



# PROJECT KUTUH

Tiempos Text Regular

The Blueprint for Compliant & Profitable Development

# IL PROGETTO IN SINTESI

## CORE OBJECTIVE

Sviluppare un cluster di ville turistiche premium su due lotti adiacenti, con infrastruttura condivisa ma titolarità separate (PT Prestige & PT Micci/SBA).

## THE CORE STRATEGY

- **Modello di Business:** Operare sotto la classificazione “Vila” (KBLI 55193).
  - **Vantaggi Strategici:**
    - Massimizza la semplicità operativa evitando la complessità normativa di un “Resort”.
    - Abilita la piena legalità sulle piattaforme di booking (Airbnb, Booking.com).
    - Garantisce una gestione fiscale chiara e trasparente (PBJT Badung).

# LA NOSTRA FONDAZIONE: LA STRUTTURA DELL'ASSET

**LOTTO A (PT PRESTIGE): ~950 m<sup>2</sup>**

**Status:** HGB & Surat Ukur OK 

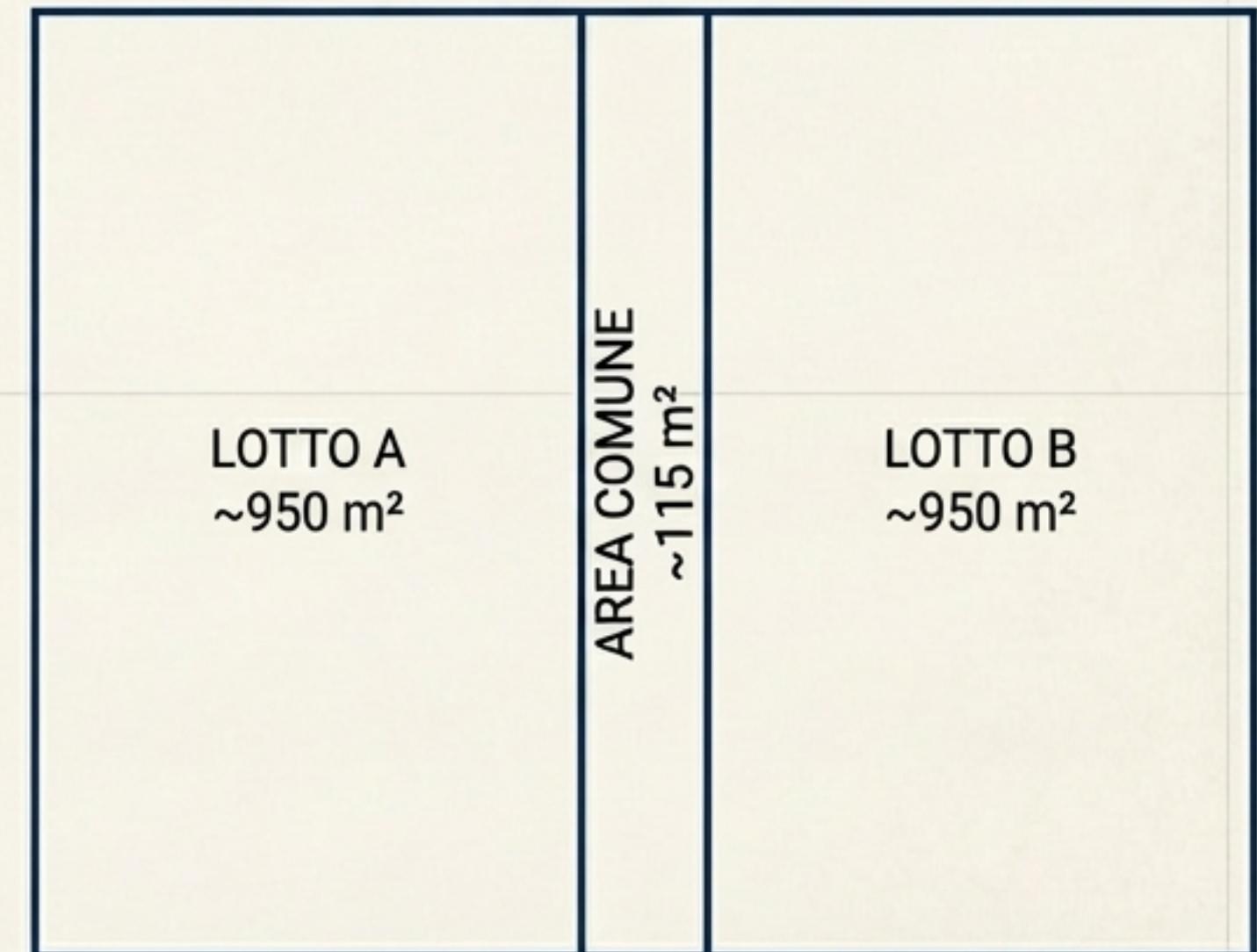
Ex SHM 6129/Kutuh: 1,995 m<sup>2</sup>

**LOTTO B (PT MICCI/SBA): ~950 m<sup>2</sup>**

**Status:** HGB & Surat Ukur OK 

**AREA COMUNE: ~115 m<sup>2</sup>**

**Status:** Definizione legale in corso 



# LA CLAUSOLA DI GARANZIA: “HAK LINTAS & UTILITAS KEKAL”

*Titolo Clausola: Hak Lintas & Utilitas Kekal*

**Traduzione:** Servitù Perpetua di Passaggio e Utenze



- **Accesso Garantito:** Assicura l'accesso veicolare perpetuo a entrambi i lotti.



- **Infrastruttura Protetta:** Protegge il passaggio di cavi, tubazioni e altre utenze essenziali.



- **A Prova di Futuro:** Vincola legalmente l'Area Comune per sempre, indipendentemente da futuri cambi di proprietà.

**Checkpoint Critico:** Questa clausola è un requisito **tassativo** per il prossimo atto di **suddivisione formale (Pemecahan)**.

# **PROGETTARE PER LA REDDITIVITÀ E LA SEMPLICITÀ**

La Scelta Strategica del Modello di Business e la Mitigazione Proattiva dei Rischi



