



ПРОЕКТ	:	PREDMET.CEMAGI
ДОКУМЕНТЫ ДЛЯ ПРОВЕРКИ	:	- Свидетельство о праве собственности номер 2727 / Desa Cemagi - Сканированная копия договора аренды, заключенного между владельцем Свидетельства о праве собственности номер 2727 / Desa Cemagi и Ivan Shamrai - Сканированная копия дополнительного соглашения к нотариальному договору аренды - Сканированная копия доказательств факта проведения оплат по договору аренды - Сканированная копия договора аренды с Покупателем - Комплект документов компании PT. PREDMET CEMAGI RESIDENCE
ПРЕАМБУЛА	:	Bali Business Consulting («BBC») назначен Клиентом для рассмотрения вышеупомянутых документов в рамках намерения предоставления прав аренды PT. PREDMET CEMAGI RESIDENCE («PCR») будущим арендаторам.
АНАЛИЗ	:	ПЕРВИЧНОЕ ПРАВО НА ЗЕМЛЮ 1) На основе нотариального договора аренды No. 13 от 28.10.2022, составленном в присутствии Прита Миранди Суйуди, SH, MKn, нотариуса в Бадунг и дополнительного соглашения к нему, PT. PREDMET CEMAGI RESIDENCE является обладателем арендного права на: • Участок земли площадью примерно 2585 кв. м. (две тысячи пятьсот восемьдесят пять квадратных метров), зарегистрированный под номером Свидетельства о праве собственности или "SHM" No. 2727 / Desa Cemagi, зарегистрированный на имя И Ньоман Мурда, И Кетут Мурдиана, расположен в деревне Чемаги, провинция Бали; На момент проверки нам была предоставлена сканированная копия надлежащего нотариального договора аренды и дополнительного соглашения к нему. Согласно договору аренды, срок аренды составляет 25 лет и заканчивается 28.10.2047. Согласно положениям договора аренды PT. PREDMET



CEMAGI RESIDENCE разрешено осуществлять коммерческую деятельность на арендованных участках земли, включая возможность передачи арендных прав.

График платежей, предусмотренный в договоре аренды, предполагает рассрочку:

1. Сумма 3.305.568.750 рупий к оплате на момент подписания нотариального договора аренды. Арендодатель предоставил подтверждение платежа.
2. Сумма 3.305.568.750 рупий к оплате через 1 год после подписания договора аренды. Арендодатель предоставил подтверждение платежа.
3. Сумма 3.405.737.500 рупий к оплате через 2 года после подписания договора аренды.

Принимая во внимание, что PT. PREDMET CEMAGI RESIDENCE предоставила нам доказательство оплаты платежей 1, 2, мы считаем аспект первичных прав на землю чистым и не видим препятствий для совершения сделки.

НОРМЫ ЗОНИРОВАНИЯ

Информация о зонировании (Informasi Tata Ruang) для Свидетельства о праве собственности на землю № 2727 / Desa Cemagi была проверена.

Согласно данным реестра земельные участки располагаются в Туристической зоне (Pariwasata) позволяющей строительство объектов коммерческого и резидентского назначений. Строительство Вилл допускается в соответствии со следующими коэффициентами.

Максимальный базовый коэффициент здания в соотношении с площадью участка - 50%
Максимальный коэффициент этажности здания - 2,0
Максимальный коэффициент площади подвала - 50%
Минимальная площадь покрытия - 35% Мы считаем аспект норм зонирования чистым и не видим препятствий для совершения сделки.

СТРОИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ



	Для целей данного заключения не была предоставлена необходимая разрешительная документация на здание, обязанность по получению вышеупомянутой документации будет лежать на PT. PREDMET CEMAGI RESIDENCE. Порядок и сроки получения закреплены в итоговом договоре. АНАЛИЗ ДОКУМЕНТОВ КОМПАНИИ На основании предоставленного комплекта документов компании PT. PREDMET CEMAGI RESIDENCE надлежащим образом зарегистрирована в соответствии с законодательством Индонезии. Риэлтерская деятельность будет осуществляться на основании KBLI 68111, который включен в Deed of Establishment и NIB. Мы считаем, что аспект сделки, связанный с компанией, является чистым и полностью соответствует общепринятой практике девелоперских компаний в сфере недвижимости. АНАЛИЗ ДОГОВОРА АРЕНДЫ Для целей подготовки заключения нам была предоставлена Сканированная копия Договора аренды между PT. PREDMET CEMAGI RESIDENCE и Покупателем. В соответствии с положениями Договора аренды: PCR планирует организовать строительство Объекта и передать его покупателю не позже 31 декабря 2025 года, а также предпринять все необходимые меры по подписанию нотариально заверенного договора аренды после того, как покупатель осуществит все необходимые платежи, а PCR закончит строительные работы. Для завершения анализа договора аренды нам требуется дополнительная информация, указанная в следующем блоке.
РЕКОМЕНДАЦИИ И ИСПРАВЛЕНИЯ	: Договор аренды • Просим провести проверку указания действительной информации о первичных правах на землю в пункте 1.2. Договора.



	Нотариальный договор аренды был заключен 28.10.2022, в Договоре закреплено 22.10.2022. • Рекомендуем добавить положение о том, что любая оплата по Договору будет считаться полученной в IDR и конвертироваться по банковскому курсу в день этой оплаты • Просим пересмотреть в Договоре положения о штрафах для покупателя в случае просрочки платежей по Договору. В данной редакции в случае, если проходит льготный период для оплаты клиентом в 7 дней, Договор автоматически признается недействительным. Предлагаем предусмотреть систему штрафов и предоставить покупателю срок в разумных пределах (30 календарных дней) для оплаты платежа, в случае нарушения такого срока PCR имеет право расторгнуть данный Договор. • Просим предусмотреть в пункте 8.1 сроки, в течение которых покупатель должен предупредить продавца о передаче прав по Договору. • Просим добавить в пункт 9.7 положение о том, что с целью соблюдения требований законодательства Индонезии, договор должен быть оформлен на Индонезийском языке, в случае необходимости иметь перевод на любой удобный для сторон язык. Необходимо добавить данное положение и предусмотреть факт того, что индонезийский язык в случае расхождений является преимущественным. • Просим проверить договор на наличие Приложения 1. По причине того, что таковое наличие зафиксировано в пункте 1.2 Договора. Иное • Просим предоставить разрешительную строительную документацию на строительство здания.
--	---



NOTARIS

PRITA MIRANTI SUYUDI, S.H., M.Kn.

Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia
Nomor: AHU-00069.AH.02.02.Tahun 2018
Tanggal 21 Agustus 2018

S A L I N A N

AKTA : SEWA MENYEWA

.....
I NYOMAN MURDA - IVAN SHAMRAI
.....
.....
.....

TANGGAL : 28 Oktober 2022

NOMOR : 13.-
.....

KEMBALI INNOVATION HUB
Jl. Sunset Road No.28,
Seminyak, Kuta, Kabupaten Badung, Bali 80361

HP: +62 8118231179
Email: prita@pritasuyudi.com

SEWA MENYEWA

Nomor : 13.-

- Pada hari ini, Jumat, tanggal 28-10-2022 (dua puluh delapan Oktober dua ribu dua puluh dua). -----
- Pukul 09.30 WITA (sembilan tiga puluh Waktu Indonesia Tengah). -----
- Berhadapan dengan saya, **PRITA MIRANTI SUYUDI**, -----
Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, dengan dihadiri oleh para saksi yang dikenal oleh saya, Notaris dan akan disebut pada bagian akhir akta ini: -----
- I.1. Tuan **I NYOMAN MURDA**, lahir di Badung, pada -----
tanggal 01-07-1951 (satu Juli seribu sembilan --
ratus lima puluh satu), Warga Negara Indonesia,
Pekerjaan Petani/Pekebun, bertempat tinggal di -
Banjar Mengening, Kelurahan/Desa Cemagi, -----
Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi ---
Bali, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor
Induk Kependudukan (NIK) 5103020107510337. -----
2. Tuan **I KADEK SUHENDRA**, lahir di Badung, pada ---
tanggal 28-09-1990 (dua puluh delapan September
seribu sembilan ratus sembilan puluh), Warga ---
Negara Indonesia; Pekerjaan Karyawan Swasta, ---
bertempat tinggal di Banjar Mangening Cemagi, --
Kelurahan/Desa Cemagi, Kecamatan Mengwi, -----
Kabupaten Badung, Provinsi Bali, pemegang Kartu
Tanda Penduduk Nomor 5103022809900001. -----
3. Nona **KOMANG TRI ARIATI**, lahir di Badung, pada --
tanggal 09-03-1993 (sembilan Maret seribu -----
sembilan ratus sembilan puluh tiga), Warga Negara
Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat
tinggal di Banjar Mangening Cemagi, -----



Kelurahan/Desa Cemagi, Kecamatan Mengwi, -----
Kabupaten Badung, Provinsi Bali, pemegang Kartu
Tanda Penduduk Nomor 5103024903930001. -----
- Menurut keterangan, **I KADEK SUHENDRA** dan **KOMANG
TRI ARIATI** dalam melakukan tindakan hukum dalam
akta ini, bertindak selaku Ahli Waris dari -----
Almarhum Tuan **I KETUT MURDIANA**, yang telah -----
meninggal pada tanggal 2-7-2022 (dua Juli dua --
ribu dua puluh dua) berdasarkan Surat Keterangan
Meninggal tanggal 17-10-2022 (tujuh belas Oktober
dua ribu dua puluh dua) Nomor 124/MG/X/2022 yang
dikeluarkan oleh Kelian Dinas Banjar Mengening,
Desa Cemagi, Kecamatan Mengwi, sebagaimana -----
tercantum dalam Surat Pernyataan Silsilah -----
tertanggal 18-10-2022 (delapan belas Oktober dua
ribu dua puluh dua) dan Surat Pernyataan Ahli --
Waris tertanggal 18-10-2022 (delapan belas -----
Oktober dua ribu dua puluh dua) Nomor -----
593/2208/Desa Cemagi yang mana kedua surat -----
tersebut telah ditandatangani dan diketahui pula
oleh Pejabat yang berwenang dan fotocopynya akan
dilekatkan pada bagian akhir minuta akta ini. --

