



In association with :



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE

Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021

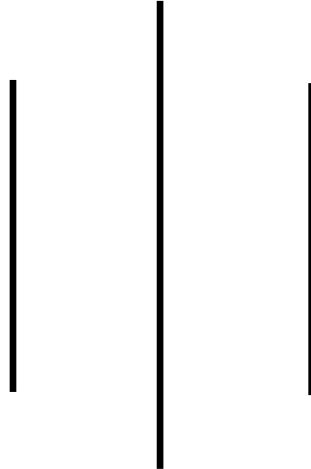
AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021

By Pass Munggu – Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02
Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali
www.tridatubales.com

Email : office@tridatubales.com

Ph : +62 81-238-969-996 / +62 361 9066919

LAPORAN HASIL AUDIT HUKUM LEGAL AUDIT RESULTS REPORT



DALAM RANGKA RENCANA SEWA-MENYEWA TANAH

IN THE FRAMEWORK OF PLAN TO LAND LEASE

DAFTAR ISI
TABLE OF CONTENTS

I.	PENDAHULUAN <i>INTRODUCTION</i>
II.	IDENTITAS AUDITOR HUKUM <i>LEGAL AUDITOR IDENTITY</i>
III.	IDENTITAS PENERIMA LAPORAN HASIL AUDIT HUKUM <i>IDENTITY OF RECIPIENT OF LEGAL AUDIT RESULTS</i>
IV.	IDENTITAS AUDITEE <i>AUDITEE IDENTITY</i>
V.	DASAR PENUNJUKKAN SEBAGAI AUDITOR HUKUM <i>BASIS OF APPOINTMENT AS LEGAL AUDITOR</i>
VI.	TUJUAN PENUGASAN AUDIT HUKUM <i>PURPOSE OF LEGAL AUDIT ASSIGNMENT</i>
VII.	MATERI AUDIT HUKUM <i>LEGAL AUDIT MATERIALS</i>
VIII.	STRUKTUR DAN SUSUNAN TIM KERJA AUDIT HUKUM <i>STRUCTURE AND STRUCTURE OF THE LEGAL AUDIT WORK TEAM</i>
IX.	RINGKASAN JADWAL KERJA AUDITOR HUKUM <i>SUMMARY OF LEGAL AUDITOR'S WORK SCHEDULE</i>
X.	ASUMSI <i>ASSUMPTION</i>
XI.	KUALIFIKASI <i>QUALIFICATION</i>
XII.	RINGKASAN EKSEKUTIF <i>EXECUTIVE SUMMARY</i>
XIII.	HASIL AUDIT HUKUM <i>LEGAL AUDIT RESULTS</i>
XIV.	PENUTUP <i>CLOSING</i>
	LAMPIRAN-LAMPIRAN <i>ATTACHMENTS</i>

1. **PENDAHULUAN**

INTRODUCTION

Dalam rangka Tuan **MARK FELDMAN** bertindak secara sah untuk dan atas nama **PT GLOBAL BALI HOME** selaku Direktur Perseroan, yang berencana untuk menyewa sebidang tanah seluas 2.230 m² (dua ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Desa Bedulu, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, sehingga dengan demikian guna mencapai hal tersebut diperlukan audit hukum untuk menilai keseluruhan aspek dari tanah tersebut dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 04137/Desa Bedulu, dengan Nomor Identifikasi Bidang 22050207.04456, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal tertanggal 04/10/2023 Nomor 02962/BEDULU/2023 seluas 2.230 m² (dua ribu dua ratus tiga puluh) tercatat atas nama **I GST NGR AG. SATYAWIRAWAN** ("Sertipikat"), dalam perspektif ketaatan dari sisi hukum.

*In the context of Mr. **MARK FELDMAN** acting legally for and on behalf of the Director of **PT GLOBAL BALI HOME**, who plans to lease a plot of land measuring 2,230 m² (two thousand two hundred and thirty square meters) located in Bedulu Village, Blahbatuh District, Gianyar Regency, Province Bali, so in order to achieve this, a legal audit is required to assess all aspects of the land with Certificate of Ownership Number 04137/Bedulu Village, with Field Identification Number 22050207.04456, as described in the Measurement Letter dated 04/10/2023 Number 02962/ BEDULU/2023 covering an area of 2,230 m² (two thousand two hundred and thirty) is registered in the name of **I GST NGR AG. SATYAWIRAWAN** ("Certificate"), in a legal compliance perspective.*

2. **IDENTITAS AUDITOR HUKUM**

LEGAL AUDITOR IDENTITY

Identitas Auditor Hukum dalam rangka melaksanakan Tujuan Penugasan Audit adalah sebagai berikut:

The identity of the Legal Auditor in order to carry out the Objectives of the Audit Assignment is as follows:

Nama : **I PUTU RAKA MAHENDRA, S.H.,
M.H., C.L.A**

Name

Nomor Sertifikasi Auditor Hukum : 74110 2511. 0000262 2022

Legal Auditor Certification Number

Nama Kantor : **TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL
HOUSE**

Office Name

Alamat : By Pass Munggu-Tanah Lot,
Jalan Pantai Cemagi Nomor 02,
Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan
Mengwi, Kabupaten Badung,
Provinsi Bali.

Address

No. Telp : 081933093236

Telp Number

e-Mail : office@tridatubales.com
e-Mail

3. **IDENTITAS PENERIMA LAPORAN HASIL AUDIT HUKUM**

IDENTITY OF RECIPIENT OF LEGAL AUDIT RESULTS

Nama Pemberi Kerja : **MARK FELDMAN** atas nama **PT BALI GLOBAL HOME**

Employer Name : **MARK FELDMAN** on behalf of **PT BALI GLOBAL HOME**

Alamat : Jalan Bypass Ngurah Rai Nomor.67
Lingkungan Kerthayasa,
Desa/Kelurahan Kedonganan, Kec.
Kuta, Kab. Badung, Provinsi Bali,
80361

Address *Temporarily living in Bali Province, Republic of Indonesia*

Nomor Paspor : 683563877 yang berlaku sampai
15 Agustus 2032

Passport Number : *683563877 which is valid until Agustus 15, 2031*

No. Telp : +1 646 404 0101

Telp Number

Nama Penerima Laporan Hasil Audit : **PT GLOBAL BALI HOME**
Name of Recipient of Audit Report

4. **IDENTITAS AUDITEE**

AUDITEE IDENTITY

Identitas Auditee dalam rangka melaksanakan Tujuan Penugasan Audit adalah sebagai berikut:

The identity of the Auditee in carrying out the Audit Assignment Objectives is as follows:

Auditee

Nama : **I GST NGR AG SATYAWIRAWAN**

Name

Alamat : BR. Wanayu, Desa Bedulu, Kecamatan
Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Bali

Address *BR. Wanayu, Bedulu Village, Blahbatuh District, Gianyar Regency, Bali*

No. Telp : +62 81236135789

Telp Number

Narahubung : **I GST NGR AG SATYAWIRAWAN**

Contact Person

5. **DASAR PENUNJUKKAN SEBAGAI AUDITOR HUKUM**

BASIS OF APPOINTMENT AS LEGAL AUDITOR

Penunjukkan, **I PUTU RAKA MAHENDRA, S.H., M.H., C.L.A** pada Kantor Hukum **TRI DATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE** oleh Tuan **MARK FELDMAN** adalah berdasarkan Perjanjian Jasa Hukum Antara **TRI DATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE** dengan Tuan **MARK FELDMAN** Nomor TD_LFLH/335/X/24 tertanggal 04 Oktober 2024.

The appointment of I PUTU RAKA MAHENDRA, S.H., M.H., C.L.A at the TRI DATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE Law Office by Mr. MARK FELDMAN is based on the Legal Services Agreement between TRI DATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE with Mr. MARK FELDMAN Number TD_LFLH/335/X/24 dated October 04, 2024.

6. **TUJUAN PENUGASAN AUDIT HUKUM**

PURPOSE OF LEGAL AUDIT ASSIGNMENT

Tujuan penugasan adalah melakukan audit hukum secara terbatas terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 04137/Desa Bedulu, dengan Nomor Identifikasi Bidang 22050207.04456 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal tertanggal 04/10/2023 Nomor 02962/BEDULU/2023 seluas 2.230 m² (dua ribu dua ratus tiga puluh) tercatat atas nama **I GST NGR AG. SATYAWIRAWAN**, yang terletak di Desa Bedulu, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali.

The purpose of the assignment is to conduct a limited legal audit of the Land Ownership Certificate Number 04137/Bedulu Village, with Field Identification Number 22050207.04456 as described in the Measurement Letter dated 10/04/2023 Number 02962/BEDULU/2023 covering an area of 2,230 m² (two thousand two hundred and thirty) registered in the name of I GST NGR AG. SATYAWIRAWAN, located in Bedulu Village, Blahbatuh District, Gianyar Regency, Bali Province.

7. **MATERI AUDIT HUKUM**

LEGAL AUDIT MATERIALS

Materi Audit Hukum dalam rangka rencana sewa menyewa tanah atas Sertipikat Hak Milik Nomor 04137/Desa Bedulu, dengan Nomor Identifikasi Bidang 22050207.04456 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal tertanggal 04/10/2023 Nomor 02962/BEDULU/2023 seluas 2.230 m² (dua ribu dua ratus tiga puluh) tercatat atas nama **I GST NGR AG. SATYAWIRAWAN**, yang terletak di Desa Bedulu, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali.

Legal Audit Material in the context of a land lease plan for Land Ownership Certificate Number 04137/Bedulu Village, with Field Identification Number 22050207.04456 as described in the Measurement Letter dated 10/04/2023 Number 02962/BEDULU/2023 covering an area of 2,230 m² (two thousand two hundred and thirty) registered in the name of I GST NGR AG. SATYAWIRAWAN, located in Bedulu Village, Blahbatuh District, Gianyar Regency, Bali Province.

NO.	MATERI AUDIT AUDIT MATERIALS
A.	ASPEK KEPEMILIKAN HAK ASPECT OF RIGHTS OWNERSHIP
	Sertifikat Kepemilikan Hak Certificate of Ownership of Rights
	Batas-Batas Tanah Land Boundaries
B.	ASPEK PAJAK TAX ASPECT
	Kewajiban Perpajakan Bumi dan Bangunan Land and Building Tax Obligations
C.	ASPEK TATA RUANG WILAYAH REGIONAL SPATIAL ASPECT
	RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) Provinsi RTRW (Regional Spatial Plan) Province
	RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) Kabupaten RTRW (Regional Spatial Plan) District
	RDTR (Rencana Detail Tata Ruang) Kecamatan RDTR (Detailed Spatial Planning) District
D.	ASPEK FASILITAS TANAH ASPECT OF LAND FACILITIES
	Akses Jalan Desa Village Road Access
	Akses Jalan Pribadi Private Road Access
	Akses Jalan Umum Public Road Access
E.	ASPEK KONTRIBUSI LINGKUNGAN ENVIRONMENTAL CONTRIBUTION ASPECT
	Kontribusi Desa Adat Traditional Village Contribution
	Kontribusi Desa Dinas Adminstration Village Contribution
	Kontribusi Lainnya Other Contributions
F.	ASPEK PERJANJIAN – PERJANJIAN ASPECT OF THE AGREEMENTS

8. STRUKTUR DAN SUSUNAN TIM KERJA AUDIT HUKUM

STRUCTURE AND STRUCTURE OF THE LEGAL AUDIT WORK TEAM

Susunan Tim Kerja Audit Hukum yang ditugaskan dalam rangka melaksanakan TPA adalah sebagai berikut:

The composition of the Legal Audit Work Team assigned to carry out TPA is as follows:

- | | | | | | | |
|----|--------|-----------------|----------|-----|-----------|------------------|
| 1. | Nama : | I Putu Raka | Inisial: | MHD | Jabatan : | Penanggung Jawab |
| | Name : | Mahendra | Initial: | | Position: | Person in charge |
| 2. | Nama : | I Putu Aris | Inisial: | ARS | Jabatan : | Pengawas |
| | Name : | Pratama Darmika | Initial: | | Position: | Supervisor |
| 3. | Nama : | A.A Ayu Windah | Inisial: | AYU | Jabatan : | Staf 1 |
| | Name : | Wisnu KS | Initial: | | Position: | Staff 1 |

4. Nama : Kadek Dwi Palguna Inisial: DWP Jabatan : Staf 2
Name : Position: Staff 2

No	Jabatan/ <i>Position</i>	Pembagian Tugas/Kewenangan/ <i>Authorities</i>
1	Penanggung Jawab <i>Person in charge</i>	1. Menandatangani laporan hasil audit hukum <i>Sign the legal audit report</i> 2. Melakukan review atas telaah dan identifikasi tujuan penugasan audit hukum <i>Conduct a review of the review and identification of the objectives of the legal audit assignment</i> 3. Menentukan Perencanaan dan materi audit hukum <i>Define planning and legal audit materials</i> 4. Melakukan review Pendapat Hukum (Legal Opinion) <i>Reviewing the Legal Opinion (Legal Opinion)</i> 5. Menyampaikan Laporan Hasil Audit Hukum <i>Submitting Legal Audit Report</i> 6. Meminta konfirmasi Perencanaan Audit Hukum <i>Request confirmation of Legal Audit Planning</i> 7. Melakukan Pembagian tugas dan Jadwal Kerja Anggota Tim <i>Performing the division of tasks and work schedules for team members</i> 8. Bertanggung jawab atas pelaksanaan tugas Tim Kerja Audit Hukum <i>Responsible for the implementation of the duties of the Legal Audit Work Team</i>
	Pengawas <i>Supervisor</i>	1. Melakukan konfirmasi Perencanaan Audit Hukum <i>Confirming Legal Audit Planning</i> 2. Menyusun Surat Konfirmasi Pelaksanaan Audit Hukum <i>Prepare a Confirmation Letter for the Implementation of the Legal Audit</i> 3. Mengusulkan Biaya pelaksanaan audit yang diperlukan dalam rangka penugasan <i>Propose the cost of carrying out the audit required in the context of the assignment</i> 4. Menganalisis Dokumen, Data, dan Bahan-Bahan Lain sebagai Sumber Hukum Lainnya

