



Denpasar, 30 October 2025

DUE DILIGENCE REPORT LAND
LAPORAN UJI KELAYAKAN TANAH

Number : **DD/034/X/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 8**

Perihal *Laporan Uji Kelayakan Tanah* **PLOT 8**

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 8** 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 8** 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,*



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

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 : 28 dated 30-04-2025 (thirty April two thousand and twenty five) made before me, Notary in Denpasar City.

Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor : 28 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 8** with an area of 88,8 M2 (eighty eight point eight square meters) + shared road access and parking area of 12,863 M2 (twelve point eight hundred and sixty three square meters) = 101,663 M2 (one hundred and one point six hundred and sixty three square meters)

***PLOT 8** seluas 88,8 M2 (delapan puluh delapan koma delapan meter persegi)+ akses jalan bersama dan area parkir seluas 12,863 M2 (dua belas koma delapan ratus enam puluh tiga meter persegi) = 101,663 M2 (serratus satu koma enam ratus enam 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 8** with an area of 88,8 M2 (eighty eight point eight square meters) + shared road access and parking area of 12,863 M2 (twelve point eight hundred and sixty three square meters) = 101,663 M2 (one hundred and one point six hundred and sixty three square meters) called “**PLOT 8**” 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 8 seluas 88,8 M2 (delapan puluh delapan koma delapan meter persegi)+ akses jalan bersama dan area parkir seluas 12,863 M2 (dua belas koma delapan ratus enam puluh tiga meter persegi) = 101,663 M2 (serratus satu koma enam ratus enam puluh tiga meter persegi) yang disebut “PLOT 8” 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 28 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 28 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 8** 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 8** dan area parkir.*

- The Landowner guarantees to provide shared road access around the **Leased Object PLOT 8** 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 Freehold Certificate Number 1226/Pecatu Village listed in the name of I WAYAN WENTEN, I WAYAN SUDIANA, I NYOMAN KORSEN above which has been lease by the Second Party.

*Pemilik Tanah menjamin menyediakan akses jalan bersama disekitaran **Objek Sewa PLOT 8** 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 8 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 8 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 8 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 8 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 8 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 8 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 to extend the lease, 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 28 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 28 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 8 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 8.

- 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.

4. That in accordance with **Article 8 of the Transfer of Lease Rights** in the Land Lease Agreement Deed Number 28 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 28 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 8 Lease Object. For the transfer of lease rights, 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 8. 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 8 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 8. 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 8 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 8, setelah itu Perseroan Terbatas "PT. RUMAH



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

“ARCHIPELAGO INDONESIA”, berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali
dapat mengalihkan hak sewanya kepada Pemegang Hak Sewa yang baru.

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 28 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 8 with an area of 88,8 M2 (eighty eight point eight square meters) + shared road access and parking area of 12,863 M2 (twelve point eight hundred and sixty three square meters) = 101,663 M2 (one hundred and one point six hundred and sixty 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 24 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 8 seluas 88,8 M2 (delapan puluh delapan koma delapan meter persegi)+ akses jalan bersama dan area parkir seluas 12,863 M2 (dua belas koma delapan ratus enam puluh tiga meter persegi) = 101,663 M2 (seratus satu koma enam ratus enam 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.

