



LAPORAN UJI TUNTAS

DUE DILIGENCE REPORT

Teks asli ditulis dalam Bahasa Indonesia. Jika terdapat perbedaan antara teks Bahasa Indonesia dan Bahasa Inggris, maka teks Bahasa Indonesia yang akan berlaku.

The original text was written in Indonesian. If any discrepancies should arise between the Indonesian and English texts, the former shall prevail at all times.

PENDAHULUAN

PREAMBLE

Bali Business Consulting (BBC) telah dikirimkan/disediakan dokumen-dokumen yang dimiliki oleh Klien, berupa dokumen yang telah di pindai tetapi belum terverifikasi seluruhnya, oleh karenanya Bali Business Consulting tidak bertanggung jawab atas keaslian daripada dokumen yang dikirimkan/disediakan kepada kami.

Bali Business Consulting (BBC) was given/provided documents owned by the Audited Party in the form of documents that have been scanned but not fully verified; therefore, Bali Business Consulting is not responsible for the authenticity of the documents sent/provided to us.

Uji Tuntas dan analisis yang dilakukan berdasarkan dokumen hukum dan perizinan sebagaimana dijabarkan pada laporan uji tuntas ini, yang mana telah disesuaikan dengan hukum dan peraturan yang berlaku pada saat laporan ini dibuat.

Due Diligence and analysis are conducted based on legal documents and permits as described in this due diligence report, which have been adjusted to the laws and regulations in force when this report was made.

Hasil daripada laporan ini dapat berubah sewaktu-waktu jika setelah dibuatnya Uji Tuntas ini ditemukan dokumen yang secara mutlak, baik sengaja maupun tidak sengaja disediakan/diberikan pada saat penilaian atau jika ada perubahan atas hukum dan peraturan yang digunakan sebagai referensi dari penilaian.

The result of this report may change at any time if, after the making of this Due Diligence, absolute documents are discovered, whether intentionally or unintentionally, provided/given at the time of the review or if there are changes to.

MAKSUD DAN TUJUAN UJI TUNTAS

PURPOSE AND OBJECTIVE OF THE DUE DILIGENCE

Adapun maksud dan tujuan penyusunan Uji Tuntas ini adalah untuk kebutuhan pihak Klien dalam mengambil keputusan atas Rencana Perjanjian Sewa-Menyewa.

The purpose and objective of the preparation of this Due Diligence is for the needs of the Client in making decisions on the Lease Agreement Plan.

DOKUMEN UJI TUNTAS

DUE DILIGENCE DOCUMENTS

1) Foto **SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR 05309/TEGALLALANG**, terletak di Provinsi Bali, Kabupaten Gianyar, Kecamatan Tegallalang, Desa Tegallalang, seluas 848 m² (Delapanratus empatpuluh delapan meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 04156/TEGALLALANG/2022 tertanggal 18-04-2022, dengan Nomor Identifikasi Bangunan (NIB) 22.05.06.01.05385, Letak Tanah Desa Tegallalang, terdaftar atas nama **ANAK AGUNG GEDE GAMBIR**.

Photo of Certificate of Ownership (SERTIPIKAT HAK MILIK) Number 05309/TEGALLALANG, located in the Province of Bali, Gianyar Regency, Tegallalang District, Tegallalang Village, with a land area of 848 m² (Eight Hundred Forty-Eight square meters), as described in Survey Document Number 04156/TEGALLALANG/2022 dated 18 April 2022, with Building Identification Number (NIB) 22.05.06.01.05385. The land is located in Tegallalang Village and is registered under the name ANAK AGUNG GEDE GAMBIR.

- Foto **KARTU TANDA PENDUDUK (KTP)** dengan Nomor Induk Kependudukan 5104062306630001 atas nama **ANAK AGUNG GEDE GAMBIR**;

Photo of the Resident Identity Card (KTP) with Population Identification Number 5104062306630001 under the name ANAK AGUNG GEDE GAMBIR;

- Foto **KARTU KELUARGA (KK)** dengan Nomor Kartu Keluarga 5104060402090047 atas nama kepala keluarga **ANAK AGUNG GEDE GAMBIR**.

*Photo of the **Family Card (KK)** with Family Card Number 5104060402090047 under the name of the head of family **ANAK AGUNG GEDE GAMBIR**.*

- 2) Foto **SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR 13165/TEGALLALANG**, terletak di Provinsi Bali, Kabupaten Gianyar, Kecamatan Tegallalang, Desa Tegallalang, seluas 1.050m² (Seribu limapuluh meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 01906/TEGALLALANG/2014 tertanggal 12-09-2014, dengan Nomor Identifikasi Bangunan (NIB) 22.05.06.01.02341, Letak Tanah Desa Tegallalang, terdaftar atas nama **ANAK AGUNG GDE ATMAJA**.

*Photo of Certificate of Ownership (**SERTIPIKAT HAK MILIK**) Number 13165/TEGALLALANG, located in the Province of Bali, Gianyar Regency, Tegallalang District, Tegallalang Village, with a land area of 1,050 m² (One Thousand Fifty square meters), as described in Survey Document Number 01906/TEGALLALANG/2014 dated 12 September 2014, with Building Identification Number (NIB) 22.05.06.01.02341. The land is located in Tegallalang Village and is registered under the name **ANAK AGUNG GDE ATMAJA**.*

- Foto **KARTU TANDA PENDUDUK (KTP)** dengan Nomor Induk Kependudukan 5104063112600144 atas nama **ANAK AGUNG GDE ATMAJA**;

*Photo of the **Resident Identity Card (KTP)** with Population Identification Number 5104063112600144 under the name **ANAK AGUNG GDE ATMAJA**.*

- Foto **KARTU KELUARGA (KK)** dengan Nomor Kartu Keluarga 5104060402090035 atas nama kepala keluarga **ANAK AGUNG GDE ATMAJA**.

*Photo of the **Family Card (KK)** with Family Card Number 5104060402090035 under the name of the head of family **ANAK AGUNG GDE ATMAJA**.*

- 3) Foto **SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR 05432/TEGALLALANG**, terletak di Provinsi Bali, Kabupaten Gianyar, Kecamatan Tegallalang, Desa Tegallalang,

seluas 1.390m² (Seribu tigaratus Sembilan puluh meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 04293/TEGALLALANG tertanggal 27-10-2023, dengan Nomor Identifikasi Bangunan (NIB) 22050601.03647, Letak Tanah Desa Tegallalang, terdaftar atas nama **I WAYAN LAS, I MADE SUNARTA, I WAYAN GUNAWAN**.

*Photo of Certificate of Ownership Number 05432/TEGALLALANG, located in the Province of Bali, Gianyar Regency, Tegallalang District, Tegallalang Village, with a land area of 1,390 m² (One Thousand Three Hundred Ninety square meters), as described in Survey Document Number 04293/TEGALLALANG dated 27 October 2023, with Building Identification Number (NIB) 22050601.03647. The land is located in Tegallalang Village and is registered under the names **I WAYAN LAS, I MADE SUNARTA, and I WAYAN GUNAWAN**.*

- Foto **KARTU TANDA PENDUDUK (KTP)** dengan Nomor Induk Kependudukan 5104060107730111 atas nama **I WAYAN LAS**;

*Photo of the Resident Identity Card (KTP) with Population Identification Number 5104060107730111 under the name **I WAYAN LAS**;*

- Foto **KARTU TANDA PENDUDUK (KTP)** dengan Nomor Induk Kependudukan 5104061610730001 atas nama **I MADE SUNARTA**;

*Photo of the Resident Identity Card (KTP) with Population Identification Number 5104061610730001 under the name **I MADE SUNARTA**;*

- Foto **KARTU TANDA PENDUDUK (KTP)** dengan Nomor Induk Kependudukan 5104060602780002 atas nama **I WAYAN GUNAWAN**;

*Photo of the Resident Identity Card (KTP) with Population Identification Number 5104060602780002 under the name **I WAYAN GUNAWAN**;*

- Foto **KARTU KELUARGA (KK)** dengan Nomor Kartu Keluarga 5104060602090002 atas nama kepala keluarga **IWAYAN LAS**.

*Photo of the Family Card (KK) with Family Card Number 5104060602090002 under the name of the head of family **I WAYAN LAS**.*

- 4) Foto **SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR 03149/TEGALLALANG**, terletak di Provinsi Bali, Kabupaten Gianyar, Kecamatan Tegallalang, Desa Tegallalang, seluas 1.406 m² (Seribu empatratus enam meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 01896/TEGALLALANG/2014 tertanggal 11-09-2014, dengan Nomor Identifikasi Bangunan (NIB) 22.05.06.01.02330, Letak Tanah Desa Tegallalang, terdaftar atas nama **ANAK AGUNG RAI ANTARA YASA**.