----- **PIHAK PERTAMA - Yang Menyewakan** -----

II. Tuan **IVAN SHAMRAI**, lahir di Ukraina, pada tanggal
03-07-1988 (tiga Juli seribu sembilan ratus ----
delapan puluh delapan), Warga Negara Ukraina, --
menurut keterangannya bertempat tinggal di Villa
Dagio, Jalan Raya Padonan, Gang Pilot, Desa ----
Tibubeneng, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten ----
Badung, Provinsi Bali, pemegang paspor dengan --
Nomor FU892447, yang dikeluarkan pada tanggal --
22-04-2019 (dua puluh dua April dua ribu sembilan
belas). -----

- Untuk sementara berada di Provinsi Bali. -----
- Selanjutnya dalam akta ini disebut : -----
- **Pihak Kedua - Penyewa** -----
- Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris. --
- Para Penghadap tetap bertindak dalam kedudukannya -
tersebut di atas terlebih dahulu menerangkan hal-hal
sebagai berikut : -----
- Bahwa PIHAK PERTAMA merupakan pemilik sah atas ----
sebidang tanah yang terletak diatas : -----
- Sertipikat Hak Milik Nomor 2727/Desa Cemagi, ---
seluas 2.585 M² (dua ribu lima ratus delapan puluh
lima meter persegi), sesuai dengan Surat Ukur --
tertanggal 12-05-2021 (dua belas Mei dua,ribu dua
puluh satu), Nomor 02871/CEMAGI/2021, dilengkapi
dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) -----
22.03.05.19.02938, yang terletak di Desa Cemagi,
Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi ---
Bali, tercatat atas nama **I NYOMAN MURDA & I KETUT
MURDIANA.** -----
- Demikian berikut segala sesuatu yang sekarang -
sudah maupun yang akan didirikan, ditanam dan ---
melekat diatas tanah tersebut yang menurut -----
sifat, peruntukan dan penggunaannya atau menurut
Undang-undang dapat dipandang sebagai barang ----
tidak bergerak(selanjutnya disebut dengan -----
"Tanah"). -----
- PIHAK PERTAMA menerangkan dengan ini menyewakan ---
Tanah kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA menerangkan
dengan ini menyewa Tanah yang dari PIHAK PERTAMA. ---
- PARA PIHAK menerangkan bahwa sudah mengetahui ----
dengan betul letak, batas-batas dan segala sesuatu
mengenai Tanah yang diterangkan di atas, dan oleh ---
karenanya tidak memerlukan uraian lebih jelas tentang

hal itu dalam akta ini. -----
- Selanjutnya Para Penghadap menerangkan bahwa mereka telah saling setuju dan semufakat untuk menyatakan -- sewa-menyewa tersebut dalam suatu akta otentik dengan menggunakan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat --- sebagai berikut: -----

----- **PASAL 1** -----

----- **OBJEK SEWA** -----

1. PIHAK PERTAMA menyewakan kepada PIHAK KEDUA, dan -- PIHAK KEDUA menyewa dari PIHAK PERTAMA berupa sebidang tanah yang terletak diatas : -----

- Sertipikat Hak Milik Nomor 2727/Desa Cemagi, - seluas 2.585 M² (dua ribu lima ratus delapan puluh lima meter persegi), sesuai dengan Surat Ukur -- tertanggal 12-05-2021 (dua belas Mei dua ribu dua puluh satu), Nomor 02871/CEMAGI/2021, dilengkapi dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) ----- 22.03.05.19.02938, yang terletak di Desa Cemagi, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi --- Bali, tercatat atas nama **I NYOMAN MURDA & I KETUT MURDIANA** (Selanjutnya disebut "**Objek Sewa**"). ---

2. Selama PIHAK KEDUA memenuhi kewajiban-kewajibannya dengan tertib maka PIHAK PERTAMA atau mereka yang mendapatkan hak-haknya tidak berhak membatalkan -- perjanjian ini. -----

----- **PASAL 2** -----

----- **JANGKA WAKTU SEWA** -----

Sewa menyewa berdasarkan akta ini diadakan dan berlaku untuk jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun, terhitung dari tanggal 28-10-2022 (dua puluh delapan Oktober dua ribu dua puluh dua) penandatanganan akta ini sampai - dengan tanggal 28-10-2047 (dua puluh delapan Oktober dua ribu empat puluh tujuh) (selanjutnya disebut dengan

"Jangka Waktu Sewa"). -----

PASAL 3 -----

HARGA SEWA DAN CARA PEMBAYARAN -----

1. Perjanjian Sewa Menyewa ini akan dilakukan dan ----
diterima dengan harga sewa sebesar Rp. 3.500.000,-
(tiga juta lima ratus ribu rupiah) per are per tahun
selama 25 (dua puluh lima) tahun atau total sebesar
Rp. 2.261.875.000.- (dua miliar dua ratus enam puluh
satu juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu
Rupiah) (selanjutnya disebut dengan "Harga Sewa"). -
Pembayaran atas harga sewa tersebut dilakukan secara
bertahap dengan rincian sebagai berikut : -----
 - a. Pembayaran pertama sebesar 33% (tiga puluh tiga
persen) dari harga sewa tersebut diatas atau ---
sebesar Rp. 746.418.750 (tujuh ratus empat puluh
enam juta empat ratus delapan belas ribu tujuh
ratus lima puluh Rupiah) dibayarkan saat
penandatanganan akta ini. -----
 - b. Pembayaran kedua sebesar 33% (tiga puluh tiga --
persen) dari harga sewa tersebut diatas atau
sebesar Rp. 746.418.750 (tujuh ratus empat puluh
enam juta empat ratus delapan belas ribu tujuh -
ratus lima puluh Rupiah) akan dibayarkan oleh
PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA dalam waktu 1
(satu) tahun setelah pembayaran pertama dilakukan
atau tanggal 28-10-2023 (dua puluh delapan -----
Oktober dua ribu dua puluh tiga). -----
 - c. Pembayaran ketiga atau pelunasan sebesar 34%
(tiga puluh empat persen) dari harga sewa tersebut
didasar atau sebesar Rp. 769.037.500,- (tujuh ratus
enam puluh sembilan juta tiga puluh tujuh ribu lima
ratus Rupiah) akan dibayarkan oleh PIHAK KEDUA
kepada PIHAK PERTAMA dalam waktu 2 (dua) tahun --

setelah pembayaran pertama dilakukan atau tanggal 28-10-2024 (dua puluh delapan Oktober dua ribu dua puluh empat). -----

2. PIHAK KEDUA telah membayar uang muka kepada PIHAK PERTAMA sebesar **Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta - Rupiah)** sebelum penandatanganan akta ini yakni ---- pada tanggal 06-10-2022 (enam Oktober dua ribu dua puluh dua) dimana pembayaran tersebut merupakan --- bagian dari pembayaran pertama. -----
3. Atas pembayaran Harga Sewa tersebut, bukti transfer dan/atau kwitansi dari PIHAK PERTAMA merupakan bukti penerimaan pembayaran yang sah. -----
4. Dalam hal PIHAK KEDUA terlambat atau tidak ----- membayarkan Harga Sewa sebagaimana dimaksud dalam Ayat 1 Pasal ini selama 7 (tujuh) hari sejak waktu pembayaran maka kedua pihak sepakat bahwa Perjanjian Sewa Menyewa ini tidak menjadi batal namun PIHAK -- KEDUA oleh karenanya hanya berhak untuk masa sewa - sesuai dengan jumlah yang telah PIHAK KEDUA bayarkan kepada PIHAK PERTAMA, yang dihitung secara pro-rata berdasarkan Harga Sewa. -----

----- PASAL 4 -----

----- PERNYATAAN DAN JAMINAN PIHAK PERTAMA -----

- PIHAK PERTAMA dengan ini menyatakan dan menjamin -- sepenuhnya terhadap PIHAK KEDUA, sebagai berikut: ---
1. PIHAK PERTAMA adalah pemilik sah yang berhak dan | berwenang penuh untuk menyewakan Objek Sewa. -----
 2. Objek Sewa tidak tersangkut dalam suatu proses --- hukum atau sengketa, dan bebas dari segala bentuk sitaan. -----
 3. PIHAK KEDUA baik sekarang atau dikemudian hari --- tidak akan mendapat tuntutan/gugatan apapun juga - dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak ----

terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas apa yang disewakan dan diserahkan tersebut, oleh ----- karena itu PIHAK KEDUA dengan ini dibebaskan oleh PIHAK PERTAMA dari segala tuntutan pihak lain ---- mengenai hal-hal tersebut dan bilamana PIHAK KEDUA mendapat tuntutan/gugatan, maka PIHAK PERTAMA ---- wajib segera menyelesaikan tuntutan/gugatan ----- tersebut secara tuntas dan segala biaya yang timbul karenanya menjadi tanggung jawab PIHAK PERTAMA --- sepenuhnya. -----

4. Selama masa sewa PIHAK PERTAMA tidak akan meminta - uang sewa tambahan kepada PIHAK KEDUA dengan dalil atau alasan apapun. -----
5. PIHAK KEDUA diperbolehkan untuk mengadakan ----- pembangunan pada Objek Sewa tersebut dengan biaya - dan resiko dari pekerjaan-pekerjaan tersebut ----- ditanggung oleh PIHAK KEDUA sendiri. -----
6. PIHAK KEDUA tidak akan melibatkan PIHAK PERTAMA -- dalam proses pembangunan, baik dalam bentuk material maupun tenaga sehingga PIHAK PERTAMA dibebaskan dari kerugian yang mungkin diderita/dialami oleh PIHAK KEDUA. -----

----- PASAL 5 -----

----- KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA -----

- PIHAK PERTAMA berkewajiban untuk membantu PIHAK --- KEDUA untuk mengurus segala izin yang diperlukan ---- berkaitan dengan Objek Sewa yang disewa oleh PIHAK -- KEDUA seperti Izin Mendirikan Bangunan, dan tidak --- terbatas dan/atau tanpa pengecualian untuk izin-izin lainnya yang berkaitan dengan Objek Sewa. -----

----- PASAL 6 -----

----- KEWAJIBAN PIHAK KEDUA -----

- PIHAK KEDUA berkewajiban untuk selama Perjanjian --

Sewa Menyewa ini berlangsung/berlaku memelihara dan -
merawat apa yang disewanya itu dengan sebaik-baiknya
atas biaya PIHAK KEDUA sendiri, tunduk dan mentaati -
semua peraturan baik yang telah maupun yang akan ----
ditetapkan oleh yang berwajib terhadap penyewa, serta
menanggung segala akibat apabila PIHAK PERTAMA -----
mendapat teguran, gugatan atau denda dari yang -----
berwajib karena kelalaian PIHAK KEDUA sendiri. -----

