

SEWA MENYEWA

Nomor:

-Pada hari ini,

-Berhadapan dengan saya, **NI LUH PUTU SURYA MIRA YANTI**,
Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten
Tabanan dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang nama-namanya
akan disebutkan pada bagian akhir akta ini;

I.-Tuan **I WAYAN GEDUT TRIANA**, lahir di Gianyar, pada
tanggal 14-04-1971 (empatbelas bulan April tahun seribu
sembilanratus tujuh puluh satu), Wiraswasta, bertempat
tinggal di Banjar Nagi, Kelurahan/Desa Petulu, Kecamatan Ubud,
Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, Warga Negara Indonesia,
pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 5104051404710004, berlaku
seumur hidup.

-Selanjutnya disebut:

PIHAK PERTAMA

II.-Tuan **KAMRAN ALAKBAROV**, lahir di Azerbaijan, pada
tanggal 25-08-1988 (duapuluh lima bulan Agustus tahun seribu
sembilanratus delapan puluh delapan), Swasta, bertempat tinggal
di Jalan Raya Pantai Berawa, Gang Bisma Nomor 1 B,
Kelurahan/Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung,
Warganegara Azerbaijan, pemegang Passport Negara Republik
Azerbaijan Nomor: C01449053, berlaku sampai dengan tanggal
10-10-2026 (sepuluh bulan Oktober tahun duaribu duapuluh
enam).

-Dalam melakukan tindakan hukum menurut Perjanjian
ini bertindak selaku Kuasa berdasarkan Surat Kuasa yang
dibuat dibawah tangan tertanggal 13-05-2025 (tigabelas bulan
Mei tahun duaribu duapuluh lima), bermeterai cukup, oleh
karenanya sah bertindak untuk dan atas nama;

-Tuan **ALEKSANDR NIKOLAEV**, lahir di USSR, pada tanggal 07-04-1976 (tujuh bulan April tahun seribu sembilanratus tujuh puluh enam), Swasta, bertempat tinggal di Rusia, Warganegara Rusia, pemegang Passport Negara Federasi Republik Rusia Nomor: 550930385, berlaku sampai dengan tanggal 27-12-2032 (duapuluh tujuh bulan Desember tahun duaribu tigapuluh dua).

-Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak selaku Direktur dari perseroan terbatas **PT. URBAN REAL PROPERTY**, berkedudukan di Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, sehingga demikian mewakili bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili **PT. URBAN REAL PROPERTY** yaitu suatu perseroan yang didirikan berdasarkan hukum dan perundang-undangan Negara Republik Indonesia yang anggaran dasarnya termuat dalam Akta tertanggal 14-05-2025 (empatbelas bulan Mei tahun duaribu duapuluh lima), Nomor: 45, dibuat dihadapan **TUNJUNG WIDHI WASESA SUWADJI**, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten dan anggaran dasar tersebut telah memperoleh Pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya tertanggal 14-05-2025 (empatbelas bulan Mei tahun duaribu duapuluh lima) Nomor: AHU-0037986.AH.01.01.TAHUN 2025.

-Selanjutnya disebut:

PIHAK KEDUA

- Para Penghadap dikenal oleh saya, Notaris.

- Para Penghadap dalam kedudukannya sebagaimana tersebut diatas terlebih dahulu menerangkan kepada saya, Notaris sebagai berikut:

-Bahwa **PIHAK PERTAMA** adalah pemilik/Pemegang hak atas 2 (dua) bidang tanah sebagai berikut:

1.-Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik NIB:

22.05.000016466.0 Sertifikat Edisi 1 / Penggabungan, seluas 2.600 M2 (duaribu enamratus Meter Persegi), terletak di Desa/Kelurahan Petulu, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali atas nama **I WAYAN GEDUT TRIANA**.

2.-Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik NIB:-----
22.05.000016445.0 Sertifikat Edisi 1 / Penggabungan, seluas---
1520 M2 (seribu limaratus duapuluh Meter Persegi), terletak di
Desa/Kelurahan Petulu, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar,-----
Provinsi Bali atas nama **I WAYAN GEDUT TRIANA**.-----

-berikut segala sesuatu yang telah maupun kelak-----
didirikan dan/atau tertanam diatas tanah tersebut yang karena-
sifatnya, maksudnya atau menurut hukum dianggap sebagai harta-
tetap.-----

-selanjutnya disebut (**OBYEK SEWA**);-----

-Bahwa **PIHAK PERTAMA** dengan ini menyewakan **OBYEK SEWA**-----
tersebut diatas kepada **PIHAK KEDUA** yang dengan menerima Hak---
Sewa atas **OBYEK SEWA** tersebut dari **PIHAK PERTAMA**.-----

-Mengenai batas-batas letak **TANAH** telah diketahui dengan
jelas oleh **PIHAK KEDUA**, sehingga tidak perlu dijelaskan secara
terperinci didalam akta ini.-----

-Selanjutnya **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA**-----
menerangkan bahwa Sewa Menyewa ini telah dilakukan dan-----
diterima dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan-----
ketentuan sebagai berikut: -----

----- **PASAL 1** -----

----- **OBYEK SEWA** -----

1.-Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik NIB:-----
22.05.000016466.0 Sertifikat Edisi 1 / Penggabungan, seluas---
2.600 M2 (duaribu enamratus Meter Persegi), terletak di-----
Desa/Kelurahan Petulu, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar,-----
Provinsi Bali atas nama **I WAYAN GEDUT TRIANA**.-----

2.-Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik NIB:-----
22.05.000016445.0 Sertifikat Edisi 1 / Penggabungan, seluas---
1520 M2 (seribu limaratus duapuluh Meter Persegi), terletak di
Desa/Kelurahan Petulu, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar,-----
Provinsi Bali atas nama **I WAYAN GEDUT TRIANA**.-----

-berikut segala sesuatu yang telah maupun kelak didirikan
dan/atau tertanam diatas tanah tersebut yang karena sifatnya,-
maksudnya atau menurut hukum dianggap sebagai harta tetap.----

