

**AGREEMENT ON TRANSFER AND ASSIGNMENT
OF LEASE RIGHTS**

**PERJANJIAN PEMINDAHAN DAN
PENGALIHAN HAK SEWA**

This Agreement on Transfer and Assignment of Lease Rights ("Agreement") is made and entered into on this day, 12 July 2022 by and between:

Perjanjian Pemindahan dan Pengalihan Hak Sewa ("Perjanjian") ini dibuat dan ditandatangani pada hari ini, 12 Juli 2022 oleh dan antara:

(The First Party and the Second Party, hereinafter collectively referred to as the "Parties" and individually as a "Party").

(Pihak Pertama dan Pihak Kedua, selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "Para Pihak" dan secara sendiri-sendiri sebagai "Pihak").

The Parties in their abovementioned capacities hereby declare as follows:

Para Pihak dalam kapasitasnya di atas dengan ini menyatakan sebagai berikut:

- A. Whereas the First Party is a lessee and holder of lease rights ("First Party Lease Right") over the following:

a plot of land measuring ± 2.395 M² (approximately two thousand three hundred ninety five square meters) ("Land Leased by First Party") which is a part of land represented by Certificate of Ownership Title Number: 2459/Desa Pererenan, located at Bali Province, Badung Regency, Mengwi District, Pererenan Village, measuring 3720 M² (three thousand seven hundred twenty square meters) ("Master Land") according to the Measurement Letter dated on 27 Oktober 2020 Number 02926/PERERENAN/2020, Land Identification Number 22.03.05.18.02793,

- A. Bahwa Pihak Pertama adalah penyewa dan pemegang hak sewa ("Hak Sewa Pihak Pertama") atas:

sebidang tanah seluas ± 2.395 M² (kurang lebih dua ribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) ("Tanah Sewa Pihak Pertama") yang merupakan bagian dari bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2459/Desa Pererenan letaknya di Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Mengwi, Desa Pererenan seluas 3.720 M² (tiga ribu tujuh ratus dua puluh meter persegi) ("Tanah Induk"), yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 27 Oktober 2020 Nomor 02926/PERERENAN/2020, Nomor

Certificate issued on 27 November 2020 registered in the name of Dokter MADE RUSMIAH ANOM ("Land Owner")

The details regarding Land Leased by First Party are described in the Attachment.

The First Party Lease Right is based on Deed of Transfer and Assignment of Lease Right dated on 15 July 2021 Number 224 in conjunction with Deed of Addendum dated 28 October 2021 Number 549 ("Deed of Transfer of Lease to First Party"); and Deed of Lease Agreement dated on 15 Juli 2021 Number 223 ("Deed of Initial Lease Agreement"), all made before NI KADEK SINTAWATI, Sarjana Hukum, Notary in Tabanan Regency.

- B. Whereas according to Article 1 of Deed of Initial Lease Agreement and Article 2 of Deed of Transfer of Lease to First Party, the lease right over the Master Land (including the First Party Lease Right over Land Leased by First Party) will be valid until 05 February 2052.
- C. Whereas according to Article 10 of Deed of Transfer of Lease to First Party, the First Party has the right and is allowed to transfer and assign the First Party Lease Rights over Land Leased by First Party, either wholly or in part to any other party.
- D. Whereas the First Party is willing to transfer and assign a part of the First Party Lease Rights over the Land Object (as defined in Article 1 below), together with all rights and other obligations it has on the Transferred Object (as defined in Article 1 below) arising from and in connection with the Deed of Transfer of Lease to First Party in conjunction with Deed of Initial Lease Agreement, to the Second Party, who hereby declares to accept the transfer of the Transferred Object
- B. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Akta Perjanjian Sewa Awal dan Pasal 2 Akta Pemindahan Sewa Ke Pihak Pertama, hak sewa atas Tanah Induk (termasuk Hak Sewa Pihak Pertama atas Tanah Sewa Pihak Pertama) berlaku sampai dengan tanggal 05 Februari 2052.
- C. Bahwa berdasarkan Pasal 10 Akta Pemindahan Sewa Ke Pihak Pertama, Pihak Pertama berhak dan diperbolehkan untuk memindahkan dan mengalihkan Hak Sewa Pihak Pertama atas Tanah Sewa Pihak Pertama, baik sebagian maupun seluruhnya, kepada pihak lain.
- D. Bahwa Pihak Pertama berkehendak untuk memindahkan dan mengalihkan Hak Sewa Pihak Pertama atas Obyek Tanah (sebagaimana didefinisikan pada Pasal 1 di bawah) yang merupakan bagian dari Tanah Sewa Pihak Pertama, berikut segala hak dan kewajiban lain yang dimilikinya atas Obyek Yang Dialihkan (sebagaimana didefinisikan pada Pasal 1 di bawah) yang timbul berdasarkan dan sehubungan dengan

Identifikasi Bidang Tanah
22.03.05.18.02793, Sertifikat tanggal 27 November 2020 terdaftar atas nama Dokter MADE RUSMIAH ANOM ("Pemilik Tanah")

Rincian lebih lanjut mengenai Tanah Sewa Pihak Pertama digambarkan pada Lampiran.

Hak Sewa Pihak Pertama tersebut berdasarkan Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak Sewa tanggal 15 Juli 2021 Nomor 224 juncto. Akta Addendum tanggal 28 Oktober 2021 Nomor 549 ("Akta Pemindahan Sewa Ke Pihak Pertama"); dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 15-Juli 2021 Nomor 223 ("Akta Perjanjian Sewa Awal"), seluruhnya dibuat di hadapan NI KADEK SINTAWATI, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Tabanan.

2

mentioned above on the terms and conditions as stipulated in this Agreement.

In connection with the above, the Parties deliberately agree to enter into an agreement on the following terms and conditions upon agreed as follows:

TRANSFERRED OBJECT ARTICLE 1

The First Party hereby transfers and assigns to the Second Party, which hereby accepts the transfer and assignment from the First Party, the First Party Lease Rights over a plot of land measuring 350 M² (three hundred fifty square meters) which is a part of the Land Leased by First Party locally known as land Lot 5 at Pererenan Village, Mengwi District, Badung Regency, Bali Province ("Land Object").

The Land Object is depicted in the Attachment to this Agreement.

