

SEWA MENYEWAKAN

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.-Nyonya **NI WAYAN SARBI** (dalam Sertipikat ditulis juga ---
NI SARBI), lahir di Nagi, pada tanggal 31-12-1962 (tigapuluh ---
satu bulan Desember tahun seribu sembilanratus enampuluh dua),
Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Banjar Nagi, -----
Kelurahan/Desa Petulu, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, -----
Provinsi Bali, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda ---
Penduduk Nomor: 5104057112620243, berlaku seumur hidup.-----

-Dalam melakukan tindakan hukum menurut Akta ini telah ---
memperoleh persetujuan dari Suaminya Tuan **I WAYAN WARSA**, lahir
di Nagi, pada tanggal 31-12-1963 (tigapuluh satu bulan -----
Desember tahun seribu sembilanratus enampuluh tiga), -----
Petani/Pekebun, bertempat tinggal Bersama istrinya tersebut ---
diatas, Warganegara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk --
Nomor: 5104053112630297, berlaku seumur hidup, yang turut ----
menandatangani Perjanjian ini sebagai tanda persetujuannya.---

-Selanjutnya disebut: -----

PIHAK PERTAMA

II.-Tuan **KAMRAN ALAKBAROV**, lahir di Azerbaijan, pada ----
tanggal 25-08-1988 (duapuluh lima bulan Agustus tahun seribu --
sembilanratus delapanpuluh 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 akta 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-----
sebidang tanah sebagai berikut:-----

-Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik NIB:-----
22.05.000016013.0 Sertifikat Edisi 1 / Penggabungan, seluas---
5.760 M2 (limaribu tujuh ratus enampuluh Meter Persegi),-----
terletak di Desa/Kelurahan Petulu, Kecamatan Ubud, Kabupaten--
Gianyar, Provinsi Bali atas nama **NI WAYAN SARBI**.-----

-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**---
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.-----

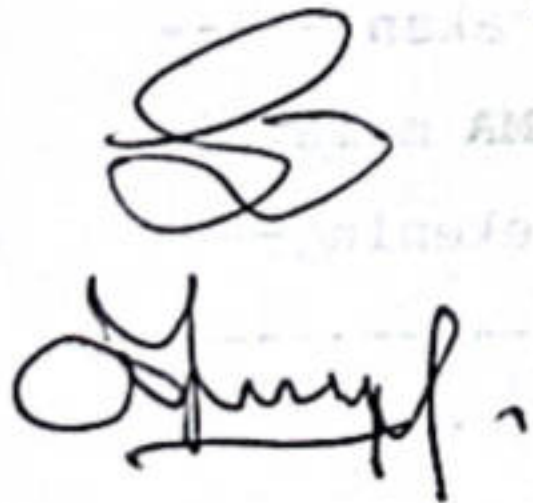
-Selanjutnya **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA**-----
menerangkan bahwa Sewa Menyewa ini telah dilakukan dan-----
diterima dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan-----
ketentuan sebagai berikut: -----

----- PASAL 1 -----

----- OBYEK SEWA -----

-Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik NIB:-----
22.05.000016013.0 Sertifikat Edisi 1 / Penggabungan, seluas---
5.760 M2 (limaribu tujuh ratus enampuluh Meter Persegi),-----
terletak di Desa/Kelurahan Petulu, Kecamatan Ubud, Kabupaten--
Gianyar, Provinsi Bali atas nama **NI WAYAN SARBI**.-----

-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 perjanjian ini.

PASAL 3

HARGA SEWA

-Harga Sewa Menyewa tersebut diatas disetujui bersama oleh **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** dengan harga sebesar Rp. 3.456.000.000,- (Tiga Milyar Empat ratus Limapuluh Enam 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. 456.000.000,- (Empat ratus Limapuluh Enam 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. 3.000.000.000,- (Tiga 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).

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 OBYEK 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 **OBYEK SEWA** sebelum Sewa Menyewa--
dilangsungkan 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**.--

luas tanah dan bangunan yang disewa oleh **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 **OBJEK 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 **OBJEK SEWA** akan menjadi milik **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK PERTAMA** tidak akan membayar kompensasi apapun atas perubahan yang dilakukan terhadap **OBJEK SEWA**.

