

## PERJANJIAN NIATAN SEWA-MENYEWA

## INTENT TO LEASE AGREEMENT

Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani pada tanggal [REDACTED], oleh dan antara:

This Agreement is made and signed on [REDACTED] by and between:

PT [REDACTED] suatu Perseroan terbatas yang sah didirikan dan tunduk pada Hukum Republik Indonesia, (selanjutnya disebut sebagai "**Pihak Pertama**").

PT [REDACTED] a limited liability company duly established and existing under the laws of the Republic of Indonesia (hereinafter referred to as the "**First Party**").

**PT Geonet Developments International**, suatu Perseroan terbatas yang sah didirikan dan tunduk pada Hukum Republik Indonesia, memiliki alamat terdaftar di Jalan Raya Kerobokan No.86, Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, dalam hal ini diwakili oleh Alberto Furger selaku Direktur PT Geonet Developments International. (selanjutnya disebut sebagai "**Pihak Kedua**").

**PT Geonet Developments International**, a limited liability company duly established and existing under the laws of the Republic of Indonesia, having its registered address at Jalan Raya Kerobokan No. 86, Kerobokan Kelod, Kuta Utara District, Badung Regency, herein represented by Alberto Furger in his capacity as Director of PT Geonet Developments International (hereinafter referred to as the "**Second Party**").

Pihak Pertama dan Pihak Kedua secara Bersama disebut sebagai "**Para Pihak**" dan secara sendiri-sendiri disebut sebagai "**Pihak**".

First Party and Second Party are collectively referred to as the "**Parties**" and individually as "**Party**".

Para Pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

The Parties first explain the following matters:

- A. Bahwa Pihak Pertama adalah pemilik sah atas Tanah dan Bangunan selama Masa Sewa (sebagaimana didefinisikan di bawah).
- B. Bahwa Pihak Kedua berniat untuk menyewa Objek Sewa (sebagaimana didefinisikan di bawah)
- C. Bahwa sebelum memutuskan untuk melakukan sewa terhadap tanah dan bangunan, Pihak Kedua ingin melakukan uji tuntas atas Tanah dan Bangunan Pihak Pertama

- A. Whereas the First Party is the lawful owner of the Land and Building for the Lease Period (as defined below).
- B. Whereas the Second Party intends to lease the Lease Object (as defined below).
- C. Whereas prior to making a decision to enter into a lease agreement concerning the land and building, the Second Party intends to carry out due diligence on the land and Building owned by the First Party.

D. Bahwa Pihak Pertama setuju untuk memperbolehkan Pihak Kedua melakukan uji Tuntas atas Tanah dan Bangunan, dengan syarat bahwa Pihak Kedua wajib menyetor sejumlah uang dalam titipan dengan Notaris (sebagaimana didefinisikan dibawah ini).

D. Whereas the First Party agrees to permit the Second Party to conduct due diligence on the land and Building, provided that the Second Party shall deposit a certain amount of funds in escrow with a Notary (as defined below).

Oleh karena itu, mengingat hal-hal tersebut diatas, para pihak telah setuju untuk menandatangani perjanjian ini dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

Therefore, in consideration of the foregoing, the parties have agreed to enter into this agreement with the following terms and conditions:

### **Pasal 1 Objek Sewa**

Pihak Kedua dengan ini mengajukan secara formal keinginan untuk menyewa Objek Sewa dengan rincian sebagai berikut:

Luas Tanah : 6.075 m2  
Luas Bangunan : 2.075 m2  
Alamat : Jl. Pantai Batu Belig No. 5, Kerobokan Kelod, Kuta Utara, Seminyak, Badung, Bali

### **Article 1 Lease Object**

The Second Party hereby formally submit an intention to lease the Lease Object with the following details:

Land Area : 6.075 m2  
Building Area : 2.075 m2  
Address : St. Batu Belig Beach No. 5, Kerobokan Kelod, North Kuta, Seminyak, Badung, Bali

Tanah tersebut diatas terbagi dalam 4 Serifikat Tanah Hak Milik ("SHM") yaitu:

1. SHM 8877/Kerobokan
  - 2.000 M2 (Bumi)
  - 375 M2 (Bangunan)
2. SHM 8878/Kerobokan
  - 1.200 M2 (Bumi)
  - 1.000 M2 (Bangunan)
3. SHM 8879/Kerobokan
  - 1.400 M2 (Bumi)
  - 700 M2 (Bangunan)
4. SHM 8880/Kerobokan
  - 1.475 M2 (Bumi)
  - 0 M2 (Bangunan)

("Objek Sewa").

The Land is divided into 4 Land Right of Ownership Certificates ("SHM"), namely:

1. SHM 8877/Kerobokan
  - 2,000 M2 (Land)
  - 375 M2 (Building)
2. SHM 8878/Kerobokan
  - 1,200 M2 (Land)
  - 1.000 M2 (Building)
3. SHM 8879/Kerobokan
  - 1,400 M2 (Land)
  - 700 M2 (Building)
4. SHM 8880/Kerobokan
  - 1,475 M2 (Land)
  - 0 M2 (Building)

("Lease Object").