----- PASAL 7 -----

----- PENGGUNAAN TEMPAT -----

1. Selama Perjanjian Sewa Menyewa ini berjalan, PIHAK
KEDUA berhak untuk mempergunakan apa yang disewanya
tersebut sebagai tempat tinggal dan/atau tempat
usaha yang tidak bertentangan dengan ketentuan ---
hukum, peraturan pemerintah setempat serta -----
kesusilaan. -----
2. Segala bentuk pajak dan perijinan yang diperlukan
untuk membangun tempat tinggal dan/atau usaha diatas
Objek Sewa tersebut menjadi beban dan tanggung jawab
PIHAK KEDUA. -----

----- PASAL 8 -----

----- PENGALIHAN HAK SEWA -----

- Apabila PIHAK KEDUA sudah melunasi pembayaran atas
Hak Sewa, maka PIHAK KEDUA diperbolehkan untuk -----
memindahkan hak sewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa ini
kepada Pihak lain baik sebagian maupun seluruhnya ---
tanpa harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu -
dari PIHAK PERTAMA namun dengan menyampaikan -----
pemberitahuan tertulis mengenai pengalihan tersebut -
kepada PIHAK PERTAMA. -----

----- PASAL 9 -----

----- BIAYA DAN PAJAK -----

- Segala macam pembayaran pajak, iuran dan pungutan -

uang yang berhubungan dengan Objek Sewa di atas -----
diberlakukan ketentuan sebagai berikut: -----

1. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Objek Sewa untuk tahun Jangka Waktu Sewa berlangsung akan menjadi kewajiban dan tanggung jawab dari PIHAK KEDUA. ---
2. Pajak Penghasilan (PPh) PIHAK PERTAMA yang timbul berkaitan dengan dilakukannya Sewa Menyewa ini --- ditanggung dan dibayar oleh PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA yang nilainya dibagi 2 (dua) sama rata. ----
3. Biaya pembuatan akta Perjanjian Sewa Menyewa ini --- ditanggung dan dibayar oleh PIHAK KEDUA. -----

----- PASAL 10 -----

----- PERPANJANGAN SEWA -----

- PIHAK KEDUA diperbolehkan untuk membuat perpanjangan jangka waktu sewa selama 15 (lima belas) tahun tetapi PIHAK KEDUA harus menyampaikan maksud tersebut kepada PIHAK PERTAMA 3 (tiga tahun) sebelum berakhirnya ---- jangka waktu sewa dengan syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian serta harga sewa mana mengacu pada harga - wajar pasar saat perpanjangan sewa dilakukan. -----

----- PASAL 11 -----

----- KEWAJIBAN AHLI WARIS -----

- Segala hak dan kewajiban para pihak yang timbul --- atau terlahir dari perjanjian Sewa Menyewa Tanah ini tidak akan berakhir karena meninggalnya para pihak -- melainkan akan beralih dengan sendirinya dilanjutkan oleh ahli waris yang sah dari para pihak. -----

----- PASAL 12 -----

----- PENYERAHAN KEMBALI -----

1. Saat perjanjian sewa menyewa ini berakhir, terhadap bangunan-bangunan yang akan berdiri diatas objek - sewa, apabila bersifat permanen akan menjadi milik PIHAK PERTAMA, sedangkan apabila bersifat non- ---

permanen antara lain tetapi tidak terbatas pada --
perabotan rumah dan partisi ruangan akan menjadi -
milik PIHAK KEDUA. -----

2. Apabila pada saat berakhirnya jangka waktu sewa --
ini, PIHAK PERTAMA tidak menginginkan bangunan yang
berada diatas Tanah tersebut, maka PIHAK KEDUA ---
diwajibkan mengosongkan Objek Sewa tersebut atas -
biaya PIHAK KEDUA sendiri dalam waktu 30 (tiga ---
puluh) hari terhitung mulai dari hari/tanggal ----
berakhirnya Jangka Waktu Sewa. Apabila dalam batas
waktu yang telah ditetapkan itu karena kelalaian -
PIHAK KEDUA pengosongan dimaksud belum dilakukan -
juga sehingga peringatan dengan surat juru sita --
atau surat-surat lain yang serupa dengan itu tidak
diperlukan lagi, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk -
mengosongkan sendiri objek sewa tersebut, bilamana
perlu dengan bantuan dari pihak yang berwajib dan
segala biaya untuk itu tetap menjadi tanggungan dan
pembayaran PIHAK KEDUA. -----

----- PASAL 13 -----

----- KEADAAN MEMAKSA -----

1. Keadaan Memaksa adalah penyebab di luar kekuasaan
PARA PIHAK yang menandatangani akta ini, yang tidak
dapat diperkirakan dan dicegah, yang termasuk ----
tetapi tidak terbatas pada perang(dinyatakan atau
tidak), kerusakan sosial, kecelakaan, kebakaran, -
gempa, erupsi gunung berapi, banjir, angin, -----
ledakan, embargo, penyebaran virus penyakit, atau
karena dengan alasan Undang-undang, atau karena --
dengan alasan tindakan lain-lain atau tindakan ---
Pemerintah, atau sebab apa pun yang bersifat sama
atau berbeda, yang sudah berlangsung atau akan ---
terjadi di masa depan, yang berada di luar kekuasaan
para pihak. -----

2. Tidak ada satu Pihak pun yang akan bertanggung jawab terhadap Pihak lain atas kegagalan atau ----- keterlambatan pelaksanaan kewajiban akibat Keadaan ini, dan maka dari itu para pihak akan dibebaskan dari kewajiban atas pelaksanaan Perjanjian ini. --
3. Pihak yang mengalami keadaan ini wajib ----- memberitahukan Pihak lainnya selambat-lambatnya -- 3 x 24 jam terhitung sejak tanggal terjadinya ---- kejadian. Pemberitahuan tentang kejadian tersebut harus dapat dibuktikan dan Pihak yang diberitahu - dapat menolak atau menyetujui kejadian ini secara tertulis selambat-lambatnya dalam waktu 3 x 24 - jam sejak menerima pemberitahuan dimaksud. -----
4. Bilamana peristiwa keadaan memaksa tersebut di atas terjadi sehingga Perjanjian ini terganggu ----- pelaksanaannya maka Para Pihak dalam waktu 7 ----- (tujuh) hari kerja setelah terjadinya peristiwa -- keadaan tersebut akan mengadakan musyawarah ----- mufakat, mengenai kelanjutan pelaksanaan Perjanjian ini, yang dikemudian akan dituangkan dalam ----- Perjanjian tambahan (addendum) yang akan ditanda - tangani oleh Para Pihak. -----
5. Apabila peristiwa keadaan memaksa tersebut terjadi dan tidak mengganggu pelaksanaan perjanjian ini, - maka PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA tetap akan ---- melanjutkan pelaksanaan perjanjian ini sesuai ---- dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam akta ini. -----

----- PASAL 14 -----

----- LAIN-LAIN -----

- Segala sesuatu yang belum ada/belum cukup diatur -- dalam Perjanjian Sewa Menyewa ini, akan diatur ----- kemudian dalam bentuk surat menyurat, maupun -----

pemberitahuan dan/atau keputusan lainnya dari para -
pihak dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan ---
dari Perjanjian Sewa Menyewa ini apabila pemberitahuan
dan/atau keputusan tersebut disepakati dan -----
ditandatangani oleh para pihak. -----

----- **PASAL 15** -----

----- **PENYELESAIAN SENGKETA** -----

- Tentang Perjanjian Sewa Menyewa ini jika terjadi --
perselisihan dalam penafsiran dan/atau pelaksanaan --
perjanjian ini, maka para pihak setuju untuk -----
menyelesaikan melalui musyawarah dan/atau mediasi --
dengan itikad baik. -----

- Selanjutnya Para Penghadap menyatakan bahwa tentang
segala apa yang termuat dalam akta ini sungguh- ----
sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak -
Para Penghadap sebagaimana dibuat dalam bentuk minuta
ini dan Para Penghadap menyatakan dengan ini menjamin
kebenaran dokumen-dokumen, surat-surat yang -----
diserahkan kepada Notaris, serta keaslian tandatangan
dan identitas Para Penghadap sesuai dengan tanda ----
pengenal yang disampaikan kepada saya, Notaris dan --
Para Penghadap bertanggungjawab sepenuhnya atas hal -
tersebut, sehingga Para Penghadap membebaskan saksi-
saksi dan Notaris dari segala tuntutan, gugatan, baik
secara Perdata maupun Pidana maupun ganti rugi -----
sehubungan dengan hal-hal yang dijamin dan dinyatakan
seperti tersebut di atas. -----

----- **DEMIKIANLAH AKTA INI** -----

Dibuat dan dilangsungkan di Bali, pada hari dan tanggal
tersebut pada bagian awal akta ini, dengan dihadiri -
oleh : -----

1. Nona **FITRI ERTUTI THERESIA FAUZI**, lahir di Ujung -
Pandang, pada tanggal 2-4-1991 (dua April seribu -

sembilan ratus sembilan puluh satu), Warga Negara -
Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Kubung Batu -
Raya Nomor 11 B, Banjar Taman Griya, Kelurahan ---
Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung,
Provinsi Bali, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan
Nomor Induk Kependudukan (NIK) 7371014204910006. -

2. Nona **DEWA AYU FITRIANI**, lahir di Denpasar, pada --
tanggal 27-12-2000 (dua puluh tujuh Desember dua -
ribu), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal -
Banjar Petang Suci Petang, Kelurahan/Desa Petang, -
Kecamatan Petang, Kabupaten Badung, Provinsi Bali,
pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk -
Kependudukan (NIK) 5103046712000002. -----

- Keduanya pegawai kantor Notaris dan bertempat -----
tinggal di Bali, sebagai para saksi. -----

- Setelah akta ini selesai dibacakan oleh saya, -----
Notaris, kepada Para Penghadap dan para saksi, maka -
segera Para Penghadap, para saksi dan Saya, Notaris,
menandatangani akta ini. -----

- Dilangsungkan dengan tanpa perubahan. -----

- Minuta akta ini telah ditandatangani dengan dengan
sempurna dan sesuai dengan aslinya. -----

- Diberikan sebagai SALINAN yang sama bunyinya. -----

Berdasarkan Pasal 43 ayat 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun
2014 (dua ribu empat belas) tentang Perubahan Atas --
Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 (dua ribu empat) --
tentang Jabatan Notaris, akta tersebut di atas, oleh
saya, Notaris, diterjemahkan ke dalam Bahasa Inggris.

| **LEASE**

| **Number : 13.-**

- On this day, Friday, 28-10-2022 (twenty eight October
two thousand twenty two). -----

- At 09.30 WITA (nine thirty Central Indonesian Time).
Appear before me, **PRITA MIRANTI SUYUDI**, Bachelor of
Law, Master of Notarial Affairs, Notary in Badung ---
Regency, in the presence of witnesses, known to me, -
Notary, of whom the names will be mentioned at the --
end of this deed : -----

I.1.Mr. **I NYOMAN MURDA**, born di Badung, dated on ----
01-07-1951 (first July one thousand nine hundred
and fifty one), Indonesian Citizen, -----
Farmers/Growers, having his address at Banjar ---
Mengening, Cemagi Village, Mengwi District, Badung
Regency, Bali Province, holder of Indonesian ----
Identity Card Number 5103020107510337. -----

2.Mr. **I KADEK SUHENDRA**, born di Badung, dated on --
28-09-1990 (twenty eighth September one thousand
nine hundred and ninety), Indonesian Citizen, ---
Private Employee, having his address at Banjar --
Mengening Cemagi, Cemagi Village, Mengwi District,
Badung Regency, Bali Province, holder of -----
Indonesian Identity Card Number 5103022809900001.

