



Denpasar, 27 April 2025

DUE DILIGENT REPORT LAND
LAPORAN UJI KELAYAKAN TANAH

Number : DD/008/IV/2025

Attachment : Lease Agreement, Identity of the Leaseholder, Identity of the Landowner, Land Certificate, Certificate Check Result, Spatial Information (ITR), SPPT PBB (Notice of Tax Payable for Land and Building Tax).

Perjanjian Sewa Menyewa, Identitas Pemegang Hak Sewa, Identitas Pemilik Tanah, Sertipikat Tanah, Hasil Pengecekan Sertipikat, Informasi Tata Ruang (ITR), SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan).

Regarding : Due Diligent Report Land UNIT 3 and UNIT 4 **“Rumah Archipelago Villas Padonan Tropical Loft”**

Perihal *Laporan Uji Kelayakan Tanah UNIT 3 dan UNIT 4 “Rumah Archipelago Villas Padonan Tropical Loft”*

Dear Mr. ANDRII FEDOSOV qq PT. BINARYX PROTOCOL INDONESIA

As per your request, we hereby submit the Due Diligent Report Land of UNIT 3 and UNIT 4 **“Rumah Archipelago Villas Padonan Tropical Loft”** which you wish to lease. The land is located in Tibubeneng Village, North Kuta District, Badung Regency, Bali Province. This report covers the feasibility of the land which includes the Land Lease Agreement, Identity of the Leaseholder, Identity of the Landowner, Land Certificate, Certificate Check Results, Information on Spatial Planning (ITR), SPPT PBB (Notice of Tax Payable on Land and Building Tax), We hereby attach our findings:

*Sesuai permintaan Anda, dengan ini kami menyampaikan Laporan Uji Kelayakan Tanah **UNIT 3 dan UNIT 4 “Rumah Archipelago Villas Padonan Tropical Loft”** yang ingin Anda Sewa. Tanah ini terletak di Desa Tibubeneng, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. Laporan ini mencakup kelayakan tanah yang meliputi Perjanjian Sewa Menyewa Tanah, Identitas Pemegang Hak Sewa, Identitas Pemilik Tanah, Sertipikat Tanah, Hasil Pengecekan Sertipikat, Informasi Tata Ruang (ITR), SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan), Bersama ini kami lampirkan temuan kami:*



1. GENERAL DATA

1.1.Land Lease Agreement and Leaseholders.

Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Pemegang Hak Sewa.

1.2.Landowner Identity, Land Certificate, Certificate Check Result, Spatial Information (ITR), SPPT PBB (Notice of Tax Payable for Land and Building Tax).

Identitas Pemilik Tanah, Sertipikat Tanah, Hasil Pengecekan Sertipikat, Informasi Tata Ruang (ITR), SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan)

2. DESCRIPTION

2.1. Land Lease Agreement and Leaseholders.

Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Pemegang Hak Sewa

1. Land Lease Agreements

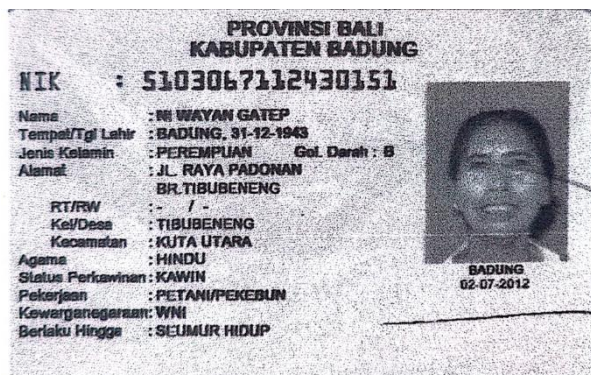
Perjanjian Sewa Menyewa Tanah

Based on the Deed of Lease Agreement Number 26 Dated 27-02-2023 (twenty seven of February two thousand twenty three) made before I GUSTI AGUNG MIRAH CHRISMA SANTHI, Bachelor of Laws, Master of Notary Kenotariatan in Denpasar City, has been present:

Berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 26 Tanggal 27-02-2023 (dua puluh tujuh bulan Februari tahun dua ribu dua puluh tiga) yang dibuat dihadapan I GUSTI AGUNG MIRAH CHRISMA SANTHI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan Notaris di Kota Denpasar, telah hadir :

1. Mrs. **NI WAYAN GATEP** (ID card (KTP) attached)

*Nyonya **NI WAYAN GATEP** (Kartu Tanda Penduduk (KTP) terlampir)*



2. Mr. **I WAYAN TANA** (ID card (KTP) attached)

*Tuan **I WAYAN TANA** (Kartu Tanda Penduduk (KTP) terlampir)*

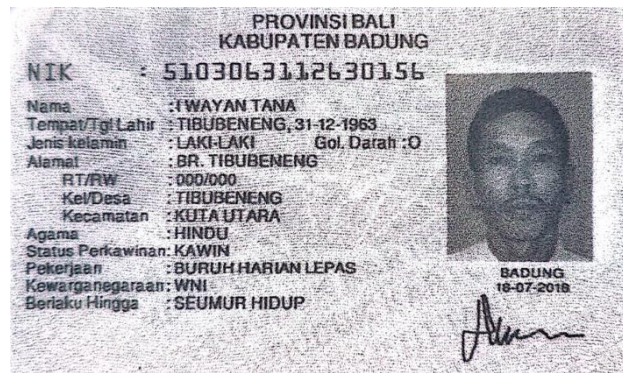


I GUSTI AGUNG MIRAH CHRISMA SANTHI,SH.,M.Kn

NOTARIS & PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

Jl Ratna No 80, Denpasar Utara, Denpasar Bali

Telp : 085739237888, Email : mirah.chrisma@yahoo.com



3. Mr. **I NYOMAN SUNADA** (ID card (KTP) attached)

*Tuan **I NYOMAN SUNADA** (Kartu Tanda Penduduk (KTP) terlampir)*

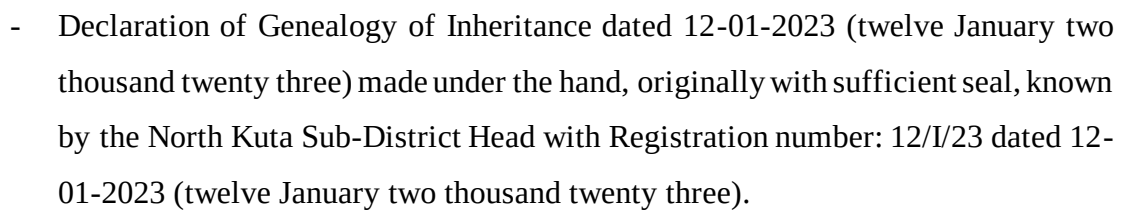
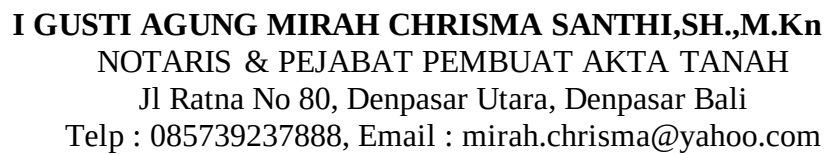


