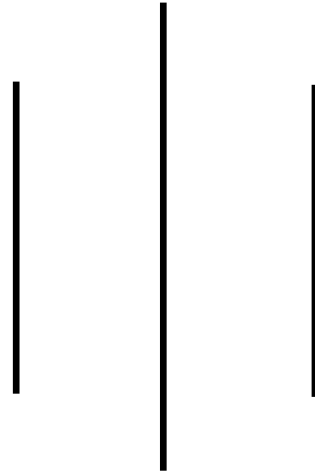


LAPORAN HASIL AUDIT HUKUM
LEGAL AUDIT RESULTS REPORT





In association with :



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE

Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021

AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021

By Pass Munggu – Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02
Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali
www.tridatubales.com

Email : office@tridatubales.com

Ph : +62 81-238-969-996 / +62 361 9066919

1. PENDAHULUAN

INTRODUCTION

Dalam rangka Tuan **ARAYIK GHAYRAMANYAN** bertindak secara sah untuk dan atas nama **PT SPACE DRAGON BALI**, yang berkehendak untuk melakukan pengecekan kembali terhadap dokumen-dokumen yang telah dimiliki atas beberapa bidang tanah yang terletak di Desa Cemagi, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Republik Indonesia, sehingga dengan demikian guna mencapai hal tersebut diperlukan audit hukum untuk menilai keseluruhan aspek dari bidang tanah tersebut dalam perspektif ketaatan dari sisi hukum, dengan dasar kepemilikan hak sebagai berikut:

*In the context of Mr. **ARAYIK GHAYRAMANYAN** acting legally for and on behalf of **PT SPACE DRAGON BALI**, who desire to re-check the documents that are owned for several plots of land located in Cemagi Village, Mengwi District, Badung Regency, Bali Province, Republic of Indonesia, so in order to achieve this, a legal audit is needed to assess all aspects of the land plot from a legal compliance perspective, on the basis of ownership rights as follows:*

- a. Sertipikat Buku Tanah Nomor 936/Desa Cemagi, NIB 22030509.05576, berdasarkan Gambar Situasi tertanggal 7-6-1989 nomor 5105/1989 seluas 4650 m²;
Land Book Certificate Number 936/Cemagi Village, NIB 22030509.05576 based on Situation Drawing dated 7-6-1989 number 5105/1989 covering an area of 4650 m²;
- b. Sertipikat Buku Tanah Nomor 937/Desa Cemagi, NIB 22030509.05572, berdasarkan Gambar Situasi tertanggal 7-6-1989 nomor 5108/1989 seluas 1550 m²;
Land Book Certificate Number 937/Cemagi Village, NIB 22030509.05572, based on Situation Drawing dated 7-6-1989 number 5108/1989 covering an area of 1550 m²;
- c. Sertipikat Buku Tanah Nomor 938/Desa Cemagi, NIB 22030509.05569, berdasarkan Gambar Situasi tertanggal 7-Juni-1989 nomor 5109/1989 seluas 2500 m²;
Land Book Certificate Number 938/Cemagi Village, NIB 22030509.05569, based on Situation Drawing dated 7-June-1989 number 5109/1989 covering an area of 2500 m²;
- d. Sertipikat Buku Tanah Nomor 1081/Desa Cemagi, NIB 22030509.05577, berdasarkan Gambar Situasi tertanggal 30-3-1991 nomor 1916/1991 seluas 2750 m²;
Land Book Certificate Number 1081/Cemagi Village, NIB 22030509.05577, based on Situation Drawing dated 30-3-1991 number 1916/1991 covering an area of 2750 m²;

Keseluruhan tercatat atas nama WIRATNI yang terletak di Desa Cemagi, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali (selanjutnya keseluruhan disebut "**Sertipikat**").



In association with :



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE

Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021

AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021

By Pass Munggu – Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02
Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali
www.tridatubales.com

Email : office@tridatubales.com

Ph : +62 81-238-969-996 / +62 361 9066919

*The whole is registered in the name of **WIRATNI** located in Cemagi Village, Mengwi District, Badung Regency, Bali Province (hereinafter the whole is called the "**Certificate**").*

2. IDENTITAS AUDITOR HUKUM

LEGAL AUDITOR IDENTITY

Identitas Auditor Hukum dalam rangka melaksanakan Tujuan Penugasan Audit adalah sebagai berikut:

The identity of the Legal Auditor in order to carry out the Objectives of the Audit Assignment is as follows:

Nama : **I PUTU RAKA MAHENDRA, S.H.,
M.H., C.L.A**

Name

Nomor Sertifikasi Auditor Hukum : 74110 2511. 0000262 2022

Legal Auditor Certification Number

Nama Kantor : **TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE**

Office Name

Alamat : By Pass Munggu-Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02, Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali.

Address

No. Telp : 081933093236

Telp Number

e-Mail : office@tridatubales.com

e-Mail

3. IDENTITAS PENERIMA LAPORAN HASIL AUDIT HUKUM

IDENTITY OF RECIPIENT OF LEGAL AUDIT RESULTS

Nama Pemberi Kerja : **PT SPACE DRAGON BALI**

Employer Name

Alamat : The Promemade P14, Jalan Shortcut Teratai Batu Bolong, Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Indonesia.

Address

NIB : 2107230104048

4. IDENTITAS AUDITEE

AUDITEE IDENTITY

Identitas Auditee dalam rangka melaksanakan Tujuan Penugasan Audit adalah sebagai berikut:



In association with :



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE

Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021

AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021

By Pass Munggu – Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02
Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali
www.tridatubales.com

Email : office@tridatubales.com

Ph : +62 81-238-969-996 / +62 361 9066919

The identity of the Auditee in carrying out the Audit Assignment Objectives is as follows:

Auditee

Nama : **PT SPACE DRAGON BALI**
Name
Alamat : The Promemade P14, Jalan Shortcut
Address Teratai Batu Bolong, Desa Cangu,
Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung,
Provinsi Bali, Indonesia.
No. Telp : 0823 4189 8974
Telp Number
e-Mail : info@taryandragon.com
Narahubung : **ARAYIK GHAYRAMANYAN**
Contact Person

5. DASAR PENUNJUKKAN SEBAGAI AUDITOR HUKUM

BASIS OF APPOINTMENT AS LEGAL AUDITOR

Penunjukkan, **I PUTU RAKA MAHENDRA, S.H., M.H., C.L.A** pada Kantor Hukum **TRI DATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE** oleh Tuan **ARAYIK GHAYRAMANYAN** yang bertindak secara sah untuk dan atas nama PT SPACE DRAGON BALI adalah berdasarkan Perjanjian Jasa Hukum antara **TRI DATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE** dengan **PT SPACE DRAGON BALI** Nomor TD_LFLH/084/III/24 tertanggal 21 Maret 2024.

