

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM
SEHUBUNGAN DENGAN TRANSAKSI AFILIASI
PT BUKIT ULUWATU VILLA TBK (“PERSEROAN”)
DALAM RANGKA MEMENUHI
PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NO. 42/POJK.04/2020 TENTANG
TRANSAKSI AFILIASI DAN BENTURAN KEPENTINGAN**

KETERBUKAAN INFORMASI INI DIBUAT DAN DITUJUKAN DALAM RANGKA MEMENUHI PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NO. 42/POJK.04/2020 TANGGAL 2 JULI 2020 TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN TRANSAKSI BENTURAN KEPENTINGAN (“POJK NO. 42/2020”)

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

SETELAH PEMERIKSAAN SECARA SEKSAMA, DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN, BAIK SECARA SENDIRI SENDIRI MAUPUN BERSAMA SAMA, MENYATAKAN BAHWA TRANSAKSI INI TIDAK MENGANDUNG BENTURAN SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM POJK NO. 42/2020

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



PT BUKIT ULUWATU VILLA TBK

Kegiatan Usaha Utama:

Perhotelan dan Real Estat Yang Dimiliki atau Disewa

Berkedudukan di Kabupaten Badung, Provinsi Bali

Alamat Kantor Pusat:

Jalan Belimbing Sari, Br. Tambyak, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan,
Kabupaten Badung, Bali 80316, Indonesia

Telepon: (0361) 8482166

Faksimile: (0361) 8482188

Alamat Kantor Perwakilan:

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

Telepon: (021) 7209975/7209957

Faksimile: (021) 7207523

Situs Web: www.buvagroup.com

Email: corsec@buvagroup.com

DEFINISI DAN SINGKATAN

Afiliasi	:	Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 POJK No. 42/2020.
Benturan Kepentingan	:	Benturan Kepentingan sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 angka 4 POJK No. 42/2020.
BBP	:	PT Bukit Bali Permai, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Kabupaten Badung, yang merupakan anak usaha Perseroan dengan kepemilikan 99,99% (Sembilan puluh Sembilan koma Sembilan Sembilan persen).
EPMS	:	PT Erlangga Prakarsa Mulia Sentosa, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Kabupaten Badung.
Kemenkum	:	Singkatan dari Kementerian Hukum Republik Indonesia (dahulu dikenal dengan nama Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Departemen Kehakiman Republik Indonesia, Departemen Hukum dan Perundang-Undangan Republik Indonesia atau nama lainnya).
Keterbukaan Informasi	:	Informasi-informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini dalam rangka pemenuhan POJK No. 42/2020.
KJPP FSR	:	Kantor Jasa Penilai Publik Felix Sutandar dan Rekan.
Menkum	:	Singkatan dari Menteri Hukum Republik Indonesia (dahulu dikenal dengan nama Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Menteri Kehakiman Republik Indonesia atau Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia atau nama lainnya).
OJK	:	Singkatan dari Otoritas Jasa Keuangan, yaitu lembaga negara yang independen, yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan.
Perseroan	:	PT Bukit Uluwatu Villa Tbk, suatu perseroan terbatas terbuka yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Kabupaten Badung.
PMHMETD I	:	Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ke I yang dilakukan oleh Perseroan pada kuartal ke III tahun 2025.
POJK No. 17/2020	:	Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.
POJK No. 35/2020	:	Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal.

POJK No. 42/2020	:	Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi Dan Transaksi Benturan Kepentingan.
RUPS	:	Rapat Umum Pemegang Saham.
SHGB	:	Sertipikat Hak Guna Bangunan.
Transaksi Afiliasi	:	Transaksi Afiliasi sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 angka 3 POJK No. 42/2020.

PENDAHULUAN

Informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini disampaikan kepada para pemegang saham Perseroan sehubungan dengan adanya transaksi yang dilaksanakan oleh BBP dengan EPMS yang merupakan Transaksi Afiliasi, sehingga wajib mengikuti prosedur sebagaimana diatur dalam POJK No. 42/2020.