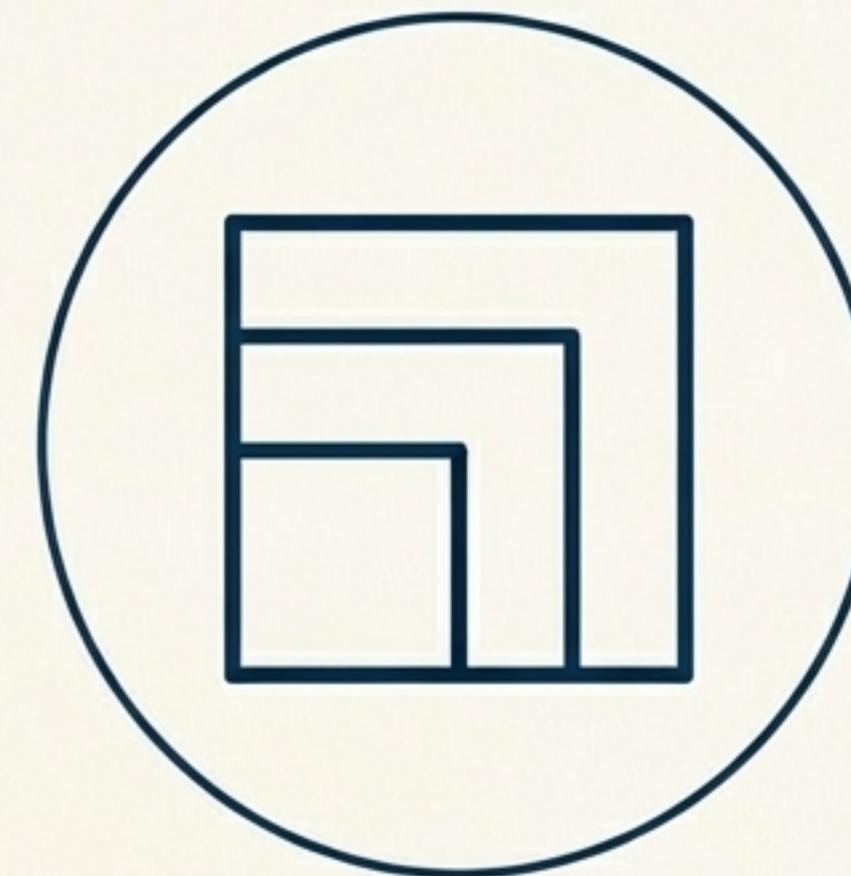
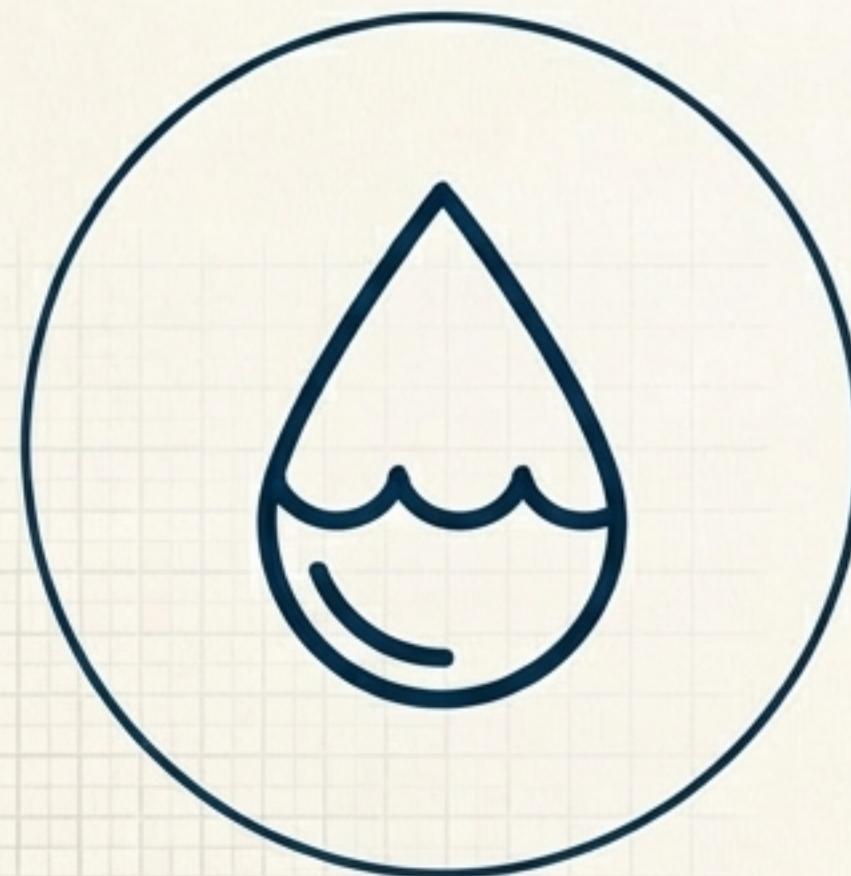
# THE SMART WAY: PERCHÉ KBLI 55193 (VILA) SUPERA 55111 (RESORT)

Parametro	KBLI 55193 (VILLA) ✓	KBLI 55111 (RESORT) ✗
<b>Focus Business</b>	Solo Pernottamento (Room Rev)	Pernottamento + Ristorazione
<b>Sanità (Hygiene)</b>	Laik Sehat (Base, semplice)	Laik Hygiene (Cucina, complesso)
<b>Rischio Operativo</b>	Basso (Staff ridotto)	Alto (Brigata cucina, Service)
<b>Fiscalità (Badung)</b>	10% PBJT (Cat. Villa)	10% PBJT + Service Charge

**Decisione Strategica:** Niente ristorante pubblico, niente SPA commerciale. La nostra strategia è focalizzata sul puro alloggio, massimizzando i margini e minimizzando la complessità.

# GOVERNARE IL RISCHIO: LE SFIDE DI KUTUH E LE NOSTRE SOLUZIONI INGEGNERISTICHE

Prima di disegnare un singolo muro, abbiamo condotto un'analisi 'Red Team' per identificare e neutralizzare le tre incognite tecniche specifiche dell'area di Kutuh.





# SFIDA 1: LA SICUREZZA DELL'APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

## IL PROBLEMA

La zona di Kutuh è nota per avere un approvvigionamento idrico critico.

## LA DOMANDA STRATEGICA

Affidarsi alla rete pubblica (PDAM) o investire in un pozzo privato (con licenza SIPA)?

