



ПРОЕКТ	:	Predmet.Cascade
ДОКУМЕНТЫ ДЛЯ РАССМОТРЕНИЯ	:	- Свидетельство о праве собственности № 1505 / Desa Kaba-Kaba; - Сканированная копия RIJB между владельцем свидетельства о праве собственности № 1505 / Desa Kaba-Kaba и PT. Mesari Surya Property; - Сканированная копия доверенности от Лилиан Янг в пользу PT. Mesari Surya Property; - Координаты объекта; - Сканированная копия соглашения о связанном инвестиционном договоре между клиентом и Predmet Construction Group; - Сканированная копия проекта нотариального договора аренды между PT. Mesari Surya Property и клиентом; - Информация о зонировании ITR; - Полный комплект документов для PT. Predmet Construction Group.
ПРЕАМБУЛА	:	Bali Business Consulting («BBC») было назначено Клиентом для проверки указанных документов в рамках намерения предоставить PT. Predmet Construction Group («PCG») права аренды будущим арендаторам.
АНАЛИЗ	:	ПЕРВИЧНЫЕ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ 1) На основании доверенности и нотариального договора купли-продажи № 36 от 17.01.2024, заключенного в присутствии Путу Карлины Октавяны Кусумы Деви, SH, MKn, нотариуса в Табанане, PT. Mesari Surya Property обладает земельными правами на: • Земельный участок площадью примерно 1280 кв. м, зарегистрированный по Свидетельству о праве собственности («SHM») № 00059 / Desa Kaba-Kaba, зарегистрированный на имя Лилиан Янг, расположенный в Desa Kaba-Kaba, Табанан, провинция Бали; • Земельный участок площадью примерно 374 кв. м, зарегистрированный по Свидетельству о праве собственности («SHM») № 1453 / Desa Kaba-Kaba, зарегистрированный на



имя Лилиан Янг, расположенный в Desa Kaba-Kaba, Табанан, провинция Бали;

- Земельный участок площадью примерно 2900 кв. м, зарегистрированный по Свидетельству о праве собственности («SHM») № 1505 / Desa Kaba-Kaba, зарегистрированный на имя Лилиан Янг, расположенный в Desa Kaba-Kaba, Табанан, провинция Бали;

На момент проверки была предоставлена сканированная копия надлежащим образом подписанного PIJB.

Согласно PIJB и доверенности, PT. Mesari Surya Property является текущим держателем прав на указанные земельные участки.

Согласно статье 2 PIJB, стоимость договора была полностью оплачена.

- Каждое физическое или юридическое лицо, владеющее землей и зданиями, является налогоплательщиком. Доказательства уплаты земельного и имущественного налога (PBB) нам были предоставлены и были полностью проверены. Все расходы, включая, но не ограничиваясь, уведомления о задолженностях по налогу на имущество до 2024 года, а также другие расходы, возникающие до заключения договора аренды, ложатся на ответственность и оплачиваются Арендодателем.
- Каждая сделка купли-продажи земли сопровождается обязанностью уплатить налог на доходы (PPH). Доказательства уплаты PPH по мастер-договору аренды между владельцем свидетельства № 1505 и PT. Mesari Surya Property также были предоставлены.

Учитывая, что PT. Mesari Surya Property предоставила нам надлежащим образом подписанный нотариальный PIJB, мы считаем аспект первичных прав на землю ясным и не видим



В соответствии с ITR No. 1043.B, представленным земельным органом Табанан, земельный участок, зарегистрированный по Свидетельству о праве собственности («SHM») № 1505 / Desa Kaba-Kaba находится в Kawasan Permukiman Perkotaan (yellow zone).

В связи с тем, что информация о зонировании для земельного участка площадью примерно 2900 кв. м, зарегистрированный по Свидетельству о праве собственности («SHM») № 1505 / Desa Kaba-Kaba, зарегистрированный на имя Лилиан Янг, расположенный в Desa Kaba-Kaba, Табанан, провинция Бали была предоставлена, мы можем считать этот аспект ясным и не видим препятствий для осуществления сделки.



СТРОИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Для целей данного заключения документация, подтверждающая разрешение на строительство, не была предоставлена, что позволяет предположить, что ответственность за получение данной документации ложится на PT. Mesari Surya Property. Мы рекомендуем указать порядок и сроки получения этой документации в окончательном соглашении с PT. Predmet Construction Group.

АНАЛИЗ ДОКУМЕНТОВ КОМПАНИИ

На основании предоставленного комплекта документов PT. Predmet Construction Group зарегистрирована в соответствии с законодательством Индонезии. Деятельность в сфере недвижимости будет осуществляться в рамках KBLI 68111, который указан в Уставе и NIB.

