah diterima dan dicatat di dalam *database* Sistem Administrasi Badan Hukum Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan surat No. AHU-AH.01.10-15631 tanggal 11 September 2009 dan surat tersebut telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0060267.AH.01.09.Tahun 2009 tanggal 11 September 2009.

Perusahaan telah mengubah status Perusahaan dari non-penanaman modal dalam negeri/ penanaman modal asing menjadi penanaman modal asing berdasarkan surat keputusan dari Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) No. 66/V/PMA/2007 tanggal 10 April 2007, surat keputusan mana telah diubah beberapa kali, termasuk surat persetujuan perubahan rencana proyek No. 489/III/PMA/2009 dan terakhir dengan Surat Persetujuan Perluasan Penanaman Modal No. 441/II/PMA/2009 tanggal 25 November 2009.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan terutama meliputi penyediaan jasa akomodasi (*cottage*) yang kemudian berubah menjadi bidang jasa akomodasi (*cottage*) dan bidang perhotelan. Perusahaan berdomisili di Badung, Bali. Perusahaan memiliki hotel bernama Alila Ubud yang telah beroperasi secara komersial sejak Desember 1996 dan berlokasi di Desa Melinggih Kelod Payangan, Ubud, Gianyar, Bali dan hotel yang sedang dibangun bernama Alila Villas Uluwatu yang berlokasi di Pecatu, Bali.

Saat ini, Perusahaan sedang dalam tahap pembangunan hotel villa di atas lahan seluas 14,4 hektar yang akan terdiri dari Villa 1-Kamar Tidur dengan kolam renang sebanyak 56 unit, Villa 3-Kamar Tidur dengan kolam renang sebanyak 26 unit dan Villa 3-Kamar Tidur disisi tebing dengan kolam renang sebanyak 5 unit. Sejak tanggal 30 April 2008 tanah dan proyek pembangunan berjalan terkait dengan 31 unit Villa 3-Kamar Tidur (dalam bentuk 28 kavling dan 3 unit villa yang masih dalam tahap pembangunan) telah dijual kepada PT Nusapacific Island Investment (Catatan 21b).

b. Karyawan, Direksi dan Komisaris

Komisaris dan Direksi Perusahaan untuk tahun 2009, 2008 dan 2007 adalah sebagai berikut:

Komisaris	: John Daniel Rasjad
Direksi	: Okie Rehardi Lukita

Susunan pengurus Perusahaan berdasarkan Akta pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perseroan No.02 tanggal 28 Agustus 2007 yang dibuat dihadapan Notaris Dida Regya, S.H., MKn.

Pada tanggal 31 Desember 2009, jumlah karyawan permanen Perusahaan adalah 205 karyawan (2008: 211 karyawan dan 2007: 20 karyawan) (tidak diaudit).

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

a. Dasar penyusunan laporan keuangan

Perusahaan adalah pemilik Hotel Alila Ubud dan Alila Villas Uluwatu, yang kegiatan operasionalnya dikelola oleh Alila Hotels and Resorts Ltd. (Catatan 21). Perusahaan menyelenggarakan pembukuan untuk kantor pusat dan hotel. Transaksi operasional hotel dicatat dalam pembukuan hotel, sementara transaksi non-operasional dicatat dalam pembukuan kantor pusat. Untuk menyajikan laporan keuangan secara keseluruhan, laporan keuangan kantor pusat dan hotel dikombinasi dengan mengeliminasi akun-akun yang berulang untuk mencerminkan kondisi keuangan dan hasil dari kegiatan operasional Perusahaan sebagai satu kesatuan.

Laporan keuangan disajikan sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia yaitu Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK), dan Peraturan No. VIII.G.7 Lampiran Keputusan Ketua BAPEPAM-LK No. Kep-06/PM/2000 tanggal 13 Maret 2000 tentang Pedoman Penyajian Laporan keuangan serta Surat Edaran Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM-LK) No. SE-02/PM/2002 tanggal 27 Desember 2002 tentang Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik yang ditetapkan oleh BAPEPAM-LK bagi perusahaan industri perhotelan yang menawarkan sahamnya kepada masyarakat.

Laporan keuangan disusun berdasarkan konsep akrual, kecuali untuk laporan arus kas, dan menggunakan konsep biaya historis, kecuali untuk persediaan yang dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dengan nilai realisasi bersih dan penyertaan saham tertentu yang dicatat berdasarkan ekuitas.

Laporan arus kas menyajikan penerimaan dan pembayaran kas yang diklasifikasikan ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan menggunakan metode langsung (*direct method*).

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan adalah mata uang Rupiah.

b. Transaksi dengan pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa

Dalam laporan keuangan ini, istilah pihak yang mempunyai hubungan istimewa digunakan sesuai dengan PSAK No. 7, "Pengungkapan Pihak-pihak yang Mempunyai Hubungan Istimewa", sebagai berikut:

- (i) perusahaan yang melalui satu atau lebih perantara (*intermediaries*), mengendalikan, atau dikendalikan oleh, atau berada di bawah pengendalian bersama, dengan perusahaan pelapor (termasuk *holding companies*, *subsidiaries* dan *fellow subsidiaries*);
- (ii) perusahaan asosiasi (*associated company*);
- (iii) perorangan yang memiliki, baik secara langsung maupun tidak langsung, suatu kepentingan hak suara di perusahaan pelapor yang berpengaruh secara signifikan, dan anggota keluarga dekat dari perorangan tersebut (yang dimaksudkan dengan anggota keluarga dekat adalah mereka yang dapat diharapkan mempengaruhi atau dipengaruhi perorangan tersebut dalam transaksinya dengan perusahaan pelapor);
- (iv) karyawan kunci, yaitu orang-orang yang mempunyai wewenang dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin dan mengendalikan kegiatan perusahaan pelapor yang meliputi anggota dewan komisaris, direksi dan manajer dari perusahaan serta anggota keluarga dekat orang-orang tersebut;

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

b. Transaksi dengan pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa (lanjutan)

- (v) perusahaan di mana suatu kepentingan substansial dalam hak suara dimiliki baik secara langsung maupun tidak langsung oleh setiap orang yang diuraikan dalam (iii) atau (iv), atau perusahaan di mana setiap orang tersebut mempunyai pengaruh signifikan atas perusahaan tersebut. Ini mencakup perusahaan-perusahaan yang dimiliki anggota dewan komisaris, direksi atau pemegang saham utama dari perusahaan pelapor dan perusahaan-perusahaan yang mempunyai anggota manajemen kunci yang sama dengan perusahaan pelapor.

Seluruh transaksi dengan pihak yang mempunyai hubungan istimewa, yang dilakukan dengan syarat dan kondisi yang sama maupun berbeda dengan pihak yang tidak mempunyai hubungan istimewa, diungkapkan dalam laporan keuangan.

c. Penyisihan piutang ragu-ragu

Penyisihan piutang ragu-ragu ditetapkan berdasarkan penelaahan terhadap kemungkinan tertagihnya piutang tersebut pada akhir tahun yang bersangkutan.

d. Persediaan

Sebelum tanggal 1 Januari 2009, persediaan dicatat berdasarkan PSAK No. 14 yang dikeluarkan oleh Ikatan Akuntansi Indonesia pada tahun 1994.

Efektif tanggal 1 Januari 2009, Perusahaan menerapkan PSAK No. 14 (Revisi 2008), "Persediaan", yang menggantikan PSAK No. 14 (1994), "Persediaan". Penerapan PSAK revisi ini tidak menimbulkan dampak yang signifikan terhadap laporan keuangan Perusahaan.

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih (*the lower cost or net realizable value*). Biaya perolehan dinyatakan sebesar metode "rata-rata tertimbang".

Penyisihan persediaan usang ditentukan berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan persediaan pada akhir tahun.

e. Penyertaan saham

Penyertaan saham dengan persentase kepemilikan 20% sampai dengan 50%, dicatat dengan menggunakan metode ekuitas yaitu penyertaan dicatat sebesar biaya perolehan disesuaikan dengan bagian Perusahaan atas ekuitas perusahaan asosiasi dikurangi dengan penerimaan dividen sejak tanggal perolehan. *Goodwill* dicatat sebagai bagian dari nilai tercatat penyertaan dan diamortisasi dengan metode garis lurus selama 20 tahun.

f. Biaya dibayar dimuka

Biaya dibayar di muka diamortisasi selama masa manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

g. Aset dalam pembangunan

Aset dalam pembangunan dinyatakan sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan tersebut termasuk biaya pinjaman, yang mencakup beban bunga, selisih kurs dan biaya pinjaman lainnya, yang terjadi selama masa pembangunan yang timbul dari hutang yang digunakan untuk membiayai pembangunan aset tersebut dan beban departementalisasi kamar setelah dikurangi pendapatan usaha kamar selama masa percobaan. Akumulasi biaya perolehan aset dalam penyelesaian akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat pembangunan aset tetap tersebut telah selesai dan siap untuk digunakan.

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

h. Aset tetap

Perusahaan menerapkan PSAK No. 16 (Revisi 2007), "Aset Tetap", yang menggantikan PSAK No. 16 (1994), "Aktiva Tetap dan Aktiva Lain-lain" dan PSAK No. 17 (1994), "Akuntansi Penyusutan", dimana Perusahaan telah memilih model biaya. Penerapan PSAK revisi ini tidak menimbulkan dampak yang signifikan terhadap laporan keuangan Perusahaan.

Aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai. Biaya perolehan termasuk biaya penggantian bagian aset tetap saat biaya tersebut terjadi, jika memenuhi kriteria pengakuan. Selanjutnya, pada saat inspeksi yang signifikan dilakukan, biaya inspeksi itu diakui ke dalam jumlah tercatat ("*carrying amount*") aset tetap sebagai suatu penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Semua biaya pemeliharaan dan perbaikan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laporan laba rugi pada saat terjadinya.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus selama umur manfaat aset tetap yang diestimasi sebagai berikut:

	<u>Tahun</u>
Bangunan	20
Peralatan hotel	4
Peralatan kantor	4
Perabotan dan perlengkapan	4
Kendaraan	4

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai perbedaan antara jumlah neto hasil pelepasan dan jumlah tercatat dari aset) dimasukkan dalam laporan laba rugi pada periode aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Pada setiap akhir tahun buku, nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan di-*review*, dan jika sesuai dengan keadaan, disesuaikan secara prospektif.

Tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak diamortisasi. Biaya sehubungan dengan pengalihan atau pembaruan hak kepemilikan atas tanah ditangguhkan dan diamortisasi selama masa manfaat hak atas tanah atau umur ekonomis tanah yang bersangkutan, yang mana yang lebih rendah.

PSAK No. 48 tentang "Penurunan Nilai Aset" mensyaratkan bahwa nilai tercatat aset tetap dikaji ulang setiap tanggal neraca untuk menilai apakah aset tetap tersebut nilai tercatatnya lebih tinggi dari jumlah yang dapat diperoleh kembali (*recoverable amount*) dari aset tetap tersebut. Jika nilai tercatat aset melebihi taksiran jumlah yang dapat diperoleh kembali dari aset tetap tersebut, nilai tercatat aset tetap harus diturunkan menjadi nilai yang dapat diperoleh kembali dari aset tetap tersebut.

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

i. Sewa dibayar dimuka

Berdasarkan PSAK No. 30 (Revisi 2007), "Sewa", penentuan apakah suatu perjanjian merupakan perjanjian sewa atau perjanjian yang mengandung sewa didasarkan atas substansi perjanjian pada tanggal awal sewa dan apakah pemenuhan perjanjian tergantung pada penggunaan suatu aset dan perjanjian tersebut memberikan suatu hak untuk menggunakan aset tersebut. Menurut PSAK revisi ini, sewa yang mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset, diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan. Selanjutnya, suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa operasi, jika sewa tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset.

Dalam sewa operasi, Perusahaan mengakui pembayaran sewa sebagai beban dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

j. Perlengkapan operasional hotel

Perlengkapan operasional hotel terdiri dari barang-barang porselen, pecah belah, linen, *hollowware*, seragam, *utensils* dan perlengkapan lain dinyatakan sebesar harga perolehan. Cadangan bulanan untuk penggantian telah dibukukan dan disesuaikan untuk penggantian pada akhir tahun.

k. Kapitalisasi biaya bunga

Sesuai dengan PSAK No. 26 (Revisi 1997) mengenai "Akuntansi Bunga untuk Periode Konstruksi", biaya bunga dan biaya pinjaman lainnya yang timbul dari pinjaman yang diperoleh untuk membiayai pembangunan proyek dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya aset dalam pembangunan. Kapitalisasi atas biaya pinjaman ini berakhir pada saat selesainya konstruksi dan proyek telah siap untuk digunakan.

l. Transaksi dan saldo dalam mata uang asing

Transaksi-transaksi dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam mata uang Rupiah dengan kurs yang berlaku pada saat terjadinya transaksi. Pada tanggal neraca, aset dan kewajiban moneter dalam mata uang asing, dijabarkan ke dalam mata uang Rupiah dengan menggunakan kurs tengah Bank Indonesia yang berlaku pada tanggal tersebut. Laba atau rugi selisih kurs yang timbul akibat penjabaran tersebut dicatat pada laporan laba rugi tahun berjalan.

Kurs yang digunakan untuk menjabarkan mata uang asing ke dalam Rupiah adalah sebagai berikut:

	2009	2008	2007
1 Dolar Amerika Serikat (AS) (US\$)	9.400	10.950	9.419
1 Dolar Singapura (SGD)	6.699	7.607	6.502
1 Dolar Australia (AUD)	8.432	7.556	8.229
1 EURO (EUR)	13.510	15.432	13.760
1 Poundsterling Inggris (GBP)	15.114	-	-

m. Pengakuan pendapatan dan beban

Pendapatan kamar diakui pada saat tamu hotel menempati kamar sedangkan pendapatan lainnya diakui pada saat barang atau jasa diberikan kepada tamu hotel. Beban diakui pada saat terjadinya (*accrual basis*).

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

n. Pajak penghasilan

Beban pajak kini dihitung berdasarkan taksiran penghasilan kena pajak dalam tahun yang bersangkutan. Penangguhan pajak penghasilan dilakukan untuk mencerminkan pengaruh pajak atas beda temporer antara dasar pelaporan komersial dan pajak atas aset dan kewajiban dan akumulasi rugi fiskal. Penyisihan aset pajak tangguhan dicatat untuk mengurangi aset pajak tangguhan ke jumlah yang diharapkan tidak dapat direalisasi.

Pajak tangguhan dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang akan berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal neraca. Perubahan nilai tercatat aset dan kewajiban pajak tangguhan yang disebabkan oleh perubahan tarif pajak dikreditkan atau dibebankan pada tahun berjalan, kecuali untuk transaksi-transaksi yang sebelumnya telah langsung dibebankan atau dikreditkan ke ekuitas.

Perubahan terhadap kewajiban perpajakan diakui pada saat Surat Ketetapan Pajak ("SKP") diterima atau, jika Perusahaan mengajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan tersebut telah ditetapkan.

o. Penyisihan imbalan pasca-kerja karyawan

Perusahaan tidak memiliki lembaga formal pengelola dana pensiun. Perusahaan mengakui kewajiban imbalan pasca-kerja karyawan berdasarkan Undang-undang No. 13 tahun 2003 tanggal 25 Maret 2003 ("UU No. 13") dan Revisi PSAK No. 24 (Revisi 2004) - Imbalan Kerja.

Dalam Revisi PSAK No. 24 ini, jumlah estimasi kewajiban didasarkan pada perhitungan yang dilakukan oleh aktuaria independen dengan *projected unit credit method*. Keuntungan dan kerugian aktuarial diakui sebagai penghasilan atau beban apabila akumulasi keuntungan dan kerugian aktuarial bersih yang belum diakui pada akhir periode pelaporan sebelumnya melebihi jumlah 10% dari nilai kini kewajiban imbalan pasti (*the Defined Benefit Obligation*) pada tanggal tersebut. Besarnya keuntungan dan kerugian aktuarial tersebut, diakui selama rata-rata sisa masa kerja dari para pekerja. Beban jasa masa lalu diamortisasi berdasarkan rata-rata sisa masa kerja karyawan.

p. Laba (rugi) bersih per saham dasar

Laba (rugi) bersih per saham dasar dihitung berdasarkan laba (rugi) bersih dibagi dengan jumlah rata-rata tertimbang saham beredar pada akhir tahun yang bersangkutan.

Laba (rugi) bersih yang digunakan untuk menghitung laba (rugi) per saham dasar untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007 masing-masing sebesar Rp4.591.947.383, Rp16.074.557.764 dan (Rp6.474.957.710). Jumlah rata-rata tertimbang lembar saham beredar yang digunakan sebagai pembagi dalam menghitung laba per saham dasar pada tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007 masing-masing adalah 187.603 lembar saham, 82.281 lembar saham dan 16.932 lembar saham.

q. Penggunaan estimasi

Dalam penyajian laporan keuangan yang sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum, manajemen telah menggunakan estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan. Adanya unsur ketidakpastian yang melekat dalam melakukan estimasi dapat menyebabkan jumlah sesungguhnya yang dilaporkan pada periode yang akan datang berbeda dengan jumlah yang diestimasi.

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

r. Informasi segmen

Perusahaan hanya mempunyai satu jenis usaha yaitu usaha hotel yang berlokasi di Pulau Bali, sehingga penyajian informasi segmen menjadi tidak relevan.

s. Pernyataan yang telah dikeluarkan tapi belum berlaku efektif

Standar Akuntansi yang telah dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan (DSAK) sampai dengan penyelesaian laporan keuangan Perusahaan tetapi belum efektif adalah sebagai berikut:

Efektif berlaku pada atau setelah tanggal 1 Januari 2010:

- PSAK 26 (Revisi 2008) "Biaya Pinjaman"
Menentukan biaya Pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan, konstruksi, atau pembuatan aset kualifikasian dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut.
- PSAK 50 (Revisi 2006) "Instrumen Keuangan: Penyajian dan Pengungkapan"
Beri persyaratan penyajian dari instrumen keuangan dan pengidentifikasian informasi yang harus diungkapkan.
- PSAK 55 (Revisi 2006) "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran"
Mengatur prinsip-prinsip dasar pengakuan dan pengukuran aset keuangan, kewajiban keuangan, dan kontrak pembelian dan penjualan item non-keuangan.

Efektif berlaku pada atau setelah tanggal 1 Januari 2011:

- PSAK 1 (Revisi 2009) "Penyajian Laporan Keuangan"
Menetapkan dasar-dasar bagi penyajian laporan keuangan bertujuan umum (general purpose financial statements) agar dapat dibandingkan baik dengan laporan keuangan periode sebelumnya maupun dengan laporan keuangan entitas lain.
- PSAK 2 (Revisi 2009) "Laporan Arus Kas"
Memberikan pengaturan atas informasi mengenai perubahan historis dalam kas dan setara kas melalui laporan arus kas yang mengklasifikasikan arus kas berdasarkan aktivitas operasi, investasi, maupun pendanaan (financing) selama suatu periode.
- PSAK 4 (Revisi 2009) "Laporan Keuangan Konsolidasian dan Laporan Keuangan Tersendiri"
Akan diterapkan dalam penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian untuk sekelompok entitas yang berada dalam pengendalian suatu entitas induk dan dalam akuntansi untuk investasi pada entitas anak, pengendalian bersama entitas, dan entitas asosiasi ketika laporan keuangan tersendiri disajikan sebagai informasi tambahan.
- PSAK 5 (Revisi 2009) "Segmen Operasi"
Informasi segmen diungkapkan untuk memungkinkan pengguna laporan keuangan untuk mengevaluasi sifat dan dampak keuangan dari aktivitas bisnis yang mana entitas terlibat dan lingkungan ekonomi dimana entitas beroperasi.
- PSAK 15 (Revisi 2009) "Investasi Pada Entitas Asosiasi"
Akan diterapkan untuk akuntansi investasi dalam entitas asosiasi. Menggantikan PSAK 15 (1994) "Akuntansi untuk Investasi Dalam Perusahaan Asosiasi" dan PSAK 40 (1997) "Akuntansi Perubahan Ekuitas Anak Perusahaan/Perusahaan Asosiasi".

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

s. Pernyataan yang telah dikeluarkan tapi belum berlaku efektif (lanjutan)

Efektif berlaku pada atau setelah tanggal 1 Januari 2011: (lanjutan)

- PSAK 25 (Revisi 2009) "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan" Menentukan kriteria untuk pemilihan dan perubahan kebijakan akuntansi, bersama dengan perlakuan akuntansi dan pengungkapan atas perubahan kebijakan akuntansi, perubahan estimasi akuntansi, dan koreksi kesalahan.
- PSAK 48 (Revisi 2009) "Penurunan Nilai Aset" Menetapkan prosedur-prosedur yang diterapkan agar aset dicatat tidak melebihi jumlah terpulihkan dan jika aset tersebut terjadi penurunan nilai, rugi penurunan nilai harus diakui.
- PSAK 57 (Revisi 2009) "Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi" Bertujuan untuk mengatur pengakuan dan pengukuran kewajiban diestimasi, kewajiban kontinjensi dan aset kontinjensi serta untuk memastikan informasi memadai telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan untuk memungkinkan para pengguna memahami sifat, waktu, dan jumlah yang terkait dengan informasi tersebut.

Perusahaan sedang mengevaluasi dan belum menentukan dampak dari Standar yang direvisi dan yang baru tersebut terhadap laporan keuangannya.

3. KAS DAN BANK

Kas dan bank terdiri dari:

	2009	2008	2007
<u>Kas</u>			
Rupiah	140.381.641	101.372.232	7.187.358
Dolar AS (US\$9.581 pada tahun 2009 dan US\$6.768 pada tahun 2008)	90.061.400	74.109.600	-
Dolar Singapura (SGD520 pada tahun 2009 dan 2008)	3.481.135	3.953.497	-
Sub-jumlah	233.924.176	179.435.329	7.187.358
<u>Bank</u>			
Dalam Rupiah			
PT Bank Internasional Indonesia Tbk	3.675.463.187	-	-
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	738.842.090	852.418.255	998.239.035
PT Bank CIMB Niaga Tbk	650.139.805	143.634.099	-
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	91.594.351	408.113.867	-
PT Bank Commonwealth	-	-	189.673.001
Sub-jumlah	5.156.039.433	1.404.166.221	1.187.912.036
Dalam Dolar AS			
PT Bank CIMB Niaga Tbk (US\$42.778 pada tahun 2009 dan US\$13.968 pada tahun 2008)	402.108.970	152.953.433	-
PT Bank Internasional Indonesia Tbk (US\$18.517 pada tahun 2009)	174.063.560	-	-
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (US\$18.364 pada tahun 2009, US\$20.143 pada tahun 2008 dan US\$31.028 pada tahun 2007)	172.618.498	220.568.806	292.254.332

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. KAS DAN BANK (lanjutan)

	2009	2008	2007
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (US\$15.170 pada tahun 2009 dan US\$119.020 pada tahun 2008)	142.596.872	1.303.269.146	-
PT Bank Commonwealth (US\$102.766 pada tahun 2007)	-	-	967.955.120
Sub-jumlah	891.387.900	1.676.791.385	1.260.209.452
Jumlah	6.281.351.509	3.260.392.935	2.455.308.846

4. TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK YANG MEMPUNYAI HUBUNGAN ISTIMEWA

Dalam kegiatan usaha normal, Perusahaan melakukan transaksi dengan pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa. Pihak yang mempunyai hubungan istimewa sebagian besar adalah pemegang saham dan perusahaan yang berada dibawah pengendalian bersama dan/atau yang memiliki pengurus atau manajemen kunci yang sama dengan Perusahaan.

Ringkasan pihak yang memiliki hubungan istimewa, sifat hubungan dan jenis transaksinya adalah sebagai berikut:

Perusahaan/Perorangan	Sifat Hubungan Istimewa	Transaksi
Alila Hotel and Resorts Pte. Ltd.	Anak Perusahaan dari AHR	Pembebanan biaya penjualan yang dikelola oleh AHR
Alila Hotel and Resorts Ltd. (AHR)	Perusahaan Asosiasi dan Pengelola Hotel	Pembebanan biaya penjualan yang dikelola oleh AHR dan beban jasa manajemen dan insentif
Alila Cha Am	Dibawah manajemen hotel yang sama yaitu AHR	Pembebanan biaya umum dan administrasi
Alila Jakarta	Dibawah manajemen hotel yang sama yaitu AHR	Pembebanan biaya umum dan administrasi
Alila Manggis	Dibawah manajemen hotel yang sama yaitu AHR	Pembebanan biaya umum dan administrasi
Alila Soori	Dibawah manajemen hotel yang sama yaitu AHR	Biaya Promosi Penjualan bersama
Alila Villas Hadana	Dibawah manajemen hotel yang sama yaitu AHR	Pembebanan biaya umum dan administrasi
PT Mandra Alila	Pengurus yang sama	Pembebanan biaya umum dan administrasi
PT Sukses Inti Sentosa	Biaya Pemasaran Bersama	Pembebanan biaya pemasaran
The Farm	Dibawah manajemen hotel yang sama yaitu AHR	Pembebanan biaya umum berupa biaya operasional
Franky Tjahyadikarta	Manajemen kunci	Pinjaman sementara
Orient Spice Investment S.A.	Pemegang Saham ARHL	Hutang pembelian investasi
Maralinga Energy Investment Ltd.	Pemegang Saham ARHL	Hutang pembelian investasi
Okie Rehardi Lukita	Pemegang saham	Piutang dan hutang pemegang saham

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

4. TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK YANG MEMPUNYAI HUBUNGAN ISTIMEWA (lanjutan)

Ringkasan pihak yang memiliki hubungan istimewa, sifat hubungan dan jenis transaksinya adalah sebagai berikut: (lanjutan)

Perusahaan/Perorangan	Sifat Hubungan Istimewa	Transaksi
Archipelago Resorts and Hotel Limited	Pemegang saham	Piutang pemegang saham
Asia Leisure Network	Pemegang saham	Piutang dan hutang pemegang saham
PT Nusapacific Island Development (NPID) (sampai dengan 2007)	Manajemen Kunci yang sama	Uang muka dan pengambilalihan hutang atau piutang
PT Nusapacific Island Investment (NII) (sampai dengan 2007)	Manajemen Kunci yang sama	Pinjaman sementara
PT Bukit Payangan (sampai dengan 2007)	Manajemen Kunci yang sama	Pembebanan antar perusahaan berupa biaya kamar, makanan dan minuman

Transaksi signifikan dengan pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa sebagai berikut:

- a. Perusahaan memiliki uang muka kepada atau dari pihak yang mempunyai hubungan istimewa terutama untuk biaya yang dibayar atas nama Perusahaan atau sebaliknya dan pinjaman kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa. Transaksi tersebut adalah sebagai berikut:

	2009	2008	2007
Piutang			
PT Sukses Inti Sentosa	120.458.855	-	-
Alila Jakarta	70.785.923	-	-
PT Mandra Alila	68.021.285	-	3.571.070
Alila Cha Am	24.024.426	45.529.562	-
Alila Soori	19.313.149	-	-
Alila Villas Hadana	798.999	-	-
Alila Hotel and Resort Pte. Ltd.	-	550.397.370	-
Alila Hotel and Resorts Ltd.	-	98.103.281	-
The Farm	-	47.866.940	-
Okie Rehardi Lukita	-	1.188.750	-
PT Nusapacific Island Development (NPID)	-	-	6.588.174.919
PT Nusapacific Island Investment (NII)	-	-	200.000.000
Jumlah	303.402.637	743.085.903	6.791.745.989
Persentase terhadap jumlah aset	0,06%	0,18%	4,24%

Rincian piutang dari pihak yang mempunyai hubungan istimewa menurut jenis mata uang adalah sebagai berikut:

	2009	2008	2007
Dolar Amerika Serikat (US\$13.270,54 tahun 2009, US\$67.753,16 tahun 2008 dan US\$304.501 tahun 2007)	124.743.075	741.897.153	2.868.094.919
Rupiah	178.659.562	1.188.750	3.923.651.070
Jumlah	303.402.637	743.085.903	6.791.745.989

Piutang dari NPID terdiri dari hutang yang diambil alih oleh Perusahaan atas nama NPID sejumlah Rp3.720.080.000 (termasuk pajak pertambahan nilai) sebagai pelunasan atas hutang NPID kepada pihak ketiga tanpa jadwal pengembalian yang pasti (Catatan 15) dan sejumlah Rp4.510.000.000 merupakan uang muka kepada NPID yang jatuh tempo pada tanggal 26 Desember 2009.