## IL NOSTRO PIANO D'AZIONE

### PRIORITÀ 1

Verificare la disponibilità e l'affidabilità di una connessione "PDAM Premium".



### PIANO B

Se la PDAM non è una soluzione valida, abbiamo già previsto il budget e il processo per ottenere la licenza SIPA (Surat Izin Pengusahaan Air Tanah), un passo fondamentale per evitare blocchi futuri sul sistema di licenze online (OSS).

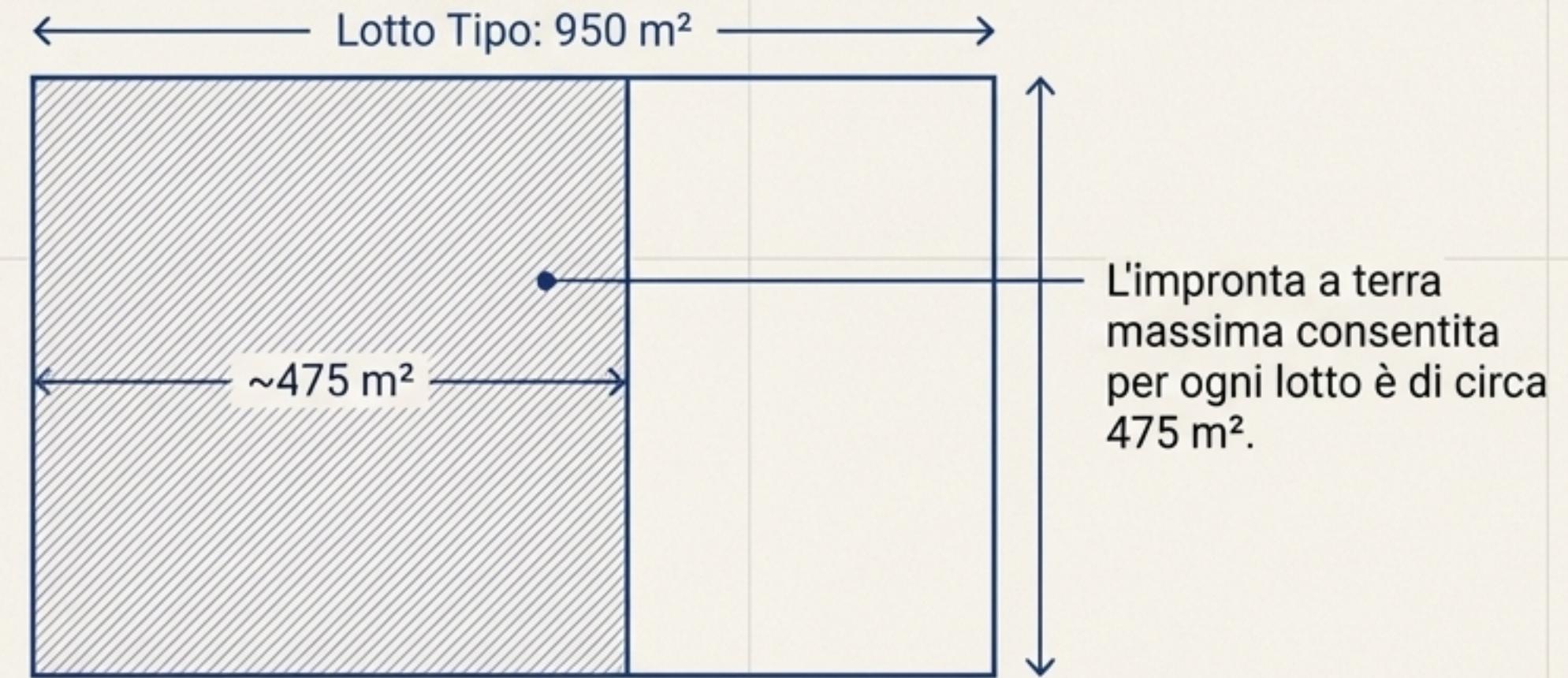


## SFIDA 2: LA DENSITÀ EDILIZIA LEGALE (KDB)

**Il Vincolo:** Il Koefisien Dasar Bangunan (KDB) per la zona

**Il Vincolo:** Il Koefisien Dasar Bangunan (KDB) per la zona turistica di Kutuh è strettamente limitato al 40-50%.

### L'Impatto Matematico



**La Direttiva di Design:** Il nostro team di architetti è stato istruito a ottimizzare il design sviluppando la struttura in altezza e/o calibrando il numero di unità per rimanere rigorosamente all'interno dei limiti legali.



