



## NOTARIS

**CECILIA ANDRIANA SUWARNO, S.H., M.KN.**

Jalan Pantai Kedungu Nomor 338, Desa Beraban, Kecamatan Kediri,  
Kabupaten Tabanan - Provinsi Bali  
Telp. 087884960752 | e-mail : notaris.ceciliaandriana@gmail.com

---

**DUE DILIGENCE VILLA(S)**  
***FOR PT BEST CHOICE DEVELOPMENT***

*Located on Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung - Bali*

**1. The Villa(s) on building process on the land, under Right to Build Certificate –  
Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2324/Ungasan**

**2. Certificate Data**

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2324/Ungasan – Appendix 1
- Total Land on the Certificate : 1.512 M2 according to Measurement Letter No. 15862/UNGASAN/2023 dated 25 September 2023
- Located in *Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung - Bali*
- On behalf of PT. BEST CHOICE DEVELOPMENT, domiciled in Badung.

**3. Land & Building Tax (PBB)**

- Land & Building Tax Number : 51.03.050.002.075-0045.0 – Appendix 2
- There's no tax arrear until 2024 based on the result of checking in e-Palapa Badung online system on 10 December 2024

**4. Legal Subject**

**Lessor (First Party):**

PT. BEST CHOICE DEVELOPMENT, domiciled in Badung.  
Established according to Indonesian Government Law since 30 March 2023.

**5. Lease Object**

- The building permit of the Villa(s) on process with building permit application number :
  1. PBG-510305-07072024-01
  2. PBG-510305-07072024-02
  3. PBG-510305-07072024-03
  4. PBG-510305-07072024-04
  5. PBG-510305-07072024-05
  6. PBG-510305-07072024-06
  7. PBG-510305-07072024-07(based on the information from the Lessor)



## NOTARIS

**CECILIA ANDRIANA SUWARNO, S.H., M.KN.**

Jalan Pantai Kedungu Nomor 338, Desa Beraban, Kecamatan Kediri,  
Kabupaten Tabanan - Provinsi Bali  
Telp. 087884960752 | e-mail : notaris.ceciliaandriana@gmail.com

- The legality of the land is not collateralized, not blocked, not confiscated and not in dispute based on Official Checking on Badung Land Office Online System by the color copy of the Sertifikat Hak Milik No. 2324/Ungasan dated on 12 December 2024 – Appendix 3
- Zoning of the land is included in the residential zone, based on the result of checking on Badung Spatial Planning Online System dated on 10 December 2024 – Appendix 4

### **6. Tax Subject**

PT. BEST CHOICE DEVELOPMENT has an obligation to pay income tax with amount of 10% from the total price of this transaction.

### **7. Conclusion**

- PT. BEST CHOICE DEVELOPMENT as a legal subject meet the requirements and have the right to transfer the lease object to the potential buyers, with note:  
PT. BEST CHOICE DEVELOPMENT needs to follow and complete the data for Villa Building Approval (PBG).

Tabanan, 13 December 2024

KANTOR NOTARIS & PPAT  
CECILIA ANDRIANA SUWARNO, S.H., M.Kn.  
Kabupaten Tabanan  
0878 8496 0752

**Cecilia Andriana Suwarno, S.H., M.Kn.**  
*Notary in Tabanan – Bali*



# KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL

## KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG

Alamat: JLN. DEWI SARASWATI NO. 3 KEL. SEMINYAK KECAMATAN KUTA MANGUPURA

### PENGECEKAN SERTIPIKAT

No Berkas : 73048 / 2024

NTPN : 820241211672938 11/12/2024 13:11:33

#### Sertipikat

- Jenis Hak : Hak Guna Bangunan
- No Hak : 02324
- Desa UNGASAN
- No Seri : ABF272906
- NIB : 22030902.19834
- No SU.15862/2023
- No SK :
- Luas : 1512 m2
- Tanggal Penerbitan : 03/11/2023
- Tanggal Berakhir Hak : 03/11/2053
- Asal Hak : Perubahan Hak
- Keadaan Tanah : Sebidang tanah kosong.

#### Nama Pemilik

- PERSEROAN TERBATAS PT. BEST CHOICE DEVELOPMENT berkedudukan di KABUPATEN BADUNG

#### Penunjuk

- Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang untuk Kegiatan Berusaha Nomor: 23062310115103144  
Tanggal 23 Juni 2023 Berada pada Peruntukan Pemanfaatan Ruang Perumahan Kepadatan Sedang (R-3).