		<i>Analyzing Documents, Data, and Other Materials as Other Legal Resources</i> 5. Menentukan Materi Audit Hukum <i>Determine Legal Audit Material</i> 6. Menyusun Pendapat Hukum (Legal Opinion) <i>Prepare Legal Opinions (Legal Opinion)</i> 7. Melakukan Telaah dan Identifikasi Tujuan Penugasan Audit Hukum <i>Reviewing and Identifying Legal Audit Assignment Objectives</i> 8. Melakukan Perencanaan Audit Hukum <i>Planning a Legal Audit</i> 9. Mengklarifikasi Hasil Temuan Audit Hukum Kepada Auditee <i>Clarifying Legal Audit Findings to Auditees</i> 10. Melakukan Analisis Terhadap Data dan Informasi terhadap Peraturan Perundang-undangan <i>Conducting Analysis of Data and Information on Legislation</i> 9. Menyusun Kerangka Laporan Hasil Audit Hukum <i>Clarifying Legal Audit Findings to Auditees</i> 11. Menyusun kesimpulan dari hasil penelaahan tujuan penugasan audit hukum <i>Drawing conclusions from the results of the review of the objectives of the legal audit assignment</i> 12. Menyusun Kertas Kerja Audit <i>Prepare Audit Working Papers</i>
	Staf	1. Mengikuti Entry Meeting <i>Join the Entry Meeting</i> 2. Mengumpulkan Peraturan Perundang-undangan Sesuai Dengan Tujuan Penugasan Audit Hukum yaitu terkait dengan Objek berupa Tanah. <i>Collecting Laws and Regulations in accordance with the Purpose of the Legal Audit Assignment, which is related to Objects in the form of Land.</i> 3. Melakukan Pengumpulan Data dan Informasi dan melaksanakan Evaluasi dan Merangkai Data dan Informasi tersebut

		<i>Collecting Data and Information and carrying out Evaluation and Arranging the Data and Information</i> 4. Menganalisis Dokumen, Data, dan Bahan-Bahan Lain sebagai Sumber Hukum Lainnya <i>Analyzing Documents, Data, and Other Materials as Other Legal Resources</i> 5. Pemeriksaan fisik terhadap data dan informasi dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan materi audit hukum <i>Physical examination of data and information is carried out in accordance with applicable laws and regulations and legal audit materials</i> 6. Meminta Konfirmasi atas data kepada Pihak terkait baik dari auditi maupun pihak ketiga <i>Request confirmation of data from related parties both from auditees and third parties</i> 7. Menyusun Kertas Kerja Audit <i>Prepare Audit Working Papers</i>
--	--	---

10. RINGKASAN JADWAL KERJA AUDITOR HUKUM

SUMMARY OF LEGAL AUDITOR'S WORK SCHEDULE

Ringkasan jadwal kerja Tim Kerja Auditor Hukum adalah sebagai berikut (terhitung dari hari kerja):

A summary of the work schedule of the Legal Auditor Working Team is as follows (calculated from working days):

Hari <i>Days</i>	1 hari <i>One day</i>	1 hari <i>One day</i>	1-3 hari <i>One-Three days</i>	1-3 hari <i>One-Three days</i>	1-3 hari <i>One-Three days</i>	1 hari <i>One day</i>
Lama kerja <i>Working Time</i>	1 hari <i>One day</i>	1 hari <i>One day</i>	2 hari <i>Two days</i>	2 hari <i>Two days</i>	3 hari <i>Three days</i>	1 hari <i>One day</i>
Timeline	04 Oktober 2024 <i>October 04, 2024</i>	15 Oktober 2024 <i>October 15, 2024</i>	21 - 22 Oktober 2024 <i>October 21 - 22, 2024</i>	23 - 24 Oktober 2024 <i>October 23 - 24, 2024</i>	25 - 30 Oktober 2024 <i>October 25 - 30, 2024</i>	30 Oktober 2024 <i>October 30, 2024</i>
Tahap Pekerjaan <i>Work Stage</i>	Melakukan Perencanaan Audit Hukum <i>Conducting Legal Audit Planning</i>	Meminta Konfirmasi Perencanaan Audit Hukum <i>Request Confirmation of Legal Audit Planning</i>	Melakukan Pengumpulan Data dan Informasi <i>Conducting Data and Information Collection</i>	Melakukan Analisis Terhadap Data dan Informasi <i>Conducting Analysis of Data and Information</i>	Menyusun Laporan Hasil Audit Hukum <i>Compile Legal Audit Report</i>	Menyampaikan Laporan Hasil Audit Hukum <i>Submitting Legal Audit Report</i>
Penanggung Jawab <i>Person in Charge</i>	MHD	MHD	MHD	MHD	MHD	MHD
Personel <i>Personnel</i>	ARS, AYU, DWP	ARS, AYU, DWP	ARS, AYU, DWP	ARS, AYU, DWP	ARS, AYU, DWP	ARS, AYU, DWP

11. ASUMSI

ASSUMPTION

Dalam memberikan Laporan Hasil Audit Hukum ini kami berasumsi:

In providing this Legal Audit Results Report we assume:

1. Bahwa seluruh dokumen yang diberikan kepada kami dibuat oleh pihak yang berhak atau mempunyai wewenang dan telah disetujui serta telah secara sah ditandatangani oleh para pihak yang disebut dalam dokumen, kecuali ditentukan lain dalam Laporan Hasil Audit Hukum ini;
That all documents provided to us were made by parties who have the right or authority and have been approved and have been legally signed by the parties mentioned in the document, unless otherwise specified in this Legal Audit Report;
2. Bahwa setiap dokumen yang diberikan kepada kami adalah sah dan mengikat para pihak berdasarkan kaidah hukum yang mengaturnya, kecuali ditentukan lain dalam Laporan Hasil Audit Hukum ini;
That every document provided to us is valid and binding on the parties based on the rule of law that governs it, unless otherwise specified in this Legal Audit Report;
3. Bahwa semua fotocopy dokumen yang kami periksa adalah benar dan sesuai aslinya dan otentik serta bahwa setiap tandatangan pada semua dokumen dan isi setiap dokumen adalah benar;
That all photocopies of documents that we have checked are true and in accordance with the originals and authentic and that every signature on all documents and the contents of each document are correct;
4. Bahwa dokumen merupakan dasar dari kewajiban yang sah, mengikat dan dapat dilaksanakan oleh setiap pihak di dalamnya berdasarkan kaidah hukum yang mengatur dokumen tersebut;
That the document is the basis of a legal, binding and enforceable obligation by each party in it based on the legal rules governing the document;
5. Bahwa seluruh dokumen, data, informasi dan seluruh keterangan dan pernyataan, baik yang dimuat dalam dokumen tersebut di atas maupun yang dimuat dalam dokumen diberikan kepada kami adalah benar, akurat dan lengkap serta sesuai keadaan yang sebenarnya, serta tidak mengalami perubahan sampai dengan tanggal dikeluarkannya Laporan Hasil Audit Hukum ini.
That all documents, data, information and all information and statements, both those contained in the documents mentioned above and those contained in the documents provided to us are true, accurate and complete as well as according to the actual conditions, and have not changed until the date issuance of this Legal Audit Report.
6. Bahwa, laporan audit hukum ini dibuat dengan menggunakan 2 (dua) bahasa, yaitu Bahasa Indonesia dan Bahasa Inggris. Interpretasi dari laporan ini harus berdasarkan pada versi Bahasa Indonesia. Terjemahan Bahasa Inggris dari laporan ini dimaksudkan sebagai panduan, dan apabila ada perbedaan antara versi Bahasa Indonesia dan bahasa Inggris dari laporan ini, maka versi Bahasa Indonesia yang digunakan.

That, this legal audit report was made using 2 (two) languages, namely Indonesian and English. Interpretation of this report must be based on the Indonesian version. The English translation of this report is intended as a guide, and if there are discrepancies between the Indonesian and English versions of this report, the Indonesian version shall prevail.

7. Bahwa, laporan audit hukum ini adalah hasil audit hukum berdasarkan dokumen yang telah diberikan oleh para pihak dan laporan ini bukan merupakan rekomendasi atau penentu bagi para pihak untuk melanjutkan kesepakatan.

That, this legal audit report is the result of a legal audit based on documents that have been provided by the parties and this report is not a recommendation or a determinant for the parties to continue the agreement.

12. KUALIFIKASI

QUALIFICATION

Laporan Hasil Audit Hukum ini harus dibaca dengan kualifikasi dan pembatasan sebagai berikut :

This Legal Audit Report must be read with the following qualifications and limitations:

1. Diberikan dalam kapasitas saya **I PUTU RAKA MAHENDRA, S.H.,M.H.,C.L.A** selaku Auditor Hukum Independen berdasarkan Perjanjian Jasa Hukum Antara **TRI DATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE** dengan Tuan **MARK FELDMAN** Nomor TD_LFLH/335/X/24 tertanggal 04 Oktober 2024., untuk memberikan audit hukum dalam rangka Rencana Sewa-Menyewa Tanah atas Sertipikat Hak Milik Nomor 04137/Desa Bedulu, dengan Nomor Identifikasi 22050207.04456 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal tertanggal 04/10/2023 Nomor 02962/BEDULU/2023 seluas 2.230 m2 (dua ribu dua ratus tiga puluh) tercatat atas nama **I GST NGR AG. SATYAWIRAWAN**, yang terletak di Desa Bedulu, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali.

*Given in my capacity as **I PUTU RAKA MAHENDRA, S.H.,M.H.,C.L.A** as an Independent Legal Auditor based on the Legal Services Agreement Between **TRI DATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE** with Mr. **MARK FELDMAN** Number TD_LFLH/335/X/24 dated October 4, 2024., to provide a legal audit in the context of the Land Lease Plan for the Land Ownership Certificate Number 04137/Bedulu Village, with Identification Number 22050207.04456 as described in the Measurement Letter dated 10/04/2023 Number 02962/BEDULU/2023 covering an area of 2,230 m2 (two thousand two hundred and thirty) registered in the name of **I GST NGR AG. SATYAWIRAWAN**, located in Bedulu Village, Blahbatuh District, Gianyar Regency, Bali Province.*

2. Dibuat berdasarkan kaidah hukum Indonesia yang relevan dan berlaku pada saat Laporan Hasil Audit Hukum ini dibuat dan diterbitkan;
Made based on relevant Indonesian laws and regulations at the time this Legal Audit Report was prepared and published;
3. Dilakukan atas dasar dokumen, keterangan atau informasi yang diberikan oleh Tuan **MARK FELDMAN** dan **I GST NGR AG. SATYAWIRAWAN** berdasarkan persetujuan kedua belah pihak.

Carried out on the basis of documents, statements or information provided by Mr. **MARK FELDMAN** and **I GST NGR AG. SATYAWIRAWAN** based on the agreement of both parties.