## **SFIDA 3: L'ACCESSO PER I MEZZI DI SOCCORSO (REQUISITO SLF)**

# L'Implicazione Progettuale

# **Il Requisito non Negoziable:**

Per ottenere il Certificato di Agibilità (**Sertifikat Laik Fungsi - SLF**), la legge richiede un accesso garantito per i **veicoli dei vigili del fuoco**.



**La Conseguenza:** Senza questo requisito, l'intero complesso **non può essere legalmente occupato**. Il nostro design lo integra come elemento fondamentale.

# IL BLUEPRINT DELLA COMPLIANCE: DALLA CARTA ALLA COSTRUZIONE

Il nostro percorso End-to-End per creare un progetto ‘Bankable & Safe’.

Incluso molti anni, i risultati sono stati ottenuti con la concezione di soluzioni di compliance, andando oltre le norme e le leggi, dalla innanzitutto la sicurezza degli operatori, ai criteri per la realizzazione del progetto a volo, e infine alla sicurezza dei lavoratori.

In conseguenza, i documenti sono strutturati in modo da fornire una guida completa e chiara per il progetto, assicurando la sicurezza dei lavoratori e la qualità del lavoro.

# ROADMAP PRE-COSTRUZIONE: LE 5 FASI FONDAMENTALI





## ATTIVAZIONE DEL MOTORE OPERATIVO: DAL CANTIERE AL PRIMO OSPITE



**\*\*Nota Bene<sup>#</sup>:** Il seguente processo deve essere replicato in modo indipendente per ciascuna entità: **PT PRESTIGE e PT MICCI/SBA**.

# **STEP 1: L'AGIBILITÀ FISICA (SERTIFIKAT LAIK FUNGSI - SLF)**

**Scopo Fondamentale:** È il certificato che dichiara l'edificio 'sicuro e agibile'. Senza questo, è illegale ospitare chiunque e l'assicurazione non copre i rischi.

**Autorità Competente:** Dinas PUPR (Lavori Pubblici), tramite il sistema SIMBG.

## **Criteri di Ispezione Chiave:**



**Conformità:** La struttura è conforme al Permesso di Costruire (PBG) approvato.



**Sicurezza Antincendio:** Presenza e collaudo di estintori (APAR), rilevatori di fumo e accessibilità per i mezzi di soccorso.



**Impianti:** Collaudo degli impianti elettrici (SLO) e idraulici.



**Azione Critica:** Incaricare un Konsultan SLF specializzato 2 mesi prima della fine prevista dei lavori.

## STEP 2: LA CERTIFICAZIONE SANITARIA (SERTIFIKAT LAIK SEHAT - SLS)

**Scopo:** Per il nostro KBLI 55193, il sistema OSS richiede la prova di conformità agli standard sanitari di base.

**Autorità Competente:** Dinas Kesehatan (Dinkes) Badung.

**Requisiti Pratici:**



### Test dell'Acqua

Presentare campioni d'acqua prelevati in loco al laboratorio UPTD Laboratorium Kesehatan per analisi chimiche e batteriologiche.



### Controllo Vettori

Dimostrare l'esistenza di un contratto attivo con un'azienda di pest control.



### Procedure Scritte (SOP)

Disporre di procedure formalizzate per l'housekeeping (cambio lenzuola, pulizia bagni, etc.).

# STEP 3: L'ATTIVAZIONE DELLA LICENZA SU OSS-RBA

**Il Processo:** Trasformare il Numero di Registrazione Aziendale (NIB) in una licenza turistica pienamente operativa e verificata.

## Step 1: Upload Documenti

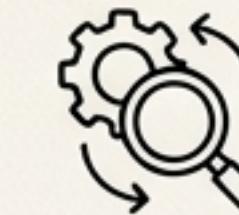
Caricare nella piattaforma i certificati ottenuti:

**SLF (Agibilità) e Laik Sehat (Sanitario).**



## Step 2: Verifica

Il sistema processa i documenti.