Мы считаем, что аспект подписания обязывающего договора аренды, связанный с компанией, ясен и полностью соответствует стандартной практике для компаний, занимающихся девелоперской деятельностью.



 info@balibusinessconsulting.com  +62 812-4648-5050

ОТКАЗ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

Данный отчет основан на документах, предоставленных в электронном виде, и подготовлен исключительно для ознакомления Клиента с целью получения юридической и конфиденциальной информации для личного пользования Клиента. Он не подлежит разглашению третьим сторонам без разрешения Bali Business Consulting или сторон, участвующих в соглашении.

Никакие гарантии, явные или подразумеваемые, относительно точности или полноты содержания данного отчета не предоставляются, если документы и информация, предоставленные Bali Business Consulting, не отражают фактическую ситуацию.

Клиент вправе следовать или не следовать анализу и рекомендациям, представленным Bali Business Consulting. Bali Business Consulting не несет ответственности за любые юридические споры, возникающие из-за недостоверной информации, предоставленной Bali Business Consulting, или за любые решения, принятые Клиентом в будущем.



- SALINAN -

AKTA

Nomor : =====36=====

Tanggal : 17 JANUARI 2024

Tentang : PERJANJIAN/IKATAN JUAL BELI

1. LILIAN YOUNG

2. PT. MESARI SURYA PROPERTY



KANTOR NOTARIS

PUTU KARLINA OKTAVIANI KUSUMA DEWI, SH., SS., MKn.

Jln. M. H. Thamrin No. 73

Tabanan - Bali

Telp. (0361) 7995370

NOTARIS

KABUPATEN TABANAN

Jl. M.H. Thamrin No. 73, Kediri - Tabanan - Bali

PERJANJIAN / IKATAN JUAL BELI

Nomor :-36-

-- Pada jam 10.20 Wita (sepuluh lewat dua puluh menit), Waktu Indonesia Bagian Tengah, hari ini Rabu, Tanggal 17 (tujuh belas), Bulan Januari, Tahun 2024 (dua ribu dua puluh empat).-----

Berhadapan dengan saya **PUTU KARLINA OKTAVIANI KUSUMA DEWI, Sarjana Hukum, Sarjana Sastra, Magister Kenotariatan**, Notaris Kabupaten Tabanan dengan dihadiri saksi-saksi yang telah saya, Notaris kenal dan nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini : -----

- Nyonya **LILIAN YOUNG**, lahir di Bandung, pada tanggal 21-12-1950 (dua puluh satu Desember seribu sembilan ratus lima puluh), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Werkudara No.538 Lingkungan Legian Kaja, Kelurahan/ Desa Legian, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, pemegang tanda pengenal yang berupa Kartu Tanda Penduduk Nomor : 5103016112500003.-----

[- Dan untuk melakukan perbuatan hukum dalam Akta ini tidak memerlukan persetujuan dari siapapun berdasarkan Akta Perjanjian Perkawinan Nomor : 25 tertanggal 21 Agustus 2014 dibuat dihadapan **TJIA FRANCISCA TERESA NILAWATI, Sarjana Hukum.**-----

- Untuk selanjutnya disebut : -----

PIHAK PERTAMA – PENJUAL -----

- Nyonya **LUSMIATI MARSUDIDJAJA**, lahir di Jakarta, pada tanggal 02-08-1970 (dua Agustus seribu sembilan ratus tujuh puluh), Warga Negara Indonesia, Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Pasar Baru Timur Nomor 20-21, Rukun Tetangga 004 Rukun Warga 003, Desa/Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, pemegang tanda pengenal yang berupa Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3171024208700003, yang sementara ini berada di Kabupaten Tabanan.-----

Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak selaku Direktur Utama dari karenanya untuk dan atas nama serta sah mewakili Perseroan Terbatas **"PT. MESARI SURYA PROPERTY"** berkedudukan di Kabupaten **Badung**, berdasarkan Akta Pendirian tertanggal 18-07-20223 (delapan belas Juli dua ribu dua puluh tiga) Nomor : 16, dibuat dihadapan saya, Notaris. Akta Pendirian mana telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-005918.AH.01.01. Tahun 2023, tertanggal 01-08-2023 (satu Agustus dua ribu dua puluh tiga), NIB: 0208230120226 tertanggal 02-08-2023 (dua Agustus dua ribu dua puluh tiga) Akta Pendirian mana untuk keperluan ini telah diperlihatkan kepada saya, Notaris.

- Untuk selanjutnya disebut :

----- **PIHAK KEDUA – PEMBELI** -----

-- Para Penghadap telah saya, Notaris kenal berdasarkan Kartu Identitas Penghadap yang diperlihatkan kepada saya, Notaris.