#### Catatan Pendaftaran

- Perubahan Hak Tanggal 03/11/2023
- JUAL BELI Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 01/2024 Tanggal 24/01/2024 Yang Dibuat Oleh Agus Putra Prasatya Selaku PPAT Tanggal 02/02/2024

#### Daftar Hak Tanggungan

- Sertipikat ini tidak sedang diagunkan

#### Blokir

- Sertipikat ini tidak terdapat blokir
- Sertipikat ini tidak terdapat blokir inisiatif kementerian

#### Sita

- Sertipikat ini tidak terdapat sita

#### Informasi Kasus

- Sertipikat ini tidak terdapat sengketa / konflik / perkara
- Bidang tanah tidak terdapat tumpang tindih

#### Pengecekan Sertipikat ini diterbitkan atas permohonan

- Nama Pemohon :AYU PRITA MELLYANA DEWI selaku PPAT

\* Hasil Pengecekan ini diterbitkan tanggal 12 Desember 2024 pukul 15:10:02

\* Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender terdapat perubahan data maka akan diinformasikan kepada Pemohon.

\* Pastikan kesesuaian penguasaan fisik pemegang hak atas tanah ini dengan bentuk dan letaknya melalui aplikasi 'Sentuh Tanahku' atau <https://bhumi.atrbpn.go.id>

\* Apabila terdapat ketidaksesuaian hasil pengecekan dengan Sertipikat Hak atas Tanah maka pemohon melakukan klarifikasi atau menghubungi Kantor Pertanahan setempat dengan membawa bukti pendaftaran permohonan.

#### Perhatian :

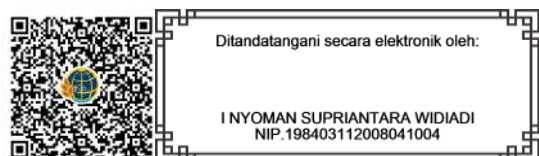
- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang ditandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh BSrE.
- Dilarang melakukan penyebaran surat atau pengandaan kepada pihak lain yang tidak terkait.
- Dilarang melakukan pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dapat dikenakan Pasal 263 KUHPidana dengan ancaman pidana paling lama 6 (enam) tahun penjara dan/atau Pasal 35 dan Pasal 51 (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan denda paling banyak Rp.12 Miliar.



Informasi peta bidang tanah :



Keterangan : Rencana Detil Tata Ruang/Rencana Tata Ruang Wilayah belum terintegrasi