Photo of Certificate of Ownership (SERTIPIKAT HAK MILIK) Number 03149/TEGALLALANG, located in the Province of Bali, Gianyar Regency, Tegallalang District, Tegallalang Village, with a land area of 1,406 m² (One Thousand Four Hundred Six square meters), as described in Survey Document Number 01896/TEGALLALANG/2014 dated 11 September 2014, with Building Identification Number (NIB) 22.05.06.01.02330. The land is located in Tegallalang Village and is registered under the name ANAK AGUNG RAI ANTARA YASA.

- Foto **KARTU TANDA PENDUDUK (KTP)** dengan Nomor Induk Kependudukan 5104061508750001 atas nama **ANAK AGUNG RAI ANTARA YASA**;

Photo of the Resident Identity Card (KTP) with Population Identification Number 5104061508750001 under the name ANAK AGUNG RAI ANTARA YASA:

- Foto **KARTU KELUARGA (KK)** dengan Nomor Kartu Keluarga 5104061306120005 atas nama kepala keluarga **ANAK AGUNG RAI ANTARA YASA**.

Photo of the Family Card (KK) with Family Card Number 5104061306120005 under the name of the head of family ANAK AGUNG RAI ANTARA YASA.

ASUMSI DAN PEMBATASAN

ASSUMPTION AND LIMITATION

Laporan Uji Tuntas yang disusun berdasarkan hukum dan peraturan yang berlaku di Republik Indonesia dan berdasarkan asumsi sebagai berikut:

[Due Diligence Report is drafted based on the applicable laws and regulations in the Republic of Indonesia and based on the following assumptions:](#)

1. Seluruh dokumen yang disediakan kepada kami dibuat oleh orang yang memiliki kewenangan dan telah disahkan dan ditandatangani secara sah oleh pihak yang disebutkan dalam dokumen tersebut;

[All documents provided to us are made by authorized persons and have been duly authorized and signed by the party named in the document:](#)

2. Setiap dokumen yang disediakan kepada kami adalah sah dan mengikat diantara para pihak berdasarkan aturan hukum yang mengatur;

[Every document provided to us is legally recognized by the government and valid under the law:](#)

3. Seluruh Foto copy dan scan dokumen yang kami periksa adalah benar dan otentik berdasarkan aslinya yang ditandatangani pada setiap dokumen dan isi dari setiap dokumen adalah benar adanya;

[All photocopies and scanned documents examined by us are true and authentic based on the originals signed on each document and the contents of each document are true:](#)

4. Dokumen merupakan dasar hukum, mengikat dan dapat dilaksanakan kewajibannya oleh setiap pihak terkait berdasarkan aturan hukum yang mengatur dokumen tersebut;

[Documents are the basis of law, binding and enforceable obligations by each related party based on the legal rules governing the document:](#)

5. Seluruh dokumen, data, informasi dan seluruh pernyataan dan keterangan yang terkandung dalam dokumen yang disebutkan diatas adalah benar, akurat dan lengkap dan berdasarkan situasi sebenarnya, tidak pernah ditarik atau

dinyatakan batal demi hukum dan tidak pernah diubah hingga tanggal pembuatan Laporan Uji Tuntas ini diterbitkan.

All documents, data, information and all statements and information contained in the documents mentioned above are true, accurate and complete and based on the actual situation, have never been withdrawn or declared null and void and have never been changed until the date of this Due Diligence Report is published.

Laporan Uji Tuntas ini wajib dipahami dengan ketentuan kualifikasi dan Batasan sebagai berikut;

This Due Diligence Report must be comprehended with the following qualifications and Limitations:

1. Laporan Uji Tuntas ini ditulis berdasarkan hukum dan peraturan yang berlaku dan relevan dan sebagai hukum positif di Indonesia pada saat Laporan Uji Tuntas ini dibuat dan diterbitkan;

This Due Diligence Report was written based on applicable and relevant as positive provisions of law and regulations in Indonesia at the time this Due Diligence Report was made and published:

2. Laporan Uji Tuntas ini dibuat berdasarkan data, informasi dan pernyataan yang disediakan oleh Pemilik Tanah, sebagai Pihak Yang Diaudit.

This Due Diligence Report is made based on data, information and statements provided by Landowner, as the Audited Party.

OBJEK SEWA MENYEWA

OBJECT OF LEASE

- 1) Foto **SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR 05309/TEGALLALANG**, terletak di Provinsi Bali, Kabupaten Gianyar, Kecamatan Tegallalang, Desa Tegallalang, seluas 848 m² (Delapanratus empatpuluh delapan meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 04156/TEGALLALANG/2022 tertanggal 18-04-2022, dengan Nomor Identifikasi Bangunan (NIB) 22.05.06.01.05385, Letak Tanah Desa Tegallalang, terdaftar atas nama **ANAK AGUNG GEDE GAMBIR**.

Photo of Certificate of Ownership (SERTIPIKAT HAK MILIK) Number 05309/TEGALLALANG, located in the Province of Bali, Gianyar Regency, Tegallalang District, Tegallalang Village, with a land area of 848 m² (Eight Hundred Forty-Eight square meters), as described in Survey Document Number 04156/TEGALLALANG/2022 dated 18 April 2022, with Building Identification Number (NIB) 22.05.06.01.05385. The land is located in Tegallalang Village and is registered under the name ANAK AGUNG GEDE GAMBIR.

- 2) Foto **SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR 13165/TEGALLALANG**, terletak di Provinsi Bali, Kabupaten Gianyar, Kecamatan Tegallalang, Desa Tegallalang, seluas 1.050m² (Seribu limapuluh meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 01906/TEGALLALANG/2014 tertanggal 12-09-2014, dengan Nomor Identifikasi Bangunan (NIB) 22.05.06.01.02341, Letak Tanah Desa Tegallalang, terdaftar atas nama **ANAK AGUNG GDE ATMAJA**.

Photo of Certificate of Ownership (SERTIPIKAT HAK MILIK) Number 13165/TEGALLALANG, located in the Province of Bali, Gianyar Regency, Tegallalang District, Tegallalang Village, with a land area of 1,050 m² (One Thousand Fifty square meters), as described in Survey Document Number 01906/TEGALLALANG/2014 dated 12 September 2014, with Building Identification Number (NIB) 22.05.06.01.02341. The land is located in Tegallalang Village and is registered under the name ANAK AGUNG GDE ATMAJA.

- 3) Foto **SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR 05432/TEGALLALANG**, terletak di Provinsi Bali, Kabupaten Gianyar, Kecamatan Tegallalang, Desa Tegallalang,

seluas 1.390m² (Seribu tigaratus Sembilan puluh meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 04293/TEGALLALANG tertanggal 27-10-2023, dengan Nomor Identifikasi Bangunan (NIB) 22050601.03647, Letak Tanah Desa Tegallalang, terdaftar atas nama **I WAYAN LAS, I MADE SUNARTA, I WAYAN GUNAWAN.**

*Photo of Certificate of Ownership Number 05432/TEGALLALANG, located in the Province of Bali, Gianyar Regency, Tegallalang District, Tegallalang Village, with a land area of 1,390 m² (One Thousand Three Hundred Ninety square meters), as described in Survey Document Number 04293/TEGALLALANG dated 27 October 2023, with Building Identification Number (NIB) 22050601.03647. The land is located in Tegallalang Village and is registered under the names **I WAYAN LAS, I MADE SUNARTA, and I WAYAN GUNAWAN.***

- 4) Foto **SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR 03149/TEGALLALANG**, terletak di Provinsi Bali, Kabupaten Gianyar, Kecamatan Tegallalang, Desa Tegallalang, seluas 1.406 m² (Seribu empatratus enam meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 01896/TEGALLALANG/2014 tertanggal 11-09-2014, dengan Nomor Identifikasi Bangunan (NIB) 22.05.06.01.02330, Letak Tanah Desa Tegallalang, terdaftar atas nama **ANAK AGUNG RAI ANTARA YASA.**

*Photo of Certificate of Ownership (SERTIPIKAT HAK MILIK) Number 03149/TEGALLALANG, located in the Province of Bali, Gianyar Regency, Tegallalang District, Tegallalang Village, with a land area of 1,406 m² (One Thousand Four Hundred Six square meters), as described in Survey Document Number 01896/TEGALLALANG/2014 dated 11 September 2014, with Building Identification Number (NIB) 22.05.06.01.02330. The land is located in Tegallalang Village and is registered under the name **ANAK AGUNG RAI ANTARA YASA.***

I. HASIL LAPORAN PENGECEKAN SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR 05309/TEGALLALANG atas nama ANAK AGUNG GEDE GAMBIR

RESULT OF CERTIFICATE VERIFICATION REPORT Freehold Title Certificate Number 05309/TEGALLALANG under the name of ANAK AGUNG GEDE GAMBIR

1) Telah dilakukan Pengecekan SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR 05309/TEGALLALANG atas nama ANAK AGUNG GEDE GAMBIR, di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar, bahwa Sertipikat tersebut bersih, yaitu:

Check has been made on the Certificate of Title Number 05309/ TEGALLALANG, at the Gianyar Regency Land Office, that the certificate is clean, namely: -----

a) Sertipikat ini tidak sedang diagunkan; -----

This certificate is not being pledged; -----

b) Sertipikat ini tidak terdapat blokir; -----

This certificate is unblocked; -----

c) Sertipikat ini tidak terdapat sita; -----

This certificate has no confiscation; -----

d) Sertipikat ini tidak terdapat blokir internal; -----

This certificate has no internal block; -----

2) Bahwa berdasarkan Informasi Tata Ruang PERATURAN BUPATI KABUPATEN GIANYAR NOMOR 1 TAHUN 2024 TENTANG RENCANA DETAIL TATA RUANG KECAMATAN TEGALLALANG TAHUN 2024-2044, Sertipikat Hak Milik dengan Nomor 05309/TEGALLALANG, seluas 848m² yang terletak di TEGALLALANG, Kecamatan TEGALLALANG, merupakan tanah yang berada pada Sub-Zona R-3 (Perumahan Kepadatan Sedang) dan Sub-Zona K-2 (Perdagangan dan Jasa Skala Wilayah Pelayanan/WP).