The appointment, I PUTU RAKA MAHENDRA, S.H., M.H., C.L.A at the TRI DATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE Law Office by Mr. ARAYIK GHAYRAMANYAN who acts legally for and on behalf of PT SPACE DRAGON BALI is based on the Legal Services Agreement Between TRI DATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE with PT SPACE DRAGON BALI Number TD_LFLH/084/III/24 dated March 21 2024.

6. ASUMSI

ASSUMPTION

Dalam memberikan Laporan Hasil Audit Hukum ini kami berasumsi:

In providing this Legal Audit Results Report we assume:

1. Bahwa seluruh dokumen yang diberikan kepada kami dibuat oleh pihak yang berhak atau mempunyai wewenang dan telah disetujui serta telah secara sah ditandatangani oleh para pihak yang disebut dalam dokumen, kecuali ditentukan lain dalam Laporan Hasil Audit Hukum ini;

That all documents provided to us were made by parties who have the right or authority and have been approved and have been legally signed by the parties mentioned in the document, unless otherwise specified in this Legal Audit Report;

2. Bahwa setiap dokumen yang diberikan kepada kami adalah sah dan mengikat para pihak berdasarkan kaidah hukum yang mengaturnya, kecuali ditentukan lain dalam Laporan Hasil Audit Hukum ini;



In association with :



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE

Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021

AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021

By Pass Munggu – Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02
Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali
www.tridatubales.com

Email : office@tridatubales.com

Ph : +62 81-238-969-996 / +62 361 9066919

That every document provided to us is valid and binding on the parties based on the rule of law that governs it, unless otherwise specified in this Legal Audit Report;

3. Bahwa semua fotocopy dokumen yang kami periksa adalah benar dan sesuai aslinya dan otentik serta bahwa setiap tandatangan pada semua dokumen dan isi setiap dokumen adalah benar;

That all photocopies of documents that we have checked are true and in accordance with the originals and authentic and that every signature on all documents and the contents of each document are correct;

4. Bahwa dokumen merupakan dasar dari kewajiban yang sah, mengikat dan dapat dilaksanakan oleh setiap pihak di dalamnya berdasarkan kaidah hukum yang mengatur dokumen tersebut;

That the document is the basis of a legal, binding and enforceable obligation by each party in it based on the legal rules governing the document;

5. Bahwa seluruh dokumen, data, informasi dan seluruh keterangan dan pernyataan, baik yang dimuat dalam dokumen tersebut di atas maupun yang dimuat dalam dokumen diberikan kepada kami adalah benar, akurat dan lengkap serta sesuai keadaan yang sebenarnya, serta tidak mengalami perubahan sampai dengan tanggal dikeluarkannya Laporan Hasil Audit Hukum ini.

That all documents, data, information and all information and statements, both those contained in the documents mentioned above and those contained in the documents provided to us are true, accurate and complete as well as according to the actual conditions, and have not changed until the date issuance of this Legal Audit Report.

6. Bahwa, laporan audit hukum ini dibuat dengan menggunakan 2 (dua) bahasa, yaitu Bahasa Indonesia dan Bahasa Inggris. Interpretasi dari laporan ini harus berdasarkan pada versi Bahasa Indonesia. Terjemahan Bahasa Inggris dari laporan ini dimaksudkan sebagai panduan, dan apabila ada perbedaan antara versi Bahasa Indonesia dan bahasa Inggris dari laporan ini, maka versi Bahasa Indonesia yang digunakan.

That, this legal audit report was made using 2 (two) languages, namely Indonesian and English. Interpretation of this report must be based on the Indonesian version. The English translation of this report is intended as a guide, and if there are discrepancies between the Indonesian and English versions of this report, the Indonesian version shall prevail.

7. Bahwa, adapun hal-hal yang tidak tercantum dalam laporan audit hukum ini telah disampaikan secara lisan kepada penerima laporan.
That, matters not included in this legal audit report have been conveyed verbally to the recipient of the report.



In association with :



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE

Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021

AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021

By Pass Munggu – Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02
Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali
www.tridatubales.com

Email : office@tridatubales.com

Ph : +62 81-238-969-996 / +62 361 9066919

8. Bahwa, laporan audit hukum ini adalah hasil audit hukum berdasarkan dokumen yang telah diberikan oleh para pihak dan laporan ini bukan merupakan rekomendasi atau penentu bagi para pihak untuk melanjutkan kesepakatan.

That, this legal audit report is the result of a legal audit based on documents that have been provided by the parties and this report is not a recommendation or a determinant for the parties to continue the agreement.



In association with :



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE

Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021

AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021

By Pass Munggu – Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02

Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali

www.tridatubales.com

Email : office@tridatubales.com

Ph : +62 81-238-969-996 / +62 361 9066919

7. RINGKASAN EKSEKUTIF

EXECUTIVE SUMMARY

Berdasarkan hasil audit hukum yang kami lakukan terhadap Auditee, bersama ini kami menyampaikan ringkasan eksekutif atas hasil audit hukum yang terdiri dari temuan yang mempunyai akibat material terhadap kedudukan Auditee termasuk tingkat kepatuhan/pelanggaran, pembebanan aset dan/atau sengketa, sebagai berikut:

Based on the results of the legal audit that we conducted on the Auditee, we hereby submit an executive summary of the results of the legal audit which consists of findings that have a material impact on the position of the Auditee including the level of compliance/violations, assignment of assets and/or disputes, as follows:

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
A.	ASPEK KEPEMILIKAN TANAH <i>ASPECT OF LAND OWNERSHIP</i>		
	Sertifikat Kepemilikan Hak <i>Certificate of Ownership of Rights</i>	a. Sertipikat Buku Tanah Nomor 936/Desa Cemagi berdasarkan Gambar Situasi tertanggal 7-6- 1989 nomor	a. Berdasarkan Sertipikat tersebut telah dilakukan pengecekan secara resmi ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung ("BPN") berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dengan Nomor Berkas: <i>Based on the Certificate, an official check was carried out with the National Land Agency of Badung Regency ("BPN") based on the Land Registration Certificate with Document Number:</i>



In association with :



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE

Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021
AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021

By Pass Munggu – Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02
Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali
www.tridatubales.com