----- PASAL 2 -----

----- JANGKA WAKTU SEWA -----

-Sewa Menyewa akan dilangsungkan untuk jangka waktu selama---
32 (Tigapuluh dua) tahun lamanya terhitung sejak-----
dilaksanakannya pembayaran sebagaimana ditentukan pada pasal--
4.1.2 pada akta ini.-----

----- PASAL 3 -----

----- HARGA SEWA -----

-Harga Sewa Menyewa tersebut diatas disetujui bersama oleh---
PIHAK PERTAMA dan **PIHAK KEDUA** dengan harga sebesar-----
Rp. 2.472.000.000,- (dua milyar empatratus tujuh puluh dua Juta
Rupiah).-----

----- PASAL 4 -----

----- TATA CARA PEMBAYARAN -----

4.1. Harga Sewa Menyewa tersebut pada Pasal 3 diatas akan-----
dibayar oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** dengan tata
cara pembayaran sebagai berikut:-----

4.1.1. -Pembayaran Pertama sebesar Rp. 472.000.000,-----
(empatratus tujuh puluh dua Juta Rupiah) akan-----
dibayarkan oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** pada
saat penandatanganan Perjanjian ini dan **PIHAK PERTAMA**
akan memberikan bukti tanda penerimaannya (kwitansi)-
nya tersendiri kepada **PIHAK KEDUA**.-----

4.1.2. -Pembayaran Kedua sebesar Rp. 2.000.000.000,-----
(dua Milyar Rupiah) akan dibayarkan oleh **PIHAK KEDUA**
kepada **PIHAK PERTAMA** selambat lambatnya pada tanggal
27-01-2026 (duapuluh tujuh bulan Januari tahun-----
duaribu duapuluh enam) dan **PIHAK PERTAMA** akan-----
memberikan bukti tanda penerimaannya (kwitansi) nya--
tersendiri kepada **PIHAK KEDUA**.-----

4.2 -Pelaksanaan pembayaran-pembayaran tersebut diatas-----
dilaksanakan dengan tata cara sebagai berikut: -----

4.2.1 -Pembayaran Pertama dan Pembayaran Kedua akan-----
dibayarkan **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** melalui-

transfer ke rekening **PIHAK PERTAMA** atau rekening----
yang ditunjuk oleh **PIHAK PERTAMA**.-----

4.2.2 -Pembayaran tersebut baru dianggap sah setelah----
diterima dalam rekening Bank **PIHAK PERTAMA** dan atas-
pembayaran pembayaran didalam Perjanjian ini, **PIHAK-**
PERTAMA dan **PIHAK KEDUA** sepakat bukti transfer-----
uang yang telah divalidasi oleh Bank diakui sebagai-
tanda penerimaan (kwitansi)nya yang sah.-----

4.2.3 -Apabila tanggal jatuh tempo angsuran pembayaran---
sewa bertepatan dengan hari libur di Indonesia, maka
tempo pembayaran ditetapkan pada hari kerja-----
berikutnya.-----

4.2.4 -Para Pihak sepakat apabila **PIHAK PERTAMA** karena---
satu dan lain hal tidak dapat menerima pembayaran---
dari **PIHAK KEDUA**, maka **PIHAK KEDUA** berhak melakukan-
pembayaran tersebut melalui Kantor Panitera-----
Pengadilan Negeri Gianyar di Gianyar dan bukti-----
penitipannya diakui oleh **PIHAK PERTAMA** dan-----
PIHAK KEDUA sebagai tanda pembayaran yang sah.-----

----- PASAL 5 -----

5.1 -Bilamana **PIHAK KEDUA** tidak dapat tepat pada tanggal-----
pembayaran yang ditentukan pada Pasal 4.1.2 tersebut-----
diatas membayar sisa uang harga sewa tersebut, maka-----
PIHAK KEDUA diberikan tenggang waktu selama 30-----
(tigapuluh) hari.-----

-Dengan lewatnya waktu 30 (tigapuluh) hari tersebut-----
diatas maka **PIHAK KEDUA** diberikan tenggang waktu kedua----
selama 60 (enampuluh) hari dengan denda sebesar 1% (satu--
persen) per bulannya dihitung dari jumlah Pembayaran-----
sebagaimana ditentukan pada pasal 4.1.2 tersebut diatas.--

-Dengan lewatnya tenggang waktu 60 (enampuluh) hari-----
tersebut telah cukup menjadi bukti nyata akan kelalaian---
PIHAK KEDUA maka sewa menyewa ini akan dilanjutkan untuk
jangka waktu 17 (tujuhbelas) tahun lamanya terhitung sejak
tanggal 15-05-2025 (limabelas bulan Mei tahun duaribu-----

duapuluh lima) sehingga akan berakhir pada tanggal-----
15-05-2042 (duapuluh tiga bulan Mei tahun duaribu-----
empatpuluh dua).-----

----- **PASAL 6** -----

-**PIHAK KEDUA** terhitung sejak penandatanganan akta ini-----
telah menerima segala hak atas **OBYEK SEWA** yang-----
disewanya tersebut dari **PIHAK PERTAMA**, oleh karenanya-----
sejak hari ini juga segala keuntungan, kerugian dan-----
kewajibannya menjadi hak dan tanggungan **PIHAK KEDUA**.-----

----- **PASAL 7** -----

----- **JAMINAN** -----

-Sewa Menyewa akan dilakukan dan diterima dengan memakai-----
jaminan dari **PIHAK PERTAMA** sebagai berikut:-----