who in the Deed of Land Lease Agreement Land is acting as the Heir of the Owner of the Certificate, namely the **deceased I MADE BUDERA** who has passed away as evidenced by :

*yang dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah tersebut bertindak selaku Ahli Waris dari Pemilik Sertipikat yakni Almarhum **I MADE BUDERA** yang telah meninggal Dunia yang dibuktikan dengan :*

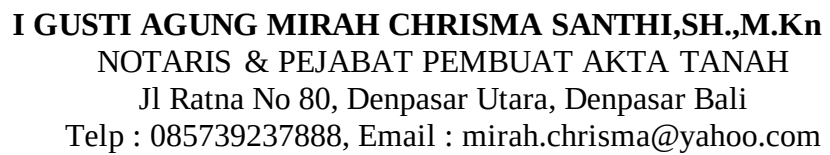
- Death Certificate citation number: 5103-KM-20012022- 0007 dated 20-01-2022 (twentieth of January two thousand and twenty two) issued by the Civil Registration Officer of Badung Regency.

Kutipan Akta Kematian nomor : 5103-KM-20012022- 0007 tertanggal 20-01-2022 (dua puluh bulan Januari tahun dua ribu dua puluh dua) yang dikeluarkan oleh Pejabat Pencatatan Sipil Kabupaten Badung.



Surat Pernyataan Silsilah Waris tanggal 12-01-2023 (dua belas bulan Januari tahun dua ribu dua puluh tiga) yang dibuat dibawah tangan, aslinya bermeterai cukup, yang diketahui oleh Camat Kuta Utara dengan nomor Registrasi : 12/I/23 tanggal 12-01-2023 (dua belas bulan Januari tahun dua ribu dua puluh tiga).





- Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 12-01-2023 (dua belas bulan Januari tahun dua ribu dua puluh tiga) yang dibuat dibawah tangan, aslinya bermeterai cukup, yang diketahui oleh Camat Kuta Utara dengan nomor Registrasi : 13/I/23 tanggal 12-01-2023 (dua belas bulan Januari tahun dua ribu dua puluh tiga).*

In the Deed of Lease Agreement for the Land mentioned above is called the **FIRST PARTY**
/ **THE SELLER.**

Dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah tersebut diatas disebut **PIHAK PERTAMA/ YANG MENYEWAKAN.**

Also present was **Mr. FEDOR VLASKIN** acting as Director acting for and on behalf of the Board of Directors representing the **Limited Liability Company “PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA”, domiciled in the City of Denpasar, Province of Bali** whose articles of association are contained in the deed of establishment number 17 dated 23-02-2023 (twenty third of February two thousand twenty three), made before me, as a Notary in the City of Denpasar, which articles of association have been approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia number: AHU-0015447.AH.01.TAHUN 2023 dated 25-02-2023 (twenty five of February two thousand twenty three).

Dan telah hadir pula Tuan **FEDOR VLASKIN** yang bertindak selaku Direktur yang bertindak untuk dan atas nama Direksi mewakili Perseroan Terbatas **“PT. RUMAH ARCHIPELAGO**



I GUSTI AGUNG MIRAH CHRISMA SANTHI,SH.,M.Kn

NOTARIS & PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

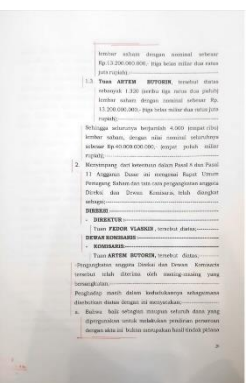
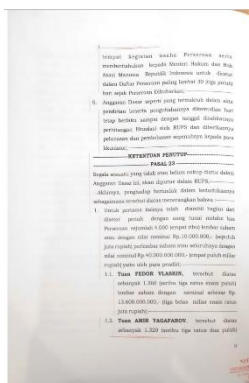
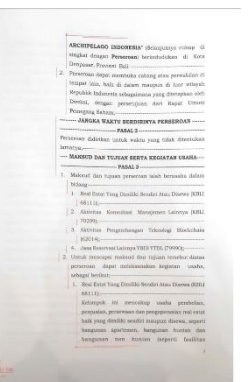
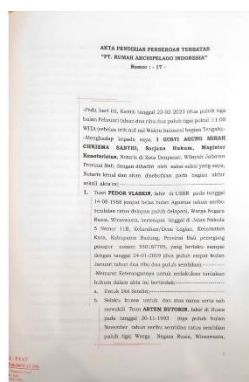
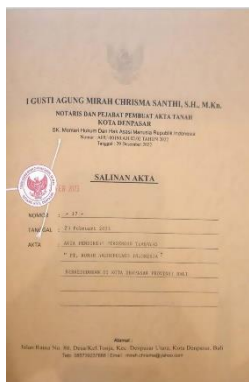
Jl Ratna No 80, Denpasar Utara, Denpasar Bali

Telp : 085739237888, Email : mirah.chrisma@yahoo.com

INDONESIA”, berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali yang anggaran dasarnya termuat dalam akta pendirian nomor 17 tanggal 23-02-2023 (dua puluh tiga bulan Februari tahun dua ribu dua puluh tiga), yang dibuat dihadapan saya, selaku Notaris di Kota Denpasar, anggaran dasar mana telah memperoleh pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor : AHU-0015447.AH.01.01.TAHUN 2023 tanggal 25-02-2023 (dua puluh lima bulan Februari tahun dua ribu dua puluh tiga).