**Pasal 2  
Masa Sewa**

Pihak Kedua hendak menyewa Objek Sewa dengan jangka waktu yang berakhir pada tahun 2077 (yang mencakup jangka waktu HGB Objek Sewa yang berakhir pada tahun 2047 ditambah perpanjangan jangka waktu HGB Objek Sewa selama 30 tahun sampai dengan tahun 2077) ("**Masa Sewa**").

**Article 2  
Lease Period**

The Second Party intended to lease the Lease Object with a term ended in the year 2077 (composed of the Lease Object HGB term which ended in 2047 plus an extension of Lease Object HGB for 30 years until the year 2077) ("**Lease Period**").

**Pasal 3  
Ketentuan Pembayaran**

Para Pihak dengan ini mengakui dan menyetujui Ketentuan Pembayaran ("**TOP**") yang diuraikan di bawah ini, yang mengonfirmasi pemahaman dan penerimaan penuh mereka atas ketentuan yang disepakati.

**Article 3  
Terms of Payment**

The Parties hereby acknowledge and agree to the Terms of Payment ("**TOP**") outlined below, confirming their full understanding and acceptance of the agreed terms.

1. Total harga sewa tanah tersebut adalah [REDACTED] sebesar [REDACTED] ("**Harga Sewa**").
1. The total lease price for the land shall be [REDACTED] ("**Lease Price**").
2. Harga sewa dibayarkan setiap triwulan, dengan jumlah pembayaran setiap triwulan sebesar [REDACTED]
2. The lease price shall be paid on a quarterly basis, with each quarterly payment amounting [REDACTED]
3. Pembayaran pertama sejumlah [REDACTED] akan terdiri dari [REDACTED] tunai dan deposit sebesar [REDACTED] kepada Notaris I Putu Adi Mahendra Putra, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Badung ("**Notaris**").
3. The first payment of [REDACTED] shall comprise of [REDACTED] cash and a deposit of [REDACTED] to be put in escrow with Notary I Putu Adi Mahendra Putra, S.H., M.Kn., a Notary in Badung Regency ("**Notary**").
4. Deposit sebesar [REDACTED] akan disetor di rekening Notaris paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal [REDACTED]
4. The deposit of [REDACTED] will be deposited in the Notary's account no later than 7 (seven) working days after the signing [REDACTED]



penandatanganan Addendum ini. Sisa [REDACTED] akan dibayar dengan rincian sebagai berikut:

date of this Addendum. The remaining [REDACTED] will be as follows:

a. Secara bersama-sama dengan pencairan Deposit sebagaimana tersebut di atas, sejumlah [REDACTED] dalam waktu 60 (enam puluh) hari setelah penyelesaian Uji Tuntas dan penandatanganan perjanjian pengalihan hak sewa menyewa atas tanah dihadapan Notaris; dan

a. Simultaneously with the disbursement of the Deposit as mentioned above, an amount of [REDACTED] within 60 (sixty) days after completion of the Due Diligence and signing of the agreement for the transfer of lease rights over the land before a Notary; and

b. [REDACTED] dalam waktu 60 (enam puluh) hari setelah penandatanganan perjanjian pengalihan hak sewa menyewa atas tanah dihadapan Notaris.

b. An amount of IDR 14.000.000.000 ([REDACTED]) (sixty) days after signing the agreement for the transfer of lease rights for the land before a Notary.

5. Sisa harga sewa dibayarkan sesuai dengan TOP yang disepakati secara triwulanan.
6. Pihak Kedua memiliki opsi untuk melakukan pembayaran lebih awal, baik dalam jumlah yang lebih besar atau lebih kecil.

5. The remaining balance of the lease price shall be paid in accordance with the agreed TOP on a quarterly basis.
6. Second Party shall have the option to make early payments, either in larger or smaller amounts.

#### **Pasal 4 Uji Tuntas**

1. Pihak Pertama juga wajib menyediakan kepada Pihak Kedua dan/atau perwakilan Pihak Kedua seluruh dokumen, data, dan informasi yang berkaitan dengan tanah dan Bangunan, termasuk namun tidak terbatas pada:
- a. Salinan berwarna Sertifikat Tanah;
  - b. Sertifikat Tanah Elektronik;
  - c. Salinan Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga Pihak Pertama beserta pasangan Pihak

#### **Article 4 Due Dilligence**

1. The First Party shall also be obligated to provide the Second Party and/or the Second Party's representatives with all documents, data, and information related to the land and Building, including but not limited to:
- a. Color copy of the Land Certificate;
  - b. Electronic Land Certificate;
  - c. Copy of the Identity Card (KTP) and Family Card of the First Party