- a. Segala sesuatu yang dipersewakan adalah benar-benar milik--
PIHAK PERTAMA sendiri dan hanya **PIHAK PERTAMA** yang berhak--
untuk memindahtangankan dan tidak melanggar Perjanjian----
dengan Pihak lain dengan dibuatnya Perjanjian ini.-----
- b. Segala sesuatu yang dipersewakan menurut perjanjian ini----
tidak dalam sengketa, tidak dikenakan suatu sitaan dan----
tidak dibebani sebagai jaminan suatu hutang atau-----
beban-beban lainnya; -----
- c. Baik sekarang maupun dikemudian hari **PIHAK KEDUA** atau-----
siapapun Pengganti Haknya dikemudian hari tidak akan-----
mendapat tuntutan dari Pihak lain yang menyatakan-----
mempunyai atau ikut mempunyai hak atas **OBYEK SEWA**-----
tersebut dan oleh karenanya **PIHAK KEDUA** atau siapapun-----
Pengganti Haknya dikemudian hari dengan ini dibebaskan----
dari segala tuntutan Pihak lain mengenai hal-hal itu.-----
- d. Selama Perjanjian ini berlangsung, **PIHAK PERTAMA** tidak----
akan menjaminkan, menjual atau mengalihkan **OBYEK SEWA**-----
dengan cara apapun dan kepada siapapun dan apabila-----
hal-hal tersebut dilangsungkan oleh **PIHAK PERTAMA** maka-----
Perjanjian sewa menyewa ini tidak menjadi batal karena----
dijaminkan atau dijualnya **OBYEK SEWA** hingga berakhirnya----
Perjanjian sewa menyewa ini.-----

-Apabila **PIHAK PERTAMA** menjual **OBJEK SEWA** yang-----
mengakibatkan berakhirnya perjanjian sewa ini, maka semua--
kerugian yang timbul akibat berakhirnya perjanjian ini----
menjadi tanggung jawab **PIHAK PERTAMA**.-----

e. Segala biaya seperti tetapi tidak terbatas Surat-----
Pemberitahuan Pajak Terhutang Tanah dan Bangunan sampai----
dengan tahun 2025 (duaribu duapuluh lima) dan biaya-biaya--
lainnya sehubungan dengan **OBJEK SEWA** sebelum Sewa Menyewa--
dilaksanakan menjadi tanggungan dan pembayaran-----
PIHAK PERTAMA.-----

f. Apabila Perjanjian ini berakhir karena akibat dari suatu---
tindakan, kelalaian, atau kesalahan **PIHAK PERTAMA** atau-----
siapapun pengganti haknya dikemudian hari, atau jika-----
Perjanjian ini dibatalkan karena tuntutan hukum atau-----
gugatan hukum yang diajukan oleh pihak ketiga, **PIHAK**-----
PERTAMA akan bertanggung jawab penuh atas semua kerugian---
dan biaya yang timbul dari pengakhiran atau pembatalan----
tersebut. Kerugian dan biaya tersebut akan mencakup, tetapi
tidak terbatas pada, hal-hal berikut ini:-----

1. Harga sewa;-----
2. Biaya pembangunan atau pengembangan bangunan yang akan--
ditentukan berdasarkan nilai pasar tanah dan bangunan---
yang berlaku pada saat itu. Untuk tujuan ini, kedua-----
belah pihak akan masing-masing akan menunjuk tiga (3)---
perusahaan penilai properti independen yang berkedudukan
di Bali untuk menetapkan nilai pasar rata-rata sewa-----
tanah dan bangunan;-----
3. Biaya pemasaran dan periklanan yang dikeluarkan oleh ---
PIHAK KEDUA selama jangka waktu sewa;-----

4. Setiap kasus pengadilan, tuntutan hukum, atau biaya-----
terkait baik langsung maupun tidak langsung yang timbul---
dari pihak ketiga sebagai akibat dari pemutusan atau-----
pembatalan Perjanjian ini.-----

g. **PIHAK PERTAMA** menjamin memberikan akses jalan selebar-----
kurang lebih 3 M (tiga Meter) dari jalan utama menuju-----

OBJEK SEWA berdasarkan **PERNYATAAN PENGGUNAAN JALAN BERSAMA**,
tertanggal 10-01-2025 (sepuluh bulan Januari tahun duaribu-
duapuluh lima), yang fotocopynya dilekatkan pada akhir-----
perjanjian ini.-----

PASAL 8

BIAYA - BIAYA

-Selama perjanjian ini berlangsung maka:-----

a. -Selama Sewa Menyewa berlangsung Surat Pemberitahuan Pajak-
Terhutang Tanah dan Bangunan atas **OBJEK SEWA** terhitung-----
mulai tahun 2025 (duaribu duapuluh lima) tersebut diatas---
menjadi tanggungan dan pembayaran **PIHAK KEDUA**.-----

-**PIHAK PERTAMA** wajib menyampaikan Surat Pemberitahuan -----
Pajak Bangunan Terutang ("SPPT PBB") kepada **PIHAK KEDUA** dan
setelah menerima dokumen tersebut, **PIHAK KEDUA** harus-----
membayar sejumlah yang tercantum dalam SPPT PBB kepada-----
PIHAK PERTAMA. Setelah **PIHAK PERTAMA** menerima pembayaran---
dari **PIHAK KEDUA**, **PIHAK PERTAMA** wajib membayar SPPT PBB----
ke Bank.-----

b.-Segala biaya-biaya seperti tetapi tidak terbatas-----
Listrik, Telepon, Air, Keamanan, Kebersihan, Iuran Banjar--
jika ada, selama Sewa Menyewa berlangsung menjadi-----
tanggungan dan pembayaran **PIHAK KEDUA**.-----

c.-Pajak Pajak Penghasilan (PPh) 10% (sepuluh persen) yang---
timbul karena dibuatnya perjanjian ini menjadi tanggungan--
PIHAK PERTAMA.-----

d.-Biaya Akta Sewa Menyewa akan menjadi tanggungan dan-----
pembayaran **PIHAK KEDUA**.-----

PASAL 9

-**PIHAK KEDUA** diwajibkan memenuhi peraturan-peraturan-----
Pemerintah Adat setempat dan atau Pihak yang berwajib-----
mengenai pemakaian **OBJEK SEWA** dan segala pelanggaran-----
atas peraturan-peraturan ini menjadi tanggungan **PIHAK**-----
KEDUA.-----

----- PASAL 10 -----

----- IJIN-IJIN -----

-Terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian ini, **PIHAK KEDUA** diijinkan oleh **PIHAK PERTAMA** untuk melakukan perbaikan,-----
rekonstruksi, renovasi dan segala pekerjaan yang berkaitan----
dengan pembangunan pada **OBYEK SEWA** dan semua biaya-----
rekonstruksi, renovasi dan segala pekerjaan yang berkaitan----
dengan pembangunan tersebut akan menjadi tanggungan dan-----
pembayaran **PIHAK KEDUA**.-----