Here we attach the Passport of Mr. Fedor Vlaskin as Director Deed of Establishment and Decree of the Limited Liability Company PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA domiciled in Denpasar City, Bali Province.

Berikut kami lampirkan Paspor Tuan Fedor Vlaskin selaku Direktur, Akta Pendirian dan Surat Keputusan Perseroan Terbatas PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali.





I GUSTI AGUNG MIRAH CHRISMA SANTHI,SH.,M.Kn
NOTARIS & PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
Jl Ratna No 80, Denpasar Utara, Denpasar Bali
Telp : 085739237888, Email : mirah.chrisma@yahoo.com



- Business License from Limited Liability Company **PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA** domiciled in Denpasar City, Bali Province.
*Perizinan Berusaha dari Perseroan Terbatas **PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA** berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali*



In the Deed of Lease Agreement for the Land mentioned above is called the **THE SECOND PARTY/TENANT.**

*Dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah tersebut diatas disebut **PIHAK KEDUA/ PENYEWA.***

- **That the Deed of Land Lease Agreement states:**
Bahwa dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah tersebut menyebutkan :

1. That in accordance with **Article 1** of the Deed of Land Lease Agreement mentioned above, the **Limited Liability Company PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA domiciled in Denpasar City, Bali Province** has leased and received the transfer of lease rights from the Landowner or his heirs on :

A part of land measuring 380 M2 (three hundred and eighty square meters) out of a total area of 1.600 M2 (one thousand six hundred square meters) as



I GUSTI AGUNG MIRAH CHRISMA SANTHI,SH.,M.Kn

NOTARIS & PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

Jl Ratna No 80, Denpasar Utara, Denpasar Bali

Telp : 085739237888, Email : mirah.chrisma@yahoo.com

described in the Freehold Certificate Number: 5013/Desa Tibubeneng, as described in the Measurement Letter dated 21/02/2012 (twenty one of February two thousand twelve) Number: 05465/TIBUBENENG/2012, measuring 1.600 M2 (one thousand six hundred square meters), with Land Parcel Identification Number (NIB): 22.03.08.06.05253, which is shown on the certificate issued by the Head of the Badung Regency Land Office dated 04 APR 2012 (four of April two thousand twelve) as being in the name of **I MADE BUDERA** with a Land and Building Tax Notice (SPPT PBB) number: 51.03.060.006.004-0038.0, locally located in Tibubeneng Village, North Kuta Sub-district, Badung Regency, Bali Province.- Hereinafter referred to as "**Lease Object**".

*Bahwa sesuai dengan **Pasal 1** Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah tersebut diatas Perseroan Terbatas **PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA** berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali telah menyewa dan menerima penyerahan hak sewa dari Pemilik Tanah atau Ahli warisnya atas :*

Sebagian bidang tanah seluas 380 M2 (tiga ratus delapan puluh meter persegi) dari luas keseluruhan 1.600 M2 (seribu enam ratus meter persegi) sedemikian itu sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 5013/Desa Tibubeneng, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 21/02/2012 (dua puluh satu bulan Februari tahun dua ribu dua belas) Nomor : 05465/TIBUBENENG/2012, seluas 1.600 M2 (seribu enam ratus meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 22.03.08.06.05253, yang ternyata dalam sertipikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tertanggal 04 APR 2012 (empat bulan April tahun dua ribu dua belas) tertera atas nama **I MADE BUDERA** dengan Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) nomor: 51.03.060.006.004-0038.0, setempat terletak di Desa Tibubeneng, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali

*-Selanjutnya disebut "**Objek Sewa**".*

2. That in accordance with **Article 2** of the Deed of Land Lease Agreement, the lease is for a period of **31 (thirty one) years** which will commence on **15-03-2023 (fifteen March two thousand twenty three)** and will end on **15-03-2054 (fifteen March two thousand fifty four)**. So that and therefore the **Limited Liability Company PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA** domiciled in **Denpasar City, Bali Province** is the holder of the leasehold rights of a portion of the land area of **380 M2 (three hundred eighty square meters)** until **15-03-2054 (fifteen March two thousand and fifty four)**.



Bahwa sesuai dengan **Pasal 2** dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah tersebut sewa menyewa tersebut dilangsungkan untuk jangka waktu **31 (tiga puluh satu) tahun yang akan dimulai pada tanggal 15-03-2023 (lima belas bulan Maret tahun dua ribu dua puluh tiga) sehingga akan berakhir pada tanggal 15-03-2054 (lima belas bulan Maret tahun dua ribu lima puluh empat)**. Sehingga dan oleh karenanya Perseroan Terbatas **PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA** berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali adalah pemegang hak sewa **Sebagian bidang tanah seluas 380 M2 (tiga ratus delapan puluh meter persegi) sampai dengan tanggal 15-03-2054 (lima belas bulan Maret tahun dua ribu lima puluh empat)**.

3. That pursuant to **Article 4** of the Deed of Land Lease Agreement regarding the access road to the Lease Object, the Landowner/Landlord promised to build an access road from the main road / Jalan Raya Dawas up to the front of the Lease Object land, the Landowner promised to continue building the same access road starting from the front of the Lease Object land along approximately 40,18 M2 (forty point eighteen square meters) and approximately 3M (three meters) wide. During the lease period, the Landlord guarantees that the Tenant can use the access road from the main road to the Lease Object leased by the Tenant.

Bahwa sesuai dengan **Pasal 4** dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah tersebut Mengenai akses jalan menuju Objek Sewa Pemilik Tanah/Ahli Warisnya berjanji membangun akses jalan dari jalan utama/Jalan Raya Dawas sampai dengan didepan tanah Objek Sewa, Pemilik Tanah berjanji melanjutkan membangun akses jalan yang sama yang dimulai dari depan tanah Objek Sewa sepanjang kurang lebih 40,18 M2 (empat puluh koma delapan belas meter persegi) dan lebar kurang lebih 3M (tiga meter). Selama jangka waktu sewa berlangsung Pemilik Tanah menjamin Penyewa dapat menggunakan akses jalan tersebut dari jalan utama sampai dengan Objek Sewa yang disewa oleh Penyewa.