Email : office@tridatubales.com

Ph : +62 81-238-969-996 / +62 361 9066919

		5105/1989 seluas 4650 m2; <i>Land Book Certificate Number 936/Cemagi Village based on Situation Drawing dated 7-6-1989 number 5105/1989 covering an area of 4650 m2;</i> b. Sertipikat Buku Tanah Nomor 937/Desa Cemagi berdasarkan Gambar Situasi tertanggal 7-6-1989 nomor 5108/1989 seluas 1550 m2; <i>Land Book Certificate Number 937/Cemagi Village based on Situation Drawing dated 7-6-1989 number 5108/1989</i>	- SHM 936 No. Berkas 24188/2023 NTPN 820230612463076 12/06/2023 13:46:55; - SHM 937 No. Berkas 24166/2023 NTPN 820230612460634 12/06/2023 13:37:21; - SHM 938 No. Berkas 24175/2023 NTPN 820230612461756 12/06/2023 13:41:39; - SHM 1081 No. Berkas 24127/2023 NTPN 820230612458397 12/06/2023 13:37:51; yang keseluruhannya menunjukkan bahwa: <i>which overall shows that result:</i> ▪ Daftar Hak Tanggungan: List of Mortgage Rights: - Sertifikat ini tidak sedang diagunkan - <i>This certificate is not being pledged as collateral</i> ▪ Blokir: Block: - Sertipikat ini tidak terdapat blokir - <i>This certificate is not blocked</i> - Sertipikat ini tidak terdapat blokir inisiatif kementerian - <i>This certificate does not block ministry initiatives</i> ▪ Sita: Confiscate: - Sertipikat ini tidak terdapat sita - <i>This certificate has no confiscation</i> ▪ Informasi Kasus: Case Information: - Sertipikat ini tidak terdapat sengketa / konflik / perkara
--	--	--	---



In association with :



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE

Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021

AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021

By Pass Munggu – Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02
Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali

www.tridatubales.com

Email : office@tridatubales.com

Ph : +62 81-238-969-996 / +62 361 9066919

		<i>covering an area of 1550 m2;</i> c. Sertipikat Buku Tanah Nomor 938/Desa Cemagi berdasarkan Gambar Situasi tertanggal 7-Juni-1989 nomor 5109/1989 seluas 2500 m2; <i>Land Book Certificate Number 938/Cemagi Village based on Situation Drawing dated 7-June-1989 number 5109/1989 covering an area of 2500 m2;</i> d. Sertipikat Buku Tanah Nomor 1081/Desa Cemagi berdasarkan Gambar Situasi tertanggal 30-3-1991 nomor 1916/1991 seluas 2750 m2;	<i>- This certificate has no disputes / conflicts / cases</i> b. Telah dilakukan pengecekan fisik tanah ke lokasi yang beralamat di Jl. Pantai Seseh, Desa Cemagi, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Republik Indonesia dengan titik koordinat Google Maps yaitu: https://maps.app.goo.gl/va3VPf6yRYuCJ7Yt5?g_st=iw, yang menunjukkan Batas-Batas Tanah sebagai berikut: <i>A physical land check has been carried out at the location located at Jl. Seseh Beach, Cemagi Village, Mengwi District, Badung Regency, Bali Province, Republic of Indonesia with Google Maps coordinates, namely: https://maps.app.goo.gl/va3VPf6yRYuCJ7Yt5?g_st=iw, which shows the Land Boundaries as follows :</i> ▪ Batas Utara - Barat (ditunjukkan pemilik): Jalan Pantai Seseh, Jalan Pantai Sosogan. <i>North - West Boundary (owner indicated): Pantai Seseh Road, Pantai Sosogan Road.</i> ▪ Batas Utara - Timur (ditunjukkan pemilik): Jalan Pantai Seseh, Jalan Setraganda Mayu. <i>North - East Boundary (owner indicated): Pantai Seseh Road, Setraganda Mayu Road.</i> ▪ Batas Timur - Selatan (ditunjukkan pemilik): Tanah Milik, Sempadan Pantai Seseh. <i>East - South Boundary (owner indicated): Owned Land, Seseh Beach Border.</i> ▪ Batas Selatan - Barat (ditunjukkan pemilik): Sempadan Pantai Seseh, Jalan Pantai Sosogan.
--	--	---	--



In association with :



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE

Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021
AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021

By Pass Munggu – Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02
Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali
www.tridatubales.com

Email : office@tridatubales.com

Ph : +62 81-238-969-996 / +62 361 9066919

		<i>Land Book Certificate Number 1081/Cemagi Village based on Situation Drawing dated 30-3-1991 number 1916/1991 covering an area of 2750 m2;</i>	<i>South - West Boundary (owner indicated): Seseh Beach Border, Pantai Sosogan Road.</i> c. Catatan: Note: a. Bahwa, Sertifikat masih berbentuk Buku Tanah, mana hal tersebut berarti dasar kepemilikan masih lampau dan belum diperbaharui, dan Pemilik Tanah sebaiknya harus melakukan pembaharuan dasar hak milik dari "Buku Tanah" menjadi "Sertifikat Hak Milik" untuk mengikuti perkembangan ketentuan dari Kementerian Agraria / Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Namun demikian kepemilikan hak atas bidang tanah tersebut adalah legal dan teregistrasi di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. <i>That, the Certificate is still in the form of a Land Book, which means that the basis of ownership is still past and has not been updated, and the Land Owner should have to renew the basis of ownership rights from "Land Book" to "Ownership Certificate" to follow developments in provisions from the Ministry of Agrarian Affairs / Agency National Land Affairs of the Republic of Indonesia. However, the ownership rights to the plot of land are legal and registered with the National Land Agency of the Republic of Indonesia.</i>
--	--	---	--



In association with :



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE

Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021

AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021

By Pass Munggu – Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02

Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali

www.tridatubales.com

Email : office@tridatubales.com

Ph : +62 81-238-969-996 / +62 361 9066919

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
			b. Bahwa, telah dilakukan Pengukuran Ulang Dan Pemetaan Kadastral resmi oleh BPN Badung atas keempat bidang sertifikat tersebut dengan nomor berkas 3105/2024; 3109/2024; 3114/2024; 3107/2024 yang diterbitkan di Mangupura pada tanggal 07 Februari 2024, dengan hasil keseluruhan luas tanah berdasarkan pengukuran sesuai dengan luas tanah yang tercantum pada Sertifikat. <i>That, official Cadastral Re-Measurement and Mapping has been carried out by BPN Badung on the four certificate areas with file number 3105/2024; 3109/2024; 3114/2024; 3107/2024 which was issued in Mangupura on February 7 2024, with the results of the total land area based on measurements in accordance with the land area stated on the Certificate.</i>
B.	ASPEK PAJAK <i>TAX ASPECT</i>		
	Kewajiban Perpajakan atas bidang Tanah <i>Tax Obligations on Land</i>	Sertifikat Tanah. <i>Land Certificate.</i>	a. Bahwa, berdasarkan Sertifikat tersebut telah dilakukan pengecekan ke Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Badung ("BAPENDA") dengan Nomor Obyek Pajak ("NOP") tercatat yaitu 51.03.020.017.021-0011.0 tercatat atas nama WIRATNI, yang alamat Wajib Pajak di Jl. Gunung Agung 30/3 dan letak Objek Pajak berada di Br. Seseh, Jl. Pantai Seseh, dengan luas tanah 11.450 m2 (sebelas ribu empat



In association with :



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE

Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021
AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021

By Pass Munggu – Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02
Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali
www.tridatubales.com

