



Denpasar, 09 September 2025

DUE DILIGENCE REPORT LAND
LAPORAN UJI KELAYAKAN TANAH

Number : **DD/023/IX/2025**

Attachment : - **Lease Agreement**
Perjanjian Sewa Menyewa

- **Leaseowner Identity**
Pemegang Hak Sewa

- **Landowner Identity**
Identitas Pemilik Tanah

- **Land Certificate**
Sertipikat Hak Milik

- **Certificate Check Result**
Hasil Pengecekan Sertipikat

- **Spatial Information (ITR)**
Informasi Tata Ruang (ITR)

- **SPPT PBB (Notice of Tax Payable for Land and Building Tax)**
SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan)

Regarding : Due Diligence Report Land **PLOT 6**

Perihal : *Laporan Uji Kelayakan Tanah* **PLOT 6**

Dear PT. BINARYX PROTOCOL INDONESIA domiciled in Badung Regency, Bali Province

As per your request, we hereby submit the Due Diligence Report Land for **PLOT 6** that you wish to lease. This land is located in Pecatu Village, Kuta Selatan District, Badung Regency, Bali Province. This report covers the land feasibility including the Land Lease Agreement, Leaseowner Identity, Land Owner Identity, Land Certificate, Certificate Check Results, Spatial Planning Information (ITR), SPPT PBB (Land and Building Tax Payable Notification Letter), Herewith we attach our findings :

*Sesuai permintaan Anda, dengan ini kami menyampaikan Laporan Uji Kelayakan Tanah **PLOT 6** yang ingin Anda Sewa. Tanah ini terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. Laporan ini mencakup kelayakan tanah yang meliputi Perjanjian Sewa Menyewa Tanah, Pemegang Hak Sewa, Identitas Pemilik Tanah, Sertipikat Tanah, Hasil Pengecekan Sertipikat,*



Informasi Tata Ruang (ITR), SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan), Bersama ini kami lampirkan temuan kami :

1. GENERAL DATA

1.1. Land Lease Agreement

Perjanjian Sewa Menyewa Tanah

1.2. Leaseowner Identity

Pemegang Hak Sewa

1.3.Landowner Identity

Identitas Pemilik Tanah

1.4.Land Certificate

Sertipikat Tanah

1.5.Certificate Check Result

Hasil Pengecekan Sertipikat

1.6.Spatial Information (ITR)

Informasi Tata Ruang (ITR)

1.7.SPPT PBB (Notice of Tax Payable for Land and Building Tax).

SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan).

2. DESCRIPTION

2.1. Land Lease Agreement

Perjanjian Sewa Menyewa Tanah

Deed Land Lease Agreement Number : 26 dated 30-04-2025 (thirty April two thousand and twenty five) made before me, Notary in Denpasar City.

Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor : 26 tanggal 30-04-2025 (tiga puluh bulan April tahun dua ribu dua puluh lima) yang dibuat dihadapan Saya, Notaris di Kota Denpasar.

FIRST PARTY/PIHAK PERTAMA : I NYOMAN KORSEN

Land Owner/Pemilik Tanah

I WAYAN WENTEN

NI NYOMAN RANIK acting as heir of her husband, namely/*bertindak selaku ahli*

waris dari suaminya yakni **I WAYAN SUDIANA**

SECOND PARTY/PIHAK KEDUA : FEDOR VLASKIN

Acting as Director for and on behalf of the Limited Liability Company **"PT RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA"** domiciled in Denpasar City.



I GUSTI AGUNG MIRAH CHRISMA SANTHI,SH.,M.Kn

NOTARIS & PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

Jl Ratna No 80, Denpasar Utara, Denpasar Bali

Telp : 085739237888, Email : mirah.chrisma@yahoo.com

Bertindak selaku Direktur untuk dan atas nama Perseroan Terbatas “PT RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA” berkedudukan di Kota Denpasar.

Leased Object/Objek Sewa

: **PLOT 6** with an area of 90,26 M2 (ninety point twenty six square meters) + shared road access and parking area of 12,863 M2 (twelve point eight hundred sixty three square meters) = 103,123 M2 (one hundred three point one hundred twenty three square meters).

***PLOT 6** seluas 90,26 M2 (sembilan puluh koma dua puluh enam meter persegi) + akses jalan bersama dan area parkir seluas 12,863 M2 (dua belas koma delapan ratus enam puluh tiga meter persegi) = 103,123 M2 (seratus tiga koma seratus dua puluh tiga meter persegi)*

Freehold Certificate

: 1226/Pecatu Village an area 13.535 m2 (thirteen thousand five hundred thirty five square meters) in the name **I WAYAN WENTEN, I WAYAN SUDIANA, I NYOMAN KORSEN**

Sertipikat Hak Milik

*1226/Desa Pecatu seluas 13.535 m2 (tiga belas ribu lima ratus tiga puluh lima meter persegi) atas nama **I WAYAN WENTEN, I WAYAN SUDIANA, I NYOMAN KORSEN.***

Lease Periode/Jangka Waktu Sewa : 30 (thirty) years/30 (tiga puluh) tahun
30-04-2025 s/d 30-04-2055

- So that the Limited Liability Company “**PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA**”, domiciled in Denpasar City, Bali Province is the Holder of Lease Rights for **PLOT 6** with an area of 90,26 M2 (ninety point twenty six square meters) + shared road access and parking area of 12,863 M2 (twelve point eight hundred sixty three square meters) = 103,123 M2 (one hundred three point one hundred twenty three square meters) called “**PLOT 6**” for a period of 30 (thirty) years until it ends on **30-04-2055** (thirtieth of April two thousand and fifty five).

*Sehingga Perseroan Terbatas “**PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA**”, berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali adalah Pemegang Hak Sewa atas*



PLOT 6 seluas 90,26 M2 (sembilan puluh koma dua puluh enam meter persegi) + akses jalan bersama dan area parkir seluas 12,863 M2 (dua belas koma delapan ratus enam puluh tiga meter persegi) = 103,123 M2 (seratus tiga koma seratus dua puluh tiga meter persegi) yang disebut “PLOT 6” untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun sehingga berakhir pada tanggal 30-04-2055 (tiga puluh bulan April tahun dua ribu lima puluh lima).

1. Road Access

Akses Jalan

That in accordance with **Article 4 of the Guarantee of the Parties** in the Land Lease Agreement Deed Number 26 dated 30-04-2025 (thirtieth of April two thousand and twenty five) which was made before me, Notary in the City of Denpasar, it states that:

*Bahwa sesuai dengan **Pasal 4 Jaminan Para Pihak** dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 26 tanggal 30-04-2025 (tiga puluh bulan April tahun dua ribu dua puluh lima) yang dibuat dihadapan Saya, Notaris di Kota Denpasar tersebut menyebutkan bahwa :*

- With this deed, the Second Party has Lease an area of **12,863 M2 (twelve point eight hundred and sixty three square meters)** which will be used for shared road access to the Lease Object PLOT 6 and the parking area.

*Dengan akta ini pula Pihak Kedua telah menyewa seluas **12,863 M2 (dua belas koma delapan ratus enam puluh tiga meter persegi)** yang akan dipergunakan untuk akses jalan bersama menuju ke Objek Sewa PLOT 6 dan area parkir*

- The Landowner guarantees to provide shared road access around the Leased Object PLOT 6 and parking area, and guarantees that the road and parking area can be used by the Second Party/Replacement Party during the lease period without any interference from any party. All costs incurred for the provision of shared road access and parking area are borne and paid by the Landowner, the shared road access and parking area are part of the land Ownership Certificate Number 1226/Pecatu Village listed in the name of I WAYAN WENTEN, I WAYAN SUDIANA, I NYOMAN KORSEN above which has been rented by the Second Party.

Pemilik Tanah menjamin menyediakan akses jalan bersama disekitaran Objek Sewa PLOT 6 dan area parkir, dan menjamin bahwa jalan dan area parkir tersebut dapat digunakan Pihak Kedua/Pihak Penggantinya selama jangka waktu sewa berlangsung tanpa mendapat gangguan dari pihak manapun. Segala biaya yang timbul untuk penyediaan akses jalan bersama dan area



parkir ditanggung dan dibayar oleh Pemilik Tanah, akses jalan bersama dan area parkir tersebut merupakan bagian dari tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1226/Desa Pecatu tertera atas nama I WAYAN WENTEN, I WAYAN SUDIANA, I NYOMAN KORSEN tersebut diatas yang telah disewa oleh Pihak Kedua.

- During the lease, the SECOND PARTY/Substitute Party has a joint responsibility to properly maintain the shared access road and parking area. If there is damage to the shared access road and parking area, the Parties agree and consent that the SECOND PARTY/Substitute Party and other Tenants in the land area who use the shared access road and parking area are jointly responsible for repairing the shared access road and parking area including maintenance bills and taxes incurred during the lease period.

Selama sewa berlangsung, PIHAK KEDUA/Pihak Penggantinya mempunyai tanggung jawab bersama-sama untuk memelihara dengan baik akses jalan bersama dan area parkir. Apabila terdapat kerusakan terhadap akses jalan bersama dan area parkir, Para Pihak setuju dan sepakat PIHAK KEDUA/Pihak Penggantinya dan Penyewa lainnya di area tanah tersebut yang menggunakan akses jalan bersama dan area parkir tersebut bersama-sama mempunyai tanggung jawab terhadap perbaikan akses jalan bersama dan area parkir termasuk pula tagihan pemeliharaan dan pajak yang timbul selama jangka waktu sewa.

- After the end of the lease agreement with this deed and if the parties agree and agree to extend the lease, the First Party is obliged to continue to maintain and provide access to the shared road and parking area.

Setelah berakhirnya perjanjian sewa menyewa dengan akta ini dan apabila para pihak sepakat dan setuju untuk memperpanjang sewa menyewa, maka Pemilik Tanah diwajibkan untuk tetap menjaga dan menyediakan akses jalan bersama dan area parkir.

- **This means that:**

Hal ini berarti bahwa :

1. **As the new Lessee of PLOT 6 land, with this deed you have also leased shared road access and a parking area measuring 12,863 m2 (twelve point eight hundred sixty three square meters) to access the leased property PLOT 6 and the parking area, which is part of the land covered by Freehold Certificate Number : 1226/Desa Pecatu registered in the names**



of **I WAYAN WENTEN, I WAYAN SUDIANA, and I NYOMAN KORSEN.**

Anda sebagai Penyewa yang baru tanah PLOT 6 dengan akta ini pula telah menyewa akses jalan Bersama dan area parkir seluas 12,863 M2 (dua belas koma delapan ratus enam puluh tiga meter persegi) untuk menuju ke Objek Sewa PLOT 6 dan area parkir yang merupakan bagian dari tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1226/Desa Pecatu tertera atas nama I WAYAN WENTEN, I WAYAN SUDIANA, I NYOMAN KORSEN.

2. During the lease period, you as the new Tenant on the PLOT 6 land have the responsibility to properly maintain the shared road access and parking area. If there is damage to the shared road access and parking area, you as the new Tenant and other Tenants in the land area who use the shared road access and parking area are jointly responsible for repairing the shared road access and parking area, including maintenance bills and taxes incurred during the lease period.

Selama sewa berlangsung anda sebagai Penyewa yang baru pada tanah PLOT 6 mempunyai tanggung jawab untuk memelihara dengan baik akses jalan Bersama dan area parkir tersebut. Apabila terjadi kerusakan terhadap akses jalan Bersama dan area parkir anda sebagai Penyewa yang baru dan Penyewa lainnya diarea tanah tersebut yang menggunakan akses jalan Bersama dan area parkir tersebut Bersama-sama mempunyai tanggung jawab terhadap perbaikan akses jalan Bersama dan area parkir termasuk pula tagihan pemeliharaan dan pajak yang timbul selama jangka waktu sewa.

3. After the lease agreement ends and if you as the new Tenant and the LAND OWNER agree and agree to extend the rental, the LAND OWNER is obliged to continue to maintain and provide access to the shared road and parking area.

Setelah berakhirnya perjanjian sewa menyewa dan apabila Anda sebagai Penyewa yang baru dan PEMILIK TANAH sepakat dan setuju untuk memperpanjang sewa menyewa maka PEMILIK TANAH diwajibkan untuk tetap menjaga dan menyediakan akses jalan Bersama dan area parkir.

2. Extension of the Lease Period

Perpanjangan Masa Sewa

That in accordance with **Article 7 of the Extension of the Lease Period** in the Land



Lease Agreement Deed Number 26 dated 30-04-2025 (thirtieth of April two thousand and twenty five) made before me, the Notary in the City of Denpasar, it states that:

*Bahwa sesuai dengan **Pasal 7 Perpanjangan Masa Sewa** dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 26 tanggal 30-04-2025 (tiga puluh bulan April tahun dua ribu dua puluh lima) yang dibuat dihadapan Saya, Notaris di Kota Denpasar tersebut menyebutkan bahwa :*

- In the case of extending the lease period, the Second Party will receive top priority to extend the lease period.

Dalam hal perpanjangan masa sewa, maka Pihak Kedua mendapatkan prioritas utama untuk memperpanjang masa sewa.

- If the Second Party wishes to extend the lease period, the Second Party must notify the First Party of its wishes no later than **1 (one) year** before the lease period ends, with the following terms and conditions.

Apabila Pihak Kedua berkehendak untuk memperpanjang masa sewa maka Pihak Kedua wajib memberitahukan kehendaknya pada Pihak Pertama selambat-lambatnya 1 (satu) tahun sebelum masa sewa ini berakhir, dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut.

- The extension of the lease term has been agreed upon by both parties and can be done for a maximum period of **20 (twenty) years**. The extension of the lease term can apply to all or part of the PLOT 6 Leased Object.

Perpanjangan masa sewa telah disepakati oleh kedua belah pihak dapat dilakukan dengan jangka waktu maksimal selama 20 (dua puluh) tahun. Perpanjangan masa sewa dapat berlaku untuk keseluruhan maupun sebagian dari Objek Sewa PLOT 6.

- The lease extension price will refer to the results of the market price assessment at that time carried out by at least 3 (three) different property agencies, and the lease extension price will be determined based on the average market price from the results of the assessment.

Harga perpanjangan sewa akan mengacu pada hasil penilaian harga pasar pada saat itu yang dilakukan oleh setidaknya 3 (tiga) agensi property yang berbeda, dan harga perpanjangan sewa akan ditentukan berdasarkan harga pasar rata - rata dari hasil penilaian tersebut.

- Matters not or insufficiently regulated in this Agreement will be regulated in an addendum to this Agreement. All changes and/or additions to this Agreement will be binding on the Parties if made in writing and signed by the Parties.

Hal-hal yang tidak atau tidak cukup diatur dalam Perjanjian ini akan diatur



dalam tambahan Perjanjian ini. Semua perubahan dan/atau penambahan terhadap Perjanjian ini akan mengikat para Pihak bila dilakukan secara tertulis dan ditandatangani oleh Para Pihak

This means that:

Hal ini berarti bahwa :

1. You as a new Tenant have the First Right (priority) to extend the lease period with the Land Owner if you wish to extend the lease period by notifying the LAND OWNER of your wishes no later than 1 (one) year before the lease period ends with the deed.