Transaksi Afiliasi yaitu transaksi jual beli yang dilakukan oleh BBP dari EPMS dengan objek jual beli berupa lahan yang berlokasi di Pecatu, Badung, Bali, yang terdiri dari 3 (tiga) SHGB dengan total luas 8.395 m2 dengan total nilai transaksi Rp. 65.564.950.000,- (Enam puluh lima miliar lima ratus enam puluh empat juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) belum termasuk pajak.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) huruf (a), huruf (b) dan huruf (c) POJK No. 42/2020, Perseroan wajib untuk memenuhi cara dan prosedur pelaksanaan transaksi afiliasi, yakni: (i) menggunakan penilai untuk menentukan kewajaran Transaksi Afiliasi dan (ii) mengumumkan keterbukaan informasi kepada masyarakat dan menyampaikan keterbukaan informasi kepada OJK paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah tanggal Transaksi Afiliasi.

Adapun Transaksi Afiliasi ini tidak memenuhi ketentuan Pasal 4 ayat (1) huruf (d) POJK 42/2020.

URAIAN MENGENAI TRANSAKSI

1. LATAR BELAKANG, ALASAN DAN MANFAAT TRANSAKSI

Latar Belakang Transaksi

Lahan yang dimiliki oleh EPMS terletak berdampingan dengan Alila Villas Uluwatu, Bali, salah satu aset unggulan Perseroan. Lokasi tersebut berada di kawasan Uluwatu, Bali, yang dikenal sebagai destinasi utama pariwisata internasional, sehingga diharapkan dapat memberikan kontribusi positif terhadap kinerja Perseroan di masa mendatang. Pembelian lahan ini diproyeksikan memberikan nilai tambah komersial yang signifikan, antara lain melalui peningkatan sinergi operasional dengan aset eksisting, penguatan posisi Perseroan dalam industri hospitality, serta penciptaan peluang pengembangan usaha baru yang berdampak pada potensi pendapatan jangka panjang. Selain itu, kepemilikan lahan di lokasi strategis ini memberikan fleksibilitas penuh bagi Grup Perseroan dalam merencanakan dan melaksanakan ekspansi usaha, sekaligus mengurangi ketergantungan pada pihak eksternal apabila hanya dilakukan melalui mekanisme sewa. Dengan demikian, transaksi ini tidak hanya memperkuat portofolio aset Perseroan, tetapi juga mendukung keberlanjutan operasional dan strategi pertumbuhan jangka panjang.

Transaksi pembelian lahan yang dilakukan oleh BBP merupakan bagian dari rencana penggunaan dana hasil PMHMETD I Perseroan, sebagaimana telah diungkapkan dan dipublikasikan dalam Prospektus PMHMETD I BUVA tertanggal 6 November 2025. Dana hasil penyertaan modal tersebut dialokasikan kepada BBP untuk digunakan sebagai belanja modal berupa pembelian lahan di Pecatu, Bali, sehingga transaksi ini sejalan dengan komitmen Perseroan dalam memperkuat struktur aset dan mendukung pengembangan usaha di sektor pariwisata dan *hospitality*.

Alasan dan Manfaat transaksi

Pembelian lahan melalui transaksi pembelian 3 (tiga) SHGB yang berlokasi di Uluwatu, Bali, dilakukan oleh entitas anak Perseroan yang bergerak di bidang usaha Hotel Bintang. Lahan tersebut terletak berdekatan dengan hotel yang telah dimiliki dan dioperasikan oleh Perseroan, sehingga diharapkan dapat memberikan sinergi strategis bagi pengembangan usaha.

Maksud dari dilakukannya akuisisi ini adalah untuk memperkuat posisi Perseroan dalam menjalankan kegiatan usaha utamanya, yaitu:

1. Hotel Bintang – menyediakan jasa pelayanan penginapan yang memenuhi ketentuan sebagai hotel berbintang, serta jasa penunjang lainnya bagi umum.
2. Penyediaan Akomodasi Lainnya – meliputi jasa penginapan jangka menengah maupun panjang, termasuk akomodasi bagi pelajar, pekerja musiman, dan sejenisnya.
3. Real Estat yang Dimiliki Sendiri atau Disewa – mencakup pembelian, penjualan, persewaan, dan pengoperasian real estat baik hunian maupun non-hunian, termasuk apartemen, pusat perbelanjaan, serta pengembangan kawasan hunian.

