

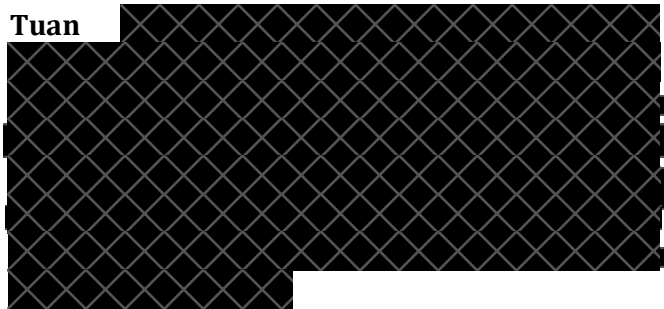
NOTA KESEPAHAMAN

Nota Kesepahaman ini (selanjutnya disebut “Nota Kesepahaman” ini) dibuat pada hari ini Kamis, 14 Agustus 2025.

OLEH DAN ANTARA

PT. BALI FLORDS TEAM, suatu Perseroan Terbatas dengan fasilitas penanaman modal, yang berkedudukan di Kabupaten Badung, Propinsi Bali, yang didirikan berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan tertanggal 16-08-2022, Nomor: 17, dibuat dihadapan NI LUH GEDE ISA PRARESTI, S.H., M.Kn, Notaris di Denpasar, anggaran dasar mana telah memperoleh pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, berdasarkan Surat Keputusan tertanggal 18-08-2022 Nomor: AHU-0055893.AH.01.01. Tahun 2022, yang dalam hal ini diwakili oleh Direktur Utama, yang bernama:

Tuan



Untuk selanjutnya disebut “**Pihak Pertama**”

DAN

Tuan FEDOSOV ANDRII, lahir di Jerman pada tanggal 3 Mei 1990, pemegang Paspor Ukraina nomor: FJ222551, warga negara Ukraina.

Untuk selanjutnya disebut “**Pihak Kedua**”

Pihak Pertama dan Pihak Kedua secara bersama-sama untuk selanjutnya disebut “**Para Pihak**”.

MENYATAKAN :

BAHWA Pihak Pertama adalah pemilik/pemegang hak yang sah atas 2 (dua) bidang tanah berikut:

1. Sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan NIB: 22.03.000005107.0 Sertifikat Edisi 1 / Pemberian Hak, seluas 290 M2 (duaratus sembilanpuluh Meter Persegi), terletak di Desa/Kelurahan Tumbak Bayuh, Kecamatan Mengwi,

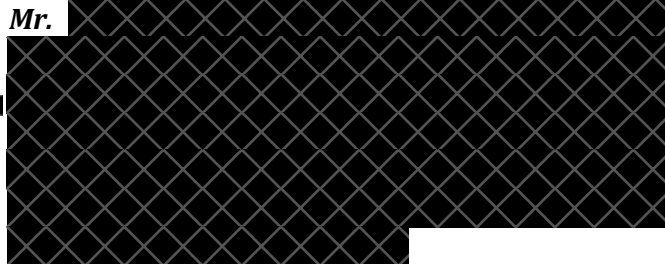
MEMORANDUM OF UNDERSTANDING

This Memorandum of Understanding (hereinafter referred to as “MoU”) is made on this Thursday, 14th August 2025.

BY AND BETWEEN

PT. BALI FLORDS TEAM is located in Badung Regency, Bali Province, established based on the Articles of Association dated August 16, 2022, Number: 17, drawn up before NI LUH GEDE ISA PRARESTI, S.H., M.Kn, Notary in Denpasar, the Articles of Association of which have been approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, based on the Decision Letter dated August 18, 2022, Number: AHU-0055893.AH.01.01. Year 2022, represented by the President Director, namely

Mr.



*Hereinafter referred to as “**The First Party**”*

AND

Mr. FEDOSOV ANDRII, born in Germany, on 3rd May 1990, holder of Ukraine Passport Number: FJ222551, citizen of Ukraine.