-Apabila nantinya sewa menyewa berakhir segala renovasi-----
yang dilakukan oleh **PIHAK KEDUA** yang bersifat permanen-----
pada **OBYEK SEWA** akan menjadi milik **PIHAK PERTAMA** dan-----
PIHAK PERTAMA tidak akan membayar kompensasi apapun-----
atas perubahan yang dilakukan terhadap **OBYEK SEWA**.-----

-Pada saat sewa menyewa atau perpanjangannya berakhir-----
PIHAK KEDUA akan mengembalikan **OBYEK SEWA** dalam keadaan-----
baik dan tidak kurang dari kondisi pada saat **OBYEK**-----
SEWA ini diterima oleh **PIHAK KEDUA** dari **PIHAK PERTAMA**.-----

-Setelah masa sewa berakhir, seluruh bangunan permanen yang---
telah berdiri di atas **OBYEK SEWA** dan segala hal yang melekat--
didalamnya secara otomatis menjadi milik **PIHAK PERTAMA** tanpa--
syarat dan tanpa adanya kewajiban kompensasi dari **PIHAK**-----
PERTAMA kepada **PIHAK KEDUA**, dalam bentuk apa pun dan-----
PIHAK KEDUA dengan ini menyatakan melepaskan hak dan/atau----
klaim atas bangunan permanen yang telah berdiri di atas **OBYEK**---
SEWA setelah masa sewa berakhir.-----

----- PASAL 10 -----

----- PERALIHAN HAK SEWA -----

-Terhitung sejak ditandatanganinya akta ini, **PIHAK KEDUA** atau-
siapapun pengganti Haknya dikemudian hari diperbolehkan untuk-
memindahkan hak sewa ini baik Sebagian maupun seluruhnya----
kepada pihak manapun kepada Perseroan Terbatas Puri Kamandalu-
atau pihak yang terafiliasi dengan PT. Puri Kamandalu serta---
sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan akta ini.-----

PASAL 11

PERPANJANGAN SEWA

-**PIHAK PERTAMA** menjamin memberikan prioritas utama untuk memperpanjang masa sewa maksimum 20 (duapuluh) tahun lamanya kepada **PIHAK KEDUA** untuk memperpanjang sewa dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Perpanjangan pertama akan dilaksanakan oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** selambat-lambatnya 3 (tiga) tahun sejak ditandatanganinya dilaksanakannya pembayaran sebagaimana ditentukan pada Pasal 4.1.2 akta ini untuk jangka waktu perpanjangan selama 3 (tiga) tahun lamanya maka **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** sepakat untuk harga perpanjangan sewa ditentukan sebesar Rp.6.500.000, (enam juta limaratus Juta Rupiah) per are per tahun.
 - b. Perpanjangan Kedua akan dilaksanakan oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** selambat-lambatnya 1 (satu) tahun sebelum sewa menyewa berakhir yang akan dihitung berdasarkan harga pasaran sewa tanah disekitar **OBYEK SEWA** pada waktu itu.
- Apabila antara **PIHAK PERTAMA** atau siapapun Pengganti Haknya dengan **PIHAK KEDUA** atau siapapun Pengganti haknya tidak tercapai kesepakatan harga Sewa Menyewa maka untuk menentukan harga sewa **TANAH** tersebut **PIHAK PERTAMA** atau siapapun Pengganti Haknya dengan **PIHAK KEDUA** atau siapapun Pengganti haknya sepakat bahwa masing-masing pihak akan menunjuk tiga Perusahaan Penilai Property berkedudukan di Bali untuk menentukan nilai tengah dari pasaran harga Sewa **TANAH** tersebut.

PASAL 12

PENGOSONGAN

-Apabila Sewa Menyewa ini atau Perpanjangannya berakhir maka **PIHAK KEDUA** atau siapapun pengganti Haknya diwajibkan mengosongkan **OBYEK SEWA** tersebut dari segenap penghuni dan barang barang atau perabotan-perabotannya dalam jangka waktu--

30 (tigapuluh) hari terhitung mulai dari hari berakhirnya-----
Sewa Menyewa ini.-----

-Jikalau dalam batas waktu yang telah ditetapkan-----
tersebut ternyata **OBYEK SEWA** tersebut belum dalam-----
keadaan kosong, dengan lewatnya batas waktu itu saja-----
telah cukup menjadi bukti yang nyata akan kelalaian **PIHAK**-----
KEDUA atau siapapun pengganti Haknya, sehingga peringatan-----
dengan juru Sita atau surat lain yang serupa dengan itu-----
tidak diperlukan lagi, maka **PIHAK PERTAMA** atau siapapun-----
pengganti Haknya berhak dan diberi kuasa oleh **PIHAK KEDUA**-----
atau siapapun Pengganti Haknya untuk mengosongkan sendiri-----
OBYEK SEWA tersebut, bilamana perlu dengan bantuan dari Pihak-----
yang berwajib dan segala biaya yang diperlukan untuk itu-----
menjadi tanggungan **PIHAK KEDUA** atau siapapun pengganti-----
Haknya.-----

----- PASAL 13 -----

-Perjanjian ini tidak akan menjadi batal atau berakhir karena-----
ada gugatan dari (para) ahli waris **PIHAK PERTAMA**, demikian----
pula ada salah satu atau **PIHAK PERTAMA** meninggal dunia akan---
tetapi turun-temurun dan harus dipenuhi oleh para ahli waris--
PIHAK PERTAMA dan apabila **PIHAK KEDUA** dalam akta ini di-----
likuidasi atau dibubarkan maka akta ini akan dilanjutkan oleh-----
siapapun pengganti haknya masing-masing dikemudian hari.-----

----- PASAL 14 -----

----- ADDENDUM -----

-Para Pihak sepakat bahwa hal-hal yang belum diatur atau-----
belum cukup diatur dalam akta ini akan diatur lebih lanjut----
secara musyawarah dan mufakat diantara kedua belah pihak dan--
akan dituangkan dalam addendum tersendiri.-----

