



KANTOR PENGACARA

USSYANA DETHAN, SH

Pengacara, Konsultan Hukum, Mediator

Jl. Tukad Ayung No.11B, Renon, Denpasar Selatan, Denpasar, Bali (80226)

Telp : 081338972344 , Email : ussyanadethan@gmail.com

DUE DILIGENCE

UJI KELAYAKAN

Transaksi Pengalihan Hak Sewa Tanah dan Bangunan

The Transaction of Transferring Land and Building Lease Rights.

Klien : Anna Lavrova

Client : Anna Lavrova

Dokumen Tersedia:

- Lampiran 1. Salinan Akta Sewa Menyewa Tanah tanggal 26 Mei 2023 Nomor 77 dibuat di hadapan Notaris **EDDY NYOMAN WINARTA, SH.**
*Appendix 1. Copy of the Land Lease Deed dated 26 May 2023 Number 77 made before **EDDY NYOMAN WINARTA, SH.***
- Lampiran 2. Salinan Sertifikat Hak Milik Nomor 443/Desa Pererenan seluas 2.165 M2 yang terletak di Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, terdaftar atas nama : **I GUSTI [REDACTED]**
*Appendix 2. Copy of the Ownership Certificate Title Number 443/Desa Cemagi, measuring of 2.165 M2 located at Perenan Village, Mengwi District, Badung Regency, Bali Province, registered on behalf of : **I GUSTI [REDACTED]***
- Lampiran 3. KKKPR (KONFIRMASI KESESUAIAN KEGIATAN PEMANFAATAN RUANG) Nomor 16052310115103082, diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia, atas nama PT. SKYROCKET CAPITAL MANAGEMENT
Appendix 3. KKKPR (CONFIRMATION OF CONFORMITY OF SPACE UTILIZATION ACTIVITIES) Number 16052310115103082, issued by the Government of the Republic of Indonesia, on behalf of PT. SKYROCKET CAPITAL MANAGEMENT
- Lampiran 4. Hasil Cek Zona Informasi Tata Ruang
Appendix 4 Results of Spatial Information Zone Check
- Lampiran 5. Surat Bukti Bayar PBB (Pajak Bumi Bangunan) tahun 2022
Appendix 5. Proof of Payment of PBB (Building Land Tax) in 2022
- Lampiran 6. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022
Appendix 6. Notice of Tax Payable (SPPT) Land and Building Tax Year 2022

Hasil Pemeriksaan :

Checking Result :

1. (Lampiran 1)
 - Salinan Akta Sewa Menyewa Tanah tanggal 26 Mei 2023 Nomor 77 dibuat di hadapan Notaris EDDY NYOMAN WINARTA, SH.
(Appendix 1)
*Copy of the Land Lease Deed dated 26 May 2023 Number 77 made before **EDDY NYOMAN WINARTA, SH.***



KANTOR PENGACARA

USSYANA DETHAN, SH

Pengacara, Konsultan Hukum, Mediator

Jl. Tukad Ayung No.11B, Renon, Denpasar Selatan, Denpasar, Bali (80226)

Telp : 081338972344 , Email : ussyanadethan@ymail.com

I. 1. I GUSTI NGURAH MADE WIRYA.

Istri : I Gusti Ayu Ketut Oka

I GUSTI [REDACTED]

Wife: I GUSTI AYU KETUT OKA

(PIHAK PERTAMA/YANG MENYEWAKAN)

(FIRST PARTY/LESSOR)

II. YURY FILIMONOV

(PIHAK KEDUA/PENYEWA)

(SECOND PARTY/LESSEE)

Bahwa berdasarkan Akta Sewa Menyewa Tanah tanggal 25 November 2022, Nomor 94 dibuat dihadapan Notaris **EDDY NYOMAN WINARTA, SH.** sesuai ketentuan Pasal 10 akta tersebut Pihak Kedua mendapatkan hak prioritas utama untuk menyewa sisa tanah milik Pihak Pertama yang semula disewa seluas 1000 M2.

*That based on the Deed of Land Lease dated 25 November 2022, Number 94 was made before Notary **EDDY NYOMAN WINARTA, SH.** pursuant to the provisions of Article 10 of the deed the Second Party obtains the right of top priority to lease the remaining land belonging to the First Party which was originally leased for an area of 1000 M2.*

Para Pihak setuju dan sepakat luas tanah yang disewa Pihak Kedua sekarang menjadi seluas 1050 M2.

The Parties agree that the area of land leased by the Second Party is now 1050 M2.

Maka Obyek Sewa adalah tanah seluas 1.050 M2 dari total seluas 2.165 M2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 443/Desa Pererenan terdaftar atas nama : **I GUSTI [REDACTED]**

*Then the Rental Object is land covering an area of 1,050 M2 from a total area of 2,165 M2 with a Certificate of Ownership Number: 443 /Desa Pererenan registered under the name of: **I GUSTI [REDACTED]***

Pasal 1 :

- Jangka waktu Sewa adalah 26 tahun sampai dengan 25 Juli 2049.