Based on the Spatial Planning Information under REGULATION OF THE REGENT OF GIANYAR NUMBER 1 OF 2024 CONCERNING THE DETAILED SPATIAL PLAN OF TEGALLALANG SUB-DISTRICT FOR 2024-2044, the land registered under Freehold Certificate Number 05309/TEGALLALANG, covering an area of 848m² and located in TEGALLALANG, Tegallalang Sub-District, is situated within the R-

3 Sub-Zone (Medium-Density Residential) and K-2 Sub-Zone (Trade and Services at Regional Service Scale).

Sub-Zona Perumahan Kepadatan Sedang yang selanjutnya disebut Sub-Zona R-3 adalah Peruntukan Ruang yang difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang hampir seimbang antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan.

Medium Density Residential Sub-Zone, hereinafter referred to as R-3 Sub-Zone, is an allotment of space that is functioned for residence or occupancy with an almost balanced ratio between the number of house buildings and land area.

Sub-Zona Perdagangan dan Jasa Skala WP yang selanjutnya disebut Sub-Zona K-2 adalah peruntukan Ruang yang difungsikan untuk pengembangan kelompok kegiatan perdagangan dan/atau jasa, tempat bekerja, tempat berusaha, tempat hiburan dan rekreasi dengan skala pelayanan WP.

WP Scale Trade and Services Sub-Zone, hereinafter called Sub-Zone K-2, is an allotment of space that is functioned for the development of a group of activities trade and/or services, workplaces, business places, entertainment and recreation places with WP service scale.



II. HASIL LAPORAN PENGECEKAN SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR 03165/TEGALLALANG atas nama AGUNG GDE ATMAJA

1) Telah dilakukan Pengecekan SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR 03165/TEGALLALANG atas nama AGUNG GDE ATMAJA, di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar, bahwa Sertipikat tersebut bersih, yaitu:

Check has been made on the Certificate of Title Number 03165/ TEGALLALANG, at the Gianyar Regency Land Office, that the certificate is clean, namely: -----

e) Sertipikat ini tidak sedang diagunkan; -----

This certificate is not being pledged; -----

f) Sertipikat ini tidak terdapat blokir; -----

This certificate is unblocked; -----

g) Sertipikat ini tidak terdapat sita; -----

This certificate has no confiscation; -----

h) Sertipikat ini tidak terdapat blokir internal; -----

This certificate has no internal block; -----

2) Bahwa berdasarkan Informasi Tata Ruang PERATURAN BUPATI KABUPATEN GIANYAR NOMOR 1 TAHUN 2024 TENTANG RENCANA DETAIL TATA RUANG KECAMATAN TEGALLALANG TAHUN 2024-2044, Sertipikat Hak Milik dengan Nomor 03165/TEGALLALANG, seluas 1050 m² yang terletak di TEGALLALANG, Kecamatan TEGALLALANG, merupakan tanah yang berada pada Sub-Zona R-3 (Perumahan Kepadatan Sedang) dan Sub-Zona P-3 (Perkebunan).

Based on the Spatial Planning Information from REGULATION OF THE GIANYAR REGENT NUMBER 1 OF 2024 CONCERNING THE DETAILED SPATIAL PLAN OF TEGALLALANG DISTRICT FOR THE YEAR 2024-2044, the Certificate of Ownership with Number 03165/TEGALLALANG, covering an area of 1,050 m² located in TEGALLALANG, Tegallalang District, is land designated under Sub-Zone R-3 (Medium-Density Residential) and Sub-Zone P-3 (Plantation).

Sub-Zona Perumahan Kepadatan Sedang yang selanjutnya disebut Sub-Zona R-3 adalah Peruntukan Ruang yang difungsikan untuk tempat tinggal atau

hunian dengan perbandingan yang hampir seimbang antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan.

Medium Density Residential Sub-Zone, hereinafter referred to as R-3 Sub-Zone, is an allotment of space that is functioned for residence or occupancy with an almost balanced ratio between the number of house buildings and land area.

Sub-Zona Perkebunan yang selanjutnya disebut Sub-Zona P-3 adalah peruntukan ruang yang memiliki potensi untuk dimanfaatkan dan dikembangkan baik pada lahan basah dan atau lahan kering untuk komoditas perkebunan.

Plantation Sub-Zone, hereinafter referred to as Sub-Zone P-3, is a spatial designation that has the potential to be utilized and developed both on wet land and or dry land for plantation commodities.



III. HASIL LAPORAN PENGECEKAN SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR 05432/TEGALLALANG atas nama I WAYAN LAS, I MADE SUNARTA, I WAYAN GUNAWAN.

1) Telah dilakukan Pengecekan SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR 05432/TEGALLALANG atas nama I WAYAN LAS, I MADE SUNARTA, I WAYAN GUNAWAN, di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar, bahwa Sertipikat tersebut bersih, yaitu:

Check has been made on the Certificate of Title Number 05432/ TEGALLALANG, at the Gianyar Regency Land Office, that the certificate is clean, namely: -----

i) Sertipikat ini tidak sedang diagunkan; -----

This certificate is not being pledged: -----

j) Sertipikat ini tidak terdapat blokir; -----

This certificate is unblocked: -----

k) Sertipikat ini tidak terdapat sita; -----

This certificate has no confiscation: -----

l) Sertipikat ini tidak terdapat blokir internal; -----

This certificate has no internal block; -----

2) Bahwa berdasarkan Informasi Tata Ruang PERATURAN BUPATI KABUPATEN GIANYAR NOMOR 1 TAHUN 2024 TENTANG RENCANA DETAIL TATA RUANG KECAMATAN TEGALLALANG TAHUN 2024-2044, Sertipikat Hak Milik dengan Nomor 05432/TEGALLALANG, seluas 1.390 m² yang terletak di TEGALLALANG, Kecamatan TEGALLALANG, merupakan tanah yang berada pada Sub-Zona P-3 (Perkebunan).

Based on Spatial Planning Information from REGULATION OF THE GIANYAR REGENT NUMBER 1 OF 2024 CONCERNING THE DETAILED SPATIAL PLAN OF TEGALLALANG DISTRICT FOR THE YEAR 2024-2044, the Certificate of Ownership with Number 05432/TEGALLALANG, covering an area of 1,390 m² located in TEGALLALANG, Tegallalang District, is land designated under Sub-Zone P-3 (Plantation).

Sub-Zona Perkebunan yang selanjutnya disebut Sub-Zona P-3 adalah peruntukan ruang yang memiliki potensi untuk dimanfaatkan dan dikembangkan baik pada lahan basah dan atau lahan kering untuk komoditas perkebunan.

Sub-Zone for Plantation, hereinafter referred to as Sub-Zone P-3, is a spatial designation intended for areas with potential to be utilized and developed, whether on wetland and/or dryland, for plantation commodities.