Email : office@tridatubales.com

Ph : +62 81-238-969-996 / +62 361 9066919

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
			ratus lima puluh meter persegi), dengan hasil Kartu Data yang dicetak pada tanggal 17/01/2024 adalah memiliki tunggakan pajak sebesar Rp. 635.602,- (enam ratus tiga puluh lima ribu enam ratus dua Rupiah) dan telah dibayarkan LUNAS pada tanggal 02 April 2024 dengan nomor refrensi TL17542879; TL17542640; TL17542474; TL17542242. <i>That, based on the Certificate, a check was carried out with the Badung Regency Regional Revenue Service ("BAPENDA") with the registered Tax Object Number ("NOP") namely 51.03.020.017.021-0011.0 registered in the name of WIRATNI, whose Taxpayer's address is Jl. Mount Agung 30/3 and the location of the Tax Object is at Br. Seseh, Jl. Seseh Beach, with a land area of 11,450 m2 (eleven thousand four hundred and fifty square meters), with the results of the Data Card printed on 17/01/2024 being that you have tax arrears of IDR. 635,602,- (six hundred thirty-five thousand six hundred and two Rupiah) and was paid in FULL on April 2, 2024 with reference number TL17542879; TL17542640; TL17542474; TL17542242.</i>
C.	ASPEK TATA RUANG WILAYAH		



In association with :



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE

Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021

AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021

By Pass Munggu – Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02

Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali

www.tridatubales.com

Email : office@tridatubales.com

Ph : +62 81-238-969-996 / +62 361 9066919

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
	REGIONAL SPATIAL ASPECT		
	Pemanfaatan Ruang berdasarkan Peraturan Bupati Badung Nomor 34 Tahun 2022 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Mengwi Tahun 2022-2042 ("RDTR MENGWI") <i>Space Utilization based on Badung Regent Regulation Number 34 of 2022 concerning</i>	Sertifikat Tanah. <i>Land Certificate.</i>	Buku <i>Book</i>
			a. Bahwa, hasil pengecekan terhadap Sertifikat tersebut ke Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang ("PUPR") Kabupaten Badung, dan dinyatakan bidang tanah tersebut termasuk ke dalam zona: <i>That, the results of checking the Certificate with the Badung Regency Public Works and Spatial Planning ("PUPR") Service, and it was stated that the land plot was included in the zone:</i> KAWASAN PARIWISATA (ZONA W) <i>TOURISM AREA (ZONE W)</i> b. Bahwa, berdasarkan RDTR MENGWI, dapat dijabarkan ketentuan Zona tersebut diatas sebagai berikut: <i>That, based on the RDTR MENGWI, the above Zone provisions can be described as follows:</i> - Zona Pariwisata yang selanjutnya disebut Zona W adalah peruntukan Ruang yang memiliki fungsi utama pariwisata atau memiliki potensi untuk pengembangan pariwisata baik alam, buatan, maupun budaya; <i>Tourism Zone, hereinafter referred to as Zone W, is the designation of space that has the main function of tourism or has the potential for tourism development, whether natural, artificial or cultural;</i>



In association with :



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE

Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021

AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021

By Pass Munggu – Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02

Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali

www.tridatubales.com

Email : office@tridatubales.com

Ph : +62 81-238-969-996 / +62 361 9066919

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
	<i>Detailed Spatial Plan for the Mengwi Planning Area for 2022-2042 ("RDTR PENGWI")</i>		2. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang untuk Zona Pariwisata adalah KDB (Koefisien Dasar Bangunan) Maksimum: 50%, KLB (Koefisien Lantai Bangunan) Maksimum: 2,0, KDH (Koefisien Dasar Hijau) Minimum: 15%, KTB (Koefisien Tapak basement) Maksimum: 50%, Arahan Perkerasan Bidang Persil: 35%; <i>Spatial Utilization Intensity Provisions for Tourism Zones are KDB (Basic Building Coefficient) Maximum: 50%, KLB (Building Floor Coefficient) Maximum: 2.0, KDH (Basic Green Coefficient) Minimum: 15%, KTB (Basement Site Coefficient) Maximum: 50%, Plot Pavement Direction: 35%;</i> 3. Ketentuan Tata Bangunan untuk Zona Pariwisata adalah diatur berdasarkan Garis Sempadan Bangunan (GSB) Minimum tergantung lebar jalan, apabila ≤ 6 meter minimum 1 (satu) kali ruang manfaat jalan, dan ditambahkan telajakan minimal 0,5 m (nol koma lima meter) dihitung dari as jalan; apabila ≥ 6 meter minimum 1 (satu) kali ruang manfaat jalan, dan ditambahkan telajakan minimal 1 m (satu meter) dihitung dari as jalan. <i>Building Planning Provisions for Tourism Zones are regulated based on the Minimum Building Boundary Line (GSB) depending on the</i>



In association with :



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE

Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021

AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021

By Pass Munggu – Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02

Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali

www.tridatubales.com

Email : office@tridatubales.com

Ph : +62 81-238-969-996 / +62 361 9066919

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
			<i>width of the road, if ≤ 6 meters, a minimum of 1 (one) times the useful space of the road, and a minimum walkway of 0.5 m (zero point five meters) is added. calculated from the road axle; if ≥ 6 meters, the minimum is 1 (one) times the useful space of the road, and a minimum walkway of 1 m (one meter) is added from the road axle.</i> 4. Ketentuan sarana dan prasarana untuk Zona Pariwisata adalah Prasarana Parkir minimum 20% dari total luas lantai; Prasarana lain yang diperlukan yaitu signage, tata perabot jalan, sistem penanganan evakuasi bencana, hidran dan lainnya; Prasana lingkungan jalan akses publik yaitu (jalur evakuasi bencana, jaringan jalan menuju pusat pelayanan kawasan dan kota, jalan antara pusat pelayanan kawasan, dan jalan lingkungan perumahan; <i>Facilities and infrastructure provisions for the Tourism Zone are minimum parking infrastructure of 20% of the total floor area; Other infrastructure needed is signage, road furniture layout, disaster evacuation management system, hydrants and others; Public access road environmental infrastructure, namely (disaster evacuation routes, road networks to regional and city</i>



In association with :



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE

Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021
AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021

By Pass Munggu – Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02
Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali
www.tridatubales.com

Email : office@tridatubales.com

Ph : +62 81-238-969-996 / +62 361 9066919

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
			<i>service centers, roads between regional service centers, and residential neighborhood roads;</i> 5. Area tanah berbatasan dengan sempadan pantai sebagaimana diatur dalam RDTR MENGWI yaitu Sempadan pantai yang memiliki fungsi perlindungan setempat pada zona lindung dan zona budidaya, pengaturan pada sempadan pantai yang merupakan bagian daratan sepanjang tepian pantai yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai, minimal 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat (garis pantai); Dan terdapat pembatasan zona dan kegiatan yang diatur utamanya untuk Zona Pariwisata KDB Maksimal adalah 30% dan KLB Maksimal 0,3/1 Lantai. <i>The land area borders the coastal border as regulated in the Mengwi RDTR, namely the coastal border which has a local protection function in the protected zone and cultivation zone, the regulation of the coastal border which is the part of the land along the coastline whose width is proportional to the shape and physical condition beach, at least 100 (one hundred)</i>