Article 1 :

The Lease term is 26 years until 25th of July 2049.

Pasal 3 :

- Selama penyewa memenuhi semua kewajiban-kewajibannya sebagai penyewa secara tertib, maka penyewa atau mereka yang mendapat hak-haknya tidak berhak membatalkan sewa menyewa ini.

Article 3 :

As long as the tenant fulfills all his obligations as a tenant in an orderly manner, the tenant or those entitled to it have no right to cancel this lease.

Pasal 7 :

- Selama perjanjian sewa menyewa ini berjalan dan berlaku, maka beban Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dikenakan atas



KANTOR PENGACARA

USSYANA DETHAN, SH

Pengacara, Konsultan Hukum, Mediator

Jl. Tukad Ayung No.11B, Renon, Denpasar Selatan, Denpasar, Bali (80226)

Telp : 081338972344 , Email : ussyanadethan@gmail.com

tanah yang disewakan menjadi tanggungan dan pembayaran oleh Pihak Kedua/penyewa sesuai dengan luas tanah yang disewakan yaitu 1.050 M2

Article 7 :

As long as this lease agreement runs and is valid, the burden of Land and Building Tax (PBB) imposed on the leased land will be borne and paid by the Second Party/tenant in accordance with the leased land area of 1,050 M2

Pasal 9 :

- Pihak Kedua/Penyewa diperbolehkan untuk memindahkan hak sewa ini baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak lain, dengan memberitahukan sebelumnya kepada Pihak Pertama.

Article 9 :

The Second Party/Renter is allowed to transfer this lease right either in part or in whole to another party, by notifying the First Party in advance.

2. (Lampiran 2)

Sertifikat Hak Milik Nomor 443/Desa Pererenan telah diverifikasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung secara resmi tanggal 21 Mei 2004, Surat Ukur No. 612/Pererenan/2003 dan data dalam sertifikat tersebut telah disetujui dan ditemukan sesuai dengan data di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung.

Tidak ada hipotek atas judul atau sengketa tanah.

(Appendix 2)

The Certificate of Ownership No. 443/Pererenan Village has been officially verified at the Badung Regency Land Office on May 21, 2004, Measuring Letter No. 612/Pererenan/2003 and the data in the certificate has been approved and found in accordance with the data at the Badung Regency Land Office.

No mortgage on title or land disputes.

3. (Lampiran 3)

Izin KKKPR (KONFIRMASI KESESUAIAN KEGIATAN PEMANFAATAN RUANG) Nomor 16052310115103082, diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia, diproses melalui sistem <https://oss.go.id/> atas nama PT. SKYROCKET CAPITAL MANAGEMENT pada tanggal 16 Mei 2023. Zona Campuran Intensitas Menengah/Sedang (C-2)

Koefisien Dasar Bangunan (KDB) : - maksimum 60%

Ketinggian Bangunan : - maksimum 15m

(Appendix 3)

KKPPR License (CONFIRMATION OF CONFORMITY OF SPACE UTILIZATION ACTIVITIES) Number 16052310115103082, issued by the Government of the Republic of Indonesia, is processed through a <https://oss.go.id/> system on behalf of PT. SKYROCKET CAPITAL MANAGEMENT on 16 May 2023. Mixed zone of medium/moderate intensity (C-2)

Basic Building Coefficient (KDB) : - maximum 60%

Building Height : - maximum 15m



KANTOR PENGACARA

USSYANA DETHAN, SH

Pengacara, Konsultan Hukum, Mediator

Jl. Tukad Ayung No.11B, Renon, Denpasar Selatan, Denpasar, Bali (80226)

Telp : 081338972344 , Email : ussyanadethan@gmail.com

4. (Lampiran 4)

Hasil Cek Informasi Tata Ruang Wilayah Perencanaan Mengwi yang dilakukan di Mal Pelayanan Publik Kabupaten Badung yang dicek langsung oleh petugas Pemerintahan pada tanggal 17 Mei 2023 yang terletak pada Zona Campuran Intensitas Menengah/Sedang (C-2)

(Appendix 4)

Results of Spatial Information Check of Mengwi Planning Area which was carried out at the Public Service Mall of Badung Regency which was checked directly by Government officers on May 17, 2023 located in the Medium/Medium Intensity Mixed Zone (C-2).

5. (Lampiran 5)

Surat Bukti Bayar Pajak Bumi Bangunan (PBB) tahun 2022, pajak sudah lunas sampai tahun 2022, pada tanggal 14 September 2022.

(Appendix 5)

Proof of Payment of Building Land Tax (PBB) in 2022, the tax has been paid until 2022, on 14 September 2022.