3.Ms. **KOMANG TRI ARIATI**, born di Badung, dated on -
09-03-1993 (nine March one thousand nine hundred
and ninety three), Indonesian Citizen, Private --
Employee, having her address at Banjar Mengening
Cemagi, Cemagi Village, Mengwi District, Badung -
Regency, Bali Province, holder of Indonesian ----
Identity Card Number 5103024903930001. -----

- According to information, **I KADEK SUHENDRA** and
KOMANG TRI ARIATI in carrying out legal actions in
this deed, acted as heirs of the late Mr. **I KETUT**
MURDIANA, who died on 2-7-2022 (second July two -
thousand and twenty second) based on Certificate
of Death dated 17-10-2022 (seventeenth October two

thousand and twenty second) Number 124/MG/X/2022 issued by Kelian Dinas Banjar Mengening, Cemagi - Village, Mengwi District, as stated in the ----- Statement of Genealogy dated 18-10-2022 ----- (eighteenth October two thousand and twenty ----- second) and the Statement of Heirs dated ----- 18-10-2022 (eighteenth October two thousand and - twenty two) Number 593/2208/Cemagi Village in --- which the two letters have been signed and known to the competent authority and a photocopy of which will be attached at the end of the minutes of this deed. -----

----- **First Party - Lessor** -----

II. **Mr. IVAN SHAMRAI**, born in Ukraine, dated on ----- 03-07-1988 (third of July one thousand nine hundred and eighty eight), Ukraine citizen, according to his statement having his address at Villa Dagio, Padonan Main Street, Gang Pilot, Desa Tibubeneng, North Kuta District, Badung Regency, Bali ----- Province, holder of Ukraine passport with Number FU892447, issued on 22-04-2019 (twenty second of April two thousand and nineteen). -----
- Temporarily in Bali Province. -----

- Hereinafter in this Deed referred to as: -----

----- **Second Party - Lessee** -----

- The Appearers have been known by me, Notary. -----
- The Appearers continue to act in their position as mentioned above, first explain the following matters:
- Whereas the FIRST PARTY is the legal owner of a plot of land located above: -----
- Certificate of Ownership Number 2727/Cemagi ----- Village, covering an area of 2.585 M² (two thousand five hundred eighty five square meters), in -----

accordance with the Survey Letter dated on -----
12-05-2021 (twelfth of May two thousand twenty
one), Number 02871/CEMAGI/2021, equipped with Land
Registry Number (NIB) 22.03.05.19.02938, which is
located in Cemagi Village, Mengwi District, Badung
Regency, Bali Province, registered under the name
of **I NYOMAN MURDA & I KETUT MURDIANA**. -----

- Thus, everything that has been or will be -----
established, planted and attached to the land which -
according to its nature, designation and use or -----
according to the law can be considered as immovable -
property (Hereinafter referred to as "**Land**"). -----

- The FIRST PARTY hereby declares that it is leasing
the Land to the SECOND PARTY and the SECOND PARTY ---
hereby declares that it is leasing the Land from the
FIRST PARTY. -----

- THE PARTIES explain that they are fully aware of the
location, boundaries and everything regarding the Land
described above, and therefore does not require a ---
clearer description of it in this deed. -----

- Furthermore, the Appearers explained that they had
mutually agreed to declare the lease in an authentic-
deed by using the following terms and conditions: ---

----- **ARTICLE 1** -----
----- **LEASE OBJECT** -----

1. The FIRST PARTY leases to the SECOND PARTY, and the
SECOND PARTY leases from the FIRST PARTY a plot of
land located above: -----

- Certificate of Ownership Number 2727/Cemagi --
Village, covering an area of 2.585 M² (two thousand
five hundred eighty five square meters), in ----
accordance with the Survey Letter dated on -----
12-05-2021 (twelfth of May two thousand twenty -

one), Number 02871/CEMAGI/2021, equipped with --
Land Registry Number (NIB) 22.03.05.19.02938, --
which is located in Cemagi Village, Mengwi -----
District, Badung Regency, Bali Province, -----
registered under the name of **I NYOMAN MURDA & I**
KETUT MURDIANA (hereinafter referred to as the -
"Lease Object"). -----

2. As long as the SECOND PARTY fulfills its obligations
in an orderly manner, the FIRST PARTY or those who
have obtained their rights have no right to cancel
this agreement. -----

----- **ARTICLE 2** -----

----- **LEASE PERIOD** -----

The lease based on this deed is entered into and is
valid for a period of 25 (twenty five) years, starting
from 28-10-2022 (twenty eight October two thousand and
twenty two) signing of this deed until 28-10-2047 ---
(twenty eight October two thousand and forty seven) -
(hereinafter referred to as the "Lease Period"). ----

----- **ARTICLE 3** -----

----- **LEASE PRICE** -----

1. This Lease Agreement will be made and accepted at a
lease price of **Rp. 3,500,000,- (three million five**
hundred thousand Rupiah) per are per year for 25
(twenty five) years or a total of **Rp. 2.261.875.000.-**
(two billion two hundred sixty one million eight
hundred seventy five thousand Rupiah) (hereinafter
referred to as the "Lease Price"). -----

Payment of the lease price is made in stages with the
following details : -----

a. The first payment is 33% (thirty three percent) of
the lease price mentioned above or **Rp. 746,418,750**
(seven hundred forty six million four hundred ----

eighteen thousand seven hundred and fifty Rupiah)
paid at the signing of this deed. -----

b. The second payment is 33% (thirty three percent) of the lease price above or Rp. 746,418,750 (seven hundred forty six million four hundred eighteen thousand seven hundred and fifty Rupiah) will be paid by the SECOND PARTY to the FIRST PARTY within 1 (one) year after the first payment is made or 28-10-2023 (twenty eighth of October two thousand and twenty third). -----

c. Third payment or settlement of 34% (thirty four percent) of the lease price mentioned above or Rp. 769.037.500,- (seven hundred sixty nine million thirty seven thousand five hundred Rupiah) will be paid by the SECOND PARTY to the FIRST PARTY within 2 (two) years after the first payment is made or 28-10-2024 (twenty eighth of October two thousand and twenty four). -----

2. THE SECOND PARTY has paid an advance to the FIRST PARTY in the amount of Rp. 50,000,000,- (fifty million Rupiah) prior to the signing of this deed, dated on 06-10-2022 (sixth October two thousand and twenty two) where the payment is part of the first payment. -----

3. Upon payment of the Lease Price, proof of transfer and/or receipt from the FIRST PARTY is proof of receipt of a valid payment. -----

4. In the event that the SECOND PARTY is late or does not pay the Lease Price as referred to in Paragraph 1 of this Article for 7 (seven) days from the time of payment, both parties agree that this Lease Agreement will not be canceled but the SECOND PARTY is therefore only entitled for the lease period in accordance with the amount that the SECOND PARTY has paid to the FIRST

PARTY, which is calculated on a pro-rata basis based on the Lease Price. -----

----- ARTICLE 4. -----

----- STATEMENT AND GUARANTEE OF THE FIRST PARTY -----

- THE FIRST PARTY hereby represents and fully -----
guarantees to the SECOND PARTY, as follows: -----

1. The FIRST PARTY is the legal owner who has the right
| and full authority to lease the Leased Object. ---
2. Lease Object is not involved in a legal process or
| dispute, and free from all forms of confiscation.
3. THE SECOND PARTY, either now or in the future will
| not receive any claims/lawsuits from other parties
| who claim to have rights in advance or also have -
| rights to what is leased and handed over, therefore
| the SECOND PARTY is hereby acquitted by the FIRST
| PARTY from all claims of the other party regarding
| these matters and if the SECOND PARTY receives a -
| claim/lawsuit, then the FIRST PARTY must -----
| immediately settle the claim/lawsuit, and all costs
| that incurred therefor shall be the full -----
| responsibility of the FIRST PARTY. -----
4. During the lease period the FIRST PARTY will not -
| ask for additional lease price from the SECOND ---
| PARTY with any argument or reason. -----
5. The SECOND PARTY is allowed to carry out development
| on the said Lease Object with the costs and risks
| of such works being borne by the SECOND PARTY ----
| itself. -----
6. The SECOND PARTY will not involve the FIRST PARTY
| in the development process, either in the form of
| materials or labor so that the FIRST PARTY is freed
| from any losses that may be suffered/experienced by
| the SECOND PARTY. -----

----- ARTICLE 5 -----

----- OBLIGATION(S) OF THE FIRST PARTY -----

- The FIRST PARTY is obliged to assist the SECOND PARTY to take care of all necessary permits related to the Leased Object leased by the SECOND PARTY such as the Building Construction Permit, and is not limited ---- and/or without exception for other permits related to the Lease Object. -----

----- ARTICLE 6 -----

----- OBLIGATION(S) OF THE SECOND PARTY -----

- The SECOND PARTY is obliged during this Lease ----- Agreement lasts/applies to maintain and take care of the lease object in the best possible way at the SECOND PARTY's own expense, to comply all regulations both - that have been and will be stipulated by the ----- authorities against the Lessee, and bear all ----- consequences if the FIRST PARTY gets a warning, lawsuit or fine from the authorities due to the SECOND PARTY's own negligence. -----