----- PASAL 15 -----

----- DOMISILI HUKUM -----

-Mengenai perjanjian ini dengan segala akibat-akibatnya serta-----
pelaksanaannya kedua pihak telah memilih tempat kediaman hukum
(domisili) yang tetap dan umum pada Kantor Panitera Pengadilan
Negeri Gianyar di Gianyar.-----

-Para Pihak menyatakan dengan ini menjamin akan-----
kebenaran identitas Para Pihak sesuai tanda pengenal dan-----
bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan-----
selanjutnya Para Pihak juga menyatakan telah mengerti dan-----
memahami isi Akta ini yang dinyatakan dihadapan saya,-----
Notaris.-----

-Akta ini diselesaikan pada pukul

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

-Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Gianyar, pada
hari, tanggal, bulan dan tahun seperti yang disebutkan pada---
bagian awal akta ini, dengan dihadiri oleh: -----

1.-Tuan **DIO FERI PABARUNO**, Sarjana Hukum, lahir di-----
Denpasar, pada tanggal 10-02-1999(sepuluh bulan Februari-----
tahun seribu sembilanratus sembilanpuluh sembilan),-----
Pelajar/Mahasiswa, bertempat tinggal di Dalung Permai Blok---
JJ/64 Banjar Bhinneka Nusa Kangin, Kelurahan/Desa Dalung,-----
Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung,Provinsi Bali;-----

2.-Nyonya **TANNIA CHRISTIANI S**, Sarjana Hukum, lahir-----
di Denpasar, pada tanggal 14-06-1996 (empatbelas bulan Juni---
tahun seribu sembilanratus sembilanpuluh enam), Karyawan-----
Swasta, bertempat tinggal di Jalan Cendrawasih Nomor: 27,-----
Kelurahan/Desa Dajan Peken, Kecamatan Tabanan, Kabupaten-----
Tabanan, Provinsi Bali;-----

-Keduanya Pegawai Kantor Notaris ini, yang dikenal oleh--
saya, Notaris sebagai saksi-saksi.-----

-Setelah akta ini saya, Notaris, bacakan kepada para-----
Penghadap dan saksi-saksi dalam Bahasa Indonesia dan-----
Bahasa Inggris karena menurut keterangan Para Penghadap-----
Tuan **KAMRAN ALAKBAROV**, tersebut mengerti Bahasa Inggris,-----
maka segera Para Penghadap menandatangani Akta ini serta-----
membubuhkan cap sidik ibu jari tangan kanan pada lembar-----
tersendiri yang dilekatkan pada minuta akta ini, selanjutnya--
saksi-saksi dan saya, Notaris menandatangani Akta ini.-----

-Dilangsungkan dengan

PIHAK PERTAMA

PIHAK KEDUA



(I WAYAN GEDUT TRIANA)

(KAMRAN ALAKBAROV)

Selaku Kuasa dari

"PT. URBAN REAL PROPERTY"

SAKSI-SAKSI

(DIO FERI PABARUNO, SH)

(TANNIA CHRISTIANI S., SH)

N O T A R I S

(NI LUH PUTU SURYA MIRA YANTI, SH., M.Kn)

LEASE AGREEMENT

Number:

-On this day,

-Before me, **NI LUH PUTU SURYA MIRA YANTI**, Bachelor of--
Law, Master of Notary, Notary in Tabanan Regency in the----
presence of witnesses whose names will be mentioned at the--
end of this deed;-----

I.-Mr. **I WAYAN GEDUT TRIANA**, born in Gianyar, on the---
fourteenth of April one thousand nine hundred and-----
seventy one (14-04-1971), Self-Employee, residing at-----
Banjar Nagi, Petulu Village, Ubud District, Gianyar Regency,
Bali Province, Indonesian citizen, holder of Identity Card--
Number: 5104051404710004, valid for lifetime.-----

-Hereinafter referred to as:-----

FIRST PARTY

II.-Mr. **KAMRAN ALAKBAROV**, born in Azerbaijan, on the---
twenty-fifth day of August one thousand nine hundred eighty-
eight (25-08-1988), Private, residing at Jalan Raya Pantai--
Berawa, Gang Bisma Nomor 1 B, Canggu Village, Kuta Utara---
District, Badung Regency, holding Passport Azerbaijan-----
Republic Number: C01449053, valid through on the ten of----
October two thousand and twenty-six (10-10-2026).-----

-In carrying out legal actions according to this-----
deed, acting as the Attorney based on the Power of-----
Attorney made under hand dated on the thirteenth day of----
May two thousand and twenty five (13-05-2025), Stamped-----
sufficiently, therefore authorized to act for and on behalf-
of;-----

-Mr. **ALEKSANDR NIKOLAEV**, born in USSR, on the-----
seventh of April one thousand nine hundred seventy-----
six (07-04-1976), Private, residing at Russia, Russian-----

Citizen, holding Passport Russia Federation Number:-----
550930385, valid through on the twenty seventh of-----
December two thousand and thirty two (27-12-2032).-----

-According to his statement in this case acting as-----
Director of a limited liability company **PT. URBAN REAL**-----
PROPERTY, domiciled in Gianyar Regency, Bali Province-----
therefore representing acting for and on behalf of and-----
legally representing **PT. URBAN REAL PROPERTY**, a company-----
established under the laws and regulations of the Republic---
of Indonesia, whose articles of association are contained in---
a deed dated on fourteenth of May two thousand and twenty---
five (14-05-2025), Number: 45, made before **TUNJUNG WIDHI**-----
WASESA SUWADJI, Bachelor of Law, Master of Notary, Notary in-
Regency and the articles of association have been approved by
the Minister of Law and Human Rights of the Republic of-----
Indonesia in his Decree dated on the fourteenth of May-----
two thousand and twenty five (14-05-2025), Number:-----
AHU-0037986.AH.01.01.TAHUN 2025.-----

-hereinafter referred as the:-----

----- **SECOND PARTY** -----

-The appearers are known to me, Notary.-----

-The appearers acting in their capacities referred to---
above first state to me, Notary as follows:-----

-That the **FIRST PARTY** is the owner/Holder of rights to 2
(two) plots of land as follows:-----