*Hereinafter referred to as “**The Second Party**”*

*The First Party and The Second Party are collectively hereinafter referred to as “**The Parties**”.*

WITNESSETH:

WHEREAS the First Party is the legal owner of 2 (two) plots land as follows:

1. *A plot of land with a Rights to Build Certificate NIB: 22.03.000005107. 0 Certificate Edition 1 / Grant of Rights, covering an area of 290 m² (two hundred ninety square meters), located in the village/subdistrict of Tumbak Bayuh,*

Kabupaten Badung, Provinsi Bali atas nama
BALI FLORDS TEAM;

2. Sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan NIB: 22.03.000005098.0 Sertifikat Edisi 1 / Pemberian Hak, seluas 200 M2 (duaratus Meter Persegi), terletak di Desa/Kelurahan Tumbak Bayuh, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali atas nama BALI FLORDS TEAM;

Berikut 5 (lima) unit bangunan villa yang telah ada maupun kelak didirikan dan/atau tertanam diatas tanah tersebut yang karenasifatnya, maksudnya atau menurut hukum dianggap sebagai harta tetap.

Untuk selanjutnya disebut **“Tanah dan Bangunan”**.

BAHWA Pihak Kedua ingin membeli Tanah dan Bangunan Pihak Pertama tersebut diatas , yang selanjutnya disebut **“Pembelian Tanah dan Bangunan”**.

BAHWA Pihak Pertama setuju untuk menjual Tanah dan Bangunan kepada Pihak Kedua.

BAHWA Nota ini membentuk syarat dan ketentuan prinsip dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di masa mendatang yang akan disepakati, dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak, selanjutnya disebut **“Perjanjian Pengikatan Jual Beli”** dan mengatur pembayaran yang harus dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama untuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut sebagai berikut:

Pasal 1

Para Pihak dengan ini menyatakan bahwa tanah dan bangunan yang menjadi obyek Nota ini dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan sebagaimana tercantum Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) NIB: 22.03.000005107.0 dan NIB: 22.03.000005098.0 , yang keduanya berakhir pada tanggal 3 Juni 2054 dalam Lampiran II Nota ini.

Pasal 2

Para Pihak sepakat harga jual beli tanah sebesar Rp 20.600.000.000 (dua puluh milyar enam ratus juta Rupiah), yang akan dibayarkan dengan cara sebagai berikut:

Mengwi District, Badung Regency, Bali Province, in the name of BALI FLORDS TEAM;

2. *A plot of land with Rights to Build Certificate NIB: 22.03.000005098.0 Certificate Edition 1 / Grant of Rights, covering an area of 200 m² (two hundred square meters), located in Tumbak Bayuh Village/Subdistrict, Mengwi District, Badung Regency, Bali Province, in the name of BALI FLORDS TEAM;*

Including 5 (five) villa buildings that already exist or will be constructed and/or built on the aforementioned land, which, by their nature, purpose, or under the law, are considered fixed assets.

*Hereinafter referred to as the **“Land and Building”**.*

*WHEREAS The Second Party wishes to purchase the First Party's land and building mentioned above, hereinafter referred to as **“Land and Building Purchase”**.*

WHEREAS the First Party agrees to sell land and building to the Second Party.

*WHEREAS this MoU forms the in-principle terms and conditions of the future Binding Sale and Purchase Land and Building Agreement to be agreed, drafted and executed by the Parties, hereinafter referred to as the **“Binding Sale and Purchase Agreement”** and governs the payment payable by the Second Party to the First Party for said Binding Sale and Purchase Agreement as follows:*

Article 1

The Parties herewith declare that the land and buiondg which is the object of this MoU and Binding Sale and Purchase Agreement as stated in the Rights To Build Certificate (SHGB) NIB: 22.03.000005107.0 and NIB: 22.03.000005098.0 , both of which expire on June 3, 2054 as described in the Appendix II to this MoU.

Article 2

The Parties hereby agree the total the purchase price of the land and building is IDR 20,600,000,000 (twenty billion six hundred million Indonesia Rupiah) which shall be paid in the following manner:

a. Pembayaran Pertama sebesar Rp. 3.398.940.000 (tiga milyar tiga ratus sembilan puluh delapan juta sembilan ratus empat puluh ribu Rupiah) akan dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat penandatanganan Nota ini.

b. Sisa pembayaran sebesar Rp. 17.201.060.000 (lima belas milyar empat ratus delapan puluh empat juta enam puluh ribu Rupiah) akan ditentukan secara rinci pada saat penandatanganan Pejanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di hadapan notaris./PPAT

Pihak Kedua akan melakukan pembayaran secara tunai kepada Pihak Pertama pada saat penandatanganan Nota ini.