----- ARTICLE 7 -----

----- USE OF PLACE -----

1. As long as this Lease Agreement is in effect, the SECOND PARTY has the right to use the lease object as a residence and/or place of business that does not conflict with legal provisions, local ----- government regulations and decency. -----
2. All forms of taxes and permits required to build a residence or business on the said Lease Object shall be the burden and responsibility of the ---- SECOND PARTY. -----

----- ARTICLE 8 -----

----- TRANSFER OF LEASE RIGHT -----

- If the SECOND PARTY has paid off the payment for the

Lease Rights, then the SECOND PARTY is allowed to ---
transfer the lease rights in this Lease Agreement to
another Party either partially or completely without
having to obtain prior approval from the FIRST PARTY
but by submitting a written notification regarding the
transfer to the PARTY FIRST. -----

----- **ARTICLE 9** -----

----- **FEE(S) AND TAX(ES)** -----

- All kinds of payment of taxes, fees and levies ----
related to the Leased Object above are subject to the
following provisions: -----

1. Land and Building Tax (PBB) on Land for years the
| Lease Period lasts will be the obligation and ----
| responsibility of the SECOND PARTY. -----
2. Income Tax (PPh) of the FIRST PARTY that arises in
| connection with the execution of this Lease is
| borne and paid by the FIRST PARTY and SECOND PARTY
| whose value is divided equally by 2 (two). -----
3. The cost of making this Lease Agreement deed is --
| borne and paid by the SECOND PARTY. -----

----- **ARTICLE 10** -----

----- **LEASE EXTENSION** -----

- THE SECOND PARTY is allowed to extend the lease ---
period for 15 (fifteen) years but the SECOND PARTY --
must convey the intention to the FIRST PARTY 3 (three)
years before the expiration of the lease term with the
terms and agreements and the lease price which refers
to at the fair market price at the time of extension
of the lease. -----

----- **ARTICLE 11** -----

----- **OBLIGATION(S) OF HEIR(S)** -----

- All rights and obligations of the parties arising -
or born from this Lease Agreement will not end due to

the death of the parties but will be transferred ----
automatically to the legal heir(s) of the parties. --

----- **ARTICLE 12** -----

----- **HANDOVER** -----

1. At the end of this lease agreement, the buildings that will stand on the leased object, if they are permanent, will become the property of the FIRST PARTY, while if they are non-permanent, including but not limited to house furniture and room ----- partitions will become the property of the SECOND PARTY. -----
2. If at the expiration of this lease period, the FIRST PARTY does not want the building located on the -- Land, then the SECOND PARTY is required to vacate the Leased Object at the SECOND PARTY's own expense within 30 (thirty) days starting from the day/date of the expiry of the Lease Period. If within the - stipulated time limit due to the negligence of the SECOND PARTY the said vacancy has not been carried out so that a warning with a bailiff's letter or - other documents similar to that is no longer needed, then the FIRST PARTY has the right to vacate the - object of the lease itself, if necessary by ----- assistance from the authorities and all costs for it remain the responsibility and payment of the -- SECOND PARTY. -----

----- **ARTICLE 13** -----

----- **FORCE MAJEURE** -----

1. Force Majeure are causes beyond the control of the PARTIES who signed this deed, which cannot be ---- predicted and prevented, which include but are not limited to war (whether declared or not), social - unrest, accidents, fires, earthquakes, volcanic --

eruptions, floods, winds, explosion, embargo, ----
spread of disease virus, or for reasons of law, or
for reasons of other actions or actions of the ---
Government, of for any cause of the same or -----
different nature, which has taken place or will --
occur in the future, which is beyond the control of
the parties. -----

2. Neither Party will be liable to the other Party for
the failure or delay in the performance of -----
obligations due to this Circumstances, and -----
therefore the parties will be released from -----
obligations for the implementation of this -----
Agreement. -----

3. The party experiencing this situation is obliged to
notify the other party no later than 3 x 24 hours
from the date of occurrence of the incident. -----
Notification of the incident must be proven and the
notified Party can refuse or agree to this incident
in writing no later than 3 x 24 hours from receiving
the said notification. -----

4. In the event that the forcing situation mentioned
above occurs so that the implementation of this --
Agreement is disrupted, the Parties within 7 -----
(seven) working days after the occurrence of such
circumstances will hold deliberation and consensus
regarding the continuation of the implementation of
this Agreement, which will later be set forth in an
additional Agreement (addendum). which will be ---
signed by the Parties. -----

5. If the event of coercion occurs and does not -----
interfere with the implementation of this -----
agreement, then the FIRST PARTY and the SECOND ---
PARTY will continue to implement this agreement in

accordance with the provisions stipulated in this deed. -----

----- **ARTICLE 14** -----

----- **MISCELLANEOUS** -----

- Everything that does not exist/has not been -----
sufficiently regulated in this Lease Agreement, will
be regulated later in the form of correspondence, as
well as notification and/or other decisions from the
parties and is an inseparable part of this Lease ----
Agreement if the notification and/or decision is ----
agreed and signed by the parties. -----

----- **ARTICLE 15** -----

----- **DOMICILE** -----

- Regarding this Lease Agreement, if there is a dispute
in the interpretation and/or implementation of this
agreement, then the parties agree to resolve it through
deliberation and/or mediation in good faith. -----

- Furthermore, the Appellants declare that everything
contained in this deed has truly been understood and
in accordance with the wishes of the Appeals as made
in the form of this minutes and the Appeals declare -
hereby guarantee the truth of the documents, letters
submitted to the Notary , as well as the authenticity
of the signatures and identities of the Appeals in -
accordance with the IDs submitted to me, the Notary -
and Appears are fully responsible for this matter, so
that the Appeals acquit the witnesses and the Notary
from all claims, lawsuits, both civil and criminal as
well as compensation with respect to matters -----
guaranteed and stated as above. -----

----- **IN WITNESS WHEREOF** -----

Made and held in Bali, on the day and date of the --
beginning of this deed, attended by: -----

1. Ms. **FITRI ERTUTI THERESIA FAUZI**, born in Ujung ---
Pandang, dated on 2-4-1991 (two April nineteen ---
ninety one), Indonesian citizen, resided in Jalan
Kubung Batu Raya 11B, Banjar Taman Griya, Kelurahan
Jimbaran, South Kuta District, Badung Regency, Bali
Province, holder of Indonesian Identity Card -----
Number 7371014204910006. -----

2. Ms. **DEWA AYU FITRIANI**, born in Denpasar, dated on
27-12-2000 (twenty seven December two thousand), -
Indonesian citizen, resided in Banjar Petang Suci
Petang, Petang Village, Petang District, Badung --
Regency, Bali Province, holder of Indonesian -----
Identity Card Number 5103046712000002. 7-----

- Both are employees of the Notary's office and reside
in Bali, as witnesses. -----

- After this deed has been read by me, Notary, to the
Appraisers and witnesses, then immediately the -----
Appeals, witnesses and I, Notary, signed this deed. -

- Held with no alternation. -----

- The minutes of this deed has been signed in its
entirety and given as a copy of this deed where each
word is the same as the original. -----

Notary in Badung Regency



PRITA MIRANTI SUYUDI, S.H., M.Kn.



NOTARIS

MADE DWI KURNIAHARTAWAN, S.H., M.H., M.Kn.

SK. MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA

NOMOR : AHU-01646.AH.02.01.TAHUN 2023

TANGGAL 06 OKTOBER 2023



SALINAN

AKTA : ADENDUM DAN PERPANJANGAN SEWA.

I NYOMAN MURDA - IVAN SHAMRAI.

NOMOR : 02.-

TANGGAL : 15 Oktober 2024.

KANTOR :

Jl. Raya By Pass Tanah Lot, Br. Batan Buah,
Desa Beraban, Kediri Tabanan - Bali

HP : 081 236 713 434

Email : dwikhartawan@yahoo.com

NOTARIS

MADE DWI KURNIAHARTAWAN, S.H., M.H., M.Kn.

AKTA ADENDUM DAN PERPANJANGAN SEWA

Nomor : 02

- Pada hari, Selasa, tanggal 15-10-2024 (lima belas Oktober dua ribu dua puluh empat) -----

-Pukul 12.00 Wita (dua belas titik nol-nol menit Waktu Indonesia Bagian Tengah) sampai dengan selesainya penandatanganan akta ini. -----

-Hadir di hadapan saya **MADE DWI KURNIAHARTAWAN, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Magister Kenotariatan**, Notaris di Kabupaten Tabanan, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris, kenal dan nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini : -----

1. **Tuan I NYOMAN MURDA**, lahir di Badung, pada tanggal 01-07-1951 (satu Juli seribu sembilan ratus lima puluh satu), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Petani/Pekebun, bertempat tinggal di Banjar Mengening, Kelurahan/Desa Cemagi, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, pemegang Kartu Tanda penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan 5103020107510337. -----

- menurut keterangannya dalam hal ini bertindak untuk dirinya -- sendiri. -----

2. **Tuan I KADEK SUHENDRA**, lahir di Badung, pada tanggal 28-09-1990 (dua puluh delapan September seribu sembilan ratus sembilan puluh), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasata, bertempat tinggal di Banjar Mengening Cemagi, Kelurahan/Desa Cemagi, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan nomor induk kependudukan 510302280990000001. -----

NOTARIS
MADE DWI KURNIAHARTAWAN, S.H., M.H., M.Kn.