Anda sebagai Penyewa yang baru memperoleh Hak Pertama (prioritas) untuk memperpanjang jangka waktu sewa dengan Pemilik Tanah apabila anda menghendaki untuk perpanjangan masa sewa dengan memberitahukan kehendaknya pada PEMILIK TANAH selambat-lambatnya 1 (satu) tahun sebelum masa sewa dengan akta tersebut berakhir.

2. The extension of the lease period has been agreed upon by the LAND OWNER and can be done for a maximum period of 20 (twenty) years.

Perpanjangan masa sewa telah disepakati oleh PEMILIK TANAH dapat dilakukan dengan jangka waktu maksimal selama 20 (dua puluh) tahun.

3. The lease extension price will refer to the results of the market price assessment at that time carried out by at least 3 (three) different property agencies, and the lease extension price will be determined based on the average market price from the results of the assessment.

Harga perpanjangan sewa akan mengacu pada hasil penilaian harga pasar pada saat itu yang dilakukan oleh setidaknya 3 (tiga) agensi property yang berbeda, dan harga perpanjangan sewa akan ditentukan berdasarkan harga pasar rata - rata dari hasil penilaian tersebut.

3. Transfer of Lease Rights

Pengalihan Hak Sewa

That in accordance with **Article 8 of the Transfer of Lease Rights** in the Land Lease Agreement Deed Number 26 dated 30-04-2025 (thirtieth of April two thousand and twenty five) made before me, the Notary in the City of Denpasar, it states that:

*Bahwa sesuai dengan **Pasal 8 Pengalihan Hak Sewa** dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 26 tanggal 30-04-2025 (tiga puluh bulan April tahun dua ribu dua puluh lima) yang dibuat dihadapan Saya, Notaris di Kota Denpasar tersebut*



menyebutkan bahwa :

- After the lease payment has been paid in full by the Second Party, the Second Party may transfer its lease rights to another party, either in part or in full for the PLOT 6 Lease Object. For the transfer of lease rights, B to the First Party regarding the transfer of lease rights is sufficient.

Setelah pembayaran sewa lunas dibayarkan oleh Pihak Kedua, Pihak Kedua dapat mengalihkan hak sewanya kepada pihak lain, baik sebagian maupun seluruh Objek Sewa PLOT 6. Atas pengalihan hak sewa tersebut cukup dengan pemberitahuan secara lisan kepada Pihak Pertama tentang pengalihan hak sewa tersebut.

- The transfer of lease rights must still take into account the time limit for transferring lease rights to another party so as not to exceed the lease period stated in the deed.

Pengalihan hak sewa tetap memperhitungkan mengenai batas waktu pengalihan hak sewa kepada pihak lain agar tidak melewati jangka waktu sewa dengan akta tersebut.

In this case, the Leaseholder, namely the **Limited Liability Company "PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA"**, located in Denpasar City, Bali Province, states that as of the date of this Due Diligence Report Land, it has not made full payment to the LAND OWNER, so that at the time of signing the Deed of Transfer of Land Lease Rights for PLOT 6 before a Notary, the Limited Liability Company "PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA", located in Denpasar City, Bali Province, is obligated to pay the LAND OWNER the full amount of the lease payment for PLOT 6. After that, the **Limited Liability Company "PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA"**, located in Denpasar City, Bali Province, can transfer its lease rights to the new Leaseholder.

Dalam hal ini Pemegang Hak Sewa yakni Perseroan Terbatas "PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA", berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali menyatakan sampai dengan Laporan Uji Kelayakan Tanah ini dibuat belum melakukan pelunasan pembayaran kepada PEMILIK TANAH, sehingga pada saat ditandatanganinya Akta Pengalihan Hak Sewa Tanah PLOT 6 dihadapan Notaris, Perseroan Terbatas "PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA", berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali wajib untuk membayar secara lunas kepada PEMILIK TANAH uang sewa menyewa PLOT 6, setelah itu Perseroan Terbatas "PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA", berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali dapat mengalihkan hak sewanya kepada Pemegang Hak Sewa yang baru.



I GUSTI AGUNG MIRAH CHRISMA SANTHI,SH.,M.Kn

NOTARIS & PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

Jl Ratna No 80, Denpasar Utara, Denpasar Bali

Telp : 085739237888, Email : mirah.chrisma@yahoo.com

Below we attach the Deed of Land Lease Agreement.

Berikut kami lampirkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah tersebut.



- The following is a picture of the Lease Object which has been signed by the Parties
Berikut ini Gambar Objek Sewa yang telah ditandatangani oleh Para Pihak



2.2. Leaseowner Identity

Pemilik Hak Sewa

Based on the Deed of Land Lease Agreement Number 26 dated 30-04-2025 (thirtieth of April two thousand and twenty five) made before me, Notary in Denpasar City, **Limited Liability Company “PT.RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA”** domiciled in **Denpasar City, Bali Province** Is the holder of the lease rights to **PLOT 6** with an area of **90,26 M2 (ninety point twenty six square meters) + shared road access and parking area of 12,863 M2 (twelve point eight hundred sixty three square meters) = 103,123 M2 (one hundred three point one hundred twenty three square meters)** Freehold Certificate Number 1226/Pecatu Village for a period of **30 (thirty) years** ending on **30-04-2055 (thirtieth of April two thousand and fifty five)**.

Berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 26 Tanggal 30-04-2025 (tiga puluh bulan April tahun dua ribu dua puluh lima) yang dibuat dihadapan Saya, Notaris di Kota Denpasar, Perseroan Terbatas “PT.RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA” berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali Adalah pemegang hak sewa atas PLOT 6 seluas 90,26 M2 (sembilan puluh koma dua puluh enam meter persegi) + akses jalan bersama dan area parkir seluas 12,863 M2 (dua belas koma delapan ratus enam puluh tiga meter persegi) = 103,123 M2 (seratus tiga koma seratus dua puluh tiga meter persegi) Sertipikat Hak Milik Nomor 1226/Desa Pecatu untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun yang berakhir pada tanggal 30-04-2055 (tiga puluh bulan April tahun dua ribu lima puluh lima).



- **Limited Liability Company PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA** domiciled in Denpasar City, Bali Province.

Perseroan Terbatas PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali

Limited Liability Company **PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA** is domiciled in Denpasar City, Bali Province which was established with Deed of Establishment number 17 dated 23-02-2023 (twenty three of February two thousand twenty three) which articles of association have been approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia as such as Decree Number: AHU-0015447.AH.01.01.TAHUN 2023 dated 25-02-2023 (twenty five of February two thousand twenty three) which articles of association have been amended by deed of Minutes of Extraordinary General Meeting of Shareholders Number 31 dated 14-11-2024 (fourteen of November two thousand twenty four) which amendments have been approved by the Minister of Law of the Republic of Indonesia as such as Decree Number: AHU-0076513.AH.01.02.YEAR 2024 dated 26-11-2024 (twenty six of November two thousand and twenty four), both of which were made before I GUSTI AGUNG MIRAH CHRISMA SANTHI, Bachelor of Law, Master of Notary, Notary in Denpasar City.

Perseroan Terbatas PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali yang didirikan dengan Akta Pendirian nomor 17 tanggal 23-02-2023 (dua puluh tiga bulan Februari tahun dua ribu dua puluh tiga) anggaran dasar mana telah memperoleh pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sedemikian itu sebagaimana Surat Keputusan Nomor: AHU-0015447.AH.01.01.TAHUN 2023 tanggal 25-02-2023 (dua puluh lima bulan Februari tahun dua ribu dua puluh tiga) anggaran dasar mana telah mengalami perubahan yakni dengan akta Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham Nomor 31 tanggal 14-11-2024 (empat belas bulan November tahun dua ribu dua puluh empat) perubahan mana telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum Republik Indonesia sedemikian itu sebagaimana Surat Keputusan Nomor : AHU-0076513.AH.01.02.TAHUN 2024 tanggal 26-11-2024 (dua puluh enam bulan November tahun dua ribu dua puluh empat), yang keduanya dibuat dihadapan I GUSTI AGUNG MIRAH CHRISMA SANTHI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota

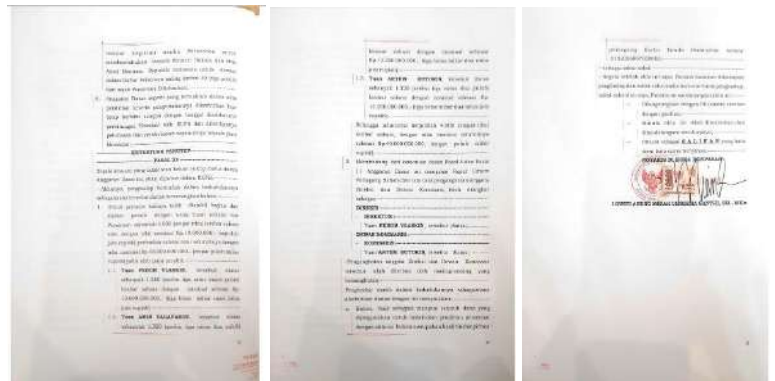
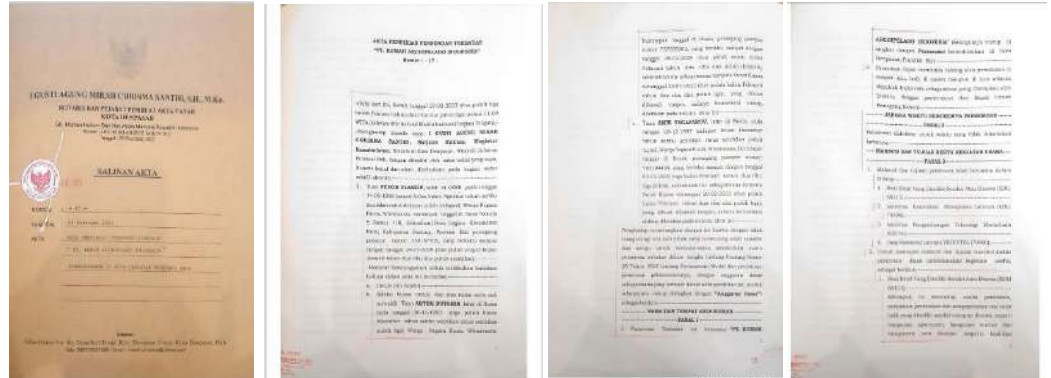


I GUSTI AGUNG MIRAH CHRISMA SANTHI, SH., M.Kn
NOTARIS & PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
Jl Ratna No 80, Denpasar Utara, Denpasar Bali
Telp : 085739237888, Email : mirah.chrisma@yahoo.com

Denpasar.

- Here we attach the Deed of Establishment and Decree of the Limited Liability Company **PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA** domiciled in Denpasar City, Bali Province.

Berikut kami lampirkan Akta Pendirian dan Surat Keputusan Perseroan Terbatas **PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA** berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali.



- Here we attach the Deed of Amendment Limited Liability Company **PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA** domiciled in Denpasar City, Bali Province.

Berikut kami lampirkan Akta Perubahan Perseroan Terbatas **PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA** berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali.

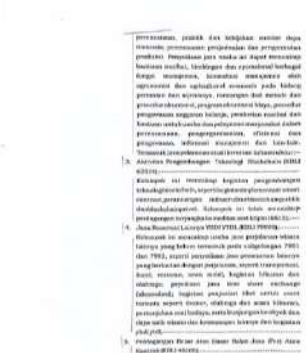


I GUSTI AGUNG MIRAH CHRISMA SANTHI,SH.,M.Kn

NOTARIS & PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

Jl Ratna No 80, Denpasar Utara, Denpasar Bali

Telp : 085739237888, Email : mirah.chrisma@yahoo.com



- Business License from Limited Liability Company **PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA** domiciled in Denpasar City, Bali Province.

*Perizinan Berusaha dari Perseroan Terbatas PT. RUMAH ARCHIPELAGO
INDONESIA berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali*





- In accordance with the Deed of Establishment of **PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA**, a limited liability company based in Denpasar City, Bali Province, number 17 dated 23-02-2023 (twenty three February two thousand twenty three), the transfer of lease rights requires the written consent of the Board of Commissioners of **PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA**.

*Sesuai dengan Akta Pendirian Perseroan Terbatas **PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA** berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali nomor 17 tanggal 23-02-2023 (dua puluh tiga bulan Februari tahun dua ribu dua puluh tiga) untuk mengalihkan hak sewa diperlukan persetujuan tertulis dari Dewan Komisaris Perseroan Terbatas **PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA**.*

2.3. Land Certificate

Sertipikat Tanah

PLOT 6 with an area of 90,26 M2 (ninety point twenty six square meters) + shared road access and parking area of 12,863 M2 (twelve point eight hundred sixty three square meters) = 103,123 M2 (one hundred three point one hundred twenty three square meters) of a plot of land such as:

PLOT 6 seluas 90,26 M2 (sembilan puluh koma dua puluh enam meter persegi) + akses jalan bersama dan area parkir seluas 12,863 M2 (dua belas koma delapan ratus enam puluh tiga meter persegi) = 103,123 M2 (seratus tiga koma seratus dua puluh tiga meter persegi) dari sebidang tanah sedemikian itu sebagaimana :

Freehold Certificate Number: 1226/Pecatu Village, described in the Measurement Letter dated 07/11/2023 (seven of November two thousand and twenty three) Number: 06759/PECATU/2023, covering an area of 13.535 m2 (thirteen thousand five hundred and fifty five square meters) with Land Identification Number (NIB) : 22.03.09.03.00364 which is shown on the certificate issued by the Head of the Badung Regency Land Office dated 18/08/2023 (eighteenth of August two thousand twenty three) in the name of **I WAYAN WENTEN, I WAYAN SUDIANA, I NYOMAN KORSEN** with Land and Building Tax Notification Letter (SPPT PBB) number: 51.03.050.001.007-0002.0, locally located in Pecatu Village, South Kuta District, Badung Regency, Bali Province

Sertipikat Hak Milik Nomor 1226/Desa Pecatu, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 07/11/2023 (tujuh bulan November tahun dua ribu dua puluh tiga), nomor : 06759/PECATU/2023 seluas 13.535 m2 (tiga belas ribu lima

ratus tiga puluh lima meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 22.03.09.03.00364, kesemuanya itu sebagaimana ternyata dalam sertifikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tanggal 18/08/2023 (delapan belas bulan Agustus tahun dua ribu dua puluh tiga) tertera atas nama **I WAYAN WENTEN, I WAYAN SUDIANA, I NYOMAN KORSEN**, dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) nomor : 51.03.050.001.007-0002.0, setempat dikenal dengan Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali

- Here we attach a photo of the Freehold Certificate Number: **1226/Pecatu Village**
Berikut ini kami lampirkan Foto Sertipikat Hak Milik Nomor : **1226/Desa Pecatu**



2.4. Landowner Identity

Identitas Pemilik Tanah

PLOT 6 with an area of 90,26 M2 (ninety point twenty six square meters) + shared road access and parking area of 12,863 M2 (twelve point eight hundred sixty three square meters) = 103,123 M2 (one hundred three point one hundred twenty three square meters) as per the Land Freehold Certificate Number 1226/Pecatu Village in the name of **I WAYAN WENTEN, I WAYAN SUDIANA, I NYOMAN KORSEN**.