In association with :



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE

Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021

AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021

By Pass Munggu – Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02
Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali

www.tridatubales.com

Email : office@tridatubales.com

Ph : +62 81-238-969-996 / +62 361 9066919

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
			<i>meters from the highest tide point towards land (shoreline).</i> <i>And there are zone and activity restrictions that are regulated primarily for the Maximum KDB Tourism Zone of 30% and Maximum KLB of 0.3/1 Floor;</i> 6. Ketentuan lebih lanjut mengenai pembangunan dapat konsultasi secara langsung dengan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Republik Indonesia. <i>Further provisions regarding development can be consulted directly with the Public Works and Spatial Planning Service of Badung Regency, Bali Province, Republic of Indonesia.</i>
D.	ASPEK FASILITAS TANAH <i>ASPECT OF LAND FACILITIES</i>		
	Akses Jalan Desa		Bidang tanah tersebut terletak di wilayah Desa Cemagi dan berdasarkan letaknya tersebut, maka mendapatkan akses jalan desa yaitu Jalan Pantai Seseh, Jalan Pantai Sosogan dan Jalan Setraganda Mayu.



In association with :



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE

Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021

AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021

By Pass Munggu – Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02
Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali

www.tridatubales.com

Email : office@tridatubales.com

Ph : +62 81-238-969-996 / +62 361 9066919

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
			<i>This plot of land is located in the Cemagi Village area and based on its location, you can access village roads, namely Jalan Pantai Seseh, Jalan Pantai Sosogan and Jalan Setraganda Mayu.</i>
G.	ASPEK KONTRIBUSI LINGKUNGAN <i>ENVIRONMENTAL CONTRIBUTION ASPECT</i>		
	Kontribusi Desa Adat <i>Traditional Village Contribution</i>	a. Surat Pernyataan tertanggal 20 November 2023; <i>Statement Letter dated 20 November 2023;</i> b. Berita Acara Rapat Prajuru Adat Dan Kerama Desa Adat Seseh, Desa Cemagi, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung tertanggal 16 November 2023. <i>Minutes of the Meeting of</i>	Berdasarkan dokumen yang disampaikan tersebut adapun ketentuan dari prajuru adat dan krama desa adat seseh (masyarakat lokal) tersebut adalah sebagai berikut: <i>Based on the documents submitted, the provisions of the traditional prajuru and adat village manners of the seseh (local community) are as follows:</i> a. Menyanggupi untuk tidak membuat beach club, pub, tempat karaoke atau kegiatan yang menimbulkan kebisingan/musik keras; <i>Undertakes not to create beach clubs, pubs, karaoke places or activities that cause noise/loud music;</i> b. Menyanggupi untuk penerimaan tenaga kerja sebanyak 40% (empat puluh persen) dan Desa Adat Seseh dan masyarakat sekitar sesuai dengan



In association with :



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE

Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021

AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021

By Pass Munggu – Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02
Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali

www.tridatubales.com

Email : office@tridatubales.com

Ph : +62 81-238-969-996 / +62 361 9066919

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
		<i>Traditional Prajuru and Kerama of Seseh Traditional Village, Cemagi Village, Mengwi District, Badung Regency dated 16 November 2023.</i>	kompetensi keahlian dari level bawah sampai level atas; <i>Undertaking the recruitment of 40% (forty percent) of the workforce from the Seseh Traditional Village and surrounding communities according to skill competency from lower level to upper level;</i> c. Pihak Investor menyanggupi untuk mengakomodir semua potensi yang ada di Desa Adat Seseh baik yang berhubungan dengan transportasi, kegiatan seni budaya (sekaa-sekaa) dan kegiatan upacara keagamaan; <i>The Investor undertakes to accommodate all the potential that exists in the Seseh Traditional Village, both related to transportation, arts and culture activities (sekaa-sekaa) and religious ceremonies;</i> d. Pihak Investor menyanggupi untuk menata lingkungan sepanjang jalan menuju hotel Taryan Dragon yang bersinergi dengan kultur adat yang ada di Desa Adat Seseh; <i>The Investor undertakes to organize the environment along the road to the Taryan Dragon hotel in synergy with the traditional culture in the Seseh Traditional Village;</i> e. Pihak Investor menyanggupi untuk melibatkan unsur pengamanan dari Desa Adat Seseh (Pecalang)



In association with :



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE

Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021

AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021

By Pass Munggu – Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02

Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali

www.tridatubales.com

Email : office@tridatubales.com

Ph : +62 81-238-969-996 / +62 361 9066919

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
			dan tetap menjalin komunikasi yang baik dengan Desa Adat Seseh selama proses pembangunan hotel Taryan Dragon. <i>The Investor undertakes to involve security elements from the Seseh Traditional Village (Pecalang) and maintain good communication with the Seseh Traditional Village during the construction process of the Taryan Dragon hotel.</i>
F.	ASPEK KORPORASI <i>CORPORATE ASPECT</i>		
	Legalitas dan Perijinan yang dimiliki oleh Perusahaan. <i>Legality and Permits held by the Company.</i>	a. Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT SPACE DRAGON BALI Nomor 56 tertanggal 20 Juli 2023; <i>Deed of Establishment of Limited Liability Company PT SPACE DRAGON BALI Number 56 dated 20 July 2023;</i> b. Surat Keputusan Menteri Hukum dan	a. Bahwa, Akta Pendirian PT SPACE DRAGON BALI ("Perseroan") tersebut dibuat dihadapan GEDE RAY ARDIAN MACHINI YASA , Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Badung pada tanggal 20 (dua puluh) Juli 2023 (dua ribu dua puluh tiga); <i>That, the Deed of Establishment of PT SPACE DRAGON BALI ("Company") was made before GEDE RAY ARDIAN MACHINI YASA, Bachelor of Laws, Master of Notary, Notary in Badung Regency on 20 (twenty) July 2023 (two thousand and twenty three);</i> b. Bahwa, Direktur Perusahaan saat ini adalah Tuan ARAYIK GHAYRAMANYAN . <i>That, the current Director of the Company is Mr. ARAYIK GHAYRAMANYAN.</i>



In association with :