-- Para penghadap terlebih dahulu menerangkan bahwa pihak pertama adalah pemilik dari sebidang tanah Hak Milik sebagaimana diuraikan dibawah ini ; -----

-- Bahwa Pihak Pertama hendak menjual tanah tersebut kepada Pihak Kedua, dan selanjutnya Pihak Kedua menerangkan hendak membeli tanah tersebut dari Pihak Pertama;

-- Para penghadap yang masing-masing bertindak sebagaimana diuraikan diatas menerangkan dengan ini telah setuju dan mupakat untuk membuat suatu perjanjian dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : -----

----- **Pasal 1.** -----

-Pihak pertama dengan ini berjanji dan mengikat diri akan menjual kepada pihak kedua dan pihak kedua dengan ini berjanji dan mengikat diri akan membeli dari pihak pertama 3 (tiga) bidang tanah yaitu:

NOTARIS

KABUPATEN TABANAN

Jl. M.H. Thamrin No. 73, Kediri - Tabanan - Bali

1. Sebidang tanah Hak Milik Nomor : 00059/Desa Kaba-Kaba atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 24-10-2017, Nomor :

01091/Kaba-Kaba/2017, seluas 1.280M2 (seribu dua ratus delapan puluh meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 22.02.02.08.01393, satu dan lain sebagaimana yang lebih jelas diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Tertanggal 24 Maret 2010, dikeluarkan oleh yang berwenang di Kabupaten Tabanan, tertera atas nama **LILIAN YOUNG**.-----

2. Sebidang tanah Hak Milik Nomor : 1453/Desa Kaba-Kaba atas sebidang tanah

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 27-10-2008 , Nomor : 533/Kaba-Kaba/2008 , seluas 374M2 (tiga ratus tujuh puluh empat meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 22.02.02.08.00562, satu dan lain sebagaimana yang lebih jelas diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Tertanggal 17 Februari 2010, dikeluarkan oleh yang berwenang di Kabupaten Tabanan, tertera atas nama **LILIAN YOUNG**.-----

3. Sebidang tanah Hak Milik Nomor : 1505/Desa Kaba-Kaba atas sebidang tanah

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30-06-2009 , Nomor : 00585/Kaba-Kaba/2009 , seluas 2.900M2 (dua ribu sembilan meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 22.02.02.08.00630, satu dan lain sebagaimana yang lebih jelas diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Tertanggal 17 Februari 2010, dikeluarkan oleh yang berwenang di Kabupaten Tabanan, tertera atas nama **LILIAN YOUNG**.-----

-terletak di:

- Provinsi : Bali ;
- Kabupaten : Tabanan;
- Kecamatan : Kediri;
- Desa : Kaba-Kaba;

-- Satu dan lain sebagaimana yang lebih jelas diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik

atas tanah tersebut yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional

(BPN) Kabupaten Tabanan, tertera atas nama :

LILIAN YOUNG

| -- Bahwa Pihak Kedua telah mengetahui tanah – tanah tersebut diatas berada

dalam Kawasan PTP (pertanian tanaman pangan) dan LSD (lahan sawah

dilindungi)

| -- Berikut segala sesuatu yang telah maupun kelak didirikan dan/atau tertanam

dias tanah tersebut, yang karena sifatnya, maksudnya atau menurut hukum

dianggap sebagai harta tetap serta merupakan satu kesatuan dengan tanah

tersebut, selanjutnya cukup disebut dengan “tanah dan turutannya”.

..... Pasal 2.

Harga dari tanah tersebut diatas ditetapkan seluruhnya sebesar Rp.

..... jumlah uang sebesar

Rp akan

diberikan oleh pihak kedua kepada pihak pertama segera setelah Akta ini ditandatangani.

Akta ini berlaku sebagai tanda terima (kwitansi) yang sah.

..... Pasal 3.

Penjualan dan pembelian dari tanah mana akan dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat

Akta Tanah yang berwenang dengan membuat dan menandatangani Akta Jual Belinya

antara pihak pertama sebagai “Penjual” dan pihak kedua sebagai “Pembeli” setelah

Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut setelah dicek pada Instansi yang berwenang di

Kabupaten Tabanan.

..... Pasal 4.

Pihak pertama menjamin pihak kedua bahwa mengenai tanah yang diperjual belikan

tersebut :

NOTARIS
KABUPATEN TABANAN

Jl. M.H. Thamrin No. 73, Kediri, Tabanan - Bali

adalah benar-benar milik pihak pertama sendiri dan hanya pihak pertama yang berhak
untuk memindahtangkannya ;

- b. tidak dikenakan sesuatu sitaan atau dibebani sebagai jaminan sesuatu hutang ; -----
- c. bahwa baik sekarang maupun dikemudian hari pihak kedua tidak akan mendapat
tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atas tanah tersebut ; -----

- Dan karenanya pihak kedua dengan ini dibebaskan oleh pihak pertama dari segala
tuntutan pihak lain mengenai hal-hal itu.