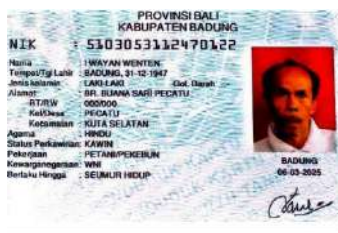
PLOT 6 seluas 90,26 M2 (sembilan puluh koma dua puluh enam meter persegi) + akses jalan bersama dan area parkir seluas 12,863 M2 (dua belas koma delapan ratus enam puluh tiga meter persegi) = 103,123 M2 (seratus tiga koma seratus dua puluh tiga meter persegi) sedemikian itu sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 1226/Desa Pecatu atas nama I WAYAN WENTEN, I WAYAN SUDIANA, I NYOMAN KORSEN.

We attached the Identity Card (KTP) of the Landowner.

Berikut kami lampirkan Kartu Tanda Penduduk (KTP) dari Pemilik Tanah.

1. Identity Card (KTP) and Family Card (KK) I WAYAN WENTEN

Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) I WAYAN WENTEN



KARTU KELUARGA
No - 5103051003070086

Nama Kepala Keluarga : I WAYAN MANTARA
Alamat : RT 001 RW 003 DESA KUTA DELATAN KEC. KUTA DELATAN KABUPATEN BADUNG PROVINSI BALI

No	Nama Lengkap	NIK	Jenis Kelamin	Tempat Lahir	Tanggal Lahir	Agama	Pendidikan	Jenis Pekerjaan	Golongan Darah
1	I WAYAN MANTARA	5103051003070086	L	BADUNG	1963-04-04	ISLAM	SD	PEKERJA SWASTA	B
2	I WAYAN WENTEN	5103051003070086	L	BADUNG	1963-04-04	ISLAM	SD	PEKERJA SWASTA	B
3	I WAYAN SUDIANA	5103051003070086	L	BADUNG	1963-04-04	ISLAM	SD	PEKERJA SWASTA	B
4	I NYOMAN KORSEN	5103051003070086	L	BADUNG	1963-04-04	ISLAM	SD	PEKERJA SWASTA	B
5	I WAYAN SUDIANA	5103051003070086	L	BADUNG	1963-04-04	ISLAM	SD	PEKERJA SWASTA	B
6	I WAYAN SUDIANA	5103051003070086	L	BADUNG	1963-04-04	ISLAM	SD	PEKERJA SWASTA	B
7	I WAYAN SUDIANA	5103051003070086	L	BADUNG	1963-04-04	ISLAM	SD	PEKERJA SWASTA	B
8	I WAYAN SUDIANA	5103051003070086	L	BADUNG	1963-04-04	ISLAM	SD	PEKERJA SWASTA	B
9	I WAYAN SUDIANA	5103051003070086	L	BADUNG	1963-04-04	ISLAM	SD	PEKERJA SWASTA	B
10	I WAYAN SUDIANA	5103051003070086	L	BADUNG	1963-04-04	ISLAM	SD	PEKERJA SWASTA	B

Dibuatkan Tanggal : 05-06-2024

KEPALA KELUARGA : I WAYAN MANTARA
Tanda Tangan/Cap Jempol

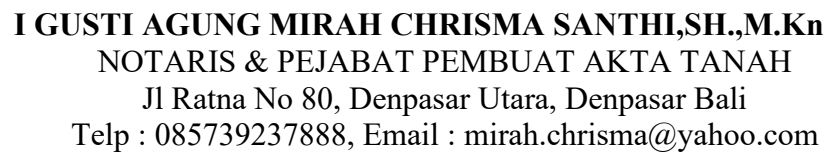
KEPALA DINAS KEPENDUDUKAN DAN PENDAFTARAN SIPIL : Drs. Jaja Sema Nuraat Rimbika
NIP. 196311151987031908

2. Identity Card (KTP) and Family Card (KK) I WAYAN SUDIANA

Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) I WAYAN SUDIANA

- We need to inform you that I WAYAN SUDIANA has passed away as evidenced by the Death Certificate Citation Number: 5103-KM-04062024-0030 dated 05-06-2024 (five June two thousand and twenty four) issued by the Badung Regency Civil Registration Officer.

Perlu kami informasikan bawah I WAYAN SUDIANA telah meninggal dunia yang dibuktikan dengan Kutipan Akta Kematian Nomor : 5103-KM-04062024-0030 tanggal 05-06-2024 (lima bulan Juni tahun dua ribu dua puluh empat) yang dikeluarkan oleh Pejabat Pencatatan Sipil Kabupaten Badung.



		KARTU KELUARGA No. 5103050811220002		Kecamatan : KEC. SELATAN Kabupaten/Kota : BANGKING Provinsi : BENGKULU					
		Nama Kepala Keluarga : IR. IRIAN Alamat : KOTA TIGA		Istimewa Adiputra BR. BUANA BARI PECAUT DUSUN, BR. BUANA BARI PECAUT					
No.	Nama Keluarga	RDK	Jenis Kelamin	Tanggal Lahir	Tanggal Masuk	Agama	Pendidikan	Jenis Pekerjaan	Golongan Darah
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	IR. IRIAN	150305100002	Laki-laki	15-03-1960	15-03-1960	Islam	SD	Swasembada	AB
2	IR. IRIAN	150305100002	Laki-laki	15-03-1960	15-03-1960	Islam	SD	Swasembada	AB
3	IR. IRIAN	150305100002	Laki-laki	15-03-1960	15-03-1960	Islam	SD	Swasembada	AB
4	IR. IRIAN	150305100002	Laki-laki	15-03-1960	15-03-1960	Islam	SD	Swasembada	AB
5	IR. IRIAN	150305100002	Laki-laki	15-03-1960	15-03-1960	Islam	SD	Swasembada	AB
6	IR. IRIAN	150305100002	Laki-laki	15-03-1960	15-03-1960	Islam	SD	Swasembada	AB
7	IR. IRIAN	150305100002	Laki-laki	15-03-1960	15-03-1960	Islam	SD	Swasembada	AB
8	IR. IRIAN	150305100002	Laki-laki	15-03-1960	15-03-1960	Islam	SD	Swasembada	AB
9	IR. IRIAN	150305100002	Laki-laki	15-03-1960	15-03-1960	Islam	SD	Swasembada	AB
10	IR. IRIAN	150305100002	Laki-laki	15-03-1960	15-03-1960	Islam	SD	Swasembada	AB
11	IR. IRIAN	150305100002	Laki-laki	15-03-1960	15-03-1960	Islam	SD	Swasembada	AB
12	IR. IRIAN	150305100002	Laki-laki	15-03-1960	15-03-1960	Islam	SD	Swasembada	AB
13	IR. IRIAN	150305100002	Laki-laki	15-03-1960	15-03-1960	Islam	SD	Swasembada	AB
14	IR. IRIAN	150305100002	Laki-laki	15-03-1960	15-03-1960	Islam	SD	Swasembada	AB
15	IR. IRIAN	150305100002	Laki-laki	15-03-1960	15-03-1960	Islam	SD	Swasembada	AB
16	IR. IRIAN	150305100002	Laki-laki	15-03-1960	15-03-1960	Islam	SD	Swasembada	AB
17	IR. IRIAN	150305100002	Laki-laki	15-03-1960	15-03-1960	Islam	SD	Swasembada	AB
18	IR. IRIAN	150305100002	Laki-laki	15-03-1960	15-03-1960	Islam	SD	Swasembada	AB
19	IR. IRIAN	150305100002	Laki-laki	15-03-1960	15-03-1960	Islam	SD	Swasembada	AB
20	IR. IRIAN	150305100002	Laki-laki	15-03-1960	15-03-1960	Islam	SD	Swasembada	AB
21	IR. IRIAN	150305100002	Laki-laki	15-03-1960	15-03-1960	Islam	SD	Swasembada	AB
22	IR. IRIAN	150305100002	Laki-laki	15-03-1960	15-03-1960	Islam	SD	Swasembada	AB
23	IR. IRIAN	150305100002	Laki-laki	15-03-1960	15-03-1960	Islam	SD	Swasembada	AB
24	IR. IRIAN	150305100002	Laki-laki	15-03-1960	15-03-1960	Islam	SD	Swasembada	AB
25	IR. IRIAN	150305100002	Laki-laki	15-03-1960	15-03-1960	Islam	SD	Swasembada	AB
26	IR. IRIAN	150305100002	Laki-laki	15-03-1960	15-03-1960	Islam	SD	Swasembada	AB
27	IR. IRIAN	150305100002	Laki-laki	15-03-1960	15-03-1960	Islam	SD	Swasembada	AB
28	IR. IRIAN	150305100002	Laki-laki	15-03-1960	15-03-1960	Islam	SD	Swasembada	AB
29	IR. IRIAN	150305100002	Laki-laki	15-03-1960	15-03-1960	Islam	SD	Swasembada	AB
30	IR. IRIAN	150305100002	Laki-laki	15-03-1960	15-03-1960	Islam	SD	Swasembada	AB
31	IR. IRIAN	150305100002</							

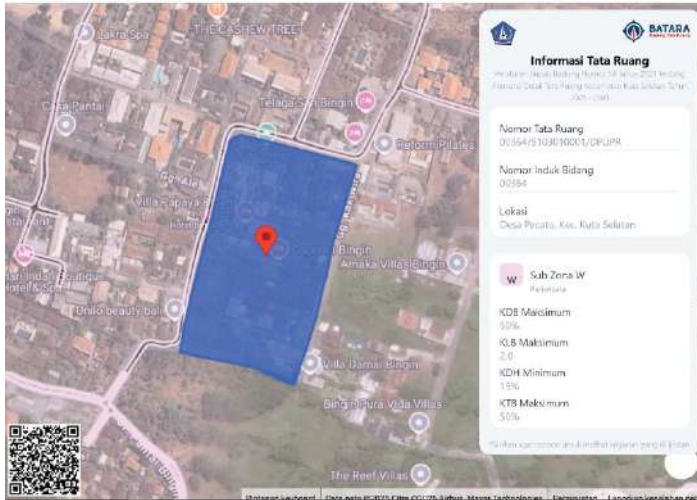
2.5. Spatial Information (ITR)

Hasil Informasi Tata Ruang (ITR)

From the results of Spatial Information (ITR) Badung Regent Regulation Number 59 of 2021 South Kuta District Spatial Plan 2021-2041 Freehold Certificate Number : **1226/Pecatu Village** is in the **Tourism Zone**, so that residential houses or villas can be built and get a Building Permit, namely Building Approval (PBG) or Certificate of Functioning (SLF).

*Dari hasil informasi Tata Ruang (ITR) Peraturan Bupati Badung Nomor 59 Tahun 2021 Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kuta Selatan 2021-2041 Sertipikat Hak Milik Nomor: **1226/Desa Pecatu** berada pada **Zona Pariwisata**, Sehingga dapat dibangun Rumah Tinggal atau Villa dan mendapatkan Ijin Bangunan yakni Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) atau*

Sertifikat Laik Fungsi (SLF).



2.6. Certificate Check Results

Hasil Pengecekan Sertipikat

The following are the results of checking the Freehold Certificate number **1226/Pecatu Village** issued by the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning of the National Land Agency of Badung Regency Land Office on 11-08-2025 (eleven of August two thousand twenty five). From the results of the check, it is in accordance with the Freehold Certificate number 1226 / Pecatu Village, that it is true that the certificate is registered in the name of **I WAYAN WENTEN, I WAYAN SUDIANA, I NYOMAN KORSEN**, an area of 13.535 M2 (thirteen thousand five hundred thirty five square meters) and that the land certificate you want to lease is not being pledged to a bank, is not being blocked, there is no confiscation, there is no dispute or conflict or case.

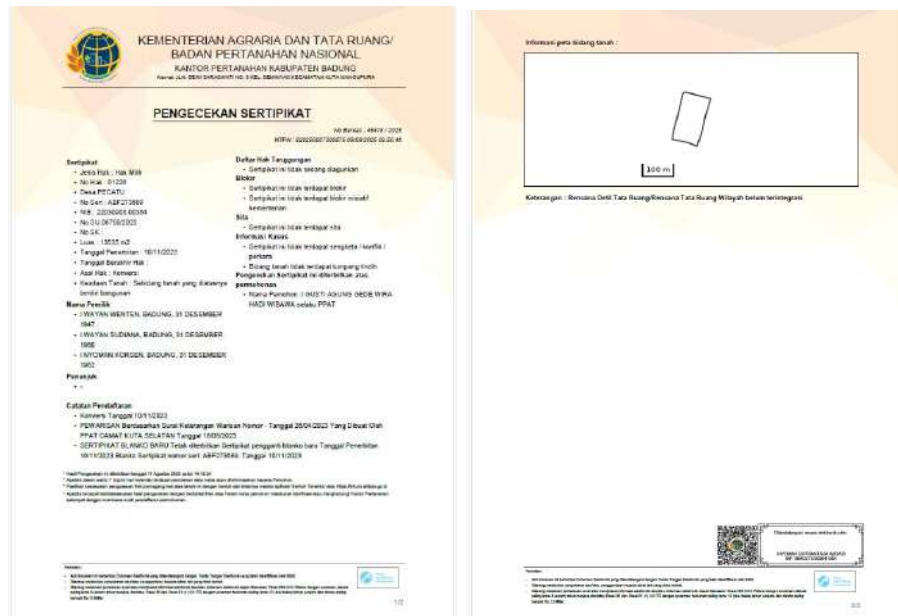
*Berikut ini hasil pengecekan Sertipikat Hak Milik nomor 1226/Desa Pecatu yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Badung pada tanggal 11-08-2025 (sebelas bulan Agustus tahun dua ribu dua puluh lima). Dari hasil cek tersebut telah sesuai dengan di Sertipikat Hak Milik nomor 1226/Desa Pecatu, Bahwa memang benar Sertipikat tertera atas nama **I WAYAN WENTEN, I WAYAN SUDIANA, I NYOMAN KORSEN**, luas 13.535 M2 (tiga belas ribu lima ratus tiga puluh lima meter persegi) dan bahwa Sertipikat tanah yang ingin anda sewa tidak sedang diagunkan pada suatu bank, tidak terdapat diblokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa atau konflik atau perkara.*

- So that tenants can lease without any disturbance or lawsuit from any party. The results of this check are the only accurate and valid evidence of the land information you want to lease.

Sehingga penyewa dapat melakukan sewa menyewa tanpa adanya gangguan maupun gugatan dari Pihak Manapun. Hasil Pengecekan ini adalah satu-satunya



bukti yang akurat dan valid mengenai Informasi tanah yang ingin anda sewa.