## Step 3: Emissione

L'OSS emette il **Sertifikat Standar** con lo stato di  
**'Terverifikasi' (Verificato).**



**Risultato Finale:** A questo punto, la PT possiede una licenza turistica valida per operare e generare fatturato.

# STEP 4: LA GESTIONE DELLA FISCALITÀ LOCALE (PBJT - BADUNG)

## La Regola Fondamentale:

Le tasse societarie nazionali (Pajak Badan) e la tassa turistica locale (PBJT) sono due obblighi distinti e separati. Ignorare quella locale porta a sanzioni severe.

## La Registrazione NPWP (Codice Fiscale Locale):

- **Ente:** Bapenda Badung (Ufficio delle Entrate Locale).
- **Categoria Fiscale:** PBJT Jasa Perhotelan.
- **Aliquota:** **10% sul Revenue Lordo**, da applicare a tutte le prenotazioni.

## Obblighi Operativi:



Ottenerе l'accesso al portale di reporting online



e esporre il QR Code fiscale ufficiale nell'area di ricevimento.

# LA DISCIPLINA DEL REPORTING FISCALE MENSILE

**La Scadenza:** La dichiarazione e il pagamento devono essere effettuati **ogni mese**, entro il giorno 15-20 del mese **successivo** a quello di incasso.

## La Trappola del “Reporting a Zero”

- **Regola d'Oro:** Anche in caso di incasso pari a ZERO, è obbligatorio presentare la dichiarazione “NIHIL”.
- **Rischio:** Omettere la dichiarazione, anche per un solo mese, fa scattare un processo di audit automatico da parte del Bapenda Badung.



# STEP 5: LA COMPLIANCE OPERATIVA QUOTIDIANA

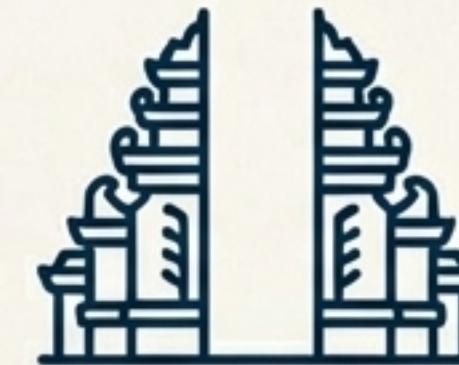
## SICUREZZA E CONTROLLO (REPORTING OSPITI)



**Obbligo:** Segnalazione degli ospiti stranieri alla Polizia (Polda/Polsek).

**Sistema:** Tramite la piattaforma online APOA o segnalazione diretta al capo del quartiere (Kepala Lingkungan).

## ARMONIA CON LA COMUNITÀ (DESA ADAT & BANJAR)



**Prassi:** Presentazione formale al capo del villaggio (Klian Banjar) e pagamento dei contributi locali (Iuran Banjar) per servizi come la sicurezza e la raccolta rifiuti.