Dan apabila dikemudian hari ada tuntutan ataupun gugatan dari pihak ketiga/lain atas
tanah tersebut maka pihak pertama akan mengembalikan semua pembayaran yang telah
diterimanya kepada pihak kedua tanpa potongan apapun juga. -----

Pasal 5.

Penjualan dan pembelian dari tanah tersebut akan dilakukan dengan memakai syarat-
syarat dan perjanjian-perjanjian yang lazim ditetapkan dalam bentuk akta Jual-Beli
dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang termasuk ketentuan-ketentuan
dalam pasal 4 diatas.

-- Pajak Bumi dan Bangunan yang dikenakan atas tanah dimaksud tersebut sepenuhnya
menjadi beban dan tanggungan yang harus dibayar oleh Pihak Pertama. -----

-- Bilamana penjualan/pengalihan hak atas tanah tersebut diatas terkena/termasuk dalam
ketentuan yang mengatur tentang pembayaran pajak penghasilan (PPH) dalam tahun
berjalan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan maka
pihak pertama harus membayar pajak penghasilan dalam tahun berjalan sejumlah
prosentase berdasarkan peraturan yang berlaku. -----

-- Sedangkan biaya yang berhubungan dengan Jual Beli itu termasuk biaya-biaya Akta,
pengukuran, pendaftaran/balik nama pada Sertifikat Hak atas tanah tersebut ke atas nama
pihak kedua pada instansi yang bersangkutan, biaya penurunan Hak Milik menjadi Hak
Guna Bangunan ditanggung dan dibayar oleh pihak kedua. Biaya pengembalian batas
(PBT) ditanggung dan dibayar oleh pihak pertama. -----

Pasal 6.

Sementara Jual Beli dari tanah yang dimaksud diatas belum dilaksanakan maka terhitung mulai dari hari Akta ini ditandatangani, pihak kedua diberi hak dan kuasa penuh oleh pihak pertama untuk memakai tanah tersebut dan menjalankan segala tindakan yang bersifat pengurusan maupun yang bersifat pemilik, tanpa pengecualian, akan tetapi kesemuanya itu atas tanggungan dan resiko pihak kedua sendiri. -----

-- Kuasa tersebut merupakan bagian mutlak dan tidak dapat dipisahkan dan perjanjian ini, tanpa adanya kuasa-kuasa mana perjanjian ini tidak akan dibuat dan karenanya tidak akan batal atau dapat dibatalkan karena apapun juga. -----

Pasal 7.

Selama perjanjian ini berjalan dan berlaku pihak pertama tidak diperbolehkan melakukan sesuatu tindakan yang dapat memberatkan atau mengakibatkan berpindahnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan tersebut atau membuat suatu perjanjian lain dengan pihak ketiga yang dapat merugikan kepentingan pihak kedua sehubungan perjanjian ini. -
-- Apabila pihak pertama melanggar ketentuan ini, maka tindakan pihak pertama ini dianggap tidak sah dan batal, sedang segala resiko atas pelanggaran itu sepenuhnya menjadi tanggungan pihak pertama sendiri. -----

Pasal 8.

Apabila salah satu pihak meninggal dunia sebelum akta Jual - Beli yang dimaksud dalam pasal 3 dilaksanakan, maka perjanjian ini dengan sendirinya diteruskan dan berlaku antara pihak yang masih hidup dengan ahli waris dari pihak yang meninggal dunia itu atau antara sesama ahli waris mereka bilamana kedua-duanya meninggal dunia.-----

Pasal 9.

Hal-hal yang tidak atau belum cukup diatur dalam akta ini akan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat antara para pihak. -----

Pasal 10.

Para pihak menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para pihak sesuai dengan tanda pengenal yang disampaikan kepada saya Notaris dan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para pihak juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini.-----

Pasal 11. -----

Apabila dengan musyawarah untuk mufakat tidak dipakai penyelesaian perbedaan pendapat yang mungkin timbul, maka mengenai segala sesuatu atau urusan tentang akta ini dan akibat pelaksanaannya, para pihak sepakat memilih tempat tinggal umum dan tetap pada Kantor Pengadilan Negeri di Tabanan.-----

DEMIKIANLAH AKTA INI -----

Dibuat dan diselesaikan di Tabanan, pada hari dan tanggal tersebut pada awal Akta ini, dengan dihadiri oleh;-----

- Tuan **I KOMANG ANDIKA CAHAYA PUTRA** lahir di Br. Kuku, pada tanggal 23-05-2000 (dua puluh tiga Mei dua ribu), bertempat tinggal di Tabanan, Br.Dinas Kuku, Desa Kuku, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali.-----

- Nona **NI WAYAN NETA LARAS DEWI**, lahir di Beringkit, pada tanggal 05-04-2003 (lima April duaribu tiga), bertempat tinggal di Banjar Dinas Beringkit, Kecamatan Marga, Desa Beringkit, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali sebagai saksi – saksi. -----

-- Segera setelah akta ini saya, Notaris, bacakan kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka akta ini ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris.