Untuk setiap pembayaran diterimanya, Pihak Pertama wajib mengeluarkan kwitansi (bukti tanda terima) tersendiri sebagai bukti pembayaran Pihak Kedua.

Pasal 3

Para Pihak akan menunjuk Notaris/PPAT, baik secara bersamaan dengan ditandatanganinya Nota ini, atau secepatnya setelah tanggal ditandatanganinya Nota ini. Setelah penunjukkan tersebut Pihak Pertama akan menyerahkan semua dokumen yang diminta oleh Notaris/PPAT, untuk proses Uji Tuntas.

Biaya Notaris/PPAT untuk uji tuntas akan dibayarkan oleh Pihak Pertama.

Selama proses Uji Tuntas Tanah, Pihak Kedua tidak diperbolehkan untuk menarik diri atau membatalkan transaksi.

Setiap Pihak mengakui bahwa telah melakukan, atau memiliki kesempatan untuk melakukan, penyelidikan uji tuntas sendiri terkait dengan Properti, termasuk namun tidak terbatas pada aspek hukum, teknis, dan regulasi.

Pihak Pertama wajib memberikan akses kepada Pihak Kedua atas semua dokumen yang relevan dan bekerja sama dengan itikad baik untuk memfasilitasi proses uji tuntas Pihak Kedua. Namun, tanggung jawab untuk melakukan dan mengevaluasi uji tuntas tersebut sepenuhnya berada di tangan Pihak Kedua.

a. *The First payment of IDR 3,398,940,000 (three billion three hundred ninety-eight million nine hundred forty thousand Indonesia Rupiah) shall be paid by the Second Party to the First Party on the signing of this MoU.*

b. *The remaining payment of IDR. 17,201,060,000 (seventeen billion two hundred one million sixty thousand Indonesia Rupiah) shall be determined in detail at the time of signing the Binding Sale and Purchase Agreement (PPJB) before a notary./PPAT.*

The Second Party shall pay in cash to the First Party on the signing of this MoU.

The First Party shall issue to the Second Party a separate receipt for each installment payment made by the Second Party as proof of receipt of said payment.

Article 3

The Parties shall appoint a Notary/PPAT, either simultaneously with the signing of this Memorandum, or as soon as possible after the date of signing of this Memorandum. After that such appointment, the First Party shall submit all documents requested by the Notary/PPAT for the Due Diligence process.

Notary/PPAT fees for due diligence shall be paid by the First Party.

During the Land Due Diligence process the Second Party is not allow to withdraw or cancel the transaction.

Each Party acknowledges that it has conducted, or had the opportunity to conduct, its own due diligence investigation with respect to the Property, including but not limited to legal, technical, and regulatory matters.

The First Party shall provide the Second Party with access to all relevant documents and cooperate in good faith to facilitate the Second Party's due diligence process. However, the responsibility for conducting and evaluating such due diligence lies solely with the Second Party.

Para Pihak sepakat bahwa Uji Tuntas mencakup verifikasi sertifikat tanah dan dokumen hukum terkait.

Pihak Pertama mengakui bahwa jika Pihak Kedua secara hukum tidak dapat menerima pengalihan kepemilikan atau kepentingan atas tanah, Pihak Pertama akan mengefektifkan pengalihan kepemilikan atau hak atas Tanah tersebut kepada pihak ketiga yang ditunjuk oleh Pihak Kedua berdasarkan wewenang tunggalnya.

Apabila hasil pemeriksaan menyeluruh menunjukkan adanya tunggakan pajak tanah dan bangunan (PBB) dan/atau pajak lain yang terkait dengan tanah dan bangunan, serta pembayaran yang terkait dengan pengurusan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) dan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), Pihak Pertama berjanji untuk membayar pajak-pajak tersebut sebelum menandatangani perjanjian jual beli di hadapan notaris/PPAT.