## RESPONSABILITÀ SOCIALE (STAFF COMPLIANCE)



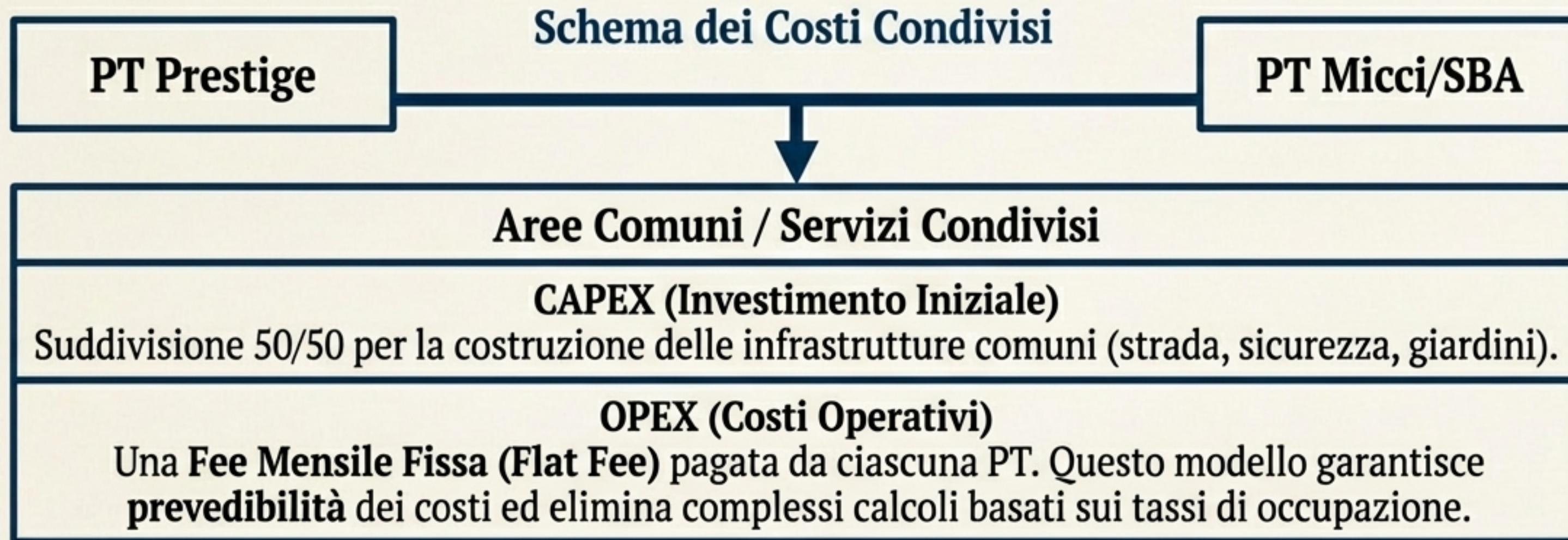
**Contratti:** Tutto lo staff deve operare sotto contratto regolare della PT.

**Previdenza (BPJS):** È obbligatoria per legge l'iscrizione di tutto lo staff al sistema sanitario (BPJS Kesehatan) e pensionistico (BPJS Ketenagakerjaan). Il mancato pagamento può portare al **blocco della licenza su OSS.** !

# **GOVERNANCE: IL MODELLO DELL' “OPERATORE INVISIBILE”**

**La Sfida:** Come possono due società indipendenti co-esistere e gestire un’infrastruttura condivisa in modo efficiente e senza conflitti?

**La Soluzione:** Un **Joint Operation Agreement (JOA)**, strettamente limitato alla gestione delle aree e dei servizi comuni.



# CHECKLIST DI MANTENIMENTO DELLA COMPLIANCE

Da stampare e utilizzare per ogni PT (Prestige & Micci/SBA)

Frequenza	Azione	Responsabile
Mensile	Dichiarazione & Pagamento PBJT (10%)	Accounting
Mensile	Pagamento Contributi Staff (BPJS)	HR/Admin
Mensile	Pagamento Tassa Villaggio (luran Banjar)	Villa Manager
Semestrale	Test Acqua (per rinnovo standard)	Maintenance
Annuale	Controllo Estintori (APAR)	Maintenance
Annuale	Dichiarazione Tasse Corporate (SPT Tahunan)	Tax Consultant
Annuale	Report Investimenti su OSS (LKPM)	Legal/Admin

# IL PIANO D'AZIONE IMMEDIATO



## Status Attuale: COMPLETATO

Verifica legale HGB e Surat Ukur.



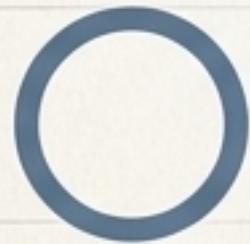
## AZIONE CRITICA (Notarile)

Istruire il Notaio per l'inserimento immediato della clausola di Servitù Perpetua nell'atto di suddivisione.



## IN AVVIO (Zoning)

Avviare la richiesta KKKPR sulle coordinate del terreno per il KBLI 55193.



## DA DEFINIRE (Progettazione)

- **Concept Architettonico:** Finalizzare il numero di unità basandosi sul KDB reale (40-50%).
- **Infrastruttura:** Condurre il sopralluogo tecnico finale per decidere la fonte idrica (PDAM vs. Pozzo/SIPA).



# 3ALI ZERO<sup>®</sup> PROJECT KUTUH

The Blueprint for Compliant & Profitable Development in Bali.