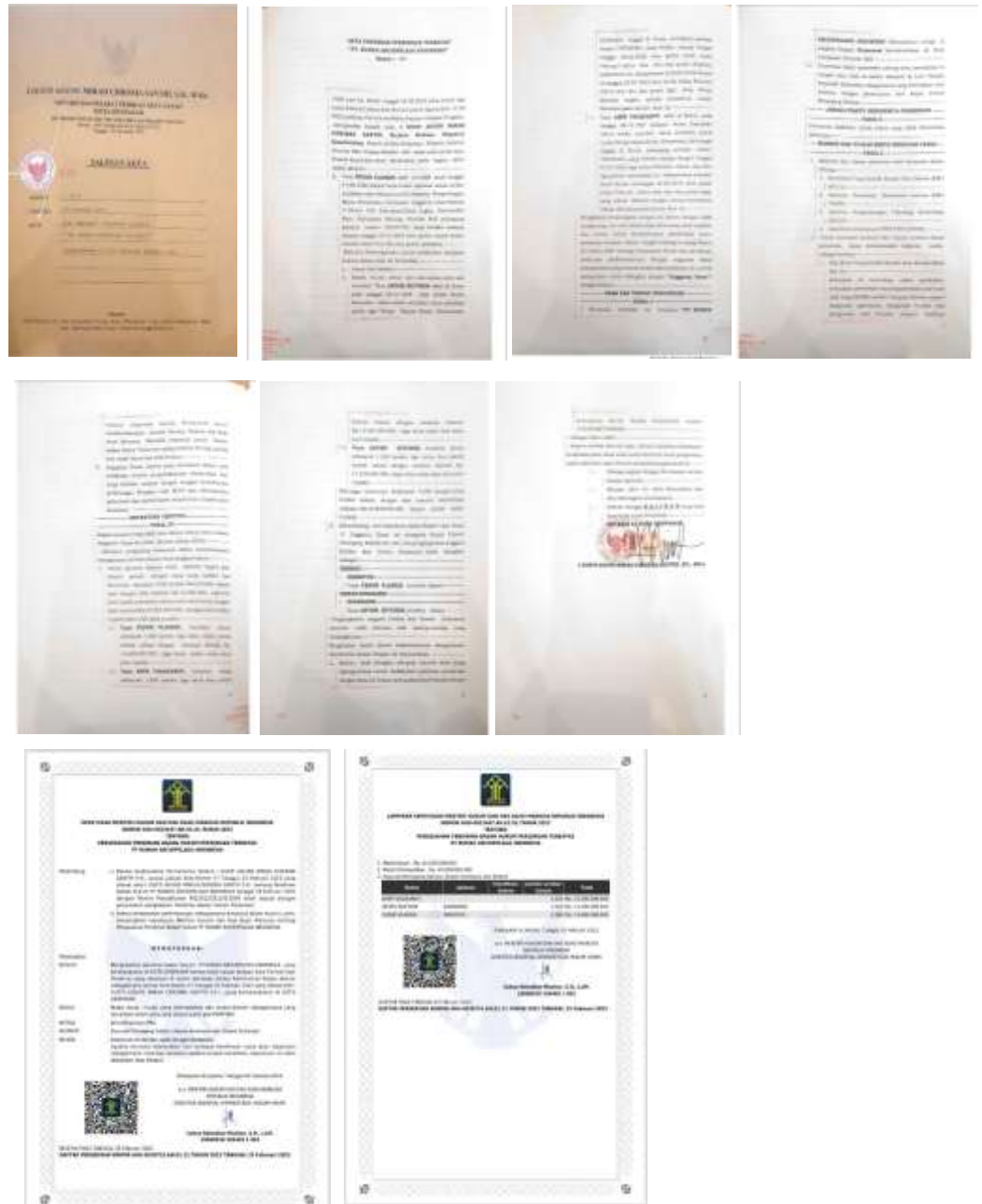
*Perseroan Terbatas **PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA** berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali yang didirikan dengan Akta Pendirian nomor 17 tanggal 23-02-2023 (dua puluh tiga bulan Februari tahun dua ribu dua puluh tiga) anggaran dasar mana telah memperoleh pengesahan dari Kementerian Hukum dan 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 Denpasar.*