13. RINGKASAN EKSEKUTIF

EXECUTIVE SUMMARY

Berdasarkan hasil audit hukum yang kami lakukan terhadap Auditee, bersama ini kami menyampaikan ringkasan eksekutif atas hasil audit hukum yang terdiri dari temuan yang mempunyai akibat material terhadap kedudukan Auditee termasuk tingkat kepatuhan/pelanggaran, pembebanan aset dan/atau sengketa, sebagai berikut:

Based on the results of the legal audit that we conducted on the Auditee, we hereby submit an executive summary of the results of the legal audit which consists of findings that have a material impact on the position of the Auditee including the level of compliance/violations, assignment of assets and/or disputes, as follows:

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Pengaturan <i>Arrangement</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
A.	ASPEK KEPEMILIKAN TANAH <i>ASPECT OF LAND OWNERSHIP</i>			
	Sertifikat Kepemilikan Hak <i>Certificate of Ownership of Rights</i>	1.Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; <i>Law (UU) Number 5 of 1960</i>	Fotocopy berwarna Sertifikat Hak Milik Nomor 04137/ Desa Bedulu, dengan Nomor identifikasi Bidang 22050207.04456 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur	a.Berdasarkan Sertipikat tersebut telah dilakukan pengecekan status sertipikat secara resmi ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gianyar (" BPN ") dengan Nomor Berkas 33009/2024, NTPN : 820241017677916 17/10/2024 12:45:35, yang menunjukkan bahwa: <i>Based on the Certificate, an official certificate status check has been carried out at the National Land Agency of Gianyar Regency ("BPN") with File Number 33009/2024, NTPN: 820241017677916</i>

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Pengaturan <i>Arrangement</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
		<i>concerning Basic Regulations on Agrarian Principles;</i> 2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Atas Tanah; <i>Republic of Indonesia Government Regulation Number 40 of 1996 concerning Business Use Rights, Building Use Rights and Land Rights;</i> 3. Peraturan Pemerintah	tertanggal tertanggal 04/10/2023 Nomor 02962/BEDULU/2023 seluas 2.230 m2 (dua ribu dua ratus tiga puluh) tercatat atas nama I GST NGR AG. SATYAWIRAWAN, yang terletak di Desa Bedulu, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali dari asli. <i>Colored photocopy of Certificate of Land Ownership Number 04137/ Bedulu Village, with Field Identification Number 22050207.04456 as described in the Measurement Letter dated 10/04/2023 Number 02962/BEDULU/2023 covering an area</i>	<i>10/17/2024 12:45:35, which shows that:</i> • Daftar Hak Tanggungan: <i>List of Mortgage Rights:</i> - Sertifikat ini tidak sedang diagunkan. <i>This certificate is not being pledged as collateral.</i> • Blokir: <i>Block:</i> - Sertipikat ini tidak terdapat blokir. <i>This certificate is not blocked.</i> - Sertipikat ini tidak terdapat blokir inisiatif kementerian. <i>This certificate does not block ministry initiatives.</i> • Sita: <i>Confiscate:</i> - Sertipikat ini tidak terdapat sita. <i>This certificate has no confiscation.</i> • Informasi Kasus: <i>Case Information:</i> - Sertipikat ini tidak terdapat sengketa / konflik / perkara. <i>This certificate has no disputes / conflicts / cases.</i> - Bidang tanah tidak terdapat tumpang tindih. <i>The land plots do not overlap.</i> • Penunjuk: - SPPT NO. 0103.0 KLAS.081 Surat

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Pengaturan <i>Arrangement</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
		Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. <i>Republic of Indonesia Government Regulation Number 18 of 2021 concerning Management Rights, Land Rights, Flats and Land Registratio</i> n. 4. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang	<i>of 2,230 m2 (two thousand two hundred and thirty) registered in the name of I GST NGR AG SATYAWIRAWAN, located in Bedulu Village, Blahbatuh District, Gianyar Regency, Bali Province from the original.</i>	Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Tanggal 14-02-2023. <i>SPPT NO. 0103.0 KLAS.081 Statement of Physical Control of Land Area Dated 02-14-2023.</i> • Catatan Pendaftaran -Konversi Tanggal 12/10/2023. <i>Conversion Date 12/10/2023.</i> -Hak Tanggungan Nomor 00227/2024 Peringkat 1 APHT PPAT Luh Eka Nadi Antari Nomor 13/2024 Tanggal 04/01/2024. Tanggal 19/01/2024. <i>Mortgage Rights Number 00227/2024 Rank 1 APHT PPAT Luh Eka Nadi Antari Number 13/2024 Date 04/01/2024. Date 19/01/2024.</i> -ROYA Berdasarkan Surat Roya Nomor 24.018 Tanggal 19/06/2024 dari KSU AGUNG MANDIRI Hak Tanggungan Nomor 00227/2024 dihapus. Tanggal 19/06/2024. <i>ROYA Based on Roya Letter Number 24.018 Dated 06/19/2024 from KSU AGUNG MANDIRI Mortgage Rights Number 00227/2024 was deleted. Dated 06/19/2024.</i> b. Telah dilakukan pengecekan fisik tanah ke lokasi yang beralamat di Jalan Raya Wanayu, Bedulu, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Bali, dengan titik koordinat Google Maps yaitu: https://maps.app.goo.gl/EFENjxjLyzTTjeRd7

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Pengaturan <i>Arrangement</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
		Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. <i>Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning of the Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 3 of 2023</i>		?g_st=com.google.maps.preview.copy (bukti dokumentasi terlampir) yang menunjukkan Batas-Batas Tanah sebagai berikut: (penunjukan ini hanya berdasarkan batas-batas dari tanah yang disewa bukan keseluruhan) <i>A physical check of the land has been carried out at the location located at Jalan Raya Wanayu, Bedulu, Blahbatuh District, Gianyar Regency, Bali, with the Google Maps coordinates, namely: https://maps.app.goo.gl/EFENjxjLyzTTjeRd7?g_st=com.google.maps.preview.copy (documentation evidence attached) which shows the Land Boundaries as follows: (this designation is only based on the boundaries of the leased land, not the whole)</i> ▪ Batas Utara - Barat (ditunjukkan pemilik): Tanah Milik - Sungai. <i>North - West Boundary (owner indicated): Land Ownership - River</i> ▪ Batas Utara - Timur (ditunjukkan pemilik): Tanah Milik - Jalan Umum. <i>North - East Boundary (owner indicated): Land Ownership- Public Road.</i> ▪ Batas Timur - Selatan (ditunjukkan pemilik): Jalan Umum - Tanah Milik. <i>East - South Boundary (shown by owner): Public Road - Land Ownership.</i> ▪ Batas Selatan - Barat (ditunjukkan pemilik): Tanah Milik - Sungai.

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Pengaturan <i>Arrangement</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
		<i>concerning Issuance of Electronic Documents in Land Registration Activities.</i>		<i>South - West Boundary (owner indicated): Land Ownership - River.</i> ▪ <i>Bukti batas batas dan persetujuan terlampir</i> <i>Proof of boundary and approval attached</i> ▪ <i>Ketentuan lebih jauh terkait luas tanah yang sebenarnya, disarankan untuk melakukan proses pengukuran topografi (independent atau melalui BPN)</i> <i>Further provisions related to the actual land area, it is recommended to carry out a topographical measurement process (independently or through BPN).</i> c. Berdasarkan hasil pengecekan lisan zona tata ruang SHM tersebut ke BPN Gianyar maka menyatakan tanah tersebut memiliki zona Kawasan Permukiman Perkotaan, dan berbatasan dengan Badan Air (Sempadan Sungai) (bukti terlampir). <i>Based on the results of a verbal check of the SHM spatial zone with the Gianyar BPN, it was stated that the land had an Urban Residential Zone and was bordered by a Water Body (River Border) (evidence attached).</i> d. Catatan/Note: 1. Berdasarkan keterangan lisan dari Pemilik Tanah bahwa saat ini Sertipikat sedang dalam proses dianggunkan di Bank Rakyat Indonesia Unit Blahbatuh, namun hak tanggungan belum tercatat dalam Sertipikat serta

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Pengaturan <i>Arrangement</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
				belum terlihat dalam pengecekan BPN. Hal ini diperkuat dengan Surat Keterangan yang telah dikeluarkan oleh Bank BRI Unit Blahbatuh (terlampir dalam laporan ini); <i>Based on the verbal statement from the Land Owner that currently the Certificate is in the process of being mortgaged at Bank Rakyat Indonesia Unit Blahbatuh, but the mortgage has not been recorded in the Certificate and has not been seen in the BPN check. This is reinforced by the Statement Letter issued by Bank BRI Unit Blahbatuh (attached to this report);</i> 2. Dalam hal kelanjutan sewa-menyewa dan Pemilik Tanah belum mampu untuk melunasi hutangnya maka Pemilik Tanah harus mendapatkan surat dari Bank untuk persetujuan menyewakan bidang tanah atas sertipikat tersebut. <i>In the case of continuation of the lease and the Land Owner is not yet able to pay off his debt, the Land Owner must obtain a letter from the Bank for approval to rent out the land area under the certificate.</i> 3. Berdasarkan informasi lisan dari pemilik sebagian dari bidang tanah miliknya telah disewa oleh salah satu keluarganya untuk digunakan sebagai

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Pengaturan <i>Arrangement</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
				garansi, sehingga perlu diperhatikan terkait kesepakatan ini. <i>Based on verbal information from the owner, part of his land has been rented by one of his family members to be used as a guarantee, so it is necessary to pay attention to this agreement.</i>
B.	ASPEK PAJAK <i>TAX ASPECT</i>			
	Kewajiban Perpajakan Bumi dan Bangunan <i>Land and Building Tax Obligations</i>	1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Negara (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3312) sebagaimana telah diubah dengan Unda	Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022 (" SPPT-PBB ") dengan NOP 51.04.020.007.011-0103.0 dengan alamat obyek pajak di BR WANAYU, BEDULU BLAHBATUH, KAB GIANYAR, tercatat atas nama I GUSTI NGURAH OKA . <i>Tax Notification Letter for Land and Building Tax Payable for 2022 ("SPPT-PBB") with</i>	a. Bahwa, berdasarkan SPPT-PBB tersebut telah dilakukan pengecekan ke Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Gianyar (" BAPENDA ") dengan Nomor Obyek Pajak (" NOP ") tercatat yaitu 51.04.020.007.011.0103.0 dan terdaftar atas nama I GUSTI NGURAH OKA dengan alamat Wajib Pajak dan Objek Pajak adalah di Br. Wanayu, dengan luas obyek 2450 m2 (dua ribu empat ratus lima puluh meter persegi), dengan hasil kartu data yang di cetak tertanggal 17 Oktober 2024 dan memiliki tunggakan sebagai berikut: <i>That, based on the SPPT-PBB, a check has been carried out at the Gianyar Regency Regional Revenue Agency ("BAPENDA") with the recorded Tax Object Number ("NOP"), namely 51.04.020.007.011.0103.0 and registered in the name of I GUSTI NGURAH OKA with the Taxpayer and Tax Object address being in Br. Wanayu, with an object area of 2450 m2 (two thousand four</i>

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Pengaturan <i>Arrangement</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
		ng-Undang Nomor 12 Tahun 1994 (Lemba ran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3569); <i>Law Number 12 of 1985 concerning Land and Building Tax (State Gazette of the Republic of Indonesia of 1985 Number 68, Supplement to the State Gazette of the Republic of</i>	<i>NOP 51.04.020.007.011 -0103.0 with tax object address at BR WANAYU, BEDULU BLAHBATUH, GIANYAR REGENCY, registered in the name of I GUSTI NGURAH OKA.</i>	<i>hundred and fifty square meters), with the results of the printed data card dated October 17, 2024 and having the following arrears:</i> - Sisa Pokok: Rp. 894.960,- (delapan ratus sembilan puluh empat ribu sembilan ratus enam puluh rupiah). <i>Remaining Principal: Rp. 894,960,- (eight hundred ninety four thousand nine hundred and sixty rupiah).</i> - Sisa Denda: Rp. 6.067,- (enam ribu enam puluh tujuh Rupiah). <i>Remaining Fine: Rp. 6,067,- (six thousand sixty seven Rupiah).</i> -Total Tunggakan: Rp. 901.027,- (Sembilan ratus satu ribu dua puluh tujuh Rupiah). <i>Total Arrears: Rp. 901,027,- (Nine hundred one thousand twenty seven Rupiah).</i> b. Note: Terdapat perbedaan luas dan pemegang hak atas Sertipikat dengan data yang tercantum dalam pajak, hal ini dapat disebabkan oleh karena setelah peralihan hak belum dilakukannya proses mutasi guna menyesuaikan data di Sertipikat dengan data di Pajak. <i>There is a difference in the area and rights holders of the Certificate with the data listed in the tax, this can be caused because after the transfer of rights, the</i>

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Pengaturan <i>Arrangement</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
		<i>Indonesia Number 3312) as amended by Law Number 12 of 1994 (State Gazette of the Republic of Indonesia of 1994 Number 62, Supplement State Gazette Number 3569);</i>		<i>mutation process has not been carried out to adjust the data in the Certificate with the data in the Tax.</i>
C.	ASPEK TATA RUANG WILAYAH <i>REGIONAL SPATIAL ASPECT</i>			
	RDTR (Rencana Detail Tata Ruang) Kecamatan <i>RDTR (Detailed Spatial Planning) District</i>	Peraturan Bupati Kabupaten Gianyar No. 39 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Kecamatan	Fotocopy berwarna Sertifikat Hak Milik Nomor 04137/ Desa Bedulu, dengan Nomor identifikasi Bidang 22050207.04456	a. Berdasarkan hasil pengecekan secara resmi ke Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Gianyar dengan Nomor 650/7713/PUPR/2024 (bukti terlampir), maka Sertifikat tersebut termasuk dalam zona: <i>Based on the results of an official check with the Public Works and Spatial Planning Service of Gianyar Regency with Number 650/7713/PUPR/2024 (proof attached), the</i>

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Pengaturan <i>Arrangement</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
		Blahbatuh Tahun 2024-2044 ("RDTR BLAHBATUH"). <i>Gianyar Regency Regent Regulation No. 39 of 2024 concerning the Blahbatuh District Spatial Planning Plan for 2024-2044 ("RDTR BLAHBATUH").</i>	sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal tertanggal 04/10/2023 Nomor 02962/BEDULU/2023 seluas 2.230 m2 (dua ribu dua ratus tiga puluh) tercatat atas nama I GST NGR AG. SATYAWIRAWAN, yang terletak di Desa Bedulu, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali dari asli. <i>Colored photocopy of Certificate of Land Ownership Number 04137/Bedulu Village, with Field Identification Number 22050207.04456 as described in the Measurement Letter dated</i>	<i>Certificate is included in the zone:</i> • Sub-Zona Perumahan Kepadatan Rendah (R-4) dan berbatasan dengan Kawasan Sempadan Sungai. <i>Low Density Residential Sub-Zone (R-4) and borders the River Border Area.</i> b. Bahwa, berdasarkan RDTR BLAHBATUH, dapat dijabarkan ketentuan Zona tersebut diatas sebagai berikut: <i>That, based on the RDTR BLAHBATUH, the above Zone provisions can be described as follows:</i> 1. Ketentuan Khusus Kawasan Sempadan adalah ketentuan kawasan dengan jarak tertentu dari pantai, sungai, situ/danau/embung/waduk, mata air, dan pipa/kabel bawah laut yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi. <i>Special Provisions for Border Areas are provisions for areas with a certain distance from the coast, rivers, lakes/reservoirs/reservoirs, springs, and underwater pipes/cables which have important benefits for maintaining the sustainability of functions.</i> 2. Sub-Zona Perumahan Kepadatan Rendah dengan kode R-4 adalah adalah peruntukan Ruang yang difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang kecil jumlah bangunan rumah dengan luas lahan.