-- Dilangsungkan dengan tanpa perubahan suatu apapun.-----

-- Minuta akta ini telah ditandatangani dengan sempurna.-----

“DIBERIKAN SEBAGAI SALINAN YANG SAMA BUNYINYA”

Notaris Kabupaten Tabanan



(PUTU KARLINA OKTAVIANI KUSUMA DEWI, S.H., S.S., M.Kn)

MIA + A

BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA



SERTIPIKAT (TANDA BUKTI HAK)



KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN / KOTA

TABANAN

22.02.02.08.1.01505

BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA



SERTIPIKAT

HAK : MILIK No. 1505.

PROVINSI : BALI.

KABUPATEN / KOTA : TABANAN.

KECAMATAN : KEDIRI.

DESA / KELURAHAN : KABA-KABA.

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN / KOTA

DAFTAR ISIAN 307

No.

DAFTAR ISIAN 208

No. 2288/2009.

D.I.301 No:2158/2009

TABANAN

22.02.02.08.1.01505

PENDAFTARAN - PERTAMA

Halaman :

a) HAK : MILIK ✓ No. : 1505. Desa / Kel. : KABA-KABA. ✓ Tgl. berakhirnya hak :	f) NAMA PEMEGANG HAK NYOMAN RETA ✓ Tanggal lahir / akta pendirian 25-10-1960 Di. Dering Pangkajene No. Kaba. Kaba.
b) NIB 22.02.02.08.00630 ✓ Letak Tanah	g) PEMBUKUAN 09 JUL 2009 Tabanan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Tabanan
c) ASAL HAK 1. Konversi 2. Pemberian hak 3. Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang	h) PENERBITAN SERTIPIKAT Tabanan 09 JUL 2009 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Tabanan
d) DASAR PENDAFTARAN 1. Daftar Isian 202 Tgl. 23-06-2009 No. 630.1.61.547.Tbn 2. Surat Keputusan Tgl. No. 3. Permohonan Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang Tgl. No.	i) SURAT UKUR Tgl. 30-06-2009 No. 00585/Kaba-Kaba/2009 Luas 2100 M² 2900 M²
j) PENUNJUK DI.208. No : 3288/2009	Tabanan 09 JUL 2009 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Tabanan SRI MUJITONO, SH.MH NIP 19590930 198403 1 001

PENDAFTARAN PERALIHAN HAK, PEMBEBANAN DAN PENCATATAN LAINNYA

Halaman :

Sebab perubahan, Tanggal pendaftaran, No. Daftar isian	Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya	Tanda tangan Kepala Kantor dan Cap Kantor
Tgl. 08-01-2010 Di. 303 No 113.....	felan diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan	An. Kepala Kantor Peranah Kabupaten Tabanan Kepala Seksi Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah Ub. Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak 11-45' HARYANINGSIH, SH NIP. 19630226 198503 2 001
JUAL BELI Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 51/2010 Tanggal 29/01/2010 yang dibuat oleh I GUSTI NGURAH AGUNG DIATMIKA SH. selaku PPAT DI208 : 1875/2010 Tgl : 17-2-2010 DI307 : 3956/2010 Tgl : 17-2-2010	LILIAN YOUNG 21/12/1950	an. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan Kasi Hak Tanah & Pendaftaran Tanah I NYOMAN DANUWANGSA SH. MH NIP. 196003241983011001

PENDAFTARAN PERALIHAN HAK, PEMBEBANAN DAN PENCATATAN LAINNYA

Halaman :

Sebab perubahan, Tanggal pendaftaran, No. Daftar isian	Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya	Tanda tangan Kepala Kantor dan Cap Kantor

BG 524491

DAFTAR ISIAN 207

22.02.02.08.1001505

NIB : 22.02..02.08.00630

SURAT UKUR

Nomor : 00685 /Kaba-Kaba./2009

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Provinsi : Bali.
Kabupaten / ~~Kota~~ : Tabanan.
Kecamatan : Kediri.
Desa / Kelurahan : Kaba-Kaba.
Peta : Nomor Peta Pendaftaran : 50.1-22.045-05-6
Lembar : Kotak : C.D.3.4
Keadaan Tanah : Sebidang tanah Pertanian sawah.
Tanda-tanda batas : Patok Beton.