2.7. Land and Building Tax Payable Tax Notification Letter (SPPT PBB)

Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB)

The following is a photo of the Notice of Taxes Payable for Land and Building Tax (SPPT PBB) from the land of the Right of Freehold Certificate Number: **1226/Pecatu Village** with the Land and Building Tax Number **51.03.050.001.007-0002.0** listed in the name of **I WAYAN WENTEN, CS**, with an area in accordance with the Certificate of **13.535 M2 (thirteen thousand five hundred thirty five square meters)** Until the year 2025 (two thousand twenty five) there is no remaining and remaining fines that have not been paid.

Berikut ini adalah foto dari Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) dari tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 1226/Desa Pecatu dengan Nomor Pajak Bumi dan Bangunan yakni 51.03.050.001.007-0002.0 tertera atas nama I WAYAN WENTEN, CS, dengan luas telah sesuai pada Sertipikat yakni seluas 13.535 M2 (tiga belas ribu lima ratus tiga puluh lima meter persegi) Sampai dengan tahun 2025 (dua ribu dua puluh lima) tidak terdapat sisa dan sisa denda yang belum dibayarkan.

- *Please note that after the transfer of lease rights, the Land and Building Tax must be paid by the tenant for the area of land PLOT 6 with an area of 90,26 M2 (ninety point twenty six square meters) + shared road access and parking area of 12,863 M2 (twelve point eight hundred sixty three square meters) = 103,123 M2 (one hundred three point one hundred twenty three square meters) you wish to lease.*

Perlu kami informasikan Setelah pengalihan hak sewa terjadi Pajak Bumi dan Bangunan wajib dibayar oleh Penyewa seluas tanah PLOT 6 seluas 90,26 M2



(sembilan puluh koma dua puluh enam meter persegi) + akses jalan bersama dan area parkir seluas 12,863 M2 (dua belas koma delapan ratus enam puluh tiga meter persegi) = 103,123 M2 (seratus tiga koma seratus dua puluh tiga meter persegi) yang ingin anda sewa.

3.3.Conclusion

Kesimpulan

From the explanation above, it can be concluded that:

Dari penjabaran diatas dapat disimpulkan bahwa :

PLOT 6 with an area of 90,26 M2 (ninety point twenty six square meters) + shared road access and parking area of 12,863 M2 (twelve point eight hundred sixty three square meters) = 103,123 M2 (one hundred three point one hundred twenty three square meters) as per the Freehold Certificate Number 1226/Pecatu Village stated in the name of **I WAYAN WENTEN, I WAYAN SUDIANA, I NYOMAN KORSEN** located in Pecatu Village, South Kuta District, Badung Regency, Bali Province, with the Lease Holder namely the **Limited Liability Company “PT.RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA” domiciled in Denpasar City, Bali Province** as per the Deed of Land Lease Agreement Number 26 dated 30-04-2025 (thirtieth of April two thousand and twenty five) made before me, Notary in Denpasar City, for a period of 30 (thirty) years ending on 30-04-2055 (thirtieth of April two thousand and fifty-five). From the results of the check issued by the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning, National Land Agency, Badung Regency Land Office on 11-08-2025 (eleventh of August two thousand and twenty-five) has been in accordance with that stated on the Certificate of Ownership Number 1226/Pecatu Village with an area of 13.535 M2 (thirteen thousand five hundred and thirty-five square meters) listed in the name of **I WAYAN WENTEN, I WAYAN SUDIANA, I NYOMAN KORSEN**. From the results of the Certificate Check, it is explained that the Certificate is not being used as collateral/guaranteed in a debt, there is no ministry initiative block, there is no confiscation, there is no dispute/conflict/case and there is no overlap.

This allows the tenant to transfer the lease rights without any interference or lawsuits from any party. The results of this inspection are the only accurate and valid evidence issued by the Badung Regency Land Agency regarding the land you wish to lease.

PLOT 6 is located in the **Tourism Zone**, so that residential houses or villas can be built and a building permit can be obtained, namely a Building Approval (PBG) or a Certificate of Functional Suitability (SLF).

For Land and Building Tax (PBB) from PLOT 6 that you want to rent based on the Land and Building Tax Payable Notification Letter (SPPT PBB) from the Land Freehold



Certificate Number: 1226/Pecatu Village with Land and Building Tax Number namely 51.03.050.001.007-0002.0 listed in the name of I WAYAN WENTEN, CS, with an area in accordance with the Certificate, namely an area of 13.535 M2 (thirteen thousand five hundred and thirty five square meters). Until 2025 (two thousand and twenty-five) there is no remaining balance and remaining fines that have not been paid.

***PLOT 6 seluas 90,26 M2 (sembilan puluh koma dua puluh enam meter persegi) + akses jalan bersama dan area parkir seluas 12,863 M2 (dua belas koma delapan ratus enam puluh tiga meter persegi) = 103,123 M2 (seratus tiga koma seratus dua puluh tiga meter persegi)** sedemikian itu sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 1226/Desa Pecatu tertera atas nama **I WAYAN WENTEN, I WAYAN SUDIANA, I NYOMAN KORSEN** yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan Pemegang Hak Sewa yakni Perseroan Terbatas “PT.RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA” berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali sedemikian itu sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 26 tanggal 30-04-2025 (tiga puluh bulan April tahun dua ribu dua puluh lima) yang dibuat dihadapan Saya, Notaris di Kota Denpasar, untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun yang berakhir pada tanggal **30-04-2055 (tiga puluh bulan April tahun dua ribu lima puluh lima)**. Dari hasil pengecekan yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Pada tanggal 11-08-2025 (sebelas bulan Agustus tahun dua ribu dua puluh lima). telah sesuai dengan yang tertera pada Sertipikat Hak Milik Nomor **1226/Desa Pecatu luas 13.535 M2 (tiga belas ribu lima ratus tiga puluh lima meter persegi)** tertera atas nama **I WAYAN WENTEN, I WAYAN SUDIANA, I NYOMAN KORSEN**. Dari hasil Pengecekan Sertipikat tersebut dijelaskan bahwa Sertipikat tidak sedang diagunkan/dijaminkan dalam suatu hutang, tidak terdapat blokir inisiatif kementerian, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara dan tidak terdapat tumpang tindih.*

Sehingga penyewa dapat melakukan pengalihan hak sewa tanpa adanya gangguan maupun gugatan dari Pihak Manapun. Hasil Pengecekan ini adalah satu-satunya bukti yang akurat dan valid yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung mengenai Informasi tanah yang ingin anda sewa.

*PLOT 6 berada pada **Zona Pariwisata**, Sehingga dapat dibangun Rumah Tinggal atau Villa dan mendapatkan Ijin Bangunan yakni Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) atau Sertifikat Laik Fungsi (SLF).*

*Untuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari **PLOT 6** yang ingin anda sewa berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) dari tanah*



I GUSTI AGUNG MIRAH CHRISMA SANTHI,SH.,M.Kn

NOTARIS & PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

Jl Ratna No 80, Denpasar Utara, Denpasar Bali

Telp : 085739237888, Email : mirah.chrisma@yahoo.com

Sertipikat Hak Milik Nomor : 1226/Desa Pecatu dengan Nomor Pajak Bumi dan Bangunan yakni 51.03.050.001.007-0002.0 tertera atas nama I WAYAN WENTEN, CS, dengan luas telah sesuai pada Sertipikat yakni seluas 13.535 M2 (tiga belas ribu lima ratus tiga puluh lima meter persegi) Sampai dengan tahun 2025 (dua ribu dua puluh lima) tidak terdapat sisa dan sisa denda yang belum dibayarkan.

we need to inform you:

Yang perlu kami informasikan :

- The Leaseholder, namely the **Limited Liability Company "PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA"**, located in Denpasar City, Bali Province, states that as of the date of this Due Diligence Report Land, it has not made full payment to the LAND OWNER, so that at the time of signing the Deed of Transfer of Land Lease Rights for PLOT 6 before a Notary, the **Limited Liability Company "PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA"**, located in Denpasar City, Bali Province, is obligated to pay the LAND OWNER the full amount of the lease payment for PLOT 6. After that, the **Limited Liability Company "PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA"**, located in Denpasar City, Bali Province, can transfer its lease rights to the new Leaseholder.

Pemegang Hak Sewa yakni Perseroan Terbatas "PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA", berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali menyatakan sampai dengan Laporan Uji Kelayakan Tanah ini dibuat belum melakukan pelunasan pembayaran kepada PEMILIK TANAH, sehingga pada saat ditandatanganinya Akta Pengalihan Hak Sewa Tanah PLOT 6 dihadapan Notaris, Perseroan Terbatas "PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA", berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali wajib untuk membayar secara lunas kepada PEMILIK TANAH uang sewa menyewa PLOT 6, setelah itu Perseroan Terbatas "PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA", berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali dapat mengalihkan hak sewanya kepada Pemegang Hak Sewa yang baru.

- Please note that after the transfer of lease rights, the Land and Building Tax must be paid by the tenant for the area of land PLOT 6 you wish to lease.

Perlu kami informasikan Setelah pengalihan hak sewa terjadi Pajak Bumi dan Bangunan wajib dibayar oleh Penyewa seluas tanah PLOT 6 yang ingin anda sewa.

- We need to inform you that because the holder of the lease rights is a Limited Liability Company **PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA** domiciled in



I GUSTI AGUNG MIRAH CHRISMA SANTHI,SH.,M.Kn

NOTARIS & PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

Jl Ratna No 80, Denpasar Utara, Denpasar Bali

Telp : 085739237888, Email : mirah.chrisma@yahoo.com

Denpasar City, Bali Province, when the Deed of Transfer of Lease Rights was signed before the Notary, the Land Owner did not participate in the signing of the deed of transfer. However, because the holder of the lease rights is a Limited Liability Company **PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA** domiciled in Denpasar City, Bali Province, the Approval of the Board of Commissioners is required regarding the transfer of lease rights to **PLOT 6**.

*Perlu kami informasikan karena pemegang hak sewa adalah Perseroan Terbatas **PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA** berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali maka pada saat dilakukannya tanda tangan Akta Pengalihan Hak Sewa dihadapan Notaris Pemilik Tanah tidak ikut serta dalam penandatanganan akta pengalihan tersebut . Namun karena pemegang hak sewa adalah Perseroan Terbatas **PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA** berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali diperlukan Persetujuan Dewan Komisaris terkait pengalihan hak sewa atas **PLOT 6**.*



I GUSTI AGUNG MIRAH CHRISMA SANTHI, S.H., M.Kn.

**NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
KOTA DENPASAR**

SK. Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia
Nomor : AHU-00190.AH.02.02 TAHUN 2022
Tanggal : 29 Desember 2022

SK. Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional
Nomor : 1454 / SK-HR.03.04 / VIII / 2023
Tanggal : 28 Agustus 2023



SALINAN AKTA

NOMOR : -26- _____

TANGGAL : 30 APRIL 2025 _____

AKTA : PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH _____

AN. I. I NYOMAN KORSEN _____

I WAYAN WENTEN _____

NI NYOMAN RANIK _____

II. FEDOR VLASKIN _____

qq. PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA
Berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali

Alamat :

Jalan Ratna No. 80, Desa/Kel.Tonja, Kec. Denpasar Utara, Kota Denpasar, Bali
Telp.085739237888 | 082130305559 | Email : mirah.chrisma@yahoo.com

PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH

Nomor : - 26 -

-Pada hari ini, Rabu tanggal 30-04-2025 (tiga puluh bulan April tahun dua ribu dua puluh lima) Pukul : 16.30 WITA (enam belas tiga puluh menit Waktu Indonesia bagian Tengah);-----

--Berhadapan dengan saya, **I GUSTI AGUNG MIRAH CHRISMA SANTHI**, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Denpasar dengan Wilayah Jabatan Provinsi Bali, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris kenal, dan akan disebutkan pada bagian akhir sekali akta ini;-----

I. 1. Tuan I NYOMAN KORSEN, lahir di Badung pada tanggal 31-12-1962 (tiga puluh satu bulan Desember tahun seribu sembilan ratus enam puluh dua), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Banjar Dinas Buana Sari Pecatu, Kelurahan/Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia nomor : 5103053112620209;-----

-Menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini telah memperoleh persetujuan dari istri satu-satunya yang sah menurut hukum yang turut hadir dihadapan saya Notaris serta ikut menandatangani akta ini dan membubuhkan cap jempol tangan kanannya sebagai bukti persetujuannya yakni **Nyonya NI WAYAN WERDI**, lahir di Badung pada tanggal 31-12-1962 (tiga puluh satu bulan Desember tahun seribu sembilan ratus enam puluh dua), Warga Negara Indonesia, Mengurus Rumah Tangga, pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia nomor

5103057112620195, bertempat tinggal sama dengan suaminya tersebut diatas;-----

2. **Tuan I WAYAN WENTEN**, lahir di Badung pada tanggal 31-12-1947 (tiga puluh satu bulan Desember tahun seribu sembilan ratus empat puluh tujuh), Warga Negara Indonesia, Petani/Pekebun, bertempat tinggal di Banjar Buana Sari Pecatu, Kelurahan/Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia nomor : 5103053112470122;-----
-Menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini telah memperoleh persetujuan dari istri satu - satunya yang sah menurut hukum yang turut hadir dihadapan saya Notaris serta ikut menandatangani akta ini dan membubuhkan cap jempol tangan kanannya sebagai bukti persetujuannya yakni **Nyonya NI WAYAN WANGI**, lahir di Badung pada tanggal 31-12-1950 (tiga puluh satu bulan Desember tahun seribu sembilan ratus lima puluh), Warga Negara Indonesia, Petani/Pekebun, pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia nomor 5103057112500291, bertempat tinggal sama dengan suaminya tersebut diatas;-----

3. **Nyonya NI NYOMAN RANIK**, lahir di Badung pada tanggal 31-12-1963 (tiga puluh satu bulan Desember tahun seribu sembilan ratus enam puluh tiga), Warga Negara Indonesia, Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Banjar Buana Sari Pecatu, Kelurahan/Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia nomor : 5103057112630207;-----
-Menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini bertindak selaku ahli waris dari

suaminya yang telah meninggal dunia yakni Almarhum **I WAYAN SUDIANA**, sedemikian itu sebagaimana ternyata dalam Kutipan Akta Kematian nomor : 5103-KM-04062024-0030 tertanggal 05-06-2024 (lima bulan Juni tahun dua ribu dua puluh empat), dan Surat Pernyataan Silsilah Keluarga tertanggal 13-02-2025 (tiga belas bulan Februari tahun dua ribu dua puluh lima), yang dibuat dibawah tangan aslinya bermeterai cukup, diperlihatkan kepada saya, Notaris, fotocopynya dilekatkan dalam minuta akta ini;-----

Selanjutnya dalam akta ini disebut ;-----

-----**PIHAK PERTAMA/ YANG MENYEWAKAN**-----

II. Tuan FEDOR VLASKIN lahir di USSR pada tanggal 14-08-1988 (empat belas bulan Agustus tahun seribu sembilan ratus delapan puluh delapan), Warga Negara Rusia, Swasta, bertempat tinggal di Jalan Nakula 5 Nomor 11B, Kelurahan/Desa Legian, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, pemegang passpor Negara Rusia nomor: 550187705, yang berlaku sampai dengan tanggal 24-01-2029 (dua puluh empat bulan Januari tahun dua ribu dua puluh sembilan);-----
-Menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini bertindak:-----