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Pengaturan <i>Arrangement</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
			10/04/2023 Number 02962/BEDULU/2023 covering an area of 2,230 m2 (two thousand two hundred and thirty) registered in the name of I GST NGR AG SATYAWIRAWAN , located in Bedulu Village, Blahbatuh District, Gianyar Regency, Bali Province from the original.	Low Density Housing Sub-Zone with code R-4 is a space designated for residential or dwelling purposes with a small ratio of the number of houses to the land area. 3. Kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan, meliputi: <i>Permitted space utilization activities include:</i> a. Aktifitas Pariwisata; <i>Tourism Activities</i> b. Hotel Bintang; <i>Star Hotel</i> c. Pondok Wisata; <i>Tourist Lodge</i> d. Penginapan Remaja; <i>Youth Accommodation</i> e. Bumi Perkemahan, Persinggahan Karavan dan Taman Karavan; <i>Campsites, Caravan Stops and Caravan Parks</i> f. Villa; <i>Villa</i> g. Apartemen Hotel; <i>Hotel Apartment</i> h. Penyediaan Akomodasi Lainnya; <i>Provision of Other Accommodation</i> i. Restoran; <i>Restaurant</i> j. Bar; <i>Bar</i> k. Rumah Minum/Kafe;

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Pengaturan <i>Arrangement</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
				<i>Drinking House/Cafe</i> 1. <i>Kedai Minuman;</i> <i>Beverage Shop</i> m. <i>Aktifitas Rumah Sakit Swasta;</i> <i>Private Hospital Activities</i> n. <i>Aktifitas Panti Asuhan Swasta;</i> <i>Private Orphanage Activities</i> o. <i>Periklanan;</i> <i>Advertising</i> 4. Ketentuan khusus kegiatan pada kawasan sempadan sungai, meliputi: <i>Special provisions for activities in river border areas include:</i> a. KDB (Koefisien Dasar Bangunan) maksimum 30% (tiga puluh persen) dari luas persil; <i>KDB (Basic Building Coefficient) maximum 30% (thirty percent) of the plot area;</i> b. KLB (Koefisien Lantai Bangunan) maksimum 0,3% (nol koma tiga); dan <i>KLB (Building Floor Coefficient) maximum 0.3% (zero point three); and</i> c. KDH (Koefisien Dasar Hijau) minimum 70% (tujuh puluh persen) dari luas persil. <i>KDH (Basic Green Coefficient) minimum 70% (seventy percent) of the plot area.</i> 5. Ketentuan tata bangunan untuk pengembangan dan pembangunan baru pada kawasan sempadan sungai, meliputi:

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Pengaturan <i>Arrangement</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
				<i>Provisions for building regulations for development and new construction in river border areas, including:</i> a. GSB (Garis Sempadan Bangun) minimum 1,5 m (satu koma lima meter); <i>GSB (Building Boundary Line) minimum 1.5 m (one point five meters);</i> b. Jarak bebas antar bangunan minimum 1,5 m (satu koma lima meter); <i>The minimum free distance between buildings is 1.5 m (one point five meters);</i> c. Jarak bebas samping minimum 1 m (satu meter); <i>Minimum side clearance 1 m (one meter);</i> d. Jarak bebas belakang minimum 1 m (satu meter); <i>Minimum rear clearance 1 m (one meter);</i> 6. Ketentuan lebih lanjut mengenai pembangunan dapat konsultasi secara langsung dengan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, Republik Indonesia. <i>Further provisions regarding development can be consulted directly with the Public Works and Spatial Planning Service of Gianyar Regency, Bali Province, Republic of Indonesia.</i> Note: KDB : Koefisien Dasar Bangunan

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Pengaturan <i>Arrangement</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
				<i>KDB : Basic Building Coefficient</i> KLB : Koefisien Lantai Bangunan <i>KLB : Building Floor Coefficient</i> KDH : Koefisien Dasar Hijau <i>KDH : Basic Green Coefficient</i> GSB : Garis Sempadan Bangunan <i>GSB : Building Boundary Line</i>
D.	ASPEK FASILITAS TANAH <i>ASPECT OF LAND FACILITIES</i>			
	Ketersediaan akses jalan menuju bidang tanah. <i>Availability of road access to the land area.</i>		Fotocopy berwarna Sertifikat Hak Milik Nomor 04137/ Desa Bedulu, dengan Nomor identifikasi Bidang 22050207.04456 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal tertanggal 04/10/2023 Nomor 02962/BEDULU/2023 seluas 2.230 m2 (dua ribu dua ratus tiga puluh)	Adapun berdasarkan Berita Acara Survei Lokasi tertanggal 17 Oktober 2024, telah dilakukan pengecekan ke lokasi fisik dari bidang tanah atas sertipikat tersebut diatas, maka dapat dirangkum sebagai berikut: <i>Based on the Location Survey Minutes dated October 17, 2024, a physical location check was carried out on the land area for the certificate above, which can be summarized as follows:</i> a. Bahwa berdasarkan pengecekan dan informasi yang di himpun dari Pemilik Tanah, Bidang Tanah tersebut memiliki akses jalan umum (terlampir bukti dokumentasi dalam laporan ini); <i>That, based on the checks and information collected from the Land Owner, the Land Area has public road access</i>

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Pengaturan <i>Arrangement</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
			tercatat atas nama I GST NGR AG. SATYAWIRAWAN, yang terletak di Desa Bedulu, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali dari asli. <i>Colored photocopy of Certificate of Land Ownership Number 04137/Bedulu Village, with Field Identification Number 22050207.04456 as described in the Measurement Letter dated 10/04/2023 Number 02962/BEDULU/2023 covering an area of 2,230 m2 (two thousand two hundred and thirty) registered in the name of I GST NGR AG SATYAWIRAWAN,</i>	<i>(documentation evidence is attached to this report);</i> b. Bahwa, hasil pengecekan fisik tersebut diperkuat juga dengan data di Sertipikat mana telah tercantum dengan jelas dan tegas bidang tanah memiliki akses jalan yang terletak di Timur bidang; <i>That the results of the physical check are also supported by data in the Certificate which clearly and firmly states that the land area has road access located to the east of the area.</i>

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Pengaturan <i>Arrangement</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
			<i>located in Bedulu Village, Blahbatuh District, Gianyar Regency, Bali Province from the original.</i>	
E.	ASPEK KONTRIBUSI LINGKUNGAN <i>ENVIRONMENTAL CONTRIBUTION ASPECT</i>			
	Kontribusi Desa Adat <i>Traditional Village Contribution</i>		Pararem (Peraturan) Desa Adat Wanayu - Mas Nomor: 003/PR- DAWM/XI/2023 tentang Penetapan Iuran "Pemahayu Lan Ketreptian Jagat" Bagi Pelaku Usaha Jual Beli Lahan Dan Properti Lainnya Di Desa Adat Wanayu Mas. <i>Pararem (Regulation) of the Wanayu - Mas Traditional Village Number:</i>	Adapun poin-poin penting dari Peraturan Desa Adat tersebut adalah sebagai berikut: <i>The important points of the Traditional Village Regulations are as follows:</i> a. Iuran yang harus dibayarkan oleh Investor untuk setiap pembangunan Akomodasi Pariwisata berupa Hotel, Villa, Pondok Wisata restoran dan sebagainya dikenakan "penanjung batu" sebesar Rp. 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu Rupiah); <i>The contribution that must be paid by Investors for each construction of Tourism Accommodation in the form of Hotels, Villas, Restaurant Tourist Lodges and so on is subject to a "stone penanjung" of IDR. 12,500,000,- (twelve million five hundred thousand Rupiah);</i> b. Iuran Bulanan yang harus dibayarkan oleh

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Pengaturan <i>Arrangement</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
			003/PR- DAWM/XI/2023 concerning Determination of "Permahayu and Ketreptian Jagat" Fees for Business Actors Buying and Selling Land and Other Property in the Wanayu Mas Traditional Village.	Investor untuk setiap pembangunan Akomodasi Pariwisata berupa Hotel, Villa, Pondok Wisata restoran dan sebagainya sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu Rupiah) sampai dengan 750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah) sesuai dengan pemanfaatan luas lahan yang digunakan, pembayaran dapat dilakukan setiap 6 (enam) bulan atau 1 (satu) tahun; <i>The monthly contribution that must be paid by investors for each construction of tourism accommodation in the form of hotels, villas, tourist cottages, restaurants and so on is IDR. 500,000,- (five hundred thousand Rupiah) up to 750,000,- (seven hundred and fifty thousand Rupiah) according to the land area used, payments can be made every 6 (six) months or 1 (one) year;</i> c. Setiap karyawan hotel/villa, pondok wisata dan restoran dikenakan batu-batu pelayu jagat sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu Rupiah)/bulan, teknis pembayarannya diserahkan ke manajemen pengelola hotel/villa, pondok wisata, restoran, dan seterusnya. <i>Every employee of a hotel/villa, tourist lodge and restaurant is subject to a world charmer of IDR. 10,000,- (ten thousand Rupiah)/month, the technical payment is handed over to the management of the</i>

No.	Materi Audit <i>Audit Material</i>	Pengaturan <i>Arrangement</i>	Dokumen Yang Disampaikan Auditee <i>Auditee Submitted Documents</i>	Keterangan <i>Information</i>
				<i>hotel/villa, tourist lodge, restaurant, and so</i>

14. HASIL AUDIT HUKUM

LEGAL AUDIT RESULTS

Hasil audit hukum terhadap Auditee sesuai materi audit hukum adalah sebagai berikut:

The results of the legal audit of the Auditee in accordance with the legal audit material are as follows:

NO.	MATERI AUDIT <i>AUDIT MATERIAL</i>	KESIMPULAN*) <i>CONCLUSION*)</i>	KETERANGAN <i>DESCRIPTION</i>
A.	ASPEK KEPEMILIKAN HAK <i>ASPECT OF RIGHTS OWNERSHIP</i>	CLEAR BUT NOT CLEAN	Faktor-faktor yang menjadi dasar kesimpulan tersebut adalah karena ditemukannya pembebanan, yaitu Sertipikat sedang dalam proses dianggunkan di Bank Rakyat Indonesia Unit Blahbatuh, namun hak tanggungan belum tercatat dalam Sertipikat serta belum terlihat dalam pengecekan BPN. <i>The factors that form the basis for this conclusion are because an encumbrance was found, namely that the Certificate was in the process of being pledged at</i>

			<i>the Blahbatuh Unit of Bank Rakyat Indonesia, but the mortgage rights had not been recorded in the Certificate and had not been seen in the BPN check.</i> Saran/Suggestion: - Calon Penyewa dapat mempertimbangkan untuk meminta pemilik tanah melaporkan dan melakukan proses pencatatan hak tanggungan pada Sertifikat tanah ke pihak terkait sebagaimana ditentukan oleh peraturan yang berlaku di Indonesia. <i>Prospective Tenants may consider asking the land owner to report and carry out the process of recording mortgage rights on the Land Certificate to the relevant parties as determined by the regulations in force in Indonesia.</i> - Calon penyewa harus memastikan pemilik tanah bersedia untuk membongkar Garasi/bangunan sebagaimana yang terlampir dalam Dokumentasi Inspeksi
--	--	--	---

			Lokasi. <i>Prospective tenants must ensure that the landowner is willing to dismantle the Garage/building as attached in the Site Inspection Documentation.</i>
B.	ASPEK PAJAK <i>TAX ASPECT</i>	CLEAR BUT NOT CLEAN	Faktor-faktor yang menjadi dasar kesimpulan tersebut adalah: <i>The factors that form the basis of this conclusion are:</i> 1. Masih terdapat tunggakan pajak yang belum dibayarkan berdasarkan hasil pengecekan ke BAPENDA Gianyar. <i>There are still tax arrears that have not been paid based on the results of the check with BAPENDA Gianyar.</i> 2. Terdapat perbedaan data antara Sertifikat Hak Milik saat ini dengan data yang tercatat dalam Pajak. <i>There is a difference in data between the current Certificate of Ownership and the data recorded in the Tax.</i> Saran/Suggestion:

			Calon penyewa dapat mempertimbangkan untuk meminta pemilik tanah melakukan pembayaran terkait dengan tunggakan pajak yang belum dibayarkan dan melakukan mutasi data di BAPENDA Kabupaten Gianyar. <i>Prospective tenants may consider asking the landowner to make payments related to unpaid tax arrears and to transfer data to the BAPENDA of Gianyar Regency.</i>
C.	ASPEK TATA RUANG WILAYAH <i>REGIONAL SPATIAL ASPECT</i>	CLEAR AND CLEAN	Faktor-faktor yang menjadi dasar kesimpulan tersebut adalah karena tidak ditemukannya pembebanan dan/atau pembatasan yang substansial untuk pembangunan diatas bidang tanah tersebut mana terletak di Sub-Zona Perumahan Kepadatan Rendah (R-4) . <i>The factors that form the basis for this conclusion are because there were no substantial burdens and/or restrictions found for development on the land area which is located in the Low Density Housing Sub-Zone (R-4).</i> Saran/Suggestion:

			Calon penyewa harus memperhatikan Ketentuan tata bangunan karena tanah berdampingan dengan kawasan sempadan sungai, calon penyewa dapat melakukan konsultasi secara langsung dengan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, Republik Indonesia. <i>Prospective tenants must pay attention to the building regulations because the land is adjacent to the river boundary area. Prospective tenants can consult directly with the Public Works and Spatial Planning Department of Gianyar Regency, Bali Province, Republic of Indonesia.</i>
D.	ASPEK FASILITAS TANAH <i>ASPECT OF LAND FACILITIES</i>	CLEAR AND CLEAN	Faktor-faktor yang menjadi dasar kesimpulan tersebut adalah bidang tanah tersebut terletak di pinggir jalan dan akses jalan tersebut merupakan akses jalan umum, serta diperkuat dengan gambar situasi yang tercantum dalam sertifikat telah menunjukkan adanya akses jalan. <i>The factors that form the basis for this conclusion</i>

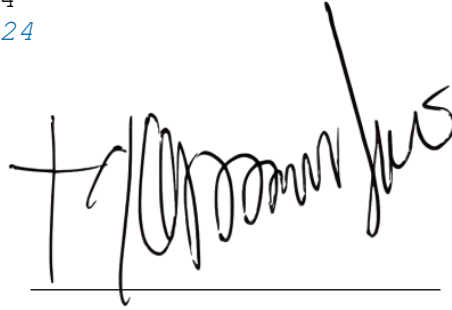
			are that the land area is located on the edge of the road and the road access is a public road access, and this is reinforced by the picture of the situation listed in the certificate which shows the existence of road access. Saran/Suggestion: Calon Penyewa harus berkoordinasi dan bertemu dengan Pengurus Desa yang membawahi tanah tersebut guna memastikan iuran dan kesepakatan lain atas penggunaan akses jalan tersebut. <i>Prospective Tenants must coordinate and meet with the Village Administrator who oversees the land to ensure dues and other agreements regarding the use of the road access.</i>
E.	ASPEK KONTRIBUSI LINGKUNGAN <i>ENVIRONMENTAL CONTRIBUTION ASPECT</i>	CLEAR AND CLEAN	Kami menyarankan calon penyewa untuk melakukan pelaporan dan pengenalan rencana usaha ke Banjar ataupun Desa tempat dimana tanah tersebut berada sebelum proses membangun guna terhindar dari pungutan-pungutan liar ataupun sanksi. <i>We recommend the</i>

			prospective tenants to report and introduce their business plans to the Banjar or Village where the land is located before the construction process in order to avoid illegal levies or sanctions.
--	--	--	--

15. **PENUTUP**
CLOSING

Demikian Laporan Hasil Audit Hukum ini kami sampaikan.
Thus, we present this Legal Audit Report.

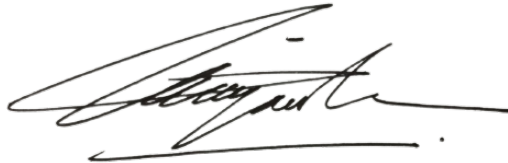
Badung, 30 Oktober 2024
Badung, October 30, 2024



I PUTU RAKA MAHENDRA, Amd. Kom., SH., MH., C.L.A.
Penanggung Jawab / *Person in charge*



I PUTU ARIS PRATAMA DARMIKA, SH., C.MED.
Pengawas / *Supervisor*



A.A. AYU WINDAH WISNU KESUMA SARI, SH.
Staff



KADEK DWI PALGUNA, SH.
Staff

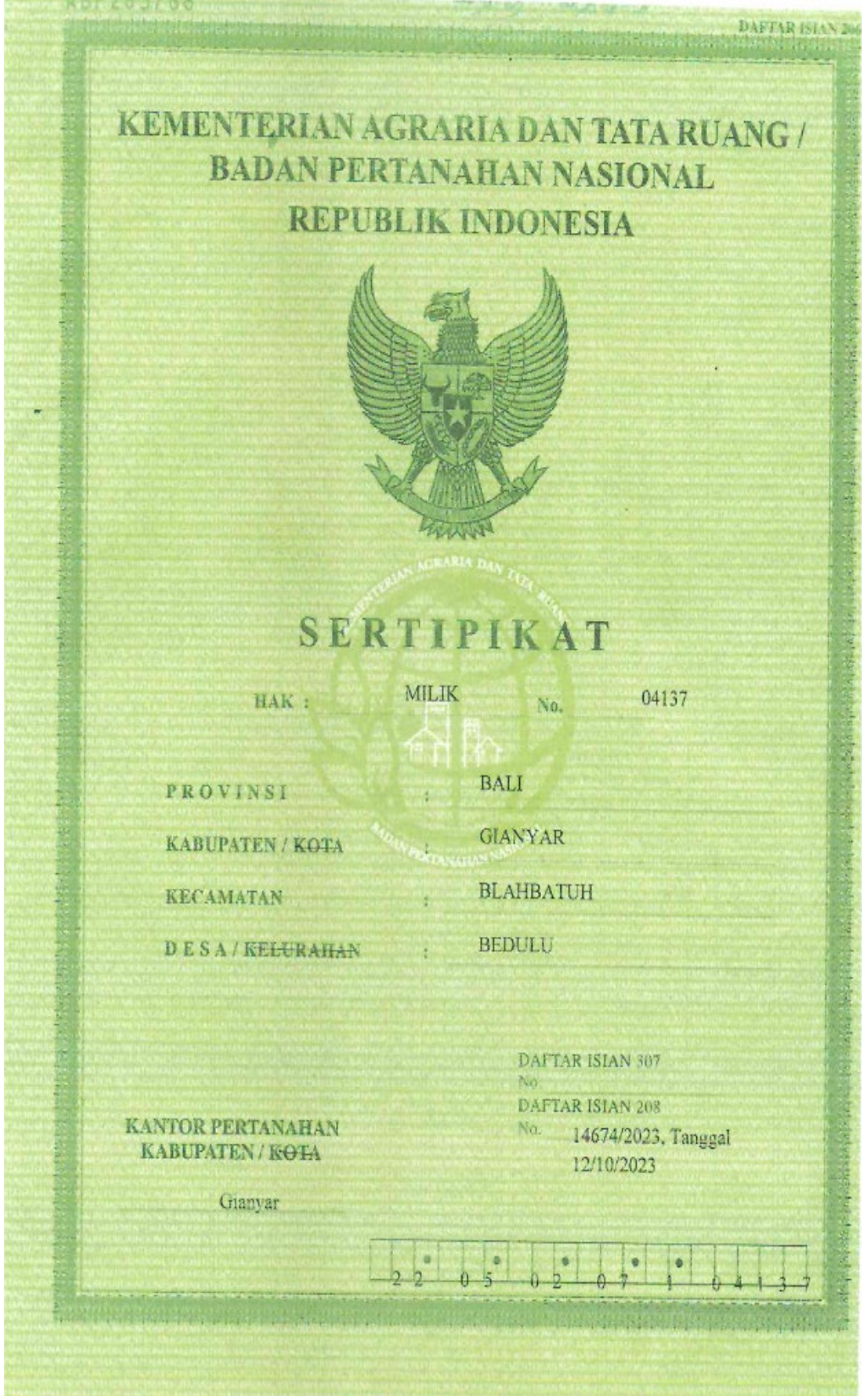
LAMPIRAN
ATTACHMENT

1. Fotocopy berwarna Sertifikat Hak Milik Nomor 04137/ Desa Bedulu, dengan Nomor identifikasi Bidang 22050207.04456 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal tertanggal 04/10/2023 Nomor 02962/BEDULU/2023 seluas 2.230 m2 (dua ribu dua ratus tiga puluh) tercatat atas nama **I GST NGR AG. SATYAWIRAWAN**, yang terletak di Desa Bedulu, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali dari asli.
*Colored photocopy of Certificate of Land Ownership Number 04137/ Bedulu Village, with Field Identification Number 22050207.04456 as described in the Measurement Letter dated 10/04/2023 Number 02962/BEDULU/2023 covering an area of 2,230 m2 (two thousand two hundred and thirty) registered in the name of **I GST NGR AG SATYAWIRAWAN**, located in Bedulu Village, Blahbatuh District, Gianyar Regency, Bali Province from the original.*
2. Hasil Pengecekan Sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gianyar Nomor Berkas 33009/2024, NTPN : 820241017677916 17/10/2024 12:45:35.
Results of Certificate Checking with the Badung Regency National Land Agency with File Number 33009/2024, NTPN : 820241017677916 17/10/2024 12:45:35.
3. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022 ("**SPPT-PBB**") dengan NOP **51.04.020.007.011-0103.0** dengan alamat obyek pajak di BR WANAYU, BEDULU BLAHBATUH, KAB GIANYAR, tercatat atas nama **I GUSTI NGURAH OKA**.
*Tax Notification Letter for Land and Building Tax Payable for 2022 ("**SPPT-PBB**") with NOP 51.04.020.007.011-0103.0 with tax object address at BR WANAYU, BEDULU BLAHBATUH, GIANYAR REGENCY, registered in the name of **I GUSTI NGURAH OKA**.*
4. Kartu Data sampai tertanggal 17 Oktober 2024 dengan NOP 51.04.020.007.011.0103.0 tercatat atas nama **I GUSTI NGURAH OKA** yang beralamat di BR WANAYU.
*Data Card until October 17, 2024 with NOP 51.04.020.007.011.0103.0 registered in the name of **I GUSTI NGURAH OKA** with address at BR WANAYU.*
5. Informasi Pola Ruang Nomor 650/7713/PUPR/2024 tertanggal 21 Oktober 2024 atas nama **I Gst. Ngr.Ag. Satyawirawan** yang dikeluarkan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Badung.
*Spatial Pattern Information Number 650/7713/PUPR/2024 dated October 21, 2024 in the name of **I Gst. Ngr.Ag. Satyawirawan** issued by the Public Works and Spatial Planning Service of Badung Regency.*
6. Berita Acara Survei Lokasi tertanggal 17 Oktober 2024.
Minutes of Location Survey dated October 17, 2024.
7. KTP (Kartu Tanda Penduduk) pemegang hak atas nama Sertifikat Hak Milik;

KTP (Resident Identification Card) of the right holder in the name of the Ownership Certificate;

8. *Kartu Keluarga pemegang hak atas nama Sertifikat Hak Milik. Family Card holding the rights in the name of the Ownership Certificate.*
9. *Surat Keterangan Sertifikat sedang dijadikan jaminan agunan kredit atas nama **I GUSTI NGURAH AGUNG ADIYASA** yang dikeluarkan oleh Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Gianyar Unit Blahbatuh. Certificate of Certificate being used as collateral for credit in the name of **I GUSTI NGURAH AGUNG ADIYASA** issued by Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Gianyar Branch Office, Blahbatuh Unit.*
10. *Dokumentasi Inspeksi Lokasi. Site Inspection Documentation.*

LAMPIRAN / APPENDIX
UJI TUNTAS / DUE DILIGENCE

NO	NAMA DOKUMEN <i>DOCUMENT NAME</i>	LAMPIRAN DOKUMEN <i>DOCUMENT ATTACHMENT</i>
1.	Fotocopy berwarna Sertifikat Hak Milik Nomor 04137/ Desa Bedulu, dengan Nomor identifikasi Bidang 22050207.04456 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal tertanggal 04/10/2023 Nomor 02962/BEDULU/2023 seluas 2.230 m2 (dua ribu dua ratus tiga puluh) tercatat atas nama I GST NGR AG. SATYAWIRAWAN, yang terletak di Desa Bedulu, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali dari asli. <i>Colored photocopy of Certificate of Land Ownership Number 04137/ Bedulu Village, with Field Identification Number 22050207.04456 as described in the Measurement Letter dated 10/04/2023 Number 02962/BEDULU/2023 covering an area of 2,230 m2 (two thousand two hundred and thirty) registered in the name of I GST NGR AG SATYAWIRAWAN, located in Bedulu Village, Blahbatuh District, Gianyar</i>	 KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA SERTIPIKAT HAK : MILIK No. 04137 PROVINSI : BALI KABUPATEN / KOTA : GIANYAR KECAMATAN : BLAHBATUH DESA / KELURAHAN : BEDULU DAFTAR ISIAN 307 No. DAFTAR ISIAN 208 No. 14674/2023, Tanggal 12/10/2023 KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN / KOTA Gianyar 2 2 0 5 0 2 0 7 1 0 4 1 3 7

Regency, Bali
Province from the
original.