Luas : 2900m2 (Dua Ribu Sembilan Ratus Meter Persegi)
~~3400 M2(Tiga ribu seratus meter persegi)~~ $\frac{8}{11}$ m

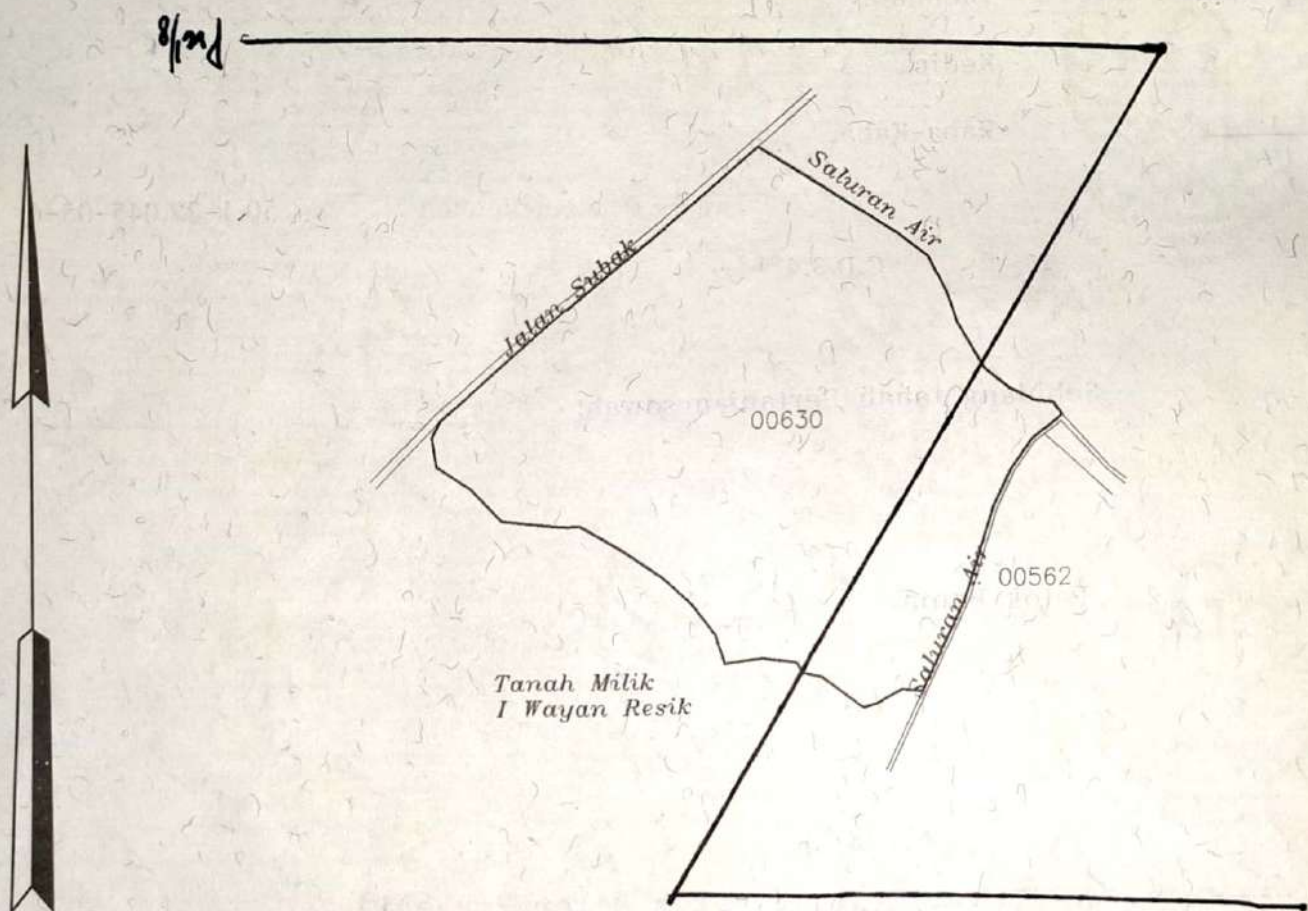
Penunjukan dan penetapan batas : Batas-batas tanah ini ditunjukkan oleh :

I NYOMAN RETA (Pemohon)

Penetapan batas oleh Petugas Ukur: Agus Setiawan.



SKALA 1 : 1000



PENJELASAN : _____

batas tanah ini



BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TABANAN
PROVINSI BALI

JALAN PULAU SERIBU NO. 16 TABANAN TELEPON NO. (0361) 811573

RISALAH PERTIMBANGAN TEKNIS PERTANAHAN
DALAM PENERBITAN IZIN PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH

Nomor : 272/2017
Tanggal : 28 Juli 2017

I. DASAR PENERBITAN PERTIMBANGAN TEKNIS PERTANAHAN

1. Formulir permohonan tanggal 24 Juli 2017 yang diajukan oleh pemohon :
 - a. Nama : Lilian Young
 - b. Alamat : Jl.Warkudara No.538 Lingk Legian Kaja,Desa Legian, Kec.Kuta.
 - c. Bertindak atas nama : Diri sendiri
2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 10 Tahun 2010 tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional .
3. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pedoman Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan Izin Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah.
4. Perda Kabupaten Tabanan No. 11 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tabanan.
5. Perda Kabupaten Tabanan No. 6 Tahun 2014 Tentang Kawasan Jalur Hijau.
6. Berita Acara Peninjauan Lapang Nomor : 272/BA-22.02/VII/2017 tanggal 25 Juli 2017.
7. Berita Acara Rapat Tim Pertimbangan Teknis Pertanahan Nomor : 272/BA-22.02/VII/2017 tanggal 27 Juli 2017.