3. **Nona KOMANG TRI ARIATI**, lahir di Badung, pada tanggal 09-03-1993 (sembilan Maret seribu sembilan ratus sembilan puluh tiga), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Banjar Mengening Cemagi, Kelurahan/Desa Cemagi, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan nomor induk kependudukan 5103024903930001; _____

- menurut keterangannya dalam hal ini **Tuan I KADEK SUHENDRA** dan **Nona KOMANG TRI ARIATI**, bertindak selaku segenap ahli waris dari almarhum **I KETUT MURDIANA**, yang telah meninggal pada tanggal 02-07-2022 (dua Februari dua ribu dua puluh dua) demikian berdasarkan Surat Keterangan Meninggal tanggal 17-10-2022 (tujuh belas Oktober dua ribu dua puluh dua), nomor : 124/MG /X/2022 yang dikeluarkan oleh Klian Dinas Banjar Mengening, Kelurahan/Desa Cemagi, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, sebagaimana tercantum pula dalam Surat Pernyataan Silsilah Keluarga tertanggal 18-10-2022 (delapan belas Oktober dua ribu dua puluh dua), nomor 593/2208/Desa Cemagi yang mana kedua surat tersebut telah ditanda-tangani dan diketahui pula oleh pejabat yang berwenang untuk itu dan fotokopinya akan dilekatkan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari minuta akta ini. —

- Selanjutnya seluruhnya disebut : "**Pihak Pertama**" atau "**Yang Menyewakan**"; _____

II. **Tuan IVAN SHAMRAI**, lahir di Ukraina, pada tanggal 03-07-1988 (tiga Juli seribu sembilan ratus delapan puluh delapan), Warga Negara Ukraina, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal sementara di Indonesia di Villa Dagio, Jalan Raya Padonan, Gang Pilot, Desa

Tibubeneng, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, pemegang paspor Ukraina dengan nomor : FU892447, yang berlaku sampai dengan tanggal 22-04-2029 (dua puluh dua April dua ribu dua puluh sembilan). _____

- Untuk sementara ini berada di Kabupaten Tabanan. _____

- menurut keterangannya dalam hal ini bertindak selaku Direktur demikian sah bertindak untuk dan atas nama perseroan terbatas **PT. PREDMET CEMAGI RESIDENCE**, berkedudukan di Kabupaten Badung, perseroan didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor : 1, tertanggal 08-08-2023 (delapan Agustus dua ribu dua puluh tiga), dihadapan **IDA BAGUS PUTRA DENI, S.H., M.Kn.**, Notaris di Kota Denpasar, akta telah didaftarkan dan mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tertanggal 10-08-2023 (sepuluh Agustus dua ribu dua puluh tiga), nomor : AHU-0058729.AH.01.01.Tahun 2023.

- Selanjutnya disebut : "**Pihak Kedua**" atau "**Penyewa**"; _____

- Para penghadap saya, Notaris kenal melalui identitas yang diperlihatkan kepada saya, Notaris. _____

- Para Penghadap, saya, Notaris kenal dari kartu tanda penduduk - masing-masing yang asli yang ditunjukkan kepada saya, Notaris. ----

- Para Penghadap menerangkan dengan ini hal-hal sebagai berikut:—

- Bahwa **Pihak Pertama** dan **Pihak Kedua** telah membuat perjanjian sewa-menyewa sesuai akta Sewa Menyewa tertanggal 28-10-2022 (dua puluh delapan Oktober dua ribu dua puluh dua), nomor : 13, dibuat dihadapan **PRITA MIRANTI SUYUDI, S.H., M.Kn.**, Notaris di Badung, akta telah dirubah dengan Perjanjian Tambahan (Adendum) Terhadap Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan, yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup, tertanggal 07-11-2023 (tujuh November dua ribu dua puluh tiga), perjanjian telah di Legalisasi oleh **DEWA AYU**

NOTARIS
MADE DWI KURNIAHARTAWAN, S.H., M.H., M.Kn.

OKA ASPRIANI, S.H., M.Kn, Notaris di Kota Denpasar, dibawah nomor : 08/LEG/XI/2023, tertanggal 07-11-2023 (tujuh November dua ribu dua puluh tiga), selanjutnya seluruh akta sewa menyewa dan perubahan-perubahannya cukup disebut Akta Sewa.-----

-Bahwa berdasarkan akta sewa tersebut diatas maka **Pihak Pertama** dan **Pihak Kedua** telah melaksanakan perjanjian sewa menyewa atas objek berupa : Sebidang tanah hak milik nomor : 2727/Desa Cemagi, seluas 2.585 m2 (dua ribu lima ratus delapan puluh lima meter persegi), sesuai Surat Ukur tertanggal 12-05-2021 (dua belas Mei dua ribu dua puluh satu), nomor : 02871/ Cemagi/2021, dengan nomor identifikasi bidang tanah (NIB) : 22.03. 05.19.02938, yang terletak di Desa Cemagi, kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, terdaftar atas nama **I NYOMAN MURDA & I KETUT MURDIANA**.

Demikian berikut segala sesuatu yang sekarang sudah maupun yang akan didirikan, ditanam, dan melekat diatas tanah tersebut yang menurut sifat, peruntukan dan penggunaannya atau menurut undang-undang dapat dipandang sebagai barang tidak bergerak, selanjutnya disebut dengan "**Tanah**". -----

-Bahwa **Pihak Pertama** dan **Pihak Kedua** dengan akta ini bermaksud untuk kembali melakukan perubahan terkait dengan syarat-syarat dan perpanjangan masa sewa dalam akta sewa sebagaimana telah tersebut diatas. -----

-Bahwa selanjutnya Para Pihak dengan ini menyatakan perpanjangan hak sewa dan addendum di atas dalam suatu akta otentik yang dibuat di hadapan saya, Notaris, dan Para Pihak masing-masing dalam kedudukannya tersebut di atas telah saling sepakat untuk menyatakan perpanjangan sewa dan addendum tersebut dengan menggunakan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :-----

Pasal 1 :

ADENDUM SYARAT DAN PERPANJANGAN SEWA

1. Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat untuk merubah ketentuan pasal 10 akta Sewa Menyewa tertanggal 28-10-2022 (dua puluh delapan Oktober dua ribu dua puluh dua), Nomor : 13, dibuat dihadapan **PRITA MIRANTI SUYUDI, S.H., M.Kn.**, dari yang sebelumnya berbunyi sebagai berikut : _____

-Pihak Kedua diperbolehkan untuk membuat perpanjangan jangka waktu sewa selama 15 (lima belas) tahun tetapi Pihak Kedua harus menyampaikan maksud tersebut kepada Pihak Pertama 3 (tiga tahun) sebelum berakhirnya jangka waktu sewa dengan syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian serta harga sewa mana mengacu pada harga wajar pasar saat perpanjangan sewa dilakukan". _____

-Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat melakukan perubahan menjadi : _____

"Pihak Kedua diperbolehkan untuk membuat perpanjangan jangka waktu sewa selama 15 (lima belas) tahun tetapi Pihak Kedua harus menyampaikan maksud tersebut kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya 1 (satu tahun) sebelum berakhirnya jangka waktu sewa dengan syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian serta harga sewa mana mengacu pada harga wajar pasar saat perpanjangan sewa dilakukan". _____

2. Pihak Pertama dan Pihak Kedua dengan ini menyatakan telah sepakat bahwa sewa menyewa tanah tersebut di atas DIPERPANJANG jangka waktunya selama 5 (lima) tahun, terhitung sejak tanggal 28-10-2047 (dua puluh delapan Oktober dua ribu empat puluh tujuh) dan akan berakhir pada tanggal 28-10-2052 (dua puluh delapan Oktober dua ribu lima puluh dua). _____

Pasal 2 :

HARGA PERPANJANGAN SEWA DAN CARA BAYAR

1. Pihak Pertama dan Pihak Kedua dengan ini telah sepakat bahwa

harga perpanjangan sewa ini sebesar: _____

Rp 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) per are untuk setiap tahunnya —

selama 5 (lima) tahun, sehingga total harga sewa tanah untuk _____

perpanjangan 5 (lima) tahun adalah sebesar Rp. 904.750.000,- _____

(sembilan ratus empat juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah). _____

2. Total harga perpanjangan sewa tersebut dalam ayat (1) pasal ini

akan dibayar selambat-lambatnya tanggal 22-10-2024 (dua puluh

dua Oktober dua ribu dua puluh empat) dengan satu kali _____

pembayaran penuh . _____

Seluruh pembayaran yang akan dilakukan ke rekening yang ditunjuk

oleh Pihak Pertama, sebagai berikut: _____

Nama Pemilik : I MADE DWI RATMA ; _____

Bank : Bank Negara Indonesia (BNI) ; _____

Cabang : KCP Renon ; _____

No. Rekening : 1371674458 ; _____

3. Apabila Pihak Kedua karena alasan apapun tidak dapat melakukan

pembayaran sebagaimana ketentuan pada ayat (2) Pasal ini, maka

Pihak Pertama memberikan tenggang waktu selama 7 (tujuh) hari

kerja kepada Pihak Kedua untuk melakukan pembayaran

dimaksud. _____

4. Apabila sampai dengan batas waktu yang ditentukan pada ayat (3)

Pasal ini Pihak Kedua karena alasan apapun tidak dapat

melakukan pembayaran, maka masa sewa akan diperhitungkan

secara proporsional sesuai harga sewa yang telah dibayar oleh Pihak Kedua. _____

5. Segala macam pembayaran pajak, iuran dan pungutan uang yang berhubungan dengan objek sewa diatas diberlakukan ketentuan sebagai berikut : _____

1. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas objek sewa untuk tahun — jangka waktu sewa berlangsung akan menjadi kewajiban dan — tanggung jawab dari Pihak Kedua. _____

2. Pajak Penghasilan (PPH) Pihak Pertama yang timbul berkaitan - dengan dilakukannya sewa menyewa ini ditanggung dan dibayar oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua yang nilainya dibagi — 2 (dua) sama rata. _____

3. Biaya pembuatan Adendum dan Perpanjangan Sewa ini dibayar oleh Pihak Kedua. _____

6. Selama masa sewa menyewa ini berlaku, beban Pajak Bumi dan - Bangunan (PBB) yang dikenakan atas tanah yang disewa tersebut menjadi tanggungan dan pembayaran Pihak Kedua. _____

7. Pihak Pertama wajib memberikan kepada Pihak Kedua untuk memperpanjang masa sewa 15 (lima belas) tahun berikutnya dengan menyampaikan pemberitahuan kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya 1 (satu) tahun sebelum berakhirnya masa sewa yang telah diperpanjang dalam akta ini. _____

8. Harga perpanjangan sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (7) Pasal ini, disepakati oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua berdasarkan harga yang berlaku di daerah setempat sesuai dengan harga pasar pada saat itu dan apabila tidak mencapai kesepakatan maka harga perpanjangan sewa akan menggunakan harga rata-rata yang ditentukan oleh 3 (tiga) agen properti resmi berdasarkan

pula harga tanah kosong saja yang berlaku di daerah setempat sesuai dengan harga pasar pada saat itu. _____