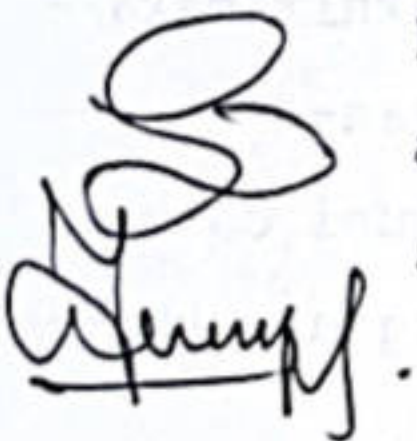
-Pada saat sewa menyewa atau perpanjangannya berakhir **PIHAK KEDUA** akan mengembalikan **OBJEK SEWA** dalam keadaan baik dan tidak kurang dari kondisi pada saat **OBJEK SEWA** ini diterima oleh **PIHAK KEDUA** dari **PIHAK PERTAMA**.

-Setelah masa sewa berakhir, seluruh bangunan permanen yang telah berdiri di atas **OBJEK 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 **PIHAK KEDUA** dengan ini menyatakan melepaskan hak dan/atau klaim atas bangunan permanen yang telah berdiri di atas **OBJEK SEWA** setelah masa sewa berakhir.

PASAL 11

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 12

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 13

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 14 -----

-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 15 -----

----- 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 16 -----

----- 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 Kange, 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



(NI WAYAN SARBI)
PERSETUJUAN SUAMI

PIHAK KEDUA

(KAMRAN ALAKBAROV)
Selaku Kuasa dari
"PT. URBAN REAL PROPERTY"

(I WAYAN WARSA)

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.-Mrs. **NI WAYAN SARBI** (in the Certificate also written
NI SARBI), born in Nagi, on the thirty first day of December
one thousand nine hundred and sixty two (31-12-1962),-----
Maintaining the Household, residing at Banjar Nagi, Petulu--
Village, Ubud District, Gianyar Regency, Bali Province,-----
Indonesian citizen, holder of Identity Card Number:-----
5104057112620243, valid for life.-----

-According to her statement to perform legal acts in---
this deed has obtained the consent of her only legal husband,
Mr. **I WAYAN WARSA**, born in Nagi, on the thirty first day of-
December one thousand nine hundred and sixty three-----
(31-12-1963), Farmer/Gardener, residing together with her---
wife mentioned above, an Indonesian citizen, holder of-----
Identity Card Number: 5104053112630297, valid for life,-----
who also signed this Deed as a sign of his approval.-----

-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 a plots of land as follows:

-A plot of land with Certificate of Ownership Title-----
NIB: 22.05.000016013.0 Certificate 1st Edition / Merge,-----
measuring 5.760 M2 (five thousand seven hundred sixty Square-
Meters), located in Petulu Village, Ubud District, Gianyar---
Regency, Bali Province in the name of **NI WAYAN SARBI**.-----

-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** -----

-A plot of land with Certificate of Ownership Title-----
NIB: 22.05.000016013.0 Certificate 1st Edition / Merge,-----
measuring 5.760 M2 (five thousand seven hundred sixty Square--
Meters), located in Petulu Village, Ubud District, Gianyar---
Regency, Bali Province in the name of **NI WAYAN SARBI**.-----

-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.-----

----- **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. 3.456.000.000, (three Billion four hundred fifty six 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. 456.000.000, (four hundred fifty six 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. 3.000.000.000, (three 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 **SECOND PARTY** shall pay the Building Tax Notice ("SPPT-PBB") on a prorated basis based on the area of land and buildings leased 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 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 11** -----

----- **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 12** -----

----- **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 13

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 14

-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 15** -----

----- **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 16** -----

----- **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

SECOND PARTY



(NI WAYAN SARBI)

(KAMRAN ALAKBAROV)

As the Attorney of
"PT. URBAN REAL PROPERTY"

Husband's Approval

(I WAYAN WARSA)

WITNESS

(DIO FERI PABARUNO,SH)

(TANNIA CHRISTIANI S.,SH)

N O T A R Y

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