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

4. TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK YANG MEMPUNYAI HUBUNGAN ISTIMEWA (lanjutan)

Sejak tahun 2008, NPID, NII dan PT Bukit Payangan bukan merupakan pihak yang mempunyai hubungan istimewa. Piutang dari NPID dan NII tersebut telah dilunasi pada tahun 2008.

	2009	2008	2007
Hutang			
Orient Spice Investment S.A.	6.580.000.000	-	-
Maralinga Energy Investment Ltd.	6.580.000.000	-	-
Alila Hotels and Resorts Ltd. British Virgin Islands	3.057.714.729	2.339.692.228	159.276.486
Alila Manggis	768.032.418	1.328.983.684	-
Franky Tjahyadikarta	400.000.000	-	740.932.638
Alila Jakarta	-	2.891.712	-
PT Bukit Payangan	-	-	75.359.900
Jumlah	17.385.747.147	3.671.567.624	975.569.024
Persentase terhadap jumlah kewajiban	5,03%	1,60%	0,67%

Rincian hutang dari pihak yang mempunyai hubungan istimewa menurut jenis mata uang adalah sebagai berikut:

	2009	2008	2007
Dolar AS (US\$1.711.010,26 tahun 2009, US\$204.575,38 tahun 2008 dan US\$10.315,55 tahun 2007)	16.083.496.415	2.240.100.465	97.162.165
Dolar Singapura (SGD20.035,57 tahun 2009, SGD13.090,40 tahun 2008 dan SGD9.553,11 tahun 2007)	134.218.314	99.591.763	62.114.321
Rupiah	1.168.032.418	1.331.875.396	816.292.538
Jumlah	17.385.747.147	3.671.567.624	975.569.024

Hutang kepada Orient Spice Investment S.A. dan Maralinga Energy Investment Ltd. digunakan untuk pembelian saham Alila Hotels and Resorts Ltd. sebesar US\$1.400.000 yang akan jatuh tempo pada tanggal 30 April 2010 (Catatan 7). Hutang kepada Orient Spice Investment S.A. dan Maralinga Energy Investment Ltd., sebagian sudah dibayar oleh Perusahaan pada tanggal 9 Maret 2010 dengan masing-masing pembayaran sebesar US\$240.000 dan US\$240.000 dan tanggal 13 April 2010 dengan masing-masing pembayaran sebesar US\$460.000 dan US\$460.000.

- b. Perusahaan mempunyai piutang dari dan hutang kepada pemegang saham sebagai berikut:

	2009	2008	2007
Piutang dari pemegang saham			
Asia Leisure Network (ALN)	6.259.857.863	-	-
Archipelago Resorts and Hotel Limited (ARHL)	-	-	10.815.950.000
Jumlah	6.259.857.863	-	10.815.950.000
Hutang kepada pemegang saham			
Okie Rehardi Lukita	702.806.465	702.806.465	702.806.465
Asia Leisure Network (ALN)	-	6.002.900.000	-
Jumlah	702.806.465	6.705.706.465	702.806.465

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

4. TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK YANG MEMPUNYAI HUBUNGAN ISTIMEWA (lanjutan)

Piutang dari ALN merupakan biaya perusahaan yang seharusnya ditanggung oleh ALN. Piutang ini tidak dikenakan bunga dan dengan jadwal pengembalian selambat-lambatnya tanggal 31 Maret 2010. Apabila terhitung sejak tanggal 1 April 2010 ALN belum melunasi pembayaran kembali atas biaya kepada Perusahaan, maka bunga sebesar 8% per tahun akan dikenakan kepada ALN. Piutang dari ALN sudah dilunasi seluruhnya pada bulan Februari 2010.

Piutang dari ARHL merupakan pinjaman sementara yang diberikan Perusahaan kepada ARHL dan telah dilunasi pada tahun 2008.

Hutang kepada ALN merupakan hutang yang diberikan kepada Perusahaan untuk menunjang kegiatan operasional Perusahaan. Hutang ini tidak dikenakan bunga dan tanpa jadwal pengembalian yang pasti serta sudah dilunasi pada tahun 2009.

5. PIUTANG

Piutang yang seluruhnya kepada pihak ketiga terdiri dari:

	2009	2008	2007
<u>Piutang Usaha</u>			
Rupiah			
<i>Guest Ledger</i>	1.033.274.197	593.228.996	-
Kartu kredit	602.798.929	451.904.676	-
Lainnya	68.685.152	82.464.881	26.164.679
Sub-jumlah	1.704.758.278	1.127.598.553	26.164.679
<u>Mata Uang Asing</u>			
Jason Travel Service (US\$76.325 tahun 2009)	717.455.000	-	-
Loft Top Tours Korea (US\$53.730 tahun 2009)	505.062.000	-	-
Cathay Pacific Holidays (US\$27.310 tahun 2009)	256.714.000	-	-
Odysseus Belgium (US\$16.220 tahun 2009)	152.468.000	-	-
Asian Trail (US\$14.375 tahun 2009)	135.125.000	-	-
Japan Travel Bureau (US\$13.225 tahun 2009 dan US\$10.158 tahun 2008)	124.315.000	111.230.100	-
Best Tours (US\$11.675 tahun 2009 dan US\$15.503 tahun 2008)	109.745.940	169.752.375	-
Thomas Cook (US\$10.645 tahun 2009)	100.063.000	-	-
Trailfinders (US\$5.595 tahun 2009)	52.593.000	-	-
Pacto Ltd. (US\$3.560 tahun 2009 dan US\$10.790 tahun 2008)	33.464.000	118.150.500	-
Expedia Travel (US\$14.722 tahun 2008)	-	161.204.477	-
Asia Voyages Indonesia (US\$13.240 tahun 2008)	-	144.978.000	-
Lainnya (US\$167.268,59 dan SGD7.000 tahun 2009 dan US\$103.093 dan SGD1.000 tahun 2008)	1.619.215.247	1.147.151.805	-
Sub-jumlah	3.806.220.187	1.852.467.257	-
Jumlah	5.510.978.465	2.980.065.810	26.164.679
Penyisihan piutang ragu-ragu	(441.556.407)	(342.954.530)	-
Bersih	5.069.422.058	2.637.111.280	26.164.679

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

5. PIUTANG (lanjutan)

	2009	2008	2007
<u>Lain-Lain</u>			
<u>Rupiah</u>			
PT Nusa Pacific Island Investment (NII)	964.390.551	-	-
PT Hutama Karya	-	351.975.171	-
I Made Sudiarta	-	150.000.000	-
Lainnya	205.624.623	-	-
	<u>1.170.015.174</u>	<u>501.975.171</u>	<u>-</u>

Analisa umur piutang berdasarkan tanggal faktur disajikan sebagai berikut:

	2009	2008	2007
<u>Belum Jatuh Tempo</u>			
1 - 30 hari	3.323.524.967	2.114.904.906	-
<u>Lewat jatuh tempo</u>			
31 - 60 hari	1.184.264.382	485.417.045	-
61 - 90 hari	412.976.232	281.562.674	-
Lebih dari 90 hari	590.212.884	98.181.185	26.164.679
Jumlah	5.510.978.465	2.980.065.810	26.164.679
Penyisihan piutang ragu-ragu	(441.556.407)	(342.954.530)	-
Bersih	<u>5.069.422.058</u>	<u>2.637.111.280</u>	<u>26.164.679</u>

Mutasi penyisihan piutang ragu-ragu disajikan sebagai berikut:

	2009	2008	2007
Saldo awal tahun	342.954.530	-	-
Penyisihan tahun berjalan	165.510.823	373.921.130	-
Penghapusan piutang	(66.908.946)	(30.966.600)	-
Saldo akhir tahun	<u>441.556.407</u>	<u>342.954.530</u>	<u>-</u>

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan akun piutang masing-masing pelanggan pada tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007 manajemen Perusahaan berpendapat bahwa jumlah penyisihan piutang ragu-ragu cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas tidak tertagihnya piutang tersebut.

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

6. PERSEDIAAN

Persediaan terdiri dari:

	2009	2008
Makanan dan minuman	1.372.235.280	357.161.912
Perlengkapan operasional	864.836.173	287.161.089
Lainnya	415.585.280	167.526.819
Jumlah	2.652.656.733	811.849.820

Berdasarkan penelaahan terhadap kondisi fisik persediaan pada tanggal 31 Desember 2009 dan 2008, manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa persediaan telah mencerminkan nilai realisasi bersihnya dan tidak ada persediaan yang dalam keadaan usang, sehingga tidak perlu dilakukan penyisihan atas persediaan tersebut.

7. PENYERTAAN SAHAM

Pada tanggal 30 Desember 2009, Perusahaan membeli saham Alila Hotels & Resorts Ltd (AHR) dari Orient Spice Investment S.A. dan Maralinga Energy Investment Ltd. (pemegang saham dari Archipelago Resorts and Hotels Limited, pemegang saham Perusahaan) masing-masing sebanyak 60 lembar saham dengan harga perolehan sebesar US\$1.400.000 atau setara dengan Rp13.206.200.000 (Catatan 4). Dengan pembelian saham tersebut, Perusahaan mempunyai kepemilikan sebesar 20% atas AHR yang bergerak di bidang usaha *investment holding* dan manajemen resor serta memperoleh *goodwill* sebesar Rp11.700.023.457 yang dicatat sebagai bagian dari penyertaan saham. Pada tanggal 31 Desember 2009 belum dilakukan amortisasi atas *goodwill*.

8. ASET DALAM PEMBANGUNAN

Aset dalam pembangunan terdiri dari:

	2009	2008	2007
Aset dalam penyelesaian	327.820.619.740	226.290.754.847	107.898.172.251
Tanah	129.730.327.904	128.644.562.768	24.049.935.791
Jumlah	457.550.947.644	354.935.317.615	131.948.108.042

Termasuk dalam aset dalam penyelesaian antara lain, pengembangan tanah, pembangunan struktur, bangunan yang sedang dikonstruksi, instalasi listrik, dan akumulasi beban pinjaman yang dikapitalisasi masing-masing sebesar Rp85.020.839.711 pada tanggal 31 Desember 2009, Rp44.569.516.300 pada tanggal 31 Desember 2008, Rp18.848.214.235 pada tanggal 31 Desember 2007.

Tanah terdiri dari biaya perolehan tanah dan biaya-biaya sehubungan dengan kegiatan pengelolaan tanah seperti pembersihan pantai, pelestarian tebing, penggalian dan biaya-biaya lainnya. PT Asia Leisure Network (ALN), pemegang saham telah menyetujui untuk membiayai kegiatan pengelolaan tanah ini dengan mendapatkan saham Perusahaan (Catatan 16). Tanah tersebut yang terletak di daerah Pecatu, Bali sebagai lokasi hotel dan villa Perusahaan sudah dalam bentuk Hak Guna Bangunan dan atas nama Perusahaan. Sisa umur hak atas tanah bervariasi antara tanggal 14 Oktober 2024 sampai dengan 4 Maret 2025 dan dapat diperbaharui.

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

8. ASET DALAM PEMBANGUNAN (lanjutan)

Tanah dan bangunan digunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank (Catatan 15).

Uang muka pembelian pada tahun 2008 dan 2007 merupakan uang muka untuk pembelian perabotan hotel dan tanah, sedangkan pada tahun 2009 selain uang muka untuk pembelian perabot hotel, uang muka tersebut juga merupakan uang muka pembelian 3 unit villa 3 kamar.

Pengelompokkan aset dalam pembangunan ke dalam masing-masing aset adalah sebagai berikut:

	2009	2008	2007
Tanah	129.730.327.904	128.644.562.768	24.049.935.791
Bangunan	327.820.619.740	220.626.343.740	105.719.935.978
Peralatan hotel	-	144.549.783	-
Perabotan dan Perlengkapan	-	5.519.861.324	2.178.236.273
Jumlah	457.550.947.644	354.935.317.615	131.948.108.042

Mutasi aset dalam pembangunan:

	2009	2008	2007
Saldo Awal	354.935.317.615	131.948.108.042	57.639.079.896
Penambahan	118.541.466.732	263.278.858.747	74.309.028.146
Pengurangan	-	(40.291.649.174)	-
Reklasifikasi	(15.925.836.703)	-	-
Saldo akhir	457.550.947.644	354.935.317.615	131.948.108.042

Dari segi keuangan, persentase penyelesaian aset dalam pembangunan per 31 Desember 2009 adalah 94%. Aset dalam pembangunan tersebut diestimasikan akan selesai pada April 2010.

Perusahaan telah mengasuransikan aset dalam pembangunan untuk menutupi kemungkinan kerugian terhadap risiko kebakaran, penghancuran dan bencana alam masing-masing kepada PT Asuransi Astra Buana dengan nilai pertanggungan asuransi sebesar US\$26.900.000 per 31 Desember 2009. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut telah memadai untuk menutupi kemungkinan kerugian yang terjadi atas aset dalam pembangunan yang dipertanggungjawabkan.

Manajemen Perusahaan berpendapat bahwa tidak ada kejadian atau perubahan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat aset dalam pembangunan mengalami penurunan pada tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007.

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

9. ASET TETAP

Aset tetap terdiri dari:

31 Desember 2009	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
<u>Biaya Perolehan</u>				
Pemilikan langsung				
Tanah	7.772.392.013	-	-	7.772.392.013
Bangunan	10.269.097.987	81.235.000	-	10.350.332.987
Peralatan hotel	8.511.306.068	5.376.668.245	-	13.887.974.313
Peralatan kantor	3.170.672.277	1.828.690.541	-	4.999.362.818
Perabotan dan Perlengkapan	3.677.916.682	7.634.230.795	2.750.000	11.309.397.477
Kendaraan	1.699.478.234	-	-	1.699.478.234
Jumlah Biaya Perolehan	35.100.863.261	14.920.824.581	2.750.000	50.018.937.842
<u>Akumulasi Penyusutan</u>				
Pemilikan langsung				
Bangunan	342.447.455	518.976.124	-	861.423.579
Peralatan hotel	1.386.062.526	2.178.383.107	-	3.564.445.633
Peralatan kantor	430.564.373	801.863.520	-	1.232.427.893
Perabotan dan Perlengkapan	522.074.371	927.636.739	1.947.917	1.447.763.193
Kendaraan	309.371.376	414.661.229	-	724.032.605
Jumlah Akumulasi Penyusutan	2.990.520.101	4.841.520.719	1.947.917	7.830.092.903
Nilai Buku	32.110.343.160			42.188.844.939

31 Desember 2008	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
<u>Biaya Perolehan</u>				
Pemilikan langsung				
Tanah	-	7.772.392.013	-	7.772.392.013
Bangunan	-	10.269.097.987	-	10.269.097.987
Peralatan hotel	-	8.511.306.068	-	8.511.306.068
Peralatan kantor	214.877.639	5.652.079.280	2.696.284.642	3.170.672.277
Perabotan dan Perlengkapan	26.776.350	3.695.734.682	44.594.350	3.677.916.682
Kendaraan	98.000.000	1.601.478.234	-	1.699.478.234
Jumlah Biaya Perolehan	339.653.989	37.502.088.264	2.740.878.992	35.100.863.261
<u>Akumulasi Penyusutan</u>				
Pemilikan langsung				
Bangunan	-	342.447.455	-	342.447.455
Peralatan hotel	-	1.386.062.526	-	1.386.062.526
Peralatan kantor	77.783.792	457.049.868	104.269.287	430.564.373
Perabotan dan Perlengkapan	11.429.595	527.447.613	16.802.837	522.074.371
Kendaraan	59.208.341	250.163.035	-	309.371.376
Jumlah Akumulasi Penyusutan	148.421.728	2.963.170.497	121.072.124	2.990.520.101
Nilai Buku	191.232.261			32.110.343.160

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

9. ASET TETAP (lanjutan)

31 Desember 2007	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
<u>Biaya Perolehan</u>				
Pemilikan langsung				
Peralatan kantor	143.248.489	71.629.150	-	214.877.639
Perabotan dan Perlengkapan	24.263.925	2.512.425	-	26.776.350
Kendaraan	98.000.000	-	-	98.000.000
Jumlah Biaya Perolehan	265.512.414	74.141.575	-	339.653.989
<u>Akumulasi Penyusutan</u>				
Pemilikan langsung				
Peralatan kantor	34.347.539	43.436.253	-	77.783.792
Perabotan dan Perlengkapan	5.154.245	6.275.350	-	11.429.595
Kendaraan	34.708.337	24.500.004	-	59.208.341
Jumlah Akumulasi Penyusutan	74.210.121	74.211.607	-	148.421.728
Nilai Buku	191.302.293			191.232.261

Penambahan aset tetap pada tanggal 31 Desember 2008 terutama berasal dari pembelian aset tetap Bukit Payangan sebesar Rp30.500.000.000 (Catatan 21a).

Seluruh aset tetap kecuali kendaraan digunakan sebagai jaminan atas hutang jangka panjang ke bank (Catatan 15).

Beban penyusutan aset tetap masing-masing sebesar Rp4.841.520.719 pada tahun 2009, Rp2.963.170.497 pada tahun 2008 dan Rp74.211.607 pada tahun 2007 (Catatan 18).

Tanah dan bangunan yang terletak di Desa Melinggih Kelod, Bali sebagai lokasi hotel Perusahaan sudah dalam bentuk Hak Guna Bangunan dan atas nama Perusahaan. Sisa umur hak atas tanah sampai dengan 22 Desember 2024 dan dapat diperbaharui.

Perusahaan telah mengasuransikan aset tetap untuk menutupi kemungkinan kerugian terhadap risiko kebakaran, penghancuran dan bencana alam kepada PT Asuransi Astra Buana dengan nilai pertanggungan asuransi sebesar US\$9.900.000 per 31 Desember 2009. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut telah memadai untuk menutupi kemungkinan kerugian yang terjadi atas aset tetap yang dipertanggungkan.

Manajemen Perusahaan berpendapat bahwa tidak ada kejadian atau perubahan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat aset tetap mengalami penurunan pada tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007.

10. SEWA DIBAYAR DI MUKA - BERSIH

Perusahaan telah menyewa sebidang tanah seluas 9.250 meter persegi dari PT Moncol Gumi berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 25 Februari 2008 dengan jangka waktu selama 5 tahun sampai dengan tanggal 24 Februari 2013 dan dapat diperpanjang sesudahnya dengan biaya sewa sebesar Rp1.156.250.000.

Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa dengan Akta No. 70 dari Notaris Triska Damayanti, S.H. tanggal 15 September 2008, Perusahaan menyewa sebidang tanah seluas 50 meter persegi dari I Wayan Redita dengan jangka waktu selama 20 tahun sampai dengan tanggal 8 Agustus 2028 dengan biaya sewa sebesar Rp21.000.000.

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

10. SEWA DIBAYAR DI MUKA - BERSIH (lanjutan)

Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah tanggal 18 Mei 2009, Perusahaan menyewa sebidang tanah seluas 1.174 meter persegi dari PT Moncol Gumi dengan jangka waktu selama 6 tahun sampai dengan tanggal 12 Mei 2015 dan dapat diperpanjang sesudahnya dengan biaya sewa sebesar Rp176.100.000.

Seluruh tanah yang disewa berlokasi di Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Selatan, Desa Pecatu.

Sewa dibayar dimuka dan akumulasi amortisasi sewa terdiri dari:

	2009	2008
Sewa dibayar di muka	1.353.350.000	1.177.250.000
Dikurangi akumulasi amortisasi	(442.930.455)	(192.710.000)
Sewa dibayar di muka - bersih	910.419.545	984.540.000

Biaya sewa tersebut dicatat sebagai bagian dari "Beban Umum dan Administrasi" (Catatan 18) pada laporan laba rugi.

11. HUTANG

Hutang yang seluruhnya kepada pihak ketiga terdiri dari:

	2009	2008	2007
<u>Hutang Usaha</u>			
Cahaya Astika Dharma	744.880.765	-	-
PT Cahaya Putra Jaya Abadi	387.370.000	-	-
PT Perintis Usaha Jasa Indonesia	381.562.964	-	-
Primayasa Purisakti	370.230.750	-	-
Asli Mojopahit	314.299.240	-	-
Lainnya (masing-masing kurang dari Rp250 juta)	6.828.670.424	1.307.439.113	-
Jumlah	9.027.014.143	1.307.439.113	-
<u>Hutang Lain-lain</u>			
PT Hutama Karya	6.254.801.319	11.739.764.867	37.075.214.211
PT Hardy Agung Perkasa	4.753.368.528	4.350.350.610	4.312.293.197
Woha Design Pte. Ltd.	1.297.868.346	826.584.170	454.746.289
Polareka	1.023.571.780	343.532.580	-
Duet Design Pte. Ltd.	861.255.595	-	-
CV Triple Star	400.000.000	416.014.500	-
ABS Building	396.519.824	-	-
Astra Credit Company	394.232.505	645.872.739	34.670.000
Ronny S	356.016.900	309.750.400	-
Galih Prema Puranam	349.027.900	-	-
Termimesh Singapore Pte. Ltd.	285.126.121	323.815.424	280.464.434
PT Cicada Private Ltd.	217.906.500	16.165.783	335.986.493
CV Matahari Timur	188.000.000	519.209.580	-
Artkey	123.719.040	496.409.928	-
UD Bintang Jaya	81.250.000	473.086.373	-
PT Yamakawa Rattan Industry	53.767.530	506.100.788	-
Mega Cahaya	17.549.500	490.550.150	-

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

11. HUTANG (lanjutan)

	2009	2008	2007
PT Nusapacific Island Investment (NII)	-	3.197.723.382	-
Franky Tjahyadikarta	-	740.932.638	-
Assati Lighting	-	547.500.000	-
Sirius Art Pte. Ltd.	-	443.089.920	-
Sumber Nusantara	-	361.727.530	-
Samsung Electronic	-	350.200.000	-
Class International	-	256.199.000	-
PT Mastrada Surya	-	229.950.000	469.345.360
Jones Lang La Salle	-	-	715.636.871
Lainnya (masing-masing kurang dari Rp250 juta)	3.408.582.982	4.850.173.759	430.854.833
Jumlah	20.462.564.370	32.434.704.121	44.109.211.688

Rincian hutang menurut jenis mata uang adalah sebagai berikut:

	2009	2008	2007
Rupiah	24.943.890.105	28.755.355.596	43.827.172.288
Dolar Singapura (SGD422.973,34 tahun 2009, SGD215.074,04 tahun 2008 dan SGD43.337 tahun 2007)	2.833.498.405	1.636.283.296	282.039.400
Dolar AS (US\$153.292,87 tahun 2009 dan US\$292.546,64 tahun 2008)	1.440.952.978	3.203.385.708	-
Euro (EUR12.440,37 tahun 2009 dan EUR9.362 tahun 2008)	168.069.399	144.474.384	-
Dolar Australia (AUD7.306 tahun 2009 dan AUD350 tahun 2008)	61.604.126	2.644.250	-
Poundsterling Inggris (GBP2.750 tahun 2009)	41.563.500	-	-
Jumlah	29.489.578.513	33.742.143.234	44.109.211.688

Rincian umur hutang sejak tanggal faktur adalah sebagai berikut:

	2009	2008	2007
Kurang dari 31 hari	9.833.906.325	10.605.823.341	41.140.124.661
31 sampai 60 hari	3.551.178.898	9.287.389.261	606.789.194
61 sampai 90 hari	4.551.951.406	5.078.143.589	1.188.499.797
Lebih dari 90 hari	11.552.541.884	8.770.787.043	1.173.798.036
Jumlah	29.489.578.513	33.742.143.234	44.109.211.688

Hutang usaha terutama merupakan hutang kepada pemasok Perusahaan atas pembelian persediaan dan hutang lain-lain merupakan hutang kepada kontraktor dan konsultan sehubungan dengan pembangunan hotel Alila Villas Uluwatu.