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE

Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021

AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021

By Pass Munggu – Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02

Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali

www.tridatubales.com

Email : office@tridatubales.com

Ph : +62 81-238-969-996 / +62 361 9066919

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
		HAM Republik Indonesia Nomor AHU-0052808.AH.01.01.TAHUN 2023; <i>Decree of the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia Number AHU-0052808.AH.01.01.TAHUN 2023;</i> c. Akta Berita Acara Rapat Umum Para Pemegang Saham PT SPACE DRAGON BALI Nomor 66 tertanggal 28 Juli 2023; <i>Deed of Minutes of the General Meeting of Shareholders of PT SPACE DRAGON BALI Number 66 dated 28 July 2023;</i>	c. Bahwa, Anggaran Dasar dalam Akta Pendirian telah mendapatkan pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Nomor AHU-0052808.AH.01.01.TAHUN 2023 yang ditetapkan di Jakarta, tanggal 21 Juli 2023. <i>That, The Articles of Association in the Deed of Establishment have received approval from the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based on Letter Number AHU-0052808.AH.01.01.TAHUN 2023 which was stipulated in Jakarta, July 21 2023.</i> d. Bahwa, berdasarkan Salinan Akta Pernyataan Keputusan pemegang Saham Di Luar Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT SPACE DRAGON BALI Nomor 05 tertanggal 02 Pebruari 2024 yang dibuat dihadapan I PUTU HERRY WIRASUTA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Bangli, mana untuk saat ini menyatakan bahwa Perseroan: <i>That, based on a copy of the Deed of Shareholder Decision Statement Outside the General Meeting of Shareholders of the Limited Liability Company PT SPACE DRAGON BALI Number 05 dated 02 February 2024 made before I PUTU HERRY WIRASUTA, Bachelor of Laws, Master of Notary, Notary in Bangli</i>



In association with :



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE

Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021
AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021

By Pass Munggu – Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02
Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali
www.tridatubales.com

Email : office@tridatubales.com

Ph : +62 81-238-969-996 / +62 361 9066919

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
		d. Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia Nomor AHU-0045288.AH.01.02. TAHUN 2023; <i>Decree of the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia Number AHU-0045288.AH.01.02. TAHUN 2023;</i> e. Akta Pernyataan Keputusan pemegang Saham Di Luar Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT SPACE DRAGON BALI Nomor 05 tertanggal 02 Pebruari 2024; <i>Deed of Statement of Shareholder</i>	<i>Regency, which is currently states that the Company:</i> a. Perseroan saat ini berlokasi di The Promenade P14, Jalan Shortcut Teratai Batu Bolong, Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Indonesia; <i>The Company is currently located at The Promenade P14, Jalan Shortcut Teratai Batu Bolong, Canggu Village, North Kuta District, Badung Regency, Bali Province, Indonesia;</i> b. Perseroan saat ini bergerak di bidang usaha yaitu: Hotel Bintang (55110); Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (68111); Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya (70209); Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak (68200). <i>The company is currently engaged in business activities: Star Hotel (55110); Owned or Rented Real Estate (68111); Other Management Consulting Activities (70209) and Real Estate on the Basis of Fees or Contracts (68200), with the following explanation:</i> • Hotel Bintang: Kelompok ini mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan yang memenuhi ketentuan sebagai hotel bintang, serta jasa lainnya bagi umum dengan



In association with :



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE

Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021

AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021

By Pass Munggu – Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02
Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali

www.tridatubales.com

Email : office@tridatubales.com

Ph : +62 81-238-969-996 / +62 361 9066919

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
		<i>Decisions Outside the General Meeting of Shareholders of PT SPACE DRAGON BALI Limited Liability Company Number 05 dated 02 February 2024;</i> f. Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT SPACE DRAGON BALI Nomor AHU-AH.01.09-0049893; <i>Letter of Acceptance of Notification of Changes to Company Data PT SPACE DRAGON BALI Number AHU-AH.01.09-0049893;</i> g. Surat Keputusan Menteri Hukum Dan HAM Republik	menggunakan sebagian atau seluruh bangunan. <i>Star Hotel: This group includes businesses providing lodging services that meet the requirements for a star hotel, as well as other services for the public using part or all of the building.</i> • Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa: Kelompok ini mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.



In association with :



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE

Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021

AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021

By Pass Munggu – Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02

Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali

www.tridatubales.com

Email : office@tridatubales.com

Ph : +62 81-238-969-996 / +62 361 9066919

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
		Indonesia Nomor AHU- 0007964.AH.01.02. TAHUN 2024. <i>Decree of the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia Number AHU- 0007964.AH.01.02. TAHUN 2024.</i>	<i>Owned or Rented Real Estate: This group includes businesses buying, selling, renting and operating real estate whether owned or rented, such as apartment buildings, residential buildings and non- residential buildings (such as storage facilities/warehouses, malls, shopping centers and others) as well as the provision of houses and flats or apartments with or without furniture for permanent use, either on a monthly or annual basis. Including land sales activities, developing buildings for self- operation (for renting out spaces in the building), dividing real estate into plots of land without land development and operating residential areas for movable houses.</i> • Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya: Kelompok ini mencakup ketentuan bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya, seperti perencanaan strategi dan organisasi; keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan



In association with :



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE

Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021

AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021

By Pass Munggu – Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02
Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali

www.tridatubales.com

Email : office@tridatubales.com

Ph : +62 81-238-969-996 / +62 361 9066919

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
			pengontrolan produksi. Penyediaan jasa usaha ini dapat mencakup bantuan nasihat, bimbingan dan operasional berbagai fungsi manajemen, konsultasi manajemen olah agronomist dan agricultural ekonomis pada bidang pertanian dan sejenisnya, rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja, pemberian nasihat dan bantuan untuk usaha dan pelayanan masyarakat dalam perencanaan, pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan lain-lain. Termasuk jasa pelayanan studi investasi infrastruktur. Other Management Consulting Activities: <i>This group includes the provision of advisory assistance, guidance and business operations and other organizational and management issues, such as strategic and organizational planning; decisions relating to finances; marketing objectives and policies; human resource planning, practices and policies; scheduling planning and production control. The provision of business services can include advice, guidance and operational</i>



In association with :



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE

Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021

AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021

By Pass Munggu – Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02

Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali

www.tridatubales.com

Email : office@tridatubales.com

Ph : +62 81-238-969-996 / +62 361 9066919

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
			<i>assistance for various management functions, management consultations for agronomists and agricultural economists in the agricultural and similar fields, design of accounting methods and procedures, cost accounting programs, budget monitoring procedures, providing advice and assistance to business and community services in planning, organizing, efficiency and supervision, management information and others. Including infrastructure investment study services.</i> • Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak: Kelompok ini mencakup kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat. <i>Real Estate on a Fee or Contract Basis:</i> <i>This group includes activities providing</i>



In association with :