PENDAFTARAN - PERTAMA

Halaman :

a) HAK : MILIK No. : 04137 Desa / Kel : BEDULU Tgl. berakhirnya hak :	f) NAMA PEMEGANG HAK 1 GST.NGR AG.SATYAWIRAWAN Tanggal lahir / akta pendirian 06/10/1964
b) NIB 22050207.04456 Letak Tanah	
c) ASAL HAK 1. Konversi Pengakuan Hak 2. Pemberian Hak 3. Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang	g) PEMBUKUAN GIANYAR, 12/10/2023 An Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Gianyar Ketua Panitia Adjudikasi nd
d) DASAR PENDAFTARAN 1. Daftar Isian 202 Tgl. 11/10/2023 No. 541/2023 2. Surat Keputusan Tgl. No. 3. Permohonan Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang Tgl. No.	Wehelmina Linda Herlophina Dethan, S.T.,M.Ars NIP 197702042008042001 h) PENERBITAN SERTIPIKAT GIANYAR, 12/10/2023 An Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Gianyar Ketua Panitia Adjudikasi A
e) SURAT UKUR Tgl. 04/10/2023 No. 02962/BEDULU/2023 Luas : 2.230 m ² (Dua Ribu Dua Ratus Tiga Puluh Meter Persegi)	Wehelmina Linda Herlophina Dethan, S.T.,M.Ars NIP 197702042008042001
i) PENUNJUK SPPT NO. 0103.0 KLAS. 081 Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Tanggal 14-02-2023	

PENDAFTARAN PERALIHAN HAK, PEMBEBANAN DAN PENCATATAN LAINNYA

Halaman :

Sebab perubahan Tanggal Pendaftaran No. Daftar Isian	Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya	Tanda tangan Kepala Kantor dan Cap Kantor
HAK TANGGUNGAN Nomor 00227/2024 Peningkat 1 APHT PPAT Luh Eka Nadi Antari Nomor 13/2024 Tanggal 04/01/2024	DI 208 No. 1586/2024 Tgl. 19/01/2024 DI 307 No. 2416/2024 Tgl. 19/01/2024	KSU AGUNG MANDIRI di GILKYAR 
ROYA Berdasarkan Surat Roya Nomor 24.018 Tanggal 19/06/2024 dan KSU AGUNG MANDIRI Hak Tanggungan Nomor 00227/2024 dihapus.	DI 208 No. 8378/2024 Tgl. 19/06/2024 DI 307 No. 16486/2024 Tgl. 19/06/2024	



ABF265768

22 • 05 • 02 • 07 • 1 • 04 • 37

DAFTAR ISIAN 207

NIB : 22050207.04456

SURAT UKUR

Nomor : 02962/BEDULU/2023

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Provinsi : BALI

Kabupaten / Kota : GIANYAR

Kecamatan : BLAHBATUH

Desa / Kelurahan : BEDULU

Peta : Pendaftaran

Nomor Peta Pendaftaran :

Lembar : 25.046-13-3 Kotak : E5

Kadaan Tanah : Tegalan

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

Luas : 2230 m2 (Dua Ribu Dua Ratus Tiga Puluh Meter Persegi)

Penunjukan dan penetapan batas : Oleh : 1 Gusti Ngurah Agung Satyawirawan



SKALA 1 : 1000



PENJELASAN :  batas tanah ini

2. Hasil Pengecekan Sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gianyar Nomor Berkas 33009/2024, NTPN : 820241017677916 17/10/2024 12:45:35.

Results of Certificate Checking with the Badung Regency National Land Agency with File Number 33009/2024, NTPN : 820241017677916 17/10/2024 12:45:35.



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GIANYAR
Alamat: Jalan Sahadewa Komplek Civic Center Nomor 4 Gianyar GIANYAR

PENGECEKAN SERTIPIKAT

No Berkas : 33009 / 2024
NTPN : 820241017677916 17/10/2024 12:45:35

Sertipikat

- Jenis Hak : Hak Milik
- No Hak : 04137
- Desa BEDULU
- No Seri : ABF265768
- NIB : 22050207.04456
- No SU.02962/2023
- No SK :
- Luas : 2230 m2
- Tanggal Penerbitan : 12/10/2023
- Tanggal Berakhir Hak :
- Asal Hak : Konversi
- Kadaan Tanah : Tegalan

Nama Pemilik

- I GST.NGR.AG.SATYAWIRAWAN, GIANYAR, 08 OKTOBER 1964

Penunjuk

- SPPT NO. 0103.0 KLAS. 081
Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Tanggal 14-02-2023

Catatan Pendaftaran

- Konversi Tanggal 12/10/2023
- HAK TANGGUNGAN Nomor 00227/2024 Peringkat 1 APHT PPAT Luh Eka Nadi Antari Nomor 13/2024 Tanggal 04/01/2024. Tanggal 19/01/2024
- ROYA Berdasarkan Surat Roya Nomor 24.018 Tanggal 19/06/2024 dari KSU AGUNG MANDIRI Hak Tanggungan Nomor 00227/2024 dihapus. Tanggal 19/06/2024

Daftar Hak Tanggungan

- Sertipikat ini tidak sedang diagunkan
- Blokir
- Sertipikat ini tidak terdapat blokir
- Sertipikat ini tidak terdapat blokir inisiatif kementerian

Sita

- Sertipikat ini tidak terdapat sita

Informasi Kasus

- Sertipikat ini tidak terdapat sengketa / konflik / perkara

- Bidang tanah tidak terdapat tumpang tindih

Pengecekan Sertipikat ini diterbitkan atas permohonan

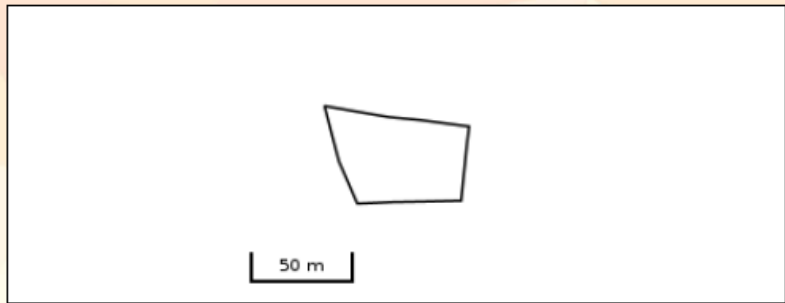
- Nama Pemohon : I GUSTI AGUNG NGR PUTRA AMBARA selaku PPAT

* Hasil Pengecekan ini diterbitkan tanggal 17 Oktober 2024 pukul 14:38:58
* 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.ahptn.go.id>
* Apabila terdapat ketidaksesuaian hasil pengecekan dengan Sertipikat Hak atas Tanah maka pemohon melakukan Klarifikasi atau menghubungi Kantor Pertanahan setempat dengan membawa bukti pendaftaran permohonan.

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



Informasi peta bidang tanah :



Keterangan : Berdasarkan Perda Nomor 16 Tahun 2012 Bidang Tanah ini berada dalam Sempadan Sungai



Ditandatangani secara elektronik oleh:

Drs. I Ketut Semara Putra, M.H.
NIP. 198704091986031001

Perhatian :

- Ail dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang ditandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah diverifikasi oleh SSrE.
- Dilarang melakukan penyebaran atau pengungkapan kepada pihak lain yang tidak terkait.
- Dilarang melakukan pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dapat dikenakan Pasal 283 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.



3. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022 ("SPPT-PBB") dengan NOP 51.04.020.007.011-0103.0 dengan alamat obyek pajak di BR WANAYU, BEDULU BLAHBATUH, KAB GIANYAR, tercatat atas nama **I GUSTI NGURAH OKA**.
- Tax Notification Letter for Land and Building Tax Payable for 2022 ("SPPT-PBB") with NOP 51.04.020.007.011-0103.0 with tax object address at BR WANAYU, BEDULU BLAHBATUH, GIANYAR REGENCY, registered in the name of I GUSTI NGURAH OKA.*

580

SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG 411312
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN 2022 - PERKOTAAN
N61401220B013711AA3R2603/011

NOP 51.04.020.007.011-0103.0

LETAK OBJEK PAJAK BR WANAYU BT.000 RH.00 BEDULU BLAHBATUH KAB. GIANYAR		NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK I GUSTI NGURAH OKA BR WANAYU RT.000 RH.00 BEDULU KAB. GIANYAR NPWP:	
OBJEK PAJAK	LUAS (M2)	KELAS	NPWP PER M2 (Rp)
BUMI BANGUNAN	2.450	081	64.000
			TOTAL NJOP (Rp)
			156.800.000
NJOP Sebagai dasar pengenaan PBB			156.800.000
NJOP TKP (NJOP Tidak Kena Pajak)			0
NJOP untuk penghitungan PBB			156.800.000
NJOP (Nilai Jual Kena Pajak)			0
PBB yang Terhutang			156.800
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp) SERATUS LIMA PULUH ENAM RIBU DELAPAN RATUS RUPIAH			
TGL. JATUH TEMPO 30 SEP 2022		GIANYAR, 03 JAN 2022	
TEMPAT PEMBAYARAN:		KEPALA BP KAD	
BANK PEMBANGUNAN DAERAH BALI		NGAKAN KETUA JATI AMBARSIKA, SE, TI	
		196812051986071001	

4. Kartu Data sampai tertanggal 17 Oktober 2024 dengan NOP 51.04.020.007.011.0 103.0 tercatat atas nama **I GUSTI NGURAH OKA** yang beralamat di BR WANAYU.
Data Card until October 17, 2024 with NOP 51.04.020.007.011.0 103.0 registered in the name of I GUSTI NGURAH OKA with address at BR WANAYU.

Nomor Objek Pajak (NOP) : 51.04.020.007.011.0103.0 • Luas Bumi : 2450.00 m²
Nama Wajib Pajak : I GUSTI NGURAH OKA NJOP Bumi / m² : Rp1.147.000
Alamat Wajib Pajak : BR WANAYU Luas Bangunan : 0.00 m²
Alamat Objek Pajak : BR WANAYU NJOP Bangunan / m² : Rp0

TAHUN	TAGIHAN				PEMBAYARAN			
	JATUH TEMPO	POKOK	DENDA	TOTAL	TGL BAYAR	POKOK	DENDA	TOTAL
2011	30/11/2011	117.600	56.448	174.048	04/12/2014	117.600	56.448	174.048
2012	30/11/2012	117.600	0	117.600	28/09/2012	117.600	0	117.600
2013	29/11/2013	156.800	0	156.800	30/09/2013	156.800	0	156.800
2014	30/09/2014	156.800	9.408	166.208	04/12/2014	156.800	9.408	166.208
2015	30/11/2015	156.800	3.136	159.936	11/12/2015	156.800	3.136	159.936
2016	30/11/2016	156.800	3.136	159.936	14/12/2016	156.800	3.136	159.936
2017	29/09/2017	156.800	0	156.800	09/08/2017	156.800	0	156.800
2018	31/12/2018	156.800	6.272	163.072	29/03/2019	156.800	6.272	163.072
2019	31/12/2019	156.800	0	156.800		0	0	0
2020	30/09/2020	156.800	0	156.800		0	0	0
2021	30/09/2021	156.800	0	156.800		0	0	0
2022	30/09/2022	156.800	0	156.800		0	0	0
2023	30/09/2023	156.800	0	156.800		0	0	0
2024	30/09/2024	560.030	0	560.030		0	0	0
	TOTAL	2.520.030	78.400	2.598.430		1.176.000	78.400	1.254.400

SISA POKOK : 1.344.030
SISA DENDA : 0
TOTAL SISA : 1.344.030

Catatan:
Setoran kurang bayar PBB dapat melalui Bendahara Penerimaan BPKAD dengan nomor rekening BPD 018.01.05.00268-2

TGL CETAK: 17/10/2024

5. Informasi Pola Ruang Nomor 650/7713/PUPR/2024 tertanggal 21 Oktober 2024 atas nama **I Gst. Ngr.Ag. Satyawirawan** yang dikeluarkan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Badung. *Spatial Pattern Information Number 650/7713/PUPR/2024 dated October 21, 2024 in the name of I Gst. Ngr.Ag. Satyawirawan issued by the Public Works and Spatial Planning Service of Badung Regency.*



PEMERINTAH KABUPATEN GIANYAR
DINAS PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG
Jln. Raya Bona-Gianyar Tlp (0361) 944997-943817
Email : dinaspuagianyar@gmail.com

Gianyar, 21 Oktober 2024

Nomor : 650/7713/PUPR/2024.
Lampiran : 1 (satu)
Perihal : Informasi Pola Ruang

Kepada,
Sdr. I Gst. Ngr.Ag. Satyawirawan
di
Tempat.

Sehubungan dengan surat saudara tanggal 16 Oktober 2024, perihal permohonan informasi tata ruang, yang kami terima tanggal 16 Oktober 2024, dan verifikasi administrasi permohonan dinyatakan lengkap pada tanggal 17 Oktober 2024 Berdasarkan *Berita Acara Verifikasi dan Sinkronisasi Denah Lokasi Dengan Rencana Tata Ruang No. 650/7713/PUPR/2024* tanggal 16 Oktober 2024, maka dapat disampaikan hal hal sebagai berikut :

1. Lokasi tanah dimaksud sesuai dengan *Sertifikat Hak Milik No. 04137 Dengan Luas 2.230 m², An. I Gst. Ngr.Ag. Satya Wirawan terletak di Desa Bedulu, Kecamatan Blahbatuh.*
2. Berdasarkan Peraturan Bupati Kabupaten Gianyar No. 39 Tahun 2024 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Blahbatuh Tahun 2024-2044 dapat kami informasikan sebagai berikut :
 - a. Lokasi/tanah dimaksud sesuai dengan Peta Rencana Pola Ruang berada pada **Ketentuan Khusus Kawasan Sempadan Sungai dan Sub- Zona Perumahan Kepadatan Rendah (K-4)**
 - b. Ketentuan pemanfaatan lahan agar mengacu pada Lampiran XV Tabel Ketentuan Kegiatan Dan Penggunaan Lahan RDTR Kecamatan Blahbatuh
3. Informasi Tata Ruang ini bukan merupakan rekomendasi untuk mengaspек sebidang tanah, bukan merupakan persyaratan Persetujuan Dangunan Gedung (PDG) dan bukan merupakan ijin pelaksanaan pembangunan, namun sebagai bahan kajian dan informasi pemanfaatan ruang di Kabupaten Gianyar.
4. Apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan/kesalahan pada informasi tata ruang ini, akan diperbaiki sebagai mana mestinya.