- a. Dalam jabatannya selaku Direktur dari dan oleh karenanya berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi mewakili Perseroan Terbatas **"PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA"**, berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali, yang anggaran dasarnya termuat dalam Akta Pendirian nomor 17 tanggal 23-02-2023 (dua puluh tiga bulan Februari tahun dua ribu dua puluh tiga) anggaran dasar mana telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sedemikian itu sebagaimana Surat

Keputusan Nomor: AHU-0015447.AH.01.01.TAHUN 2023 tanggal 25-02-2023 (dua puluh lima bulan Februari tahun dua ribu dua puluh tiga) anggaran dasar mana telah mengalami perubahan yakni dengan akta Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham Nomor 31 tanggal 14-11-2024 (empat belas bulan November tahun dua ribu dua puluh empat) perubahan mana telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum Republik Indonesia sedemikian itu sebagaimana Surat Keputusan Nomor : AHU-0076513.AH.01.02.TAHUN 2024 tanggal 26-11-2024 (dua puluh enam bulan November tahun dua ribu dua puluh empat), yang keduanya dibuat dihadapan saya, selaku Notaris di Kota Denpasar yang salinan resminya bermeterai cukup diperlihatkan kepada saya Notaris;-----

- Selanjutnya Penghadap menyebutkan tidak ada akta lain selain akta tersebut diatas;-----

- b. Telah pula memperoleh persetujuan dari Dewan Komisaris Perseroan Terbatas **"PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA"**, berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali sedemikian itu sebagaimana ternyata Surat Persetujuan dan Kuasa Dewan Komisaris tertanggal 28-04-2025 (dua puluh delapan bulan April tahun dua ribu dua puluh lima) yang dibuat dibawah tangan aslinya bermeterai cukup;-----

-Selanjutnya dalam akta ini disebut juga;-----

-----**PIHAK KEDUA / PENYEWA**-----

--Para Penghadap dikenal berdasarkan kartu identitas yang diperlihatkan kepada saya, Notaris;-----

--Para Penghadap masing - masing untuk diri sendiri maupun dalam kedudukannya sebagaimana disebutkan diatas, terlebih dahulu menerangkan;-----

- Bahwa Pihak Pertama tersebut diatas adalah selaku pemilik

yang sah atas:-----

Sebidang tanah sedemikian itu sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 1226/Desa Pecatu, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 07/11/2023 (tujuh bulan November tahun dua ribu dua puluh tiga), nomor : 06759/PECATU/2023 seluas 13.535 m2 (tiga belas ribu lima ratus tiga puluh lima meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 22.03.09.03.00364, kesemuanya itu sebagaimana ternyata dalam sertipikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tanggal 10 NOV 2023 (sepuluh bulan November tahun dua ribu dua puluh tiga) tertera atas nama **I WAYAN WENTEN, I WAYAN SUDIANA, I NYOMAN KORSEN**, dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) nomor : 51.03.050.001.007-0002.0, setempat dikenal dengan Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;-----

-Demikian berikut segala sesuatu yang sekarang telah ada dan/atau di kemudian hari akan ada atau didirikan/tertanam dan melekat diatas tanah tersebut, yang menurut sifat, peruntukannya serta menurut Undang-undang dianggap sebagai benda tetap (barang tidak bergerak);-----

-Asli Sertipikat Hak Milik tersebut diatas untuk keperluan akta ini diperlihatkan kepada saya, Notaris;--

-Bahwa Pihak Kedua bermaksud untuk menyewa sebagian dari sebidang tanah tersebut diatas yang selanjutnya disebut **PLOT 6 seluas 90,26 M2 (sembilan puluh koma dua puluh enam meter persegi) + akses jalan bersama dan area parkir seluas 12,863 M2 (dua belas koma delapan ratus enam puluh tiga meter persegi) = 103,123 M2 (seratus tiga koma seratus dua puluh tiga meter persegi)** dari Pihak Pertama dan Pihak Pertama setuju untuk menyewakan sebagian

bidang tanah tersebut diatas kepada Pihak Kedua;-----

-Bahwa para penghadap telah mengetahui tanah tersebut berada di dalam **Kawasan Pariwisata** demikian itu sebagaimana hasil Informasi Tata Ruang Kabupaten Badung yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang;-----

-Bahwa mengenai letak, batas-batas, luas dan keadaan tanah yang disewa tersebut telah diketahui dengan jelas oleh para pihak, satu lain hal sebagaimana dari Gambar/Sket/Denah yang dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup tertanggal hari ini, sehingga para pihak menganggap tidak perlu diuraikan lebih lanjut dalam akta ini dan Pihak Kedua menyatakan telah menerima letak dan kondisi tanah tersebut berada dalam **Kawasan Pariwisata**, demikian itu sebagaimana hasil Informasi Tata Ruang Kabupaten Badung yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang;-----

-Berkaitan dengan hal-hal tersebut diatas, selanjutnya Para Pihak telah saling setuju dan sepakat untuk mengadakan sewa menyewa tanah dan bersama-sama mengikat diri dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:-----

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

----- **Objek Sewa**-----

-Dengan tidak mengurangi ijin dari instansi yang berwenang yang sejak penandatanganan akta ini, Pihak Pertama berjanji, mengikatkan diri dan wajib untuk menyewakan dan menyerahkan kepada Pihak Kedua, sebagaimana Pihak Kedua berjanji mengikatkan diri dan wajib untuk menyewa dan menerima penyerahan atas:-----

PLOT 6 seluas 90,26 M2 (sembilan puluh koma dua puluh enam meter persegi) + akses jalan bersama dan area parkir seluas 12,863 M2 (dua belas koma delapan ratus enam puluh tiga meter persegi) = 103,123 M2 (seratus tiga koma seratus dua puluh tiga meter persegi) dari sebidang tanah sedemikian itu

sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 1226/Desa Pecatu, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 07/11/2023 (tujuh bulan November tahun dua ribu dua puluh tiga), nomor : 06759/PECATU/2023 seluas 13.535 m2 (tiga belas ribu lima ratus tiga puluh lima meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 22.03.09.03.00364, kesemuanya itu sebagaimana ternyata dalam sertipikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tanggal 10 NOV 2023 (sepuluh bulan November tahun dua ribu dua puluh tiga) tertera atas nama **I WAYAN WENTEN, I WAYAN SUDIANA, I NYOMAN KORSEN**, dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) nomor : 51.03.050.001.007-0002.0, setempat dikenal dengan Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;-----

Dengan batas-batas :-----

Utara : Tanah Hak Milik;-----
Selatan : Jalan dan Tanah Plot 5;-----
Barat : Tanah Plot 7;-----
Timur : Tanah Hak Milik;-----

-Berikut segala sesuatu yang sekarang telah ada dan/atau dikemudian hari akan ada atau didirikan/tertanam dan melekat diatas tanah tersebut, yang menurut sifat, peruntukannya serta menurut Undang-undang dianggap sebagai benda tetap (barang tidak bergerak);-----

- Untuk selanjutnya dalam akta ini disebut "**Objek Sewa PLOT 6**";-----

- Asli sertipikat untuk keperluan akta ini diperlihatkan kepada saya, Notaris;-----

- Bahwa mengenai letak, batas-batas, luas dan keadaan tanah yang disewa tersebut telah diketahui dengan jelas

oleh para pihak, satu lain hal sebagaimana dari Gambar/Sket/Denah yang dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup tertanggal hari ini dan untuk kepentingan akta ini dilekatkan pada minuta akta ini;--

----- **Pasal 2** -----

----- **Masa Sewa /Jangka Waktu Sewa**-----

-Sewa menyewa dengan akta ini dilangsungkan untuk jangka waktu **30 (tiga puluh) tahun** yang akan dimulai pada tanggal **30-04-2025 (tiga puluh bulan April tahun dua ribu dua puluh lima)** sehingga akan berakhir pada tanggal **30-04-2055 (tiga puluh bulan April tahun dua ribu lima puluh lima)**;-----

----- **Pasal 3** -----

----- **Harga Sewa Dan Pembayaran**-----

-Harga sewa disepakati bersama oleh Para Pihak sebesar Rp.33.000.000,- (tiga puluh tiga juta rupiah) per are pertahun, sehingga total harga sewa **Objek Sewa PLOT 6** untuk jangka waktu sewa selama **30 (tiga puluh) tahun** sebesar **Rp1.020.917.700,- (satu miliar dua puluh juta sembilan ratus tujuh belas ribu tujuh ratus rupiah)** dengan perhitungan yaitu;-----

- a. **Akses jalan bersama dan area parkir seluas 12,863 M2 (dua belas koma delapan ratus enam puluh tiga meter persegi)** untuk jangka waktu tersebut diatas sebesar **Rp.127.343.700,- (seratus dua puluh tujuh juta tiga ratus empat puluh tiga ribu tujuh ratus rupiah)**;-----
- b. **PLOT 6 seluas 90,26 M2 (sembilan puluh koma dua puluh enam meter persegi)** untuk jangka waktu tersebut diatas sebesar **Rp.893.574.000,- (delapan ratus sembilan puluh tiga juta lima ratus tujuh puluh empat ribu rupiah)**;-----

-Total keseluruhan uang sewa menyewa untuk seluruh jangka waktu sewa tersebut belum termasuk bea pajak penghasilan atas sewa tanah tersebut;-----

- Untuk pembayaran tersebut dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dalam 4 (empat) tahap dengan ketentuan sebagai berikut:-----

1. Pembayaran pertama dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebesar **10% (sepuluh persen)** dari harga sewa yakni sejumlah **Rp.102.091.770,- (seratus dua juta sembilan puluh satu ribu tujuh ratus tujuh puluh rupiah)** yang telah dibayar pada tanggal **06-03-2025 (enam bulan Maret tahun dua ribu dua puluh lima);----** Pembayaran mana akan dibuatkan kwitansi tersendiri yang ditandatangani oleh Pihak Pertama sebagai bukti pembayaran, dan para pihak telah setuju dan semufakat menyatakan kwitansi tersebut merupakan bukti pembayaran yang sah menurut hukum;-----
2. Pembayaran kedua dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebesar **23% (dua puluh tiga persen)** dari harga sewa yakni sejumlah **Rp.234.811.071,- (dua ratus tiga puluh empat juta delapan ratus sebelas ribu tujuh puluh satu rupiah)** dibayar pada saat penandatanganan akta ini;-----
3. Pembayaran ketiga dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebesar **33% (tiga puluh tiga persen)** dari harga sewa yakni sejumlah **Rp.336.902.841,- (tiga ratus tiga puluh enam juta sembilan ratus dua ribu delapan ratus empat puluh satu rupiah)** yang akan dibayar paling lambat dalam kurun waktu 3 (tiga) bulan setelah penandatanganan akta ini, yakni paling lambat tanggal **30-07-2025 (tiga puluh bulan Juli tahun dua ribu dua puluh lima);-----**
4. Pembayaran keempat/pelunasan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebesar **34% (tiga puluh empat persen)** dari harga sewa yakni sejumlah **Rp.347.112.018,- (tiga ratus empat puluh tujuh juta seratus dua belas ribu delapan belas rupiah)** yang akan

dibayar paling lambat dalam kurun waktu 6 (enam) bulan setelah penandatanganan akta ini, yakni paling lambat tanggal **30-10-2025 (tiga puluh bulan Oktober tahun dua ribu dua puluh lima)**;-----

- Untuk pembayaran tersebut diatas berlaku ketentuan - ketentuan yang mengikat kedua belah pihak sebagai berikut:

a. Pihak Kedua wajib mentaati tanggal-tanggal yang telah disepakati bersama sebagai jadwal pembayaran, dan pembayaran yang dilakukan harus disertai dengan tanda bukti pembayaran/kwitansi tanda terima yang ditandatangani oleh Pihak Pertama;-----

b. Pembayaran dengan menggunakan cek/ bilyet giro baru dapat diakui apabila cek/ bilyet giro tersebut telah dapat dicairkan oleh Pihak Pertama;-----

c. Pembayaran melalui transfer bank baru dapat diakui apabila pembayaran telah diterima oleh Pihak Pertama, dan Para Pihak setuju dan sepakat menyatakan bukti pembayaran berupa bukti transfer bank merupakan bukti pembayaran yang sah menurut hukum;-----
Pembayaran melalui transfer bank dapat dilakukan dengan melakukan transfer ke rekening bank milik Pihak Pertama yakni:-----

Nama : I NYOMAN KORSEN;-----

Bank : MANDIRI;-----

Nomor rekening : 1750003712568;-----

d. Apabila pada tanggal-tanggal yang telah disepakati oleh para pihak, Pihak Kedua belum juga melakukan pembayaran sebagaimana diperjanjikan diatas maka Pihak Kedua akan dikenakan denda sebesar **1% (Satu persen)** dari total harga sewa yakni sejumlah **Rp.10.209.177,- (sepuluh juta dua ratus sembilan ribu seratus tujuh puluh tujuh rupiah)** setiap bulan maksimal sampai dengan 3 (tiga) bulan. Pembayaran denda tersebut wajib dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama paling

lambat tanggal 10 (sepuluh) setiap bulan kalender;-----

- e. Apabila sampai dengan berakhirnya masa tenggang Pihak Kedua belum juga melakukan pembayaran sebagaimana diperjanjikan dimana Pihak Pertama telah memenuhi seluruh kewajibannya, maka para pihak setuju dan sepakat bahwa perjanjian ini hanya berlaku untuk jangka waktu sewa sebesar uang pembayaran yang telah dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama;-----