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

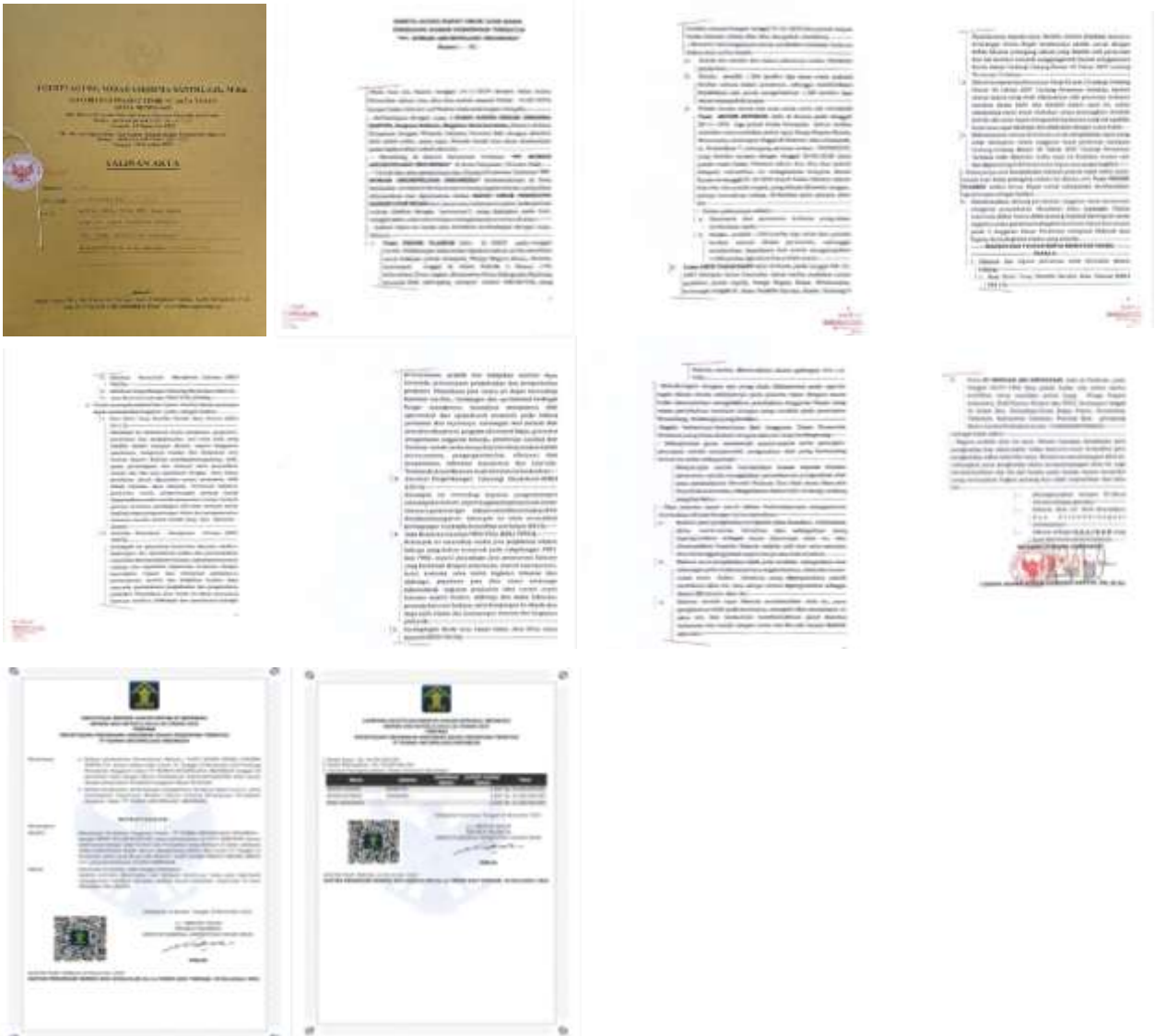


City, Bali Province.

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.



- 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 8 with an area of 88,8 M2 (eighty eight point eight square meters) + shared road access and parking area of 12,863 M2 (twelve point eight hundred and sixty three square meters) = 101,663 M2 (one hundred and one point six hundred and sixty three square meters) of a plot of land such as:

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

PLOT 8 seluas 88,8 M2 (delapan puluh delapan koma delapan meter persegi)+ akses jalan bersama dan area parkir seluas 12,863 M2 (dua belas koma delapan ratus enam puluh tiga meter persegi) = 101,663 M2 (serratus satu koma enam ratus enam 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 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 8 with an area of 88,8 M2 (eighty eight point eight square meters) + shared road access and parking area of 12,863 M2 (twelve point eight hundred and sixty three square meters) = 101,663 M2 (one hundred and one point six hundred and sixty 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 8 seluas 88,8 M2 (delapan puluh delapan koma delapan meter persegi)+ akses jalan bersama dan area parkir seluas 12,863 M2 (dua belas koma delapan ratus enam puluh tiga meter persegi) = 101,663 M2 (seratus satu koma enam ratus enam 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



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.