Pasal 3 : _____

KEWAJIBAN PIHAK KEDUA _____

-**Pihak Pertama** dan **Pihak Kedua** sepakat untuk merubah ketentuan pasal 6 akta Sewa Menyewa tertanggal 28-10-2022 (dua puluh delapan Oktober dua ribu dua puluh dua), Nomor : 13, dibuat dihadapan **PRITA MIRANTI SUYUDI, S.H., M.Kn.**, dari yang _____ sebelumnya berbunyi sebagai berikut : _____

-**Pihak Kedua** berkewajiban untuk selama perjanjian Sewa Menyewa ini berlangsung/berlaku memelihara dan merawat apa yang disewanya itu dengan sebaik-baiknya atas biaya **Pihak Kedua** sendiri, tunduk dan mentaati semua peraturan baik yang telah maupun yang akan ditetapkan oleh yang berwajib terhadap penyewa, serta menanggung segala akibat apabila **Pihak Pertama** mendapat teguran, gugatan atau denda dari yang berwajib karena kelalaian **Pihak Kedua** sendiri". _____

Pihak Pertama dan **Pihak Kedua** sepakat untuk melakukan perubahan perjanjian menjadi : _____

-**Pihak Kedua** berkewajiban untuk selama perjanjian Sewa Menyewa ini berlangsung/berlaku memelihara dan merawat apa yang disewanya itu dengan sebaik-baiknya atas biaya **Pihak Kedua** sendiri, tunduk dan mentaati semua peraturan baik yang telah maupun yang akan ditetapkan oleh yang berwajib terhadap penyewa, serta menanggung dan membayarkan segala biaya yang muncul akibat pemanfaatan tanah sebagai tempat usaha oleh **Pihak Kedua**, termasuk didalamnya segala pajak, uang kebersihan, uang keamanan, sumbangan desa, tagihan listrik dan air serta biaya-biaya lainnya yang timbul akibat usaha **Pihak Kedua**. **Pihak Kedua** dengan _____

ini memberikan pula pembebasan kepada **Pihak Pertama** dari segala tagihan, teguran, gugatan atau denda dari yang berwajib karena kelalaian **Pihak Kedua** sendiri". _____

- **Pihak Kedua** berkewajiban selama perjanjian Sewa Menyewa ini berlangsung/berlaku memelihara dan merawat apa yang disewanya itu dengan sebaik-baiknya atas biaya **Pihak Kedua** sendiri dan membuat dinding/tembok pembatas tanah yang menjadi objek sewa ini dibagian utara dan timur. _____

_____ **Pasal 4 :** _____

_____ **KETENTUAN TAMBAHAN** _____

1. Ketentuan-ketentuan lain dalam Akta Sewa yang tidak dirubah _____ dalam Akta ini disepakati oleh **Pihak Pertama** dan **Pihak Kedua** untuk tetap berlaku dan mengikat sebagaimana Akta Sewa yang telah dibuat sebelumnya. _____

2. Ketentuan mengenai perpanjangan dan adendum sewa ini telah disepakati oleh **Pihak Pertama** dan **Pihak Kedua** sekarang untuk nantinya, mengikat dan berlaku pula bagi para ahli waris masing-masing pihak, demikian pula pengganti hak-hak dan kewajiban dari masing-masing pihak, termasuk pemilik baru dari tanah yang disewakan ini (dalam hal tanah ini dijual/dialihkan hak miliknya kepada pihak lain) dan penerima hak sewa dari **Pihak Kedua** (dalam hal hak sewa ini dialihkan kepada pihak lain, baik sebagian maupun seluruhnya). _____

3. Biaya pembuatan akta ini akan ditanggung oleh **Pihak Kedua**. _____

4. Mengenai akta ini dan segala akibat hukumnya, Para Pihak memilih tempat kedudukan umum yang tetap dan tidak berubah pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Denpasar. _____

--Para Pihak kemudian dengan ini menyatakan kebenaran identitas dan keterangan-keterangan, dokumen-dokumen yang diberikan

NOTARIS

MADE DWI KURNIAHARTAWAN, S.H., M.H., M.Kn.

dalam rangka pembuatan akta ini, serta dengan ini pula menyatakan telah mengerti dan memahami dengan baik dan benar isi dari akta ini sehingga dengan demikian membebaskan Notaris dan saksi-saksi dalam akta ini dari segala gugatan dalam bentuk apapun terkait isi dan pelaksanaan akta ini oleh Para Pihak. _____

DEMIKIANLAH AKTA INI

-- Dibuat sebagai minuta dan diresmikan di Tabanan, pada pukul, hari dan tanggal tersebut pada awal akta ini, dengan dihadapkannya para saksi : _____

1. **Tuan I KOMANG SANDIKA DARMAWAN**, lahir di Banjar Buduk, pada tanggal 07-04-2003 (tujuh April dua ribu tiga), bertempat tinggal di Banjar Buduk, Desa Bengkel, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan nomor induk kependudukan _____ 5102060704030003. _____

2. **Nona NI MADE ARINDA DWI INTAN PRATIWI**, lahir di Bunyuh, pada tanggal 23-09-2003 (dua puluh tiga September dua ribu tiga), bertempat tinggal di Banjar Bunyuh, Desa Perean, Kecamatan Baturiti, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan nomor induk kependudukan _____ 5102096304030002. _____

- Keduanya pegawai kantor Notaris, yang saya, Notaris kenal sebagai saksi-saksi. _____

- Setelah akta ini selesai dibacakan oleh saya, Notaris, kepada para penghadap dan para saksi, maka segera, para penghadap, Saya, Notaris, akta ini ditandatangani. Saat ini juga oleh para penghadap membubuhkan sidik jari pada lembaran tersendiri yang dilekatkan pada minuta akta ini. _____

NOTARIS
MADE DWI KURNIAHARTAWAN, S.H., M.H., M.Kn.

- Dilangsunikan dengan memakai 3 (tiga) perubahan, 1 (satu) perubahan karena coretan, dan 2 (dua) perubahan karena coretan dengan gantian. _____
- Minuta akta ini telah ditandatangani dengan sempurna dan sesuai - aslinya. _____
- Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya. _____

Berdasarkan pasal 43 ayat 2 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 (dua ribu empat belas) tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 (dua ribu empat) tentang jabatan Notaris, akta tersebut diatas, oleh saya Notaris, diterjemahkan kedalam Bahasa Inggris. _____

ADDENDUM AND RENTAL EXTENSION

Number : 02

- Today, Tuesday, 15-10-2024 (the fifteenth of October two thousand and twenty four). _____
- Commencing at 12.00 WITA (twelve zero zero minutes Central Indonesian Time), until the completion of the signing of this deed. —
- Appear before me, **MADE DWI KURNIAHARTAWAN, Bachelor of Laws, Master of Law, Magister of Notary**, Notary in Tabanan Regency, in the presence of witnesses whom I, the Notary, know and who will be mentioned at the end of this deed: _____

- I. 1. **Mr. I NYOMAN MURDA**, born in Badung, on 01-07-1951 (the first of July one thousand nine hundred and fifty one), Indonesian Nationality, Occupation Farmer, residing in Mengening Neighborhood, Cemagi Sub district/Village, Mengwi

NOTARIS
MADE DWI KURNIAHARTAWAN, S.H., M.H., M.Kn.

District, Badung Regency, Bali Province, holder of Identity Card with Personal Identification Number: 5103020107510337. -----

- in this matter acting for himself. -----

2. **Mr. I KADEK SUHENDRA**, born in Badung, on 28-09-1990 (the twenty eighth of September, one thousand nine hundred and ninety), Indonesian Nationality, Occupation Private Employee, residing in Mengening Cemagi Neighborhood, Cemagi Sub district/Village, Mengwi District, Badung Regency, Bali Province, holder of Identity Card with Personal Identification Number: 51030228099000001. -----

3. **Ms. KOMANG TRI ARIATI**, born in Badung, on 09-03-1993 (the ninth of March, one thousand nine hundred and ninety three), Indonesian Nationality, Occupation Private Employee, residing in Mengening Cemagi Neighborhood, Cemagi Sub district/Village, Mengwi District, Badung Regency, Bali Province, holder of Identity Card with Personal Identification Number: 5103024903930001; -----

- according to her information, in this matter **Mr I KADEK SUHENDRA** and **Ms KOMANG TRI ARIATI**, acting as all the heirs of the deceased **I KETUT MURDIANA**, who had passed away on 02-07-2022 (the second of February two thousand and twenty two), thus based on the Certificate of Death dated 17-10-2022 (the seventeenth of October, two thousand and twenty two), number : 124/MG/X/2022 issued by the Head of Mengening Neighborhood, Cemagi Sub district/Village, Mengwi District, Badung Regency, Bali Province, as also mentioned in the Family Tree Declaration Letter dated 18-10-2022 (the eighteenth of October, two thousand and twenty two), number 593/2208/Desa Cemagi, both of which have been signed and

NOTARIS

MADE DWI KURNIAHARTAWAN, S.H., M.H., M.Kn.

acknowledged by the official authorized to do so and copies of which will be attached to and form an integral part of the minutes of this deed. _____

- Hereafter, all of them are referred to as : **"The First Party"** or **"The Lessee"** ; _____

II. **Mr. IVAN SHAMRAI**, born in Ukraine, on 03-07-1988 (the third of July, one thousand nine hundred and eighty eight), Ukraine Nationality, Private Employee, temporary residing in Indonesia in Villa Dagio, Jalan Raya Padonan, Gang Pilot, Tibubeneng Village, North Kuta District, Badung Regency, Bali Province, holder of Ukraine Passport number : FU892447, valid until 22-04-2029 (the twenty second of April, two thousand and twenty nine). _____

- Temporary residing in Tabanan Regency. _____

- according to his information acting as a Director, thus legally acting for and on behalf of the limited liability company **PT PREDMET CEMAGI RESIDENCE**, domicile in Badung Regency, the company was established based on Deed of Establishment Number: 1, dated 08-08-2023 (the eighth of August, two thousand and three), before **IDA BAGUS PUTRA DENI, S.H., M.Kn.**, Notary in Denpasar City, the deed has been registered and authorized by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia dated 10-08-2023 (the tenth of August, two thousand and twenty three), number : AHU-0058729.AH.01.01.Year 2023. _____

- Hereafter referred to as : **"The Second Party"** or **"The Tenant"**;
- The attendants, I, notary known by identity that shown to me, Notary. _____

- The attendants, I, Notary recognized from their respective original identity cards presented to me, the Notary. _____

NOTARIS

MADE DWI KURNIAHARTAWAN, S.H., M.H., M.Kn.