1.-A plot of land with Certificate of Ownership Title---
NIB: 22.05.000016466.0 Certificate 1st Edition / Merge,-----
measuring 2.600 M2 (two thousand six hundred Square Meters),-
located in Petulu Village, Ubud District, Gianyar Regency,---
Bali Province in the name of **I WAYAN GEDUT TRIANA**.-----

2.-A plot of land with Certificate of Ownership Title---
NIB: 22.05.000016445.0 Certificate 1st Edition / Merge,-----
measuring 1520 M2 (one thousand five hundred twenty Square---
Meters), located in Petulu Village, Ubud District, Gianyar---
Regency, Bali Province in the name of **I WAYAN GEDUT TRIANA**.---

-including everything that has been or will be built-----
and/or embedded on the land which by its nature, purpose or---
according to the law is considered as fixed property.-----

-hereinafter referred to as the (LEASE OBJECT);-----

-The **FIRST PARTY** hereby promises to lease **LEASE OBJECT** to
the **SECOND PARTY** who hereby accept the lease rights of such---
LEASE OBJECT referred to above from the **FIRST PARTY**.-----

-The of the location of the **LAND** are clearly known by the
SECOND PARTY, so there is no need to explain in detail in this
deed.-----

-Furthermore the **FIRST PARTY** and the **SECOND PARTY**-----
state that this Lease Agreement has conducted and accepted----
by using terms and conditions as follows: -----

----- ARTICLE 1 -----

----- LEASE OBJECT -----

1.-A plot of land with Certificate of Ownership Title---
NIB: 22.05.000016466.0 Certificate 1st Edition / Merge,-----
measuring 2.600 M2 (two thousand six hundred Square Meters),-
located in Petulu Village, Ubud District, Gianyar Regency,---
Bali Province in the name of **I WAYAN GEDUT TRIANA**.-----

2.-A plot of land with Certificate of Ownership Title---
NIB: 22.05.000016445.0 Certificate 1st Edition / Merge,-----
measuring 1520 M2 (one thousand five hundred twenty Square---
Meters), located in Petulu Village, Ubud District, Gianyar---
Regency, Bali Province in the name of **I WAYAN GEDUT TRIANA**.--

-including and everything that has been or will be built
and/or embedded on the land which by its nature, purpose or---
according to the law is considered as fixed property.-----

----- ARTICLE 2 -----

----- LEASE PERIOD -----

-The Lease shall be for a period of 32 (thirty two) years-----
calculated from the time of payment as specified in clause----
4.1.2 of this agreement.-----

----- **ARTICLE 3** -----

----- **LEASE PRICE** -----

-The above lease price is mutually agreed by the **FIRST PARTY**--
and the **SECOND PARTY** the lease price is Rp. 2.472.000.000,----
(two Billion four hundred seventy two Million Rupiah).-----

----- **ARTICLE 4** -----

----- **TERM OF PAYMENT** -----

4.1 -The procedures Payment of the lease price above will----
be paid by the **SECOND PARTY** to the **FIRST PARTY** as follows:----

4.1.1 -The First Payment sum of Rp. 472.000.000,-----
(four hundred seventy two million Rupiah) will be
paid by the **SECOND PARTY** to the **FIRST PARTY** at----
the signing of this agreement and the **FIRST PARTY**--
has provided a separate receipt to the **SECOND**-----
PARTY.-----

4.1.2 -The Second Payment sum of Rp. 2.000.000.000,-----
(two Billion Rupiah) shall be paid by the **SECOND**--
PARTY to the **FIRST PARTY** no later than the twenty--
seven of January two thousand and twenty six-----
(27-01-2026).-----

4.2 -Execution of the Payments will be executed with the-----
following procedures:-----

4.2.1 -The First Payment and the Second Payment will----
be paid by the **SECOND PARTY** to the **FIRST PARTY** by--
transfer to the **FIRST PARTY's** account or an-----
account designated by the **FIRST PARTY**.-----

4.2.2 -The payment is only considered valid after it is--
received in the **FIRST PARTY's** bank account and for
payments under this Agreement, the **FIRST PARTY** and
the **SECOND PARTY** agree that the proof of money---
transfer that has been validated by the Bank is---
recognized as a valid receipt.-----

4.2.3 -If the due date of the lease payment installment--
coincides with a holiday in Indonesia, then the---
payment due date is set on the next business day.-

4.2.4 -The Parties agree that if the **FIRST PARTY** for one-
or another reason cannot receive payment from the-
SECOND PARTY, then the **SECOND PARTY** has the right-
to make the payment through the Gianyar Regency---
Court Clerk's Office in Gianyar and the proof of--
deposit is recognized by the **FIRST PARTY** and the--
SECOND PARTY as a valid payment receipt.-----

----- **ARTICLE 5** -----

----- **TERMINATION OF AGREEMENT** -----

-If the **SECOND PARTY** is unable to be on time on the payment---
date specified in Article 4.1.2 above to pay the remaining---
lease price, the **FIRST PARTY** shall be given a grace period of-
30(thirty) days.-----

-With the passage of the 30 (thirty) days mentioned above, the
SECOND PARTY is given a second grace period of 60 (sixty) days
with a fine of 1% (one percent) per month calculated from the-
amount of Payment as determined in Article 4.1.2 mentioned---
above.-----

-With the passage of the 60 (sixty) days grace period it-----
has been sufficient evidence of negligence of the **SECOND**-----
PARTY, then the parties agree that this lease will only be---
carried out for a period of the lease will be carried out for-
a period of 17 (seventeen) years from starting from 15-05-2025
(fifteenth day of May two thousand twenty-five) so that it---
will expire on 15-05-2042 (fifteenth day of May two thousand--
forty two).-----

----- **ARTICLE 6** -----

-The **SECOND PARTY** as of the signing of this deed has-----
received all rights to the **LEASE OBJECT** from the **FIRST**-----
PARTY, therefore from this day also all profits, losses and---
obligations become the rights and responsibilities of the-----
SECOND PARTY.-----

----- **ARTICLE 7** -----

----- **GUARANTEE** -----

-This Lease Agreement has conducted and accepted by using
guarantee from the **FIRST PARTY** as follows:-----