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE

Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021

AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021

By Pass Munggu – Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02
Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali

www.tridatubales.com

Email : office@tridatubales.com

Ph : +62 81-238-969-996 / +62 361 9066919

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
			<i>real estate on a fee or contract basis, including services related to real estate such as the activities of real estate agents and brokers, intermediary purchases, sales and rental of real estate. on the basis of remuneration or contracts, real estate management on the basis of remuneration or contracts, real estate appraisal services and agents holding real estate wills.</i>
		Nomor Induk Berusaha Nomor: 2107230104048 yang dikeluarkan di Jakarta pada tanggal 21 Juli 2023 dan Perubahan ke-1 tanggal 5 Februari 2024. <i>Business Identification Number: 2107230104048 issued in Jakarta on July 21 2023 and 1st Amendment on February 5 2024 ("NIB") .</i>	a. NIB merupakan nomor identitas yang wajib dimiliki oleh pelaku usaha baik perseorang, maupun badan hukum yang diterbitkan oleh pemerintah melalui Lembaga OSS (Online Single Submission). <i>NIB is an identity number that must be owned by business actors, both individuals and legal entities, which is issued by the government through the OSS (Online Single Submission) Institute.</i> b. NIB berfungsi untuk memudahkan pemilik usaha menyimpan data perizinan dalam satu identitas, dan menjadi dasar pengurusan perizinan lain yang telah diperjanjikan. <i>NIB functions to facilitate business owners to store licensing data in one identity, and becomes</i>



In association with :



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE

Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021

AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021

By Pass Munggu – Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02
Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali

www.tridatubales.com

Email : office@tridatubales.com

Ph : +62 81-238-969-996 / +62 361 9066919

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
			<i>the basis for processing other committed permits.</i> c. Berdasarkan NIB terdaftar tersebut, kegiatan usaha yang saat ini diaktifkan dan dijalankan oleh Perseroan adalah Hotel Bintang (55110); Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (68111); Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya (70209); Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak (68200). <i>Based on the registered NIB, the business activities currently activated and carried out by the Company are Star Hotel (55110); Owned Or Rented Real Estate (68111); Other Management Consulting Activities (70209); Real Estate on a Fee or Contract Basis (68200).</i>
		Nomor Pokok Wajib Pajak PT SPACE DRAGON BALI. <i>PT SPACE DRAGON BALI Taxpayer Identification Number. ("NPWP")</i>	a. Perseroan telah terdaftar sebagai wajib pajak di Republik Indonesia dengan NPWP 39.709.218.0-0905.000 yang tercatat atas nama SPACE DRAGON BALI; <i>The Company has been registered as a taxpayer in the Republic of Indonesia with NPWP 39.709.218.0-0905.000 which is registered in the name of SPACE DRAGON BALI;</i> b. Perseroan telah terdaftar sejak 21/07/2023 di Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Badung Utara.



In association with :



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE

Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021

AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021

By Pass Munggu – Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02
Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali

www.tridatubales.com

Email : office@tridatubales.com

Ph : +62 81-238-969-996 / +62 361 9066919

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
			<i>The Company has been registered since 07/21/2023 at the North Badung Pratama Tax Service Office (KPP) .</i>
G.	ASPEK PERJANJIAN- PERJANJIAN <i>ASPECTS OF AGREEMENTS</i>		
	Akta Sewa Menyewa Notariil <i>Notarial Lease Deed</i>	Salinan Akta Perjanjian Sewa- Menyewa Tertanggal 01 Agustus 2023 Nomor 01 atas nama PT. SPACE DRAGON BALI berkedudukan di Kabupaten Badung ("Perjanjian Sewa Menyewa"). <i>Copy of Deed of Lease Agreement Dated 01 August 2023 Number 01 in the name of PT. SPACE DRAGON BALI is domiciled in Badung Regency ("Lease Agreement").</i>	a. Perjanjian Sewa-Menyewa ini dibuat dihadapan BRUNO HARRY PRASTAWA , Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Badung, Propinsi Bali, Indonesia; <i>This Lease Agreement was made before BRUNO HARRY PRASTAWA, Bachelor of Laws, Notary in Badung Regency, Bali Province, Indonesia;</i> b. Perjanjian ini dibuat antara Tuan TRI SUSILA dan Nyonya JUNIWATI selaku kuasa dari Nyonya WIRATNI sebagai Pihak Pertama (Pemilik/Yang Menyewakan) dengan Tuan ARAYIK GHAYRAMANYAN selaku Direktur PT. SPACE DRAGON BALI; <i>This agreement was made between Mr. TRI SUSILA and Mrs. JUNIWATI as proxies for Mrs. WIRATNI as the First Party (Owner/Lesser) with Mr. ARAYIK GHAYRAMANYAN as Director of PT. SPACE DRAGON BALI;</i> c. Objek sewa adalah 4 (empat) bidang tanah yang terletak di Desa Cemagi, Kecamatan Mengwi,



In association with :



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE

Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021

AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021

By Pass Munggu – Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02

Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali

www.tridatubales.com

Email : office@tridatubales.com

Ph : +62 81-238-969-996 / +62 361 9066919

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
			Kabupaten badung, Propinsi Bali, Indonesia, yakni: <i>The lease objects are 4 (four) plots of land located in Cemagi Village, Mengwi District, Badung Regency, Bali Province, Indonesia, namely:</i> - Sebidang Tanah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 936/Desa Cemagi seluas 4.650 m²; - <i>A plot of land with Certificate of Ownership Number 936/Cemagi Village covering an area of 4,650 m²;</i> - Sebidang Tanah atas Setifikat Hak Milik Nomor 937/Desa Cemagi, seluas 1.550 m²; - <i>A plot of land with Certificate of Ownership Number 937/Cemagi Village, covering an area of 1,550 m²;</i> - Sebidang Tanah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 938/Desa Cemagi, seluas 2.500 m²; - <i>A plot of land with Certificate of Ownership Number 938/Cemagi Village, covering an area of 2,500 m²;</i> - Sebidang Tanah atas Setifikat Hak Milik Nomor 1081/Desa Cemagi seluas 2.750 m². - <i>A plot of land with Certificate of Ownership Number 1081/Cemagi Village covering an area of 2,750 m².</i> d. Sewa Menyewa ini berlaku untuk jangka waktu 32 (tiga puluh dua) tahun dimulai pada tanggal 01



In association with :



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE

Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021

AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021

By Pass Munggu – Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02
Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali

www.tridatubales.com

Email : office@tridatubales.com

Ph : +62 81-238-969-996 / +62 361 9066919

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
			(satu) Agustus 2023 (dua ribu dua puluh tiga) sampai 01 (satu) Agustus 2055 (dua ribu lima puluh lima) dan Pemilik tanah menjamin dan menyetujui berdasarkan hak serta kewajiban sebagaimana tercantum dalam perjanjian sewa untuk memberikan perpanjangan sewa dengan jangka waktu 20 (dua puluh) tahun kepada PT SPACE DRAGON BALI. <i>This lease is valid for a period of 32 (thirty two) years starting from 01 (one) August 2023 (two thousand twenty three) to 01 (one) August 2055 (two thousand fifty five) and the Land Owner guarantees and agrees based on the rights and obligations as stated in the lease agreement to provide a lease extension for a period of 20 (twenty) years to PT SPACE DRAGON BALI.</i> e. Nyonya Wiratni sebagai pemegang ha katas bidang tanah (sebagaimana tercantum di Sertifikat) memberikan kewenangannya untuk menyewakan bidang tanah tersebut kepada 2 (dua) orang anaknya yaitu Tuan Tri Susila dan Nyonya Juniwati melalui Akta Kuasa; <i>Mrs. Wiratni as the holder of the land plot (as stated in the Certificate) gives her authority to rent out the land plot to her 2 (two) children, namely Mr. Tri Susila and Mrs. Juniwati through a Power of Attorney Deed;</i>