The First Party Lease Rights over the Land Object from the date of this Agreement until 05 February 2052 ("Right Period") which are transferred and assigned based on this Agreement, hereinafter referred to as Transferred Object ("Transferred Object").

Upon such transfer and assignment, as of the date of this Agreement, the Transferred Object is completely transferred and assigned to the Second Party and the First Party is no longer entitled to the Transferred Object.

PRICE OF THE TRANSFER AND ASSIGNMENT OF THE TRANSFERRED OBJECT AND PAYMENT METHOD ARTICLE 2

Akta Pemindahan Sewa Ke Pihak Pertama juncto. Akta Perjanjian Sewa Awal, kepada Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerima pemindahan Obyek Yang Dialihkan tersebut di atas dengan syarat dan ketentuan sebagaimana di atur dalam Perjanjian ini.

Berkenaan dengan hal-hal tersebut di atas Para Pihak saling mufakat dan setuju membuat perjanjian dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:

OBYEK YANG DIALIHKAN PASAL 1

Pihak Pertama dengan ini memindahkan dan mengalihkan kepada Pihak Kedua, yang dengan ini menerima pemindahan dan pengalihan dari Pihak Pertama, Hak Sewa Pihak Pertama atas sebidang tanah seluas 350 M² (tiga ratus lima puluh meter persegi) yang merupakan bagian dari Tanah Sewa Pihak Pertama yang dikenal sebagai tanah Lot 5 di Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Propinsi Bali ("Obyek Tanah").

Obyek Tanah tersebut tergambar dalam Lampiran pada Perjanjian ini.

Hak Sewa Pihak Pertama atas Obyek Tanah sejak tanggal Perjanjian ini sampai dengan tanggal 05 Februari 2052 ("Masa Hak") yang dipindahkan dan dialihkan berdasarkan Perjanjian ini selanjutnya disebut Obyek Yang Dialihkan ("Obyek Yang Dialihkan").

Dengan pemindahan dan pengalihan tersebut, sejak tanggal Perjanjian ini, Obyek Yang Dialihkan tersebut sepenuhnya berpindah dan beralih kepada Pihak Kedua dan Pihak Pertama tidak lagi berhak atas Obyek Yang Dialihkan tersebut.

HARGA PEMINDAHAN DAN PENGALIHAN OBYEK YANG DIALIHKAN , SERTA CARA PEMBAYARAN PASAL 2

The total amount of money that must be paid by the Second Party to the First Party as compensation for the transfer and assignment of the Transferred Object is in the amount of

Besarnya uang yang harus dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebagai kompensasi atas pemindahan dan pengalihan Obyek Yang Dialihkan tersebut seluruhnya berjumlah sebesar

(“Purchase Price”). The Purchase Price has been or will be paid (as applicable) by the Second Party to the First Party in accordance with following:

a.

April 2022, and for which the First Party must issue a separate receipt to the Second Party, but it is confirmed by this Agreement that the First Party acknowledges that it has received such amount of money from the Second Party;

b.

has been paid on 10 June 2022, and for which the First Party must issue a separate receipt to the Second Party, but it is confirmed by this Agreement that the First Party acknowledges that it has received such amount of money from the Second Party;

(“Harga Pembayaran”), jumlah uang mana telah atau akan dibayar (sebagaimana berlaku) oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dengan cara sebagai berikut:

a.

telah dibayar pada tanggal 29 April 2022, dan untuk penerimaan uang tersebut Pihak Pertama harus mengeluarkan kuitansi tersendiri kepada Pihak Kedua, namun ditegaskan dengan Perjanjian ini bahwa Pihak Pertama mengakui telah menerima uang sejumlah tersebut dari Pihak Kedua;

b.

telah dibayar pada tanggal 10 June 2022 (sepuluh Juni dua ribu dua puluh dua) dan untuk penerimaan uang tersebut Pihak Pertama harus mengeluarkan kuitansi tersendiri kepada Pihak Kedua, namun ditegaskan dengan Perjanjian ini Pihak Pertama mengakui telah menerima uang sejumlah tersebut dari Pihak Kedua;



c. Final payment of

c. Pelunasan sebesar

will be paid by the Second Party to the First Party on the date of this Agreement and for which the First Party must issue a separate receipt to the Second Party.

akan dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat penandatanganan Perjanjian ini, dan untuk penerimaan uang tersebut Pihak Pertama harus mengeluarkan kuitansi tersendiri kepada Pihak Kedua.

**HANOVER OF LAND OBJECT
ARTICLE 3**

In connection with the transfer and assignment of the Transferred Object, the First Party hereby also handover the Land Object to the Second Party in good condition on the date of this Agreement and as of such date the First Party is no longer entitled to occupy, enjoy, and take any action on and towards the Land Object, except for actions in order to carry out the obligations of the First Party based on the compensation and construction agreement signed by the Parties on or around the date of this Agreement ("Construction Agreement") or other actions with the approval and permission of the Second Party. From such date, the Second Party has the right to take any action towards and in the area of the Land Object without requiring notification or approval from any party.

**PENYERAHAN OBYEK TANAH
PASAL 3**

Sehubungan dengan pemindahan dan pengalihan Obyek Yang Dialihkan, Pihak Pertama dengan ini juga menyerahkan Obyek Tanah kepada Pihak Kedua dalam keadaan baik pada tanggal Perjanjian ini dan terhitung sejak tanggal tersebut Pihak Pertama tidak lagi berhak menempati, menikmati, dan melakukan tindakan apapun atas dan terhadap Obyek Tanah tersebut, kecuali tindakan dalam rangka melaksanakan kewajiban Pihak Pertama berdasarkan perjanjian kompensasi dan pembangunan yang ditandangani oleh Para Pihak pada atau sekitar tanggal Perjanjian ini ("Perjanjian Konstruksi") atau tindakan lain atas persetujuan dan izin dari Pihak Kedua. Sejak tanggal tersebut, Pihak Kedua berhak melakukan tindakan apapun terhadap dan di wilayah Obyek Tanah tanpa memerlukan pemberitahuan atau persetujuan dari pihak manapun.