- a. Any and all what shall be rented out hereunder is truly the
sole property of the **FIRST PARTY** and the **FIRST PARTY** is the
sole party entitled to assign it, and not violate other-----
agreement with the another party by drawing up this-----
Agreement.-----
- b. Any and all what shall be rented out hereunder is not-----
placed under attachment or pledged as a collateral of a----
debt or any other attachment, and is not involved in a-----
dispute.-----
- c. Both at present and in the future the **SECOND PARTY** or any--
successor in title in the future shall not be subject to---
any claim by any other Party claiming to have or share-----
rights in the **LEASE OBJECT** and therefore the **SECOND PARTY**--
or any successor in title in the future is hereby released-
from all claims of any other Party regarding such matters.-
- d. In the course of this Agreement the **FIRST PARTY** warrants---
that the **FIRST PARTY** shall not pledge, sell or transfer----
such **LEASE OBJECT** by whatsoever means to whomsoever and----
should said matters be made by the the **FIRST PARTY** or-----
whoever replaces the right then this lease Agreement shall-
not be rendered void because such **LEASE OBJECT** has been----
pledged or sold until the expiration of this lease-----
Agreement.-----

If the **FIRST PARTY** sells the **LEASE OBJECT** resulting in---
the termination of this lease agreement, then all losses---
arising from the termination of this agreement will be the-
responsibility of the **FIRST PARTY**.-----

- e. Any and all operational costs namely but not limited to---
Notification of Property Tax Due (SPPT PBB) until 2025 (two
thousand and twenty five) and other costs before this-----

lease agreement shall become responsible and paid by the---
FIRST PARTY.-----

f. If this Agreement is terminated due to an action,-----
negligence, or error of the **FIRST PARTY** or any successor of
his rights in the future, or if this Agreement is canceled-
due to a lawsuit or lawsuit filed by a third party, the---
FIRST PARTY will be fully responsible for all losses and---
costs arising from the termination or cancellation of the--
aforementioned. Such losses and costs will include, but are
not limited to, the following:-----

1. Lease price;-----
2. Construction or development costs of buildings to be----
determined based on the market value of the land and-----
buildings applicable at that time. For this purpose, both-
parties will each appoint three (3) independent property--
appraisal companies based in Bali to determine the average
market value of the lease of the land;-----
3. Marketing and advertising costs incurred by the **SECOND**----
PARTY during the rental period;-----
4. Any court cases, lawsuits, or costs related directly or--
indirectly arising from third parties as a result of the--
termination or cancellation of this Agreement.-----

g. The **FIRST PARTY** guarantees to provide road Access-----
approximately 3 M (three meters) wide from the main road to
the **LEASE OBJECT** based on the **STATEMENT OF JOINT ROAD USE**, -
dated on the tenth day of January two thousand twenty-five-
(10-01-2025), a photocopy of which is attached to the end--
of this agreement.-----

----- **ARTICLE 8** -----

----- **COSTS** -----

-During the term of the lease then:-----

- a. -During the Lease period, the Land and Building Tax Return-
on the **LEASE OBJECT** starting from the year 2025 (two-----
thousand twenty five) mentioned above shall be borne and---
paid by the **SECOND PARTY**-----

- The **FIRST PARTY** shall deliver the Notice of Building Tax--
Payable ("SPPT PBB") to the **SECOND PARTY** and upon receipt--
of such document, the **SECOND PARTY** shall pay the amount----
stated in the SPPT PBB to the **FIRST PARTY**. After the **FIRST-**
PARTY receives payment from the **SECOND PARTY**, the **FIRST----**
PARTY shall pay the SPPT PBB to the Bank.-----
- b.-All costs such as but not limited to Electricity,-----
Telephone, Water, Security, Cleaning, Banjar Fee if any,---
during the Leasehold shall be the the responsibility and---
payment of the **SECOND PARTY**.-----
- c.-Income Tax (PPh) 10% (ten percent) arising from the making
of this agreement shall be borne by the **FIRST PARTY**.-----
- d.-The cost of the Deed of Lease shall be borne and paid by--
the **SECOND PARTY**.-----

----- **ARTICLE 9** -----

-The **SECOND PARTY** is obliged to comply with government-----
regulations and or the authorized party regarding the-----
use of the **LEASE OBJECTS** and any violation of these-----
regulations the **SECOND PARTY** is the responsibility of-----
the **SECOND PARTY**. -----

----- **ARTICLE 10** -----

----- **PERMITS** -----

-Effective as the signing of this agreement the **SECOND PARTY--**
is permitted by the **FIRST PARTY** to make to carry out repairs,-
reconstruction, renovation and all work related to the-----
construction of the **LEASE OBJECT** and all costs of-----
reconstruction, renovation and all work related to the-----
construction will be the responsibility and payment of the---
SECOND PARTY.-----

-If the lease expires any renovations made by the **SECOND PARTY**
which are permanent to the **LEASE OBJECT** will become the-----
property of the **FIRST PARTY** and the **FIRST PARTY** will not pay--
any compensation for the changes made to the **LEASED OBJECT**.---
-At the expiration of the lease or any extension thereof, the-
SECOND PARTY shall return the **LEASE OBJECT** in good condition--

and not less than the condition in which the **LEASE OBJECT** was received by the **SECOND PARTY** from the **FIRST PARTY**.-----
-After the lease period ends, all permanent buildings that have been standing on the **LEASE OBJECT** and all things attached to it automatically become the property of the **FIRST PARTY**-----
unconditionally and without any compensation obligations from the **FIRST PARTY** to the **SECOND PARTY**, in any form the **SECOND PARTY** hereby declares that it releases its rights and/or-----
claims to permanent buildings that have been standing on the **LEASE OBJECT** after the lease period ends.-----

----- **ARTICLE 10** -----

----- **TRANSFERRING LEASE** -----

-Effective As of the signing of this agreement the **SECOND PARTY** or in any successor in the title is allowed to transfer this lease hold right either partially or wholly party-----
excepted Company Puri or affiliated parties with PT.Puri-----
Kamandalu and as long as it does not conflict with the-----
provisions of this deed.-----

----- **ARTICLE 11** -----

----- **LEASE EXTENTION** -----

The **FIRST PARTY** guarantees to given first priority to-----
extend the maximum lease period of 20 (twenty) years-----
to the **SECOND PARTY** to extend the lease with the following-----
provisions:-----

- a. The first extension will be carried out by the **SECOND PARTY** to the **FIRST PARTY** no later than 3 (three) years since the signing of the payment is made as determined in Article-----
4.1.2 of this deed for extension period of 3 (three) years, then the **FIRST PARTY** and the **SECOND PARTY** agree that the-----
lease extension price is determined at Rp.6,500,000, (six--
million five hundred million Rupiah) per are per year.-----
- b. The Second Extension will be carried out by the **SECOND PARTY** to the **FIRST PARTY** no later than 1 (one) year before the lease expired, which will be calculated based on the-----

market price of land lease around the LEASE OBJECT at that time.