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

12. BIAYA MASIH HARUS DIBAYAR

Biaya masih harus dibayar terdiri dari:

	2009	2008	2007
Biaya provisi	1.200.000.000	-	-
Biaya profesional	1.039.176.000	696.420.000	124.330.800
Biaya bonus dan THR	673.435.985	99.809.250	-
Biaya legal	554.350.000	-	-
Biaya pemasaran dan penjualan	315.388.071	-	-
Biaya <i>service charge</i>	306.619.955	171.402.490	-
Biaya bunga	-	879.073.327	271.592.220
Lainnya (masing-masing kurang dari Rp100 juta)	1.105.704.612	404.389.395	7.428.798
Jumlah	5.194.674.623	2.251.094.462	403.351.818

13. PERPAJAKAN

a. Hutang Pajak

Hutang pajak terdiri dari:

	2009	2008	2007
Pajak penghasilan			
Pasal 21	597.812.545	521.044.712	28.859.800
Pasal 23	338.981.901	289.457.596	168.700.990
Pasal 25	-	1.178.608.750	-
Pasal 26	27.757.260	-	-
Pasal 29	3.341.352.000	805.931.000	-
Pasal 4 ayat 2	663.259.347	18.181.934	-
Pajak Pembangunan I (PB 1)	1.504.894.006	1.140.598.354	-
Pajak pertambahan nilai	112.123.367	-	-
Jumlah	6.586.180.426	3.953.822.346	197.560.790

b. Pajak Penghasilan Badan

Rekonsiliasi antara laba (rugi) sebelum beban pajak menurut laporan laba rugi dengan taksiran laba (rugi) fiskal Perusahaan adalah sebagai berikut:

	2009	2008	2007
Laba (rugi) sebelum beban pajak	7.933.299.383	19.355.430.264	(6.474.957.710)
<u>Beda temporer</u>			
Penyisihan imbalan pasca-kerja karyawan	463.984.622	726.296.365	30.066.936
Penyisihan piutang	98.601.877	-	-
	562.586.499	726.296.365	30.066.936
<u>Beda tetap</u>			
Biaya pajak penghasilan	3.149.647.054	1.385.500.913	242.863.600
Jamuan dan representasi	99.218.921	1.605.255.188	805.417.363
Penyisihan piutang	66.908.946	-	-
Pendapatan yang dikenakan pajak final	(10.809.087)	(54.147.445)	-
Biaya yang tidak dapat dikurangkan lainnya	132.548.600	305.191.406	55.745.589
	3.437.514.434	3.241.800.062	1.104.026.552

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. PERPAJAKAN (lanjutan)

b. Pajak Penghasilan Badan (lanjutan)

Rekonsiliasi antara laba (rugi) sebelum beban pajak menurut laporan laba rugi dengan taksiran laba (rugi) fiskal Perusahaan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

	2009	2008	2007
Taksiran laba (rugi) fiskal Perusahaan	11.933.400.316	23.323.526.691	(5.340.864.222)
Akumulasi taksiran rugi fiskal tahun sebelumnya	-	(12.561.869.553)	(7.592.723.229)
Koreksi pajak tahun 2006	-	-	371.717.898
Koreksi pajak tahun 2007	-	232.918.474	-
Taksiran laba (rugi) fiskal akhir tahun	11.933.400.316	10.994.575.612	(12.561.869.553)
Beban pajak kini	3.341.352.000	3.280.872.500	-

Perusahaan telah menyampaikan Surat Pemberitahuan Pajak Tahunan (SPT) tahun 2009, 2008, dan 2007 sesuai dengan perhitungan pajak diatas. Tahun pajak 2007 tersebut telah dilakukan pemeriksaan oleh kantor pajak sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 13d.

c. Rekonsiliasi antara beban pajak yang dihitung dengan menerapkan tarif pajak yang berlaku atas laba (rugi) sebelum beban pajak sebagaimana disajikan dalam laporan laba rugi adalah sebagai berikut:

	2009	2008	2007
Laba (rugi) sebelum beban pajak	7.933.299.383	19.355.430.264	(6.474.957.710)
Pada tarif pajak maksimum 28%	2.221.323.827	-	-
Pada tarif pajak maksimum 30%	-	5.806.629.080	(1.942.487.313)
Pengaruh pajak atas beda tetap	962.504.042	972.540.018	331.207.965
Perubahan pada penyisihan aset pajak tangguhan yang tidak terpulihkan - bersih	226.385.257	(3.431.929.293)	1.499.763.978
Penyesuaian tarif pajak	16.877.507	69.130.147	-
Koreksi pajak tahun 2006	-	-	111.515.370
Koreksi pajak tahun 2007	-	69.875.542	-
Efek pajak dari penyisihan imbalan pasca-kerja karyawan yang berasal dari pembelian hotel Alila Ubud	-	(187.872.994)	-
Penyesuaian terkait pajak tangguhan tahun-tahun sebelumnya	(85.738.633)	-	-
Efek kenaikan tarif pajak	-	(17.500.000)	-
Beban Pajak	3.341.352.000	3.280.872.500	-

d. Aset pajak tangguhan:

	2009	2008	2007
Penyisihan imbalan pasca-kerja karyawan	461.647.809	345.651.654	9.020.081
Penyisihan piutang ragu-ragu	110.389.102	-	-
Rugi fiskal	-	-	3.628.554.425
	572.036.911	345.651.654	3.637.574.506
Penyisihan	(572.036.911)	(345.651.654)	(3.637.574.506)
Aset pajak tangguhan - bersih	-	-	-

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. PERPAJAKAN (lanjutan)

d. Aset pajak tangguhan: (lanjutan)

Analisa atas estimasi rugi fiskal berdasarkan Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) yang dilaporkan kepada Kantor Pajak sebagai berikut:

2003		12.411.611
2004		41.814.699
2005		3.153.220.017
2006		
	Koreksi pajak	4.385.276.902 (371.717.898)
	Rugi fiskal berdasarkan hasil pemeriksaan pajak	4.013.559.004
2007		
	Koreksi pajak	5.340.864.222 (232.918.474)
	Rugi fiskal berdasarkan hasil pemeriksaan pajak	5.107.945.748
Rugi fiskal yang dikompensasi atas taksiran laba fiskal tahun 2008		12.328.951.079

Penggunaan aset pajak tangguhan tergantung pada kelebihan laba kena pajak masa yang akan datang atas laba yang timbul dari pemulihan perbedaan temporer kena pajak yang ada. Penyisihan penilaian atas aset pajak tangguhan telah ditetapkan karena tidak adanya bukti yang memadai bahwa aset pajak tangguhan tersebut dapat terpulihkan seluruhnya dengan penghasilan kena pajak di masa mendatang.

e. Umum

Berdasarkan Undang-undang Perpajakan yang berlaku di Indonesia, Perusahaan menghitung, menetapkan dan membayar sendiri besarnya jumlah pajak yang terhutang. Direktur Jenderal Pajak ("DJP") dapat menetapkan atau mengubah kewajiban pajak dalam batas waktu sepuluh tahun sejak saat terhutangnya pajak untuk tahun fiskal 1995 hingga 2007. Ketentuan baru yang diberlakukan terhadap tahun pajak 2008 dan tahun-tahun selanjutnya menentukan bahwa DJP dapat menetapkan dan mengubah kewajiban pajak tersebut dalam batas waktu lima tahun sejak saat terhutangnya pajak.

Pada bulan September 2008, Undang-undang No. 7 Tahun 1983 mengenai "Pajak Penghasilan" diubah untuk keempat kalinya dengan Undang-undang No. 36 Tahun 2008. Perubahan tersebut juga mencakup perubahan tarif pajak penghasilan badan dari sebelumnya menggunakan tarif pajak bertingkat menjadi tarif tunggal yaitu 28% untuk tahun fiskal 2009 dan 25% untuk tahun fiskal 2010 dan seterusnya. Revisi ini berlaku efektif sejak 1 Januari 2009.

f. Pemeriksaan Pajak

Pada tahun 2009, Perusahaan menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar untuk masa pajak Januari sampai dengan Desember 2007 berikut ini:

- Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa Penyerahan BKP dan/atau JKP No. 00027/207/07/904/09 tanggal 22 Mei 2009, dengan jumlah yang masih harus dibayar sebesar Rp1.637.412.288.
- Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa Pemanfaatan JKP dari Luar Daerah Pabean No. 00004/277/07/904/09 tanggal 22 Mei 2009, dengan jumlah yang masih harus dibayar sebesar Rp231.310.496.
- Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Pajak Penghasilan Pasal 21 No. 00038/201/07/904/09 tanggal 22 Mei 2009, dengan jumlah yang masih harus dibayar sebesar Rp6.955.753.

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. PERPAJAKAN (lanjutan)

f. Pemeriksaan Pajak (lanjutan)

Pada tahun 2009, Perusahaan menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar untuk masa pajak Januari sampai dengan Desember 2007 berikut ini: (lanjutan)

- d. Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Pajak Penghasilan Pasal 23 No. 00032/203/07/904/09 tanggal 22 Mei 2009, dengan jumlah yang masih harus dibayar sebesar Rp107.620.607.
- e. Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Pajak Penghasilan Pasal 26 No. 00006/204/07/904/09 tanggal 22 Mei 2009, dengan jumlah yang masih harus dibayar sebesar Rp462.620.993.
- f. Surat Tagihan Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa Penyerahan BKP dan/atau JKP No. 00038/107/07/904/09 tanggal 22 Mei 2009, dengan jumlah yang masih harus dibayar sebesar Rp103.302.210.

Seluruh SKPKB telah dibayar pada tahun 2009.

Atas SKPKB poin a sampai dengan e dikenakan bunga berdasarkan Surat Tagihan Pajak (STP) yang seluruhnya bertanggal 15 Desember 2009 sebesar Rp146.755.208 dan telah dibayar pada tanggal 7 Januari 2010.

g. Pajak Bumi dan Bangunan

Perusahaan telah membayar semua kewajiban pajak bumi dan bangunan.

14. UANG MUKA PENJUALAN

Akun ini merupakan uang muka penjualan beberapa unit villa dari properti yang sedang dibangun oleh Perusahaan. Uang muka tersebut akan diakui sebagai pembayaran atas unit villa yang telah dibeli.

Sejak tanggal 30 April 2008, uang muka pembelian atas tanah-tanah kavling dan Villa 3-Kamar Tidur Alila Villas Uluwatu sebesar Rp3.550.000.000 dan US\$1.372.727 telah dialihkan kepada PT NII (Catatan 21b).

Uang muka penjualan terdiri dari uang muka:

	2009	2008	2007
Devlin	7.300.672.996	8.504.507.373	7.315.429.675
Pelanggan	5.536.305.614	5.637.879.773	15.926.360.645
Jumlah	12.836.978.610	14.142.387.146	23.241.790.320

Uang muka tersebut diatas merupakan 18% sampai dengan 52% dari harga jual

15. HUTANG JANGKA PANJANG

Hutang jangka panjang terdiri dari:

	2009	2008	2007
Hutang Bank			
PT Bank Internasional Indonesia Tbk	268.000.000.000	-	-
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	-	159.831.513.224	69.838.000.000
Hutang pihak ketiga	3.381.890.909	3.381.890.909	5.681.890.909
Jumlah	271.381.890.909	163.213.404.133	75.519.890.909
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	(53.700.000.000)	-	(53.000.000.000)
Bersih	217.681.890.909	163.213.404.133	22.519.890.909

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. HUTANG JANGKA PANJANG (lanjutan)

Hutang Bank - PT Bank Internasional Indonesia Tbk (BII)

Pada tanggal 24 Desember 2009, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit dari BII, berupa Fasilitas Pinjaman Berjangka I (PB I), Fasilitas Pinjaman Berjangka II (PB II) dan Fasilitas Pinjaman Promes Berulang (PPB) dengan jumlah maksimum masing-masing sebesar Rp80.000.000.000, US\$15.000.000 dan US\$5.000.000 untuk tujuan pengambilalihan fasilitas kredit Perusahaan di BAG dan untuk perluasan usaha Perusahaan. Fasilitas PB I dan PB II memiliki jangka waktu sejak 24 Desember 2009 sampai dengan 24 Desember 2016 dan fasilitas PPB memiliki jangka waktu sejak 24 Desember 2009 sampai dengan 24 Desember 2010. Untuk fasilitas PB I dikenakan suku bunga sebesar 12,50% (*subject to review*) per tahun dan untuk fasilitas PB II dan PPB dikenakan suku bunga sebesar 7,50% (*subject to review*) per tahun.

Pinjaman BII ini dijamin dengan hak tanggungan pertama atas tanah termasuk bangunan di atasnya masing-masing seluas 6.940 meter persegi di Desa Pecatu, Bali dan 53.152 meter persegi di Desa Melinggih Kelod, Bali, serta hak tanggungan pertama atas tanah seluas 48.376 meter persegi di Desa Pecatu, Bali. Pinjaman ini juga dijamin dengan jaminan fidusia berupa peralatan hotel, perabotan, peralatan kantor dan perlengkapan beserta klaim asuransi atas Alila Ubud dan Alila Villas Uluwatu termasuk mesin-mesin, gadai saham Perusahaan yang dimiliki pemegang saham, Okie Rehardi Lukita dan PT Asia Leisure Network (ALN) masing-masing sebanyak 3.750 lembar saham dan 150.000 lembar saham, serta jaminan pribadi dari Franky Tjahyadikarta dan Okie Rehardi Lukita. Selain itu, pinjaman ini juga dijamin dengan perjanjian penambahan dana dan hutang subordinasi Okie Rehardi Lukita, Franky Tjahyadikarta dan PT ALN, pernyataan dan kesanggupan dari Okie Rehardi Lukita dan Franky Tjahyadikarta untuk mengupayakan melakukan gadai atas saham yang dimiliki di AHR, pernyataan dan kesanggupan dari Perusahaan, Okie Rehardi Lukita dan Franky Tjahyadikarta untuk mengupayakan melakukan gadai atas 46.250 lembar saham milik ARHL yang terdapat dalam perusahaan serta jaminan-jaminan lain yang mungkin disyaratkan oleh BII di kemudian hari (Catatan 4, 8 dan 9).

Pada tanggal 31 Desember 2009, jumlah saldo pinjaman dari BII adalah sebesar Rp80.000.000.000 (PB I), US\$15.000.000 (PB II) dan US\$5.000.000 (PPB).

Hutang Bank - PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)

Pada tanggal 1 Agustus 2005, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit berulang (*revolving credit facility*) dari BAG, dengan jumlah maksimum sebesar Rp18.000.000.000 (RL I) untuk membiayai modal kerja. Pinjaman ini memiliki jangka waktu selama 39 bulan sampai dengan tanggal 1 November 2008 dan dikenakan suku bunga sebesar 14% per tahun untuk bulan pertama dan 15% selanjutnya dengan 5% per bulan penalti untuk keterlambatan pembayaran bunga.

Pada tanggal 3 November 2006, Perusahaan memperoleh tambahan fasilitas kredit berulang (*revolving credit facility*) dari BAG, dengan jumlah maksimum sebesar Rp35.000.000.000 (RL II) untuk membiayai modal kerja. Pinjaman ini memiliki jangka waktu selama 24 bulan sampai dengan tanggal 3 November 2008 dengan suku bunga per tahun sebesar 18% (*floating rate*). Pinjaman ini dijamin dengan hak tanggungan pertama dan hak tanggungan kedua atas tanah seluas 67.229 meter persegi, hak tanggungan pertama atas tanah seluas 65.138 meter persegi di Pecatu, Bali dan jaminan pribadi dari pemegang saham, Okie Rehardi Lukita dan Franky Tjahyadikarta (Catatan 4 dan 8).

Pada tanggal 26 Oktober 2007, Perusahaan memperoleh tambahan fasilitas kredit berulang (*revolving credit facility*) dari BAG, dengan jumlah maksimum sebesar Rp32.000.000.000 (RL III) untuk membiayai modal kerja. Pinjaman ini memiliki jangka waktu selama 16 bulan sampai dengan tanggal 26 Februari 2009 dengan suku bunga per tahun sebesar 14% (*floating rate*). Pinjaman ini dijamin dengan hak tanggungan ketiga atas tanah seluas 67.229 meter persegi, hak tanggungan kedua atas tanah seluas 65.138 meter persegi di Pecatu, Bali dan jaminan pribadi dari pemegang saham dan komisaris, Okie Rehardi Lukita dan John Daniel Rasjad (Catatan 4 dan 8).

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. HUTANG JANGKA PANJANG (lanjutan)

Hutang Bank - PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG) (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2007, jumlah fasilitas pinjaman dan saldo pinjaman dari BAG yang belum dilunasi masing-masing sebesar Rp85.000.000.000 (RL I, II and III) dan Rp69.838.000.000 (RL I, II dan III).

Pada tanggal 7 Mei 2008, BAG memberikan tambahan fasilitas RL IV dengan jumlah sebesar Rp10.000.000.000 untuk membiayai modal kerja dengan *outstanding* yang telah lunas tidak dapat ditarik kembali. Pinjaman ini memiliki jangka waktu sampai dengan tanggal 26 Februari 2009 dengan suku bunga per tahun sebesar 13,5% yang dapat berubah sesuai dengan kondisi pasar dan kebijakan BAG.

Pada tanggal 27 Agustus 2008, BAG telah menyetujui untuk merubah fasilitas-fasilitas dan jangka waktu RL I, II dan III menjadi *Fixed Loan I* sebesar Rp85.000.000.000 dengan jangka waktu sejak 23 Agustus 2008 sampai dengan 20 Oktober 2014. Perusahaan juga memperoleh tambahan fasilitas *Fixed Loan II* sebesar Rp65.000.000.000 dengan jangka waktu sejak 23 Agustus 2008 sampai dengan 20 Januari 2015 dengan suku bunga per tahun sebesar 14% yang dapat berubah sewaktu-waktu secara berkala (*floating rate*) dan pembayaran angsuran pinjaman pokok berikut bunga sesuai dengan jadwal angsuran yang telah disepakati antara BAG dengan Perusahaan. Pinjaman ini dijamin dengan hak tanggungan pertama, kedua dan ketiga atas tanah seluas 1.200 meter persegi, hak tanggungan pertama dan kedua atas tanah seluas 4.450 meter persegi, hak tanggungan pertama atas tanah seluas 49.324 meter persegi di Pecatu, Bali. Selain itu, dijamin dengan hak tanggungan pertama atas tanah seluas 53.152 meter persegi di Desa Melinggih Kelod, Bali, jaminan fidusia berupa peralatan hotel Alila Ubud dan Alila Villas Uluwatu, serta jaminan pribadi dari pemegang saham dan komisaris, Okie Rehardi Lukita dan John Daniel Rasjad (Catatan 4, 8 dan 9).

Pada tanggal 31 Desember 2008, jumlah fasilitas pinjaman dari BAG adalah sebesar Rp10.000.000.000 (RL IV), Rp85.000.000.000 (*Fixed Loan I*) dan Rp65.000.000.000 (*Fixed Loan II* - Catatan 20), sedangkan saldo pinjaman dari BAG yang belum dilunasi adalah sebesar Rp10.000.000.000 (RL IV), Rp85.000.000.000 (*Fixed Loan I*) dan Rp64.831.513.224 (*Fixed Loan II* - Catatan 20).

Pada tanggal 25 Februari 2009, BAG telah menyetujui untuk merubah jangka waktu *Fixed Loan I* menjadi sampai dengan 20 Desember 2015 dan *Fixed Loan II* menjadi sampai dengan 20 Juli 2015 serta merubah fasilitas RL IV menjadi *Fixed Loan III* dengan jangka waktu menjadi sampai dengan 20 Januari 2012. Perusahaan juga memperoleh tambahan fasilitas *Fixed Loan IV* sebesar Rp40.000.000.000 dengan jangka waktu sejak 26 Februari 2009 sampai dengan 20 Oktober 2014 dengan suku bunga per tahun sebesar 18% yang dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan perkembangan tingkat suku bunga pasar yang berlaku dan pembayaran angsuran pinjaman pokok berikut bunga sesuai dengan jadwal angsuran yang telah disepakati antara BAG dengan Perusahaan.

Pada tanggal 15 September 2009, BAG telah memberikan tambahan fasilitas FL V dengan jumlah sebesar US\$7.000.000 untuk pembangunan Alila Uluwatu Hotels. Pinjaman ini memiliki jangka waktu sampai dengan 15 September 2015 dengan suku bunga per tahun sebesar 10% yang dapat berubah sesuai dengan kondisi pasar dan kebijakan BAG. Pinjaman ini dijamin dengan hak tanggungan pertama, kedua dan ketiga atas tanah seluas 2.046 meter persegi, hak tanggungan pertama dan kedua atas tanah seluas 4.450 meter persegi, hak tanggungan pertama atas tanah seluas 49.324 meter persegi di Pecatu, Bali. Selain itu, dijamin dengan hak tanggungan pertama atas tanah seluas 53.152 meter persegi di Desa Melinggih Kelod, Bali, jaminan fidusia berupa peralatan hotel Alila Ubud dan Alila Villas Uluwatu, serta jaminan pribadi dari pemegang saham dan komisaris, Okie Rehardi Lukita dan John Daniel Rasjad (Catatan 4, 8 dan 9).

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. HUTANG JANGKA PANJANG (lanjutan)

Hutang Bank - PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG) (lanjutan)

Pada tanggal 24 Desember 2009, Perusahaan telah melunasi hutangnya kepada BAG.

Perusahaan, tanpa persetujuan tertulis dari BII dan BAG (untuk pinjaman sebelum 24 Desember 2009), tidak diperbolehkan, antara lain, melakukan penggabungan usaha, merubah jenis usaha, merubah anggaran dasar, menambah atau menjual aset tetap, bertindak sebagai penjamin atau menjaminkan aset kepada pihak lain, melakukan penarikan modal, perluasan atau pengecilan usaha yang dapat mempengaruhi kemampuan pembayaran kepada bank dan melakukan investasi jika tidak berasal dari modal pemegang saham atau penerimaan penawaran umum.

Khusus untuk hutang dari BII, Perusahaan diwajibkan untuk menjaga rasio DER (*Debt to Equity Ratio*) dengan maksimum 3,2 kali, dimana total ekuitas sama dengan ekuitas ditambah pinjaman subordinasi. Perusahaan juga diwajibkan untuk mempertahankan *Debt Service Reserve Account* sedikitnya 1 kali pembayaran pokok pinjaman dan 1 kali pembayaran bunga. Selain itu, EBITDA/pembayaran cicilan sekurang-kurangnya 1,2 kali, tidak termasuk pembayaran PPB perusahaan, sebesar US\$5.000.000, yang dapat dilakukan setelah Penawaran Umum Saham Perdana.

Hutang Pihak Ketiga

Hutang pihak ketiga sebesar Rp2.300.000.000 pada tanggal 31 Desember 2007 merupakan pinjaman tanpa bunga dan tanpa jadwal pengembalian yang pasti. Kreditur memiliki opsi untuk mendapatkan pelunasan pinjaman dalam bentuk unit villa milik Perusahaan yang bernilai setara dengan pinjaman. Sejak tanggal 30 April 2008, hutang pihak ketiga ini seluruhnya dialihkan kepada PT Nusapacific Island Investment sehubungan dengan telah dilaksanakannya peralihan tanah dan proyek pembangunan dari Perusahaan kepada PT Nusapacific Island Investment (Catatan 21b).

Hutang pihak ketiga sebesar Rp3.381.890.909 (tidak termasuk PPN) pada tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007 merupakan pelunasan hutang PT Nusapacific Island Development ("NPID") kepada pihak ketiga. Berdasarkan perjanjian pelunasan kewajiban tanggal 21 Desember 2006 antara Perusahaan, NPID dan pihak ketiga, Perusahaan setuju untuk melunasi seluruh kewajiban NPID kepada pihak ketiga dengan memberikan satu unit Villa 1-Kamar Tidur milik Perusahaan senilai US\$408.800 (termasuk PPN) atau setara dengan Rp3.720.080.000 kepada pihak ketiga, yang dibukukan oleh Perusahaan sebagai bagian piutang dari NPID (Catatan 4).

16. MODAL SAHAM

Modal dasar, ditempatkan dan disetor penuh pada tanggal 31 Desember 2009 adalah sebagai berikut:

	Jumlah Lembar Saham	Nilai Nominal per Lembar Saham (Jumlah Penuh)	Jumlah Nilai Saham (Nilai Penuh)	Persentase Kepemilikan Saham
Modal Dasar	600.000	1.000.000	600.000.000.000	100%
Jumlah Modal Dasar	600.000		600.000.000.000	100%
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh				
Saham Biasa	200.000	1.000.000	200.000.000.000	100%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	200.000		200.000.000.000	100%

Modal dasar, ditempatkan dan disetor penuh pada tanggal 31 Desember 2008 adalah sebagai berikut:

	Jumlah Lembar Saham	Nilai Nominal per Lembar Saham (Jumlah Penuh)	Jumlah Nilai Saham (Nilai Penuh)	Persentase Kepemilikan Saham
Modal Dasar	600.000	1.000.000	600.000.000.000	100%
Jumlah Modal Dasar	600.000		600.000.000.000	100%

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

16. MODAL SAHAM (lanjutan)

Modal dasar, ditempatkan dan disetor penuh pada tanggal 31 Desember 2008 adalah sebagai berikut:
(lanjutan)

	Jumlah Lembar Saham	Nilai Nominal per Lembar Saham (Jumlah Penuh)	Jumlah Nilai Saham (Nilai Penuh)	Persentase Kepemilikan Saham
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Saham Biasa	175.000	1.000.000	175.000.000.000	100%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	175.000		175.000.000.000	100%

Modal dasar, ditempatkan dan disetor penuh pada tanggal 31 Desember 2007 adalah sebagai berikut:

	Jumlah Lembar Saham	Nilai Nominal per Lembar Saham (Jumlah Penuh)	Jumlah Nilai Saham (Nilai Penuh)	Persentase Kepemilikan Saham
Modal Saham Seri A	3.000	1.000.000	3.000.000.000	10,00%
Saham Seri B	27.000	1.000.000	27.000.000.000	90,00%
Jumlah Modal Saham	30.000		30.000.000.000	100,00%

Komposisi pemegang saham dan persentase kepemilikan pada tanggal 31 Desember 2009 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh	Persentase kepemilikan	Jumlah	Bentuk
PT Asia Leisure Network	150.000	75,000%	150.000.000.000	Setoran tunai dan konversi hutang
Archipelago Resorts and Hotels Limited	46.250	23,125%	46.250.000.000	Setoran tunai
Okie Rehardi Lukita	3.750	1,875%	3.750.000.000	Setoran tunai
Jumlah	200.000	100,000%	200.000.000.000	

Komposisi pemegang saham dan persentase kepemilikan pada tanggal 31 Desember 2008 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh	Persentase kepemilikan	Jumlah	Bentuk
PT Asia Leisure Network	125.000	71,43%	125.000.000.000	Setoran tunai dan konversi hutang
Archipelago Resorts and Hotels Limited	46.250	26,43%	46.250.000.000	Setoran tunai
Okie Rehardi Lukita	3.750	2,14%	3.750.000.000	Setoran tunai
Jumlah	175.000	100,00%	175.000.000.000	

Komposisi pemegang saham dan persentase kepemilikan pada tanggal 31 Desember 2007 adalah sebagai berikut:

Pemegang saham	Jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh			Persentase kepemilikan	Jumlah	Bentuk
	Seri A	Seri B	Jumlah			
Archipelago Resorts and Hotels Limited	1.500	24.750	26.250	87,50%	26.250.000.000	Setoran tunai
Okie Rehardi Lukita	1.500	2.250	3.750	12,50%	3.750.000.000	Setoran tunai
Jumlah	3.000	27.000	30.000	100,00%	30.000.000.000	

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

16. MODAL SAHAM (lanjutan)

Saham seri A merupakan saham biasa sedangkan saham seri B merupakan saham tidak berhak suara yang berhak atas dividen kas tahunan.

Berdasarkan keputusan pemegang saham tanggal 25 Juli 2007, sebagai pengganti dari risalah rapat pemegang saham, yang diaktakan dengan Akta Notaris No. 1 dari Notaris Dida Regya, S.H., Mkn, tanggal 25 Agustus 2007 para pemegang saham telah menyetujui Perusahaan untuk mengeluarkan saham baru dari portepel sebanyak 22.500 saham seri B kepada Archipelago Resorts and Hotels Limited, dan mengubah status Perusahaan menjadi penanaman modal asing (PMA), dan juga mengubah anggaran dasar Perusahaan menjadi PMA. Transaksi ini sudah disetujui oleh BAG (Catatan 15).

Berdasarkan keputusan pemegang saham tanggal 30 Juli 2007, sebagai pengganti dari risalah rapat pemegang saham, yang diaktakan dengan Akta Notaris No. 2 dari Notaris Dida Regya, S.H., Mkn, tanggal 28 Agustus 2007, para pemegang saham menyetujui penjualan saham milik Franky Tjahyadikarta kepada Archipelago Resorts and Hotels Limited (Catatan 4). Keputusan ini juga telah disetujui berdasarkan surat persetujuan dari Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) No. 1600/III/PMA/2007 tanggal 31 Oktober 2007.

Berdasarkan Perjanjian Kerjasama tanggal 4 April 2008 dan Perjanjian Sehubungan dengan Penyediaan Dana tanggal 14 April 2008 antara Perusahaan dan Asia Leisure Network, Perusahaan akan memberikan sahamnya kepada ALN sebagai ganti atas tersedianya dana untuk membiayai kegiatan pengelolaan tanah milik dengan jumlah maksimal Rp100.000.000.000 (Catatan 8).

Berdasarkan keputusan pemegang saham tanggal 5 Agustus 2008, sebagai pengganti dari risalah rapat pemegang saham, yang diaktakan dengan Akta Notaris No. 275 dari Notaris Sugito Tedjamulja S.H., tanggal 29 Agustus 2008, yang disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan surat keputusannya No. AHU-70824.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 7 Oktober 2008, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan No. AHU-0093073.AH.01.09.Tahun 2008 tanggal 10 Oktober 2008, para pemegang saham antara lain menyetujui peningkatan modal dasar Perusahaan sebagaimana telah mendapatkan persetujuan dari Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) No. 1393/III/PMA/2008 tanggal 27 Agustus 2008, dari semula sebesar Rp30 milyar menjadi Rp600 milyar yang terdiri dari 600.000 saham yang masing-masing bernilai nominal sebesar Rp1.000.000; peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan dari semula Rp30 milyar menjadi Rp150 milyar yang terdiri dari 3.000 saham seri A dan 147.000 saham seri B, masing-masing saham bernilai nominal Rp1.000.000, di mana saham baru sebesar 100.000 saham seri B diambil bagian dan dibayar oleh PT Asia Leisure Network atau seluruhnya bernominal Rp100 milyar dan sisa saham baru sebesar 20.000 saham seri B diambil alih dan dibayar oleh Archipelago Resorts and Hotels Limited atau seluruhnya bernominal Rp20 milyar; dan menyetujui rencana Perusahaan untuk melakukan penawaran saham terbuka yang mana perincian rencana akan ditentukan Perusahaan dengan memberikan kewenangan penuh kepada Direktur Perusahaan untuk menentukan rencana IPO (*Initial Public Offering*).