**REPRESENTATIONS, WARRANTIES, AND
UNDERTAKINGS OF FIRST PARTY
ARTICLE 4**

The First Party hereby represents, warrants, and undertakes (as applicable) to the Second Party:

**PERNYATAAN, JAMINAN, DAN JANJI PIHAK
PERTAMA
PASAL 4**

Pihak Pertama menyatakan, menjamin, dan berjanji (sebagaimana berlaku) kepada Pihak Kedua:

- a. that the First Party is the only (sole) party entitled to transfer and assign the Transferred Object, and the First Party has obtained such rights without violating or circumventing the applicable laws in Indonesia;
- b. that the First Party has the authority and power to sign, submit, and exercise the rights and obligations as stipulated in this Agreement;
- c. that the First Party is not and will not be a party to any agreement or arrangement that limits or will limit its ability to perform its obligations under this Agreement;
- d. that the signing and execution of this Agreement by the First Party will not result in a default or breach of contract of any agreement or arrangement, and it complies with, not contradict in all aspects and will not result in a violation of the prevailing laws and regulations in Indonesia in the broadest sense possible which applies in general and/or to the First Party;
- e. that the First Party does not have any debt or other obligations to the Land Owner or other third parties related to the Transferred Object or the Land Object;
- f. that in the last 5 (five) years prior to the signing of this Agreement, the First Party and the Land Owner have never been a party to or involved in a dispute or litigation or arbitration case in any capacity;
- g. that during the Right Period (including the extension of the lease period on the Land
- a. bahwa Pihak Pertama adalah satu-satunya pihak yang berhak memindahkan dan mengalihkan Obyek Yang Dialihkan, dan Pihak Pertama telah mendapatkan hak tersebut dengan tanpa melakukan pelanggaran atau penyelundupan hukum yang berlaku di Indonesia;
- b. bahwa Pihak Pertama memiliki wewenang serta kuasa untuk menandatangani, menyerahkan, dan menjalankan hak dan kewajiban sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini;
- c. bahwa Pihak Pertama bukan dan tidak akan menjadi pihak dalam perjanjian atau kesepakatan apa pun yang membatasi atau akan membatasi kemampuannya untuk melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini;
- d. bahwa ditandatanganinya dan dilaksanakannya Perjanjian ini oleh Pihak Pertama tidak akan menyebabkan pelanggaran atau cedera janji atas suatu perjanjian atau kesepakatan, serta mematuhi, tidak bertentangan dalam segala aspek dan tidak akan menyebabkan pelanggaran atas peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dalam arti seluas-luasnya yang berlaku secara umum dan/atau terhadap Pihak Pertama;
- e. bahwa Pihak Pertama tidak mempunyai tanggungan hutang atau kewajiban-kewajiban lainnya baik terhadap Pemilik Tanah maupun pihak ketiga lainnya yang berhubungan dengan Obyek Yang Dialihkan ataupun Obyek Tanah tersebut;
- f. bahwa dalam jangka waktu 5 (lima) tahun terakhir sebelum ditandatanganinya Perjanjian ini, Pihak Pertama dan Pemilik Tanah tidak pernah menjadi pihak atau terlibat dalam sengketa atau perkara litigasi atau arbitrase dalam kapasitas apapun;
- g. bahwa selama Masa Hak (termasuk perpanjangan masa sewa atas Obyek

Object, if applicable), the Second Party will be able to occupy, use or otherwise enjoy the Land Object safely and peacefully and free from interference in any form from anyone, and the Second Party will not receive demands from other parties who claim to have or jointly have the rights to the Land Object;

- h. that the Land Object is not under blockage, is not being confiscated, is not in or become an object of dispute, and is not being and will not be secured/encumbered with mortgages (*hak tanggungan*) as collateral for debts or other mortgages to anyone;
- i. that during the Right Period (including the extension of the lease period on the Land Object, if applicable), the rights and ownership of the land on the Master Land, the Land Leased by First Party, or at least the Land Object will remain in the form of Ownership Rights (Hak Milik) and the Land Owner will remain the registered holder of Ownership Rights (Hak Milik) of the Master Land, the Land Leased by First Party, or at least on the Land Object, and therefore rights over the lands will not be transferred or assigned by the Land Owner in any way except with prior written approval from the Second Party;
- j. that the First Party will use its best efforts and take all necessary actions within its control to prevent the risk of cancellation of the Ownership Rights (Hak Milik) over the Master Land (including the Land Leased by First Party and the Land Object);
- k. that there has never been a sanction imposed, a claim filed or a lawsuit filed by a third party or any authority that could lead to the revocation or cancellation of the Ownership Right (Hak Milik) of the Master Land (including the Land Leased by First Party
- h. bahwa Obyek Tanah tidak sedang dalam blokir, tidak sedang dalam penyitaan, tidak sedang dalam atau menjadi obyek sengketa, serta tidak sedang dan tidak akan dijaminkan/dibebani dengan hak tanggungan sebagai jaminan utang atau hak tanggungan lain kepada siapapun;
- i. bahwa selama Masa Hak (termasuk perpanjangan masa sewa atas Obyek Tanah, apabila berlaku), hak dan kepemilikan atas tanah atas Tanah Induk, Tanah Sewa Pihak Pertama, atau setidak-tidaknya Obyek Tanah akan tetap berupa Hak Milik dan Pemilik Tanah akan tetap menjadi pemegang Hak Milik terdaftar atas Tanah Induk, Tanah Sewa Pihak Pertama, atau setidak-tidaknya atas Obyek Tanah dan dengan demikian hak atas tanah tersebut tidak akan dialihkan atau dipindahkan oleh Pemilik Tanah dengan cara apapun kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua;
- j. bahwa Pihak Pertama akan menggunakan upaya terbaiknya dan melakukan seluruh tindakan yang diperlukan yang berada dalam kekuasaannya untuk mencegah risiko dibatalkannya Hak Milik atas Tanah Induk (termasuk Tanah Sewa Pihak Pertama dan Obyek Tanah);
- k. bahwa tidak pernah ada sanksi yang dikenakan, klaim yang diajukan atau gugatan yang dikemukakan oleh pihak ketiga atau otoritas manapun yang dapat berujung pada pencabutan atau pembatalan Hak Milik atas Tanah Induk

Tanah, apabila berlaku), Pihak Kedua akan dapat menempati, menggunakan atau dengan cara lain menikmati Obyek Tanah dengan aman dan tenteram serta bebas dari gangguan dalam bentuk apapun dari siapapun juga, dan Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai atau ikut mempunyai hak atas Obyek Tanah tersebut;

and the Land Object) and there is also no action being prepared by any authority which may result in the revocation or cancellation of the Ownership Right (*Hak Milik*) of the Master Land (including the Land Leased by First Party and the Land Object);