-If between the **FIRST PARTY** or anyone replacing their rights with the **SECOND PARTY** or anyone replacing their rights, an agreement on the lease price cannot be reached, then to determine the lease price of the **LAND**, the **FIRST PARTY** or anyone replacing their rights with the **SECOND PARTY** or anyone replacing their rights agree that each party will appoint three Property Appraisal Companies domiciled in Bali to determine the median value of the market lease price of the **LAND**.

ARTICLE 12

VACATE

-When this Lease Agreement or the extension expire so the **SECOND PARTY** or whoever replaces the rights must vacate the **LEASE OBJECT** from inhabitant and the properties during Thirty (30) days stipulated from the day of expires of the Lease Agreement.

-By passing that period of the **LEASE OBJECT** not vacate yet, so it becomes real proof about the neglect of the **SECOND PARTY** or whoever replace the rights, so it will not be necessary to warn with a letters of bailiff or another letter, herewith the **FIRST PARTY** or whoever replace the rights is entitled and gives a power by the **SECOND PARTY** or whoever replace the rights to vacate the **LEASE OBJECT**, if it is necessary by assisted from the competent authority and all expenses needed from this matter, will be responsible and paid by **SECOND PARTY** or whoever replace the rights.

ARTICLE 13

-This agreement shall not be voided or terminated due to any claims from the heirs of the **FIRST PARTY**, and similarly, in the event of the death of one or more of the **FIRST PARTY**, the obligations herein shall be inherited and fulfilled by the heirs of the **FIRST PARTY**. If the **SECOND PARTY** in this

deed is liquidated or dissolved, this deed shall be-----
continued by whomever succeeds their rights in the future.----

----- **ARTICLE 14** -----

----- **ADDENDUM** -----

-The Parties shall agree that any cases have not been-----
governed or have not been sufficiently governed in this-----
deed shall be governed amicably and harmonically between-----
both parties and stated on its own addendum.-----

----- **ARTICLE 15** -----

----- **LAW DOMICILE** -----

-As regards this agreement and all its consequences as well---
as its execution, the Parties elect a permanent and general---
domicile at the Clerk's Office of the Gianyar Court in-----
Gianyar Regency.-----

-Both parties hereby declare that they guarantee the-----
accuracy of their identities according to their-----
identification documents and take full responsibility for it.-
Furthermore, both parties also declare that they have-----
understood and comprehended the contents of this Deed as-----
stated before me, the Notary.-----

-This deed has been completed at

----- **THIS DEED** -----

-Has been drawn up and executed in Gianyar, on the day---
and date referred to in the preamble of this deed in the-----
presence of: -----

1.-Mr. **DIO FERI PABARUNO**, Bachelor of Law, born in-----
Denpasar, on the tenth day of February one thousand-----
nine hundred ninety nine (10-02-1999), Residing at Dalung-----
Permai Blok JJ/64 Banjar Bhinneka Nusa Kangin, Kelurahan/Desa-
Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi-----
Bali;-----

2.-Mrs. **TANNIA CHRISTIANI S**, Bachelor of Law, born in---
Denpasar on the fourteenth day of June one thousand and nine--
hundred ninty six (14-06-1996), residing at Cendrawasih-----

Nomor: 27, Kelurahan/Desa Dajan Peken, Kecamatan Tabanan,-----
Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali;-----

-Both are in service of the Notary Public, personally-----
known to me, Notary and acting as the witnesses.-----

-After I, Notary, had read out this deed to the-----
appearers and the witnesses, in Indonesian and English-----
languages, because according to the statement of the-----
appearer **Mr. KAMRAN ALAKBAROV**, understand English, it was-----
signed immediately by the appeasers, thereafter by the-----
witnesses and by me, Notary.-----

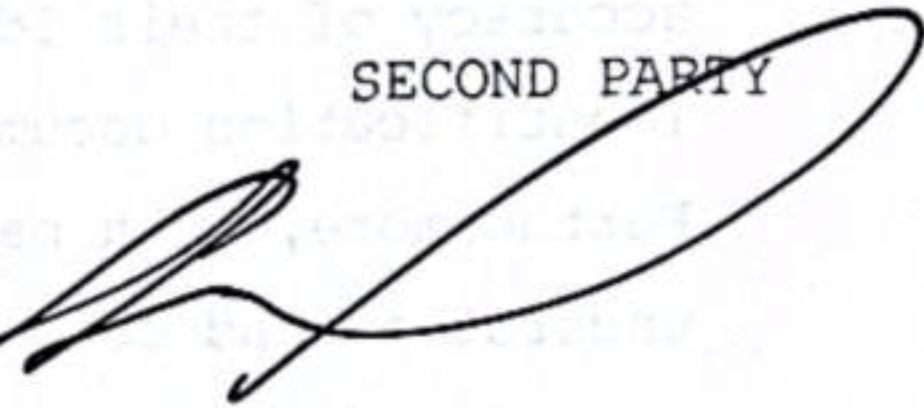
-Executed with

FIRST PARTY



(I WAYAN GEDUT TRIANA)

SECOND PARTY



(KAMRAN ALAKBAROV)

As the Attorney of
"PT. URBAN REAL PROPERTY"

WITNESS

(DIO FERI PABARUNO, SH)

(TANNIA CHRISTIANTI S., SH)

N O T A R Y

(NI LUH PUTU SURYA MIRA YANTI, SH., M.Kn)