Berdasarkan keputusan pemegang saham tanggal 6 November 2008, sebagai pengganti dari risalah rapat umum pemegang saham, yang diaktakan dengan Akta Notaris No. 24 dari Notaris Sugito Tedjamulja, S.H., tanggal 5 Desember 2008, yang disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan surat keputusannya No. AHU-08112.AH.01.02.Tahun 2009 tanggal 19 Maret 2009, para pemegang saham menyetujui perubahan maksud dan tujuan Perusahaan menjadi di bidang jasa akomodasi (*cottage*) dan di bidang perhotelan, serta untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, Perusahaan dapat menjalankan kegiatan usahanya dengan (i) menjalankan kegiatan usaha sebagai jasa akomodasi (*cottage*); dan (ii) menyediakan jasa penginapan yang meliputi penyediaan kamar menginap, tempat dan pelayanan makan dan minum, pelayanan pencucian pakaian/binatu, penyediaan fasilitas akomodasi dan pelayanan lain yang diperlukan bagi penyelenggaraan kegiatan usaha hotel. Selanjutnya juga diputuskan untuk mengubah klasifikasi saham yang telah ditempatkan dan disetor dalam Perusahaan yang saat ini terdiri dari 3.000 saham seri A dan 147.000 saham seri B,

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

16. MODAL SAHAM (lanjutan)

menjadi diklasifikasikan sebagai 150.000 saham biasa. Tiap saham biasa adalah saham atas nama. Selain itu, juga diputuskan untuk mengeluarkan saham dari portepel sejumlah 25.000 saham yang seluruhnya telah disetujui untuk ditempatkan dan disetor hanya oleh PT Asia Leisure Network, tiap saham mempunyai nilai nominal sejumlah Rp1.000.000 atau seluruhnya sejumlah Rp25 milyar. Keputusan ini juga telah disetujui berdasarkan surat persetujuan dari Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) No. 1834/III/PMA/2008 tanggal 26 November 2008.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 46 tanggal 22 Juli 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Sugito Tedjamulja, S.H., yang disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan surat keputusannya No. AHU-42241.AH.01.02.Tahun 2009 tanggal 28 Agustus 2009, para pemegang saham menyetujui perubahan maksud dan tujuan Perusahaan menjadi di bidang jasa akomodasi (*cottage*) dan di bidang perhotelan, serta untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, Perusahaan dapat menjalankan kegiatan usahanya dengan (i) menjalankan kegiatan usaha sebagai jasa akomodasi (*cottage*); dan (ii) menyediakan jasa penginapan yang meliputi penyediaan kamar menginap, tempat dan pelayanan makan dan minum, pelayanan pencucian pakaian/binatu, penyediaan fasilitas akomodasi dan pelayanan lain yang diperlukan bagi penyelenggaraan kegiatan usaha hotel; (iii) untuk memperoleh tanah dengan maksud untuk membangun hotel atau cottage yang menjadi satu kesatuan dengan tanah bersangkutan; (iv) untuk memperoleh bangunan lama dengan maksud untuk membangun dan mengelolanya sebagai hotel; (v) untuk menyewa tanah dengan maksud untuk membangun hotel yang menjadi satu kesatuan dengan tanah bersangkutan; (vi) memperoleh saham dari perusahaan lain yang memiliki bangunan, tanah dan/atau kompleks *hotel/s* atau *cottage*. Selanjutnya juga diputuskan untuk mengeluarkan saham dari portepel sejumlah 25.000 saham yang seluruhnya telah disetujui untuk ditempatkan dan disetor hanya oleh PT Asia Leisure Network, tiap saham mempunyai nilai nominal sejumlah Rp1.000.000 atau seluruhnya sejumlah Rp25.000.000.000. Berdasarkan hal tersebut Tuan Okie Rehardi Lukita dan Archipelago Resorts and Hotels Limited sebagai pemegang saham Perusahaan lainnya setuju untuk melepaskan hak terlebih dahulu untuk menempatkan saham baru.

17. BEBAN PENJUALAN

Beban penjualan terdiri dari:

	2009	2008	2007
Biaya jasa grup	562.117.500	348.061.500	-
Biaya iklan	535.122.262	370.405.156	-
Pameran dan misi penjualan	379.602.085	170.927.964	-
Gaji dan tunjangan	273.543.094	289.618.310	-
Biaya konsultan	261.766.883	-	-
Beban penjualan	373.500	2.125.713.566	947.903.591
Lainnya (masing-masing dibawah Rp250 juta)	728.493.810	523.007.906	-
Jumlah	2.741.019.134	3.827.734.402	947.903.591

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

18. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

Beban umum dan administrasi terdiri dari:

	2009	2008	2007
Biaya penyusutan (Catatan 9)	4.841.520.719	2.963.170.497	74.211.607
Beban pajak penghasilan	3.149.647.054	1.385.500.913	242.863.600
Gaji dan tunjangan	2.788.781.452	3.627.776.579	369.997.487
Hukum dan perizinan	714.759.272	873.962.701	114.647.910
Sewa (Catatan 10)	707.107.339	348.024.265	-
Biaya penyisihan imbalan pasca-kerja karyawan (Catatan 19)	565.988.226	771.001.084	30.066.936
Komisi kartu kredit	415.669.608	279.391.995	-
Biaya profesional	360.818.538	780.839.546	1.053.872.695
Biaya tunjangan transportasi	357.786.748	192.066.041	-
Biaya asuransi	276.475.051	446.034.988	-
Telepon dan teleks	212.802.915	461.816.165	118.428.017
Biaya perjalanan	175.796.819	1.612.109.443	724.912.797
Pelatihan dan pendidikan	108.327.214	257.965.258	-
Perjamuan dan representasi	99.218.921	1.605.255.188	871.892.763
Perbaikan dan pemeliharaan	41.280.221	254.571.444	267.511.826
Transportasi dan parkir	24.679.004	444.101.244	195.729.892
Biaya akomodasi	815.000	737.564.764	421.688.683
Biaya fotografi dan percetakan brosur	-	312.085.696	-
Lainnya (masing-masing dibawah Rp250 juta)	1.860.457.767	1.163.933.918	488.241.303
Jumlah	16.701.931.868	18.517.171.729	4.974.065.516

Tidak ada gaji kotor, tunjangan dan bonus yang dibayarkan kepada Direksi dan Komisaris, serta Pegawai Eksekutif masing-masing untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2009, 2008 dan 2007.

19. PENYISIHAN IMBALAN PASCA-KERJA KARYAWAN

Perusahaan mencatat penyisihan imbalan pasca-kerja karyawan sebesar Rp1.846.591.237, Rp1.382.606.615 dan Rp30.066.936 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007 yang disajikan sebagai "Penyisihan Imbalan Pasca-Kerja Karyawan" pada neraca.

Beban penyisihan imbalan pasca-kerja karyawan yang dibebankan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007 adalah masing-masing sebesar Rp612.059.046, Rp872.608.666 dan Rp30.066.936 disajikan sebagai bagian dari Beban Departementalisasi dan Beban Penjualan, Beban Umum dan Administrasi (Catatan 18) serta Beban Operasional Properti, Pemeliharaan dan Energi.

Pada tanggal 31 Desember 2009 dan 2008, Perusahaan mencatat penyisihan imbalan pasca-kerja karyawan berdasarkan perhitungan aktuarial independen yang dilakukan oleh PT Sienco Aktuarindo Utama dalam laporannya tanggal 16 Februari 2010 dan 15 Mei 2009 dengan menggunakan metode "Projected Unit Credit" dengan asumsi sebagai berikut:

	2009	2008
Tingkat diskonto	10,7%	12%
Tabel mortalita	CSO 80	CSO 80
Kenaikan gaji dan upah	8%	8%
Tingkat sakit atau cacat	1% dari tingkat mortalita	1% dari tingkat mortalita

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

19. PENYISIHAN IMBALAN PASCA-KERJA KARYAWAN (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2009 dan 2008, Perusahaan mencatat penyisihan imbalan pasca-kerja karyawan berdasarkan perhitungan aktuarial independen yang dilakukan oleh PT Sienco Aktuarindo Utama dalam laporannya tanggal 16 Februari 2010 dan 15 Mei 2009 dengan menggunakan metode "Projected Unit Credit" dengan asumsi sebagai berikut: (lanjutan)

	2009	2008
Tingkat pengunduran diri	1% di usia 20 tahun menurun secara proporsional hingga 0% di usia 55 tahun	1% di usia 20 tahun menurun secara proporsional hingga 0% di usia 55 tahun
Usia pensiun	55 tahun	55 tahun
Jumlah karyawan	205 orang	211 orang

a. Beban imbalan pasca-kerja karyawan - bersih

	2009	2008
Beban jasa kini	434.421.458	324.940.103
Biaya bunga	164.755.799	126.804.550
Amortisasi biaya jasa masa lalu tidak diakui - belum menjadi hak (<i>non-vested</i>)	-	75.361.790
Dampak kurtailmen atau penyelesaian	12.881.789	(107.421.641)
Beban imbalan pasca-kerja karyawan - bersih	612.059.046	419.684.802

b. Penyisihan imbalan pasca-kerja karyawan

	2009	2008
Nilai kini dari imbalan kerja	2.106.496.660	1.447.002.206
Kerugian aktuarial tidak diakui	(259.905.423)	(64.395.591)
Penyisihan diakui pada neraca	1.846.591.237	1.382.606.615

c. Mutasi penyisihan imbalan pasca-kerja karyawan yang diakui pada neraca:

	2009	2008	2007
Saldo awal, 1 Januari	1.382.606.615	30.066.936	-
Penyisihan imbalan pasca-kerja karyawan yang berasal dari akuisisi Hotel Alila Ubud	-	626.243.314	-
Beban imbalan kerja tahun berjalan	612.059.046	872.608.666	30.066.936
Pembayaran selama tahun berjalan	(148.074.424)	(146.312.301)	-
Jumlah	1.846.591.237	1.382.606.615	30.066.936

Berdasarkan Perjanjian Pokok Pengalihan Hotel Alila Ubud dan Perjanjian Pokok Pengalihan Karyawan Hotel tanggal 30 April 2008 (Catatan 21a), seluruh karyawan Hotel Alila Ubud yang sebelumnya bekerja di Hotel Alila Ubud untuk PT Bukit Payangan selanjutnya akan tetap bekerja di Hotel Alila Ubud untuk Perusahaan. Oleh karena itu, seluruh penyisihan dan beban imbalan pasca-kerja karyawan diakui oleh Perusahaan.

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

20. KOMITMEN

Pada tanggal 3 November 2006, Perusahaan mendapatkan fasilitas bank garansi dari BAG, dengan jumlah maksimum sebesar Rp65.000.000.000. Fasilitas ini berlaku selama 18 bulan sampai dengan tanggal 3 Mei 2008. Fasilitas bank garansi ini dijamin dengan hak tanggungan kedua atas tanah seluas 67.229 meter persegi dan hak tanggungan pertama atas tanah seluas 65.138 meter persegi di Pecatu, Bali dan jaminan pribadi dari para pemegang saham (Catatan 8). Fasilitas bank garansi ini dipergunakan sehubungan dengan perjanjian *Phase 4* (Pembangunan 39 Hotel Villa, 4 unit *Butler Station*, *Pump Room*, 6 unit *Water Break Tanks* dan *Landscape* dan *Hardscape Works*) antara Perusahaan dengan PT Utama Karya *Region V* dan PT Hardy Agung Perkasa.

Selama terbitnya bank garansi, kontraktor tidak pernah mengklaim bank garansi tersebut. Pada saat jatuh tempo bank garansi, Perusahaan telah membayar lunas hutang kepada kontraktor dengan sumber dana pelunasan berasal dari pencairan fasilitas pinjaman *Fixed Loan II* dari BAG (Catatan 15), sehingga tidak terdapat fasilitas bank garansi lagi per 31 Desember 2009 dan 2008.

21. PERJANJIAN

a. Pembelian Hotel Alila Ubud

Berdasarkan Perjanjian Pokok Pengalihan Hotel Alila Ubud tanggal 30 April 2008 yang dibuat di bawah tangan oleh dan antara PT Bukit Payangan dan Perusahaan ("Perjanjian Pokok Pengalihan Hotel Alila Ubud"), yang mana dalam perjanjian tersebut telah disepakati dan disetujui bahwa PT Bukit Payangan mengalihkan 2 (dua) bidang tanah dengan hak guna bangunan yaitu tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1/Melinggih Kelod dan tanah Hak Guna Bangunan Nomor 2/Melinggih Kelod beserta bangunan hotel yang berdiri di atas kedua bidang tanah di atas dan dikenal dengan nama "Hotel Alila Ubud" dengan harga Rp17.177.500.000, serta fasilitas dan sarana pelengkap beserta peralatan Hotel Alila Ubud, peralatan kantor Hotel Alila Ubud, mesin-mesin dan kendaraan yang digunakan dalam kegiatan usaha Hotel Alila Ubud ("Aset Yang Dialihkan") dengan harga Rp13.322.500.000. Selanjutnya PT Bukit Payangan dan Perusahaan juga sepakat bahwa pengalihan Aset Yang Dialihkan tersebut disertai dengan:

- a. Pengalihan seluruh aset lancar (termasuk namun tidak terbatas pada tagihan-tagihan yang dimiliki oleh PT Bukit Payangan dalam pengelolaan Hotel Alila Ubud) dan pasiva lancar yang tercatat dalam laporan keuangan PT Bukit Payangan per tanggal 30 April 2008.
- b. Pengalihan hak dan kewajiban atau pembaharuan perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh PT Bukit Payangan dengan pihak lain dalam pengelolaan Hotel Alila Ubud.
- c. Pengurusan izin-izin berkaitan dengan operasional Hotel Alila Ubud sehingga menjadi atas nama Perusahaan.
- d. Pengalihan seluruh karyawan Hotel Alila Ubud dengan memperhatikan ketentuan ketenagakerjaan yang berlaku sehingga seluruh karyawan yang menyetujui pengalihan tersebut yang sebelumnya bekerja di Hotel Alila Ubud untuk PT Bukit Payangan selanjutnya tetap bekerja di Hotel Alila Ubud untuk Perusahaan.

Selanjutnya untuk mendukung Perjanjian Pokok Pengalihan Hotel Alila Ubud tersebut yang khusus mengatur mengenai karyawan di Hotel Alila Ubud, PT Bukit Payangan dan Perusahaan juga telah membuat dan menandatangani suatu Perjanjian Pokok Pengalihan Karyawan Hotel Alila Ubud yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 30 April 2008.

Sebagai dasar peralihan hak atas tanah/hak guna bangunan yang telah dialihkan dari PT Bukit Payangan kepada Perusahaan, maka PT Bukit Payangan dan Perusahaan telah membuat dan menandatangani Akta Jual Beli No. 53/2008 dan Akta Jual Beli No. 52/2008, keduanya dibuat dihadapan Ni Made Arini, SH. PPAT, di Gianyar, Bali, pada tanggal 22 Mei 2008, di mana komisaris Perusahaan telah memberikan persetujuan kepada Direksi Perusahaan untuk membeli aset tetap milik PT Bukit Payangan.

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

21. PERJANJIAN (lanjutan)

a. Pembelian Hotel Alila Ubud (lanjutan)

Sedangkan sebagai dasar peralihan peralatan dan perlengkapan hotel, maka PT Bukit Payangan dan Perusahaan, telah membuat dan menandatangani Akta Jual Beli Peralatan dan Perlengkapan Hotel Nomor 100 yang dibuat dihadapan notaris Evi Susanti Panjaitan, S.H., di Badung, Bali, pada tanggal 30 April 2008.

b. Penjualan tanah dan proyek pembangunan berjalan terkait dengan 31 unit Villa 3-Kamar Tidur Alila Villas Uluwatu kepada PT Nusapacific Island Investment

Berdasarkan Kesepakatan Jual Beli tanggal 25 Februari 2008 yang dibuat di bawah tangan dan ditandatangani oleh dan antara Perusahaan dan PT Nusapacific Island Investment ("Kesepakatan Jual Beli"), dimana kedua pihak saling mengikatkan diri dan sepakat bahwa Perusahaan akan menjual dan mengalihkan sebagian tanah hak guna bangunan yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali kepada PT Nusapacific Island Investment seluas \pm 77.393 meter persegi, termasuk proyek pembangunan berjalan atas 26 Unit Villa 3-Kamar Tidur (*hillside villa*) dan 5 unit Villa 3-Kamar Tidur (*cliffside villa*).

Transaksi jual beli sebagaimana diatur dalam kesepakatan tersebut berlaku efektif setelah memperoleh persetujuan dari para pemegang saham yang tertuang dalam Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa dengan akta No. 92 dari notaris I Gusti Ngurah Putra Wijaya, S.H. tanggal 30 April 2008.

Menindaklanjuti Kesepakatan Jual Beli tersebut, Perusahaan dan PT Nusapacific Island Investment telah membuat dan menandatangani 19 (sembilan belas) akta jual beli tanah hak guna bangunan yang mengalihkan 19 (sembilan belas) hak atas tanah/hak guna bangunan dengan luas keseluruhan yaitu 77.393 meter persegi yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, ke-19 (sembilan belas) akta mana dibuat dihadapan notaris Gusti Made Erni Salihati, di Badung, Bali. Selanjutnya para pihak juga telah membuat dan menandatangani Perjanjian Jual Beli Proyek Pembangunan pada tanggal 30 April 2008.

Tanah dan proyek pembangunan (Catatan 8) seluas 77.393 meter persegi tersebut di atas dijual dengan harga masing-masing sebesar Rp49.498.830.000 dan Rp20.528.370.669, sehingga menghasilkan laba sebesar Rp29.735.551.495 yang dicatat sebagai bagian dari akun "Penghasilan (Beban) Lain-lain" pada laporan laba rugi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2008.

c. Perjanjian penting lainnya yang signifikan

Sehubungan dengan properti yang sedang dibangun (Alila Villas Uluwatu), Perusahaan mengadakan perjanjian dengan beberapa kontraktor, antara lain dengan PT Utama Karya dengan jenis pekerjaan jasa pembangunan dan konstruksi dan PT Hardi Agung Perkasa dengan jenis pekerjaan jasa konstruksi dengan masing-masing kontrak senilai Rp108.939.681.657 dan Rp30.287.113.785.

Pengeluaran sehubungan dengan perjanjian diatas dicatat dalam akun "Aset Dalam Pembangunan" pada neraca.

d. *Management Agreement* sehubungan dengan Alila Villas Uluwatu

Perjanjian dengan Alila Hotel and Resorts Ltd. (AHR) mengemukakan bahwa AHR akan memberikan jasa sehubungan dengan operasional hotel Perusahaan. Sebagai kompensasi, Perusahaan akan membayar biaya manajemen bulanan yang terdiri dari biaya manajemen dasar sebesar 3% dari pendapatan kotor, dan biaya insentif manajemen sebesar 5% dari laba kotor operasional hotel yang telah disesuaikan, sebagaimana dijelaskan dalam perjanjian tersebut.

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

21. PERJANJIAN (lanjutan)

d. *Management Agreement* sehubungan dengan Alila Villas Uluwatu (lanjutan)

Perjanjian ini berlaku selama 20 tahun sejak tanggal perjanjian yaitu 22 September 2005 sampai dengan tanggal 31 Desember 2025 kecuali terdapat penyelesaian lebih dini sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian tersebut. Perjanjian ini dapat diperpanjang dengan periode masing-masing 5 tahun berturut-turut atas persetujuan kedua belah pihak.

Biaya manajemen yang dibebankan pada operasional hotel adalah sebesar Rp537.426.773 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009 yang dicatat sebagai bagian dari akun "Penghasilan (Beban) Lain-lain - Beban Manajemen dan Lisensi" pada laporan laba rugi, sedangkan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2008, Alila Villas Uluwatu belum beroperasi, sehingga Perusahaan belum membayar dan membebankan biaya lisensi pada operasional hotel (Catatan 4).

e. *License Agreement* sehubungan dengan Alila Villas Uluwatu

Perjanjian dengan Alila International Service Corporation (AISC) memberikan Perusahaan ijin untuk menggunakan nama "Alila" termasuk logo, design, *trademarks*, *service marks* dan registrasi sehubungan dengan Hotel. Sebagai kompensasi, Perusahaan akan membayar AISC biaya lisensi tahunan sebesar US\$1.000.

Perjanjian ini berlaku sepanjang *Management Agreement* dengan AHR masih berlaku, kecuali terdapat penyelesaian lebih dini sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam perjanjian tersebut.

Pada tanggal 31 Desember 2009 dan 2008, Alila Villas Uluwatu belum beroperasi, sehingga Perusahaan belum membayar dan membebankan biaya manajemen pada operasional hotel (Catatan 4).

f. *Management Agreement* sehubungan dengan Hotel Alila Ubud

Perjanjian dengan Alila Hotel and Resorts Ltd. (AHR) mengemukakan bahwa AHR akan memberikan jasa sehubungan dengan operasional hotel Perusahaan. Sebagai kompensasi, Perusahaan akan membayar biaya manajemen bulanan yang terdiri dari biaya manajemen dasar sebesar 3% dari pendapatan kotor, dan biaya insentif manajemen sebesar 5% dari laba kotor operasional hotel yang telah disesuaikan, sebagaimana dijelaskan dalam perjanjian tersebut.

Perjanjian ini berlaku selama 20 tahun sejak tanggal efektifnya perjanjian yaitu 1 Mei 2008 kecuali terdapat penyelesaian lebih dini sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian tersebut. Perjanjian ini dapat diperpanjang selama 3 periode 10 tahun berturut-turut atas persetujuan kedua belah pihak.

Biaya manajemen yang dibebankan pada operasional hotel adalah sebesar Rp1.694.604.697 dan Rp1.333.644.394 masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009 dan 2008, dicatat sebagai bagian dari akun "Penghasilan (Beban) Lain-lain - Beban Manajemen dan Lisensi" pada laporan laba rugi (Catatan 4).

g. *License Agreement* sehubungan dengan Hotel Alila Ubud

Perjanjian dengan Alila International Service Corporation (AISC) memberikan Perusahaan izin untuk menggunakan nama "Alila" termasuk logo, design, *trademarks*, *service marks* dan registrasi sehubungan dengan Hotel. Sebagai kompensasi, Perusahaan akan membayar AISC biaya lisensi tahunan sebesar US\$1.000.

Perjanjian ini berlaku sepanjang *Management Agreement* dengan AHR masih berlaku, kecuali terdapat penyelesaian lebih dini sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam perjanjian tersebut.

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

21. PERJANJIAN (lanjutan)

g. *License Agreement* sehubungan dengan Hotel Alila Ubud (lanjutan)

Biaya lisensi yang dibebankan pada operasional hotel adalah sebesar Rp10.992.082 dan Rp6.158.000 masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009 dan 2008, dicatat sebagai bagian dari akun "Penghasilan (Beban) Lain-lain - Beban Manajemen dan Lisensi" pada laporan laba rugi (Catatan 4).

h. *Joint Operation Agreement Three Bedroom Villa Number D.15*

Pada tanggal 27 Agustus 2009, King Fame Investments Limited (KFIL) selaku pemilik unit villa No.D.15 dengan tipe tiga ruang tidur yang dibangun di atas tanah milik PT.Nusapacific Island Investment, setuju untuk menunjuk Perusahaan untuk melakukan pengelolaan, pengawasan dan pengendalian atas unit villa No.D.15, yaitu melakukan pemasaran, pemeliharaan peralatan dan fasilitas, melakukan administrasi dan pengorganisasian karyawan.

Berdasarkan kesepakatan bersama, keuntungan finansial dari unit villa No.D.15 akan dibagi diantara Perusahaan dan KFIL dengan porsi masing-masing 50% (lima puluh persen) yang dan pembayaran dilakukan dengan mata uang Dollar Amerika Serikat.

Perjanjian ini berlaku sejak penyerahan fisik Unit Villa dari KFIL kepada Perusahaan atau paling lambat tanggal 6 Desember 2009 dan berlaku minimum selama satu tahun, dan setelah minimum waktu satu tahun lewat KFIL dapat mengakhiri Perjanjian ini.

i. *Joint Operation Agreement Three Bedroom Villa Number C.1*

Pada tanggal 4 Januari 2010, PT Nusapasific Island Investment (NII) selaku pemilik unit villa No.C.1 dengan tipe tiga ruang tidur yang dibangun di atas tanah milik NII, setuju untuk menunjuk Perusahaan untuk melakukan pengelolaan, pengawasan dan pengendalian atas unit villa No. C.1, yaitu melakukan pemasaran, pemeliharaan peralatan dan fasilitas, melakukan administrasi dan pengorganisasian karyawan.

Untuk hal tersebut, keuntungan finansial dari unit villa No. D.1 akan dibagi diantara Perusahaan dan NII dengan porsi masing-masing 50% (lima puluh persen) yang dan pembayaran dilakukan dengan mata uang Dollar Amerika Serikat.

Perjanjian ini berlaku sejak tanggal penandatanganan Perjanjian ini dan berlaku untuk minimum selama satu tahun, dan setelah minimum waktu satu tahun, NII dapat mengakhiri Perjanjian ini dengan pemberitahuan tertulis dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sebelum pengakhiran kepada Perusahaan.

j. *Group Services Agreement Alila Villas Uluwatu*

Perjanjian untuk Alila Villas Uluwatu dibuat antara AHR (sebagai perusahaan pengelola) dan Perusahaan tertanggal 1 Januari 2010 dimana Perusahaan menunjuk AHR sehubungan dengan pengelolaan hotel milik Perusahaan untuk membantu memberikan jasa-jasa (jasa group) antara lain berupa pemasaran global, jaringan represtasi, E-Marketing, hotel website. Sebagai kompensasi, Perusahaan harus membayar biaya sebesar US\$6.000 setiap bulan.

Perjanjian ini berlaku sejak tanggal yang tertera dalam Perjanjian dan akan berakhir dengan berakhirnya Perjanjian Manajemen (*Management Agreement*), dapat diperpanjang sesuai dengan perpanjangan Perjanjian Manajemen.

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

21. PERJANJIAN (lanjutan)

k. *Group Services Agreement Alila Ubud*

Perjanjian untuk Alila Villas Uluwatu dibuat antara AHR (sebagai perusahaan pengelola) dan Perusahaan tertanggal 1 Januari 2010 dimana Perusahaan menunjuk AHR sehubungan dengan pengelolaan hotel milik Perusahaan untuk membantu memberikan jasa-jasa (jasa group) antara lain berupa pemasaran global, jaringan represtasi, E-Marketing, hotel website. Sebagai kompensasi, Perusahaan harus membayar biaya sebesar US\$4.500 setiap bulan.

Perjanjian ini berlaku sejak tanggal yang tertera dalam Perjanjian dan akan berakhir dengan berakhirnya Perjanjian Manajemen (*Management Agreement*), dapat diperpanjang sesuai dengan perpanjangan Perjanjian Manajemen (*Management Agreement*).