- The attendants hereby declare the following matters: _____

- That the **First Party** and the **Second Party** have entered into a lease agreement pursuant to a deed of lease dated 28-10-2022 (the twenty eighth of October, two thousand and twenty two), number : 13, made before **PRITA MIRANTI SUYUDI, S.H., M.Kn.**, Notary in Badung, the deed has been amended by an Addendum to the Lease of Land and Building, made under the hand with sufficient seal, dated 07-11-2023 (the seventh of November, two thousand and twenty three), the agreement has been legalized by **DEWA AYU OKA ASPRIANI, S.H., M.Kn.**, Notary in Denpasar City, under number : 08/LEG/XI/2023 dated 07-11-2023 (the seventh of November, two thousand and twenty three), hereinafter all lease deeds and amendments shall be referred to as Deed of Lease. _____

- That based on the deed of lease mentioned above, the **First Party** and the **Second Party** have carried out a lease agreement on the object in the form of : A piece of land of ownership right number : 2727/Desa Cemagi, amount 2.585 m2 (two thousand five hundred and eighty five square meters), accordance with Measurement Letter dated 12-05-2021 (the twelfth of May, two thousand and twenty one), number : 02871/Cemagi/2021, with number of land plot identification (NIB) : 22.03.05.19.02938, located in Cemagi Village, Mengwi District, Badung Regency, Bali Province, registered in the name of **I NYOMAN MURDA & I KETUT MURDIANA.** _____

Thus, everything that is now or will be established, planted, and attached to the land which by its nature, designation and use or according to the law can be considered as immovable property, hereinafter referred to as "**Land**". _____

NOTARIS

MADE DWI KURNIAHARTAWAN, S.H., M.H., M.Kn.

- That the **First Party** and **Second Party** with this deed intends to again make changes related to the terms and extension of the lease period in the lease deed as mentioned above. _____

- that hereinafter the Parties hereby declare the extension of the lease and the addendum above, in an authentic deed made before me, a Notary, and the Parties each in their positions mentioned above have mutually agreed to declare the extension of the lease and the addendum using the following terms and conditions: _____

Article 1 :

ADDENDUM TO TERMS AND EXTENSION OF LEASE

1. The **First Party** and the **Second Party** agree to amend the provisions of article 10 of the Lease deed dated 28-10-2022 (the twenty eighth of October, two thousand and twenty two), Number : 13, made before **PRITA MIRANTI SUYUDI, S.H., M.Kn.** from the previous one reads as follows: _____

- "The **Second Party** is allowed to make an extension of the lease term for 15 (fifteen) years but the **Second Party** must convey the intention to the **First Party**, 3 (three) years before the expiration of the lease term with terms and covenants and the rental price which refers to the fair market price when the lease extension is made". _____

- The **First Party** and the **Second Party** agree to make changes to : _____

"The **Second Party** is allowed to make an extension of the lease period for 15 (fifteen) years but the **Second Party** must submit the intention to the **First Party** no later than 1 (one) year before the expiration of the lease period with terms and agreements and the rental price which refers to the fair market price at the time of the lease extension". _____

NOTARIS
MADE DWI KURNIAHARTAWAN, S.H., M.H., M.Kn.

2. The **First Party** and the **Second Party** hereby declare that they have agreed that the lease of the land mentioned above, is EXTENDED for a period of 5 (five) years, counting from date 28-10-2047 (the twenty eighth of October, two thousand and forty seven) and will expire on 28-10-2052 (the twenty eighth of October, two thousand and fifty two). _____

Article 2 : _____

----- RENTAL RENEWAL PRICE AND PAYMENT METHOD -----

1. The **First Party** and the **Second Party** hereby agree that the price for the renewal of this lease shall be : _____
IDR 7.000.000,- (seven million rupiah) per are for every year for 5 (five) year, so that the total land rental price for the extension of 4 (five) years is equal to IDR 904.750.000,- (nine hundred four million seven hundred and fifty thousand rupiah). _____

2. The total renewal price of the lease referred to in paragraph (1) of this article shall be paid no later than the date of 22-10-2024 (the twenty second of October, two thousand and twenty four) with one full payment. _____

All payments will be made to the account designated by the First Party, as follows: _____

Name of Owner : I MADE DWI RATMA; _____

Bank : Bank Negara Indonesia (BNI); _____

Branch : KCP Renon; _____

Account No : 1371674458; _____

3. If the **Second Party** for any reason is unable to make payments as provided for in paragraph (2) of this Article, then the **First Party** gives a grace period of 7 (seven) working days to the second Party to make the payment. _____

NOTARIS

MADE DWI KURNIAHARTAWAN, S.H., M.H., M.Kn.

4. If until the time limit specified in paragraph (3) of this Article, the **Second Party** for any reason is unable to make payment, then the rental period will be calculated proportionally according to the rental price paid by the **Second Party**.
5. All kinds of tax payments, dues and fees related to the above lease object apply the following provisions:
 1. Land and Building Tax (PBB) on the lease object for the year the lease term lasts will be the obligation and responsibility of the **Second Party**.
 2. **First Party** Income Tax (PPH) arising in connection with this lease is borne and paid by the **First Party** and the **Second Party** whose value is divided by 2 (two) equally.
 3. The cost of making this Lease Addendum and Extension shall be paid by the **Second Party**.
6. During the term of this lease, the burden of Land and Building Tax (PBB) imposed on the leased land shall be borne and paid by the **Second Party**.
7. The **First Party** is obliged to provide the **Second Party** to extend the lease period for the next 15 (fifteen) years, by giving notice to the **First Party** no later than 1 (one) year before the expiration of the lease period that has been extended in this deed.
8. The price of the lease extension as referred to in paragraph (7) of this Article, shall be agreed by the **First Party** and the **Second Party** based on the prevailing price in the local area in accordance with the market price at that time and if no agreement is reached, then the price of the lease extension shall use the average price determined by 3 (three) authorized

NOTARIS
MADE DWI KURNIAHARTAWAN, S.H., M.H., M.Kn.

property agents based on the price of vacant land only prevailing in the local area. _____

Article 3 : _____

OBLIGATION OF THE SECOND PARTY _____

- The First Party and the Second Party agree to amend the provisions of article 6 of the Lease deed dated 28-10-2022 (the twenty eighth of October, two thousand and twenty two), Number : 13, made before **PRITA MIRANTI SUYUDI, S.H., M.Kn.**, from the previous one reads as follows : _____

- "The **Second Party** is obliged to as long as this Lease agreement lasts / is in effect, maintain and take care of what it leases as well as possible at the **Second Party's** own expense, comply with and obey all regulations, both those that have been and those that will be determined by the authorities against tenants, as well as bear all consequences if the **First Party** gets a warning, lawsuit, or fine from the authorities due to the **Second Party's** own negligence". _____

The **First Party** and the **Second Party** agree to amend the agreement to become : _____

- "The **Second Party** is obliged to as long as this Lease agreement lasts / applies, maintain and take care of what is rented as well as possible at the **Second Party's** own expense, comply with and obey all regulations, both those that have been and those that will be determined by the authorities against tenants, and bear and pay all costs arising from the use of land as a place of business by the **Second Party**, including all taxes, cleaning money, security money, village donations, electricity and water bills and other costs arising from the **Second Party's** business. The **Second Party** hereby also grants release to the

NOTARIS
MADE DWI KURNIAHARTAWAN, S.H., M.H., M.Kn.

First Party from any bill, reprimand, lawsuit or fine from the authorities due to the **Second Party's** own negligence". -----

- The **Second Party** is obliged as long as this Lease agreement lasts/ applies, to maintain and take care of what it leases as well as possible at the **Second Party's** own expense and make a wall/wall dividing the land which is the object of this lease on the north and east. -----

----- Article 4 : -----

----- **ADDITIONAL CONDITIONS** -----

1. Other provisions in the Deed of Lease which are not amended in this Deed, are agreed by the **First Party** and the **Second Party** to remain valid and binding as the Deed of Lease previously made. -----
2. The provisions regarding the extension and addendum of this lease have been agreed by the **First Party** and the **Second Party** now for the future, binding and applicable to the heirs of each party, as well as the successor to the rights and obligations of each party, including the new owner of the leased land (in the event that this land is sold / transferred to another party) and the recipient of the lease rights of the **Second Party** (in the event that this lease right is transferred to another party, either in part or in full). -----
3. The cost of making this deed will be borne by the **Second Party**. -----
4. Regarding this deed and all its legal consequences, the Parties have chosen a permanent and unchanging public domicile at the Registrar's Office of the District Court in Denpasar. -----

NOTARIS
MADE DWI KURNIAHARTAWAN, S.H., M.H., M.Kn.

- The Parties then hereby declare the correctness of the identity and information, documents provided in the context of making this deed, and hereby also declare that they have understood and understood properly and correctly, the contents of this deed, thereby releasing the Notary and witnesses in this deed from all claims in any form related to the contents and implementation of this deed by the Parties.-

----- IN WITNESS WHEREOF -----

- Drawn up as minutes and inaugurated in Tabanan, at the time, day and date mentioned in the beginning of this deed, in the presence of witnesses : -----

1. **Mr I KOMANG SANDIKA DARMAWAN**, born in Buduk Neighborhood, on 07-04-2003 (the seventh of April, two thousand and three), residing in Buduk Neighborhood, Bengkel Village, Kediri District, Tabanan Regency, Bali Province, holder of Identity Card with Personal Identification Number 5102060704030003. -----

2. **Mrs NI MADE ARINDA DWI INTAN PRATIWI**, born in Bunyuh, on 23-09-2003 (the twenty third of September, two thousand and three), residing in Bunyuh Neighborhood, Perean Village, Baturiti District, Tabanan Regency, Bali Province, holder of Identity Card with Personal Identification Number 5102096304030002. -----

- Both are employees of the Notary's office, whom I, the Notary, recognized as witnesses. -----

- After this deed has been read out by me, the Notary, to the attendants and witnesses, immediately, the attendants, I, the Notary, sign this deed. At this time, the signatories also affix

their fingerprints on a separate sheet attached to the minutes of this deed. _____

- Drawn up with 3 (three) changes, 1 (one) changes due to scribbles, and 2 (two) changes due to scribbling with alternation. _____

- This Minute has been duly signed and is in accordance with the original. _____

- Provided as a true copy. _____

Notary in Tabanan Regency

Domiciled in Kediri



MADE DWI KURNIAHARTAWAN, SH.,M.H.,M.Kn.