----- **Pasal 4** -----

----- **Jaminan Para Pihak** -----

- Selama Masa Sewa, Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua untuk dapat menjalankan hak-haknya sebagai Penyewa dari tanah tersebut tanpa mendapatkan gangguan hukum dari pihak lain, bahwa:-----
- a. Pihak Pertama adalah pemilik yang sah atas Objek Sewa PLOT 6 dan berhak sepenuhnya menyewakan Objek Sewa PLOT 6 tersebut dan tidak pernah mengalihkan Objek Sewa PLOT 6 kepada pihak lain;-
 - b. Objek Sewa PLOT 6 tersebut diatas tidak sedang dalam sengketa, tidak dijadikan jaminan/agunan dalam suatu hutang, tidak dikenakan suatu sitaan;--
 - c. Selama Masa Sewa ini berlangsung, Pihak Kedua tidak akan mendapatkan tuntutan dan/atau gugatan dan/atau gangguan dari pihak manapun yang menyatakan mempunyai sesuatu hak terlebih dahulu atau turut mempunyai sesuatu hak penghunian dan/atau hak apapun atas Tanah, dan karenanya Pihak Pertama dengan ini membebaskan Pihak Kedua dari segala tuntutan dan/atau gangguan tersebut;-----
 - d. Selama perjanjian ini berlangsung Pihak Pertama menjamin bahwa Pihak Pertama tidak akan menjaminkan, menjual atau mengalihkan Objek Sewa PLOT 6 dengan cara apapun dan kepada

siapapun dan apabila hal-hal tersebut dilangsungkan oleh Pihak Pertama atau siapapun pengganti haknya maka Akta Sewa Menyewa ini tidak menjadi batal karena dijaminan atau dijualnya Objek Sewa PLOT 6 hingga berakhirnya jangka waktu sewa dalam akta ini;-----

e. Apabila sampai terjadi peralihan hak antara Pihak Pertama dengan pihak lain dikarenakan dijualnya atau dijaminan Objek Sewa PLOT 6 ini tanpa persetujuan dari Pihak Kedua atau siapapun pengganti haknya maka Pemegang Hak Atas Tanah yang baru secara hukum terikat dan tunduk pada semua ketentuan dalam akta ini serta perubahan-perubahannya dan melanjutkan pelaksanaan kewajiban-kewajiban dan ketentuan-ketentuan dalam akta ini dan perubahan-perubahannya;-----

f. Pihak Pertama menjamin dan membantu Pihak Kedua akan mendapatkan akses listrik dan PDAM yang dipergunakan pada Objek Sewa PLOT 6 dengan biaya-biaya yang timbul untuk itu ditanggung sepenuhnya oleh Pihak Kedua. Mengenai akses air bersih Pihak Kedua akan membuat penampungan air tersendiri dengan biaya-biaya yang timbul untuk itu ditanggung sepenuhnya oleh Pihak Kedua;-----

g. Pihak Pertama menjamin akan memberikan bantuan kepada Pihak Kedua, baik itu dalam penandatanganan untuk proses pengurusan Ijin untuk mendirikan bangunan yakni Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) ataupun Sertifikat Laik Fungsi (SLF), ijin usaha dan instalasi listrik diatas Objek Sewa PLOT 6 yang akan dibangun oleh Pihak Kedua secara cuma-cuma atau tanpa meminta suatu imbalan dalam bentuk apapun juga kepada Pihak Kedua;-----

h. Dengan akta ini pula Pihak Kedua telah menyewa seluas **12,863 M2 (dua belas koma delapan ratus enam puluh tiga meter persegi)** yang akan dipergunakan untuk akses jalan bersama menuju ke Objek Sewa PLOT 6 dan area parkir;-----
-Pihak Pertama menjamin menyediakan akses jalan bersama disekitaran Objek Sewa PLOT 6 dan area parkir, dan menjamin bahwa jalan dan area parkir tersebut dapat digunakan Pihak Kedua/Pihak Penggantinya selama jangka waktu sewa berlangsung tanpa mendapat gangguan dari pihak manapun. Segala biaya yang timbul untuk pembangunan akses jalan bersama dan area parkir ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua, akses jalan bersama dan area parkir tersebut merupakan bagian dari tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1226/Desa Pecatu tertera atas nama **I WAYAN WENTEN, I WAYAN SUDIANA, I NYOMAN KORSEN** tersebut diatas yang telah disewa oleh Pihak Kedua;-
-Selama sewa berlangsung, baik Pihak Pertama dan Pihak Kedua/Pihak Penggantinya mempunyai tanggung jawab bersama-sama untuk memelihara dengan baik akses jalan bersama dan area parkir. Apabila terdapat kerusakan terhadap akses jalan bersama dan area parkir, Para Pihak setuju dan sepakat baik Pihak Pertama, Pihak Kedua/Pihak Penggantinya yang menggunakan akses jalan bersama dan area parkir tersebut bersama-sama mempunyai tanggung jawab terhadap perbaikan akses jalan bersama dan area parkir;-----
-Setelah berakhirnya perjanjian sewa menyewa dengan akta ini dan apabila para pihak sepakat dan setuju untuk memperpanjang sewa menyewa, maka Pihak Pertama diwajibkan untuk tetap menjaga dan

menyediakan akses jalan bersama dan area parkir
(gambar denah jalan dan area parkir terlampir)-----

----- **Pasal 5** -----

----- **Penggunaan Objek Sewa** -----

Pihak Kedua dapat menggunakan Objek Sewa PLOT 6 seluas **90,26 M2 (sembilan puluh koma dua puluh enam meter persegi)** yang disewanya tersebut untuk membangun tempat tinggal dan/atau tempat usaha atau yang berkaitan dengan bisnis milik Pihak Kedua sepanjang tidak bertentangan dengan hukum dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut:-----

- a. Ijin yang diperlukan dari Instansi yang berwenang untuk bangunan seperti PBG/SLF, ijin usaha, dan listrik dan air yang akan digunakan sebagai tempat tinggal dan/atau usaha diurus oleh dan atas biaya Pihak Kedua sendiri. Untuk pengurusan ijin-ijin yang diperlukan tersebut diatas, apabila diperlukan persetujuan dan atau tandatangan Pihak Pertama, maka Pihak Pertama dengan ini bersedia membantu Pihak Kedua tanpa dikenakan biaya apapun oleh Pihak Pertama. PBG/SLF dan ijin usaha tersebut diatas nantinya tertera atas nama Pihak Pertama;-----
- b. Selama jangka waktu sewa berlangsung Pihak Kedua dapat membangun bangunan, mengadakan perubahan-perubahan terhadap bangunan berupa merenovasi bangunan dengan tidak merubah struktur bangunan tersebut. Bentuk, ukuran, dan bahan-bahan dari bangunan tersebut ditetapkan oleh Pihak Kedua sendiri, dan biaya-biaya yang timbul menjadi tanggungan dari Pihak Kedua;-----
- c. Bangunan yang telah didirikan oleh Pihak Kedua diatas

Objek Sewa PLOT 6 tersebut setelah berakhirnya masa sewa menyewa dengan akta ini dan Pihak Kedua tidak berkehendak untuk memperpanjang masa sewa menyewa lagi maka bangunan yang bersifat non permanen (knock down) yang dapat dipindahkan/bongkar pasang dan benda-benda yang dipindahkan lainnya akan tetap menjadi milik Pihak Kedua, seperti furniture, rumah gadang, besi baja, gazebo, lumbung, dan joglo. Sedangkan untuk bangunan permanen berdiri diatas Objek Sewa PLOT 6 akan menjadi milik Pihak Pertama tanpa kewajiban membayar ganti kerugian berupa apapun juga kepada Pihak Kedua;-----

- d. Pihak Kedua diwajibkan memelihara dan merawat apa yang disewanya tersebut dengan sebaik-baiknya, termasuk bangunan yang didirikan di atas Objek Sewa PLOT 6 tersebut dan semua biaya untuk itu ditanggung oleh Pihak Kedua;-----

----- **Pasal 6** -----

----- **Pemenuhan Kewajiban** -----

-Pihak Kedua diwajibkan memenuhi peraturan-peraturan yang ada atau kelak diadakan oleh pihak yang berwajib mengenai pemakaian bangunan-bangunan dan pekarangan-pekarangan dan segala pelanggaran atas peraturan-peraturan itu menjadi tanggungan dan dibayar Pihak Kedua untuk bagian yang disewanya saja;-----

----- **Pasal 7** -----

----- **Perpanjangan Masa Sewa** -----

- Dalam hal perpanjangan masa sewa, maka Pihak Kedua mendapatkan prioritas utama untuk memperpanjang masa sewa;-----
- Apabila Pihak Kedua berkehendak untuk memperpanjang

masa sewa maka Pihak Kedua wajib memberitahukan kehendaknya pada Pihak Pertama selambat-lambatnya 1 (satu) tahun sebelum masa sewa ini berakhir, dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:-----

1. Perpanjangan masa sewa telah disepakati oleh kedua belah pihak dapat dilakukan dengan jangka waktu maksimal selama 20 (dua puluh) tahun. Perpanjangan masa sewa dapat berlaku untuk keseluruhan maupun sebagian dari Objek Sewa PLOT 6;-----
2. Harga perpanjangan sewa akan mengacu pada hasil penilaian harga pasar pada saat itu yang dilakukan oleh setidaknya 3 (tiga) agensi property yang berbeda, dan harga perpanjangan sewa akan ditentukan berdasarkan harga pasar rata - rata dari hasil penilaian tersebut;-----
3. Hal-hal yang tidak atau tidak cukup diatur dalam Perjanjian ini akan diatur dalam tambahan Perjanjian ini. Semua perubahan dan/atau penambahan terhadap Perjanjian ini akan mengikat para Pihak bila dilakukan secara tertulis dan ditandatangani oleh Para Pihak;-----

----- **Pasal 8** -----

----- **Pengalihan Hak Sewa** -----

-Setelah pembayaran sewa lunas dibayarkan oleh Pihak Kedua, Pihak Kedua dapat mengalihkan hak sewanya kepada pihak lain, baik sebagian maupun seluruh Objek Sewa PLOT 6. Atas pengalihan hak sewa tersebut cukup dengan pemberitahuan secara lisan kepada Pihak Pertama tentang pengalihan hak sewa tersebut;-----

-Pengalihan hak sewa tetap memperhitungkan mengenai batas waktu pengalihan hak sewa kepada pihak lain agar tidak melewati jangka waktu sewa dengan akta ini;-----

----- **Pasal 9** -----

----- **Pengosongan Objek Sewa** -----

-Apabila jangka waktu sewa telah berakhir dan Pihak Kedua tidak lagi memperpanjang jangka waktu sewa maka Pihak Kedua diwajibkan mengosongkan dan mengembalikan Objek Sewa PLOT 6 tersebut dari segenap penghuni dan barang-barang perabotan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari terhitung dari berakhirnya sewa menyewa ini dan menyerahkan Objek Sewa PLOT 6 beserta bangunan diatas Objek Sewa PLOT 6 kepada Pihak Pertama;-----

-Apabila dalam batas waktu yang telah ditetapkan tersebut Pihak Kedua belum juga mengosongkan Objek Sewa PLOT 6 maka dengan lewatnya batas waktu itu saja telah cukup menjadi bukti yang nyata akan kelalaian Pihak Kedua, sehingga peringatan dengan Juru Sita atau surat-surat lain yang serupa dengan itu tidak diperlukan lagi, Pihak Pertama berhak untuk mengosongkan sendiri Objek Sewa PLOT 6 tersebut bilamana perlu dengan bantuan Pihak Berwajib dan segala biaya yang ditimbulkan menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh Pihak Kedua;-----

----- Pasal 10 -----

----- Biaya dan Pajak -----

- a. Sebelum sewa menyewa ini berlangsung Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) luas tanah keseluruhan sebagaimana tercantum dalam sertifikat tersebut diatas wajib dibayar dan dilunasi oleh Pihak Pertama;-----
- b. Selama sewa menyewa berlangsung Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Objek Sewa PLOT 6 seluas **90,26 M2 (sembilan puluh koma dua puluh enam meter persegi) + akses jalan bersama dan area parkir seluas 12,863 M2 (dua belas koma delapan ratus enam puluh tiga meter persegi) = 103,123 M2 (seratus tiga koma seratus dua puluh tiga meter persegi)** menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua. Apabila terdapat tunggakan PBB sebelum sewa menyewa

berlangsung, maka Pihak Pertama wajib melunasi PBB terlebih dahulu;-----

- c. Pajak Penghasilan yang timbul dari sewa menyewa tanah ini menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua;-----
- d. Biaya akta ini ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua;-
- e. Pihak Pertama dengan ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua/atau pihak yang ditunjuknya untuk dan atas nama Pihak Pertama memohon semua ijin-ijin yang diperlukan menurut peraturan-peraturan yang berlaku untuk menggunakan bangunan dan fasilitas sebagai rumah tinggal dan usaha dan/atau bangunan pendukung lainnya untuk mengadakan pembangunan dan perombakan-perombakan bangunan dan fasilitas termasuk listrik, air dan telepon dan melakukan semua tindakan-tindakan sehubungan dengan pelaksanaan pembangunan bangunan dan fasilitas, membuat perjanjian-perjanjian, merubahnya, menghadap dimana perlu mengajukan permohonan-permohonan, singkatnya melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna tanpa terkecuali. Biaya - biaya seperti listrik, telepon, air, dan fasilitas lainnya ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua selama masa sewa berlangsung;-----
- f. Selama sewa berlangsung segala pungutan maupun iuran untuk keamanan, kebersihan, uang masyarakat adat/banjar yang dipungut oleh petugas yang berwenang dilingkungan setempat, menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua dan/atau pihak yang menggantikannya;-----

----- **Pasal 11** -----

----- **Ahli Waris** -----

-Perjanjian sewa-menyewa ini tidak akan berhenti sebelum jangka waktu tersebut pada Pasal 2 di atas berakhir dan juga tidak akan berhenti karena salah satu pihak meninggal dunia

atau dipindahtangankan dengan cara apapun atas Objek Sewa PLOT 6 tersebut kepada pihak lain sebelum jangka waktu sewa-menyewa tersebut berakhir;-----

-Dalam hal salah satu pihak meninggal dunia maka ahli warisnya atau penggantinya menurut hukum dari yang meninggal dunia berhak atau diwajibkan untuk memenuhi ketentuan-ketentuan atau melanjutkan sewa-menyewa ini sampai jangka waktu sewa-menyewa ini berakhir;-----

----- **Pasal 12** -----

----- **Domisili Hukum** -----

Mengenai Perjanjian ini dan segala akibatnya Para Pihak sepakat dan setuju memilih tempat kediaman hukum (Domisili) yang tetap dan umum pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Kota Denpasar;-----

-Akhirnya turut menghadap dihadapan Saya, Notaris, anak kandung yang sah dari perkawinan **Tuan I NYOMAN KORSEN** dan **Nyonya NI WAYAN WERDI** tersebut diatas yang dengan ini menerangkan mengetahui isi Perjanjian Sewa Menyewa Tanah ini dan turut menandatangani serta membubuhkan cap jempol tangan kanannya sebagai bukti persetujuannya pada akta ini yakni:-----

Tuan I KOMANG ADIPUTRA, lahir di Ungasan pada tanggal 31-03-1997 (tiga puluh satu bulan Maret tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Banjar Buana Sari Pecatu, Kelurahan/Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia nomor : 5103053103970004;-----

- Selanjutnya para penghadap masih dalam kedudukannya sebagaimana disebutkan diatas dengan ini menyatakan;-----

- a. Bahwa para penghadap menjamin akan kebenaran data, surat-surat, identitas dan sebagainya yang disampaikan

- kepada saya Notaris adalah asli dan satu-satunya dan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut;-----
- b. Bahwa para penghadap telah pula melihat, membaca dan mengetahui segala berkas dan data yang dipergunakan untuk membuat akta ini, dan menyatakan mengerti dan memahami isi akta ini;-----
- c. Bahwa para penghadap telah setuju dan semufakat menyatakan kebenaran isi dan demikian itu otensitas atas akta ini, oleh karenanya penghadap telah setuju pula memberlakukan akta ini sebagai alat bukti yang sempurna dan otentik sebagaimana diatur oleh perundang-undang yang berlaku;-----
- d. Bahwa baik sebagian maupun seluruh dana yang dipergunakan untuk melangsungkan dengan Akta ini bukan merupakan hasil tindak pidana korupsi, tindak pidana pencucian uang (*money laundry*) atau sumber lainnya yang tidak sah atau tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku;-----
- e. Bahwa apabila ternyata dikemudian hari terjadi ketidakbenaran mengenai hal-hal tersebut, maka para penghadap dengan tegas membebaskan Notaris dan saksi-saksi dari segala tuntutan dan/atau gugatan dari pihak manapun;-----