Manfaat dari akuisisi lahan ini adalah untuk menunjang kegiatan usaha utama Perseroan dan entitas anak Perseroan dengan:

1. Memperluas kapasitas dan fasilitas akomodasi di kawasan Uluwatu yang memiliki potensi pariwisata tinggi.
2. Meningkatkan nilai tambah aset Perseroan melalui pengembangan proyek hospitality dan real estat yang terintegrasi.
3. Memperkuat daya saing Perseroan di sektor pariwisata dan akomodasi dengan memanfaatkan lokasi strategis yang berdekatan dengan hotel yang sudah beroperasi.

2. PENJELASAN, PERTIMBANGAN, DAN ALASAN DILAKUKANNYA TRANSAKSI AFILIASI DIBANDINGKAN DENGAN APABILA DILAKUKAN TRANSAKSI LAIN YANG SEJENIS YANG DILAKUKAN DENGAN PIHAK AFILIASI

Transaksi pembelian lahan oleh BBP dari EPMS dipilih dibandingkan alternatif lain seperti sewa lahan atau transaksi dengan pihak non-afiliasi karena memberikan kepastian kepemilikan jangka panjang, nilai strategis lokasi yang berdampingan dengan aset unggulan Perseroan, serta sinergi operasional yang lebih optimal.

Dengan kepemilikan langsung atas lahan, Entitas anak Perseroan memperoleh fleksibilitas penuh dalam pengembangan usaha, menghindari risiko keterbatasan jangka waktu sewa, serta memastikan keberlanjutan operasional hotel dan proyek hospitality di kawasan Uluwatu. Selain itu, transaksi dengan pihak afiliasi memberikan efisiensi proses dan tingkat transparansi yang lebih tinggi, sehingga lebih menguntungkan bagi Perseroan dibandingkan opsi transaksi lain yang sejenis.

3. TANGGAL TRANSAKSI

Tanggal Transaksi Afiliasi adalah 23 April 2026 sesuai dengan tanggal penandatanganan Perjanjian Jual Beli Lunas antara BBP dan EPMS.

4. OBJEK TRANSAKSI

Objek Transaksi Afiliasi adalah lahan yang berlokasi di Pecatu, Badung, Bali, yang terdiri dari 3 (tiga) SHGB dengan total luas 8.395 m² dengan rincian sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 918/Desa Pecatu, Kuta Selatan, seluas 3.124 m² (tiga ribu seratus dua puluh empat meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 24-08-2010 (dua puluh empat Agustus dua ribu sepuluh) No. 02428/Pecatu/2010, tercatat atas nama PT Erlangga Prakarsa Mulia Sentosa, diuraikan dalam sertipikat yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tanggal 25 Agustus 2010.

2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 919/Desa Pecatu, Kuta Selatan, seluas 2.449 m² (dua ribu empat ratus empat puluh Sembilan meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 24-08-2010 (dua puluh empat Agustus dua ribu sepuluh) No. 02429/Pecatu/2010, tercatat atas nama PT Erlangga Prakarsa Mulia Sentosa, diuraikan dalam sertipikat yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tanggal 25 Agustus 2010.
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 920/Desa Pecatu, Kuta Selatan, seluas 2.822 m² (dua ribu delapan ratus dua puluh dua meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 24-08-2010 (dua puluh empat Agustus dua ribu sepuluh) No. 02430/Pecatu/2010, tercatat atas nama PT Erlangga Prakarsa Mulia Sentosa, diuraikan dalam sertipikat yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tanggal 25 Agustus 2010.

5. NILAI TRANSAKSI

Nilai Transaksi Afiliasi atas pembelian lahan yang berlokasi di Pecatu, Badung, Bali, yang terdiri dari 3 (tiga) SHGB dengan total luas 8.395 m² adalah sebesar Rp. 65.564.950.000,- (Enam puluh lima miliar lima ratus enam puluh empat juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) belum termasuk pajak.

6. PIHAK-PIHAK YANG MELAKUKAN TRANSAKSI

6.1. BBP

Riwayat Singkat

PT Bukit Bali Permai ("**BBP**") adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan. BBP didirikan dengan nama "PT Bukit Bali Permai" sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian BBP Terbatas No. 09 tanggal 06 Nopember 2014, yang dibuat di hadapan Angela Meilany Basiroen, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan dari Menkum berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-33415.40.10.2014 tentang pengesahan pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT Bukit Bali Permai tanggal 07 Nopember 2014.