IV. HASIL LAPORAN PENGECEKAN SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR 03149/TEGALLALANG atas nama ANAK AGUNG RAI ANTARAYASA
RESULT OF CERTIFICATE VERIFICATION REPORT Freehold Title Certificate Number 03149/TEGALLALANG under the name of ANAK AGUNG RAI ANTARAYASA

1) Telah dilakukan Pengecekan SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR 03149/TEGALLALANG atas nama ANAK AGUNG RAI ANTARAYASA, di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar, bahwa Sertipikat tersebut bersih, yaitu:

Check has been made on the Certificate of Title Number 03149/ TEGALLALANG, at the Gianyar Regency Land Office, that the certificate is clean, namely: -----

a) Sertipikat ini tidak sedang diagunkan; -----

This certificate is not being pledged; -----

b) Sertipikat ini tidak terdapat blokir; -----

This certificate is unblocked; -----

c) Sertipikat ini tidak terdapat sita; -----

This certificate has no confiscation; -----

d) Sertipikat ini tidak terdapat blokir internal; -----

This certificate has no internal block; -----

2) Bahwa berdasarkan Informasi Tata Ruang PERATURAN BUPATI KABUPATEN GIANYAR NOMOR 1 TAHUN 2024 TENTANG RENCANA DETAIL TATA RUANG KECAMATAN TEGALLALANG TAHUN 2024-2044, Sertipikat Hak Milik dengan Nomor 03149/TEGALLALANG, seluas 1.406 m² yang terletak di TEGALLALANG, Kecamatan TEGALLALANG, merupakan tanah yang berada pada Sub-Zona R-3 (Perumahan Kepadatan Sedang), Sub-Zona P-3 (Perkebunan) dan Sub-Zona K-2 (Perdagangan dan Jasa Skala Wilayah Pelayanan/WP).

That based on the Spatial Information of the REGULATION OF THE BUPATI OF GIANYAR DISTRICT NUMBER 1 YEAR 2024 ABOUT DETAILED PLAN OF TATA RUANG KECAMATAN TEGALLALANG YEAR 2024-2044, Certificate of Title with

Number 05309/TEGALLALANG, covering an area of 1,406 m² located in TEGALLALANG, TEGALLALANG Sub-District, is land located in Sub-Zone R-3 (Medium Density Housing), Sub-Zone P-3 (Plantation) and Sub-Zone K-2 (Service Area Scale Trade and Services).

Sub-Zona Perumahan Kepadatan Sedang yang selanjutnya disebut Sub-Zona R-3 adalah Peruntukan Ruang yang difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang hampir seimbang antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan.

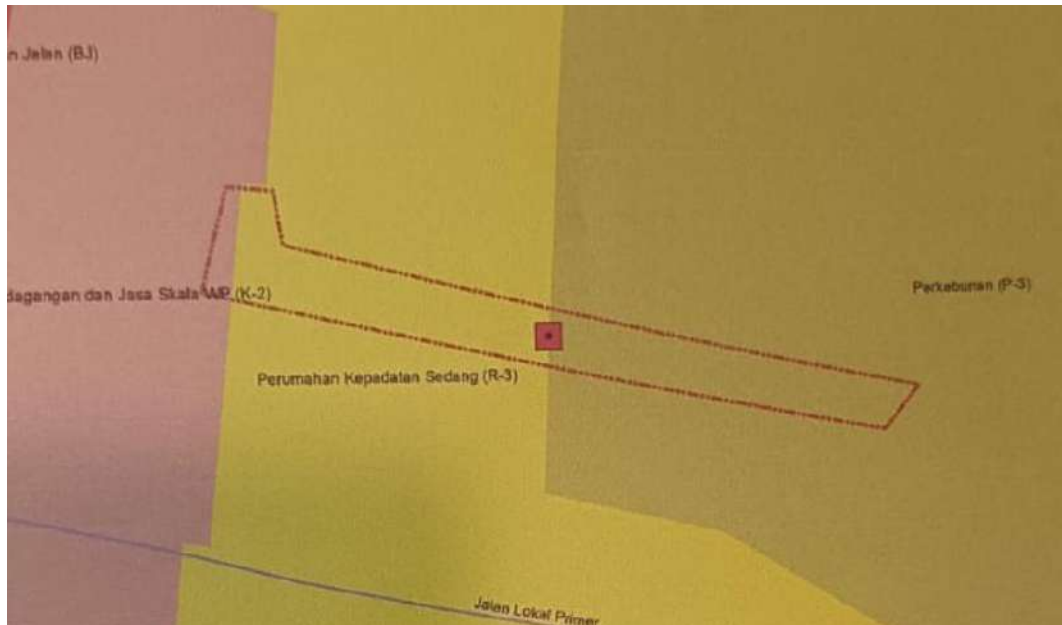
Medium-Density Residential Sub-Zone, hereinafter referred to as Sub-Zone R-3, is a spatial designation allocated for residential or housing purposes with a nearly balanced ratio between the number of housing structures and land area.

Sub-Zona Perkebunan yang selanjutnya disebut Sub-Zona P-3 adalah peruntukan ruang yang memiliki potensi untuk dimanfaatkan dan dikembangkan baik pada lahan basah dan atau lahan kering untuk komoditas perkebunan.

Plantation Sub-Zone, hereinafter referred to as Sub-Zone P-3, is a spatial designation intended for areas with potential to be utilized and developed, whether on wetland and/or dryland, for plantation commodities.

Sub-Zona Perdagangan dan Jasa Skala WP yang selanjutnya disebut Sub-Zona K-2 adalah peruntukan Ruang yang difungsikan untuk pengembangan kelompok kegiatan perdagangan dan/atau jasa, tempat bekerja, tempat berusaha, tempat hiburan dan rekreasi dengan skala pelayanan WP.

"Local-Scale Trade and Services Sub-Zone, hereinafter referred to as Sub-Zone K-2, is a spatial designation allocated for the development of trade and/or service activity clusters, workplaces, business premises, as well as entertainment and recreational facilities with a local (WP) service scale.



- 3) Bahwa berdasarkan hasil pengecekan atas dokumen Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Kartu Tanda Penduduk (KTP), **ditemukan adanya perbedaan data mengenai tanggal lahir pemilik**. Meskipun hasil pengecekan sertifikat tetap dapat diterbitkan, namun untuk keperluan transaksi lebih lanjut, **disarankan agar terlebih dahulu diperoleh surat keterangan atau dokumen pendukung lain yang menyatakan kesesuaian tanggal lahir sebagaimana tercantum dalam SHM**. Hal ini dimaksudkan guna menghindari kendala administratif maupun hukum dalam proses jual beli atau peralihan hak atas tanah.

Based on the verification of the Land Ownership Certificate (SHM) and the Identity Card (KTP), a discrepancy was found in the date of birth of the owner. Although the certificate verification result can still be issued, for the purpose of conducting further transactions, it is advisable to first obtain a letter of clarification or other supporting document confirming the consistency of the date of birth as stated in the SHM. This is intended to prevent administrative or legal complications in the process of sale, purchase, or transfer of land rights.

V. KETENTUAN INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG SUB ZONA R-3/
PROVISION OF INTENSITY OF SPACE UTILIZATION SUB ZONE R-3:

- **KDB**; Koefisien Dasar Bangunan (*Building Covered Ratio*) Maksimal (*Max*) 60% (Enampuluh persen/ *Sixty percent*);
- **KLB**; Koefisien Lantai Bangunan (*Floor Area Ratio*) Maksimal (*Max*) 2,4 (Dua koma empat/ *Two point four*);
- **KDH** Koefisien Daerah Hijau (*Green Area Coefficient*) Minimum (*Min*) 30% (Tigapuluh persen/ *thirty percent*);
- **KTB**; Koefisien Tampak Basement (*Basement View Coefficient*) Maximum (*Max*) 60% (Enampuluh persen/ *Sixty percent*); dan/*and*
- **Luas Kaveling** (*Minimum Plot Area*) Minimal (*Min*) 100m² (Seratus meter persegi/ *One-hundred-meter square*)
- **Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang Lainnya** (*Other Land Use Intensity Requirements*); Taman Telanjakan Minimal (*Min*) 1 Meter (Satu meter/ *One meter*)

KETENTUAN TATA BANGUNAN (*Building regulations*):

Zona/Sub Zona	Kode	Tata Bangunan															Tampilan Bangunan
		TB Maksimum (meter)			GSB (Meter)			Jarak Bebas Antar Bangunan Minimal (m)			JBS Minimum (m)			JBB Minimum (m)			
		Kolektor Primer	Lokal Primer	Lingkungan Primer	Kolektor Primer	Lokal Primer	Lingkungan Primer	Kolektor Primer	Lokal Primer	Lingkungan Primer	Kolektor Primer	Lokal Primer	Lingkungan Primer	Kolektor Primer	Lokal Primer	Lingkungan Primer	
Zona Perumahan (R)																	
Perumahan Kepadatan Sedang	R-3	15	15	15	Setengah lebar badan jalan ditambah 0,5 meter	Setengah lebar badan jalan ditambah 0,5 meter	Setengah lebar badan jalan ditambah 0,5 meter	1	0,5	0,5	1	0,5	0,5	1	0,5	0,5	Mencerminkan budaya dan arsitektur Bali pada kawasan rawan bencana mempertimbangkan konstruksi tahan gempa bumi atau gerakan tanah

KETENTUAN SARANA/ PRASARANA MINIMAL (*Minimum Facilities / Infrastructure Provisions*):

Zona/Sub Zona	Kode	Prasarana dan Sarana Minimal
Perumahan Kepadatan Sedang	R-3	1. Penyediaan lahan untuk Tempat Penampungan Sampah Sementara (TPS) 2. PSU disesuaikan dengan ketentuan aturan yang berlaku (Norma, standar, pedoman dan manual) 3. Menyediakan lubang biopori dan menanam 1 pohon di setiap kavling rumah 4. Penyediaan ruang terbuka hijau publik dan sarana pelayanan perumahan seperti peribadatan dan perdagangan dan jasa 5. Tersedianya informasi titik kumpul dan jalur evakuasi 6. Tersedianya jaringan jalan lingkungan 7. Tersedianya saluran pembuangan air limbah 8. Tersedianya saluran pembuangan air hujan (drainase)

Dengan demikian, penggunaan lahan pada bidang tanah dimaksud diperbolehkan sepanjang mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang dan teknis bangunan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dalam hal ini, fungsi utama bangunan sebaiknya diletakkan di bagian zona R-3, guna memperoleh fleksibilitas yang lebih besar dalam hal perizinan dan pemanfaatan ruang.