----- **DEMIKIAN AKTA INI** -----

--Diselesaikan dan diresmikan di Kabupaten Badung pada jam, hari, tanggal, bulan dan tahun sebagaimana telah disebutkan pada bagian awal sekali akta ini dengan di hadir oleh;-----

1. Nona **NI NENGGAH ARI DWIPAYANI**, lahir di Timbrah, pada tanggal 20-07-1995 (dua puluh bulan Juli tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh lima) Warga Negara Indonesia Pelajar/Mahasiswa, bertempat tinggal di Jalan Beo, Kelurahan/Desa Dajan Peken, Kecamatan Tabanan, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, pemegang

Kartu Tanda Penduduk nomor : 5102056007950003 ;----

2. Nona **NI LUH GEDE SINTIA PRAMESTI**, lahir di Tabanan pada tanggal 22-08-2001 (dua puluh dua bulan Agustus tahun dua ribu satu), Warga Negara Indonesia, Pegawai Kantor Notaris dan PPAT, bertempat tinggal di Banjar Dinas Selingsing Kelod, Kelurahan/Desa Pangkung Karung, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia nomor : 5102046208010001;-----

-sebagai saksi-saksi;-----

- Segera setelah akta ini saya, Notaris bacakan dihadapan para penghadap dan saksi-saksi, maka berturut-turut kemudian para penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris menandatangani akta ini, sedangkan para penghadap selain menandatangani akta ini, juga membubuhkan cap ibu jari kanan pada lembar kertas tersendiri yang merupakan bagian penting dan tidak terpisahkan dari akta ini;-----

-- Dilangsungkan dengan 04 (empat) coretan dengan gantian dan 02 (dua) tambahan;---

-- Minuta akta ini telah diresmikan dan ditandatangani secukupnya;-----

-- Dibuat sebagai **S A L I N A N** yang kata demi kata sama bunyinya;-----

NOTARIS DI KOTA DENPASAR



I GUSTI AGUNG MIRAH CHRISMA SANTHI, SH., M.Kn.

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA**



**SERTIPIKAT
(TANDA BUKTI HAK)**



**KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN / KOTA
BADUNG**

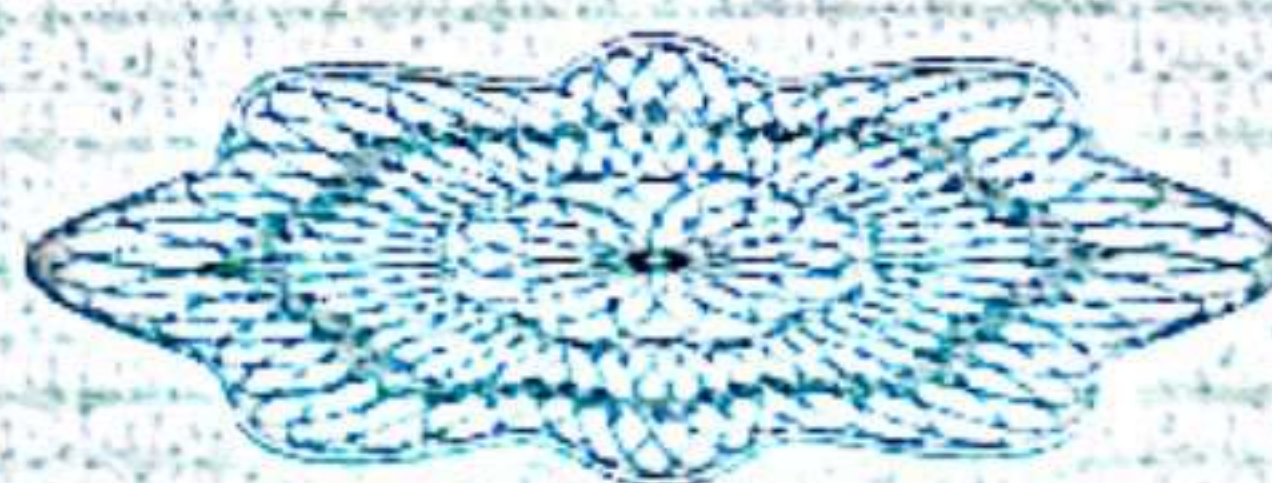
2	2	•	0	3	•	0	9	•	0	3	•	1	•	0	1	2	2	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

HAK, KEWAJIBAN DAN PEMBATASAN ATAS TANAH

1. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak, sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan (*Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1)*).
2. Hak Atas Tanah mempunyai fungsi sosial (*Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 6*):
 - a. Tanah tidak hanya mempunyai fungsi bagi pemegang hak, tetapi juga bagi bangsa Indonesia;
 - b. Pemegang hak dilarang mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik, dan/atau jalan air;
 - c. Hak Atas Tanah mempunyai batasan dan kewajiban yang disesuaikan dengan tujuan pemberian haknya.
3. Pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan (*Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 7*).
4. Pemegang Hak Atas Tanah Wajib:
 - a. Memelihara Tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah rusaknya;
 - b. Menempatkan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya;
 - c. Menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah;
 - d. Mengusahakan tanah sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian;
 - e. Menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;
 - f. Melepaskan Hak Atas Tanah baik sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

(*Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 17 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 15, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 Pasal 8, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah Pasal 27, Pasal 28, Pasal 42, Pasal 57, dan Pasal 58*).
5. Hak atas Tanah dan Hak Pengelolaan hapus apabila antara lain:
 - a. Berakhir jangka waktunya sebagaimana ditetapkan dalam Surat Keputusan;
 - b. Dibatalkan oleh Menteri, karena pelanggaran atas kewajiban dan/atau larangan, cacat administrasi dan/atau putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
 - c. Dicabut berdasarkan Undang-Undang;
 - d. Ditetapkan sebagai Tanah Terlarang, yaitu apabila tanah dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan haknya, atau tidak dipelihara dengan baik;
 - e. Ditetapkan sebagai Tanah Musnah, antara lain apabila sudah berubah dari bentuk asalnya karena peristiwa alam;
 - f. Berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan tanah untuk hak atas tanah di atas hak milik atau hak pengelolaan;
 - g. Pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.

(*Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Pasal 14, Pasal 31, Pasal 46 dan Pasal 61*).



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA



SERTIPIKAT

MILIK

1226

HAK:

No.



BALI

PROVINSI

BADUNG

KABUPATEN / KOTA

KUTA SELATAN

KECAMATAN

PECATU

DESA / KELURAHAN

DAFTAR ISIAN 307

DAFTAR ISIAN 208

No. 25686 / 2023

DI 301 NO. 27969 / 2023

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN / KOTA

BADUNG

2	2	0	3	0	9	0	3	1	0	1	2	2	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

PENDAFTARAN - PERTAMA

Halaman :

a) HAK : MILIK No. : 1226 Desa / Kel : PECATU Tgl. berakhirnya hak :	d) NAMA PEMEGANG HAK 1. I WAYAN WENTEN 2. I WAYAN SUDIANA 3. INYOMAN KORSEN
b) NIB 22.03.09.03.00364 Letak Tanah PECATU	Tanggal lahir / akta pendirian 1. 31/12/1947 2. 31/12/1960 3. 31/12/1962
c) ASAL HAK 1. Konversi 2. Pemberian Hak 3. Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang	g) PEMBUKUAN MANGUPURA, 18/08/2023 An. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota BADUNG Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran IGEDE ARYA MAHARTA, SH., MH NIP 196903121989031002
d) DASAR PENDAFTARAN 1. Daftar Isian 202 Tgl. No. 2. Surat Keputusan Tgl. No. 3. Permohonan Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang Tgl. No.	h) PENERBITAN SERTIPIKAT MANGUPURA, 10 NOV 2023 An. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota BADUNG Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran IGEDE ARYA MAHARTA, SH., MH NIP 196903121989031002
e) SURAT UKUR Tgl. 07/11/2023 No. 06759/PECATU/2023 Luas : 13.535 m²	IGEDE ARYA MAHARTA, SH., MH NIP 196903121989031002
i) PENUNJUK PENGGANTI SERTIPIKAT HAK MILIK NO.1226/PECATU KARENA BLANGKO RUSAK D.I 208 NO.17360/2023	

Halaman :

BIDAN PERTANAHAN NASIONAL

PENDAFTARAN PERALIHAN HAK, PEMBEBANAN DAN PENCATATAN LAINNYA

Halaman :

[illegible]

ABF273689

DAFTAR ISI 207

2 2 • 0 3 • 0 9 • 0 3 • 1 • 0 1 2 2 6

NIB : 22030903.00364

SURAT UKUR

Nomor : 06759/PECATU/2023

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Provinsi : BALI

Kabupaten / Kota : BADUNG

Kecamatan : KUTA SELATAN

Desa / Kelurahan : PECATU

Peta : Nomor Peta Pendaftaran : 50.1.22.041-12-9

Lembar : Kotak : E1

Keadaan Tanah : Sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan

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

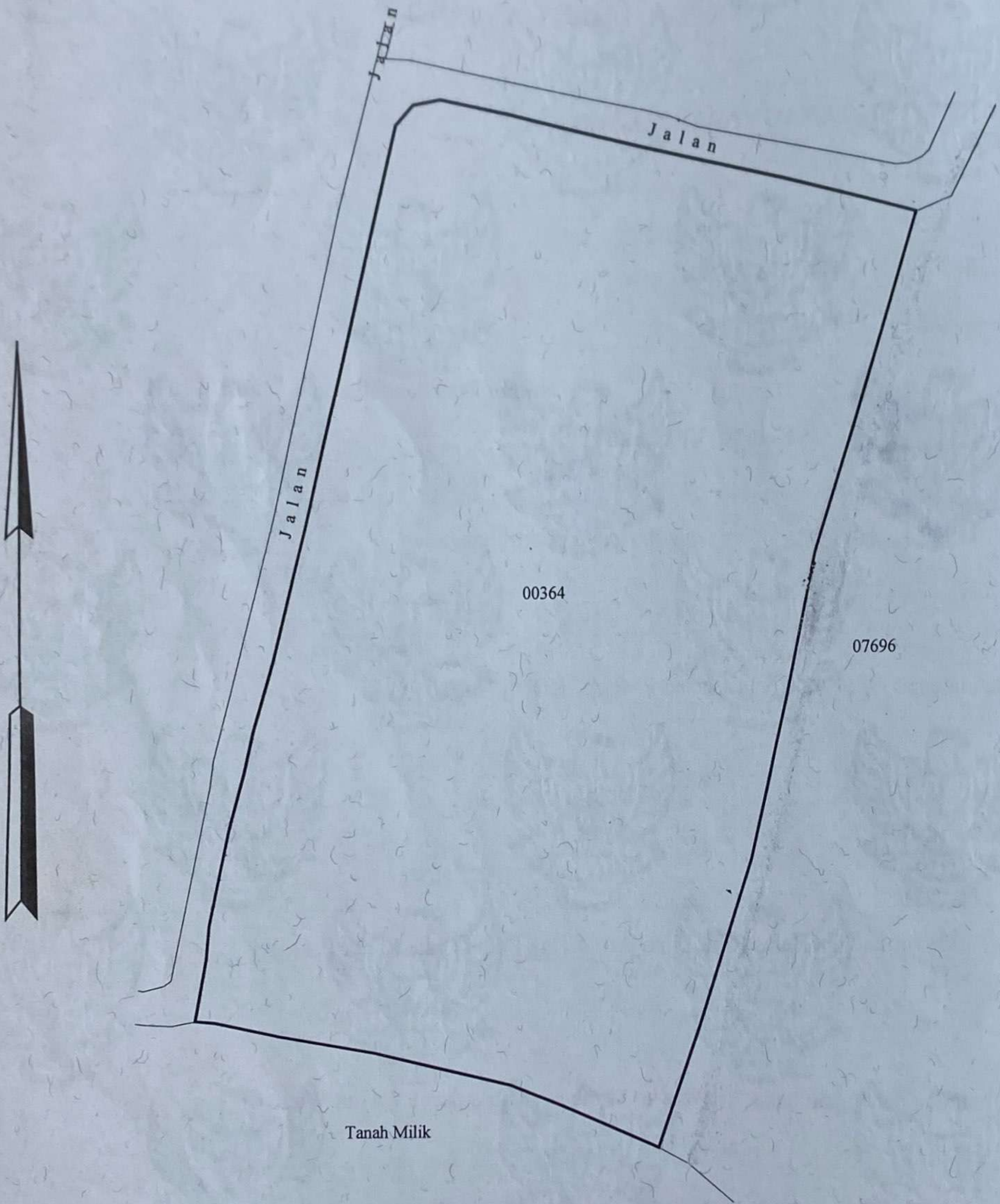
Luas : 13535 m2 (Tiga Belas Ribu Lima Ratus Tiga Puluh Lima Meter Persegi)

Penunjukan dan penetapan batas : I Wayan Mantara (Kuasa dari I Wayan Wenten)

Penetapan batas oleh Petugas Ukur (Nyoman Putra Wira Darma)



SKALA 1 : 1000



PENJELASAN : Koordinat titik tengah : 157907,526025 batas tanah ini

11 MAY 2021



Kutipan PBT No.1204/2023, Tgl.27/10/2023

No. 2632/2023

No. 51675

DaftarIsian 303 tgl. 03/11/2023

No. 23855/2023

UNTUK SERTIPIKAT

MANGUPURA, 07 NOV 2023

MANGUPURA 10 NOV 2023

Kepala Seksi Survei dan Pemetaan

Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kota
BADUNG

ttc

Made Widiartana S.SiT., M.H.