Perubahan Anggaran Dasar Terakhir

Anggaran dasar BBP yang dimuat dalam Akta Pendirian telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan terakhir kali dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Bukit Bali Permai No. 9 tanggal 08 Desember 2025, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Timur, yang telah diberitahukan kepada Menkum sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0252357 tanggal 08 Desember 2025 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0080173.AH.01.02.TAHUN 2025 tanggal 08 Desember 2025 ("**Akta No. 09/2025**").

Susunan Pengurus

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi BBP sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT Bukit Bali Permai No. 01 tanggal 02 Februari 2024, yang dibuat di hadapan Vindy Septia Anggrainy, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor yang telah diberitahukan kepada Menkum sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0059506 tanggal 12 Februari 2024 ("**Akta No. 01/2024**") , adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama : Satrio
Direktur : Hendry Utomo

Dewan Komisaris

Komisaris : Astini Bernawati Oudang

Struktur Permodalan

Berdasarkan Akta No. 09/2025, struktur permodalan dan susunan pemegang saham BBP adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	100.000.000	Rp 100.000.000.000,00	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. PT Bukit Uluwatu Villa Tbk ("BUVA")	78.571.425	Rp 78.571.425.000,00	99,999%
2. PT Nusantara Bali Realti ("NBR")	575	Rp 575.000,00	0,001%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	78.572.000	Rp 78.572.000.000,00	10000,000%

6.2. EPMS

Riwayat Singkat

PT Erlangga Prakarsa Mulia Sentosa ("EPMS") adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan. EPMS didirikan dengan nama "PT Erlangga Prakarsa Mulia Sentosa" sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 18 tanggal 10 Maret 2022, yang dibuat di hadapan Buchari Hanafi, S.H., Notaris di Tangerang, yang telah memperoleh pengesahan dari Menkum berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0017927.AH.01.10.2022 tentang pengesahan pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT Erlangga Prakarsa Mulia Sentosa tanggal 11 Maret 2022.

Perubahan Anggaran Dasar Terakhir

Anggaran dasar EPMS yang dimuat dalam Akta Pendirian telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan terakhir kali dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Erlangga Prakarsa Mulia Sentosa No. 07 tanggal 27 Maret 2024, yang dibuat di hadapan Agung Sri Wijayanti, S.H. M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Timur, yang telah diberitahukan kepada Menkum sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0080540 tanggal 2 April 2024 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0020993.AH.01.02.TAHUN 2024 tanggal 2 April 2024 ("Akta No. 07/2024").

Perubahan Kedudukan

EPMS merubah kedudukan menjadi berkedudukan di Kabupaten Badung, Bali sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT Erlangga Prakarsa Mulia Sentosa No. 14 tanggal 25 Mei 2023, yang dibuat di hadapan Agung Sri Wijayanti, S.H. M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Timur, yang telah diberitahukan kepada Menkum sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0120929 tanggal 26 Mei 2023 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0028980.AH.01.02.TAHUN 2023 tanggal 26 Mei 2023 ("Akta No. 14/2023"), adalah menjadi sebagai berikut:

Susunan Pengurus

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi EPMS sebagaimana termaktub dalam Akta No. 14/2023, adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama : Ir. Handoko P. Anggraito
Direktur : Santoso Indra