22. PENGUNGKAPAN DALAM MATA UANG ASING

Pada tanggal 31 Desember 2009, Perusahaan memiliki aset dan kewajiban moneter dalam mata uang asing. Nilai aset dan kewajiban moneter dalam mata uang asing pada tanggal neraca dan tanggal penyelesaian laporan keuangan disajikan sebagai berikut:

	Mata Uang Asing		31 Desember 2009 (Tanggal Neraca)	Tanggal Penyelesaian Laporan Keuangan 19 Juni 2010
Aset				
Kas dan bank				
Dalam Dolar AS	US\$	104.410	981.454.000	961.616.100
Dalam Dolar Singapura	SGD	520	3.483.480	3.414.525
Piutang				
Dalam Dolar AS	US\$	399.929	3.759.332.600	3.683.346.090
Dalam Dolar Singapura	SGD	7.000	46.893.000	45.964.765
Piutang hubungan istimewa				
Dalam Dolar AS	US\$	13.271	124.747.400	122.225.910
Jumlah aset dalam mata uang asing			4.915.910.480	4.816.567.390
Kewajiban				
Uang muka penjualan				
Dalam Dolar AS	US\$	1.176.062	11.054.982.800	10.831.531.020
Hutang				
Dalam Dolar AS	US\$	153.293	1.440.954.200	1.411.828.530
Dalam Dolar Singapura	SGD	422.973	2.833.496.127	2.777.407.792
Dalam Dolar Australia	AUD	7.306	61.604.192	56.515.453
Dalam Euro	EUR	12.440	168.064.400	140.442.997
Dalam Great Britain				
Dalam Poundsterling	GBP	2.750	41.563.500	36.672.969
Biaya masih harus dibayar				
Dalam Dolar AS	US\$	120.072	1.128.676.800	1.105.863.120
Dalam Euro	EUR	370	4.998.700	4.177.163
Hutang bank yang akan jatuh tempo dalam satu tahun				
Dalam Dolar AS	US\$	5.500.000	51.700.000.000	50.655.000.000
Hutang hubungan istimewa				
Dalam Dolar AS	US\$	1.711.010	16.083.494.000	15.758.402.100
Dalam Dolar Singapura	SGD	20.036	134.221.164	131.564.290
Hutang jangka panjang, setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun				
Dalam Dolar AS	US\$	14.500.000	136.300.000.000	133.545.000.000
Jumlah kewajiban dalam mata uang asing			220.952.055.883	216.454.405.434
Kewajiban Bersih dalam mata uang asing			(216.036.145.403)	(211.637.838.044)

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

22. PENGUNGKAPAN DALAM MATA UANG ASING (lanjutan)

Sebagaimana disajikan diatas, jika nilai tukar mata uang asing pada tanggal laporan auditor independen tersebut diatas digunakan untuk menyajikan kembali aset dan kewajiban dalam mata uang asing Perusahaan, kewajiban bersih dalam mata uang asing akan turun sebesar Rp4.398.307.359.

23. KONDISI EKONOMI

Krisis ekonomi global yang terjadi pada tahun 2008 memang mengakibatkan tingginya nilai tukar mata uang asing terhadap Rupiah, tingginya tingkat suku bunga, pasar saham yang tidak stabil, likuiditas yang ketat, berkurangnya aktivitas ekonomi dan berkurangnya kepercayaan investor di seluruh dunia, termasuk Indonesia.

Pada tahun 2009 keadaan ekonomi khususnya di Indonesia mengalami peningkatan yang cukup baik dan terkait dengan industri pariwisata, tetap terdapat tanggapan khususnya untuk wilayah Asia Tenggara. Sampai saat ini, krisis tahun 2008 tersebut belum menimbulkan dampak yang besar pada industri pariwisata. Untuk menghadapi krisis, yang diperkirakan baru akan membaik pada tahun 2010, hotel-hotel telah merestrukturisasi kontrak-kontrak yang telah dibuatnya dan menentukan harga (*rates*) yang kompetitif sampai dengan tahun 2011. Keadaan yang terjadi saat ini, hotel-hotel di setiap negara menyadari bahwa mereka tidaklah bersaing dengan hotel yang berada paling dekat dengannya akan tetapi bersaing dengan hotel-hotel yang berada di negara lain. Selain itu, krisis ini juga mengakibatkan kebiasaan wisata (*travel behaviour*) para wisatawan berubah. Diperkirakan para wisatawan akan mengambil perjalanan-perjalanan dekat, maupun mengunjungi objek wisata yang ada di negaranya, dan juga diperkirakan permintaan atas perjalanan mendadak (*last-minute travel*) akan bertambah.

Di Indonesia, pada tahun 2009, pencapaian target-target industri pariwisata masuk dalam kategori bagus. Industri pariwisata merupakan salah satu penyumbang terbesar terhadap pendapatan negara dan menjadi sektor yang bisa menciptakan lapangan kerja yang tidak terhingga jumlahnya. Menurut catatan Departemen Kebudayaan dan Pariwisata Republik Indonesia, sektor pariwisata tahun 2008 mengalami peningkatan dibandingkan tahun 2007 dengan mencatat dua rekor baru yaitu jumlah kunjungan wisatawan mancanegara dan perolehan devisa. Diantara tujuan pariwisata yang ada di Indonesia, Bali merupakan pilihan teratas bagi para wisatawan.

24. PERISTIWA SETELAH TANGGAL NERACA

a. Berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar PT Bukit Uluwatu Villa No. 182 pada tanggal 25 Februari 2010 yang dibuat dihadapan Aulia Taufani, S.H., pengganti Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, pemegang saham Perusahaan memutuskan sebagai berikut:

1. Menyetujui penjualan saham sejumlah 3.750 saham yang dimiliki Okie Rehardi Lukita dengan nilai nominal setiap saham sebesar Rp1.000.000 dan nilai nominal saham seluruhnya sebesar Rp3.750.000.000 kepada PT ALN.
2. Menyetujui perubahan nilai nominal saham Perusahaan dari Rp1.000.000 per saham menjadi Rp100 per saham sehingga susunan pemegang saham menjadi sebagai berikut:

Pemegang saham	Jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh	Jumlah
PT Asia Leisure Network	1.537.500.000	153.750.000.000
Archipelago Resorts and Hotels Limited	462.500.000	46.250.000.000
Jumlah	2.000.000.000	200.000.000.000

3. Menyetujui rencana Perusahaan untuk melaksanakan penawaran umum perdana saham (IPO) sebanyak-banyaknya sebesar 30% dari modal ditempatkan dan disetor penuh.

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

24. PERISTIWA SETELAH TANGGAL NERACA (lanjutan)

4. Menyetujui perubahan status Perusahaan menjadi Perseroan Terbatas Terbuka dan karenanya merubah seluruh anggaran dasar Perusahaan sehubungan dengan rencana penawaran umum perdana saham Perusahaan (IPO) untuk disesuaikan dengan peraturan Bapepam No. IX.J.1 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perusahaan yang melakukan Penawaran Umum Efek bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik.
5. Menyetujui pengunduran diri Okie Rehardi Lukita selaku Direktur Perusahaan dan John Daniel Rasjad selaku Komisaris Perusahaan.
6. Menyetujui pengangkatan Direksi dan Komisaris sebagai berikut:

Presiden Komisaris	:	Okie Rehardi Lukita
Komisaris Independen	:	Frans Bedjo Wiantono
Presiden Direktur	:	Franky Tjahyadikarta
Direktur	:	John Daniel Rasjad
Direktur	:	I Nyoman Tri Suryanegara Lingga
7. Menyetujui ratifikasi dan penegasan atas konversi hutang Perusahaan sejumlah Rp100 milyar berdasarkan Perjanjian sehubungan dengan Penyediaan dana untuk Kegiatan Pengelolaan Tanah tanggal 14 April 2008, antara Perusahaan dan PT ALN menjadi 100.000 saham seri B dalam Perusahaan untuk kepentingan ALN.
- b. Anggaran Dasar Perusahaan telah disesuaikan dengan Peraturan Bapepam-LK nomor IX.J.1 tentang pokok-pokok Anggaran Dasar Perusahaan yang melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Dan Perusahaan Publik, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Keputusan No. AHU-11605.AH.01.02.Tahun 2010 pada tanggal 5 Maret 2010, dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan dengan No. AHU-0017145.AH.01.09.Tahun 2010 Tanggal 5 Maret 2010.
- c. Sesuai dengan peraturan Bapepam No. KEP-63/PM/1996 tanggal 17 Januari 1996 Lampiran Peraturan No. IX.I.4 mengenai Pembentukan Sekretaris Perusahaan, Perusahaan telah menunjuk Tiessa Audia sebagai Corporate Secretary sebagaimana surat Penunjukan No. 042/IV/BUV/2010 tanggal 1 April 2010.
- d. Perusahaan saat ini menguasai aktiva tetap berupa tanah seluas 2162,2 m2 terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No.244/Pecatu dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.19/Pecatu, keduanya merupakan sertifikat atas nama PT Hope Internusa, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.14 tanggal 29 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Ketut Neli Asih, S.H., Notaris di Kabupaten Badung, berkedudukan di Kuta. Selanjutnya, berdasarkan Surat Keterangan No.22/Bdg/III/PPAT/2010, yang ditandatangani oleh Notaris Ketut Neli Asih, S.H., menerangkan bahwa balik nama atas tanah tersebut sedang diproses.
- e. Pada tanggal 6 April 2010 Perusahaan telah melakukan penyertaan pada PT Sitaro Mitra Abadi sejumlah 1.625 saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp162.500.000.

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

24. PERISTIWA SETELAH TANGGAL NERACA (lanjutan)

- f. Perjanjian Berkaitan dengan Tanah di Kecamatan Likupang, Kabupaten Minahasa, Propinsi Sulawesi Utara tertanggal 30 Maret 2010 jo. Perubahan Pertama Perjanjian Berkaitan Dengan Tanah di Kecamatan Likupang, Kabupaten Minahasa, Propinsi Sulawesi Utara tanggal 26 April 2010, vide Perjanjian Pengalihan Hak Berkaitan dengan Tanah di Kecamatan Likupang, Kabupaten Minahasa, Propinsi Sulawesi Utara tanggal 26 April 2010, dengan para pihak yaitu sebagai berikut: (i) Perusahaan ("Pembeli Awal"), (ii) PT Sitaro Mitra Abadi ("Pembeli"), dan PT Torawitan Sulawesi Development ("Penjual"). Pada pokoknya perjanjian-perjanjian tersebut adalah mengenai rencana transaksi penjualan tanah kepada Pembeli seluas kurang lebih 10 hektar yang terletak di Desa Tarabitan, Kecamatan Likupang, Kabupaten Minahasa, Propinsi Sulawesi Utara ("Tanah 10 HA"). Sehubungan dengan perjanjian tersebut, Pembeli Awal telah mengalihkan hak nya untuk membeli tanah dari Penjual berdasarkan Perubahan Pertama Perjanjian Berkaitan Dengan Tanah di Kecamatan Likupang, Kabupaten Minahasa, Propinsi Sulawesi Utara tanggal 26 April 2010, vide Perjanjian Pengalihan Hak Berkaitan dengan Tanah di Kecamatan Likupang, Kabupaten Minahasa, Propinsi Sulawesi Utara tanggal 26 April 2010, dengan demikian berdasarkan perjanjian tersebut Pembeli menggantikan kedudukan Pembeli Awal untuk pembelian tanah dari Penjual. Para Pihak menyepakati bahwa jual beli Tanah 10 HA tersebut akan dilaksanakan dengan harga kurang lebih sebesar Rp7.000.000.000, harga mana dapat berubah tergantung letak Tanah 10 HA yang akan dipilih oleh Pembeli Awal atau Pembeli. Pembayaran Harga Jual Beli akan dibayarkan oleh Pembeli Awal atau Pembeli segera setelah Pembeli Awal efektif menjadi Perseroan Terbuka dan saham-sahamnya tercatat pada PT Bursa Efek Indonesia atau selambatnya pada 31 Desember 2010.
- g. Agreement Regarding Sale And Purchase (Perjanjian Sehubungan Jual Beli) tanggal 27 Mei 2010 yang dibuat oleh dan antara PT Buana Megawisata (selaku Pihak Pertama), PT Verizon Indonesia (selaku Pihak Kedua) dan Perusahaan (selaku Pihak Ketiga), perjanjian ini pada pokoknya mengatur mengenai rencana Perusahaan untuk melaksanakan pembelian 100% saham yang dikuasai oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua dalam PT Bukit Lagoi Villa yang sedang dalam proses pendirian. Selanjutnya, Pihak Pertama akan mengalihkan tanah seluas kurang lebih 144.472 m2 yang terletak di Lagoi Bay Development, Bintan Resorts, Bintan ("Tanah") kepada PT Bukit Lagoi Villa segera setelah Pihak Ketiga menyelesaikan pembayaran sebesar 10 % dari total harga pembelian saham atau jumlah lainnya yang disyaratkan untuk pembentukan PT Bukit Lagoi Villa dan pengalihan tanah ke PT Bukit Lagoi Villa ("Pembayaran Pertama"). Pihak Pertama dan Pihak Kedua akan mengalihkan seluruh sahamnya dalam PT Bukit Lagoi Villa kepada Pihak Ketiga setelah dilakukan Pembayaran Pertama dan diberikannya Bank Garansi. Jual Beli Saham ini selambatnya akan dilaksanakan pada tanggal 31 Agustus 2010, sedangkan jual beli Tanah akan diselesaikan selambatnya 120 hari kalender sejak Pembayaran Pertama.

25. REKLASIFIKASI AKUN

Beberapa akun pada laporan keuangan per 31 Desember 2008 dan 2007 telah direklasifikasi agar sesuai dengan penyajian akun-akun pada laporan keuangan per 31 Desember 2009 sebagai berikut:

Deskripsi akun	Dilaporkan sebelumnya	Reklasifikasi	Dilaporkan saat ini
Neraca 2008			
Pajak dibayar dimuka	8.319.461.131	(8.319.461.131)	-
Aset dalam pembangunan	346.615.856.484	8.319.461.131	354.935.317.615
Neraca 2007			
Pajak dibayar dimuka	2.200.847.769	(2.200.847.769)	-
Aset dalam pembangunan	129.747.260.273	2.200.847.769	131.948.108.042
Hutang bank - yang akan jatuh tempo dalam satu tahun	-	53.000.000.000	53.000.000.000
Hutang jangka panjang, setelah dikurangi bagian yang jatuh satu tahun	75.519.890.909	(53.000.000.000)	22.519.890.909

PT BUKIT ULUWATU VILLA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

26. PENYELESAIAN LAPORAN KEUANGAN

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab terhadap penyusunan laporan keuangan Perusahaan yang diselesaikan pada tanggal 19 Juni 2010.

27. PENERBITAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN

Sehubungan dengan Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Saham Perdana Perusahaan dan untuk memenuhi persyaratan BAPEPAM-LK, maka Perusahaan telah menerbitkan kembali laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2009, 2008 dan 2007 dengan beberapa perubahan dan tambahan pengungkapan catatan atas laporan keuangan (Laporan Arus Kas, Catatan 1a, 1b, 2a, 2b, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 13b, 13g, 14, 15, 16, 19, 21h, 21i, 21j, 21k, 22, 24c, 24d, 24e, 24f dan 24g). Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan yang diterbitkan kembali pada tanggal 19 Juni 2010.

BAB XVIII. LAPORAN PENILAI

Berikut ini disajikan Laporan Penilai atas aktiva tetap Perseroan yang dilakukan oleh KJPP Maulana, Andesta & Rekan.

Halaman ini sengaja dikosongkan

Jakarta, 18 Februari 2010

Kepada Yth,
Direksi

PT. BUKIT ULUWATU VILLA

TALavera OFFICE PARK, 10th Floor
Jalan TB. Simatupang Kav. 22-26 - Cilandak
Jakarta Selatan 12430

LAPORAN RINGKAS HASIL PENILAIAN

File No. 27/LP/II/2010 & No. 026/LP/II/2010

Dengan hormat

Sesuai dengan penugasan yang diberikan oleh PT. Bukit Uluwatu Villa kepada kami yang tertuang dalam Surat Penugasan Kerja No. 009A/II/BUV/2010, tanggal 5 Februari 2010 serta mengacu kepada Surat Penawaran Jasa Penilaian No. 052/II/10, tanggal 3 Februari 2010, kami telah melaksanakan tugas Penilaian serta memberikan opini dalam bentuk Laporan Penilaian asset milik **PT. BUKIT ULUWATU VILLA** berupa :

1. **"Hotel Villa & Public Area pada Hotel Alila Villa Uluwatu"** terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta, Kabupaten DT. II – Badung, Propinsi Bali.
2. **"Hotel Alila Ubud"** terletak di Desa Melinggih Kelod, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali.

Dalam melaksanakan tugas Penilaian untuk sampai pada opini atas nilai, kami senantiasa mengacu pada Standar Penilaian Indonesia, dimana antara lain kami berasumsi bahwa asset yang termasuk dalam penilaian ditunjang oleh dokumen kepemilikan yang sah dan berlaku, serta bebas dari sengketa.

A. Tanggal Inspeksi

Penilai telah melakukan survei lokasi terhadap asset milik **PT. BUKIT ULUWATU VILLA** dari tanggal 6 Februari 2010 sampai dengan tanggal 10 Februari 2010 terhadap objek penilaian, yang didampingi oleh perwakilan dari pihak Pemberi Tugas.

B. Tanggal Penilaian

Tanggal efektif penilaian (*cut of date*) adalah tanggal dimana hasil nilai ditetapkan dengan kondisi dan syarat-syarat yang diberlakukan. Pada Laporan Penilaian ini yang ditetapkan sebagai tanggal penilaian adalah 31 Desember 2009.

Member :

1. Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI)
2. Forum Penilai Pasar Modal (FPPM)

Management :

Pimpinan Rekan : Ir. Edi Andesta, MAPPI (Cert)
Rekan Senior : M.I. Maulana, Drs.MBA.MSc.PPRA (in valuation)

Kantor Jasa Penilai Publik
Maulana, Andesta & Rekan

Jl. Wijaya I No. 9-G Kebayoran Baru
Jakarta - 12170
T : 021-7210106, 7252035
F : 021-7252036
E-mail : kjpp_maj@yahoo.com

C. Maksud dan Tujuan Penilaian

Sesuai yang diinformasikan kepada kami, maksud dan tujuan dari Penilaian ini adalah untuk memberikan pendapat yang obyektif mengenai Nilai Pasar objek penilaian pada tanggal penilaian yang digunakan untuk keperluan Penawaran Saham Perdana (Initial Public Offering/IPO).

D. Definisi dan Istilah

Pada pelaksanaan penilaian ini kami menggunakan beberapa istilah yang dapat didefinisikan sebagai berikut:

Biaya Reproduksi/Perolehan Baru (*Replacement Cost New*) yaitu nilai yang diperhitungkan sebagai banyaknya biaya yang harus dikeluarkan untuk mendirikan/memproduksi/memperoleh kembali properti yang dinilai dalam keadaan baru, dan dihitung berdasarkan harga pasaran setempat pada saat penilaian.

Penyusutan (*Loss in Value*) disini diartikan sebagai suatu kerugian nilai yang dialami oleh suatu properti/mesin yang disebabkan oleh adanya kerusakan fisik dan atau kemunduran-kemunduran ekonomi dan fungsinya (***Deterioration of Physical, economic & function***).

Nilai Pasar (*Market Value*), adalah harga yang mungkin tercapai dalam jumlah uang dalam kondisi pasaran terbuka dan bersaing, dimana pembeli dan penjual sama-sama berkeinginan serta cukup pengetahuan untuk melakukan transaksi jual beli dan waktu yang tersedia cukup untuk melakukan tawar menawar. Harga akan tercapai bilamana dalam kondisi normal dimana tidak ada suatu perlakuan khusus didalam transaksi jual/beli.

Pemanfaatan Tertinggi dan Terbaik (*Hight Use Best Use*) merupakan pemanfaatan tanah pada waktu penilaian dilakukan yang diperkirakan paling menguntungkan atau pemanfaatan yang dimungkinkan dan program penggunaan dimasa datang yang memberikan nilai tertinggi dari lahan tanah tersebut.

Penggunaan yang paling layak dan optimal dari suatu aset, yang secara fisik dimungkinkan, dapat dibenarkan secara wajar, secara hukum sah, secara finansial layak dan menghasilkan nilai yang tertinggi (*Standar Penilaian Indonesia*).

E. Metodologi Penilaian

Dalam penilaian dikenal adanya tiga macam pendekatan atau metoda penilaian yaitu : **Pendekatan Perbandingan Data Pasar (*Market Approach*)**, **Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)** dan **Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)**.

Pendekatan Perbandingan Data Pasar

Dalam melihat indikasi Nilai Pasar Properti, pendekatan Perbanding data pasar adalah pendekatan yang paling baik yang dapat mencerminkan sikap penjual dan pembeli terhadap properti sejenis didaerah tersebut.

Pendekatan ini sangat baik bilamana terdapat data pembandingan yang sama/sejenis dengan properti yang dinilai, yang saat ini sedang ditawarkan maupun telah terjadi transaksi. Karena pendekatan ini merupakan pendekatan yang terbaik dan paling sempurna untuk dapat memperkirakan nilai pasar suatu properti, dan pendekatan ini dapat merefleksikan sikap pembeli dan penjual terhadap properti di daerah dimaksud.

Pendekatan Biaya

Pendekatan biaya dapat didefinisikan sebagai suatu pendekatan untuk mendapatkan indikasi nilai pasar dengan cara memperkirakan biaya yang dibutuhkan untuk memperoleh objek properti yang sama dengan tingkat harga yang berlaku sekarang (Reproduction of the property object in new condition) dikurangi dengan perkiraan keusangan baik yang disebabkan oleh keusangan fisik, fungsi maupun ekonomis. Hasil pengurangan ini merupakan nilai objek properti pada keadaan sekarang (depreciated value of property object).

Pendekatan Pendapatan

Pendekatan ini dapat diterapkan untuk penilaian suatu properti yang bertujuan untuk mendapatkan keuntungan dari investasinya (Income Producing Property). Kemampuan properti untuk menghasilkan keuntungan tersebut bilamana dikapitalisasikan, maka akan mendapatkan nilai pasar properti.

F. Metodologi Yang Digunakan

Dalam penilaian ini kami menggunakan/menerapkan metodologi pendekatan sesuai dengan kondisi dan data-data yang kami peroleh, dapat kami uraikan sebagai berikut :

1. Pendekatan Biaya untuk Penilaian **"Hotel Villa & Public Area pada Hotel Alila Villa Uluwatu"**
2. Pendekatan Biaya dan Pendekatan Pendapatan untuk Penilaian **"Hotel Alila Ubud"**

G. Kesimpulan Nilai

Berdasarkan hasil evaluasi dan analisa terhadap factor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai, kami berpendapat bahwa Nilai Pasar Properti per tanggal 31 Desember 2009 adalah :

1. **Nilai Pasar "Hotel Villa & Public Area pada Hotel Alila Uluwatu :**

Rp. 720.443.000.000,-
Tujuh Ratus Dua Puluh Milyar Empat Ratus Empat Puluh Tiga Juta Rupiah

2. **Nilai Pasar "Hotel Alila Ubud" :**

Rp. 183.128.000.000,-
Seratus Delapan Puluh Tiga Milyar Seratus Dua Puluh Delapan Juta Rupiah

KESIMPULAN NILAI

Berdasarkan analisa dari pendekatan biaya yang digunakan, maka dapat disimpulkan bahwa indikasi nilai pasar dari HOTEL VILLA & HOTEL PUBLIC AREA yang digunakan di dalam laporan ini pertanggal 31 Desember 2009 :

A. Replacement Cost New

Merupakan biaya perolehan baru bilamana proyek ini selesai dengan tingkat harga sekarang.

• Land Market Value $\pm 59.510 \text{ m}^2$	Rp.	238.040.000.000,00
• Infrastruktur	Rp.	51.565.480.000,00
• Pekerjaan Bangunan	Rp.	380.934.344.500,00
• Bangunan Penunjang	Rp.	11.262.440.000,00
• Fasilitas Bangunan	Rp.	8.835.000.000,00
• ME, FFE & HOE	Rp.	39.853.681.865,10
Total Replacement Cost New	Rp.	730.490.926.365,10
Pembulatan	Rp.	730.491.000.000,00

B. Minus Loss in value due to infrastructure physical deterioration

(Rp. 1.031.309.200,00)

C. Minus Loss in value due to Building Work physical deterioration

(Rp. 7.618.686.890,00)

D. Minus Loss in value due to Supporting Building physical deterioration

(Rp. 225.248.800,00)

E. Minus Loss in value due to Building Facilities physical deterioration

(Rp. 176.700.000,00)

F. Minus Loss in value due to ME, FFE & Hotel Operating Equipment physical deterioration

(Rp. 996.342.047,00)

G. Nilai Pasar "HOTEL VILLA & HOTEL PUBLIC AREA" :

- Berdasarkan Cost Approach (Rounded) **Rp. 720.443.000.000,-**

KESIMPULAN NILAI

Berdasarkan analisa dari pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan yang digunakan, maka dapat disimpulkan bahwa indikasi nilai pasar dari **HOTEL ALILA UBUD** dengan cara Rekonsiliasi adalah penggabungan dari beberapa pendapat atau indikasi nilai ke dalam suatu harmonisasi. Perbedaan-perbedaan indikasi nilai di dalam laporan yang digunakan pada laporan ini pertanggal **31 Desember 2009** adalah sebagai berikut :

A. Replacement Cost New	
• Land Market Value ± 53.152 m ²	Rp. 95.673.600.000,-
• Replacement Cost New (RCN) of Building	Rp. 66.797.835.000,-
• RCN Hotel Facilities	Rp. 21.031.500.000,-
• RCN ME, FFE & Office Equipment	Rp. 11.350.500.000,-
Total Replacement Cost New	Rp. 194.853.435.000,-
B. Minus Loss in value due to building physical deterioration	
	(Rp. 13.391.825.250,-)
C. Minus Loss in value due to hotel facilities physical deterioration	
	(Rp. 8.833.230.000,-)
D. Minus Loss in value due to ME, FFE & Office Equipment physical deterioration	
	(Rp. 5.043.750.000,-)
E. Indikasi Nilai Pasar Properti dengan pendekatan:	
1. Biaya	Rp. 167.585.000.000,-
2. Pendapatan dengan Kapitalisasi Langsung	Rp. 206.443.000.000,-

Kedua pendekatan tersebut masing-masing memiliki kelebihan dan kelemahan, namun demikian penilai berpendapat bahwa indikasi nilai yang dihasilkan oleh pendekatan biaya mendapat bobot yang lebih besar, mengingat pendekatan ini dapat mencerminkan nilai ekonomis dari suatu biaya investasi terutama untuk membangun hotel di Bali.

Maka penilai dalam menyimpulkan nilai melakukan analisa pembebanan terhadap masing-masing pendekatan. Pendekatan biaya memiliki bobot 60 %, sedangkan pendekatan pendapatan memiliki bobot 40 %.

Dengan demikian analisa pembebanan dari kedua pendekatan dapat diuraikan sebagai berikut :

Analisa pembebanan :

Biaya	: 60 % x Rp. 167.585.000.000,-	= Rp. 100.551.000.000,-
Pendapatan	: 40 % x Rp. 206.443.000.000,-	= Rp. 82.577.200.000,-
Total		= Rp. 183.128.200.000,-

Dengan demikian nilai pasar **HOTEL ALILA UBUD** adalah,

Rp. 183.128.000.000,- (Pembulatan)

THE SCIENTIFIC APPRAISAL



Dalam penugasan ini kami tidak melakukan penyelidikan yang berkaitan dengan status hukum kepemilikan, keuangan dan lain sebagainya atas properti tersebut dan tidak termasuk dalam tanggung jawab kami.

Kami memahami bahwa hal tersebut telah dilaksanakan masing-masing oleh Konsultan Hukum dan Akuntan Publik yang telah di tunjuk oleh Perusahaan.

Perlu diperhatikan bahwa laporan singkat ini harus dibaca dalam konteks laporan naratif File No. 27/LP/II/2010 & No. 026/LP/II/2010.

Kami tegaskan pula bahwa kami tidak memperoleh manfaat atau keuntungan apapun, baik saat ini maupun di masa datang.