- i. that all contributions and claims including but not limited to Land and Building Tax (PBB) on Land Object; electricity, water, telephone bills; Local Banjar and Traditional Village Contributions (*Iuran Banjar dan Desa Adat*); and other levies applicable to Land Object have been paid and none is owed on the date of this Agreement;
- m. that all information and documents provided by the First Party or its agents or representatives in this Agreement, whether in writing, verbally, or in other ways and either directly or indirectly, have been prepared and disclosed in good faith, prudence and thoroughness and now and in the future are always true, accurate, complete, and not misleading in all aspects;
- n. that the First Party will notify the Land Owner of the transfer and assignment of the Transferred Object to the Second Party, as required in the Deed of Initial Lease Agreement and/or the Deed of Lease Transfer to the First Party, and will obtain the acknowledgement from the Land Owner in that regard by way of statement letter signed by the Land Owner ("Statement Letter") in no later than 7 (seven) days as of the date of this Agreement;
- i. bahwa seluruh iuran dan tagihan termasuk namun tidak terbatas pada Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Obyek Tanah; rekening/tagihan listrik, air, telepon; Iuran Banjar dan Desa Adat setempat; dan pungutan-pungutan lainnya yang berlaku terhadap Obyek Tanah telah dilunasi dan tidak ada yang tertunggak pada tanggal Perjanjian ini;
- m. bahwa seluruh informasi dan dokumen yang diberikan oleh Pihak Pertama atau agen atau perwakilannya dalam Perjanjian ini, baik secara tertulis, lisan, atau dengan cara lain dan baik secara langsung atau tidak langsung, telah disiapkan dan diungkapkan dengan itikad baik, kehati-hatian dan ketelitian serta saat ini maupun di kemudian hari senantiasa benar, akurat, lengkap, dan tidak menyesatkan dalam segala aspek;
- n. bahwa Pihak Pertama akan memberitahukan kepada Pemilik Tanah atas pemindahan dan pengalihan Obyek Yang Dialihkan kepada Pihak Kedua, sebagaimana dipersyaratkan dalam Akta Perjanjian Sewa Awal dan/atau Akta Pemindahan Sewa Ke Pihak Pertama, dan akan mendapatkan pengakuan dari Pemilik Tanah mengenai hal tersebut melalui surat pernyataan yang ditandatangani oleh Pemilik Tanah ("Surat Pernyataan") dalam waktu tidak lebih dari 7 (tujuh) hari sejak tanggal Perjanjian ini;

therefore, if there is a claim regarding the matters mentioned above from any party, then all of it will be resolved by the First Party at its sole expense and risk. The First Party hereby releases and indemnifies the Second Party from all risks and losses including claims or other legal

(termasuk Tanah Sewa Pihak Pertama dan Obyek Tanah) dan tidak pula ada tindakan yang sedang dipersiapkan oleh otoritas manapun yang dapat berujung pada pencabutan atau pembatalan Hak Milik atas Tanah Induk (termasuk Tanah Sewa Pihak Pertama dan Obyek Tanah);

dengan demikian apabila ada tuntutan mengenai hal-hal tersebut di atas dari pihak mana pun, maka semuanya itu akan diselesaikan oleh Pihak Pertama atas biaya dan risiko Pihak Pertama sendiri. Pihak Pertama selanjutnya dengan ini melepaskan

remedies that may arise at a later date in connection with the representations, warranties, and undertakings of the First Party mentioned above.

dan membebaskan Pihak Kedua atas segala risiko dan kerugian termasuk tuntutan atau upaya hukum lain yang mungkin timbul di kemudian hari sehubungan dengan pernyataan, jaminan, dan janji Pihak Pertama yang disebutkan di atas.

**PRIORITY RIGHT
ARTICLE 5**

In connection with the transfer and assignment of the Transferred Object, the First Party hereby also transfers and assigns the main priority right to extend the lease period of the Land Object to the Second Party based on Article 8 of the Deed of Initial Lease Agreement in conjunction with Article 11 of the Deed of Transfer of Lease to First Party.

If the Second Party intends to extend the lease period of the Land Object, the rental fee and the agreement for that purpose will be agreed between the Second Party/substitute of rights and the Land Owner/heirs/substitute of rights.

**HAK PRIORITAS
PASAL 5**

Sehubungan dengan pemindahan dan pengalihan Obyek Yang Dialihkan, Pihak Pertama dengan ini juga memindahkan dan mengalihkan hak prioritas utama untuk memperpanjang masa sewa atas Obyek Tanah kepada Pihak Kedua berdasarkan Pasal 8 Akta Perjanjian Sewa Awal juncto Pasal 11 Akta Pemindahan Sewa Ke Pihak Pertama.

Apabila Pihak Kedua bermaksud untuk memperpanjang masa sewa atas Obyek Tanah, maka biaya sewa dan perjanjian untuk maksud tersebut akan disepakati antara Pihak Kedua/pengganti haknya dengan Pemilik Tanah/ahli warisnya/pengganti haknya..

**RIGHT TO FURTHER TRANSFER AND ASSIGN
ARTICLE 6**

At any time after the signing of this Agreement, the Second Party is entitled and allowed, and the First Party will guarantee that the Second Party is entitled and allowed, to (i) transfer, assign or novate the lease rights on the Land Object that have not yet been lapsed, or (ii) sub-lease the Land Object; in any case, either in whole or in part, to any other party provided that:

- a. The Second Party has fully paid the Purchase Price to the First Party, in accordance with Article 2 above;
- b. The Second Party shall notify the Land Owner in writing of the transfer of lease rights; and

**HAK UNTUK MEMINDAHKAN DAN
MENGALIHKAN LEBIH LANJUT
PASAL 6**

Pada setiap saat setelah penandatanganan Perjanjian ini, Pihak Kedua berhak dan diperbolehkan, dan Pihak Pertama akan menjamin bahwa Pihak Kedua berhak dan diperbolehkan untuk, (i) memindahkan, mengalihkan atau menovasikan hak sewa atas Obyek Tanah yang belum berjalan, atau (ii) menyewakan kembali Obyek Tanah; dalam setiap hal baik seluruhnya atau sebagian, kepada pihak lain manapun dengan ketentuan:

- a. Pihak Kedua telah melunasi Harga Pembayaran kepada Pihak Pertama sesuai dengan Pasal 2 tersebut di atas;
- b. Pihak Kedua memberitahukan secara tertulis kepada Pemilik Tanah atas pemindahan hak sewa tersebut; dan

- c. The Agreement to transfer and assign the lease rights or to sub-lease (as relevant) must be made in writing.
- c. Perjanjian untuk memindahkan dan mengalihkan hak sewa atau untuk menyewakan kembali tersebut (sebagaimana relevan) harus dibuat secara tertulis.