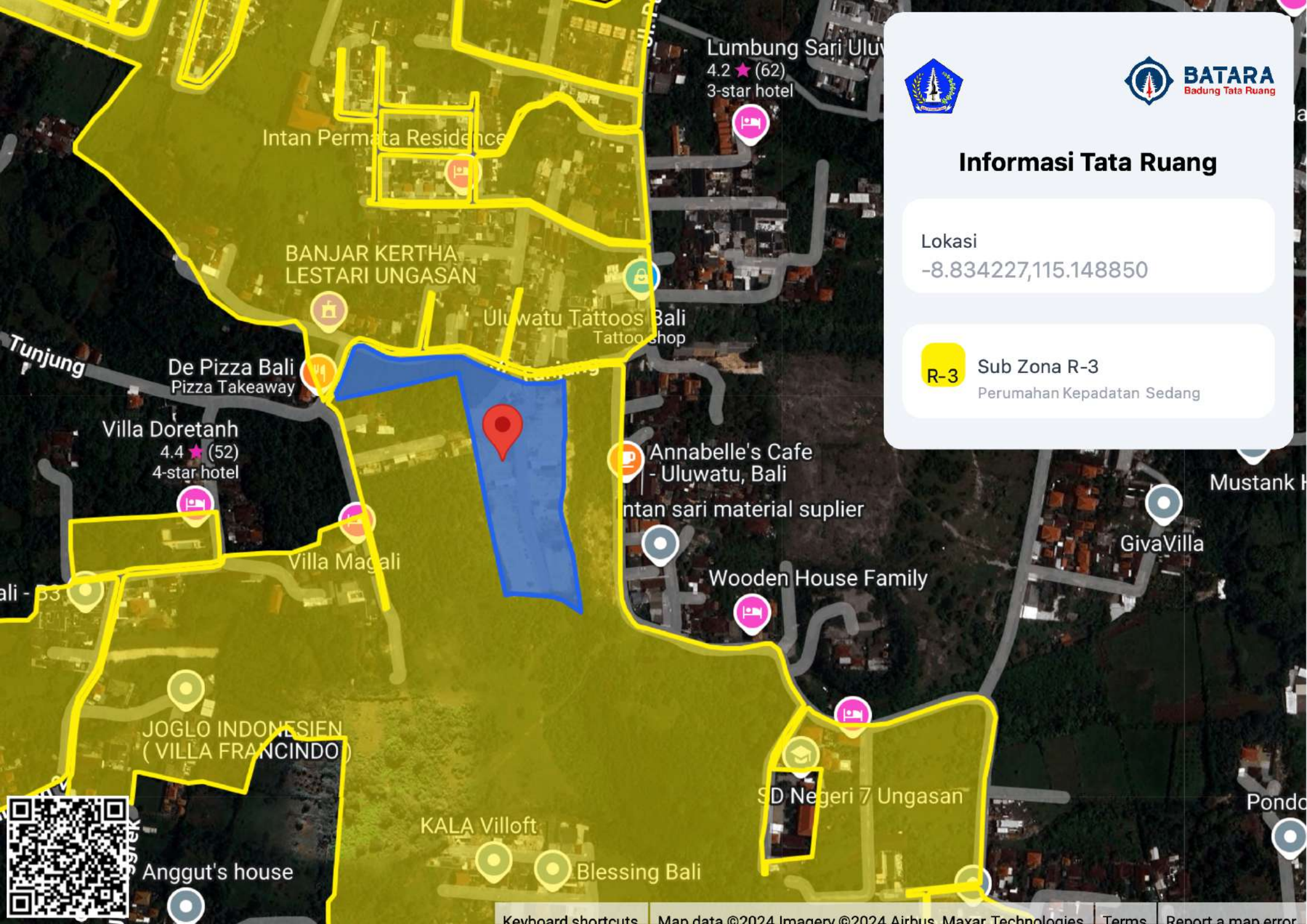


Perhatian :

- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang ditandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh BSR.E.
- Dilarang melakukan penyebaran dan/atau penggandaan kepada pihak lain yang tidak terkait.
- Dilarang melakukan pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dapat dikenakan Pasal 263 KUHPidana dengan ancaman pidana paling lama 6 (enam) tahun penjara dan/atau Pasal 35 dan Pasal 51 (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan denda paling banyak Rp.12 Miliar.







## Informasi Tata Ruang

Lokasi

-8.834227,115.148850



Sub Zona R-3

Perumahan Kepadatan Sedang





KANTOR PERTANAHAN NASIONAL

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA



## SERTIPIKAT

HAK :

MILIK

No.

17909

GUNA BANGUNAN

2324

PROVINSI

:

BALI

KABUPATEN / KOTA

:

BADUNG

KECAMATAN

:

KUTA SELATAN

DESA / KELURAHAN

:

UNGASAN

KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN / KOTA

BADUNG

DAFTAR ISIAN 307

No.

DAFTAR ISIAN 208

No. 21332/23

3 0 2 3 2 4  
2 2 • 0 3 • 0 9 • 0 2 • 1 • 1 7 9 0 9 4



# PENDAFTARAN - PERTAMA

Halaman :