Thus, land use on the land parcel in question is allowed as long as it complies with the provisions of space utilization and building techniques in accordance with applicable regulations. In this case, the main function of the building should be placed in the R-3 zone, in order to obtain greater flexibility in terms of licensing and space utilization.

VI. KETENTUAN INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG SUB ZONA P-3/ PROVISION OF INTENSITY OF SPACE UTILIZATION SUB ZONE P-3:

- **KDB**; Koefisien Dasar Bangunan (*Building Covered Ratio*) Maksimal (*Max*) 40% (Empatpuluh persen/ *Fourty percent*);
- **KLB**; Koefisien Lantai Bangunan (*Floor Area Ratio*) Maksimal (*Max*) 1,6 (Satu koma enam/ *One point six*);
- **KDH** Koefisien Daerah Hijau (*Green Area Coefficient*) Minimum (*Min*) 30% (Tigapuluh persen/ *thirty percent*);
- **KTB**; Koefisien Tampak Basement (*Basement View Coefficient*) Maximum (*Max*) 80% (Delapanpuluh persen/ *Eighty percent*); dan/and
- **Luas Kaveling** (*Minimum Plot Area*) Minimal (*Min*) 100m² (Seratus meter persegi/ *One-hundred-meter square*)
- **Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang Lainnya** (*Other Land Use Intensity Requirements*); Taman Telanjakan Minimal (*Min*) 1 Meter (Satu meter/ *One meter*)

KETENTUAN TATA BANGUNAN (*Building regulations*):

Zona/Sub Zona	Kode	Tata Bangunan															
		TB Maksimum (meter)			GSB (Meter)			Jarak Bebas Antar Bangunan Minimal (m)			JBS Minimum (m)			JBB Minimum (m)			Tampilan Bangunan
		Kolektor Primer	Lokal Primer	Lingkungan Primer	Kolektor Primer	Lokal Primer	Lingkungan Primer	Kolektor Primer	Lokal Primer	Lingkungan Primer	Kolektor Primer	Lokal Primer	Lingkungan Primer	Kolektor Primer	Lokal Primer	Lingkungan Primer	
Perkebunan	P-3	15	15	15	Setengah lebar badan jalan ditambah 1 meter	Setengah lebar badan jalan ditambah 1 meter	Setengah lebar badan jalan ditambah 1 meter	3	2	1	1,5	1	0,5	1,5	1	0,5	Mencermin budaya dan arsitektur bali pada kawasan rawan bencana mempertimbangkan konstruksi tahan gempa bumi atau gerakan tanah

KETENTUAN SARANA/ PRASARANA MINIMAL (*Minimum Facilities / Infrastructure Provisions*):

Zona/Sub Zona	Kode	Prasarana dan Sarana Minimal
Perkebunan	P-3	1. Penyediaan penanda informasi dan patok- patok batas tiap blok zona 2. PSU disesuaikan dengan ketentuan aturan yang berlaku (Norma, standar, pedoman dan manual) 3. Tersedianya aksesibilitas jalan yang memadai dan terintegrasi dengan permukiman setempat

VII. KETENTUAN INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG SUB ZONA K-2/ *PROVISION OF INTENSITY OF SPACE UTILIZATION SUB ZONE K-2:*

- **KDB**; Koefisien Dasar Bangunan (*Building Covered Ratio*) Maksimal (*Max*) 60% (Enampuluh persen/ *Sixty percent*);
- **KLB**; Koefisien Lantai Bangunan (*Floor Area Ratio*) Maksimal (*Max*) 2,4 (Dua koma empat/ *Two point four*);
- **KDH** Koefisien Daerah Hijau (*Green Area Coefficient*) Minimum (*Min*) 20% (Duapuluh persen/ *Twenty percent*);
- **KTB**; Koefisien Tampak Basement (*Basement View Coefficient*) Maximum (*Max*) 120% (Seratus duapuluh persen/ *One hundred twenty percent*); dan/*and*
- **Luas Kaveling** (*Minimum Plot Area*) Minimal (*Min*) -
- **Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang Lainnya** (*Other Land Use Intensity Requirements*); Taman Telanjakan Minimal (*Min*) 1 Meter (Satu meter/ *One meter*)

KETENTUAN TATA BANGUNAN (*Building regulations*):

Zona/Sub Zona	Kode	Tata Bangunan															
		TB Maksimum (meter)			GSB (Meter)			Jarak Bebas Antar Bangunan Minimal (m)			JRS Minimum (m)			JBB Minimum (m)			Tampilan Bangunan
		Kolektor Primer	Lokal Primer	Lingkungan Primer	Kolektor Primer	Lokal Primer	Lingkungan Primer	Kolektor Primer	Lokal Primer	Lingkungan Primer	Kolektor Primer	Lokal Primer	Lingkungan Primer	Kolektor Primer	Lokal Primer	Lingkungan Primer	
Perdagangan dan Jasa Skala WP	K-2	15	15	15	Setengah lebar badan jalan ditambah 1 meter	Setengah lebar badan jalan ditambah 1 meter	Setengah lebar badan jalan ditambah 1 meter	1	-	-	1	-	-	1	-	-	Mencerminkan budaya dan arsitektur bali

KETENTUAN SARANA/ PRASARANA MINIMAL (*Minimum Facilities / Infrastructure Provisions*):

Zona/Sub Zona	Kode	Prasarana dan Sarana Minimal
Perdagangan dan Jasa Skala WP	K-2	1. PSU disesuaikan dengan ketentuan aturan yang berlaku (Norma, standar, pedoman dan manual) 2. Tersedianya fasilitas mitigasi bencana yaitu jalur evakuasi dan titik kumpul 3. Tersedianya aksesibilitas jalan yang memadai dan terintegrasi dengan permukiman setempat 4. Tersedianya lahan parkir dan prasarana kebersihan yang memadai 5. Tersedianya fasilitas mitigasi bencana yaitu jalur evakuasi dan titik kumpul 6. Penyediaan ruang terbuka publik dan sarana pelayanan umum berupa peribadatan, perdagangan dan jasa skala lingkungan 7. Tersedianya jalur pejalan kaki 8. Tersedianya tempat sampah komunal

VIII. KEGIATAN YANG DIIZINKAN/ ALLOWED ACTIVITY

KEGIATAN/ <u>ACTIVITIES</u>	SUB ZONA PERKEBUNAN P-3 <u>PLANTATION SUBZONE P-3</u>	SUB ZONA PERUMAHAN KEPADATAN SEDANG R-3 <u>MEDIUM DENSITY RESIDENTIAL SUBZONE R-3</u>	SUB ZONA PERLINDUNGAN DAN JASA SKALA WP K-2 <u>PROTECTION SUBZONE AND WP-SCALE SERVICES K-2</u>
HOTEL BINTANG/ <u>STAR HOTELS</u>	Terbatas dan Bersyarat <i>Limited and Conditional</i>	Terbatas dan Bersyarat <i>Limited and Conditional</i>	Terbatas dan Bersyarat <i>Limited and Conditional</i>
HOTEL MELATI/ <u>MELATI HOTELS</u>	Diizinkan/ <i>Allowed</i>	Diizinkan/ <i>Allowed</i>	Terbatas dan Bersyarat <i>Limited and Conditional</i>
PONDOK WISATA/ <u>TOURIST LODGES</u>	Diizinkan/ <i>Allowed</i>	Diizinkan/ <i>Allowed</i>	Terbatas dan Bersyarat <i>Limited and Conditional</i>
PENGINAPAN REMAJA/ <u>YOUTH HOSTEL</u>	Terbatas dan Bersyarat <i>Limited and Conditional</i>	Terbatas dan Bersyarat <i>Limited and Conditional</i>	Terbatas dan Bersyarat <i>Limited and Conditional</i>