Pasal 4

Pihak Kedua dengan ini mengikatkan diri kepada Pihak Pertama untuk membeli semua 5 (lima) unit villa, yang terletak di Jl. Griya Mas No.56, Tumbak Bayuh, Mengwi, Badung, Bali, dengan perincian luas villa sebagai berikut:

- Villa A1: 135 M2
- Villa A2: 135 M2
- Villa A3: 95 M2
- Villa A4: 95 M2
- Villa A5: 95 M2

Apabila Pihak Kedua tidak dapat membayar seluruh harga jual beli villa tepat waktu, maka Nota ini menjadi batal dan seluruh uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama tidak dapat dikembalikan kepada Pihak Kedua.

Pasal 5

Pihak Pertama menjamin tingkat pengembalian sewa sebesar 11% pada tahun pertama dan 10% pada tahun kedua dan ketiga dari Rp 20.600.000.000 untuk periode tiga (3) tahun, mulai dari tanggal Pihak Kedua melakukan pembayaran penuh untuk masing-masing villa

Pasal 6

Nota Kesepahaman ini berlaku selama 1 (satu) bulan atau paling lambat sampai dengan tanggal 14 September 2025 dan pada saat yang bersamaan Para Pihak akan menandatangani Perjanjian

The Parties agree that due diligence includes verification of land certificates and related legal documentation.

The Seller acknowledges that in the event that the Buyer is not eligible under the prevailing law to receive the transfer of ownership or interest in the Lands, the Sellers shall effectuate transfer of ownership or title of the Lands to any third party designated by the Buyer at its sole discretion.

In the event the comprehensive inspection reveal any outstanding land and building tax (PBB) and/or other taxes related to land and buildings, as well as payments related to obtaining Certificate of Functionality (SLF) and Building Approval (PBG), the First Party undertakes to pay such taxes prior to signing the sale and purchase agreement in the presence of a notary/PPAT.

Article 4

The Second Party hereby bind himself to the First Party to purchase all 5 (five) villa units, located at Jl. Griya Mas No.56, Tumbak Bayuh, Mengwi, Badung, Bali, with the following details villa sizes:

- Villa A1: 135 m2
- Villa A2: 135 m2
- Villa A3: 95 m2
- Villa A4: 95 m2
- Villa A5: 95 m2

If the Second Party is unable to pay the full sale price of the villas on time, this Memorandum shall become void and all money received by the First Party shall not be returned to the Second Party.

Article 5

The First Party guarantees a rental income yield of 11% in the first year and 10% in the second and third years from IDR 20,600,000,000 for a period of three (3) years, starting from the date on which the Second Party makes full payment for each respective villa.

Article 6

This Memorandum of Understanding shall be valid for 1 (one) or at the latest until 14th September 2025 and at the same time the Parties shall sign a Binding Sale and Purchase Agreement (PPJB) before a Notary/PPAT.

Pengikatan Jual Beli (PPJB) dihadapan
Notaris/PPAT.

Pasal 6

Nota Kesepahamam ini mewakili seluruh kesepakatan diantara kedua pihak yang berkepentingan dan membatalkan serta sebagai pengganti semua komunikasi lisan maupun tertulis yang diadakan sebelumnya antara kedua pihak yang berkepentingan.

Apabila terjadi perselisihan mengenai dan terkait dengan Nota ini, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut secara musyawarah dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender.

Apabila dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender perselisihan tersebut tidak dapat diselesaikan secara musyawarah mufakat, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut di Pengadilan Negeri Denpasar

Demikianlah Nota Kesepahamam ini, ditandatangani oleh kedua belah pihak, dengan melalui atau diwakili oleh wakil mereka masing-masing pada hari dan tanggal tersebut pada awal Nota Kesepahamam ini, setelah mempertimbangkan dan mengerti dengan seksama apa yang tertulis di dalam Nota Kesepahamam ini dan setelah memperoleh terjemahan dari Nota Kesepahamam ini dalam bahasa mereka masing-masing dan dengan kesadaran yang lengkap dan penuh tanpa paksaan dari siapapun juga dan tanpa janji-janji apapun juga selain dari yang disepakati dalam Nota Kesepahaman ini.

Article 6

This MoU constitutes the entire agreement between the Parties hereto and shall supersede and replace any prior verbal or written communication between the Parties relating to the subject matter hereof.

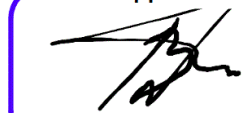
In the event of a dispute arising from or in connection with this Memorandum, the Parties agree to resolve such dispute through consultation within a period of 30 (thirty) calendar days.