3. Identity Card (KTP) and Family Card (KK) I NYOMAN KORSEN

Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) I NYOMAN KORSEN



2.5. Spatial Information (ITR)

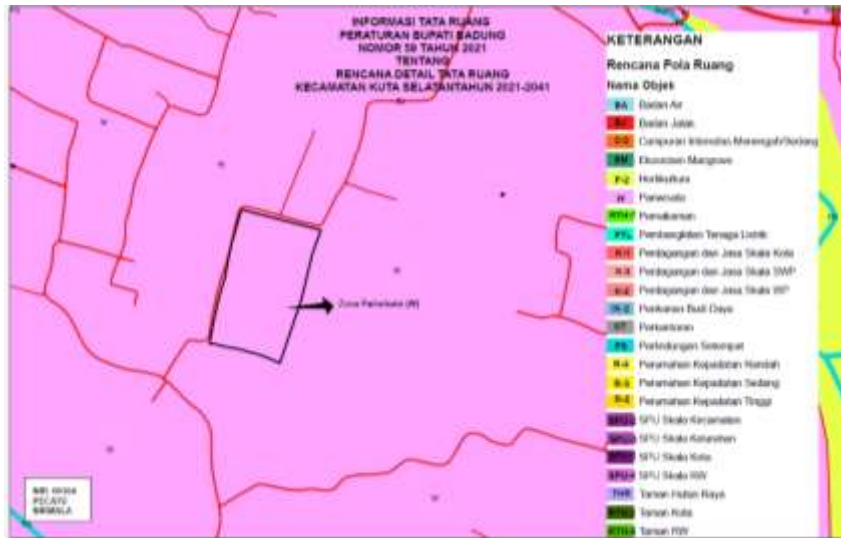
Hasil Informasi Tata Ruang (ITR)

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 14-10-2025 (fourteen October two thousand and 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.

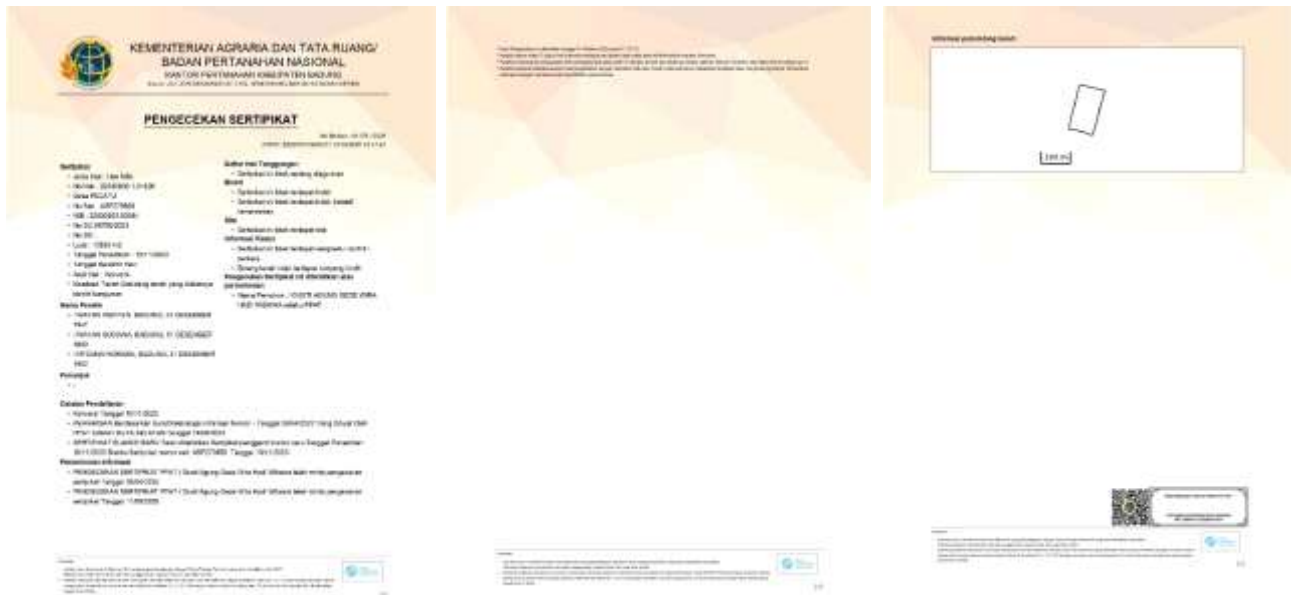
*Berikut ini hasil pengecekan Sertipikat Hak Milik nomor 1226/Desa Pecatu yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Badung pada tanggal 14-10-2025 (empat belas bulan Oktober tahun dua ribu dua puluh lima). Dari hasil cek tersebut telah 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 8 with an area of 88,8 M2 (eighty eight point eight square meters) + shared road access and parking area of 12,863 M2 (twelve point eight hundred and sixty three square meters) = 101,663 M2 (one hundred and one point six hundred and sixty three square meters) you wish to lease.