In the event that the Second Party/substitute intends to novate this agreement/lease rights on the Land Object, the First Party hereby guarantees that the Land Owner/heir/substitute will agree to it and will sign a novation agreement together with the Second Party/substitutes and new lease holders.

The First Party further undertakes that neither it nor the Land Owner/its heirs/substitutes will file any objections or ask for any compensation in the case of novation or further transfer and assignment of the Transferred Object by the Second Party/substitutes.

Dalam hal Pihak Kedua/pengganti haknya bermaksud untuk menovasikan perjanjian ini/hak sewa atas Obyek Tanah, Pihak Pertama dengan ini menjamin bahwa Pemilik Tanah/ahli warisnya/pengganti haknya akan setuju terhadap hal tersebut dan akan menandatangani perjanjian novasi bersama-sama dengan Pihak Kedua/pengganti haknya dan pemegang hak sewa yang baru.

Pihak Pertama lebih lanjut berjanji bahwa pihaknya ataupun Pemilik Tanah/ahli warisnya/pengganti haknya tidak akan mengajukan keberatan atau meminta kompensasi apapun dalam hal novasi atau pemindahan dan pengalihan lebih lanjut atas Obyek Yang Dialihkan oleh Pihak Kedua/pengganti haknya.

ROAD ACCESS ARTICLE 7

The Second Party/substitutes will, and the First Party will guarantee that the Second Party/substitute will, get access to a common road along the way to the location of the Land Object with a width of ±6 M (six meters) according to the Agreement on the Right to Use the Shared Road dated on 13 September 2021 Number 220 made before NI KADEK SINTAWATI, Sarjana Hukum, Notary in Tabanan Regency during the Right Period, including if the lease period of the Land Object is extended by the Second Party/substitute, without giving any compensation to the First Party or another party.

Pihak Kedua/pengganti haknya akan, dan Pihak Pertama akan menjamin bahwa Pihak Kedua/pengganti haknya akan, mendapatkan akses jalan bersama sepanjang menuju lokasi Obyek Tanah dengan lebar ± 6 M (enam meter) berdasarkan Perjanjian Hak Guna Pakai Jalan Bersama tertanggal 13 September 2021 Nomor 220 yang dibuat dihadapan NI KADEK SINTAWATI, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Tabanan selama Masa Hak berlangsung, termasuk jika masa sewa atas Obyek Tanah diperpanjang oleh Pihak Kedua/pengganti haknya, tanpa memberikan kompensasi kepada Pihak Pertama atau pihak lainnya

BILLS ARTICLE 8

TAGIHAN-TAGIHAN PASAL 8



As of the signing of this Agreement until the duration of the Right Period, the electricity, telephone bills, Local Banjar and Traditional Village Contributions (*Iuran Banjar dan Desa Adat*), as well as taxes over the land and building which constitute as Land Object shall be paid by the Second Party. The First Party, if requested by the Second Party, shall facilitate and assist with payment of such bills including the Land and Building Tax (PBB) to the relevant government authority for and on behalf of the Second Party.

Any outstanding taxes and obligations of the First Party on the signing date of this Agreement, including but not limited to the Land and Building Tax (PBB) of the Land Object, as well as electricity, water, telephone bills, local Banjar and Traditional Village Contributions (*Iuran Banjar dan Desa Adat*), and other will remain borne and will be paid by the First Party.

Income Tax (PPH) arising of the drawing up this Agreement shall be for the account of and to be paid by First Party in accordance with the prevailing laws and regulations.

RETURN OF LAND OBJECT ARTICLE 9

After the Right Period or extension of the lease period of the Land Object expires or is terminated (as relevant), the Second Party/substitute must return the Land Object and electricity, telephone, drinking water installations (if any) attached to the Land Object to the Land Owner/heirs/substitutes in good condition/maintained and empty of occupants and occupants' belongings. For the purpose of the return, the Second Party will be given 30 (thirty) days from the date on which the Right Period or the extension of the lease period on the Land Object expires or is terminated (as relevant) to vacate the Land Object from the occupants and their belongings.

Terhitung sejak ditandatanganinya Perjanjian ini sampai selama Masa Hak berlangsung, rekening/tagihan listrik, air, telepon, Iuran Banjar dan Desa Adat setempat, begitu pula pajak-pajak atas tanah dan bangunan yang merupakan Obyek Tanah akan dipikul dan dibayar oleh Pihak Kedua. Pihak Pertama, apabila diminta oleh Pihak Kedua, akan memfasilitasi dan membantu pembayaran rekening/tagihan tersebut termasuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) kepada otoritas pemerintah terkait untuk dan atas nama Pihak Kedua.

Pajak-pajak maupun kewajiban-kewajiban Pihak Pertama lainnya yang masih terutang pada saat ditandatanganinya Perjanjian ini, termasuk namun tidak terbatas pada Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Obyek Tanah serta rekening/tagihan listrik, air, telepon, Iuran Banjar dan Desa Adat setempat, dan pungutan-pungutan lainnya tetap dipikul dan akan dibayar oleh Pihak Pertama.

Pajak Penghasilan (PPH) yang timbul berkenaan dengan Perjanjian ini dipikul dan ditanggung oleh Pihak Pertama sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

PENGEMBALIAN OBYEK TANAH PASAL 9

Setelah Masa Hak atau perpanjangan masa sewa atas Obyek Tanah berakhir atau diakhiri (sebagaimana relevan), Pihak Kedua/pengganti haknya wajib menyerahkan kembali Obyek Tanah dan instalasi listrik, telepon, air minum (jika ada) yang melekat pada Obyek Tanah kepada Pemilik Tanah/ahli warisnya/pengganti haknya dalam keadaan baik/terpelihara serta kosong dari penghuni dan barang barang penghuni. Untuk tujuan penyerahan kembali tersebut, Pihak Kedua akan diberikan waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal Masa Hak atau perpanjangan masa sewa atas Obyek Tanah berakhir atau diakhiri (sebagaimana relevan) untuk mengosongkan Obyek Tanah dari penghuni dan barang-barangnya.