In the event within 30 (thirty) calendar days the dispute cannot be resolved through mutual agreement, the Parties agree to settle the dispute at the Denpasar District Court.

In witness whereof, the Parties have carefully considered and comprehend this MoU as written and after having had either the opportunity for, or a translation of this MoU into their languages and upon a full and complete understanding hereof without any pressure brought upon them to do so and without any incentives to do so other than those contained herein, execute this MoU, by and through their duly constituted representatives upon the year and date first above written.

PIHAK PERTAMA / THE FIRST PARTY

Подписант:



B5057BEC982346C...



PIHAK KEDUA / THE SECOND PARTY

DocuSigned by:



A74BFEDAADA44EB...

Nama/Name:



Direktur Utama/President
Director PT. Bali Flords Team

Nama/Name:

FEDOSOV ANDRII

Tanggal/Date:

8/14/2025

Tanggal/Date:

8/14/2025

SAKSI I / WITNESS I

Signed by:



1FCFCC262D6A4B4...

Nama/Name: [Redacted]

Tanggal/Date: 8/14/2025

SAKSI II / WITNESS II

Signed by:



F3BF3CF873CD42E...

Nama/Name: [Redacted]

Tanggal/Date: 8/14/2025



LAMPIRAN 1: LEMBAR KETENTUAN			APPENDIX I: TERMS SHEET	
1.	Sertipikat Tanah	1. Sertipikat Hak Guna Bangunan NIB: 22.03.000005107.0 Sertifikat Edisi 1 / Pemberian Hak, seluas 290 M2 (duaratus sembilanpuluh Meter Persegi), terletak di Desa/Kelurahan Tumbak Bayuh, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali atas nama BALI FLORDS TEAM; 2. Sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan NIB: 22.03.000005098.0 Sertifikat Edisi 1 / Pemberian Hak, seluas 200 M2 (duaratus Meter Persegi), terletak di Desa/Kelurahan Tumbak Bayuh, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali atas nama BALI FLORDS TEAM;	Land Certificate	1. <i>Rights to Build Certificate NIB: 22.03.000005107. 0 Certificate Edition 1 / Grant of Rights, covering an area of 290 m² (two hundred ninety square meters), located in the village/subdistrict of Tumbak Bayuh, Mengwi District, Badung Regency, Bali Province, in the name of BALI FLORDS TEAM;</i> 2. <i>Rights to Build Certificate NIB: 22.03.000005098.0 Certificate Edition 1 / Grant of Rights, covering an area of 200 m² (two hundred square meters), located in Tumbak Bayuh Village/Subdistrict, Mengwi District, Badung Regency, Bali Province, in the name of BALI FLORDS TEAM;</i>
2.	Tanah Yang Akan Dibeli:	490 M2 (empat ratus sembilan puluh meter persegi) termasuk dengan 5 (lima) unit bangunan villa yang telah terbangun diatas tanah tersebut dengan perincian luas villa sebagai berikut: • Villa A1: 135 M2 • Villa A2: 135 M2 • Villa A3: 95 M2 • Villa A4: 95 M2	Land To Be Purchased	490 m2 (four hundred and ninety square meters) including 5 (five) villa units that have been built on the land, with the villa's details as follows: • Villa A1: 135 M2 • Villa A2: 135 M2 • Villa A3: 95 M2 • Villa A4: 95 M2 • Villa A5: 95 M2