Hormat Kami,
KJPP Maulana, Andesta & Rekan

Ir. Edi Andesta MAPPI (Cert)

Pimpinan Rekan

MAPPI 94-S-0411

Ijin Penilai PB-1.09.00095

Registrasi BAPEPAM No. 20/STTD-P/AB/2007

Pemegang Saham untuk menyetujui pengeluaran saham dalam simpanan harus memenuhi persyaratan dalam Pasal 11 ayat 1 Anggaran Dasar ini.

4. Penyetoran atas saham dalam bentuk lain selain uang baik berupa benda berwujud maupun tidak berwujud wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - a. benda yang akan dijadikan setoran modal dimaksud wajib diumumkan kepada publik pada saat pemanggilan Rapat Umum Pemegang Saham mengenai penyetoran tersebut;
 - b. benda yang dijadikan sebagai setoran modal wajib dinilai oleh Penilai yang terdaftar di Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (yang selanjutnya dalam Anggaran Dasar ini cukup disingkat dengan "Bapepam dan LK") dan tidak dijamin dengan cara apapun juga;
 - c. memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham dengan kuorum sebagaimana diatur dalam Pasal 11 Anggaran Dasar ini ;
 - d. dalam hal benda yang dijadikan sebagai setoran modal dilakukan dalam bentuk saham Perseroan yang tercatat di Bursa Efek, maka harganya harus ditetapkan berdasarkan nilai pasar wajar; dan
 - e. dalam hal penyetoran tersebut berasal dari laba ditahan, agio saham, laba bersih Perseroan, dan/atau unsur modal sendiri, maka laba ditahan, agio saham, laba bersih Perseroan, dan/atau unsur modal sendiri lainnya tersebut sudah dimuat dalam Laporan Keuangan Tahunan terakhir yang telah diperiksa oleh Akuntan yang terdaftar di Bapepam dan LK dengan pendapat wajar tanpa pengecualian.

5. Rapat Umum Pemegang Saham yang menyetujui pengeluaran saham dalam simpanan dengan cara penawaran umum terbatas harus memutuskan:

- a. jumlah maksimum saham dalam simpanan yang akan dikeluarkan; dan
- b. pemberian kuasa kepada Dewan Komisaris untuk menyatakan jumlah saham yang sesungguhnya telah dikeluarkan dalam rangka penawaran umum terbatas tersebut.

Kuorum dan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham untuk menyetujui pengeluaran saham dalam simpanan harus memenuhi persyaratan dalam Pasal 11 Anggaran Dasar ini.

6. Jika saham yang masih dalam simpanan akan dikeluarkan dengan cara penawaran umum terbatas, maka:

- a. Setiap pemegang saham yang namanya terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham pada tanggal yang ditetapkan oleh Direksi berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham mempunyai hak untuk membeli lebih dahulu saham-saham yang akan dikeluarkan itu (hak tersebut selanjutnya disebut "Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu" atau "HMETD") dalam jumlah yang sebanding dengan jumlah saham yang pada tanggal yang ditentukan oleh Direksi terdaftar atas nama pemegang saham yang bersangkutan dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan, dengan cara membayar secara tunai harga saham yang akan dikeluarkan tersebut dalam jangka waktu yang ditentukan oleh Direksi;
- b. Pengeluaran Efek bersifat ekuitas tanpa memberikan HMETD kepada pemegang saham dapat dilakukan dalam hal pengeluaran saham:
 - ditujukan kepada karyawan Perseroan;
 - ditujukan kepada pemegang obligasi atau Efek lain yang dapat dikonversi menjadi saham, yang telah dikeluarkan dengan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham;
 - dilakukan dalam rangka reorganisasi dan/atau restrukturisasi yang telah disetujui oleh Rapat Umum Pemegang Saham; dan/atau
 - dilakukan sesuai dengan peraturan di bidang Pasar Modal yang memperbolehkan penambahan modal tanpa HMETD .
- c. Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu wajib dapat dialihkan dan diperdagangkan, dengan mengindahkan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
- d. Direksi harus mengumumkan keputusan tentang pengeluaran saham-saham dalam simpanan dalam 1 (satu) surat kabar harian yang terbit dalam Bahasa Indonesia, yang mempunyai peredaran luas dalam wilayah Republik Indonesia, segala sesuatu dengan mengindahkan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku dalam bidang Pasar Modal;

- e. Jika dalam waktu yang ditetapkan, para pemegang saham atau para pemegang Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu tidak melaksanakan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sesuai dengan jumlah saham yang dimilikinya, dengan cara membayar lunas harga saham yang ditawarkan kepada Perseroan, maka Direksi harus mengalokasikan saham tersebut kepada para pemegang saham yang hendak membeli saham dalam jumlah yang lebih besar dari. Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu yang telah dilaksanakannya, dengan mengindahkan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di tempat dimana saham Perseroan dicatatkan;
 - f. Jika setelah ditawarkan kepada pemegang saham lain masih terdapat sisa saham yang tidak diambil bagian maka Direksi berhak mengeluarkan sisa saham yang tidak diambil bagian tersebut kepada pihak siapapun, termasuk kepada pihak yang bertindak sebagai pembeli siaga dalam penawaran umum terbatas tersebut yang telah menyatakan kesediaannya untuk membeli sisa saham tersebut, dengan harga dan syarat yang sama dengan harga dan syarat yang telah ditetapkan dalam keputusan Rapat Pemegang Saham tersebut di atas, satu dan lain dengan mengindahkan ketentuan dalam Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham Perseroan dicatatkan.
7. Ketentuan dalam ayat 4, 5 dan 6 Pasal 4 ini berlaku secara mutatis mutandis jika Perseroan akan menerbitkan obligasi konversi, surat waran atau efek bersifat ekuitas lainnya yang sejenis, satu dan lain dengan mengindahkan peraturan yang berlaku mengenai pemodal asing di bidang Pasar Modal dan dengan tidak mengurangi izin instansi yang berwenang sepanjang hal itu disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 8. Pelaksanaan pengeluaran saham dalam portepel untuk pemegang Efek yang dapat ditukar dengan saham atau Efek yang mengandung hak untuk memperoleh saham, dapat dilakukan oleh direksi berdasarkan RUPS Perseroan terdahulu yang telah menyetujui pengeluaran Efek tersebut.
 9. Penambahan modal disetor menjadi efektif setelah terjadinya penyetoran, dan saham yang diterbitkan mempunyai hak-hak yang sama dengan saham yang mempunyai klasifikasi yang sama yang diterbitkan oleh Perseroan, dengan tidak mengurangi kewajiban Perseroan untuk mengurus pemberitahuan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (selanjutnya disebut Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia)
 10. Penambahan modal dasar Perseroan hanya dapat dilakukan berdasarkan keputusan RUPS. Perubahan anggaran dasar dalam rangka perubahan modal dasar harus disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.
 11. Penambahan modal dasar yang mengakibatkan modal ditempatkan dan disetor menjadi kurang dari 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar, dapat dilakukan sepanjang:
 - a. Telah memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham untuk menambah modal dasar;
 - b. telah memperoleh persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia;
 - c. penambahan modal ditempatkan dan disetor sehingga menjadi paling sedikit 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar wajib dilakukan dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan setelah persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagaimana dimaksud dalam ayat 11 huruf b Pasal ini ;
 - d. Dalam hal penambahan modal disetor sebagaimana dimaksud dalam ayat 11 huruf Pasal ini tidak terpenuhi sepenuhnya, maka Perseroan harus mengubah kembali anggaran dasarnya, sehingga modal disetor menjadi paling sedikit 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar, dalam jangka waktu 2 (dua) bulan setelah jangka waktu dalam ayat 11 huruf c Pasal ini tidak terpenuhi;
 - e. Persetujuan RUPS sebagaimana dimaksud dalam ayat 11 huruf a Pasal ini termasuk juga persetujuan untuk mengubah anggaran dasar sebagaimana dimaksud dalam ayat 11 huruf d Pasal ini.
 12. Perubahan anggaran dasar dalam rangka penambahan modal dasar menjadi efektif setelah terjadinya penyetoran modal yang mengakibatkan besarnya modal disetor menjadi paling sedikit 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar dan mempunyai hak-hak yang sama dengan saham lainnya yang diterbitkan oleh Perseroan, dengan tidak mengurangi kewajiban Perseroan untuk mengurus persetujuan perubahan anggaran dasar dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia atas pelaksanaan penambahan modal disetor tersebut.

SAHAM

Pasal 5

1. Semua saham yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah saham atas nama yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham.
2. Perseroan dapat mengeluarkan saham dengan nilai nominal atau tanpa nilai nominal.
3. Pengeluaran saham tanpa nilai nominal wajib dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
4. Perseroan hanya mengakui seorang atau 1(satu) badan hukum sebagai pemilik dari 1(satu) saham.
5. Apabila saham karena sebab apapun menjadi milik beberapa orang, maka mereka yang memiliki bersamasama itu diwajibkan untuk menunjuk secara tertulis seorang di antara mereka atau menunjuk seorang lain sebagai kuasa mereka bersama dan yang ditunjuk atau diberi kuasa itu sajalah yang berhak mempergunakan hak yang diberikan oleh hukum atas saham tersebut.
6. Selama ketentuan dalam ayat 5 di atas belum dilaksanakan, para pemegang saham tersebut tidak berhak mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham, sedangkan pembayaran dividen untuk saham itu ditangguhkan.
7. Setiap pemegang saham wajib untuk tunduk kepada Anggaran Dasar dan kepada semua keputusan yang diambil dengan sah dalam Rapat Umum Pemegang Saham serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.
8. Untuk saham Perseroan yang dicatatkan pada Bursa Efek di Indonesia berlaku peraturan Bursa Efek di Indonesia tempat saham Perseroan dicatatkan.
9. Dalam hal Saham Perseroan tidak masuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyelesaian dan Penyimpanan, maka Perseroan wajib memberikan bukti pemilikan saham berupa surat saham atau surat kolektif saham kepada pemegang sahamnya.
10. Surat kolektif saham dapat dikeluarkan sebagai bukti pemilikan 2(dua) atau lebih saham yang dimiliki oleh seorang pemegang saham.
11. Pada surat saham harus dicantumkan sekurangnya:
 - a. nama dan alamat pemegang saham;
 - b. nomor surat saham;
 - c. nilai nominal saham;
 - d. tanggal pengeluaran surat saham.
12. Pada surat kolektif saham sekurangnya harus dicantumkan:
 - a. nama dan alamat pemegang saham;
 - b. nomor surat kolektif saham;
 - c. nomor surat saham dan jumlah saham;
 - d. nilai nominal saham;
 - e. tanggal pengeluaran surat kolektif saham.
13. Surat saham dan surat kolektif saham harus ditandatangani oleh Direktur Utama dan Komisaris Utama .
14. Untuk saham yang termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau pada Bank Kustodian (khusus dalam rangka kontrak investasi kolektif), Perseroan wajib menerbitkan sertipikat atau konfirmasi tertulis kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau pada Bank Kustodian (khusus dalam rangka kontrak investasi kolektif), yang harus ditandatangani atas nama Direksi.
15. Konfirmasi tertulis yang dikeluarkan Direksi untuk saham yang termasuk dalam Penitipan Kolektif sekurangnya harus mencantumkan:
 - a. nama dan alamat Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau pada Bank Kustodian yang melaksanakan Penitipan Kolektif yang bersangkutan;
 - b. tanggal pengeluaran konfirmasi tertulis;

6. Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, Bank Kustodian, atau Perusahaan Efek wajib menerbitkan konfirmasi tertulis kepada pemegang rekening sebagai tanda bukti pencatatan dalam rekening efek.
7. Dalam Penitipan Kolektif setiap saham dari jenis dan klasifikasi yang sama yang diterbitkan Perseroan adalah sepadan dan dapat ditukarkan antara satu dan yang lain.
8. Perseroan wajib menolak pencatatan saham ke dalam Penitipan Kolektif apabila surat saham tersebut hilang atau musnah, kecuali Pihak yang meminta mutasi dimaksud dapat memberikan bukti dan/atau jaminan yang cukup bahwa Pihak tersebut benar-benar sebagai pemegang saham dan surat saham tersebut benar-benar hilang atau musnah.
9. Perseroan wajib menolak pencatatan saham ke dalam Penitipan Kolektif apabila saham tersebut dijamin, diletakkan dalam sita berdasarkan penetapan pengadilan atau disita untuk pemeriksaan perkara pidana. Perseroan wajib menolak mencatat mutasi saham ke Penitipan Kolektif apabila saham tersebut dijamin, diletakkan dalam sita jaminan berdasarkan penetapan pengadilan atau disita untuk pemeriksaan perkara pidana.
10. Pemegang rekening Efek yang Efeknya tercatat dalam Penitipan Kolektif berhak hadir dan/atau mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham sesuai dengan jumlah saham yang dimilikinya pada rekening efek tersebut.
11. Bank Kustodian dan Perusahaan Efek wajib menyampaikan daftar rekening Efek beserta jumlah saham Perseroan yang dimiliki oleh masing-masing pemegang rekening pada Bank Kustodian dan Perusahaan Efek tersebut kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian untuk selanjutnya diserahkan kepada Perseroan paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum panggilan Rapat Umum Pemegang Saham.
12. Manajer Investasi berhak hadir dan mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham atas saham Perseroan yang termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian, yang merupakan bagian dari portofolio Efek Reksa Dana berbentuk kontrak investasi kolektif dan tidak termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian dengan ketentuan bahwa Bank Kustodian tersebut wajib menyampaikan nama Manajer Investasi tersebut paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum Rapat Umum Pemegang Saham.
13. Perseroan wajib menyerahkan dividen, saham bonus atau hak-hak lain sehubungan dengan pemilikan saham kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atas saham dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian dan seterusnya Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian tersebut menyerahkan dividen, saham bonus atau hak-hak lain kepada Bank Kustodian dan kepada Perusahaan Efek untuk kepentingan masing-masing pemegang rekening pada Bank Kustodian dan Perusahaan Efek tersebut.
14. Perseroan wajib menyerahkan dividen, saham bonus atau hak-hak lain sehubungan dengan pemilikan saham kepada Bank Kustodian atas saham dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian yang merupakan bagian dari portofolio Efek Reksa Dana berbentuk kontrak investasi kolektif dan tidak termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian.
15. Batas waktu penentuan pemegang rekening Efek yang berhak untuk memperoleh dividen, saham bonus atau hak-hak lainnya sehubungan dengan pemilikan saham dalam Penitipan Kolektif ditentukan oleh Rapat Umum Pemegang Saham dengan ketentuan bahwa Bank Kustodian dan Perusahaan Efek wajib menyampaikan daftar pemegang rekening Efek beserta jumlah saham Perseroan yang dimiliki oleh masing-masing pemegang rekening Efek tersebut kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, paling lambat pada tanggal yang menjadi dasar penentuan pemegang saham yang berhak untuk memperoleh dividen, saham bonus atau hak-hak lainnya, untuk selanjutnya diserahkan kepada Perseroan paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah tanggal yang menjadi dasar penentuan pemegang saham yang berhak untuk memperoleh dividen, saham bonus atau hak-hak lainnya tersebut.

PEMINDAHAN HAK ATAS SAHAM

Pasal 8

1. Dalam hal terjadi perubahan pemilikan atas suatu saham, pemilik asli yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham harus tetap dianggap sebagai pemegang saham sampai nama pemilik baru telah tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan, dengan tidak mengurangi izin-izin pihak yang berwenang dan peraturan perundang-undangan serta ketentuan pada Bursa Efek di Indonesia tempat saham Perseroan dicatatkan.

2. Semua pemindahan hak atas saham harus dibuktikan dengan dokumen yang ditandatangani oleh atau atas nama pihak yang memindahkan hak dan oleh atau atas nama pihak yang menerima pemindahan hak atas saham yang bersangkutan. Dokumen pemindahan hak atas saham harus memenuhi peraturan Pasar Modal yang berlaku di Indonesia tempat saham Perseroan dicatatkan dengan tidak mengurangi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Bentuk dan tata cara pemindahan hak atas saham yang diperdagangkan di Pasar Modal wajib memenuhi peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
4. Direksi dapat menolak untuk mendaftarkan pemindahan hak atas saham dalam Buku Daftar Pemegang Saham Perseroan apabila cara yang disyaratkan dalam Anggaran Dasar Perseroan ini tidak dipenuhi atau apabila salah satu syarat dalam izin yang diberikan kepada Perseroan oleh pihak yang berwenang atau hal lain yang disyaratkan oleh pihak yang berwenang tidak terpenuhi.
5. Apabila Direksi menolak untuk mencatatkan pemindahan hak atas saham tersebut, dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal permohonan untuk pendaftaran itu diterima oleh Direksi Perseroan, Direksi wajib mengirimkan pemberitahuan penolakan kepada pihak yang akan memindahkan haknya. Mengenai saham Perseroan yang tercatat pada bursa efek di Indonesia, setiap penolakan untuk mencatat pemindahan hak harus sesuai dengan peraturan bursa efek di Indonesia yang berlaku di tempat saham Perseroan dicatatkan.
6. Orang yang mendapat hak atas saham karena kematian seorang pemegang saham atau karena alasan lain yang menyebabkan kepemilikan suatu saham berubah menurut hukum, dengan mengajukan bukti-bukti hak sebagaimana sewaktu-waktu disyaratkan oleh Direksi, dapat mengajukan permohonan secara tertulis untuk didaftar sebagai pemegang saham. Pendaftaran hanya dapat dilakukan apabila Direksi dapat menerima baik bukti-bukti hak itu tanpa mengurangi ketentuan dalam Anggaran Dasar ini serta dengan mengindahkan peraturan yang berlaku di bursa efek di Indonesia, tempat saham Perseroan dicatatkan.
7. Pemindahan hak atas saham yang termasuk dalam Penitipan Kolektif dilakukan dengan pemindahbukuan dari rekening Efek satu ke rekening Efek lain pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, Bank Kustodian, dan Perusahaan Efek.
8. Semua pembatasan, larangan, dan ketentuan dalam Anggaran Dasar ini yang mengatur hak untuk memindahkan hak atas saham dan pendaftaran pemindahan hak atas saham harus berlaku pula terhadap setiap pemindahan hak menurut ayat 5 Pasal 8 ini.

RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM

Pasal 9

1. Rapat Umum Pemegang Saham yang selanjutnya disebut "RUPS" adalah:
 - a. RUPS tahunan;
 - b. RUPS lainnya, yang dalam Anggaran Dasar disebut juga RUPS luar biasa.
2. Istilah RUPS dalam Anggaran Dasar ini berarti keduanya, yaitu: RUPS tahunan dan RUPS luar biasa kecuali dengan tegas ditentukan lain.
3. RUPS tahunan wajib diadakan dalam jangka waktu paling lambat 6(enam) bulan setelah tahun buku berakhir.
4. Dalam RUPS tahunan:
 - a. Direksi menyampaikan:
 - Laporan tahunan yang telah ditelaah oleh Dewan Komisaris untuk mendapat persetujuan RUPS;
 - Laporan keuangan untuk mendapat pengesahan rapat;
 - b. Laporan tugas pengawasan Dewan Komisaris.
 - c. Ditetapkan penggunaan laba, jika Perseroan mempunyai saldo laba yang positif.
 - d. Diputuskan mata acara RUPS lainnya yang telah diajukan sebagaimana mestinya dengan memperhatikan ketentuan anggaran dasar.
5. Persetujuan laporan tahunan dan pengesahan laporan keuangan oleh RUPS tahunan berarti memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya kepada anggota Direksi dan Dewan Komisaris atas pengelolaan dan pengawasan yang telah dijalankan selama tahun buku yang lalu, sejauh tindakan tersebut tercermin dalam Laporan Tahunan dan Laporan Keuangan.

6. RUPS luar biasa dapat diselenggarakan sewaktu waktu berdasarkan kebutuhan untuk membicarakan dan memutuskan mata acara rapat kecuali mata acara rapat yang dimaksud pada ayat (4) huruf a dan huruf b, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan serta Anggaran Dasar.

TEMPAT, PEMANGGILAN DAN PIMPINAN RUPS

Pasal 10

1.
 - a. Tanpa mengurangi ketentuan-ketentuan lain dalam Anggaran Dasar Perseroan, RUPS diadakan di tempat kedudukan Perseroan atau di tempat Perseroan melakukan kegiatan usahanya atau di tempat kedudukan bursa efek di mana saham Perseroan dicatatkan.
 - b. RUPS sebagaimana dimaksud dalam Ayat 1.a Pasal ini wajib dilakukan di wilayah Negara Republik Indonesia.
2. Sedikit-dikitnya 14 (empat belas) hari sebelum dilakukan pemanggilan untuk Rapat Umum Pemegang Saham dengan tidak memperhitungkan tanggal pengumuman dan tanggal pemanggilan, pihak yang berhak memberikan pemanggilan harus melakukan pengumuman kepada para pemegang saham dengan cara memasang iklan dalam sedikit-dikitnya 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran luas di Indonesia bahwa akan diadakan RUPS.
3. Tanpa mengurangi ketentuan lain dalam Anggaran Dasar ini, pemanggilan untuk RUPS harus diberikan kepada para pemegang saham dengan iklan dalam sedikitnya 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang beredar secara nasional di Indonesia, sebagaimana ditentukan oleh Direksi atau Dewan Komisaris. Pemanggilan untuk RUPS harus dilakukan sekurang-kurangnya 14 (empat belas) hari sebelum tanggal RUPS dengan tidak memperhitungkan tanggal pemanggilan dan tanggal RUPS; Dalam hal RUPS pertama tidak mencapai korum sehingga perlu diadakan RUPS kedua, maka pemanggilan untuk RUPS kedua dilakukan dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum tanggal RUPS kedua dilakukan dengan tidak memperhitungkan tanggal pemanggilan dan tanggal RUPS kedua tersebut dan disertai informasi bahwa RUPS pertama telah diselenggarakan tetapi tidak mencapai kuorum. RUPS kedua diselenggarakan paling cepat 10 (sepuluh) hari dan paling lambat 21 (dua puluh satu) hari dari RUPS pertama.
4. Dalam pemanggilan RUPS wajib dicantumkan tanggal, waktu, tempat, mata acara dan pemberitahuan bahwa bahan yang akan dibicarakan dalam RUPS tersedia di kantor Perseroan sesuai dengan Undang-Undang Perseroan Terbatas kecuali diatur lain dalam peraturan perundang-undangan Pasar Modal.
5. Apabila semua pemegang saham hadir dan atau diwakili dalam RUPS, pemberitahuan dan panggilan terlebih dahulu tidak disyaratkan dan rapat dapat diadakan di tempat kedudukan Perseroan dan/atau di tempat kedudukan bursa efek di Indonesia tempat saham Perseroan dicatatkan.
6. Selain penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud dalam ketentuan ayat 1, RUPS dapat juga dilakukan melalui media telekonferensi, video konferensi atau melalui sarana media elektronik lainnya yang memungkinkan semua peserta RUPS saling melihat dan mendengar secara langsung serta berpartisipasi dalam RUPS, dengan tetap memperhatikan peraturan perundangan yang berlaku, khususnya di bidang Pasar Modal.
7. Usul para pemegang saham harus dimasukkan dalam acara RUPS apabila:
 - a. telah diajukan secara tertulis kepada Direksi oleh seorang atau lebih pemegang saham yang mewakili paling sedikit 10% (sepuluh persen) dari seluruh jumlah saham yang dikeluarkan perseroan;
 - b. telah diterima sekurang-kurangnya 7 (tujuh) hari sebelum pemanggilan untuk RUPS yang bersangkutan dikeluarkan; dan
 - c. menurut pendapat Direksi, usul itu dianggap berhubungan langsung dengan usaha Perseroan dengan mengingat ketentuan lain dalam Anggaran Dasar ini.
8. Rapat Umum Pemegang Saham dipimpin oleh Direktur Utama. Dalam hal Direktur Utama tidak hadir atau berhalangan, maka Rapat Umum Pemegang Saham dipimpin oleh salah seorang anggota Direksi. Dalam hal semua anggota Direksi tidak hadir atau berhalangan, maka Rapat Umum Pemegang Saham dipimpin oleh salah seorang anggota Dewan Komisaris. Jika semua anggota Dewan Komisaris tidak hadir atau berhalangan, maka Rapat Umum Pemegang Saham dipimpin oleh pemegang saham yang hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham yang ditunjuk dari dan oleh peserta Rapat Umum Pemegang Saham.

KUORUM, HAK SUARA, DAN KEPUTUSAN RUPS
Pasal 11

1. a. RUPS, termasuk pengambilan keputusan mengenai pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas, dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu perdua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang telah dikeluarkan Perseroan kecuali apabila ditentukan lain dalam Anggaran Dasar ini.
b. Dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud dalam ayat 1.a Pasal ini tidak tercapai, diadakan pemanggilan rapat kedua.
c. Rapat kedua adalah sah dan berhak mengambil keputusan yang mengikat jika dihadiri oleh pemegang saham yang memiliki paling sedikit $\frac{1}{3}$ (satu pertiga) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang sah.
d. Dalam hal kuorum rapat kedua tidak tercapai, atas permohonan Perseroan, kuorum kehadiran, jumlah suara untuk mengambil keputusan, pemanggilan, dan waktu penyelenggaraan RUPS ditetapkan oleh Ketua Bapepam dan LK.
2. Pemegang saham dapat diwakili oleh pemegang saham lain atau orang lain dengan surat kuasa.
3. Ketua rapat berhak meminta agar surat kuasa untuk mewakili pemegang saham diperlihatkan kepadanya pada waktu rapat diadakan.
4. Dalam RUPS, setiap saham memberikan hak kepada pemiliknya untuk mengeluarkan 1 (satu) suara.
5. Anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris dan karyawan Perseroan boleh bertindak selaku kuasa dalam rapat, tetapi suara yang mereka keluarkan selaku kuasa dalam rapat tidak dihitung dalam pemungutan suara.
6. Pemungutan suara mengenai diri orang dilakukan dengan surat tertutup yang tidak ditandatangani dan mengenai hal lain dilakukan pemungutan dengan lisan, kecuali jika ketua rapat menentukan lain.
7. Semua keputusan yang diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Dalam hal keputusan berdasarkan musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, keputusan diambil berdasarkan suara setuju lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu perdua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang dikeluarkan dengan sah dalam rapat, kecuali apabila dalam Anggaran Dasar ditentukan lain. Apabila jumlah suara yang setuju dan tidak setuju sama banyak, usul ditolak.
8. Dalam hal Perseroan bermaksud untuk melakukan transaksi tertentu yang terdapat benturan kepentingan, dan transaksi dimaksud tidak dikecualikan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal, transaksi tersebut wajib mendapat persetujuan RUPS luar biasa yang dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Pemegang saham yang mempunyai benturan kepentingan dianggap telah memberikan keputusan yang sama dengan keputusan yang disetujui oleh pemegang saham independen yang tidak mempunyai benturan kepentingan.
 - b. RUPS untuk memutuskan hal yang mempunyai benturan kepentingan diselenggarakan dengan ketentuan bahwa RUPS tersebut dihadiri/diwakili oleh lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu perdua) dari jumlah seluruh pemegang saham independen dan keputusan diambil berdasarkan suara setuju dari pemegang saham independen yang mewakili lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu perdua) dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh pemegang saham independen.