4. That in accordance with **Article 9** of the Deed of Land Lease Agreement mentioned above, the Tenant obtains the first right (priority) to extend the lease period of the land if the Tenant wishes to extend the lease of the land, with the following terms and conditions:
 1. The extension of the lease period is carried out with a maximum period of 10 (ten) years from the expiration of the lease period in this agreement.
 2. For the price of the extension of the lease period, it is mutually agreed by the Parties in the amount of Rp.15.000.000, - (fifteen million rupiah), provided that the price is only valid if the extension of the lease period is carried out before 15-03-2033 (fifteen of March two thousand thirty three).



3. If the extension of the lease period is made after 15-03-2033 (fifteen of March two thousand thirty three), the lease will follow the market price of land lease at that time.

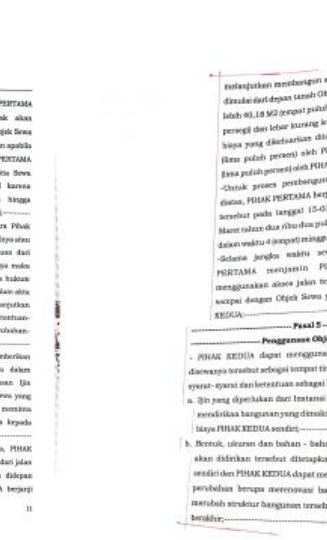
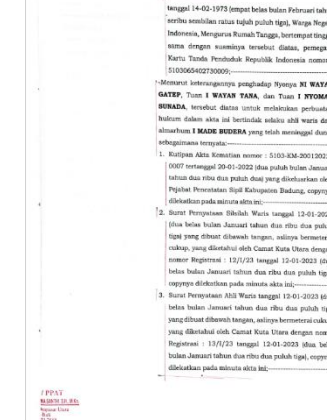
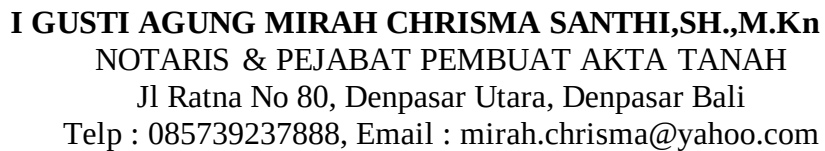
*Bahwa sesuai dengan **Pasal 9** dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah tersebut diatas menyebutkan Penyewa memperoleh hak yang pertama (prioritas) untuk memperpanjang jangka waktu sewa atas tanah tersebut bilamana Penyewa menghendaki adanya perpanjangan sewa menyewa tanah tersebut, dengan syarat dan ketentuan sebagaimana berikut :*

1. *Perpanjangan jangka waktu sewa dilakukan dengan jangka waktu maksimal 10 (sepuluh) tahun dari berakhirnya jangka waktu sewa dalam perjanjian ini.*
2. *Untuk harga perpanjangan jangka waktu sewa disepakati bersama oleh Para Pihak sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah), dengan ketentuan harga tersebut hanya berlaku apabila perpanjangan jangka waktu sewa dilakukan sebelum tanggal 15-03-2033 (lima belas bulan Maret tahun dua ribu tiga puluh tiga).*
3. *Apabila perpanjangan jangka waktu sewa dilakukan setelah tanggal 15-03-2033 (lima belas bulan Maret tahun dua ribu tiga puluh tiga) maka harga sewa akan mengikuti harga pasar sewa tanah pada saat itu.*

5. That in accordance with **Article 10** of the Deed of Land Lease Agreement mentioned above, during the lease period, the Tenant has the right to transfer its leasehold rights to other parties, either partially or wholly of the Lease Object to other parties with the provisions of the prevailing laws and regulations. For the transfer of the leasehold right, it is sufficient to give verbal notice to the Landlord. The transfer of lease rights still takes into account the time limit for the transfer of lease rights to other parties so as not to exceed the lease term with the deed.
*Bahwa sesuai dengan **Pasal 10** dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah tersebut diatas menyebutkan Selama masa sewa berlangsung, Penyewa berhak untuk mengalihkan hak sewanya kepada pihak lain, baik sebagian maupun seluruh Objek Sewa kepada pihak lain dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Atas pengalihan hak sewa tersebut cukup dengan pemberitahuan lisan kepada Pemilik Tanah. Pengalihan hak sewa tetap memperhitungkan mengenai batas waktu pengalihan hak sewa kepada pihak lain agar tidak melewati jangka waktu sewa dengan akta tersebut.*

Here we attach the Deed of Land Lease Agreement

Berikut kami lampirkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah tersebut



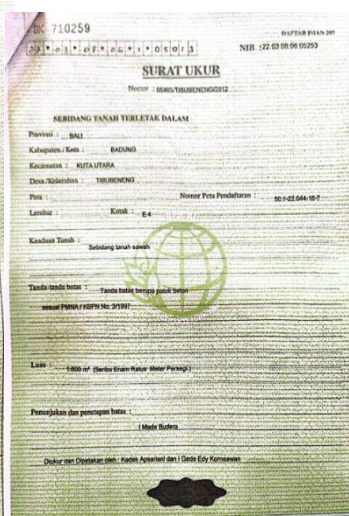
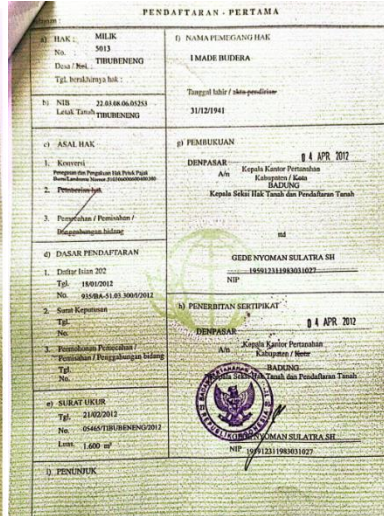