		• Villa A5: 95 M2		
3.	Alamat Tanah Yang Akan Dibeli	Jl. Griya Mas No.56, Tumbak Bayuh, Mengwi, Badung, Bali	Address of Land To be Purchased	<i>Jl. Griya Mas No.56, Tumbak Bayuh, Mengwi, Badung, Bali</i>
4.	Jangka Waktu Nota Kesepahaman:	1 (satu) bulan dimulai penandatanganan Nota ini dan pembayaram pertama diterima oleh Pihak Pertama sampai ditandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).	Term of Memorandum of Understanding	<i>1 (one) month starting from the signing of this Memorandum and the first payment is received by the First Party until signing Binding Sale and Purchase Agreement.</i>
5.	Harga Pembelian:	20.600.000.000 (dua puluh milyar enam ratus juta Rupiah)	Purchase Price:	<i>IDR 20,600,000,000 (twenty billion six hundred million Indonesia Rupiah)</i>
6.	Pembayaran Pertama Yang Harus Dibayar	Rp. 3.398.940.000 (tiga milyar tiga ratus sembilan puluh delapan juta sembilan ratus empat puluh ribu Rupiah)	1st Payment Payable	<i>IDR 3,398,940,000 (three billion three hundred ninety-eight million nine hundred forty thousand Indonesia Rupiah)</i>
7.	Sisa Pembayaran Yang Harus Dibayar	Rp. 17.201.060.000 (lima belas milyar empat ratus delapan puluh empat juta enam puluh ribu Rupiah)	Balance Payment Payable	<i>IDR. 17,201,060,000 (seven teen billion two hundred eighty- four million sixty thousand Indonesia Rupiah)</i>
8.	Jadwal Pembayaran:	Akan ditentukan lebih rinci dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	Payment Schedule:	<i>To be specified in more detail in the Sale and Purchase Agreement (PPJB)</i>
9.	Pengembalian Pembayaran	Dalam hal Uji Tuntas yang dilakukan oleh Pihak Kedua gagal memuaskan Pihak Kedua, Pihak Pertama akan mengembalikan Pembayaran Pertama tanpa pengurangan apapun kepada Pihak Kedua dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal pemberitahuan pembatalan tertulis oleh pihak kedua.	Refundable 1st Paymeny	<i>In the event the Due Diligence conducted by the Second Party fails to satisfy the Second Party, the First Party shall return the First Payment without any deduction whatsoever to the Second Party within 30 (thirty) days from the date of the written cancellation notification by the Second Party.</i>
	Ketentuan Lain		Others Conditions	
1	Uji Tuntas	Pihak Kedua wajib melakukan uji tuntas atas Tanah dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah penandatanganan Nota ini.	Due Diligence	<i>The Second Party shall conduct due diligence on the Land within 14 (fourteen) days after signing this MOU.</i>

2	Akses ke Tanah	Pihak Pertama menjamin bahwa Pihak Kedua, perwakilannya, karyawan, kontraktor, agen, pemasok, tamu, dan pemangku kepentingan lainnya dari Pihak Kedua akan setiap saat memiliki akses tidak terbatas ke Tanah yang dijual belikan.	<i>Access to the Land</i>	<i>The First Party guarantees that the Second Party, its representatives, employees, contractors, agents, suppliers, guests and any other stakeholder of the Second Party shall at all times have unrestricted access to the Leased Land.</i>
3	Pajak	a. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sampai dengan tahun 2025 akan menjadi tanggungan dan dibayarkan oleh Pihak Pertama b. 2,5% Pajak Penghasilan (PPh) ditanggung oleh Pihak Pertama; dan 5% Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau harga transaksi mana yang lebih tinggi ditanggung oleh Pihak Kedua.	<i>Taxes</i>	a. <i>Annual Land and Building Tax (PBB) for the year until 2025 shall be under the responsibility and must be paid by the First Party.</i> b. <i>The 2.5 % Income Tax (PPh) shall be borne by the Seller; and 5% Duty on The Acquisition of Lands and Building (BPHTB) from Sale value of taxable objects (NJOP) or transaction value, whichever is higher. shall be borne by the Buyer</i>
4	Ijin Bangunan	a. Pihak Pertama dalam proses mendapatkan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) dan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dengan nomor pendaftaran: 510302-11032025-001 b. Pihak Pertama menjamin kepada Pihak Kedua akan mendapatkan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) dan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)	<i>Building License</i>	a. <i>The First Party in the process of obtaining a Certificate of Functionality (SLF) and Building Approval (PBG) with registration number: 510302-11032025-001</i> b. <i>The First Party guarantees to the Second Party that they will obtain the Certificate of Functionality (SLF) and Building Approval (PBG)</i>
5	Biaya Notaris/PPAT	Biaya yang dikeluarkan untuk pembuatan dan pelaksanaan Nota ini dan untuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli, , termasuk Biaya Notaris untuk membuat Akta Jual Beli dan balik nama	<i>Notary/PPAT Fees</i>	<i>The fees incurred for the drafting and execution of this MoU and for Binding Sale and Purchase Agreement and including the Notary Fees to make the Sale and Purchase</i>