If the Second Party fails to carry out its obligations, the Land Owner/heirs/substitutes are given an irrevocable power of attorney by the Second Party to vacate the Land Object by itself from the belongings of the Second Party and its occupants at the expense of the Second Party.

Apabila Pihak Kedua lalai untuk menjalankan kewajibannya tersebut, Pemilik Tanah/ahli warisnya/pengganti haknya diberi kuasa yang tidak dapat dicabut kembali oleh Pihak Kedua untuk mengosongkan sendiri Obyek Tanah tersebut dari barang-barang Pihak Kedua serta penghuninya atas biaya Pihak Kedua.

**INDEMNITY
ARTICLE 10**

The First Party shall indemnify and hold the Second Party harmless from all liabilities, including all costs, interest, penalties and legal fees suffered or incurred by the Second Party caused by the actions of the First Party that are arising out of or in relation to the following:

- a. the loss of the Second Party's access to the Land Object;
- b. any breach of the First Party's obligations, representations, warranties, or undertakings under this Agreement;
- c. any claim made against the Second Party by a third party arising out of or in connection with the breach of obligations, representations, warranties, or undertakings of the First Party under this Agreement;
- d. any claim made against the Second Party by a third party for death, personal injury or damage to property arising out of or in connection with the First Party, to the extent that such death, personal injury or damage is attributable to the First Party or any of its employees or agents; and/or
- e. all losses for expenses that has been incurred by the Second Party in relation to constructions made on the Land Object, and any loss of opportunities to enjoy the Land Object or renting out the house/villa on the Land Object which is a Building (as defined in the Construction Agreement) which should

**GANTI RUGI
PASAL 10**

Pihak Pertama harus membebaskan dan mengganti rugi Pihak Kedua atas semua kerugian, termasuk segala ongkos, bunga, denda, dan biaya hukum yang diderita atau ditanggung oleh Pihak Kedua yang disebabkan oleh tindakan Pihak Pertama yang muncul dari atau sehubungan dengan:

- a. hilangnya akses Pihak Kedua terhadap Obyek Tanah;
- b. setiap pelanggaran terhadap kewajiban, pernyataan, jaminan, atau janji Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian ini
- c. segala tuntutan yang dibuat terhadap Pihak Kedua oleh pihak ketiga yang timbul dari atau sehubungan dengan pelanggaran terhadap kewajiban, pernyataan, jaminan, atau janji Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian ini;
- d. segala tuntutan yang dibuat terhadap Pihak Kedua oleh pihak ketiga karena kematian, cedera diri, atau kerusakan terhadap properti yang timbul dari atau sehubungan dengan tindakan Pihak Pertama, sepanjang kematian, cedera diri, atau kerusakan dapat dikaitkan dengan Pihak Pertama atau karyawan atau agennya; dan/atau
- e. segala kerugian pengeluaran yang telah dikeluarkan Pihak Kedua terkait pembangunan yang dilakukan di Obyek Tanah, dan juga setiap kerugian atas kehilangan kesempatan untuk menikmati Obyek Tanah ataupun menyewakan rumah/vila di Obyek Tanah yang merupakan Bangunan

be enjoyed by the Second Party if access to Land Object is not lost.

(sebagaimana didefinisikan dalam Perjanjian Konstruksi) yang seharusnya dapat dinikmati Pihak Kedua apabila akses terhadap Obyek Tanah tidak hilang.

FORCE MAJEURE **ARTICLE 11**

Except as specifically provided for in this Agreement, the Parties will not be liable for failures or delays in performing their obligations hereunder arising from any cause beyond their reasonable control, including without limitation, acts of God, acts of military authority, fires, lockouts or labor disputes, epidemics, pandemics, wars, terrorist acts, riots, earthquakes, storms, typhoons, tsunamis, volcanic eruptions, floods and breakdowns in electronic and computer information and communications systems ("Force Majeure"), and in the event of any such delay, the time for the Parties' performance will be extended for a period equal to the time lost by reason of the delay which will be remedied immediately in the circumstances. Any Party using this Article shall notify the other Party of such circumstance without delay. For the avoidance of doubt, the impact of the Covid-19 pandemic is expressly excluded as an event of Force Majeure as the Parties have entered into this Agreement in full knowledge and awareness of the Covid-19 pandemic and its existent and anticipated effects. In particular, any effects of the Covid-19 pandemic or any subsequent, similar pandemic shall not be permitted as cause and will not be used to request for unilateral termination by either Party or extension of the period for fulfillment of the obligations.

KEADAAN KAHAR **PASAL 11**

Kecuali sebagaimana diatur secara khusus dalam Perjanjian ini, Para Pihak tidak bertanggung jawab atas kegagalan atau penundaan dalam melaksanakan kewajiban mereka yang ditimbulkan oleh sebab apa pun di luar kendali wajar mereka, termasuk, tanpa pembatasan, musibah tidak terduga, tindakan penguasa militer, kebakaran, penutupan tempat usaha atau sengketa tenaga kerja, epidemi, pandemi, perang, aksi teroris, kerusuhan, gempa bumi, badai, topan, tsunami, letusan gunung berapi, banjir, dan kerusakan sistem informasi serta komunikasi elektronik dan komputer ("Keadaan Kahar"), dan dalam hal penundaan tersebut, waktu pelaksanaan Para Pihak akan diperpanjang selama masa yang sama dengan waktu yang hilang karena penundaan tersebut yang akan diatasi sesegera mungkin dalam situasi tersebut. Suatu Pihak yang menggunakan pasal ini harus memberi tahu Pihak lain tentang keadaan tersebut tanpa penundaan. Untuk menghindari keraguan, dampak pandemi Covid-19 secara tegas dikecualikan sebagai peristiwa Keadaan Kahar karena Para Pihak telah mengadakan Perjanjian ini dengan secara penuh mengetahui dan menyadari pandemi Covid-19 dan dampak terantisipasi yang ditimbulkan. Secara khusus, segala efek dari pandemi Covid-19 atau pandemi lain yang serupa tidak dianggap sebagai penyebab dan tidak dapat digunakan untuk mengajukan permintaan pengakhiran sepihak oleh salah satu Pihak atau perpanjangan masa pemenuhan kewajiban.