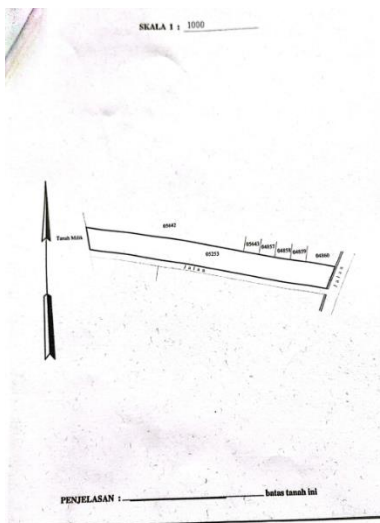
2.3. Land Certificate

Sertipikat Tanah

The land you want to lease, UNIT 3 and UNIT 4, is located at **part of land measuring 380 M2 (three hundred and eighty square meters) out of a total area of 1.600 M2 (one thousand six hundred square meters)** as described in the Freehold Certificate Number: 5013/Desa Tibubeneng, as described in the Measurement Letter dated 21/02/2012 (twenty one of February two thousand twelve) Number: 05465/TIBUBENENG/2012, measuring 1.600 M2 (one thousand six hundred square meters), with Land Parcel Identification Number (NIB): 22.03.08.06.05253, which is shown on the certificate issued by the Head of the Badung Regency Land Office dated 04 APR 2012 (four of April two thousand twelve) as being in the name of **I MADE BUDERA** with a Land and Building Tax Notice (SPPT PBB) number: 51.03.060.006.004-0038.0, locally located in Tibubeneng Village, North Kuta Sub-district, Badung Regency, Bali Province.

*Tanah yang ingin anda sewa yakni UNIT 3 dan UNIT 4 berada pada **Sebagian bidang tanah seluas 380 M2 (tiga ratus delapan puluh meter persegi) dari luas keseluruhan 1.600 M2 (seribu enam ratus meter persegi)** sedemikian itu sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 5013/Desa Tibubeneng, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 21/02/2012 (dua puluh satu bulan Februari tahun dua ribu dua belas) Nomor : 05465/TIBUBENENG/2012, seluas 1.600 M2 (seribu enam ratus meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 22.03.08.06.05253, yang ternyata dalam sertipikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tertanggal 04 APR 2012 (empat bulan April tahun dua ribu dua belas) tertera atas nama **I MADE BUDERA** dengan Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) nomor: 51.03.060.006.004-0038.0, setempat terletak di Desa Tibubeneng, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali.*



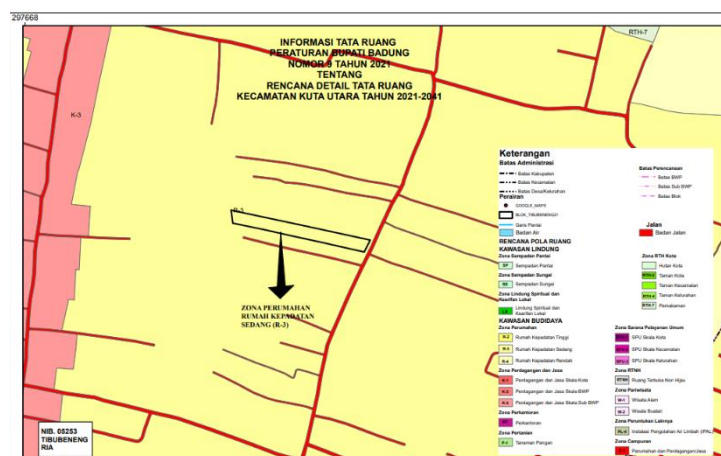


- Spatial Information (ITR)

Informasi Tata Ruang (ITR)

From the results of the Information on Spatial Planning (ITR) Regent Regulation Number 9 of 2021 concerning the Detailed Spatial Plan of North Kuta District for 2021-2041 states that the land you want to lease is in the **Medium Density Residential Zone (R-3)** so that a Residential House or Villa can be built and get a Building Permit, namely Building Building Approval (PBG) or Certificate of Functioning (SLF).

Dari hasil informasi Tata Ruang (ITR) Peraturan Bupati Nomor 9 Tahun 2021 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kuta Utara Tahun 2021-2041 menyatakan bahwa Tanah yang ingin anda sewa berada pada **Zona Perumahan Rumah Kepadatan Sedang (R-3)** Sehingga dapat dibangun Rumah Tinggal atau Villa dan mendapatkan Ijin Bangunan yakni Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) atau Sertifikat Laik Fungsi (SLF).





- **Certificate Check Results**

Hasil Pengecekan Sertipikat

The following are the results of checking the Freehold Certificate number **5013 / Tibubeneng** Village issued by the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning of the National Land Agency of the Badung Regency Land Office on 17-04-2025 (seventeen of April two thousand twenty five). From the results of the check, it is in accordance with the Freehold Certificate number 5013/Tibubeneng Village, that it is true that the certificate is registered in the name of **I MADE BUDERA** with an area of 1600 M2 (one thousand six hundred square meters), and that the land certificate you want to lease is not being pledged to a bank, is not being blocked, there is no confiscation, there is no dispute or conflict or case.

So that the tenant can transfer the lease rights without any interference or lawsuits from any party. The results of this check are the only accurate and valid evidence regarding the land information you want to lease.

*Berikut ini hasil pengecekan Sertipikat Hak Milik nomor 5013/Desa Tibubeneng yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Badung pada tanggal 17-04-2025 (tujuh belas bulan April tahun dua ribu dua puluh lima). Dari hasil cek tersebut telah sesuai dengan di Sertipikat Hak Milik nomor 5013/Desa Tibubeneng, Bahwa memang benar Sertipikat tertera atas nama **I MADE BUDERA** dengan luas 1600 M2 (seribu enam ratus meter persegi), dan bahwa Sertipikat tanah yang ingin anda sewa tidak sedang diagunkan pada suatu bank, tidak sedang diblokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa atau konflik atau perkara.*

Sehingga penyewa dapat melakukan pengalihan hak sewa tanpa adanya gangguan maupun gugatan dari Pihak Manapun. Hasil Pengecekan ini adalah satu-satunya bukti yang akurat dan valid mengenai Informasi tanah yang ingin anda sewa.