|                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>GUNA BANGUNAN</b></p> <p>a) HAK : <del>MILIK</del></p> <p>No. : <del>17909</del> 2324</p> <p>Desa / Kel : UNGASAN</p> <p>Tgl. berakhirnya hak :<br/>03-11-2053</p>                                                                                                                     | <p>f) NAMA PEMEGANG HAK</p> <p>1. I MADE NINDRA, SH</p> <p>2. I KETUT IASTRA</p> <p>3. Drs. I MADE WINTREG, A.Md.Kep</p> <p>4. I WAYAN BUDIARTA JAYA</p>                                                              |
| <p>b) NIB 22.03.09.02.19834</p> <p>Letak Tanah UNGASAN</p>                                                                                                                                                                                                                                   | <p>Tanggal lahir / akta pendirian</p> <p>1. 31/12/1958</p> <p>2. 15/11/1960</p> <p>3. 29/12/1964</p> <p>4. 15/03/1980</p>                                                                                             |
| <p>c) ASAL HAK</p> <p>1. <del>Konversi</del></p> <p>2. <del>Pemberian Hak</del></p> <p>3. Pemecahan / <del>Pemisahan</del> /<br/><del>Penggabungan</del> bidang<br/>M.17873/UNGASAN</p>                                                                                                      | <p>g) PEMBUKUAN</p> <p>MANGUPURA 26 SEP 2023</p> <p>An. Kepala Kantor Pertanahan<br/>Kabupaten / Kota<br/>BADUNG</p> <p>Plh. Kepala Seksi Penetapan Hak dan<br/>Pendaftaran</p> <p style="text-align: right;">ttd</p> |
| <p>d) DASAR PENDAFTARAN</p> <p>1. <del>Daftar Isian 202</del></p> <p>Tgl.</p> <p>No.</p> <p>2. <del>Surat Keputusan</del></p> <p>Tgl.</p> <p>No.</p> <p>3. Permohonan Pemecahan /<br/><del>Pemisahan</del> / <del>Penggabungan</del> bidang</p> <p>Tgl. 19/09/2023</p> <p>No. 21616/2023</p> | <p>h) PENERBITAN SERTIPIKAT</p> <p>MANGUPURA 26 SEP 2023</p> <p>An. Kepala Kantor Pertanahan<br/>Kabupaten / Kota<br/>BADUNG</p> <p>Plh. Kepala Seksi Penetapan Hak dan<br/>Pendaftaran</p>                           |
| <p>e) SURAT UKUR</p> <p>Tgl. 25/09/2023</p> <p>No. 15862/UNGASAN/2023</p> <p>Luas : 1512 m<sup>2</sup></p>                                                                                                                                                                                   | <p></p> <p>GEDE IRWAN AGUSTIAN, S.ST., M.H</p> <p>NIP 19780925 199803 1 003</p>                                                   |
| <p>i) PENUNJUK</p> <p>Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang untuk Kegiatan Berusaha Nomor : 23062310115103144,<br/>Tanggal 23 Juni 2023.</p> <p>Berada pada Peruntukan Pemanfaatan Ruang Perumahan Kepadatan Sedang (R-3)</p>                                                     |                                                                                                                                                                                                                       |



**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK, PEMBEBANAN DAN PENCATATAN LAINNYA**

### Halaman :

[illegible]



# PENDAFTARAN PERALIHAN HAK, PEMBEBANAN DAN PENCATATAN LAINNYA

Halaman :

| Sebab perubahan<br>Tanggal Pendaftaran<br>No. Daftar Isian                                                                                                                                                                               | Nama yang berhak<br>dan<br>Pemegang hak lain-lainnya                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Tanda tangan Kepala Kantor<br>dan Cap Kantor                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>TANGGAL <b>03 NOV 2023</b></p> <p>D.I.208 No. <b>29086</b> /2023</p> <p>D.I.301 No. <b>28113/2023</b></p>                                                                                                                             | <p>Berdasarkan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tanggal 3 Oktober 2022, Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 tentang Pemberian Hak Atas Tanah secara umum, Hak Milik No 17909 / Desa Ungasan dinyatakan hapus dan diberikan kembali kepada bekas pemegang hak dengan Hak Guna Bangunan No 2324 / Desa Ungasan dengan jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun.</p> | <p>An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN<br/>KABUPATEN BADUNG<br/>KEPALA SEKSI PENYATAN HAK DAN PENDAFTARAN</p>  <p><b>PRASATYA, SH., MH</b><br/>NIP. 196903121989031002</p> |
| <p>JUAL BELI DI208 : <b>3366/2024</b></p> <p>Berdasarkan Akta Tgl : <b>02/02/2024</b></p> <p>Jual Beli Nomor DI301 : <b>4975/2024</b></p> <p>01/2024 Tanggal 24/01/2024 yang dibuat oleh AGUS PUTRA PRASATYA, SH., M.Kn selaku PPAT.</p> | <p>Perseroan Terbatas PT. BEST CHOICE DEVELOPMENT, berkedudukan di Kabupaten Badung 29/03/2023</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>an. Kepala Kantor Pertanahan<br/>KABUPATEN BADUNG<br/>Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran</p>  <p><b>GELDA, SH., MH</b><br/>NIP. 196903121989031002</p> |



ABF272906

DAFTAR ISI 207

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   | 3 | 0 | 2 | 3 | 2 | 4 |   |   |   |   |
| 2 | 2 | • | 0 | 3 | • | 0 | 9 | • | 0 | 2 | • | 1 | • | 1 | 7 | 9 | 0 | 9 | 4 |

NIB 122030902.19834

## SURAT UKUR

Nomor : 15862/UNGASAN/2023

### SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Provinsi : BALI

Kabupaten / Kota : BADUNG

Kecamatan : KUTA SELATAN

Desa / Kelurahan : UNGASAN

Peta : Nomor Peta Pendaftaran : 50.1-22.041-03-7

Lembar : Kotak : D2

Keadaan Tanah : Sebidang tanah kosong.