BUMI PERKEMAHAN, PERSINGGAHAN KARAVAN/ <u>CAMPGROUNDS, CARAVAN STOPOVERS AND CARAVAN PARKS DAN TAMAN KARAVAN</u>	Terbatas dan Bersyarat <i>Limited and Conditional</i>	Terbatas dan Bersyarat <i>Limited and Conditional</i>	Terbatas dan Bersyarat <i>Limited and Conditional</i>
VILA (NON BINTANG, BINTANG 1, BINTANG 2, BINTANG 3)/ <u>VILLAS (NON STAR, 1 STAR, 2 STAR, 3 STAR)</u>	Terbatas dan Bersyarat <i>Limited and Conditional</i>	Terbatas dan Bersyarat <i>Limited and Conditional</i>	Terbatas dan Bersyarat <i>Limited and Conditional</i>
APARTEMEN HOTEL/ <u>HOTEL APARTMENTS</u>	Terbatas dan Bersyarat <i>Limited and Conditional</i>	Terbatas dan Bersyarat <i>Limited and Conditional</i>	Terbatas dan Bersyarat <i>Limited and Conditional</i>
RUMAH TINGGAL PRIBADI/ <u>PRIVATE RESIDENCES</u>	Diizinkan/ <i>Allowed</i>	Diizinkan/ <i>Allowed</i>	Diizinkan/ <i>Allowed</i>

IX. Setiap subjek pajak, baik perseorangan maupun badan hukum, yang memiliki hak atas tanah dan/atau bangunan, wajib memenuhi kewajiban perpajakan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Dalam rangka proses due diligence terhadap keempat objek properti yang bersertifikat Hak Milik (SHM), tidak ditemukan dokumen sah berupa bukti pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagai lampiran. Adapun dokumen pendukung yang tersedia saat ini hanya berupa sebagaimana terlampir, sehingga diperlukan pemeriksaan dan verifikasi lebih lanjut oleh pihak yang berwenang untuk memastikan validitas dan kelengkapan data perpajakan terkait.

Every tax subject, whether an individual or legal entity, holding rights to land and/or buildings, is obligated to fulfill tax obligations in accordance with applicable laws and regulations. During the due diligence process for the four property objects with Certified Ownership Rights (SHM), no valid document evidencing payment of Land and Building Tax (PBB) was found attached. The currently available supporting documents consist only as attached, thus requiring further examination and verification by the authorized party to ensure the validity and completeness of related taxation data.

- X. Berdasarkan penelitian dokumen yang dilakukan, kami menemukan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah antara Pihak Pertama (pemilik tanah di Tegallalang, Gianyar, Bali) dan Pihak Kedua (Oleh Kurchenko) sebagai dokumen utama. Perjanjian ini mengatur sewa tanah untuk jangka waktu 30 tahun dengan mencakup klausul-klausul penting seperti nilai sewa, mekanisme pembayaran, due diligence, dan ketentuan pembatalan. Namun, perlu kami sampaikan bahwa tidak terdapat Akta Sewa Menyewa yang dibuat di hadapan notaris sebagai dokumen pendukung. Untuk memperkuat keabsahan perjanjian dan memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi para pihak, sangat disarankan untuk segera membuat akta notaris terkait perjanjian ini. Hal ini penting untuk memenuhi aspek formalitas hukum, mencegah potensi sengketa di masa depan, serta memastikan kepastian hukum dalam pelaksanaan perjanjian.

Based on the document review conducted, we identified the Land Lease Agreement between the First Party (landowner in Tegallalang, Gianyar, Bali) and the Second Party (Oleh Kurchenko) as the primary document. This agreement regulates a 30-year land lease and includes essential clauses such as rental value, payment mechanism, due diligence, and termination terms. However, we must highlight that there is no supporting document in the form of a Notarial Deed of Lease. To strengthen the agreement's validity and provide optimal legal protection for all parties, it is strongly recommended to immediately execute a notarial deed for this agreement. This step is crucial to fulfill legal formalities, prevent potential future disputes, and ensure legal certainty in the agreement's implementation.

- XI. Lebih lanjut, perlu diperhatikan bahwa transaksi sewa-menyewa dapat menimbulkan kewajiban perpajakan, seperti Pajak Penghasilan (PPh) atas penghasilan dari sewa, serta Pajak Pertambahan Nilai (PPN), tergantung pada status subjek dan objek pajaknya. Oleh karena itu, kami menyarankan agar perjanjian sewa juga mencantumkan dengan jelas siapa yang akan menanggung kewajiban perpajakan tersebut. Hal ini bertujuan untuk menghindari perbedaan

penafsiran atau perselisihan di masa mendatang serta untuk memastikan kepatuhan terhadap ketentuan perpajakan yang berlaku.

Furthermore, it should be noted that lease transactions may give rise to tax obligations, such as Income Tax (PPh) on income from rent, as well as Value Added Tax (VAT), depending on the status of the tax subject and object. Therefore, we suggest that the lease agreement also clearly states who will bear the tax obligations. This aims to avoid differences in interpretation or disputes in the future as well as to ensure compliance with applicable tax provisions.

XII. Bahwa kondisi pada lokasi tanah yang ditinjau atau diaudit saat ini tidak terdapat bangunan. Terhadap kegiatan Pembangunan atau konstruksi atas bangunan nantinya merupakan obyek pajak. Oleh karenanya, pelaku usaha atau kontraktornya wajib membayarkan pajaknya atas kegiatan konstruksi tersebut. Apabila bangunan tersebut nantinya dibangun tanpa melalui kontraktor resmi, maka obyek pajak tersebut adalah pajak Kegiatan Membangun Sendiri (KMS) dan apabila kegiatan konstruksi dilakukan oleh kontraktor resmi dan berizin, maka berdasarkan perjanjian yang ditandatangani antara kontraktor tersebut dengan pengguna jasa wajib dicantumkan kewajiban perpajakan atas konstruksi.

Whereas the condition of the land location currently reviewed or audited does not contain any buildings. Future construction or building activities on the land will be subject to tax. Therefore, the business actor or contractor must pay the tax on these construction activities. If the building is constructed without an official contractor, the tax object will be the Self-Building Activity Tax (KMS). However, if the construction activities are carried out by a licensed and official contractor, the tax obligations for the construction must be stated in the agreement signed between the contractor and the service user.

XIII. Kondisi bangunan yang akan dibangun pada sertifikat hak milik tersebut, nantinya harus terdapat perizinan bangunan, berupa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau saat ini dikenal dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) selain itu bangunan wajib memiliki Sertipikat Laik Fungsi (SLF). Atas kondisi bangunan

yang telah terbangun nantinya, maka kami merekomendasikan untuk mengurus perizinan bangunan, berupa PBG dan SLF pada instansi yang berwenang. Terkait ketentuan bangunan dapat disesuaikan atau berdasarkan kebijakan dari instansi pemerintah yang berwenang.

The condition of the building to be constructed on the freehold certificate must later include building permits, such as a Building Permit (IMB), currently known as a Building Approval (PBG). Additionally, the building is required to possess a Certificate of Occupancy (SLF). For the condition of the completed building, we recommend obtaining the necessary building permits, namely PBG and SLF, from the relevant authorities. The building regulations may be adjusted or based on the policies of the competent government authorities.

- XIV.** Bahwa untuk memastikan lokasi tanah yang akan disewa memenuhi kriteria terkait kemiringan lahan, bebas banjir, dan tidak berada dalam kawasan rawan bencana, **PT. BINARYX** bersama Pemilik Tanah diwajibkan melakukan verifikasi secara akurat melalui sistem informasi geografis dan tata ruang kepada instansi yang berwenang.

Whereas, in order to assess the leased land's location with regard to slope, flood-free status, and absence from disaster-prone areas, PT. BINARYX, together with the Landowner, shall conduct an accurate verification through geographic information systems and spatial planning with the relevant authorities.

- XV.** Sebagai pihak yang bermaksud untuk menyewa, juga diharapkan untuk memperhatikan ketersediaan dan pemenuhan instalasi jaringan telepon, air bersih, jaringan listrik, internet, dan fasilitas lainnya sebelum penyewaan tanah dilaksanakan.

As the prospective lessee, is also expected to consider the availability and provision of telephone lines, clean water supply, electricity network, internet, and other facilities before the lease of the land is executed.

- XVI.** Sebagai pihak yang bermaksud untuk menyewa, kami menyarankan untuk melakukan pengukuran elevasi dan topografi lahan. Pengukuran ini penting untuk memperoleh informasi yang akurat mengenai luas tanah yang akan disewa serta untuk memahami kondisi fisik lahan tersebut. Dengan data yang tepat, calon penyewa dapat memastikan bahwa lahan tersebut sesuai dengan kebutuhan mereka dan menghindari potensi masalah di masa depan.