		Sertipikat Hak Guna Bangunan ditanggung oleh Pihak Pertama.		<i>Deed and transfer the land title Rights to Build Certificate, shall be borne by the First Party.</i>
6	Biaya Agen	Pihak Pertama berjanji untuk membayar Pihak Kedua biaya agen sebesar 10%, dihitung dari jumlah transaksi. Biaya agen tersebut akan dipotong dari pembayaran terakhir sebagai bagian dari pembayaran Pihak Kedua.	<i>Agency Fees</i>	<i>The First Party undertakes to pay the Second Party an agency fee of 10%, calculated from the transaction amount. The agency fees deducted from the last payment as part of the Second Party's payment.</i>
7	Perjanjian dengan Pihak Ketiga	Pihak Pertama tidak akan mengadakan perjanjian lain dengan pihak ketiga mana pun sehubungan dengan Nota ini dan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli berikutnya antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua selain dengan Pihak Kedua sebagaimana diatur dalam Nota ini, untuk alasan apa pun termasuk tetapi tidak terbatas pada penawaran harga yang lebih tinggi oleh Pihak Ketiga.	<i>Third Party Agreements</i>	<i>The First Party shall not enter into any other agreement with any third party in connection with this MoU and with any subsequent Binding Sale and Purchase Agreement between the First Party and the Second Party other than with the Second Party as stipulated in this MoU for any reason including but not limited to higher price offers by Third Parties.</i>
8	Rincian Perjanjian	Syarat dan ketentuan jual beli yang lebih rinci akan dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) yang akan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT.	<i>Details Agreement</i>	<i>The details terms and conditions of the Sale and Purchase shall describe in the Binding Sale and Purchase Agreement and Sale and Purchase Deed which shall be signed before the Notary/PPAT.</i>

LAMPIRAN II/ *APPENDIX II*

Sertifikat Hak Guna Bangunan/ Rights to Build Certificate



Edisi 1 | Pemberian Hak

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA

SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN
NIB. 22.03.000005098.0

Hak Guna Bangunan ini terdaftar atas nama pemegang hak yang tertera pada bagian PEMEGANG HAK, atas sebidang tanah yang letaknya diuraikan pada bagian BIDANG TANAH, yang berakhir tanggal 3 Juni 2054, serta batasan dan kewajiban, pembebanan dan pencatatan lainnya yang tertera pada tanda bukti hak ini

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Badung

Heryanto
NIP. 197101251993031006

BIDANG TANAH

Bidang tanah ini terletak di Desa TUMBAK BAYUH Kecamatan MENGWI Kabupaten BADUNG Provinsi Bali seluas 200 M² (dua ratus meter persegi)

PEMEGANG HAK

- 1) BALI FLORDS TEAM berkedudukan di BADUNG - 1 bagian

CATATAN PENDAFTARAN

- 1) Pemberian Hak Guna Bangunan berdasarkan Keputusan Nomor 177/HGB/BNP.51.03/XII/2023 Tanggal 13 Desember 2023

Telah diperiksa oleh I Gede Arya Maharta tanggal 03 Juni 2024

1 dari 2 Halaman

A0011801



Dipindai dengan CamScanner

LETAK BIDANG TANAH



PERHATIAN

- Asli dokumen ini berbentuk dokumen elektronik yang ditandatangani dengan tanda tangan elektronik yang telah disertifikasi oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE).
- Dilarang melakukan penyebaran dan/atau penggandaan kepada pihak yang tidak berkepentingan.
- Pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dapat dikenakan Pasal 263 KUHP dengan ancaman pidana paling lama 6 (enam) tahun penjara atau Pasal 35 jo. Pasal 51 (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan/atau denda paling banyak Rp12 miliar (dua belas miliar rupiah).
- Untuk mencegah pemalsuan atas hasil cetak sertipikat elektronik, halaman pertama sertipikat elektronik mempunyai nomor seri blanko yang tercatat dalam sistem elektronik.
- Untuk memastikan keaslian dokumen ini dapat dilihat dengan cara memindai Qr Code menggunakan aplikasi resmi dari Kementerian untuk menampilkan dokumen elektronik dan informasi terkait status dari dokumen ini.
- Luas yang tertera pada tanda bukti hak ini sesuai dengan hasil pada saat pengukuran. Luas dapat berubah apabila dilakukan pengukuran ulang.
- Gambar letak bidang tanah menggunakan layanan *OpenStreetMap* dengan skala dan sistem referensi koordinat bidang tanah yang berbeda sehingga dapat terjadi pergeseran letak pada peta.
- Pemegang hak wajib mengetahui dan menjaga batas bidang tanah.
- Setiap perbuatan hukum atas bidang tanah ini termasuk perjanjian pengikatan jual beli, perjanjian sewa atau bentuk lainnya wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat.
- Apabila bidang tanah akan dijadikan jaminan utang hanya dapat dilakukan melalui lembaga Hak Tanggungan. Hasil cetak sertipikat elektronik ini tidak diperbolehkan untuk dijadikan jaminan utang dalam bentuk gadai atau bentuk lainnya selain Hak Tanggungan.