Demikian Informasi ini dapat kami berikan untuk dapat dipergunakan bilamana perlu.

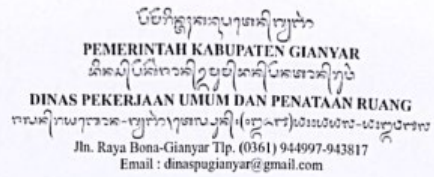
Kepala Bidang Penataan Ruang

I Gusti Putu Artha Mustika, ST, MAP
Penata Tk.I
NIP. 19770214 200501 1 009

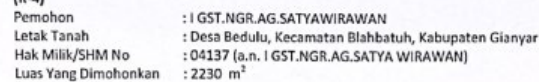


Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Gianyar

Ir. I Dewa Gede Putra Hartawan K, ST
Pembina
NIP. 19780313 200501 1 019



Sumber : Perbup Kab. Ganyar No. 39 Tahun 2024 tentang RDTR Kec. Blahbatuh Tahun 2024 – 2044



6. Berita Acara Survei Lokasi tertanggal 17 Oktober 2024. *Minutes of Location Survey dated October 17, 2024.*



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE
Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021
AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021
By Pass Munggu – Tanah Lot, Jalan Pantai Cemagi Nomor 02
Desa/Kelurahan Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali
www.tridatubales.com
Email : office@tridatubales.com
Ph : +62 81-238-969-996 / +62 361 9066919

BERITA ACARA SURVEI LOKASI

Pada hari ini, Minggu, 17 Oktober 2024 telah dilakukan pengecekan bidang (tanah ~~dan/atau bangunan~~) yang berlokasi di Banjur Wanayu, yang menunjukkan informasi sebagai berikut:

• **BATAS - BATAS TANAH:**

Batas Utara - Barat : Tanah Milik - Sungai
Batas Utara - Timur : Tanah Milik - Jalan umum
Batas Timur - Selatan : Jalan Umum - Tanah Milik
Batas Selatan - Barat : Tanah Milik - Sungai
Ditunjukkan Pemilik / ~~Patek Beton~~

• **INFORMASI TAMBAHAN:**

Akses Jalan : Umum

RESPONDEN,

I GUSTI NGELIAS GATTY WIRAGUNA

SURVEYOR,

Fader Dai Palgama

7. KTP (Kartu Tanda Penduduk) pemegang hak atas nama Sertifikat Hak Milik beserta istri.

KTP (Resident Identification Card) of the right holder in the name of the Ownership Certificate with wife.

PROVINSI BALI
KABUPATEN GIANYAR

NIK : 5104020610640001

Nama : IGST.NGR.AG.SATYAWIRAWAN
Tempat/Tgl Lahir : GIANYAR, 06-10-1964
Jenis kelamin : LAKI-LAKI Gol. Darah : B
Alamat : BR. WANAYU
RT/RW : 000/000
Kel/Desa : BEDULU
Kecamatan : BLAHBATUH
Agama : HINDU
Status Perkawinan : KAWIN
Pekerjaan : KARYAWAN SWASTA
Kewarganegaraan : WNI
Berlaku Hingga : SEUMUR HIDUP



GIANYAR
24-11-2021

Wira

PROVINSI BALI
KABUPATEN GIANYAR

NIK : 5104025803720004

Nama : IGUSTI AYU AGUNG SRINANDI
Tempat/Tgl Lahir : GIANYAR, 18-03-1972
Jenis Kelamin : PEREMPUAN Gol. Darah : A
Alamat : BR. WANAYU
RT/RW : -/-
Kel/Desa : BEDULU
Kecamatan : BLAHBATUH
Agama : HINDU
Status Perkawinan : KAWIN
Pekerjaan : WIRASWASTA
Kewarganegaraan : WNI
Berlaku Hingga : 18-03-2017



GIANYAR
17-12-2012

Srinandi

8. Kartu Keluarga pemegang hak atas nama Sertifikat Hak Milik.
Family Card holding the rights in the name of the Ownership Certificate.



KARTU KELUARGA

No. 5104022407080012

Nama Kepala Keluarga : LGST.NGR.AG.SATYAWIRAWAN, SE.
 Alamat : BRL WANAYU
 RT/RW : -/
 Desa/Kelurahan : BEDULU

Kecamatan : BLAHBATUH
 Kabupaten/Kota : OAHYAR
 Kode Pos : 80531
 Provinsi : BALI

No.	Status Perkawinan (1)	Nama Lengkap (1)	NIK (2)	Jenis Kelamin (3)	Tempat Lahir (4)	Tanggal Lahir (5)	Agama (6)	Pendidikan (7)	Jenis Pekerjaan (8)
1	1. LGSST.NGR.AG.SATYAWIRAWAN, SE.	1. LGSST.NGR.AG.SATYAWIRAWAN, SE.	5104022407080012	L	BALAHU	06-10-1964	HINDU	DIPT. OLAH RASTRA I	KARYAWAN SWASTA
2	2. LGSTI AYU AGUNG SINAMANG	2. LGSTI AYU AGUNG SINAMANG	5104022407080012	P	DIPT. OLAH RASTRA I	13-03-1972	HINDU	DIPT. OLAH RASTRA I	PELAKSANA SWASTA
3	3. LGSTI AYU AGUNG SINAMANG	3. LGSTI AYU AGUNG SINAMANG	5104022407080012	P	DIPT. OLAH RASTRA I	13-03-1972	HINDU	DIPT. OLAH RASTRA I	PELAKSANA SWASTA
4	4. LGSTI AYU AGUNG SINAMANG	4. LGSTI AYU AGUNG SINAMANG	5104022407080012	P	DIPT. OLAH RASTRA I	13-03-1972	HINDU	DIPT. OLAH RASTRA I	PELAKSANA SWASTA
5	5. LGSTI AYU AGUNG SINAMANG	5. LGSTI AYU AGUNG SINAMANG	5104022407080012	P	DIPT. OLAH RASTRA I	13-03-1972	HINDU	DIPT. OLAH RASTRA I	PELAKSANA SWASTA
6	6. LGSTI AYU AGUNG SINAMANG	6. LGSTI AYU AGUNG SINAMANG	5104022407080012	P	DIPT. OLAH RASTRA I	13-03-1972	HINDU	DIPT. OLAH RASTRA I	PELAKSANA SWASTA
7	7. LGSTI AYU AGUNG SINAMANG	7. LGSTI AYU AGUNG SINAMANG	5104022407080012	P	DIPT. OLAH RASTRA I	13-03-1972	HINDU	DIPT. OLAH RASTRA I	PELAKSANA SWASTA
8	8. LGSTI AYU AGUNG SINAMANG	8. LGSTI AYU AGUNG SINAMANG	5104022407080012	P	DIPT. OLAH RASTRA I	13-03-1972	HINDU	DIPT. OLAH RASTRA I	PELAKSANA SWASTA
9	9. LGSTI AYU AGUNG SINAMANG	9. LGSTI AYU AGUNG SINAMANG	5104022407080012	P	DIPT. OLAH RASTRA I	13-03-1972	HINDU	DIPT. OLAH RASTRA I	PELAKSANA SWASTA
10	10. LGSTI AYU AGUNG SINAMANG	10. LGSTI AYU AGUNG SINAMANG	5104022407080012	P	DIPT. OLAH RASTRA I	13-03-1972	HINDU	DIPT. OLAH RASTRA I	PELAKSANA SWASTA

KEPALA DINAS KEPENDUDUKAN DAN CATATAN SIPIL
 IDA AYU KETUT SUCI, S.SOS., MH.
 NIP. 198112311982032216

KEPALA KELUARGA
 LGST.NGR.AG.SATYAWIRAWAN, SE.
 Tanda Tangan Kepala Keluarga

Dibuatkan Tanggal : 21-05-2012
 LEMBAR
 I. Kepala Keluarga
 II. RT
 III. Desa/Kelurahan
 IV. Kecamatan

9. Surat Keterangan
Sertifikat sedang
dijadikan jaminan
agunan kredit atas
nama **I GUSTI NGURAH
AGUNG ADIYASA** yang
dikeluarkan oleh
Bank Rakyat
Indonesia (Persero)
Tbk Kantor Cabang
Gianyar Unit
Blahbatuh.
*Certificate of
Certificate being
used as collateral
for credit in the
name of I GUSTI
NGURAH AGUNG
ADIYASA issued by
Bank Rakyat
Indonesia (Persero)
Tbk Gianyar Branch
Office, Blahbatuh
Unit.*



PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO), Tbk
CABANG GIANYAR UNIT BLAHBATUH

Jln Wisma Gajah Mada no 31 (0361)942662 Fax (0361)942662

MODEL 54

SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, untuk dan atas nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk. Menyatakan dengan benar bahwa data Sertifikat sebagai berikut:

Nama	: I Gst Ngr Ag Satya Wirawan
No SHM	: 04137
Alamat	: Bedulu Blahbatuh Gianyar
Luas	: 2.230 M/persegi

Adalah benar bahwa Sertifikat data di atas tersebut memang menjadi jaminan agunan kredit An I Gusti Ngurah Agung Adiyasa di Bank BRI Unit Blahbatuh.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk keperluan Sebagaimana mestinya tanpa mengikat Bank dan penandatanganan surat keterangan ini.

BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk
KANTOR CABANG GIANYAR
UNIT : BLAHBATUH