6. Informasi Zonasi dilakukan pengecekan secara tidak resmi melalui RDTR Interaktif pada sistem <https://oss.go.id/rdtr-interaktif> tanggal 12 Mei 2023 bahwa peruntukan kawasan adalah **Zona Campuran Intensitas Menengah/Sedang (C-2)** dan bisa dibangun untuk bangunan seperti Rumah Kos, Pondok Wisata, Villa, Guest House, Penginapan Losmen, Rumah Tinggal Tunggal, Rumah Klaster (Town House).

*Zoning information was checked unofficially through the Interactive RDTR on the <https://oss.go.id/rdtr-interaktif> system on May 12, 2023 that the designation of the area is **a Medium/Moderate Intensity Mixed Zone (C-2)** and it can be built for buildings such as Boarding Houses, Pondok Wisata, Villa, Guest House, Inn, Inn, Single Residence, Cluster House (Town House).*

7. Hasil pengecekan di Kantor Badan Pertanahan Badung terkait sertifikat yang terbit tahun 2004 tertulis batas di sebelah Timur adalah Jelinjangan, saat ini merupakan akses jalan bersama yang tidak bisa dibangun.

The results of checks at the Badung Land Agency Office regarding the certificate issued in 2004 stated that the boundary on the east side is Jelinjangan, currently a shared access road that cannot be built.

8. Cek Lokasi dilaksanakan tanggal 10 Mei 2023

Checking location dated on 10th of Mei 2023

Denpasar, 23 Juni 2023

Lawyer

Ussyana Dethan, SH



KANTOR PENGACARA

USSYANA DETHAN, SH

Pengacara, Konsultan Hukum, Mediator

Jl. Tukad Ayung No.11B, Renon, Denpasar Selatan, Denpasar, Bali (80226)

Telp : 081338972344 , Email : ussyanadethan@ymail.com

Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022 :

Notice of Tax Payable (SPPT) of Land and Building Tax in 2022 :

PEMERINTAH KABUPATEN BADUNG
KANTOR PENDAPATAN DAERAH/PASDEHAN AGUNG
PELAKSANA PEMERINTAHAN MANGUPRAJA MANDALA
Jl. Tukad Ayung No. 11B, Renon, Denpasar Selatan, Denpasar, Bali (80226)
Telp : (0361) 410370, 410344 Fax : (0361) 410894, Call Centre (0361) 9374971, Kode Pos 80226
Website : www.dipenda.badungkab.go.id, Email : info@dipenda.badungkab.go.id

SPPT PBB
HANYA UNTUK KEPENTINGAN PAJAK
BUKAN MERUPAKAN BUKTI KEPEMILIKAN HAK

SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERUTANG
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN

AKUN: 11312
2022 PERKOTAAN

NOP: 51.03.020.018.009-0190.0 #0902220541491ICA3M608/02#

LETAK OBJEK PAJAK
SB KEDUNGU
OO
PERERENAN
MENGWI
BADUNG

NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK
I GST NGURAH MADE WIRYA
BR BATU
PERERENAN
KAB. BADUNG
NPWP: -

OBJEK PAJAK	LUAS (M2)	KELAS	NJOP PER M2 (Rp)	TOTAL NJOP (Rp)
BUMI BANGUNAN				

NJOP Sebagai dasar pengenaan PBB =
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) =
NJOP untuk penghitungan PBB =
NJKP (Nilai Jual Kena Pajak) =
PBB yang Terutang

FAKTOR PENGURANG

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp)

TGL. JATUH TEMPO : 30 SEP 2022
TEMPAT PEMBAYARAN : BANK BPD BALI,
BANK MANDIRI

BADUNG, 02 FEB 2022
KEPALA
I MADE BUTAMA, S.H., M.H.
196212311992121005



KANTOR PENGACARA USSYANA DETHAN, SH

Pengacara, Konsultan Hukum, Mediator

Jl. Tukad Ayung No.11B, Renon, Denpasar Selatan, Denpasar, Bali (80226)

Telp : 081338972344 , Email : ussvanadethan@ymail.com

Hasil Cek Zona Informasi Tata Ruang :

Results of Spatial Information Zone Check:





KANTOR PENGACARA

USSYANA DETHAN, SH

Pengacara, Konsultan Hukum, Mediator

Jl. Tukad Ayung No.11B, Renon, Denpasar Selatan, Denpasar, Bali (80226)

Telp : 081338972344 , Email : ussyanadethan@ymail.com

Hasil Pengecekan batas tanah Sebelah Timur :

Results of Checking the East Land Boundary :





KANTOR PENGACARA USSYANA DETHAN, SH

Pengacara, Konsultan Hukum, Mediator

Jl. Tukad Ayung No.11B, Renon, Denpasar Selatan, Denpasar, Bali (80226)

Telp : 081338972344 , Email : ussyanadethan@ymail.com

Foto Lokasi :

Photos of the Location :