- c. Dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud dalam ayat 8.b Pasal ini tidak tercapai, dapat diadakan rapat kedua dengan ketentuan harus dihadiri/diwakili oleh lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh pemegang saham independen dan keputusan diambil berdasarkan suara setuju dari pemegang saham independen yang mewakili lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) dari jumlah saham yang dimiliki oleh pemegang saham independen yang hadir dalam RUPS.
 - d. Dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud dalam ayat 8.c Pasal ini tidak tercapai, atas permohonan Perseroan, kuorum, panggilan dan waktu penyelenggaraan rapat ditetapkan oleh Ketua Bapepam dan LK, dengan ketentuan RUPS ketiga tersebutnya dapat menyetujui transaksi yang mempunyai benturan kepentingan dimaksud apabila disetujui oleh pemegang saham independen yang mewakili lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah saham yang dimiliki oleh pemegang saham independen yang hadir dalam RUPS.
9. Pemegang saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS namun tidak mengeluarkan suara (abstain) dianggap mengeluarkan suara yang sama dengan suara mayoritas pemegang saham yang mengeluarkan suara.
10. Pemegang saham juga dapat mengambil keputusan yang sah dan mengikat tanpa mengadakan RUPS dengan ketentuan semua pemegang saham telah diberi tahu secara tertulis dan semua pemegang saham memberikan persetujuan mengenai usul yang diajukan secara tertulis serta menandatangani persetujuan tersebut. Keputusan yang diambil dengan cara demikian itu mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan yang diambil dengan sah dalam RUPS.

PERUBAHAN ANGGARAN DASAR

Pasal12

1. Perubahan Anggaran Dasar ditetapkan oleh RUPS, yang dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham yang telah dikeluarkan yang mempunyai hak suara yang sah dan keputusan disetujui oleh lebih dari $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS. Perubahan Anggaran Dasar tersebut harus dibuat dengan akta notaris dan dalam bahasa Indonesia.
2. Perubahan ketentuan Anggaran Dasar yang menyangkut perubahan nama dan/atau tempat kedudukan Perseroan, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan, jangka waktu berdirinya Perseroan, besarnya modal dasar, pengurangan modal yang ditempatkan dan disetor, dan perubahan status Perseroan tertutup menjadi Perseroan terbuka atau sebaliknya, wajib mendapat persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
3. Perubahan Anggaran Dasar selain yang menyangkut hal yang tersebut dalam ayat 2 Pasal ini cukup diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak keputusan RUPS tentang perubahan tersebut.
4. Apabila kuorum yang ditentukan tidak tercapai dalam RUPS yang dimaksud dalam ayat 1, maka dalam RUPS kedua, keputusan sah apabila dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit $\frac{3}{5}$ (tiga per lima) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang dikeluarkan secara sah dalam rapat dan disetujui oleh lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS.
5. Dalam hal kuorum RUPS kedua sebagaimana dimaksud dalam ayat 4 Pasal ini tidak tercapai, atas permohonan Perseroan, kuorum kehadiran RUPS ketiga, jumlah suara untuk mengambil keputusan, pemanggilan, dan waktu penyelenggaraan RUPS ditetapkan oleh Ketua Bapepam dan LK.
6.
 - a. Perubahan Anggaran Dasar khusus berkenaan dengan perpanjangan jangka waktu berdirinya Perseroan hanya dapat dilakukan berdasarkan keputusan RUPS yang dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan disetujui lebih dari $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS.
 - b. Dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud dalam ayat 6.a di atas tidak tercapai, dapat diselenggarakan RUPS kedua. RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan yang mengikat jika dihadiri oleh pemegang saham atau kuasanya yang sah yang memiliki/mewakili paling sedikit $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan disetujui lebih dari $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS.
 - c. Dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud dalam ayat 6.b di atas tidak tercapai, atas permohonan Perseroan, kuorum, jumlah suara untuk mengambil keputusan, panggilan dan waktu penyelenggaraan RUPS ditetapkan oleh Ketua Bapepam dan LK.

7. Keputusan mengenai pengurangan modal harus diberitahukan secara tertulis kepada semua kreditur Perseroan dan diumumkan oleh Direksi dalam 1 (satu) atau lebih surat kabar harian yang beredar secara nasional dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari sejak tanggal keputusan tentang pengurangan modal tersebut.

PENGGABUNGAN, PELEBURAN, PENGAMBILALIHAN, PEMISAHAN DAN PEMBUBARAN

Pasal 13

1.
 - a. Dengan mengindahkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, penggabungan, peleburan, pengambilalihan atau pemisahan hanya dapat dilakukan berdasarkan keputusan RUPS yang dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga perempat) dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan disetujui lebih dari $\frac{3}{4}$ (tiga perempat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS.
 - b. Dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud dalam ayat 1.a di atas tidak tercapai, dapat diselenggarakan RUPS kedua. RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan yang mengikat jika dihadiri oleh pemegang saham atau kuasanya yang sah yang memiliki/mewakili paling sedikit $\frac{2}{3}$ (dua pertiga) dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan disetujui lebih dari $\frac{3}{4}$ (tiga perempat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS.
 - c. Dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud dalam ayat 1.b di atas tidak tercapai, atas permohonan Perseroan, kuorum, jumlah suara untuk mengambil keputusan, panggilan dan waktu penyelenggaraan RUPS ditetapkan oleh Ketua Bapepam dan LK.
2. Direksi wajib mengumumkan dalam 2 (dua) surat kabar harian yang terbit atau beredar di tempat kedudukan atau tempat kegiatan usaha Perseroan mengenai rancangan penggabungan, peleburan, pengambilalihan atau pemisahan Perseroan selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sebelum pemanggilan RUPS.
3. Apabila Perseroan dibubarkan, baik karena berakhirnya jangka waktu berdirinya atau dibubarkan berdasarkan keputusan RUPS atau karena dinyatakan bubar berdasarkan penetapan Pengadilan, maka harus diadakan likuidasi oleh likuidator atau kurator. Dalam kejadian likuidasi, para likuidator wajib menambahkan nama Perseroan dengan kata-kata "dalam likuidasi".
4. Direksi bertindak sebagai likuidator apabila dalam keputusan RUPS atau penetapan sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 tidak menunjuk likuidator. Sisa perhitungan likuidasi, setelah dibayarkan segala utang dan kewajiban Perseroan akan dipergunakan untuk membayar segala saham Perseroan, seberapa mungkin jumlah harga yang tertulis di surat saham. Jika masih ada sisa, hasil likuidasi tersebut akan dibagi menurut keputusan RUPS.
5. Upah bagi para likuidator ditentukan oleh RUPS atau penetapan pengadilan.
6. Likuidator wajib mendaftarkan dalam Daftar Perseroan, mengumumkan dalam Berita Negara dan dalam surat kabar harian yang terbit atau beredar di tempat kedudukan Perseroan atau tempat kegiatan usaha Perseroan serta memberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak Perseroan dibubarkan.
7. Anggaran Dasar seperti yang termaktub dalam akta pendirian beserta perubahannya dikemudian hari tetap berlaku sampai dengan tanggal disahkannya perhitungan likuidasi oleh RUPS dan diberikannya pelunasan dan pembebasan sepenuhnya kepada para likuidator.

DIREKSI

Pasal 14

1. Perseroan ini diurus dan dipimpin oleh suatu Direksi, yang terdiri dari sekurang-kurangnya 2 orang Direktur, 1 (satu) orang diantaranya dapat diangkat sebagai Direktur Utama.
2. Anggota Direksi diangkat oleh Rapat Umum Pemegang Saham, masing-masing untuk jangka waktu 5 (lima) tahun, dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikannya sewaktu-waktu.

3. Yang boleh diangkat sebagai anggota Direksi adalah Warga Negara Indonesia dan/atau Warga Negara Asing yang telah memenuhi syarat untuk diangkat sebagai Direksi Perseroan berdasarkan ketentuan undang-undang Negara Republik Indonesia yang berlaku.
4. Anggota Direksi yang masa jabatannya telah berakhir dapat diangkat kembali.
5. Seseorang yang diangkat untuk menggantikan anggota Direksi yang berhenti atau dihentikan dari jabatannya atau untuk mengisi lowongan harus diangkat untuk jangka waktu yang merupakan sisa jabatan anggota Direksi lain yang menjabat.
6. Jika oleh suatu sebab apapun jabatan seorang atau lebih atau semua anggota Direksi lowongan, maka dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari sejak terjadi lowongan harus diselenggarakan RUPS, untuk mengisi lowongannya dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan dan Anggaran Dasar.
7. Jika oleh sebab apapun semua jabatan anggota Direksi lowongan, untuk sementara Perseroan diurus oleh anggota Dewan Komisaris yang ditunjuk oleh rapat Dewan Komisaris.
8. Anggota direksi berhak mengundurkan diri dari jabatannya dengan memberitahukan secara tertulis kepada Perseroan paling kurang 60 (enam puluh) hari sebelum tanggal pengunduran dirinya.
9. Perseroan wajib menyelenggarakan RUPS untuk memutuskan permohonan pengunduran diri anggota Direksi dalam jangka waktu paling lambat 60 (enam puluh) hari setelah diterimanya surat pengunduran diri.
10. Dalam hal Perseroan tidak menyelenggarakan RUPS dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat 6 Pasal ini, maka dengan lampaunya kurun waktu tersebut, pengunduran diri anggota Direksi menjadi sah tanpa memerlukan persetujuan RUPS.
11. Dalam hal anggota Direksi mengundurkan diri sehingga mengakibatkan jumlah anggota Direksi menjadi kurang dari 2 (dua) orang, maka pengunduran diri tersebut sah apabila telah ditetapkan oleh RUPS dan telah diangkat anggota Direksi yang baru sehingga memenuhi persyaratan minimal jumlah anggota Direksi.
12. Dalam hal terdapat anggota Direksi yang diberhentikan sementara oleh Dewan Komisaris, maka perseroan wajib menyelenggarakan RUPS dalam jangka waktu paling lambat 45 (empat puluh lima) hari setelah tanggal pemberhentian sementara.
13. Dalam hal RUPS sebagaimana dimaksud dalam ayat 9 Pasal ini tidak dapat mengambil keputusan atau setelah lewatnya jangka waktu dimaksud RUPS tidak diselenggarakan, maka pemberhentian sementara anggota Direksi menjadi batal.
14. Gaji, uang jasa dan tunjangan lainnya (jika ada) dari para anggota Direksi dari waktu ke waktu harus ditentukan oleh RUPS dan wewenang tersebut oleh RUPS dapat dilimpahkan kepada Dewan Komisaris.
15. Jabatan anggota Direksi berakhir, jika:
 - a. mengundurkan diri sesuai ketentuan ayat (8) Pasal ini;
 - b. tidak lagi memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan;
 - c. meninggal dunia;
 - d. diberhentikan berdasarkan keputusan RUPS.

TUGAS DAN WEWENANG DIREKSI

Pasal 15

1. Direksi berhak mewakili Perseroan di dalam dan di luar Pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, mengikat Perseroan dengan pihak lain dan pihak lain dengan Perseroan, serta menjalankan segala tindakan, baik yang mengenai kepengurusan maupun kepemilikan, akan tetapi dengan pembatasan bahwa untuk:
 - a. Meminjam atau meminjamkan uang atas nama Perseroan (tidak termasuk pengambilan uang Perseroan di bank-bank);
 - b. Mendirikan suatu usaha baru atau turut serta pada perusahaan lain baik di dalam maupun di luar negeri;
 - c. Membeli barang-barang yang tidak bergerak dan perusahaan-perusahaan;

- d. Menjual atau dengan cara lain melepaskan hak-hak atas harta tetap dan perusahaan-perusahaan atau memberati harta kekayaan Perseroan, yang nilainya kurang dari atau sampai dengan 50%(lima puluh persen) dari asset Perseroan;
 - e. Mengikat Perseroan sebagai penjamin yang nilainya kurang dari atau sampai dengan 50% (lima puluh persen) dari asset Perseroan; harus dengan persetujuan dari Dewan Komisaris.
2. Perbuatan hukum untuk mengalihkan, melepaskan hak atau menjadikan jaminan utang yang merupakan lebih dari 50%(lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam satu tahun buku, baik dalam satu transaksi atau beberapa transaksi yang berdiri sendiri ataupun yang berkaitan satu sama lain harus mendapat persetujuan RUPS yang dihadiri atau diwakili para pemegang saham yang memiliki paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan disetujui oleh lebih dari $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS dengan mengingat peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal.
 3. Dengan tetap memperhatikan ketentuan di bidang pasar modal, Direksi wajib memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham dengan tata cara sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal untuk melakukan transaksi yang dilakukan dalam satu kali atau dalam suatu rangkaian transaksi untuk suatu tujuan atau kegiatan tertentu berupa:
 - a. pembelian saham termasuk dalam rangka pengambilalihan; penjualan saham; penyertaan dalam badan usaha, proyek, dan/atau kegiatan usaha tertentu;
 - b. pembelian, penjualan, pengalihan, tukar menukar atas segmen usaha atau aset selain saham; sewa menyewa aset; pinjam meminjam dana; penjaminan aset; dan/atau pemberian jaminan perusahaan.

yang nilainya sama atau lebih besar dari 20% (dua puluh persen) dari ekuitas Perseroan atau jumlah lain yang ditentukan berdasarkan peraturan di bidang pasar modal.
 4.
 - a. Direktur Utama berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan
 - b. Dalam hal Direktur Utama tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun juga, yang tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga maka salah seorang anggota Direksi lainnya berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan.
 5. Pembagian tugas dan wewenang setiap anggota Direksi ditetapkan oleh RUPS. Dalam hal RUPS tidak menetapkan, pembagian tugas dan wewenang anggota Direksi ditetapkan berdasarkan keputusan Direksi.
 6. Tanpa mengurangi tanggung jawab Direksi, Direksi dapat memberi kuasa tertulis kepada seorang atau lebih kuasa untuk dan atas nama Perseroan melakukan perbuatan hukum tertentu sebagaimana yang diuraikan dalam surat kuasa.
 7. Dalam hal Perseroan mempunyai kepentingan yang bertentangan dengan kepentingan pribadi seorang anggota Direksi, maka Perseroan akan diwakili oleh anggota Direksi lainnya dan dalam hal Perseroan mempunyai kepentingan yang bertentangan dengan kepentingan seluruh anggota Direksi, maka dalam hal ini Perseroan diwakili oleh Dewan Komisaris, satu dan lain dengan tidak mengurangi ketentuan dalam ayat 6 Pasal ini.

RAPAT DIREKSI

Pasal 16

1. Penyelenggaraan Rapat Direksi dapat dilakukan setiap waktu apabila dipandang perlu:
 - a. oleh seorang atau lebih anggota Direksi;
 - b. atas permintaan tertulis dari seorang atau lebih anggota Dewan Komisaris; atau
 - c. atas permintaan tertulis dari 1 (satu) orang atau lebih pemegang saham yang bersama-sama mewakili $\frac{1}{10}$ (satu persepuluh) atau lebih dari jumlah seluruh saham dengan hak suara.
2. Panggilan Rapat Direksi dilakukan oleh anggota Direksi yang berhak bertindak untuk dan atas nama Direksi menurut ketentuan Pasal 15 Anggaran Dasar ini.
3. Panggilan Rapat Direksi disampaikan dengan surat tercatat atau dengan Surat yang disampaikan langsung kepada setiap anggota Direksi dengan mendapat tanda terima paling lambat 3 (tiga) hari sebelum rapat diadakan, dengan tidak memperhitungkan tanggal panggilan dan tanggal rapat.

4. Panggilan rapat itu harus mencantumkan acara, tanggal, waktu dan tempat rapat.
5. Rapat Direksi diadakan di tempat kedudukan Perseroan atau tempat kegiatan usaha perseroan. Apabila semua anggota Direksi hadir atau diwakili, panggilan terlebih dahulu tersebut tidak disyaratkan dan Rapat Direksi dapat diadakan dimanapun juga dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat.
6. Rapat Direksi dipimpin oleh Direktur Utama, dalam hal Direktur Utama tidak dapat hadir atau berhalangan yang tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, Rapat Direksi dipimpin oleh seorang anggota Direksi yang dipilih oleh dan dari antara anggota Direksi yang hadir.
7. Seorang anggota Direksi dapat diwakili dalam Rapat Direksi hanya oleh anggota Direksi lainnya berdasarkan surat kuasa.
8. Rapat Direksi adalah sah dan berhak mengambil keputusan yang mengikat apabila lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah anggota Direksi hadir atau diwakilidalam rapat.
9. Keputusan Rapat Direksi harus diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Apabila tidak tercapai maka keputusan diambil dengan pemungutan suara berdasarkan suara setuju paling sedikit lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah suara yang dikeluarkan dalam rapat.
10. Apabila suara yang setuju dan yang tidaksetuju berimbang, ketua rapat Direksi yang akan menentukan.
11.
 - a. Setiap anggota Direksi yang hadir berhak mengeluarkan 1 (satu) suara dan tambahan 1 (satu) suara untuk setiap anggota Direksi lain yang diwakilinya.
 - b. Pemungutan suara mengenai diri orang dilakukan dengan surat suara tertutupanpatandatangani sedangkan pemungutan suara mengenai halhal lain dilakukan secara lisan, kecuali ketua rapat menentukan lain tanpa ada keberatan dari yang hadir.
 - c. Suara blanko dan suara yang tidak sah dianggap tidak dikeluarkan secara sah dan dianggap tidak ada serta tidak dihitung dalam menentukan jumlah suara yang dikeluarkan.
12.
 - a. Selain penyelenggaraan Rapat Direksi sebagaimana dimaksud dalam ketentuan ayat5, Rapat Direksi dapat juga dilakukan melalui media telekonferensi, video konferensi atau melalui sarana media elektronik lainnya yang memungkinkan semua peserta Rapat Direksi saling melihat dan mendengar secara langsung serta berpartisipasi dalam Rapat Direksi.
 - b. Risalah rapat hasil penyelenggaraan Rapat Direksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal(a) diatas harus dibuat secara tertulis dan diedarkan kepada seluruh. anggota Direksi yang ikut serta untuk disetujui dan ditandatangani.
13. Direksi dapat juga mengambil keputusan yang sah tanpa mengadakan Rapat Direksi, dengan ketentuan semua anggota Direksi telah diberitahu secara tertulis dan semua anggota Direksi memberikan persetujuan mengenai usul yang diajukan secara tertulis dengan menandatangani persetujuan tersebut. Keputusan yang diambil dengan cara demikian mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan yang diambil dengan sah dalam Rapat Direksi.

DEWAN KOMISARIS

Pasal 17

1. Dewan Komisaris terdiri sekurang-kurangnya 2(dua) orang anggota, satu diantaranya diangkat sebagai Komisaris Utama.
2. Yang boleh diangkat sebagai anggota Dewan Komisaris hanya warga negara Indonesia dan/atau Warga Negara Asing yang memenuhi persyaratan yang ditentukan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Anggota Dewan Komisaris diangkat oleh RUPS untuk jangka waktu5(lima) tahun dengantidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikan sewaktu-waktu.
4. Jika oleh suatu sebab jabatan anggota Dewan Komisaris lowong, maka dalam jangka waktu60(enam puluh) hari setelah terjadinya lowongan, harus diselenggarakan RUPS untuk mengisi lowongan itu dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan dan Anggaran Dasar. Seseorang yang diangkat untuk menggantikan anggota Komisaris yang berhenti atau dihentikan dari jabatannya atau untuk mengisi lowongan harus diangkat untuk jangka waktu yang merupakan sisa jabatan anggota Komisaris lain yang menjabat.

5. Seorang anggota Dewan Komisaris berhak mengundurkan diri dari jabatannya dengan memberitahukan secara tertulis mengenai maksud tersebut kepada Perseroan sekurang-kurangnya 60 (enam puluh) hari sebelum tanggal pengunduran dirinya.
6. Perseroan wajib menyelenggarakan RUPS untuk memutuskan permohonan pengunduran diri anggota Dewan Komisaris dalam jangka waktu paling lambat 60 (enam puluh) hari setelah diterimanya surat pengunduran diri.
7. Dalam hal Perseroan tidak menyelenggarakan RUPS dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat 6 Pasal ini, maka dengan lampaunya kurun waktu tersebut, pengunduran diri anggota Dewan Komisaris menjadi sah tanpa memerlukan persetujuan RUPS.
8. Dalam hal anggota Dewan Komisaris mengundurkan diri sehingga mengakibatkan jumlah anggota Dewan Komisaris masing-masing menjadi kurang dari 2 (dua) orang, maka pengunduran diri tersebut sah apabila telah ditetapkan oleh RUPS dan telah diangkat Dewan Komisaris yang baru sehingga memenuhi persyaratan minimal jumlah anggota Dewan Komisaris.
9. Gaji atau honorarium dan tunjangan lainnya (jika ada) dari para anggota Dewan Komisaris dari waktu ke waktu harus ditentukan oleh RUPS.
10. Jabatan anggota Dewan Komisaris berakhir apabila
 - a. mengundurkan diri sesuai dengan ketentuan ayat 5 Pasal ini;
 - b. tidak lagi memenuhi persyaratan perundang-undangan yang berlaku;
 - c. meninggal dunia;
 - d. diberhentikan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham.

TUGAS DAN WEWENANG DEWAN KOMISARIS

Pasal 18

1. Dewan Komisaris melakukan pengawasan atas kebijaksanaan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, serta memberikan nasihat kepada Direksi.
2. Dewan Komisaris setiap waktu dalam jam kerja kantor Perseroan berhak memasuki bangunan dan halaman atau tempat lain yang dipergunakan atau yang dikuasai oleh Perseroan dan berhak memeriksa semua pembukuan, surat dan alat bukti lainnya, memeriksa dan mencocokkan keadaan uang kas dan lain-lain serta berhak untuk mengetahui segala tindakan yang telah dijalankan oleh Direksi.
3. Dalam menjalankan tugas Dewan Komisaris berhak memperoleh penjelasan dari Direksi atau setiap anggota Direksi tentang segala hal yang diperlukan oleh Dewan Komisaris.
4. Rapat Dewan Komisaris setiap waktu berhak memberhentikan untuk sementara seorang atau lebih anggota Direksi, apabila anggota Direksi tersebut bertindak bertentangan dengan Anggaran Dasar dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku atau merugikan maksud dan tujuan Perseroan atau melalaikan kewajibannya.
5. Pemberhentian sementara itu harus diberitahukan kepada yang bersangkutan disertai alasannya.
6. Dalam jangka waktu 45 (empat puluh lima) hari sesudah pemberhentian sementara itu, Dewan Komisaris diwajibkan untuk menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa yang akan memutuskan apakah anggota Direksi yang bersangkutan akan diberhentikan seterusnya atau dikembalikan kepada kedudukannya semula, sedangkan anggota Direksi yang diberhentikan sementara itu diberi kesempatan untuk hadir guna membela diri.
7. Rapat tersebut dalam ayat 6 pasal ini dipimpin oleh Komisaris Utama dan apabila ia tidak hadir, hal tersebut tidak perlu dibuktikan kepada pihak lain, maka Rapat Umum Pemegang Saham dipimpin oleh salah seorang anggota Dewan Komisaris lainnya yang ditunjuk oleh Rapat Umum Pemegang Saham tersebut dan pemanggilan harus dilakukan sesuai dengan ketentuan yang termaktub dalam Pasal 10 di atas.
8. Apabila Rapat Umum Pemegang Saham tersebut tidak diadakan dalam jangka waktu 45 (empat puluh lima) hari setelah pemberhentian sementara itu, maka pemberhentian sementara itu menjadi batal demi hukum, dan yang bersangkutan berhak menjabat kembali jabatannya semula.

9. Apabila seluruh anggota Direksi diberhentikan sementara dan Perseroan tidak mempunyai seorangpun anggota Direksi maka untuk sementara Dewan Komisaris diwajibkan untuk mengurus Perseroan, dalam hal demikian Rapat Dewan Komisaris berhak untuk memberikan kekuasaan sementara kepada seorang atau lebih di antara mereka atas tanggungan mereka bersama, satu dan lain dengan memperhatikan ketentuan Pasal 18 ayat 6.
10. Dalam hal hanya ada seorang anggota Dewan Komisaris, segala tugas dan wewenang yang diberikan kepada Komisaris Utama atau anggota Dewan Komisaris dalam anggaran dasar ini berlaku pula baginya.

RAPAT DEWAN KOMISARIS

Pasal 19

1. Penyelenggaraan Rapat Dewan Komisaris dapat dilakukan setiap waktu apabila dipandang perlu: .
 - a. oleh seorang atau lebih anggota Dewan Komisaris;
 - b. atas permintaan tertulis dari seorang atau lebih anggota Dewan Komisaris; atau
 - c. atas permintaan tertulis dari 1(satu)orang atau lebih pemegang saham yang bersama-sama mewakili $\frac{1}{10}$ (satu persepuluh) atau lebih dari jumlah seluruh saham dengan hak suara.
2. Panggilan Rapat Dewan Komisaris dilakukan oleh Komisaris Utama atau Wakil Komisaris Utama, apabila Komisaris Utama atau Wakil Komisaris Utama berhalangan maka anggota Dewan Komisaris yang lain berhak melakukan panggilan.
3. Panggilan Rapat Dewan Komisaris disampaikan dengan surat tercatat atau dengan surat yang disampaikan langsung kepada setiap anggota Dewan Komisaris dengan mendapat tanda terima paling lambat 3 (tiga) hari sebelum rapat diadakan, dengan tidak memperhitungkan tanggal panggilan dan tanggal rapat.
4. Panggilan rapat itu harus mencantumkan acara, tanggal, waktu dan tempat rapat.
5. Rapat Dewan Komisaris diadakan di tempat kedudukan Perseroan atau tempat kegiatan usaha perseroan. Apabila semua anggota Dewan Komisaris hadir atau diwakili, panggilan terlebih dahulu tersebut tidak disyaratkan dan Rapat Dewan Komisaris dapat diadakan dimanapun juga dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat.
6. Rapat Dewan Komisaris dipimpin oleh Komisaris Utama, dalam hal Komisaris Utama tidak dapat hadir atau berhalangan yang tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, Rapat Dewan Komisaris dipimpin oleh seorang anggota Dewan Komisaris yang dipilih oleh dan dari antara anggota Dewan Komisaris yang hadir.
7. Seorang anggota Dewan Komisaris dapat diwakili dalam Rapat Dewan Komisaris hanya oleh anggota Dewan Komisaris lainnya berdasarkan surat kuasa.
8. Rapat Dewan Komisaris adalah sah dan berhak mengambil keputusan yang mengikat apabila lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah anggota Dewan Komisaris hadir atau diwakili dalam rapat.
9. Keputusan Rapat Dewan Komisaris harus diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Apabila tidak tercapai maka keputusan diambil dengan pemungutan suara berdasarkan suara setuju paling sedikit lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) dari jumlah suara yang dikeluarkan dalam rapat termasuk didalamnya suara dari Komisaris Utama dan Wakil Komisaris Utama, dengan ketentuan bahwa Keputusan Rapat Dewan Komisaris tersebut harus ditandatangani oleh Komisaris Utama dan Wakil Komisaris Utama.
10. Apabila suara yang setuju dan yang tidak setuju berimbang, Komisaris Utama dan Wakil Komisaris Utama yang akan menentukan.
11. a. Setiap anggota Dewan Komisaris yang hadir berhak mengeluarkan 1(satu) suara dan tambahan 1(satu) suara untuk setiap anggota Dewan Komisaris lain yang diwakilinya ;
b. Pemungutan suara mengenai diri orang dilakukan dengan surat suara tertutup tanpa tandatangan sedangkan pemungutan suara mengenai hal-hal lain dilakukan secara lisan, kecuali ketua rapat menentukan lain tanpa ada keberatan dari yang hadir;
c. Suara blanko dan suara yang tidak sah dianggap tidak dikeluarkan secara sah dan dianggap tidak ada serta tidak dihitung dalam menentukan jumlah suara yang dikeluarkan.