In association with :



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE

Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021

AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021

By Pass Munggu – Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02
Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali

www.tridatubales.com

Email : office@tridatubales.com

Ph : +62 81-238-969-996 / +62 361 9066919

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
			f. Kuasa dari Nyonya Wiratni (selaku pemberi kuasa kepada Tuan Tri Susila dan Nyonya Juniwati (selaku penerima kuasa) tertuang dalam Akta Kuasa Tertanggal 28 (dua delapan) April 2023 (dua ribu dua puluh tiga) Nomor 24 (dua puluh empat) dibuat dihadapan BRUNO HARRY PRASTAWA, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Badung, Propinsi Bali, Indonesia; yang menyatakan bahwa untuk dan atas nama pemberi menyewakan 4 (empat bidang tanah, yakni: Sertifikat Buku Tanah Nomor 936/Desa Munggu, Sertifikat Buku Tanah Nomor 937/Desa Munggu, Sertifikat Buku Tanah Nomor 938/Desa Munggu, Sertifikat Buku Tanah Nomor 1081/Desa Munggu" yang seluruhnya terdaftar atas nama Wiratni. <i>The power of attorney from Mrs. Wiratni (as the power of attorney to Mr. Tri Susila and Mrs. Juniwati (as the recipient of the power of attorney) is contained in the Deed of Power of Attorney dated April 28 (two eight) 2023 (two thousand and twenty three) Number 24 (twenty four) made in the presence of BRUNO HARRY PRASTAWA, Bachelor of Laws, Notary in Badung Regency, Bali Province, Indonesia; who stated that for and on behalf of the giver leased 4 (four plots of land, namely: Land Book Certificate Number 936/Munggu Village, Land Book Certificate</i>



In association with :



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE

Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021

AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021

By Pass Munggu – Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02
Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali

www.tridatubales.com

Email : office@tridatubales.com

Ph : +62 81-238-969-996 / +62 361 9066919

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
			Number 937/Munggu Village, Land Book Certificate Number 938/Munggu Village, Land Book Certificate Number 1081/Munggu Village" which are all registered in Wiratni's name. g. Perjanjian Sewa Menyewa ini telah dilakukan oleh Notaris yang terregistrasi dan mengikuti ketentuan berdasarkan hukum yang berlaku di Republik Indonesia. <i>This Lease Agreement has been executed by a registered Notary and follows the provisions based on applicable law in the Republic of Indonesia.</i>

8. HASIL AUDIT HUKUM

LEGAL AUDIT RESULTS

Hasil audit hukum terhadap Auditee sesuai materi audit hukum adalah sebagai berikut:

The results of the legal audit of the Auditee in accordance with the legal audit material are as follows:

NO.	MATERI AUDIT <i>AUDIT MATERIAL</i>	KESIMPULAN*) <i>CONCLUSION*)</i>	KETERANGAN <i>DESCRIPTION</i>
A.	ASPEK KEPEMILIKAN HAK <i>ASPECT OF RIGHTS OWNERSHIP</i>	CLEAR BUT NOT CLEAN	Kesimpulan NOT CLEAN tersebut mengacu kepada bentuk kepemilikan hak yang masih berupa Sertifikat Buku Tanah namun tidak terkait dengan legalitas dan keabsahan tanah.



In association with :



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE

Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021

AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021

By Pass Munggu – Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02
Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali

www.tridatubales.com

Email : office@tridatubales.com

Ph : +62 81-238-969-996 / +62 361 9066919

			Bidang-bidang tanah tersebut telah terdaftar dan diakui oleh otoritas Kementerian Agraria dan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sesuai dengan hasil pemeriksaan. <i>The NOT CLEAN conclusion refers to the form of ownership of rights which is still in the form of a Land Book Certificate but is not related to the legality and validity of the land. These land plots have been registered and recognized by the authorities of the Ministry of Agrarian Affairs and the National Land Agency of the Republic of Indonesia according to the results of the inspection.</i>
B.	ASPEK PAJAK <i>TAX ASPECT</i>	CLEAR AND CLEAN	Pemilik Tanah dapat mempertimbangkan untuk melakukan mutasi pajak agar NOP tidak tergabung menjadi satu, sementara objek tanah telah terpisah dalam 4 (empat) hak kepemilikan (sertifikat), hal ini akan memudahkan untuk memastikan



In association with :



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE

Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021

AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021

By Pass Munggu – Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02
Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali

www.tridatubales.com

Email : office@tridatubales.com

Ph : +62 81-238-969-996 / +62 361 9066919

			kewajiban pembayaran dari setiap bidang tanah. <i>Land owners can consider carrying out tax mutations so that the NOP is not combined into one, while the land objects are separated into 4 (four) ownership rights (certificates), this will make it easier to ensure payment obligations for each plot of land.</i>
C.	ASPEK TATA RUANG WILAYAH <i>REGIONAL SPATIAL ASPECT</i>	CLEAR AND CLEAN	Pastikan selalu berkoordinasi dengan Dinas PUPR terkait ketentuan pembangunan. <i>Make sure to always coordinate with the PUPR Service regarding development provisions.</i>
D.	ASPEK FASILITAS TANAH <i>ASPECT OF LAND FACILITIES</i>	CLEAR AND CLEAN	
E.	ASPEK KONTRIBUSI LINGKUNGAN <i>ENVIRONMENTAL CONTRIBUTION ASPECT</i>	CLEAR AND CLEAN	
F.	ASPEK KORPORASI <i>CORPORATE ASPECTS</i>	CLEAR AND CLEAN	
G.	ASPEK PERJANJIAN-PERJANJIAN <i>ASPECTS OF AGREEMENTS</i>	CLEAR AND CLEAN	



In association with :



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE

Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021

AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021

By Pass Munggu – Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02
Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali
www.tridatubales.com

Email : office@tridatubales.com

Ph : +62 81-238-969-996 / +62 361 9066919

15. PENUTUP

CLOSING

Demikian Laporan Hasil Audit Hukum ini kami sampaikan.

Thus, we present this Legal Audit Report.

Badung, 04 April 2024

Badung, April 04, 2024

I PUTU RAKA MAHENDRA, Amd. Kom., SH., MH., C.L.A.

I PUTU ARIS PRATAMA DARMIKA, SH., C.MED.



A.A. AYU WINDAH WISNU KESUMA SARI, SH.

KADEK DWI PALGUNA, SH.