Perlu kami informasikan Setelah pengalihan hak sewa terjadi Pajak Bumi dan



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

Bangunan wajib dibayar oleh Penyewa seluas tanah PLOT 8 seluas 88,8 M2 (delapan puluh delapan koma delapan meter persegi)+ akses jalan bersama dan area parkir seluas 12,863 M2 (dua belas koma delapan ratus enam puluh tiga meter persegi) = 101,663 M2 (seratus satu koma enam ratus enam puluh tiga meter persegi) yang ingin anda sewa.

KARTU DATA

Berkas dengan tanggal : 10 Oktober 2020

NOF	01.03.200.001.007-0002.0	Alamat WF	L2000 00 00000 0002
Tahun WF	1 40000 000000.00	Alamat WF	L2000 00 00000 0002
Luar Biasa	13.535.00	Luar Biasa	1.000.00
ALOKASI Baku	4.000.000	ALOKASI Baku	4.000.000
ALOKASI Baku	43.000.000.000	ALOKASI Baku	43.000.000.000

Tanggal	No. Revisi	Revisi	DEPT (Rp. 1)	Debitas (Rp. 1)	Kredit (Rp. 1)	Debitas (Rp. 2)	Debitas (Rp. 3)	Kredit (Rp. 3)
01-10-2020		0001 Saluran 0002 Saluran 0003 Saluran 0004 Saluran 0005 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0006 Saluran 0007 Saluran 0008 Saluran 0009 Saluran 0010 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0011 Saluran 0012 Saluran 0013 Saluran 0014 Saluran 0015 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0016 Saluran 0017 Saluran 0018 Saluran 0019 Saluran 0020 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0021 Saluran 0022 Saluran 0023 Saluran 0024 Saluran 0025 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0026 Saluran 0027 Saluran 0028 Saluran 0029 Saluran 0030 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0031 Saluran 0032 Saluran 0033 Saluran 0034 Saluran 0035 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0036 Saluran 0037 Saluran 0038 Saluran 0039 Saluran 0040 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0041 Saluran 0042 Saluran 0043 Saluran 0044 Saluran 0045 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0046 Saluran 0047 Saluran 0048 Saluran 0049 Saluran 0050 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0051 Saluran 0052 Saluran 0053 Saluran 0054 Saluran 0055 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0056 Saluran 0057 Saluran 0058 Saluran 0059 Saluran 0060 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0061 Saluran 0062 Saluran 0063 Saluran 0064 Saluran 0065 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0066 Saluran 0067 Saluran 0068 Saluran 0069 Saluran 0070 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0071 Saluran 0072 Saluran 0073 Saluran 0074 Saluran 0075 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0076 Saluran 0077 Saluran 0078 Saluran 0079 Saluran 0080 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0081 Saluran 0082 Saluran 0083 Saluran 0084 Saluran 0085 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0086 Saluran 0087 Saluran 0088 Saluran 0089 Saluran 0090 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0091 Saluran 0092 Saluran 0093 Saluran 0094 Saluran 0095 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0096 Saluran 0097 Saluran 0098 Saluran 0099 Saluran 0100 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0101 Saluran 0102 Saluran 0103 Saluran 0104 Saluran 0105 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0106 Saluran 0107 Saluran 0108 Saluran 0109 Saluran 0110 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0111 Saluran 0112 Saluran 0113 Saluran 0114 Saluran 0115 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0116 Saluran 0117 Saluran 0118 Saluran 0119 Saluran 0120 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0121 Saluran 0122 Saluran 0123 Saluran 0124 Saluran 0125 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0126 Saluran 0127 Saluran 0128 Saluran 0129 Saluran 0130 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0131 Saluran 0132 Saluran 0133 Saluran 0134 Saluran 0135 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0136 Saluran 0137 Saluran 0138 Saluran 0139 Saluran 0140 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0141 Saluran 0142 Saluran 0143 Saluran 0144 Saluran 0145 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0146 Saluran 0147 Saluran 0148 Saluran 0149 Saluran 0150 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0151 Saluran 0152 Saluran 0153 Saluran 0154 Saluran 0155 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0156 Saluran 0157 Saluran 0158 Saluran 0159 Saluran 0160 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0161 Saluran 0162 Saluran 0163 Saluran 0164 Saluran 0165 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0166 Saluran 0167 Saluran 0168 Saluran 0169 Saluran 0170 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0171 Saluran 0172 Saluran 0173 Saluran 0174 Saluran 0175 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0176 Saluran 0177 Saluran 0178 Saluran 0179 Saluran 0180 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0181 Saluran 0182 Saluran 0183 Saluran 0184 Saluran 0185 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0186 Saluran 0187 Saluran 0188 Saluran 0189 Saluran 0190 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0191 Saluran 0192 Saluran 0193 Saluran 0194 Saluran 0195 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0196 Saluran 0197 Saluran 0198 Saluran 0199 Saluran 0200 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0201 Saluran 0202 Saluran 0203 Saluran 0204 Saluran 0205 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0206 Saluran 0207 Saluran 0208 Saluran 0209 Saluran 0210 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0211 Saluran 0212 Saluran 0213 Saluran 0214 Saluran 0215 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0216 Saluran 0217 Saluran 0218 Saluran 0219 Saluran 0220 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0221 Saluran 0222 Saluran 0223 Saluran 0224 Saluran 0225 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0226 Saluran 0227 Saluran 0228 Saluran 0229 Saluran 0230 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0231 Saluran 0232 Saluran 0233 Saluran 0234 Saluran 0235 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0236 Saluran 0237 Saluran 0238 Saluran 0239 Saluran 0240 