As the prospective lessee, is advised to conduct measurements of the land's elevation and topography. These measurements are crucial to obtain accurate information regarding the size of the land to be leased and to understand the physical condition of the land. With accurate data, the prospective lessee can ensure that the land meets their requirements and avoid potential issues in the future.

- XVII.** Berdasarkan hasil pengecekan tersebut di atas, apabila Pihak Penyewa Setuju dengan keadaan tanah atau kondisi tanah tersebut maka Transaksi Sewa Menyewa ini **DAPAT DILANJUTKAN** dengan memakai syarat untuk memenuhi setiap kekurangan data, dokumen, dan semua hasil perundingan, kesepakatan dan perjanjian yang sebelumnya tercapai baik secara lisan maupun tertulis antara **Yang Menyewakan** dan **Penyewa**.

Based on the results of the checking above, if the Lessee agrees with the state of the land or the condition of the land, this Lease Transaction CAN BE CONTINUED by using the conditions to fulfill any lack of data, documents, and all the results of negotiations, agreements and agreements previously reached both orally and in writing between the Lessor and Lessee.

PEMBATASAN
DISCLAIMER

Laporan ini berdasarkan dokumen yang disediakan berupa softcopy, dan laporan ini dibuat untuk bahan pertimbangan dari Klien sebagai informasi hukum dan rahasia hanya digunakan untuk tujuan personal dari Klien dan tidak diperuntukkan untuk pihak lain tanpa persetujuan dari Bali Business Consulting atau pihak yang terlibat dalam perjanjian.

This report is based on the documents provided in the form of softcopy, and this report is made for the consideration of the Client as legal and confidential information is only used for the personal purposes of the Client and is not intended for other parties without the approval of Bali Business Consulting or the parties involved in the agreement.

Tidak ada jaminan tersirat maupun tersurat yang terkandung dalam laporan ini mengenai keakuratan atau kelengkapan isi laporan ini jika dokumen dan informasi yang diberikan kepada Bali Business Consulting tidak sesuai dengan kenyataannya.

There is no implied or express warranty contained in this report regarding the accuracy or completeness of the contents of this report if the documents and information provided to Bali Business Consulting do not correspond to reality.

Klien dapat membuat keputusannya sendiri untuk mengikuti atau tidak mengikuti hasil dari analisa dan rekomendasi yang Bali Business Consulting sajikan. Bali Business Consulting tidak bertanggung jawab atas segala tuntutan hukum yang timbul atas tidak akuratnya informasi yang disajikan atau keputusan yang diambil oleh klien di kemudian hari.

Clients can make their own decisions to follow or not follow the results of the analysis and recommendations that Bali Business Consulting presents. Bali Business Consulting is not responsible for any lawsuits arising from inaccurate information presented or decisions made by clients in the future.



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GIANYAR

Alamat: Jalan Sahadewa Komplek Civic Center Nomor 4 Gianyar GIANYAR

PENGECEKAN SERTIPIKAT

No Berkas : 18831 / 2025

NTPN : 820250604430204 04/06/2025 08:32:25

Sertipikat

- Jenis Hak : Hak Milik
- No Hak : 03165
- Desa TEGALLALANG
- No Seri : BN991196
- NIB : 22050601.02341
- No SU.01906/2014
- No SK :
- Luas : 1050 m2
- Tanggal Penerbitan : 12/11/2014
- Tanggal Berakhir Hak :
- Asal Hak : Pengakuan Hak
- Keadaan Tanah : Tegalan

Nama Pemilik

- ANAK AGUNG GDE ATMAJA, BR GENTONG,
31 DESEMBER 1960

Penunjuk

- SPPT No. 0036.0,
Persil No. -, Klas 084
WARISAN
Berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris
tanggal, 18-02-2014 dan Akta Pembagian Waris
Dibawah tangan yang dibuat oleh para ahli waris
dengan disaksikan oleh dua orang saksi
dikuatkan oleh Perbekel Tegallalang dan Camat
Tegallalang Surat Pernyataan Penguasaan Fisik
Bidang Tanah (SPORADIK) tanggal, 18-02-2014
dan Surat Keterangan Kepala Desa / Perbekel
Tegallalang tanggal, 18-02-2014 Nomor :
595/TGLL/2014

Catatan Pendaftaran

•

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 : NI LUH YUNIK SRI ANTARI
selaku PPAT

* Hasil Pengecekan ini diterbitkan tanggal 04 Juni 2025 pukul 15:41:20

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

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 KUHP Pidana 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.



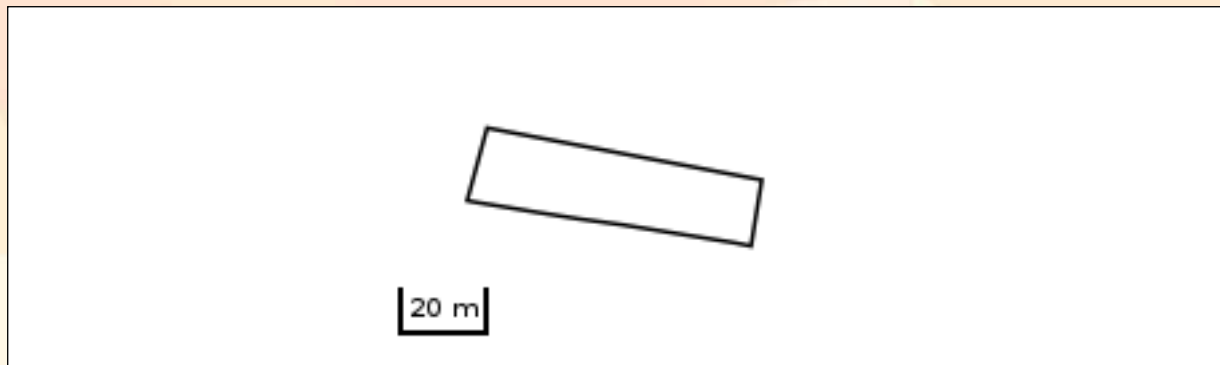
- * Pastikan kesesuaian penguasaan fisik pemegang hak atas tanah ini dengan bentuk dan letaknya melalui aplikasi 'Sentuh Tanahku' atau <https://bhumi.atrbpn.go.id>
- * Apabila terdapat ketidaksesuaian hasil pengecekan dengan Sertipikat Hak atas Tanah maka pemohon melakukan klarifikasi atau menghubungi Kantor Pertanahan setempat dengan membawa bukti pendaftaran permohonan.

Perhatian :

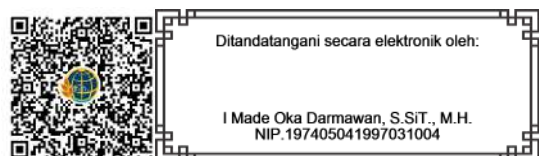
- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang ditandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh BSrE.
- Dilarang melakukan penyebaran dan/atau penggandaan kepada pihak lain yang tidak terkait.
- Dilarang melakukan pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dapat dikenakan Pasal 263 KUH Pidana 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 : Berdasarkan Perda Nomor 16 Tahun 2012 Bidang Tanah ini berada dalam Kawasan Perkebunan



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.





KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GIANYAR

Alamat: Jalan Sahadewa Komplek Civic Center Nomor 4 Gianyar GIANYAR

PENGECEKAN SERTIPIKAT

No Berkas : 18835 / 2025

NTPN : 820250604432088 04/06/2025 08:33:07

Sertipikat

- Jenis Hak : Hak Milik
- No Hak : 05309
- Desa TEGALLALANG
- No Seri : ABD897324
- NIB : 22050601.05385
- No SU.04156/2022
- No SK :
- Luas : 848 m2
- Tanggal Penerbitan : 25/04/2022
- Tanggal Berakhir Hak :
- Asal Hak : Pemecahan
- Keadaan Tanah : Ada Bangunan

Nama Pemilik

- ANAK AGUNG GEDE GAMBIR, TEGALLALANG,
23 JUNI 1963

Penunjuk

- -

Catatan Pendaftaran

-

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 : NI LUH YUNIK SRI ANTARI selaku PPAT

* Hasil Pengecekan ini diterbitkan tanggal 04 Juni 2025 pukul 15:41:35

* 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>

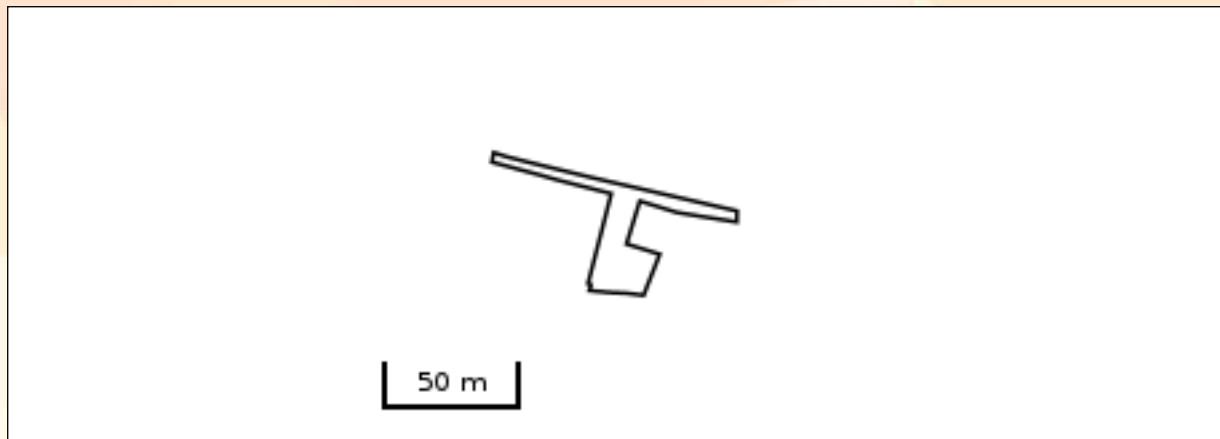
* Apabila terdapat ketidaksesuaian hasil pengecekan dengan Sertipikat Hak atas Tanah maka pemohon melakukan klarifikasi atau menghubungi Kantor Pertanahan setempat dengan membawa bukti pendaftaran permohonan.