Telah diperiksa oleh I Gede Arya Maharta tanggal 03 Juni 2024

2 dari 2 Halaman



Edisi 1 | Pemberian Hak

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA

SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN
NIB. 22.03.000005107.0

Hak Guna Bangunan ini terdaftar atas nama pemegang hak yang tertera pada bagian PEMEGANG HAK, atas sebidang tanah yang letaknya diuraikan pada bagian BIDANG TANAH, yang berakhir tanggal 3 Juni 2054, serta batasan dan kewajiban, pembebanan dan pencatatan lainnya yang tertera pada tanda bukti hak ini

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Badung

Heryanto
NIP. 197101251993031006

BIDANG TANAH

Bidang tanah ini terletak di Desa TUMBAK BAYUH Kecamatan MENGWI Kabupaten BADUNG Provinsi Bali seluas 290 M² (dua ratus sembilan puluh meter persegi)

PEMEGANG HAK

- 1) BALI FLORDS TEAM berkedudukan di BADUNG - 1 bagian

CATATAN PENDAFTARAN

- 1) Pemberian Hak Guna Bangunan berdasarkan Keputusan Nomor 176/HGB/BNP.51.03/XII/2023 Tanggal 13 Desember 2023

Telah diperiksa oleh I Gede Arya Maharta tanggal 03 Juni 2024

1 dari 2 Halaman

A0011802



Dipindai dengan CamScanner

LETAK BIDANG TANAH



PERHATIAN

- Asli dokumen ini berbentuk dokumen elektronik yang ditandatangani dengan tanda tangan elektronik yang telah disertifikasi oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE).
- Dilarang melakukan penyebaran dan/atau penggandaan kepada pihak yang tidak berkepentingan.
- Pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dapat dikenakan Pasal 263 KUHP dengan ancaman pidana paling lama 6 (enam) tahun penjara atau Pasal 35 jo. Pasal 51 (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan/atau denda paling banyak Rp12 miliar (dua belas miliar rupiah).
- Untuk mencegah pemalsuan atas hasil cetak sertipikat elektronik, halaman pertama sertipikat elektronik mempunyai nomor seri blanko yang tercatat dalam sistem elektronik.
- Untuk memastikan keaslian dokumen ini dapat dilihat dengan cara memindai Qr Code menggunakan aplikasi resmi dari Kementerian untuk menampilkan dokumen elektronik dan informasi terkait status dari dokumen ini.
- Luas yang tertera pada tanda bukti hak ini sesuai dengan hasil pada saat pengukuran. Luas dapat berubah apabila dilakukan pengukuran ulang.
- Gambar letak bidang tanah menggunakan layanan *OpenStreetMap* dengan skala dan sistem referensi koordinat bidang tanah yang berbeda sehingga dapat terjadi pergeseran letak pada peta.
- Pemegang hak wajib mengetahui dan menjaga batas bidang tanah.
- Setiap perbuatan hukum atas bidang tanah ini termasuk perjanjian pengikatan jual beli, perjanjian sewa atau bentuk lainnya wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat.
- Apabila bidang tanah akan dijadikan jaminan utang hanya dapat dilakukan melalui lembaga Hak Tanggungan. Hasil cetak sertipikat elektronik ini tidak diperbolehkan untuk dijadikan jaminan utang dalam bentuk gadai atau bentuk lainnya selain Hak Tanggungan.



Telah diperiksa oleh I Gede Arya Maharta tanggal 03 Juni 2024

2 dari 2 Halaman