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG
NAMA: A.A. DEWI SURIPATI NO. 3452, DENPASAR UTARA KECAMATAN KUBU MAS
Jl. Ratna No. 80, Denpasar Utara, Denpasar Bali

PENGECEKAN SERTIPIKAT

Daftar Hak Tanggungan

Sertipikat

• Jenis Hak : Hak Milik

• No. Hak : 5013/1

• Desa : TIBUBENENG

• No. Sert : BCT/5013

• No. 22030000.00003

• No. 00.000000.00001

• No. SK : 1950-02

• Lokasi : 1950-02

• Tanggal Perolehan : 04/04/2012

• Tanggal Berakhir : 31/12/2025

• Asal Hak : Pengalihan Hak

• Asas Tanah : Sertifikat tanah sendiri

Informasi Kasus

• Sertipikat ini tidak terdapat tanggungan / hipotek / penjamin

• Bidang tanah tidak terdapat sengketa tanah / pertanahan

• Sertipikat terdapat di database data pertanahan

Nama Pemilik

• NAMA: BUDERA, BADUNG, 31 DESEMBER 1961

• Nama Pemilik : I GUSTI AGUNG DEDE WIRI, 1962-03-04, status: PRAK

Pemungkas

•

Catatan Pendaftaran

•

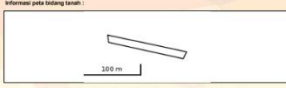
1. Sertipikat ini diterbitkan berdasarkan data yang terdapat di database data pertanahan.

2. Sertipikat ini diterbitkan berdasarkan data yang terdapat di database data pertanahan.

3. Sertipikat ini diterbitkan berdasarkan data yang terdapat di database data pertanahan.

4. Sertipikat ini diterbitkan berdasarkan data yang terdapat di database data pertanahan.

Informasi peta bidang tanah :



Keterangan : Rencana Delti Tata Ruang/Rencana Tata Ruang Wilayah belum terintegrasi



Verifikasi data tanah

1. Sertipikat ini diterbitkan berdasarkan data yang terdapat di database data pertanahan.

2. Sertipikat ini diterbitkan berdasarkan data yang terdapat di database data pertanahan.

3. Sertipikat ini diterbitkan berdasarkan data yang terdapat di database data pertanahan.

4. Sertipikat ini diterbitkan berdasarkan data yang terdapat di database data pertanahan.

14



- Land and Building Tax Payable Tax Notification Letter (SPPT PBB)

Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB)

The following is a photo of the Land and Building Tax Notification Letter (SPPT PBB) of the land you want to lease, namely the Freehold Certificate Number: 5013/Tibubeneng Village with the Land and Building Tax Number **51.03.060.001.004-0038.0** listed in the name of I MADE BUDERA with an area in accordance with the certificate, namely 1600 M2 (one thousand six hundred square meters), until 2024 (two thousand twenty four) **there are no remaining payments and remaining fines that have not been paid by the Landowner and the holder of the lease right, namely the Limited Liability Company PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA domiciled in Denpasar City, Bali Province.**

Berikut ini adalah foto dari Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) dari tanah yang ingin anda sewa yakni Sertipikat Hak Milik Nomor : 5013/Desa Tibubeneng dengan Nomor Pajak Bumi dan Bangunan yakni **51.03.060.001.004-0038.0** tertera atas nama I MADE BUDERA dengan luas telah sesuai pada Sertipikat tersebut yakni seluas 1600 M2 (seribu enam ratus meter persegi), Sampai dengan tahun 2024 (dua ribu dua puluh empat) **tidak terdapat Sisa pembayaran dan Sisa denda yang belum dibayarkan oleh Pemilik Tanah dan Pemegang hak sewa yakni Perseroan Terbatas PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali.**

KARTU DATA

Sampai dengan tanggal : 04 Maret 2025

NOP	: 51.03.060.006.004-0038.0	Alamat WP	: BJ TIBUBENENG
Nama WP	: I MADE BUDERA	Alamat OP	: SB SAIH 4
Luas Bumi	: 1.600,00	Luas Bangunan	: 0,00
NJOP/M2 Bumi	: 2.925.000	NJOP/M2 Bangunan	: 0
NJOP Bumi	: 4.680.000.000	NJOP Bangunan	: 0

Tanggal	No. Bukti	Uraian	SPPT (Rp.)	Setoran (Rp.)	Sisa (Rp.)	Denda (Rp.)	Setoran (Rp.)	Sisa Denda (Rp.)
02/02/2022		SPPT Tahun 2022 (Jatuh Tempo Tanggal 2022-09-30)	0		0			0
05/04/2023		SPPT Tahun 2023 (Jatuh Tempo Tanggal 2023-11-30)	0		0			0
31/07/2024		SPPT Tahun 2024 (Jatuh Tempo Tanggal 2024-12-13)	0		0			0
Total :			792.480	792.480	0	5.568	5.568	0



3.3.Conclusion

Kesimpulan

From the explanation above, it can be concluded that:

Dari penjabaran diatas dapat disimpulkan bahwa :

1. That based on the Deed of Lease Agreement Number 26 Dated 27-02-2023 (twenty seventh of February two thousand twenty three) made before I GUSTI AGUNG MIRAH CHRISMA SANTHI, Bachelor of Laws, Master of Notary Kenotariatan in Denpasar City, **Limited Liability Company PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA domiciled in the City of Denpasar, Province of Bali is the Holder of Leasehold Rights on Part of the land plot, namely an area of 380 M2 (three hundred and eighty square meters)** located in the Freehold Certificate Number: 5013/Tibubeneng Village covering an area of 1.600 M2 (one thousand six hundred square meters) in the name of I MADE BUDERA located in Tibubeneng Village, North Kuta District, Badung Regency, Province of Bali, for a period of up to **15-03-2054 (fifteen of March, two thousand and fifty four)**. So that the Limited Liability Company PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA domiciled in Denpasar City, Bali Province is the only Party entitled to transfer its leasehold rights to a portion of the land area of 380 M2 (three hundred eighty square meters) mentioned above until 15-03-2054 (fifteen of March two thousand fifty four).

*Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 26 Tanggal 27-02-2023 (dua puluh tujuh bulan Februari tahun dua ribu dua puluh tiga) yang dibuat dihadapan I GUSTI AGUNG MIRAH CHRISMA SANTHI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan Notaris di Kota Denpasar, **Perseroan Terbatas PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali adalah Pemegang Hak Sewa atas Sebagian bidang tanah yakni seluas 380 M2 (tiga ratus delapan puluh meter persegi)** yang berada pada Sertipikat Hak Milik Nomor : 5013/Desa Tibubeneng seluas 1.600 M2 (seribu enam ratus meter persegi) atas nama I MADE BUDERA yang terletak di Desa Tibubeneng, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, untuk jangka waktu sampai dengan tanggal **15-03-2054 (lima belas bulan Maret tahun dua ribu lima puluh empat)**. Sehingga Perseroan Terbatas PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali adalah satu-satunya Pihak yang berhak untuk mengalihkan hak sewanya atas Sebagian bidang tanah yakni seluas 380 M2 (tiga ratus delapan puluh meter persegi) tersebut diatas sampai dengan tanggal 15-03-2054 (lima belas bulan Maret tahun dua ribu lima puluh empat).*



2. The land you wish to lease, namely Unit 3 and Unit 4, is located on a portion of the land namely an area of 380 M2 (three hundred and eighty square meters) located on the **Freehold Certificate: 5013 / Tibubeneng Village**, described in the Measurement Letter dated 21/02/2012 (twenty first of February two thousand twelve) Number: 05465 / Tibubeneng / 2012, covering an area of 1.600 M2 (one thousand six hundred square meters), with a Land Identification Number (NIB): 22.03.08.06.05253, which is shown on the certificate issued by the Head of the Badung Regency Land Office dated 04 APR 2012 (four of April two thousand twelve) as being in the name of **I MADE BUDERA** with a Land and Building Tax Notice (SPPT PBB) number: 51.03.060.006.004-0038.0, locally located in Tibubeneng Village, North Kuta Sub-district, Badung Regency, Bali Province.

*Tanah yang ingin anda sewa yakni Unit 3 dan Unit 4 berada pada Sebagian bidang tanah yakni seluas 380 M2 (tiga ratus delapan puluh meter persegi) yang berada pada **Sertipikat Hak Milik Nomor : 5013/Desa Tibubeneng**, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 21/02/2012 (dua puluh satu bulan Februari tahun dua ribu dua belas) Nomor : 05465/TIBUBENENG/2012, seluas 1.600 M2 (seribu enam ratus meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 22.03.08.06.05253, yang ternyata dalam sertipikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tertanggal 04 APR 2012 (empat bulan April tahun dua ribu dua belas) tertera atas nama **I MADE BUDERA** dengan Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) nomor: 51.03.060.006.004-0038.0, setempat terletak di Desa Tibubeneng, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali.*

3. We have officially checked the certificate at the National Land Agency of Badung Regency and the results of checking the Freehold Certificate number 5013 / Tibubeneng Village issued by the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning of the National Land Agency of Badung Regency Land Office on 17-04-2025 (seventeen of April two thousand twenty five). From the results of the check, it is in accordance with the Freehold Certificate number 5013/Tibubeneng Village, that it is true that the certificate is registered in the name of I MADE BUDERA with an area of 1600 M2 (one thousand six hundred square meters), and **that the land certificate you want to lease is not being pledged to a bank, is not being blocked, there is no confiscation, there is no dispute or conflict or case.**

So that the tenant can transfer the lease right without any disturbance or lawsuit from any party. The results of this check are the only accurate and valid evidence of the land information you want to lease.

Kami telah melakukan Pengecekan Sertipikat secara resmi pada Badan Pertanahan



*Nasional Kabupaten Badung dan hasil pengecekan Sertipikat Hak Milik nomor 5013/Desa Tibubeneng yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Badung pada tanggal 17-04-2025 (tujuh belas bulan April tahun dua ribu dua puluh lima). Dari hasil cek tersebut telah sesuai dengan di Sertipikat Hak Milik nomor 5013/Desa Tibubeneng, Bahwa memang benar Sertipikat tertera atas nama I MADE BUDERA dengan luas 1600 M2 (seribu enam ratus meter persegi), dan bahwa **Sertipikat tanah yang ingin anda sewa tidak sedang diagunkan pada suatu bank, tidak sedang diblokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa atau konflik atau perkara.***

Sehingga penyewa dapat melakukan pengalihan hak sewa tanpa adanya gangguan maupun gugatan dari Pihak Manapun. Hasil Pengecekan ini adalah satu-satunya bukti yang akurat dan valid mengenai Informasi tanah yang ingin anda sewa.

4. We have checked the Zone of the land you want to lease and the results of the Spatial Information (ITR) Regent Regulation Number 9 of 2021 concerning the Detailed Spatial Plan of North Kuta District 2021-2041 state that the land you want to lease is in the **Medium Density Residential Zone (R-3)** so that a Residential House or Villa can be built and get a Building Permit, namely Building Building Approval (PBG) or Certificate of Functioning (SLF).

*Kami telah melakukan Pengecekan terkait Zona dari tanah yang ingin anda sewa dan hasil informasi Tata Ruang (ITR) Peraturan Bupati Nomor 9 Tahun 2021 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kuta Utara Tahun 2021-2041 menyatakan bahwa Tanah yang ingin anda sewa berada **pada Zona Perumahan Rumah Kepadatan Sedang (R-3)** Sehingga dapat dibangun Rumah Tinggal atau Villa dan mendapatkan Ijin Bangunan yakni Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) atau Sertifikat Laik Fungsi (SLF).*

5. We have checked the Land and Building Tax on the land you want to lease with the Land and Building Tax Notice (SPPT PBB) Land and Building Tax Number **51.03.060.001.004-0038. 0** listed in the name of I MADE BUDERA with an area in accordance with the certificate, namely 1600 M2 (one thousand six hundred square meters), until 2024 (two thousand twenty four) **there are no remaining payments and remaining fines that have not been paid by the Landowner and the holder of the lease right, namely the Limited Liability Company PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA domiciled in Denpasar City, Bali Province.**

Kami telah melakukan Pengecekan terkait Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah yang ingin anda sewa dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Pajak Bumi dan Bangunan yakni 51.03.060.001.004-



0038.0 tertera atas nama **I MADE BUDERA** dengan luas telah sesuai pada Sertipikat tersebut yakni seluas 1600 M2 (seribu enam ratus meter persegi), Sampai dengan tahun 2024 (dua ribu dua puluh empat) **tidak terdapat Sisa pembayaran dan Sisa denda yang belum dibayarkan oleh Pemilik Tanah dan Pemegang hak sewa yakni Perseroan Terbatas PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali.**

We need to inform you :

Perlu kami informasikan :