12. a. Selain penyelenggaraan Rapat Dewan Komisaris sebagaimana dimaksud dalam ketentuan ayat5, Rapat Dewan Komisaris dapat juga dilakukan melalui media telekonferensi, video konferensi atau melalui sarana media elektronik lainnya yang memungkinkan semua peserta Rapat Dewan Komisaris saling melihat dan mendengar secara langsung serta berpartisipasi dalam Rapat Dewan Komisaris .
- b. Risalah Rapat hasil penyelenggaraan Rapat Dewan Komisaris sebagaimana dimaksud dalam ayat 12(a) diatas harus dibuat secara tertulis dan diedarkan kepada seluruh anggota Dewan Komisaris yang ikut serta untuk disetujui dan ditandatangani.
13. Dewan Komisaris dapat juga mengambil keputusan yang sah tanpa mengadakan Rapat Dewan Komisaris, dengan ketentuan semua anggota Dewan Komisaris telah diberitahu secara tertulis dan semua anggota Dewan Komisaris memberikan persetujuan mengenai usul yang diajukan secara tertulis dengan menandatangani persetujuan tersebut. Keputusan yang diambil dengan cara demikian mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan yang diambil dengan sah dalam Rapat Dewan Komisaris.

RENCANA KERJA, TAHUN BUKU DAN LAPORAN TAHUNAN
Pasal 20

1. Direksi menyampaikan rencana kerja yang memuat juga anggaran tahunan Perseroan kepada Dewan Komisaris untuk mendapat persetujuan, sebelum tahun buku dimulai.
2. Rencana kerja sebagaimana dimaksud pada ayat(1) harus disampaikan paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum dimulainya tahun buku yang akan datang.
3. Tahun buku Perseroan berjalan dari tanggal 1 (satu) Januari sampai dengan tanggal 31 (tiga puluh satu) Desember. Pada akhir bulan Desember tiap tahun, buku Perseroan ditutup.
4. Direksi menyusun laporan tahunan dan menyediakannya di kantor Perseroan untuk dapat diperiksa oleh para pemegang saham terhitung sejak tanggal pemanggilan RUPS tahunan.
5. Persetujuan laporan tahunan, termasuk pengesahan laporan keuangan tahunan serta laporan tugas pengawasan Dewan Komisaris, dan keputusan penggunaan laba ditetapkan oleh RUPS.
6. Perseroan wajib mengumumkan Neraca dan Laporan Laba/Rugi dalam surat kabar berbahasa Indonesia dan berperedaran nasional sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal.

PENGUNAAN LABA DAN PEMBAGIAN DIVIDEN

Pasal 21

1. Laba bersih Perseroan dalam suatu tahun buku seperti tercantum dalam neraca dan perhitungan laba rugi yang telah disahkan oleh RUPS tahunan dan merupakan saldo laba yang positif, dibagi menurut cara penggunaannya yang ditentukan oleh RUPStersebut.
2. Jika perhitungan laba rugi pada suatu tahun buku menunjukkan kerugian yang tidak dapat ditutup dengan dana cadangan, maka kerugian itu akan tetap dicatat dan dimasukkan dalam perhitungan laba rugi dan dalam tahun buku selanjutnya perseroan dianggap tidak mendapat laba selama kerugian yang tercatat dan dimasukkan dalam perhitungan laba rugi itu belum sama sekali tertutup seluruhnya.
3. Laba yang dibagikan sebagai dividen yang tidak diambil dalam waktu 5 (lima) tahun setelah disediakan untuk dibayarkan, dimasukkan ke dalam dana cadangan yang khusus diperuntukkan untuk itu. Dividen dalam dana cadangan khusus tersebut, dapat diambil oleh pemegang saham yang berhak sebelum lewatnya jangka waktu 5 (lima) tahun, dengan menyampaikan bukti haknya atas dividen tersebut yang dapat diterima oleh Direksi Perseroan. Dividen yang tidak diambil setelah lewat waktu 10 (sepuluh) tahun tersebut akan menjadi hak Perseroan.
4. Perseroan dapat membagikan dividen interim sebelum tahun buku Perseroan berakhir sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PENGUNAAN CADANGAN

Pasal 22

1. Penyisihan laba bersih untuk cadangan dilakukan sampai mencapai 20% (dua puluh persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor, dan hanya boleh dipergunakan untuk menutup kerugian yang tidak dipenuhi oleh cadangan lain.
2. Jika jumlah cadangan telah melebihi jumlah 20% (dua puluh persen), RUPS dapat memutuskan agar jumlah kelebihannya digunakan bagi keperluan Perseroan.
3. Cadangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang belum dipergunakan untuk menutup kerugian dan kelebihan cadangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang penggunaannya belum ditentukan oleh RUPS harus dikelola oleh Direksi dengan cara yang tepat menurut pertimbangan Direksi, setelah memperoleh persetujuan Dewan Komisaris dan memperhatikan peraturan perundang-undangan agar memperoleh laba.

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 23

Segala sesuatu yang tidak atau belum cukup diatur dalam Anggaran Dasar ini, akan diputus dalam RU PS.

BAB XX. PERSYARATAN PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Setelah pernyataan pendaftaran menjadi efektif, calon pembeli mengajukan pemesanan pembelian yang harus diajukan pada masa Penawaran Umum dengan menggunakan formulir pemesanan pembelian saham yang dicetak untuk keperluan ini. Pemesanan yang diajukan tidak dapat dibatalkan oleh pemesan

1. Pemesanan Pembelian Saham

Pemesanan pembelian saham harus dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan dan persyaratan yang tercantum dalam Prospektus ini dan dalam Formulir Pemesanan Pembelian Saham ("FPPS"). Pemesanan pembelian saham dilakukan dengan menggunakan FPPS asli maupun copy yang dapat diperoleh dari Para Penjamin Emisi Efek yang namanya tercantum pada Bab XXII dalam Prospektus ini. FPPS dibuat dalam 5 (lima) rangkap. Pemesanan pembelian saham yang dilakukan menyimpang dari ketentuan-ketentuan tersebut diatas tidak akan dilayani.

Setiap pemesan saham harus memiliki rekening Efek pada Perusahaan Efek/Bank Kustodian yang telah menjadi pemegang rekening di PT Kustodian Sentral Efek Indonesia ("KSEI").

2. Pemesan yang Berhak

Pemesan yang berhak melakukan pemesanan pembelian saham adalah Perorangan dan/atau Lembaga/Badan Usaha sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1995, tertanggal 10 Nopember 1995 tentang Pasar Modal, Peraturan Nomor IX.A.7 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam No. Kep-48/PM/1996 tanggal 17 Januari 1996, sebagaimana diubah dengan Keputusan Ketua Bapepam No. Kep-45/PM/2000 tanggal 27 Oktober 2000 tentang Tanggung Jawab Manajer Penjatahan Dalam Rangka Pemesanan Dan Penjatahan Efek Dalam Penawaran Umum.

3. Jumlah Pemesanan

Pemesanan pembelian saham harus diajukan dalam jumlah sekurang-kurangnya 1 (satu) satuan perdagangan yang berjumlah 500 (lima ratus) saham dan selanjutnya dalam jumlah kelipatan 500 (lima ratus) saham.

4. Pendaftaran Efek Ke Dalam Penitipan Kolektif

Saham-saham yang ditawarkan ini telah didaftarkan pada KSEI berdasarkan Perjanjian Tentang Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas pada Penitipan Kolektif yang akan ditandatangani antara Perseroan dengan KSEI.

- a. Dengan didaftarkannya saham tersebut di KSEI maka atas saham-saham yang ditawarkan berlaku ketentuan sebagai berikut:
 1. Perseroan tidak menerbitkan saham hasil Penawaran Umum dalam bentuk Surat Kolektif Saham (SKS), tetapi saham tersebut akan didistribusikan dalam bentuk elektronik yang diadministrasikan dalam Penitipan Kolektif KSEI. Saham-saham hasil Penawaran Umum akan dikreditkan ke dalam rekening efek selambat-lambatnya pada tanggal 9 Juli 2010 setelah menerima konfirmasi registrasi saham tersebut atas nama KSEI dari Perseroan atau BAE.
 2. Sebelum saham-saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini dicatatkan di Bursa Efek, pemesan akan memperoleh bukti kepemilikan saham dalam bentuk Formulir Konfirmasi Penjatahan ("FKP") dan setelah saham-saham tersebut dicatatkan di Bursa Efek maka sebagai tanda bukti kepemilikan saham adalah Konfirmasi Tertulis dari KSEI atau Perusahaan Efek/Bank Kustodian yang mengelola efek untuk kepentingan pemegang saham.
 3. Pihak-pihak yang hendak melakukan pemesanan saham wajib menunjuk Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang telah menjadi Pemegang Rekening di KSEI untuk menerima dan menyimpan saham-saham yang didistribusikan oleh Perseroan.
 4. Setelah Penawaran Umum dan setelah saham Perseroan dicatatkan, pemegang saham yang menghendaki sertifikat saham dapat melakukan penarikan saham keluar dari Penitipan Kolektif di KSEI setelah saham hasil Penawaran Umum didistribusikan ke dalam Rekening Perusahaan Efek/Bank Kustodian yang telah ditunjuk.
 5. Penarikan tersebut dilakukan oleh Perusahaan Efek/Bank Kustodian melalui C-BEST atas permintaan investor.

6. Saham-saham yang ditarik dari Penitipan Kolektif akan diterbitkan dalam bentuk Sertifikat Jumbo selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah permohonan diterima oleh BAE dan diterbitkan atas nama pemegang saham yang sesuai dengan permintaan Perusahaan Efek dan/atau Bank Kustodian yang mengelola saham.
 7. Pengalihan kepemilikan saham dilakukan dengan pemindahan bukuan saham antar Rekening Efek di KSEI.
 8. Untuk saham-saham dalam Penitipan Kolektif, maka hak-hak yang melekat pada saham seperti dividen tunai, dividen saham, bonus, hak memesan efek terlebih dahulu dan sebagainya akan didistribusikan melalui KSEI untuk selanjutnya diteruskan kepada Pemegang Rekening di KSEI. Selanjutnya Pemegang Rekening akan mendistribusikan hak tersebut kepada Pemegang Saham yang menjadi nasabahnya.
 9. Hak untuk hadir dan memberikan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham dilaksanakan sendiri oleh pemegang saham atau kuasanya.
 10. Selanjutnya saham-saham Perseroan yang dapat ditransaksikan di Bursa Efek adalah hanya saham-saham yang telah disimpan dalam Penitipan Kolektif dan tidak dalam keadaan gadai atau blokir.
- b. Saham-saham yang ditarik keluar dari Penitipan Kolektif KSEI dan diterbitkan Surat Kolektif Sahamnya tidak dapat dipergunakan untuk penyelesaian transaksi bursa. Informasi lebih lanjut mengenai prosedur penarikan saham dapat diperoleh pada Penjamin Emisi Efek atau Agen Penjualan ditempat dimana Formulir Pemesanan Pembelian Saham yang bersangkutan diajukan.

5. Pengajuan Pemesanan Pembelian Saham

Selama masa penawaran Umum, para Pemesan yang berhak dapat melakukan pemesanan pembelian saham selama jam kerja umum yang ditentukan oleh para Penjamin Pelaksana Emisi Efek atau Agen Penjualan dimana FPPS diperoleh.

Setiap pihak hanya berhak mengajukan 1 (satu) FPPS dan wajib diajukan oleh Pemesan yang bersangkutan (tidak dapat diwakilkan) dengan melampirkan :

- Bagi pemesan perorangan : fotocopy jati diri (KTP/Paspor yang masih berlaku) dan menunjukkan aslinya.
- Bagi pemesan badan hukum : fotocopy Anggaran Dasar terakhir serta Akta Pengangkatan Direksi yang terakhir, serta surat kuasa dan fotocopy KTP/Paspor dari pihak yang memberi kuasa dan yang menerima kuasa.
- Tanda bukti sebagai nasabah Perusahaan Efek dan melakukan pembayaran sesuai dengan jumlah pemesanan serta melampirkan bukti asli pembayarannya.

Persyaratan tambahan bagi pemesan asing :

- Pada Formulir Pemesanan Pembelian Saham wajib mencantumkan nama dan alamat di luar negeri/domisili hukum yang sah dari Pemesan secara lengkap dan jelas

Penjamin Emisi Efek, Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Perseroan berhak untuk menolak pemesanan pembelian saham apabila formulir tidak diisi dengan lengkap atau bila persyaratan pemesanan pembelian saham tidak terpenuhi.

6. Masa Penawaran

Masa penawaran akan dimulai pada tanggal 2 Juli 2010 dan ditutup tanggal 6 Juli 2010, dan waktu penawaran akan dimulai pukul 09.00 WIB sampai dengan pukul 16.00 WIB.

Namun demikian jika jumlah keseluruhan saham yang dipesan telah melebihi dari jumlah saham yang ditawarkan, maka Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan memberitahukan terlebih dahulu kepada Bapepam dan LK, dapat mempersingkat masa penawaran dengan ketentuan masa penawaran tersebut tidak kurang dari 1 (satu) hari kerja dan tidak lebih dari 5 (lima) hari kerja.

7. Tanggal Penjatahan

Tanggal Penjatahan dimana Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Perseroan menetapkan penjatahan saham untuk setiap pemesanan dan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku adalah tanggal 8 Juli 2010.

8. Pemesanan Pembelian Saham Secara Khusus

Pemesanan pembelian saham secara khusus pada harga perdana oleh para karyawan dan manajemen Perseroan dapat diajukan langsung kepada Perseroan tanpa melalui Penjamin Pelaksana Emisi Efek atau Agen Penjualan selama masa

penawaran dengan jumlah sebanyak-banyaknya 10% (sepuluh) persen dari jumlah keseluruhan saham yang ditawarkan. Porsi ini akan diambil oleh karyawan dan manajemen Perseroan.

9. Persyaratan Pembayaran

Pembayaran hanya dapat dilakukan dengan uang tunai, cek, pemindahbukuan atau wesel bank dalam mata uang Rupiah dan dibayarkan oleh Pemesan yang bersangkutan (tidak dapat diwakilkan) dengan membawa tanda jati diri asli dan beserta copy-nya dan FPPS yang sudah diisi lengkap dan benar pada Penjamin Pelaksana Emisi Efek pada waktu FPPS diajukan dan semua setoran harus dimasukkan ke dalam rekening Penjamin Pelaksana Emisi Efek pada:

Bank BII - KCP Sentral Senayan

No. Rekening: 2.259.004558

Atas Nama: PT DANAREKSA SEKURITAS – IPO BUY

Apabila pembayaran menggunakan cek/giro, maka cek/giro tersebut harus merupakan cek/giro atas nama/milik pihak yang mengajukan (menandatangani) Formulir Pemesanan (cek/giro dari milik/atas nama pihak ketiga tidak dapat diterima sebagai pembayaran). Pembayaran dengan menggunakan cek/giro dari bank selain BII hanya dapat dilakukan paling lambat pada tanggal 5 Juli 2010 pukul 11.00 WIB.

Seluruh dana pembayaran pemesanan paling lambat sudah harus diterima dalam rekening di atas (*in good funds*) pada tanggal 6 Juli 2010 pukul 14.00 WIB. Apabila pembayaran tidak diterima pada tanggal dan jam tersebut diatas maka FPPS yang diajukan dianggap batal dan tidak berhak atas penjatahan.

Semua biaya bank dan biaya transfer sehubungan dengan pembayaran tersebut menjadi tanggung jawab Pemesan. Semua cek dan wesel bank akan segera dicairkan pada saat diterima. Bilamana pada saat pencairan cek atau wesel bank ditolak oleh pihak bank, maka pemesanan saham yang bersangkutan otomatis menjadi batal. Untuk pembayaran pemesanan pembelian secara khusus, pembayaran dilakukan langsung kepada Perseroan. Untuk pembayaran yang dilakukan melalui transfer rekening dari bank lain, pemesan harus melampirkan fotokopi Lalu Lintas Giro (LLG) dari bank yang bersangkutan dan menyebutkan nomor FPPS-nya.

10. Bukti Tanda Terima

Para Penjamin Emisi Efek yang menerima pengajuan FPPS akan menyerahkan kembali kepada pemesan, tembusan atau fotokopi lembar ke-5 (lima) dari FPPS atau 1 (satu) lembar fotokopi dari FPPS yang telah ditanda tangani (tanda tangan asli), sebagai Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham. Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham ini bukan merupakan jaminan dipenuhinya pemesanan dan harus disimpan dengan baik agar dapat diserahkan kembali pada saat pengembalian sisa uang pemesanan dan/atau penerimaan FKP atas pemesanan pembelian saham. Bagi pemesan saham secara khusus, Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham akan diberikan langsung oleh Perseroan.

11. Penjatahan Saham

Pelaksanaan penjatahan akan dilakukan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek selaku manajer Penjatahan sesuai dengan Peraturan Nomor IX.A.7 Lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal No. Kep-48/PM/1996 tanggal 17 Januari 1996, sebagaimana diubah dengan Keputusan Ketua Bapepam No. Kep-45/PM/2000 tanggal 27 Oktober 2000 tentang Tanggung Jawab Manajer Penjatahan Dalam Rangka Pemesanan dan Penjatahan Efek dalam Penawaran Umum. Manajer Penjatahan dapat menentukan besarnya persentase dan pihak-pihak yang akan mendapatkan penjatahan pasti dalam Penawaran Umum. Dalam penawaran umum ini, penjatahan pasti dibatasi sampai dengan jumlah maksimum 95% dari jumlah saham yang ditawarkan, dan sisanya 5% akan dilakukan penjatahan terpusat (*pooling*).

a. Penjatahan Pasti (*Fixed Allotment*)

Penjatahan Pasti dapat dialokasikan antara lain kepada :

- Dana Pensiun
- Asuransi
- Reksadana

- Yayasan
- Institusi bentuk lain
- Perorangan
- Manajemen dan Karyawan Perseroan dan Anak Perusahaan

Dalam hal penjatahan terhadap suatu Penawaran Umum dilaksanakan dengan menggunakan sistem penjatahan pasti, maka penjatahan tersebut hanya dapat dilaksanakan apabila memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

1. Manajer Penjatahan dapat menentukan besarnya persentase dan pihak-pihak yang akan mendapatkan penjatahan pasti dalam Penawaran Umum.
2. Dalam hal terjadi kelebihan permintaan beli dalam Penawaran Umum, Penjamin Emisi Efek atau pihak-pihak yang terafiliasi dengannya dilarang membeli atau memiliki saham untuk rekening mereka sendiri; dan
3. Dalam hal terjadi kekurangan permintaan beli dalam Penawaran Umum, Penjamin Emisi Efek atau pihak-pihak terafiliasi dengannya dilarang menjual efek yang telah dibeli atau akan dibeli atau akan dibelinya berdasarkan kontrak Penjaminan Emisi Efek, kecuali melalui Bursa Efek jika telah diungkapkan dalam Prospektus bahwa efek tersebut akan dicatatkan di Bursa Efek.
4. Alokasi penjatahan pasti akan didistribusikan kepada Aset Manajemen, Perusahaan Investasi, Dana Pensiun, Korporasi dan Individu yang sesuai dengan kebijakan Manajer Penjatahan

b. Penjatahan Terpusat (*Pooling*)

Jika jumlah efek yang dipesan melebihi jumlah efek yang ditawarkan melalui suatu Penawaran Umum, maka Manajer Penjatahan yang bersangkutan harus melaksanakan prosedur penjatahan sisa efek sebagai berikut:

1. Jika setelah pengecualian pemesan saham dari Pihak Terafiliasi (pemesan yang merupakan direktur, komisaris, karyawan atau pihak yang memiliki 20% (dua puluh persen) atau lebih saham dari suatu Perusahaan Efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek atau Agen Penjualan atau pihak lain yang terafiliasi dengan semua pihak yang dimaksud sehubungan dengan Penawaran Umum ini), dan terdapat sisa efek yang jumlahnya sama atau lebih besar dari jumlah yang dipesan, maka pemesanan yang tidak dikecualikan itu akan menerima seluruh efek yang dipesan.
2. Jika setelah mengecualikan pemesan saham dari Pihak Terafiliasi dan terdapat sisa saham yang jumlahnya lebih kecil dari jumlah yang dipesan, maka penjatahan bagi pemesan yang tidak dikecualikan itu akan dialokasikan dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - i. Prioritas dapat diberikan kepada para pemesan yang menjadi karyawan Perseroan, sampai dengan jumlah maksimum 10% (sepuluh persen) dari jumlah Penawaran Umum.
 - ii. Para Pemesan yang tidak dikecualikan akan memperoleh satu satuan perdagangan di Bursa, jika terdapat cukup satuan perdagangan yang tersedia. Dalam hal jumlahnya tidak mencukupi, maka satuan perdagangan yang tersedia akan dibagikan dengan diundi. Jumlah efek yang termasuk dalam satuan perdagangan dimaksud adalah satuan perdagangan penuh terbesar yang ditetapkan oleh Bursa dimana efek tersebut akan dicatatkan; dan
 - iii. Apabila masih terdapat efek yang tersisa, maka setelah satuan perdagangan dibagikan kepada Pemesan, pengalokasian dilakukan secara proporsional dalam satuan perdagangan menurut jumlah yang dipesan oleh para Pemesan.

c. Penjatahan Bagi Pihak Terafiliasi

Jika para pemesan karyawan Perseroan dan pemesan yang tidak terafiliasi telah menerima penjatahan sepenuhnya dan masih terdapat sisa, maka sisa efek tersebut dibagikan secara proporsional kepada para pemesan terafiliasi. Manajer Penjatahan akan menyampaikan laporan hasil Penawaran Umum kepada Bapepam-LK paling lambat 10 (sepuluh) Hari Kerja sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran sesuai dengan Peraturan Bapepam No.IX.A.2. Manajer Penjatahan akan menyampaikan laporan hasil Pemeriksaan Akuntan kepada Bapepam-LK mengenai kewajaran dari pelaksanaan penjatahan dengan berpedoman pada peraturan Bapepam No.VIII.G.12 tentang Pedoman Pemeriksaan oleh Akuntan Atas Pemesanan dan Penjatahan Efek atau Pembagian Saham Bonus dan Peraturan Bapepam No.IX.A.7 tentang Tanggung Jawab Manajer Penjatahan dalam Rangka Pemesanan dan Penjatahan Efek dalam Penawaran Umum, paling lambat 30 Hari Kalender sejak Tanggal Penjatahan.

12. Penundaan Masa Penawaran Umum Atau Pembatalan Penawaran Umum

Dalam jangka waktu sejak Pernyataan Pendaftaran menjadi Efektif sampai berakhirnya masa Penawaran Umum, Perseroan mempunyai hak untuk menunda masa Penawaran Umum untuk masa paling lama 3 (tiga) bulan sejak Efektifnya Pernyataan Pendaftaran atau membatalkan Penawaran Umum Perdana ini berdasarkan hal-hal yang tercantum dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek beserta seluruh addendum, perubahan dan penambahannya serta mengacu pada Peraturan Bapepam-LK Nomor IX.A.2., dengan ketentuan terjadi suatu keadaan di luar kemampuan dan kekuasaan Perseroan yang meliputi :

- a. Indeks Harga Saham Gabungan di Bursa Efek turun melebihi 10% (sepuluh persen) selama 3 (tiga) Hari bursa berturut-turut;
- b. Bencana alam, perang, huru-hara, kebakaran, pemogokan yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Emiten, dan/atau
- c. Peristiwa lain yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Emiten yang ditetapkan oleh Bapepam dan LK

Apabila Pembatalan Penawaran Umum dilakukan sebelum Pernyataan Pendaftaran menjadi Efektif, maka Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi wajib memberitahukan secara tertulis kepada Bapepam dan LK

13. Pengembalian Uang Pemesanan

Bagi pemesan yang pesannya ditolak seluruhnya atau sebagian atau dalam hal terjadinya pembatalan Penawaran Umum ini, pengembalian uang dalam mata uang Rupiah akan dilakukan oleh para Penjamin Emisi Efek di kantor Biro Administrasi Efek, yaitu PT EDI Indonesia, Wisma SMR Lt 10, Jl. Yos Sudarso Kav 89, Jakarta 14350. Pengembalian uang tersebut dilakukan selambat-lambatnya 2 (dua) hari kerja setelah tanggal akhir penjatahan atau tanggal diumumkannya pembatalan Penawaran Umum.

Pengembalian uang yang melampaui 2 (dua) hari kerja setelah tanggal akhir penjatahan atau tanggal diumumkannya pembatalan Penawaran Umum, maka pengembalian uang pemesanan akan disertai bunga setiap hari keterlambatan dengan tingkat suku rekening giro Bank BII secara pro rata setiap hari keterlambatan, dengan jumlah hari dalam 1 (satu) bulan adalah 30 (tiga puluh) hari, kecuali keterlambatan tersebut disebabkan oleh pemesan yang tidak mengambil uang pengembaliannya sampai dengan hari kerja ke-30 (tiga puluh) setelah tanggal penjatahan atau hari kerja ke-30 (tiga puluh) setelah tanggal diumumkannya pembatalan Penawaran Umum. Setelah hari kerja ke-30 (tiga puluh) pemesan dapat mengambil pengembalian uang pesanan di kantor Penjamin Pelaksana Emisi.

Uang yang dikembalikan hanya dapat diambil oleh pemesan yang bersangkutan secara langsung dengan menunjukkan tanda jati diri asli dan menyerahkan Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham pada Penjamin Emisi Efek dimana FPPS yang bersangkutan diajukan mulai tanggal pengembalian uang pemesanan. Pengembalian uang menggunakan cek atau bilyet giro akan diberikan sesuai dengan nama pihak yang mengajukan pemesanan. Untuk pemesanan pembelian saham secara khusus, pengembalian uang akan diatur dan dilakukan langsung oleh Perseroan.

14. Penyerahan Formulir Konfirmasi Penjatahan Atas Pemesanan Pembelian Saham

Distribusi saham ke dalam Rekening Efek yang bersangkutan diajukan akan dilaksanakan selambat-lambatnya dalam waktu 2 (dua) hari kerja setelah tanggal penjatahan. Formulir Konfirmasi Penjatahan (FKP) atas distribusi saham tersebut dapat diambil pada tanggal 8 Juli 2010 mulai pukul 15.00 WIB dengan menyerahkan Bukti Tanda Terima Pemesanan Saham.

15. Lain-lain

Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Perseroan berhak untuk menerima atau menolak pemesanan pembelian saham secara keseluruhan atau sebagian. Pemesanan berganda yang diajukan lebih dari satu formulir akan diperlakukan sebagai 1 (satu) pemesanan untuk keperluan penjatahan. Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan pihak terafiliasi dilarang untuk membeli atau memiliki saham untuk rekening sendiri apabila terjadi kelebihan permintaan beli. Pihak-pihak terafiliasi hanya diperkenankan untuk membeli dan memiliki saham apabila terdapat sisa saham yang tidak dipesan oleh pihak yang tidak terafiliasi baik asing maupun nasional. Tata cara pengalokasian dilakukan secara proporsional. Semua pihak dilarang mengalihkan saham sebelum saham-saham dicatatkan di Bursa Efek. Dalam hal terjadi kekurangan permintaan beli dalam Penawaran Umum, Penjamin Pelaksana Emisi Efek, Agen Penjualan atau Pihak Terafiliasi dengannya dilarang menjual efek yang telah dibeli atau akan dibelinya berdasarkan Kontrak Penjamin Emisi Efek kecuali melalui Bursa Efek jika telah diungkapkan dalam Prospektus bahwa efek tersebut akan dicatatkan di Bursa Efek.

PT. Bukit Uluwatu Villa Tbk.

Kantor Pusat

Perum Puri Gading Blok G2 No. 6
Lingkungan Bhuna Gubug, Kelurahan Jimbaran,
Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung 80361

Kantor Cabang

Talavera Office Park, 10th Floor
Jl. TB Simatupang Kav. 22 - 26, Jakarta 12430
Telp : +62 21 75924475 Fax : +62 21 75924476