CONTINUITY OF AGREEMENT **ARTICLE 12**

If one of the Parties or the Land Owner passes away before the Right Period or the extension of the lease period on the Land Object (as

KEBERLANJUTAN PERJANJIAN **PASAL 12**

-Apabila salah satu Pihak atau Pemilik Tanah meninggal dunia sebelum Masa Hak atau perpanjangan masa sewa atas Obyek Tanah

applicable) expires or is terminated, then the agreement based on this Agreement shall remain valid and shall automatically be continued by and valid and binding between the surviving Party and the heirs of the deceased Party or Land Owner (as relevant) or between their heirs if both Parties and the Land Owner pass away.

(sebagaimana berlaku) berakhir atau diakhiri, maka perjanjian berdasarkan Perjanjian ini tetap berlaku dan dengan sendirinya diteruskan dan berlaku serta mengikat antara Pihak yang masih hidup dengan ahli waris dari Pihak atau Pemilik Tanah yang meninggal dunia itu (sebagaimana relevan) atau antara sesama ahli waris mereka bila mana kedua Pihak dan Pemilik Tanah meninggal dunia.

SEVERABILITY ARTICLE 13

Should any terms or provisions of this Agreement become illegal, be deemed illegal or become legally unenforceable for any reason whatsoever, the remaining terms and provisions shall retain their full force and effect.

KETERPISAHAN PASAL 13

Apabila ada syarat atau ketentuan dalam Perjanjian ini yang ternyata atau menjadi ilegal, dianggap tidak sah, atau tidak dapat dilaksanakan secara hukum karena alasan apa pun, syarat dan ketentuan lain tetap akan berlaku secara penuh.

The Parties agree to replace any terms or provisions deemed illegal or unenforceable with legally acceptable terms and provisions consistent with their original intent, and such replacement provisions shall be binding on and enforceable towards the Parties.

Para Pihak bersepakat untuk mengganti syarat atau ketentuan yang dianggap tidak sah atau tidak dapat dilaksanakan dengan syarat dan ketentuan yang dapat diterima secara hukum dan sesuai dengan tujuan awal dari perihal tersebut, dan ketentuan pengganti tersebut akan mengikat dan berlaku bagi Para Pihak.

WAIVER AND AMENDMENTS ARTICLE 14

No Party shall be considered to have waived any term or provision or modification of this Agreement unless such waiver or modification is made in writing and duly signed by both Parties or its attorneys.

PENGESAMPINGAN DAN PERUBAHAN PASAL 14

Tidak satu Pihak pun dianggap telah mengesampingkan syarat atau ketentuan atau perubahan apa pun atas Perjanjian ini, kecuali jika pengesampingan atau perubahan tersebut ditulis dan ditandatangani secara sah oleh Para Pihak atau kuasa mereka.

Any amendments to this Agreement must be made in writing and signed by the First Party and the Second Party or its attorneys before a Notary.

Segala perubahan terhadap Perjanjian ini harus dalam bentuk tertulis dan ditandatangani oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua atau kuasa mereka di hadapan Notaris.

NOTICES ARTICLE 15

Any notice or other communication will be valid if sent to the postal address or email address last notified to the other Party and notice will be

PEMBERITAHUAN PASAL 15

Pemberitahuan apa pun atau komunikasi lain akan dianggap sah jika dikirim ke alamat surat-menyerat atau alamat email yang terakhir diberitahukan kepada Pihak lain dan

deemed to have been duly given or made as follows:

- a) if sent by personal delivery, upon delivery at the address of the recipient;
- b) if sent by registered post, two business days after the date of posting; and
- c) if sent by email, upon dispatch to the email address of the recipient.

Notices should be sent to the following addresses:

If to the First Party:

Name:

Address:

Email:

If to the Second Party:

Name:

Address:

Email:

Any Party must promptly notify the other Party of any change to its name, address or email address for the purpose of this article and such change will be effective immediately upon receipt of the notification, unless otherwise specified therein.

**LANGUAGE
ARTICLE 16**

This Agreement is made in English and Indonesian languages and in the event of any discrepancy or inconsistency between the Indonesian language and English version of this Agreement, the English language version of this

pemberitahuan akan dianggap telah diberikan atau dibuat secara benar seperti berikut:

- a) jika dikirim secara langsung, saat pengiriman ke alamat penerima;
- b) jika dikirim melalui surat tercatat, dua hari kerja setelah tanggal pengiriman; dan
- c) jika dikirim melalui surel, setelah pengiriman ke alamat surel penerima.

Pemberitahuan harus dikirim ke alamat berikut:

Apabila kepada Pihak Pertama:

Nama:

Alamat:

Email:

Apabila kepada Pihak Kedua:

Nama:

Alamat:

Email:

Suatu Pihak harus segera memberi tahu Pihak lain mengenai perubahan nama, alamat, atau alamat email mereka untuk tujuan pasal ini dan perubahan tersebut akan segera berlaku setelah pemberitahuan diterima, kecuali ditentukan lain dalam pemberitahuan tersebut.

**BAHASA
PASAL 16**

Perjanjian ini dibuat dalam bahasa Inggris dan Bahasa Indonesia dan jika terdapat pertentangan atau ketidaksesuaian antara versi Bahasa Indonesia dan versi bahasa Inggris dari Perjanjian ini, maka versi bahasa

Deed shall prevail and the relevant Indonesian language version shall be amended to conform, and to make the relevant Indonesian text consistent, with the relevant English text. Each of the Parties hereby undertakes that this Agreement has been entered into freely and without duress.

Inggris dari Perjanjian ini yang akan berlaku dan versi Bahasa Indonesia akan diubah agar sesuai, dan untuk membuat versi Bahasa Indonesia konsisten, dengan versi bahasa Inggris. Masing-masing Pihak dengan ini berjanji bahwa Perjanjian ini telah ditandatangani secara bebas dan tanpa paksaan.

COUNTERPARTS
ARTICLE 17

This Agreement may be executed in one or more counterparts, each of which will be deemed to be an original copy of this Agreement and all of which, when taken together, will be deemed to constitute one and the same agreement.

RANGKAP SALINAN
PASAL 17

Perjanjian ini dapat ditandatangani dalam satu atau beberapa salinan, setiap salinan tersebut akan dianggap merupakan suatu salinan yang asli dari Perjanjian ini dan seluruh salinan ketika disatukan, akan dianggap merupakan satu kesatuan dan perjanjian yang sama.