NIP 197502041995031001

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kota
BADUNG
Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran

I GEDE ARYA MAHARTA, SH., MH

NIP 19690312 198903 1 002

Pemisahan

Lihat Surat Ukur Penggabungan

Pengganti

Nomor :

Nomor Hak

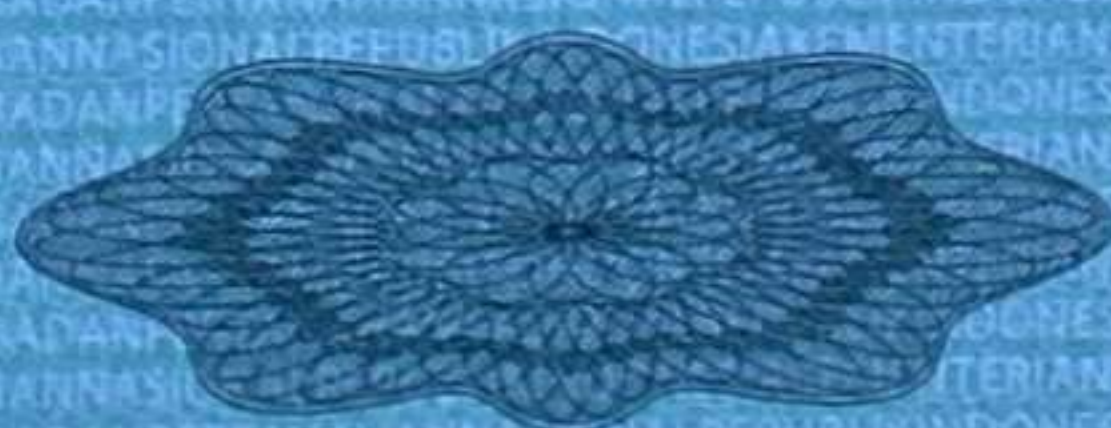
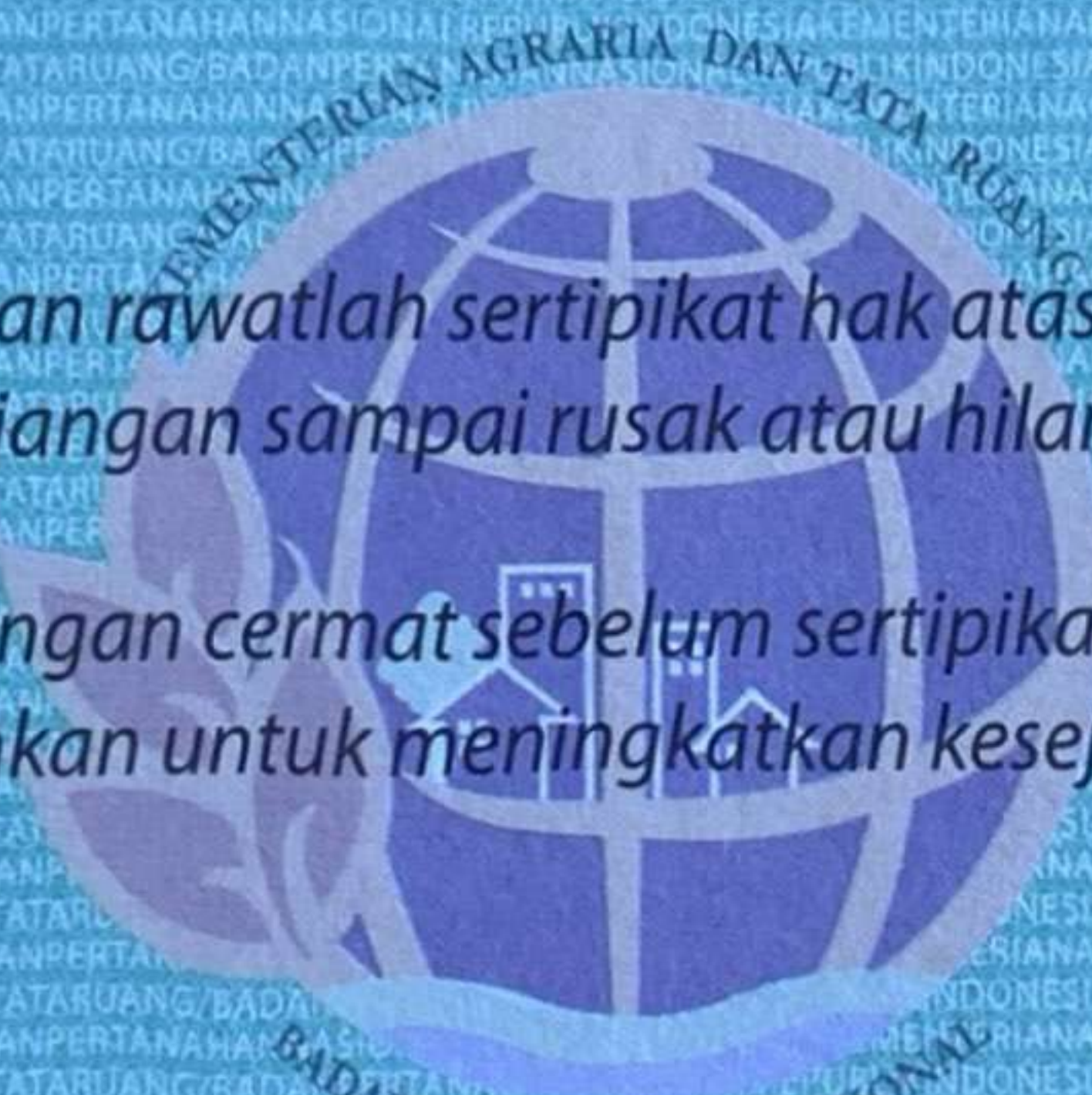
[illegible]

Sisanya diuraikan dalam Surat Ukur Nomor

Nomor Hak:

*"Jaga dan rawatlah sertifikat hak atas tanah ini,
jangan sampai rusak atau hilang"*

*"Kalkulasikan dengan cermat sebelum sertifikat hak atas tanah ini
dijaminkan untuk meningkatkan kesejahteraan"*





KARTU DATA

Sampai dengan tanggal : 08 September 2025

NOP	: 51.03.050.001.007-0002.0	Alamat WP	: LINGK BR BUANA SARI
Nama WP	: I WAYAN WENTEN, CS	Alamat OP	: LINGK BR BUANA SARI
Luas Bumi	: 13.535,00	Luas Bangunan	: 3.322,00
NJOP/M2 Bumi	: 4.605.000	NJOP/M2 Bangunan	: 4.825.000
NJOP Bumi	: 62.328.675.000	NJOP Bangunan	: 16.028.650.000

Tanggal	No. Bukti	Uraian	SPPT (Rp.)	Setoran (Rp.)	Sisa (Rp.)	Denda (Rp.)	Setoran (Rp.)	Sisa Denda (Rp.)
02/02/2022		SPPT Tahun 2022 (Jatuh Tempo Tanggal 2022-09-30)	202.180		202.180			0
25/11/2022	-	Setoran Tahun 2022		202.180	0	8.087	8.087	0
10/07/2023		SPPT Tahun 2023 (Jatuh Tempo Tanggal 2023-11-30)	18.613.155		18.613.155			0
24/07/2023	-	Setoran Tahun 2023		18.613.155	0	0	0	0
31/07/2024		SPPT Tahun 2024 (Jatuh Tempo Tanggal 2024-12-13)	18.613.155		18.613.155			0
05/03/2025	-	Setoran Tahun 2024		18.613.155	0	558.395	558.395	0
10/06/2025		SPPT Tahun 2025 (Jatuh Tempo Tanggal 2025-12-12)	27.572.626		27.572.626			0
04/09/2025	-	Setoran Tahun 2025		27.572.626	0	0	0	0
Total :			73.065.185	73.065.185	0	1.903.624	1.907.667	0



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 : 45418 / 2025

NTPN : 820250807300875 08/08/2025 09.50.46

Sertipikat

- Jenis Hak : Hak Milik
- No Hak : 01226
- Desa PECATU
- No Seri : ABF273689
- NIB : 22030903.00364
- No SU.06759/2023
- No SK :
- Luas : 13535 m2
- Tanggal Penerbitan : 10/11/2023
- Tanggal Berakhir Hak :
- Asal Hak : Konversi
- Keadaan Tanah : Sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan

Nama Pemilik

- I WAYAN WENTEN, BADUNG, 31 DESEMBER 1947
- I WAYAN SUDIANA, BADUNG, 31 DESEMBER 1960
- I NYOMAN KORSEN, BADUNG, 31 DESEMBER 1962

Penunjuk

- -

Catatan Pendaftaran

- Konversi Tanggal 10/11/2023
- PEWARISAN Berdasarkan Surat Keterangan Warisan Nomor - Tanggal 26/04/2023 Yang Dibuat Oleh PPAT CAMAT KUTA SELATAN Tanggal 18/08/2023
- SERTIPIKAT BLANKO BARU Telah diterbitkan Sertipikat pengganti blanko baru Tanggal Penerbitan 10/11/2023 Blanko Sertipikat nomor seri: ABF273689. Tanggal 10/11/2023

* Hasil Pengecekan ini diterbitkan tanggal 11 Agustus 2025 pukul 14:16:24

* 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

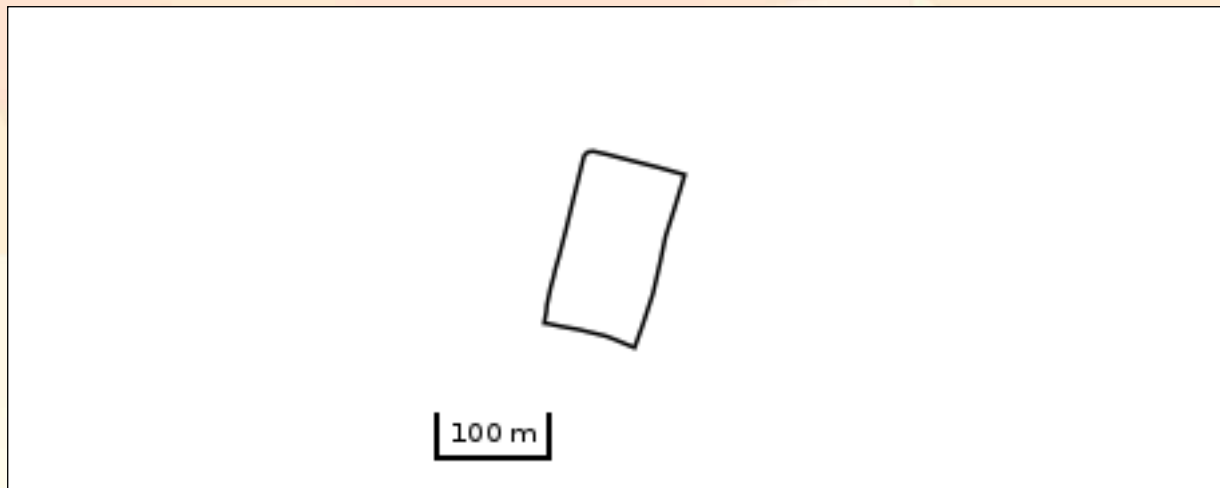
- Nama Pemohon : I GUSTI AGUNG GEDE WIRA HADI WIBAWA selaku PPAT

Perhatian :

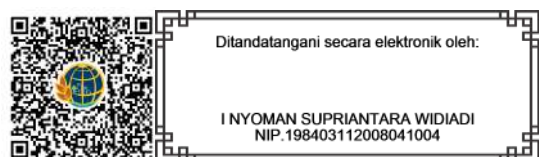
- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang ditandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh BSR.E.
- Dilarang melakukan penyebaran dan/atau penggandaan kepada pihak lain yang tidak terkait.
- Dilarang melakukan pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik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



Informasi peta bidang tanah :



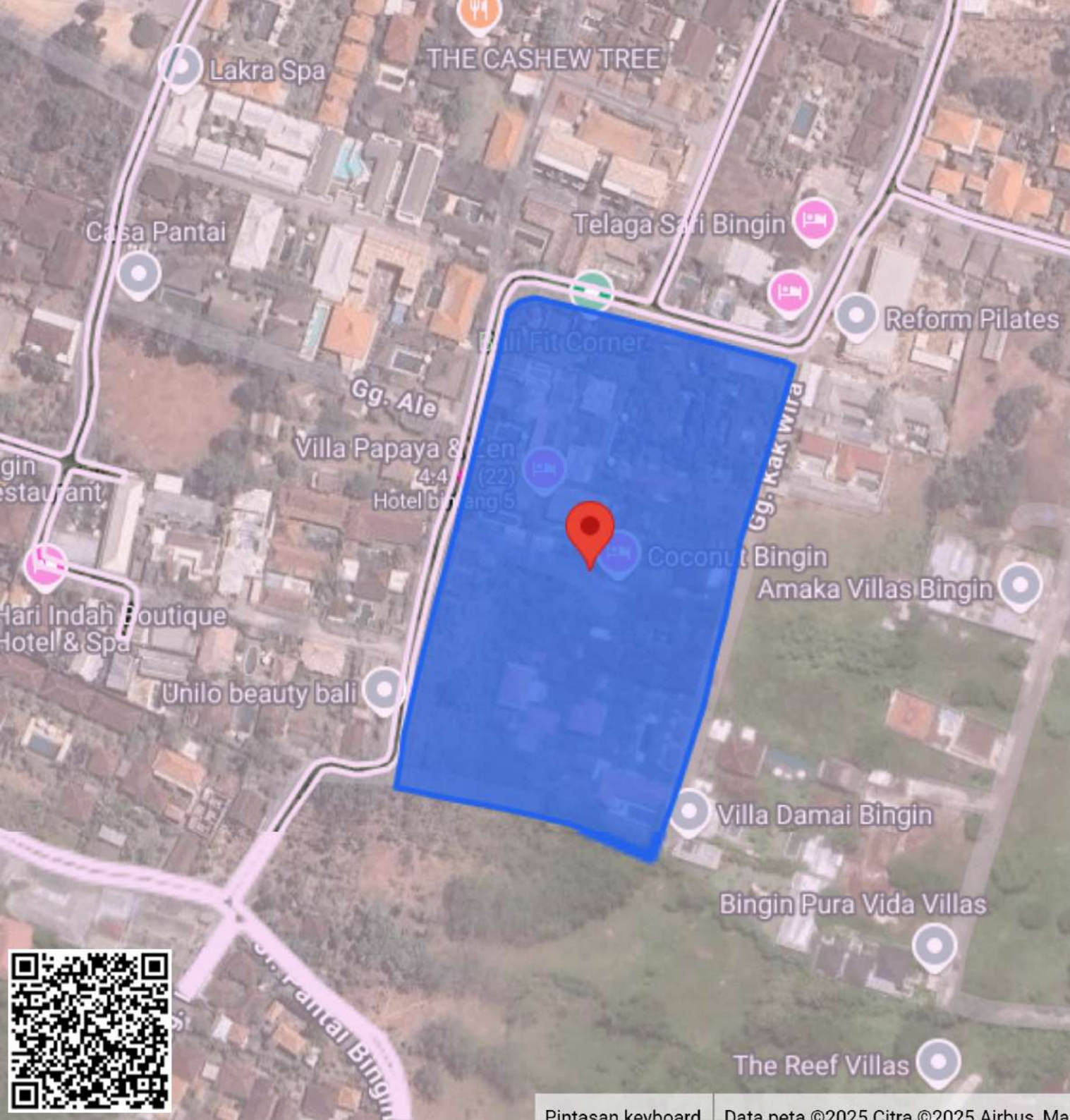
Keterangan : Rencana Detil Tata Ruang/Rencana Tata Ruang Wilayah belum terintegrasi



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

Peraturan Bupati Badung Nomor 59 Tahun 2021 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kuta Selatan Tahun 2021 - 2041

Nomor Tata Ruang
00364/5103010001/DPUPR

Nomor Induk Bidang
00364

Lokasi
Desa Pecatu, Kec. Kuta Selatan

W Sub Zona W
Pariwisata

KDB Maksimum
50%

KLB Maksimum
2,0

KDH Minimum
15%

KTB Maksimum
50%

*Silakan scan qrcode untuk melihat kegiatan yang di iijinkan