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0241 Saluran 0242 Saluran 0243 Saluran 0244 Saluran 0245 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0246 Saluran 0247 Saluran 0248 Saluran 0249 Saluran 0250 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0251 Saluran 0252 Saluran 0253 Saluran 0254 Saluran 0255 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0256 Saluran 0257 Saluran 0258 Saluran 0259 Saluran 0260 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0261 Saluran 0262 Saluran 0263 Saluran 0264 Saluran 0265 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0266 Saluran 0267 Saluran 0268 Saluran 0269 Saluran 0270 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0271 Saluran 0272 Saluran 0273 Saluran 0274 Saluran 0275 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0276 Saluran 0277 Saluran 0278 Saluran 0279 Saluran 0280 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0281 Saluran 0282 Saluran 0283 Saluran 0284 Saluran 0285 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0286 Saluran 0287 Saluran 0288 Saluran 0289 Saluran 0290 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0291 Saluran 0292 Saluran 0293 Saluran 0294 Saluran 0295 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0296 Saluran 0297 Saluran 0298 Saluran 0299 Saluran 0300 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0301 Saluran 0302 Saluran 0303 Saluran 0304 Saluran 0305 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0306 Saluran 0307 Saluran 0308 Saluran 0309 Saluran 0310 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0311 Saluran 0312 Saluran 0313 Saluran 0314 Saluran 0315 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0316 Saluran 0317 Saluran 0318 Saluran 0319 Saluran 0320 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0321 Saluran 0322 Saluran 0323 Saluran 0324 Saluran 0325 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0326 Saluran 0327 Saluran 0328 Saluran 0329 Saluran 0330 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0331 Saluran 0332 Saluran 0333 Saluran 0334 Saluran 0335 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0336 Saluran 0337 Saluran 0338 Saluran 0339 Saluran 0340 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0341 Saluran 0342 Saluran 0343 Saluran 0344 Saluran 0345 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0346 Saluran 0347 Saluran 0348 Saluran 0349 Saluran 0350 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0351 Saluran 0352 Saluran 0353 Saluran 0354 Saluran 0355 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0356 Saluran 0357 Saluran 0358 Saluran 0359 Saluran 0360 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0361 Saluran 0362 Saluran 0363 Saluran 0364 Saluran 0365 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0366 Saluran 0367 Saluran 0368 Saluran 0369 Saluran 0370 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0371 Saluran 0372 Saluran 0373 Saluran 0374 Saluran 0375 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0376 Saluran 0377 Saluran 0378 Saluran 0379 Saluran 0380 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0381 Saluran 0382 Saluran 0383 Saluran 0384 Saluran 0385 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0386 Saluran 0387 Saluran 0388 Saluran 0389 Saluran 0390 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0391 Saluran 0392 Saluran 0393 Saluran 0394 Saluran 0395 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0396 Saluran 0397 Saluran 0398 Saluran 0399 Saluran 0400 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0401 Saluran 0402 Saluran 0403 Saluran 0404 Saluran 0405 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0406 Saluran 0407 Saluran 0408 Saluran 0409 Saluran 0410 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0411 Saluran 0412 Saluran 0413 Saluran 0414 Saluran 0415 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0416 Saluran 0417 Saluran 0418 Saluran 0419 Saluran 0420 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0421 Saluran 0422 Saluran 0423 Saluran 0424 Saluran 0425 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0426 Saluran 0427 Saluran 0428 Saluran 0429 Saluran 0430 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0431 Saluran 0432 Saluran 0433 Saluran 0434 Saluran 0435 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0436 Saluran 0437 Saluran 0438 Saluran 0439 Saluran 0440 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0441 Saluran 0442 Saluran 0443 Saluran 0444 Saluran 0445 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0446 Saluran 0447 Saluran 0448 Saluran 0449 Saluran 0450 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0451 Saluran 0452 Saluran 0453 Saluran 0454 Saluran 0455 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0456 Saluran 0457 Saluran 0458 Saluran 0459 Saluran 0460 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0461 Saluran 0462 Saluran 0463 Saluran 0464 Saluran 0465 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0466 Saluran 0467 Saluran 0468 Saluran 0469 Saluran 0470 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0471 Saluran 0472 Saluran 0473 Saluran 0474 Saluran 0475 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0476 Saluran 0477 Saluran 0478 Saluran 0479 Saluran 0480 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0481 Saluran 0482 Saluran 0483 Saluran 0484 Saluran 0485 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0486 Saluran 0487 Saluran 0488 Saluran 0489 Saluran 0490 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0491 Saluran 0492 Saluran 0493 Saluran 0494 Saluran 0495 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0496 Saluran 0497 Saluran 0498 Saluran 0499 Saluran 0500 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0501 Saluran 0502 Saluran 0503 Saluran 0504 Saluran 0505 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0506 Saluran 0507 Saluran 0508 Saluran 0509 Saluran 0510 Saluran		10.000.000		10.000.000		
01-10-2020		0511 Saluran 0512 Saluran 0513 Saluran 0514 Saluran 0515 Saluran	10.000.000		10.000.000			
01-10-2020		0516 Saluran 0517 Saluran 0518 Saluran 0519 Saluran 0520 Saluran		10.00				