II. KETERANGAN MENGENAI TANAH YANG DIMOHON

1. Letak tanah yang dimohon :
 - a. Jalan, nomor, RT/RW : -
 - b. Desa/Kelurahan : Kaba kaba
 - c. Kecamatan : Kediri
2. Luas tanah yang dimohon : 3.100 m²
3. Status Tanah/Alas Hak : Sertipikat Hak Milik No. 1505/Ds.Kaba kaba
Atas Nama : Lilian Young
4. Penggunaan tanah saat ini : Tanah kosong
5. Rencana penggunaan tanah : **Rumah tinggal**
6. Arah fungsi kawasan : Kawasan Peruntukan Budidaya Tanaman Pangan sesuai dengan Peraturan Daerah No. 11 Tahun 2012 tentang RTRW Kabupaten Tabanan tahun 2012 – 2032.

III. KESIMPULAN

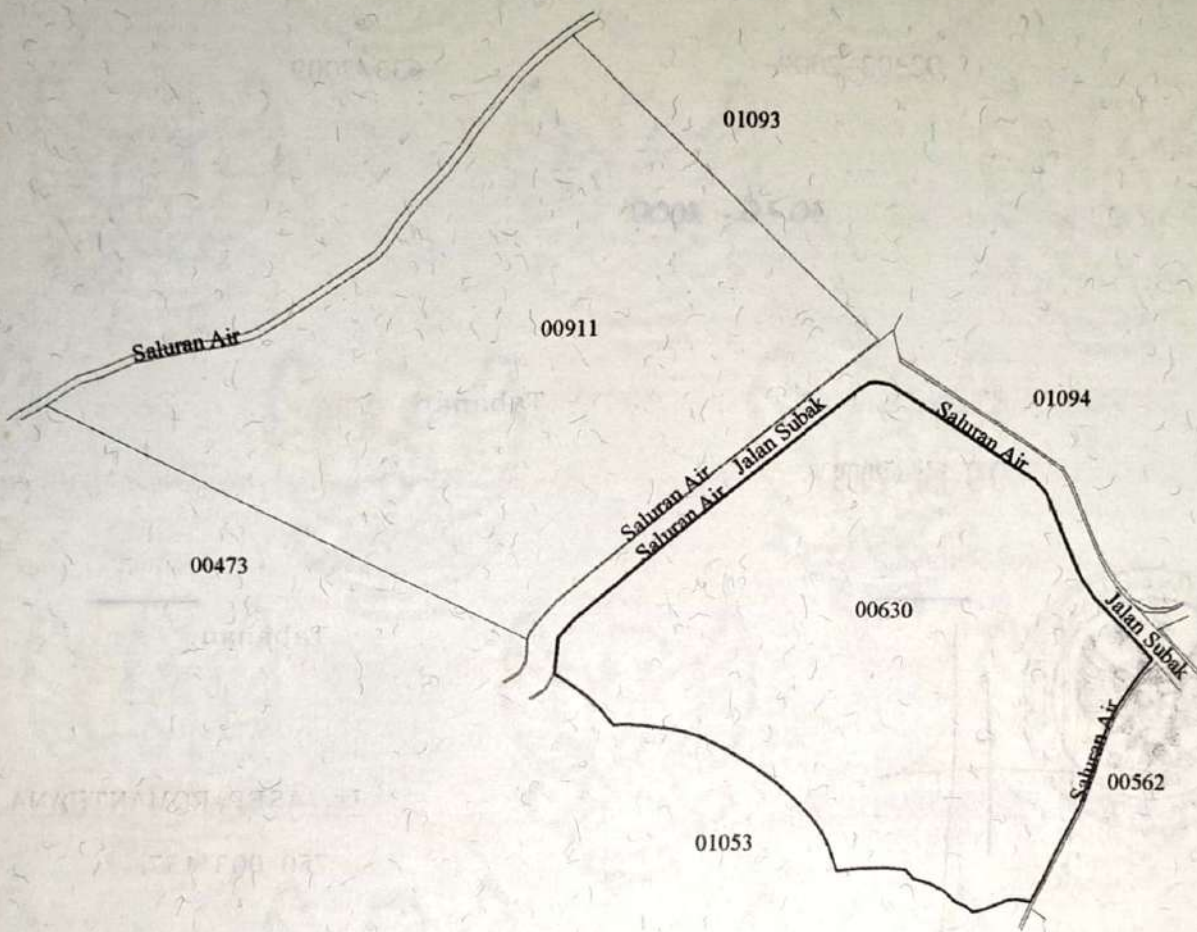
1. Permohonan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan Izin Perubahan Penggunaan Tanah dengan memperhatikan penggunaan tanah saat ini, dan pemanfaatan tanah sekitarnya **dapat dipertimbangkan untuk Rumah tinggal seluas 3.100 m²** dengan ketentuan dan syarat-syarat penggunaan tanah adalah sebagai berikut :
 - a. Bahwa Pertimbangan Teknis Pertanahan bukan merupakan Alas Hak Atas Tanah .
 - b. Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) adalah : 10 %
 - c. Bidang tanah yang dimohon supaya digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan rencana penggunaan dan pemanfaatannya dan tidak boleh ditelantarkan.
 - d. Apabila akan dibangun agar dilengkapi dengan segala perijinan sesuai ketentuan dan