Tanda-tanda batas : Tanda batas sesuai PMNA / KBPN No. 3/1997

Luas : 1512 m<sup>2</sup> (Seribu Lima Ratus Dua Belas Meter Persegi)

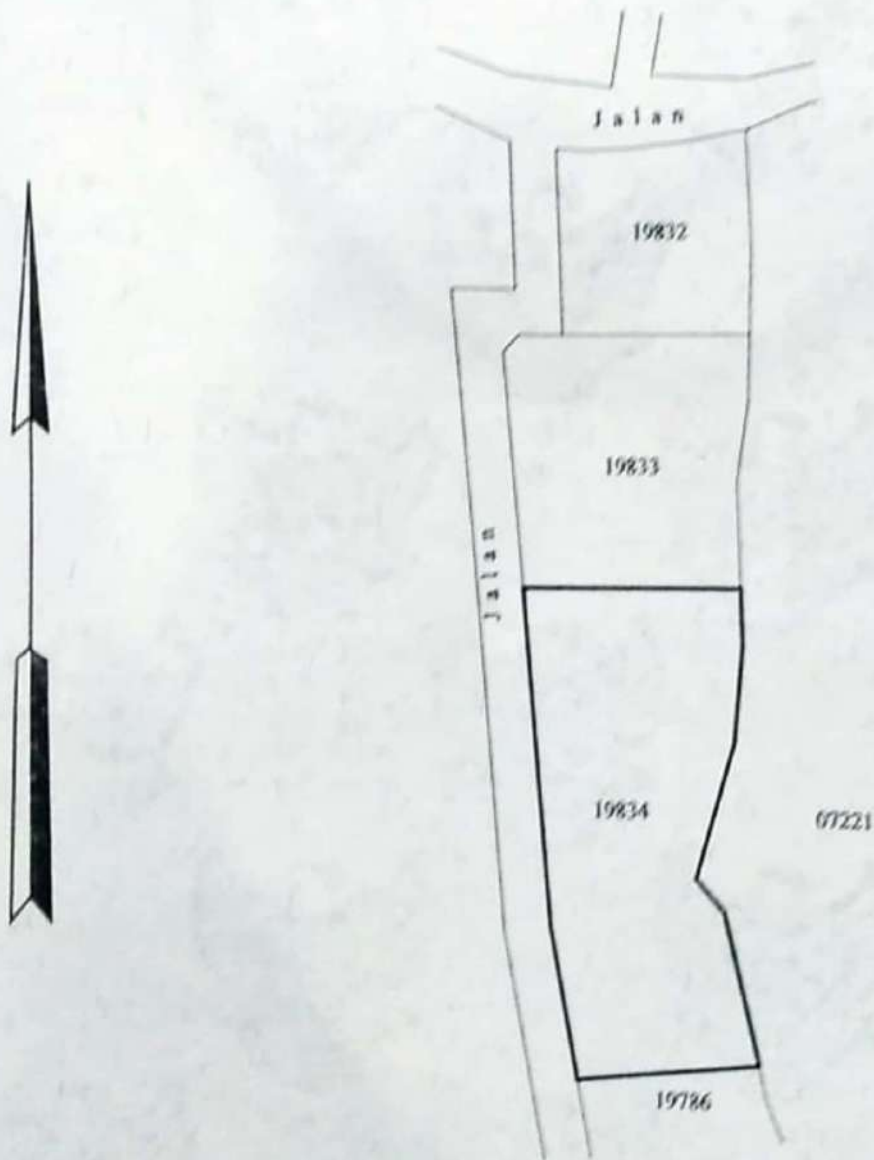
Penunjukan dan penetapan batas : I Wayan Budiarta Jaya

Penetapan batas oleh : Petugas Ukur (Hendry Cahyadi Priambodo)





SKALA 1 : 1000



PENJELASAN : Koordinat titik tengah : 161622,522235 batas tanah ini









**E-PALAPA**

Dicetak pada : 10 Desember 2024 15:00:42

Dicetak oleh : E-Palapa

---



Tidak ada tunggakan untuk objek pajak ini hingga tahun 2024

|               |                                       |
|---------------|---------------------------------------|
| Nama          | <b>PT.BEST CHOICE DEVELOPMENT</b>     |
| NOP           | <b>51.03.050.002.075-0045.0</b>       |
| Alamat        | <b>JL TUNJUNG -, BR KERTA LESTARI</b> |
| Luas Tanah    | <b>1.512,00 M<sup>2</sup></b>         |
| Luas Bangunan | <b>0,00 M<sup>2</sup></b>             |
| Tahun         | <b>Sampai dengan tahun 2024</b>       |