Perhatian :

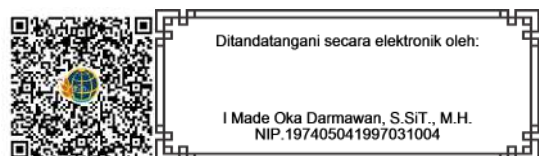
- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang ditandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh BSR.E.
- Dilarang melakukan penyebaran dan/atau pengandaan kepada pihak lain yang tidak terkait.
- Dilarang melakukan pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan/atau 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 : Berdasarkan Perda Nomor 16 Tahun 2012 Bidang Tanah ini berada dalam Kawasan Permukiman



Perhatian :

- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang ditandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh BSR.E.
- Dilarang melakukan penyebaran dan/atau pengandaan kepada pihak lain yang tidak terkait.
- Dilarang melakukan pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dapat dikenakan Pasal 263 KUH Pidana 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.





KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GIANYAR

Alamat: Jalan Sahadewa Komplek Civic Center Nomor 4 Gianyar GIANYAR

PENGECEKAN SERTIPIKAT

No Berkas : 18825 / 2025

NTPN : 820250604428294 04/06/2025 08:31:57

Sertipikat

- Jenis Hak : Hak Milik
- No Hak : 05432
- Desa TEGALLALANG
- No Seri : ABF266177
- NIB : 22050601.03647
- No SU.04293/2023
- No SK :
- Luas : 1390 m2
- Tanggal Penerbitan : 08/11/2023
- Tanggal Berakhir Hak :
- Asal Hak : Pengakuan Hak
- Keadaan Tanah : Tegalan

Nama Pemilik

- I WAYAN LAS, TEGALLALANG, 10 OKTOBER 1970
- I MADE SUNARTA, GIANYAR, 16 OKTOBER 1973
- I WAYAN GUNAWAN, TEGALLALANG, 06 FEBRUARI 1978

Penunjuk

- SPPT NO. 0034.0 KLAS. 084
Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang
Tanah Tanggal 24-08-2023

Catatan Pendaftaran

•

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 : NI LUH YUNIK SRI ANTARI selaku PPAT

* Hasil Pengecekan ini diterbitkan tanggal 04 Juni 2025 pukul 15:41:07

* 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>

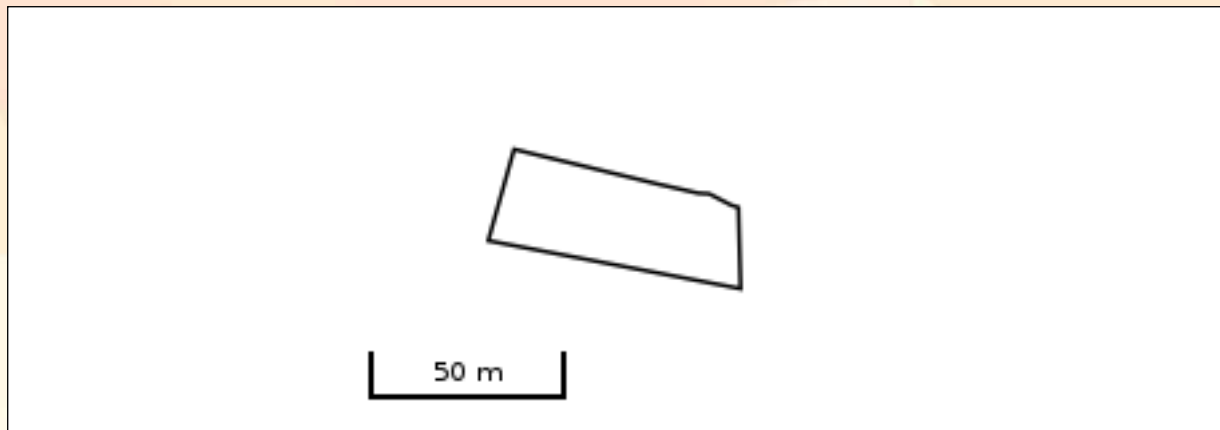
* Apabila terdapat ketidaksesuaian hasil pengecekan dengan Sertipikat Hak atas Tanah maka pemohon melakukan klarifikasi atau menghubungi Kantor Pertanahan setempat dengan membawa bukti pendaftaran permohonan.

Perhatian :

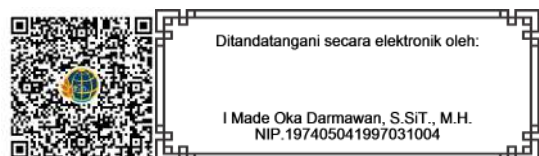
- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang ditandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh BSR.E.
- Dilarang melakukan penyebaran dan/atau pengandaan kepada pihak lain yang tidak terkait.
- Dilarang melakukan pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan/atau 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 : Berdasarkan Perda Nomor 16 Tahun 2012 Bidang Tanah ini berada dalam Kawasan Perkebunan



Perhatian :

- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang ditandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh BSrE.
- 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.





KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GIANYAR

Alamat: Jalan Sahadewa Komplek Civic Center Nomor 4 Gianyar GIANYAR

PENGECEKAN SERTIPIKAT

No Berkas : 20192 / 2025

NTPN : 820250614829754 16/06/2025 12:36:18

Sertipikat

- Jenis Hak : Hak Milik
- No Hak : 03149
- Desa TEGALLALANG
- No Seri : BN991197
- NIB : 22050601.02330
- No SU.01896/2014
- No SK :
- Luas : 1406 m2
- Tanggal Penerbitan : 12/11/2014
- Tanggal Berakhir Hak :
- Asal Hak : Konversi
- Keadaan Tanah : Tegalan

Nama Pemilik

- ANAK AGUNG RAI ANTARA YASA, GENTONG,
15 AGUSTUS 1975

Penunjuk

- -

Catatan Pendaftaran

- Konversi Tanggal 12/11/2014
- HAK TANGGUNGAN Nomor 01559/2021 Peringkat 1 APHT PPAT Ida Bagus Rai Manuaba Nomor 09/2021 Tanggal 06/05/2021. Tanggal 08/07/2021
- ROYA Berdasarkan Surat Roya Nomor 0176 Tanggal 16/05/2025 dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Hak Tanggungan Nomor 01559/2021 dihapus. Tanggal 16/05/2025

* Hasil Pengecekan ini diterbitkan tanggal 17 Juni 2025 pukul 14:59:45

* 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.

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 : NI LUH YUNIK SRI ANTARI selaku PPAT

Perhatian :

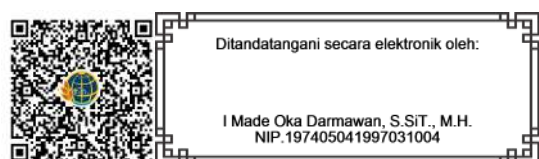
- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang ditandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh BSrE.
- Dilarang melakukan penyebaran dan/atau penggandaan kepada pihak lain yang tidak terkait.
- Dilarang melakukan pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dapat dikenakan Pasal 263 KUHP Pidana 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 : Berdasarkan Perda Nomor 16 Tahun 2012 Bidang Tanah ini berada dalam Kawasan Perkebunan



Perhatian :

- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang ditandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh BSrE.
- Dilarang melakukan penyebaran dan/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.



Lampiran XIV
Peraturan Bupati Kabupaten Gianyar Nomor 1 Tahun 2024
Tentang
Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Tegallalang Tahun 2024-2044

KETENTUAN KEGIATAN DAN PENGGUNAAN LAHAN

[illegible]