Dewan Komisaris

Komisaris : Hapsoro

Struktur Permodalan

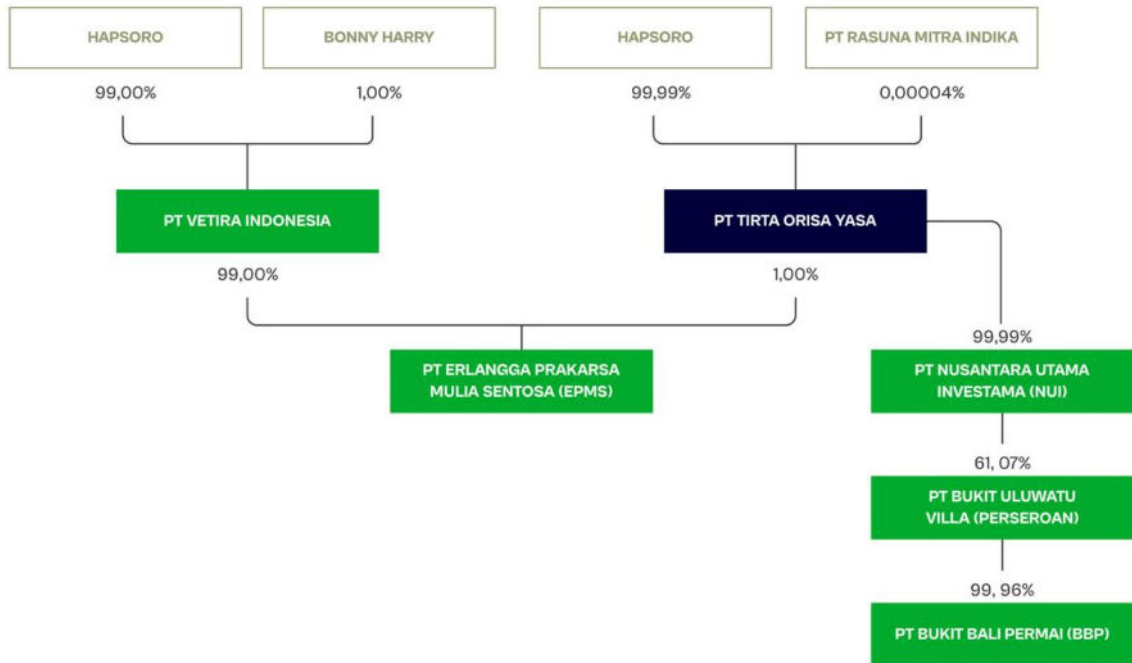
Berdasarkan Akta No. 07/2024, struktur permodalan dan susunan pemegang saham EPMS

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	50.000	Rp 50.000.000.000,00	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. PT Vetira Indonesia ("VI")	42.523	Rp 42.523.000.000,00	99,998%
2. PT Basis Utama Prima ("BUP")	1	Rp 1.000.000,00	0,002%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	42.524	Rp 42.524.000.000,00	100,000%

7. SIFAT HUBUNGAN AFILIASI DARI PIHAK YANG MELAKUKAN TRANSAKSI AFILIASI

Hubungan Afiliasi sehubungan dengan jual beli lahan yang dilakukan oleh dan antara BBP dan EPMS terjadi karena adanya hubungan berupa pengendalian oleh pihak yang sama, baik secara langsung maupun tidak langsung, terhadap pihak yang melakukan transaksi. Adapun BBP dan EPMS sebagai pihak yang melakukan transaksi, secara tidak langsung, dikendalikan oleh Bapak Hapsoro. Struktur perusahaan di bawah ini menjelaskan lebih lanjut mengenai hubungan Afiliasi antara BBP dan EPMS:

STRUKTUR PEMEGANG SAHAM EPMS & BBP



8. INFORMASI PENTING SEHUBUNGAN DENGAN TRANSAKSI AFILIASI

Transaksi pembelian lahan yang dilakukan oleh BBP merupakan bagian dari rencana penggunaan dana hasil PMHMETD I Perseroan sebagaimana telah diungkapkan dan dipublikasikan dalam Prospektus PMHMETD I BUVA tertanggal 6 November 2025. Dalam Prospektus tersebut dinyatakan bahwa Perseroan akan melakukan penyertaan modal kepada BBP sebesar Rp76.600.000.000 (tujuh puluh enam miliar enam ratus juta Rupiah). Selanjutnya, dana hasil penyertaan modal tersebut akan digunakan oleh BBP sebagai belanja modal berupa pembelian lahan yang berlokasi di Pecatu, Bali.

RINGKASAN LAPORAN PENILAI ATAS OBJEK TRANSAKSI AFILIASI DAN PENDAPAT KEWAJARAN TRANSAKSI AFILIASI

Perseroan telah menunjuk Penilai Independen yang merupakan Penilai Publik dan salah satu rekan pada KJPP FSR” dengan kualifikasi sebagai berikut:

Kualifikasi : Properti dan Bisnis
Ijin Penilai : PB-1.08.00022
STTD : STTD.PPB-31/PJ-1/PM.2/2023
MAPPI : 81-S-00017
No. Register : RMK-2017.00022

Ringkasan Laporan Penilaian No. 00166/2.0072-00/PI/05/0022/1/III/2026 Tanah Kosong Alila Villas Uluwatu, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali

A. Identitas Pihak

1. Identifikasi Pemberi Tugas

PT. Bukit Uluwatu Villa, Tbk.
Alamat : Graha Iskandarsyah 10th Floor, Jalan Iskandarsyah Raya No. 66C,
Jakarta Selatan
No. Telepon : 021-7209957
No. Fax : 021-7207523
Website : buvagroup.com
Email : info@buvagroup.com
Bidang Usaha : Hotel Bintang

2. Identifikasi Pengguna Laporan

PT. Bukit Uluwatu Villa, Tbk.
Alamat : Graha Iskandarsyah 10th Floor, Jalan Iskandarsyah Raya No. 66C,
Jakarta Selatan
No. Telepon : 021-7209957
No. Fax : 021-7207523
Website : buvagroup.com
Email : info@buvagroup.com
Bidang Usaha : Hotel Bintang

B. Objek Penilaian

Objek penilaian adalah aset yang dapat dikelompokkan sebagai real properti. Properti yang termasuk dalam penilaian ini adalah tanah kosong, terletak di belakang Komplek Alila Villas Uluwatu, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. Tanah kosong yang termasuk dalam penilaian ini akan dibeli oleh BBP.

C. Maksud dan Tujuan Penilaian

Sesuai dengan penugasan yang disampaikan kepada KJPP, maksud dan tujuan dari penilaian adalah memberikan opini/pendapat atas Nilai Pasar dari aset tersebut yang akan digunakan untuk kepentingan Transaksi Pembelian oleh PT Bukit Bali Permai (anak perusahaan dari Perseroan). Oleh karena itu, hasil penilaian ini tidak dapat digunakan untuk kepentingan lain seperti Transaksi Sewa, Penjaminan Utang, keperluan Lelang, atau keperluan lainnya. Dalam penilaian ini diasumsikan bahwa usaha entitas dalam keadaan *going concern* dan akan melanjutkan usahanya di masa depan. Dengan demikian, entitas diasumsikan tidak bermaksud atau berkeinginan untuk melikuidasi atau mengurangi secara material skala usahanya.

D. Asumsi Umum

1. Hak kepemilikan dan penguasaan atas objek Penilaian diasumsikan dilengkapi dengan dokumen yang sah dan benar, serta sesuai dengan aslinya dan belum pernah diperbarui atau dipindahtangankan.
2. Objek yang ditunjukkan oleh Pemberi Tugas dan/atau yang mewakili, diasumsikan benar merupakan objek penilaian. Penilai tidak bertanggung jawab apabila aset yang ditunjukkan berbeda atau bukan aset yang dimaksud dalam lingkup penugasan maupun salinan dokumen yang diterima.
3. Objek Penilaian diasumsikan bebas dari sengketa dan/atau potensi pencemaran atau hal-hal yang berhubungan dengan dampak lingkungan.
4. Apabila Pemberi Tugas tidak memberikan data dan informasi yang benar atas objek penilaian, termasuk penunjukan lokasi yang salah (baik oleh personel yang ditugaskan maupun yang mewakili Pemberi Tugas), maka Penilai dibebaskan dari tanggung jawab atas hasil penilaian yang tidak tepat akibat kesalahan tersebut. (KEPI 5.8 butir b.2).
5. Bila ada bagian dari objek penilaian yang tidak terlihat sehingga perlu menggunakan data dari Pemberi Tugas, maka penggunaan data tersebut menjadi asumsi khusus dalam penilaian, dimana kebenaran atas informasi dan data yang digunakan dianggap wajar dan benar.

E. Pedoman dan Standar Penilaian

Penilaian ini disusun dengan berpedoman pada: Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII Tahun 2018, termasuk SPI 207 dan SPI 360, serta edisi revisi SPI 204, SPI 300, SPI 310, SPI 320, dan SPI 330 yang diterbitkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI). Peraturan No. VIII.C.4 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. POJK 28/POJK.04/2021 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal. Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 33/SEOJK.04/2021 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal.

F. Kesimpulan

Berdasarkan penilaian yang dilakukan per tanggal 31 Desember 2025, maka nilai pasar dari objek properti yang menjadi lingkup penugasan adalah sebesar: Rp. 67.160.000.000,- (enam puluh tujuh miliar seratus enam puluh juta Rupiah). Penilaian ini dilakukan dengan mempertimbangkan:

1. Ruang lingkup penilaian sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Kondisi bisnis, ekonomi, serta peraturan yang berlaku pada saat tanggal penilaian.
3. Bahwa hasil penilaian dapat berubah apabila terjadi perubahan signifikan setelah tanggal penilaian.
4. Penilai bersifat independen dan tidak memiliki kepentingan dengan pihak yang dinilai.

Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Pembelian Tanah Kosong

A. Identitas Pihak

Identitas Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan

Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan dalam hal ini adalah:

Nama : PT Bukit Uluwatu Villa Tbk
Bidang Usaha : Jasa Akomodasi dan Real Estate
Alamat : Graha Iskandarsyah 10th Floor, Jl. Iskandarsyah Raya No. 66C, Jakarta Selatan 12160
Email : info@buvagroup.com
Website : <https://buvagroup.com/id/>
Telepon : 021-7209957
No. Fax : 021-7207523

B. Objek Pendapat Kewajaran

Objek Pendapat Kewajaran adalah rencana transaksi berupa pembelian tanah kosong yang berlokasi di Jalan Belimbing Sari, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali, dengan total luas 8.395 M², yang dimiliki oleh PT Erlangga Prakarsa Mulia Sentosa.

No	Sertifikat	Luas (m2)
1	HGB 918/Desa Pecatu	3.124
2	HGB 919/Desa Pecatu	2.449
3	HGB 920/Desa Pecatu	2.822
Total		8.395

C. Maksud dan Tujuan

Laporan ini dimaksudkan untuk memberikan Pendapat Kewajaran (Fairness Opinion) atas Rencana Transaksi. Tujuan dari Pendapat Kewajaran sesuai dengan penugasan yang diterima adalah untuk dipergunakan sebagai salah satu bahan dalam rangka keterbukaan informasi, sebagaimana diatur dalam POJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

D. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Tanpa mengurangi tanggung jawab sebagai Penilai, Pendapat Kewajaran dibatasi oleh asumsi dan kondisi pembatas sebagai berikut:

1. Pendapat Kewajaran ini bersifat non-disclaimer opinion.
2. Penilai Bisnis telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
3. Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
4. Proyeksi keuangan yang digunakan telah disesuaikan dan mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya.
5. Penilai Bisnis bertanggung jawab atas pelaksanaan Penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.
6. Laporan Pendapat Kewajaran ini terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
7. Penilai Bisnis bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran dan Kesimpulan Akhir.
8. Penilai Bisnis telah memperoleh informasi atas status hukum Objek Pendapat Kewajaran dari Pemberi Tugas.

E. Pendekatan dan Prosedur Penilaian

Dalam menganalisis kewajaran Rencana Transaksi, kami melakukan prosedur analisa sebagai berikut:

1. Analisis transaksi;
2. Analisis kualitatif dan kuantitatif atas Rencana Transaksi;
3. Analisis atas kewajaran nilai transaksi; dan
4. Analisis atas faktor lain yang relevan.

F. Kesimpulan

Berdasarkan analisis kewajaran Rencana Transaksi sebagaimana diuraikan dalam laporan, KJPP berpendapat bahwa Rencana Transaksi Pembelian Tanah yang dilakukan oleh Perseroan adalah wajar.

PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN

1. Direksi Perseroan menyatakan bahwa Transaksi Afiliasi telah melalui prosedur yang memadai untuk memastikan bahwa Transaksi Afiliasi dilaksanakan sesuai dengan praktik bisnis yang berlaku.
2. Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bahwa pembelian lahan oleh BBP merupakan Transaksi Afiliasi dan bukan merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 17/2020 serta bukan merupakan transaksi yang mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020.
3. Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama, bertanggung jawab sepenuhnya atas kebenaran dan kelengkapan informasi sebagaimana diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini dan semua informasi material telah diungkapkan dan informasi tersebut tidak menyesatkan.

INFORMASI TAMBAHAN

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

Corporate Secretary
PT Bukit Uluwatu Villa Tbk
Graha Iskandarsyah, Lantai 10,
Jalan Raya Sultan Iskandarsyah No. 66C, Jakarta Selatan 12160, Indonesia
Telepon: (021) 7209975/7209957
Faksimile: (021) 7207523
Situs Web: www.buvagroup.com
Email: corsec@buvagroup.com