SKALA 1:1000

Kutipan dari Peta Bidang Tanah Nomor: 3/2024

Tanggal,

10 JAN 2024



X= (149249;558912)

Penunjukan Batas Oleh Lilian Young (Pemohon)

Petugas Ukur : I Gede Suryadinata

DI 302:2256/2023

DI 307: 1003 /2024 101.

10 JAN 2024

Hal lain - lain : Berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik)

Tanggal 23-12-2008

Berdasarkan Surat RISALAH PERTIMBAANGAN TEKNIS PERTANAMAN DALAM PENERBITAN IZIN PERUBAHAN PELOUKAAN TANAH Nomor : 272/2017 Tanggal, 28 Juli 2017 disetujui Untuk Rumah Tinggal

Daftar Isian 302 tgl. 02-03-2009 No. 633/2009

Daftar Isian 307 tgl. No.

Tanggal Penomoran Surat Ukur 30-6-2009

UNTUK SERTIPIKAT

Tabanan

Tabanan

09 JUL 2009

Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan



Kantor Pertanahan
Kabupaten / ~~Kota~~
Tabanan

ttc

It. ASEP ROMANTHANA.

750 003 157.

Pemisahan

Lihat surat ukur	Penggabungan
	Pengganti

Nomor :

Nomor hak :

[illegible]

Sisanya diuraikan dalam surat ukur Nomor : _____ Nomor hak : _____

Ketentuan P.P. 24 Tahun 1997 yang perlu diperhatikan

Pasal 17

- (3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Pasal 32

- (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Pasal 36

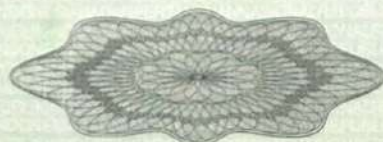
- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Pasal 40

- (1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.
- (2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Pasal 42

- (1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.



PETA BIDANG TANAH

Nomor : 3/2024



Skala 1 : 1000

Kodedesa : 22020208
 Desa : KABA KABA
 Kecamatan : KEDIRI
 Kabupaten : TABANAN
 Propinsi : Bali

Prosedur : Pengukuran Ulang dan Pemetaan
 Kadestral, HM No. 01505
 Berkas : 40036/2023
 Pemohon : LILIAN YOUNG
 Alamat : DESA LEGIAN, KEC. KUTA UTARA

Luas : 2900 M2
 Petugas Ukur : I Gede Suryadinata
 No Lisensi : 2-2791-19
 Nomor GU : 02275/2023
 Nomor lembar : 50.1-22.045-05-6 / C.D.3.4
 DI. 302 : 2258/2023 tgl 21/11/2023
 DI. 307 : 1003/2024 tgl 10 JAN 2024
 Keadaan Tanah : Tanah Persawahan
 Perunjuk batas : LILIAN YOUNG

00630 Nomor Bidang

Bidang Pemilikan

Tabanan

A.N. Kepala Kantor Pertanahan
 Kepala Seksi Survei dan Pemetaan
 Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan

DARMANSYAH, S. ST., M. H.
 NIP. 197704241999031002

Catatan :

1. Peta Bidang Tanah Bukan sebagai bukti Hak Atas Tanah atau alat bukti kepemilikan hak
2. Peta Bidang Tanah tidak dapat dijadikan dasar untuk peralihan hak
3. Peta Bidang Tanah merupakan syarat formal pendaftaran hak atas tanah
4. Batas bidang ditunjukkan oleh pemohon dan para penyanding
5. Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 03 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tabanan Tahun 2023-2043, bidang tanah termasuk kawasan Pemukiman Perkotaan