1. After the transfer of lease rights, Land and Building Tax must be paid by the Tenant for the area of land UNIT 3 and UNIT 4 you wish to lease.
Setelah pengalihan hak sewa terjadi Pajak Bumi dan Bangunan wajib dibayar oleh Penyewa seluas tanah UNIT 3 dan UNIT 4 yang ingin anda sewa.
2. We need to inform you that because the holder of the leasehold rights of UNIT 3 and UNIT 4 is a **Limited Liability Company PT RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA domiciled in Denpasar City, Bali Province**, at the time of signing the Deed of Transfer of Leasehold Rights before the Notary, the Landowner did not participate in the signing of the transfer deed. However, for the Transfer of Leasehold Rights to be carried out, because the holder of the leasehold rights to the land is a Limited Liability Company of PT RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA domiciled in Denpasar City, Bali Province, the approval of the Board of Commissioners is required. Limited Liability Company of PT RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA domiciled in Denpasar City, Bali Province. We have obtained the Letter of Approval and Authorization of the Board of Commissioners of the Limited Liability Company of PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA domiciled in Denpasar City, Bali Province dated 05-03-2025 (five March two thousand and twenty five) signed by the Commissioner of the Limited Liability Company of PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA domiciled in the City of Denpasar, Province of Bali related to the transfer of lease rights on the land of UNIT 3 and UNIT 4 and granting approval and authorization to Mr. FEDOR VLASKIN as Director of the Limited Liability Company of PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA domiciled in the City of Denpasar, Province of Bali to act for and on behalf of the Board of Directors representing the Limited Liability Company of PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA domiciled in the City of Denpasar, Province of Bali to appear before the Notary and perform all acts.



I GUSTI AGUNG MIRAH CHRISMA SANTHI,SH.,M.Kn

NOTARIS & PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

Jl Ratna No 80, Denpasar Utara, Denpasar Bali

Telp : 085739237888, Email : mirah.chrisma@yahoo.com

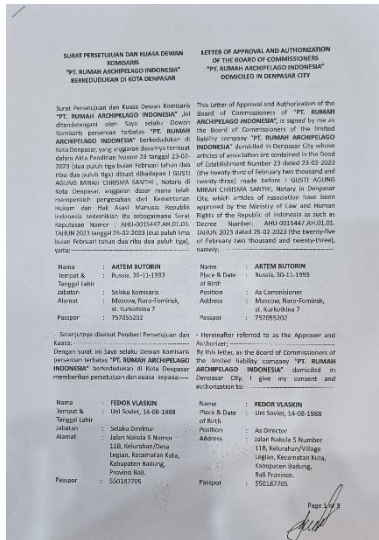
*Perlu kami informasikan karena pemegang hak sewa UNIT 3 dan UNIT 4 adalah Perseroan Terbatas **PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA** berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali maka pada saat dilakukannya tanda tangan Akta Pengalihan Hak Sewa dihadapan Notaris Pemilik Tanah tidak ikut serta dalam penandatanganan akta pengalihan tersebut . Namun atas Pengalihan Hak Sewa yang akan dilakukan, karena pemegang hak sewa atas tanah tersebut adalah Perseroan Terbatas **PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA** berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali maka diperlukan Persetujuan dari Dewan Komisaris. Perseroan Terbatas **PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA** berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali. Kami telah memperoleh Surat Persetujuan dan Kuasa Dewan Komisaris Perseroan Terbatas **PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA** berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali tanggal 05-03-2025 (lima bulan Maret tahun dua ribu dua puluh lima) yang telah ditandatangani oleh Komisaris dari Perseroan Terbatas **PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA** berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali terkait pengalihan hak sewa atas tanah UNIT 3 dan UNIT 4 dan memberikan persetujuan dan kuasa kepada Tuan FEDOR VLASKIN selaku Direktur dari Perseroan Terbatas **PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA** berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali bertindak untuk dan atas nama Direksi mewakili Perseroan Terbatas **PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA** berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali untuk hadir dihadapan Notaris serta melakukan segala perbuatan hukum yang diperlukan untuk Pengalihan Hak Sewa UNIT 3 dan UNIT 4 tersebut.*

We attached the Passport of the Board of Commissioners and the Letter of Approval and Authorization of the Board of Commissioners of the Limited Liability Company PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA domiciled in Denpasar City, Bali Province.

*Berikut kami lampirkan Pasport Dewan Komisaris dan Surat Persetujuan dan Kuasa Dewan Komisaris Perseroan Terbatas **PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA** berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali*



I GUSTI AGUNG MIRAH CHRISMA SANTHI,SH.,M.Kn
NOTARIS & PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
Jl Ratna No 80, Denpasar Utara, Denpasar Bali
Telp : 085739237888, Email : mirah.chrisma@yahoo.com



3. We need to inform you that if you want to lease on behalf of the Limited Liability Company that you own, namely the Limited Liability Company PT BINARYX PROTOCOL INDONESIA domiciled in Badung Regency, Bali Province, then for the Transfer of Lease Rights for UNIT 3 and UNIT 4, the Approval and Authorization from the Board of Commissioners is required. For the Letter of Approval and Authorization we have made and sent, please complete the signature of the Board of Commissioners of the Limited Liability Company PT BINARYX PROTOCOL INDONESIA domiciled in Badung Regency, Bali Province.

Perlu kami informasikan apabila Anda ingin menyewa atas nama Perseroan Terbatas yang anda miliki yakni Perseroan Terbatas PT BINARYX PROTOCOL INDONESIA berkedudukan di Kabupaten Badung, Provinsi Bali, maka untuk Penyerahan Hak Sewa UNIT 3 dan UNIT 4 maka diperlukan Persetujuan dan Kuasa dari Dewan Komisaris. Untuk Surat Persetujuan dan Kuasa sudah kami



I GUSTI AGUNG MIRAH CHRISMA SANTHI,SH.,M.Kn

NOTARIS & PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

Jl Ratna No 80, Denpasar Utara, Denpasar Bali

Telp : 085739237888, Email : mirah.chrisma@yahoo.com

buatkan dan kirimkan mohon dilengkapi tandatangan dari Dewan Komisaris dari Perseroan Terbatas PT BINARYX PROTOCOL INDONESIA berkedudukan di Kabupaten Badung, Provinsi Bali.