3.3. Conclusion

Kesimpulan

From the explanation above, it can be concluded that:

Dari penjabaran diatas dapat disimpulkan bahwa :

PLOT 8 with an area of 88,8 M2 (eighty eight point eight square meters) + shared road access and parking area of 12,863 M2 (twelve point eight hundred and sixty three square meters) = 101,663 M2 (one hundred and one point six hundred and sixty 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 24 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).**

PLOT 8 seluas 88,8 M2 (delapan puluh delapan koma delapan meter persegi)+ akses jalan bersama dan area parkir seluas 12,863 M2 (dua belas koma delapan ratus enam puluh tiga meter persegi) = 101,663 M2 (seratus satu koma enam ratus enam 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 24 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)*

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.

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 8 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).

*PLOT 8 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).*

Land and Building Tax (PBB) from **PLOT 8** that you want to lease 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.



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

*Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari **PLOT 8** yang ingin anda sewa berdasarkan 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.*

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 8 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 8. 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 8 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 8, 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 8 you wish to lease.

Perlu kami informasikan Setelah pengalihan hak sewa terjadi Pajak Bumi dan Bangunan wajib dibayar oleh Penyewa seluas tanah PLOT 8 yang ingin anda sewa.



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

-
- We need to inform you that because the holder of the lease rights is a Limited Liability Company **PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA** domiciled in 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 8**.

*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 8**.*