I Gusti Ngurah Oka Astawa
Kaunit

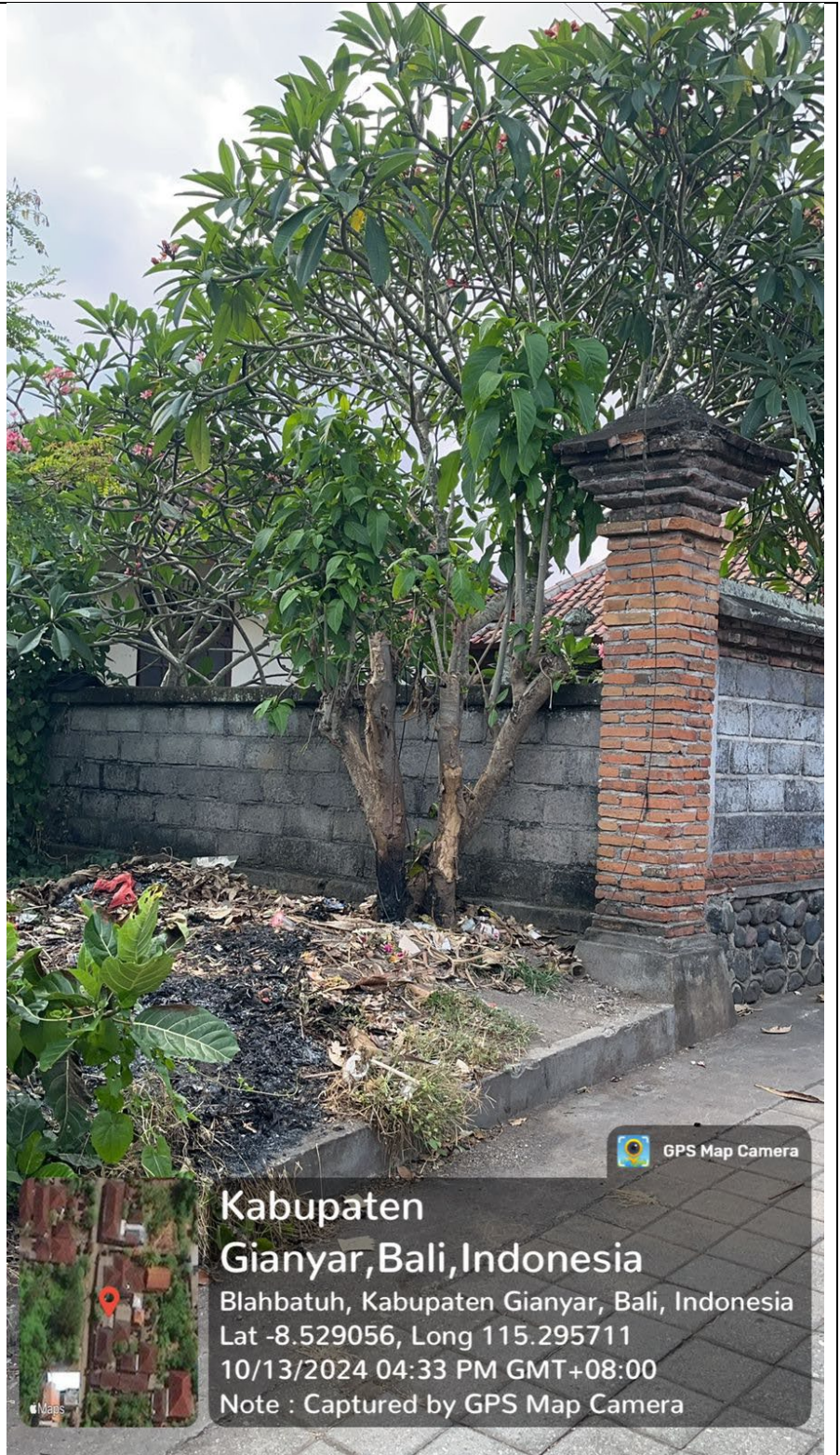


Ni Kadek Nina Yanti Putri
Customer Service

10. Dokumentasi
Inspeksi Lokasi.
*Site Inspection
Documentation.*



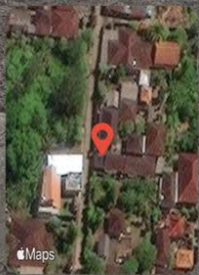
Road access to the land location



Land boundaries

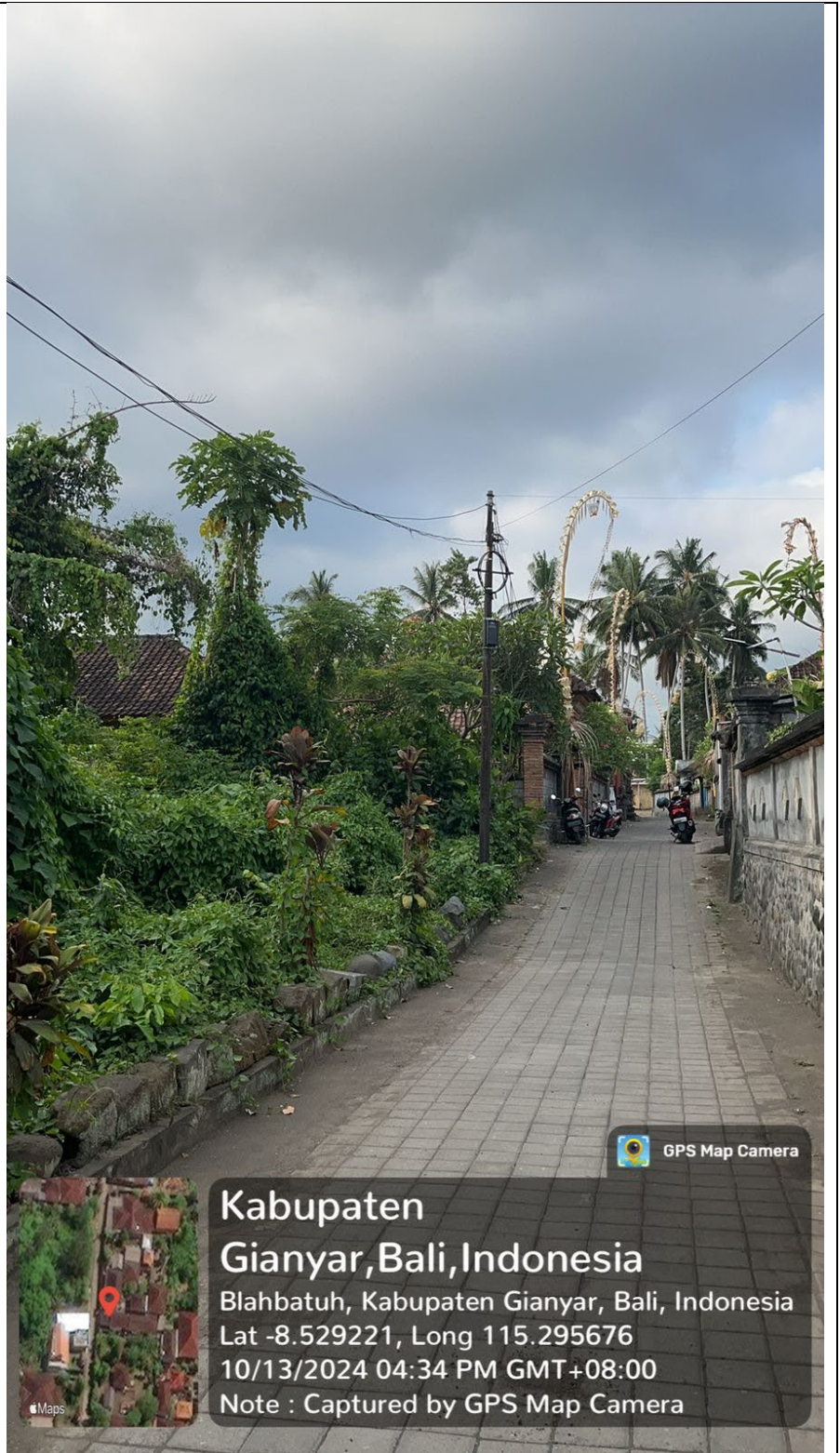


Land boundaries and road access



**Kabupaten
Gianyar, Bali, Indonesia**
Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Bali, Indonesia
Lat -8.529214, Long 115.295668
10/13/2024 04:34 PM GMT+08:00
Note : Captured by GPS Map Camera

Garage/Building to be demolished

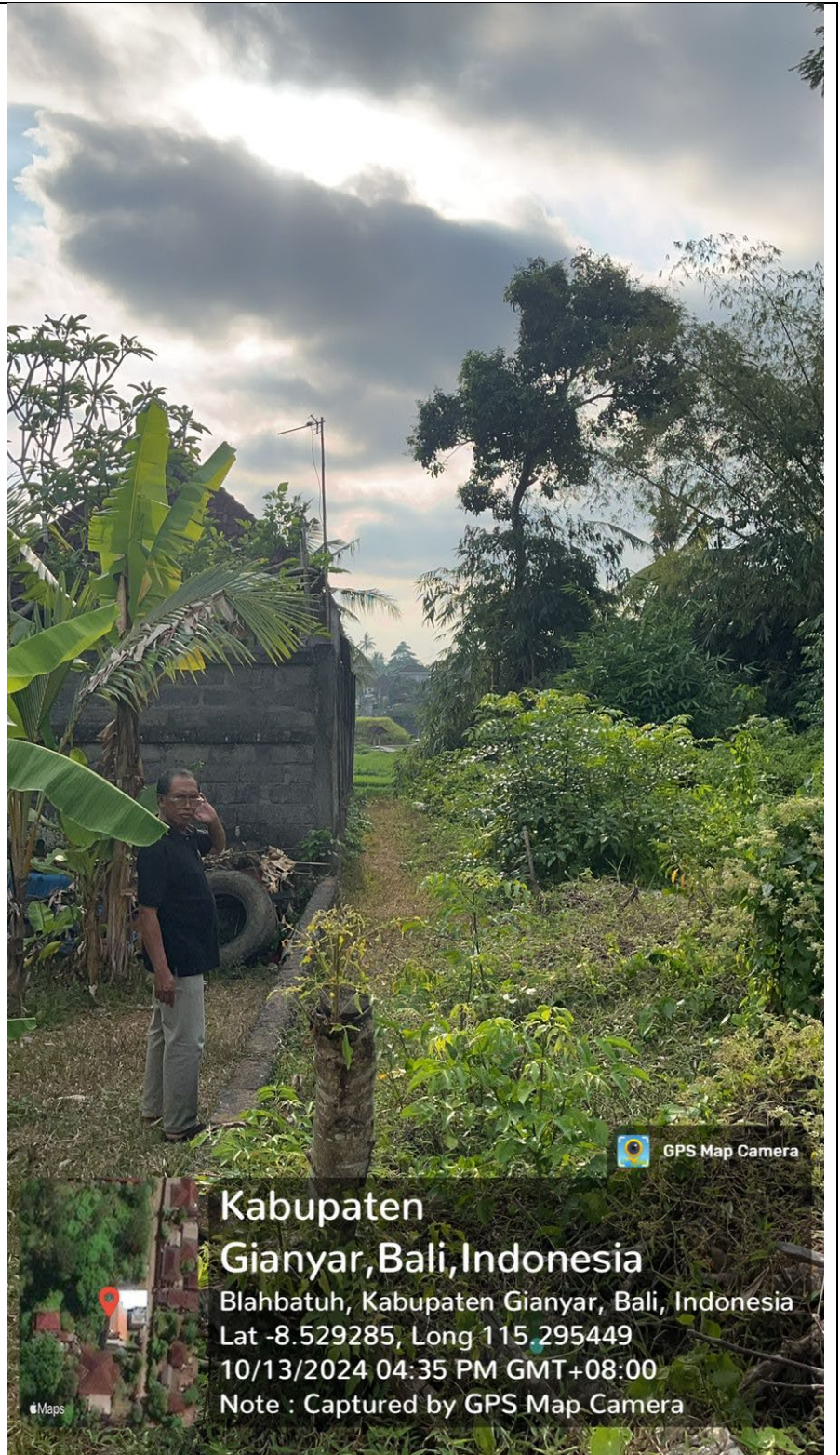


Road access to the land location



Kabupaten
Gianyar, Bali, Indonesia
Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Bali, Indonesia
Lat -8.529232, Long 115.295657
10/13/2024 04:34 PM GMT+08:00
Note : Captured by GPS Map Camera

Land area



Land area



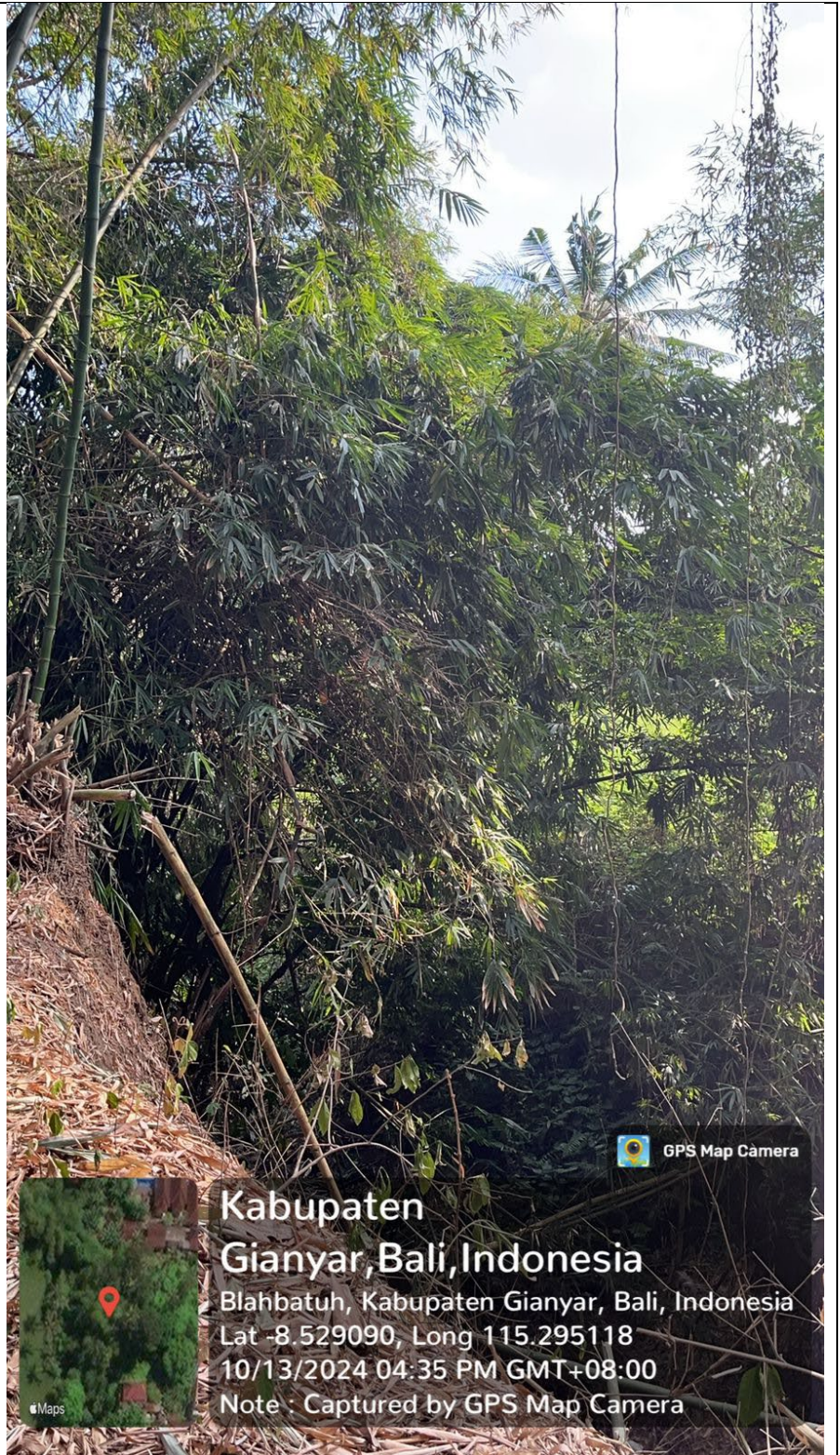
Land Area



The border of the river that is in the location of the land



The border of the river that is in the location of the land



The border of the river that is in the location of the land



The border of the river that is in the location of the land



The border of the river that is in the location of the land



Conducting physical checks of land areas and collecting documents with land owners