GOVERNING LAW AND DISPUTE SETTLEMENT
ARTICLE 18

This Agreement and the rights and obligations of the Parties as set forth herein shall be construed in accordance with and governed by the laws of the Republic of Indonesia.

Any dispute between the PARTIES arising out of or in relation to this Agreement will be resolved amicably, through deliberation and consensus. If a consensus is not reached, The PARTIES agree that the dispute will be referred to the District Court of Denpasar in Denpasar

HUKUM YANG MENGATUR DAN
PENYELESAIAN SENGKETA
PASAL 18

Perjanjian ini dan hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari Para Pihak sebagaimana ditetapkan di dalam Perjanjian ini harus ditafsirkan sesuai dengan dan diatur oleh hukum Republik Indonesia.

Segala sengketa yang terjadi diantara PARA PIHAK yang timbul dari atau sehubungan dengan Perjanjian ini akan diselesaikan secara kekeluargaan, musyawarah dan mufakat. Apabila tidak tercapai kesepakatan dengan cara tersebut, PARA PIHAK sepakat bahwa sengketa tersebut akan dirujuk ke Pengadilan Negeri Denpasar di Denpasar.

[Signature page follows]

[Halaman tanda tangan di bawah]



IN WITNESS WHEREOF, this Agreement on Transfer and Assignment of Lease Rights is executed on the day and date mentioned at the beginning of this instrument.

DENGAN DEMIKIAN, Perjanjian Pemindahan dan Pengalihan Hak Sewa ini ditandatangani pada hari dan tanggal sebagaimana disebutkan di awal perjanjian.

Attachments / Lampiran:

Attachment 1 / Lampiran 1 :

**LAND LEASED BY FIRST PARTY / TANAH SEWA
PIHAK PERTAMA**

Attachment 2 / Lampiran 2 :

LAND OBJECT/OBYEK TANAH

Singapore, 12 July/Juli 2022.

FIRST PARTY/PIHAK PERTAMA

SECOND PARTY/PIHAK KEDUA

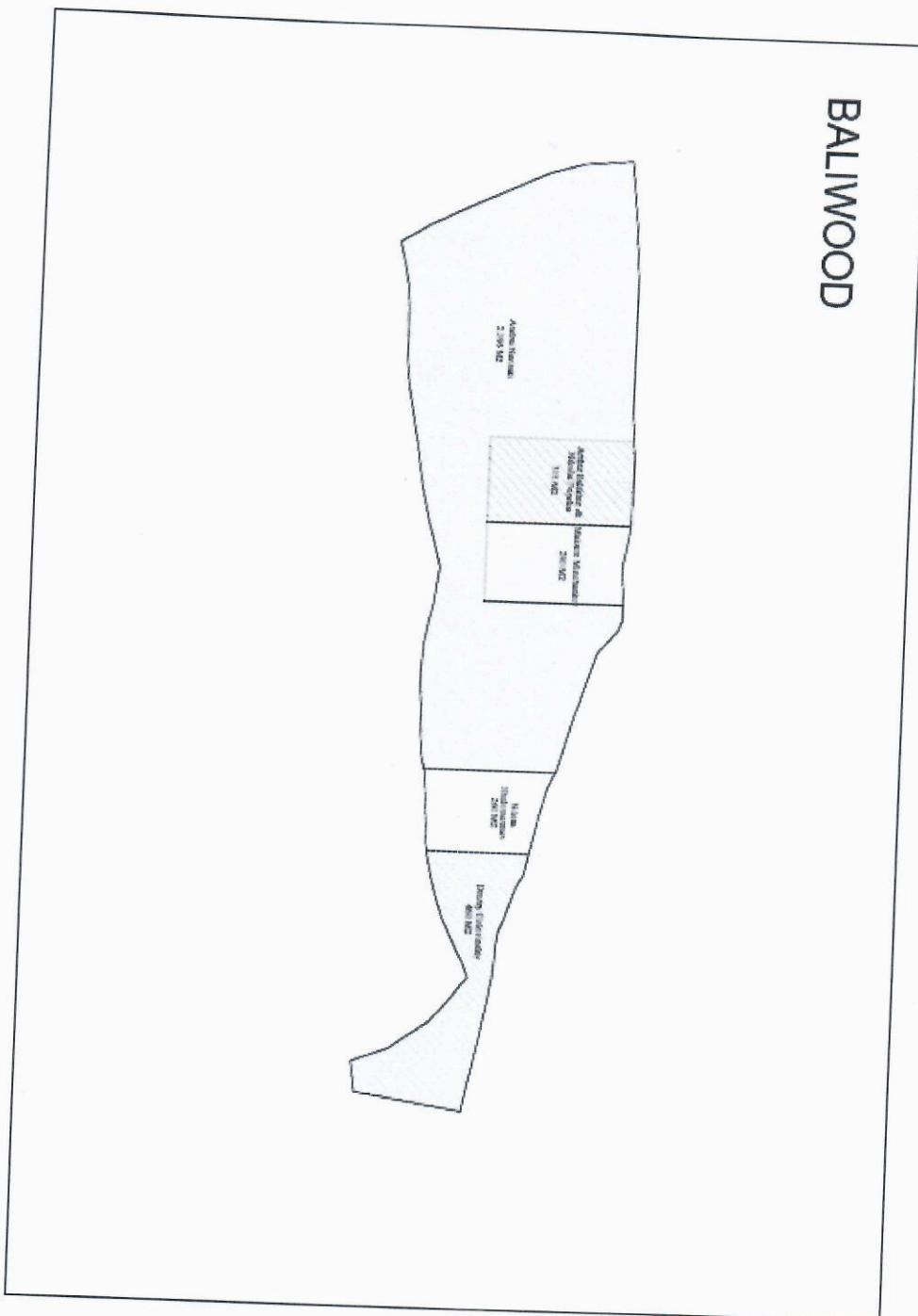
Name/Nama:

Name/Nama:

ATTACHMENT 1 / LAMPIRAN 1

LAND LEASED BY FIRST PARTY / TANAH SEWA PIHAK PERTAMA

BALIWOOD



ATTACHMENT 2 / LAMPIRAN 2
LAND OBJECT / OBYEK TANAH

BALIWOOD