- Pertama (apabila Pihak Pertama telah menikah);
- d. Salinan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
  - e. Salinan KTP seluruh pemilik Tanah beserta pasangan masing-masing (apabila Tanah dimiliki oleh lebih dari satu pihak);
  - f. Salinan perjanjian sewa-menyewa sebelumnya (jika ada);
  - g. Salinan sertifikat atau surat warisan (jika ada);
  - h. Perizinan Bangunan yang tersedia (IMB/ PBG & SLF).
2. Setelah menerima seluruh dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat 1 di atas, Pihak Kedua akan memulai uji tuntas dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender setelah seluruh dokumen diterima oleh Pihak Kedua dan atau Perwakilan Pihak Kedua;
3. Pihak Pertama diberikan waktu selama 3 (tiga) bulan untuk melengkapi dan memberikan dokumen-dokumen Uji Tuntas sebagaimana tercantum pada ayat 1 Pasal ini, yaitu terhitung dari 30 Juni 2025 hingga 30 September 2025.
4. Apabila pada tanggal 30 September 2025, Pihak Pertama belum dapat melengkapi dokumen Uji Tuntas, maka jangka waktu pemberian dokumen Uji Tuntas diperpanjang secara otomatis untuk jangka waktu 1 (satu bulan), hingga 30 Oktober 2025.
5. Apabila pada tanggal 30 Oktober 2025, Pihak Pertama belum dapat melengkapi dokumen Uji Tuntas, maka jangka waktu pemberian dokumen Uji Tuntas diperpanjang secara otomatis untuk jangka waktu 1 (satu bulan), hingga 30 November 2025.
- and the spouse of the First Party (if the First Party is married);
- d. Copy of the Land and Building Tax (PBB);
  - e. Copy of the Identity Cards (KTP) of all landowners and their respective spouses (if the land is jointly owned);
  - f. Copy of any prior lease agreements (if any);
  - g. Copy of inheritance certificates or letters (if any);
  - h. Available Building Permits (IMB/PBG and SLF).
2. Upon receipt of all documents as referred to in clause 1 above, the Second Party shall commence the due diligence process within no later than 30 (thirty) calendar days from the date all such documents are received by the Second Party and/or the Second Party's Representatives;
3. The First Party is given 3 (three) months to complete and provide the Due Diligence documents as stated in paragraph 1 of this Article, namely from 30 June 2025 to 30 September 2025.
4. If by September 30, 2025, the First Party has not been able to complete the Due Diligence documents, the period for providing the Due Diligence documents will be automatically extended for a period of 1 (one month), until October 30, 2025.
5. If by October 30, 2025, the First Party has not been able to complete the Due Diligence documents, the period for providing the Due Diligence documents will be automatically extended for a period of 1 (one month), until November 30, 2025.





6. Apabila pada tanggal 30 November 2025, Pihak Pertama belum dapat melengkapi dokumen Uji Tuntas, maka jangka waktu pemberian dokumen Uji Tuntas diperpanjang secara otomatis untuk jangka waktu 1 (satu bulan), hingga 30 December 2025.
  7. Apabila pada tanggal 30 Desember 2025, Pihak Pertama belum dapat melengkapi dokumen Uji Tuntas, maka Para Pihak sepakat untuk secara bersama-sama merundingkan ulang dan selesaikan masalah ini dengan cara musyawarah.
  8. Namun, apabila Dokumen Uji Tuntas dapat dilengkapi dalam jangka waktu yang ditentukan dalam Perjanjian ini, maka jangka waktu uji tuntas sebagaimana diatur pada ayat 2 Pasal ini akan segera mulai.
  9. Apabila proses uji tuntas memuaskan Pihak Kedua (berdasarkan diskresi Pihak Kedua sendiri), maka Pihak Kedua dan Pihak Pertama sepakat untuk menandatangani perjanjian sewa menyewa.
  10. Apabila hasil uji tuntas tidak memuaskan bagi Pihak Kedua atau transaksi secara hukum tidak dapat terlaksana, maka transaksi dianggap gagal dan para pihak tidak akan menuntut satu sama lain dan perjanjian ini menjadi batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan uang Jumlah Titipan wajib dikembalikan oleh kepada Pihak Kedua.
  11. Selama masa uji tuntas, Pihak Pertama tidak akan memasarkan tanah kepada Pihak Ketiga.
  12. Para Pihak memahami bahwa pemilik Objek Sewa sedang dalam proses pengalihan media sertifikat-
6. If by November 30, 2025, the First Party has not been able to complete the Due Diligence documents, then the period for providing the Due Diligence documents will be automatically extended for a period of 1 (one month), until December 30, 2025.
  7. If by December 30, 2025, the First Party has not been able to complete the Due Diligence documents, the Parties agree to jointly renegotiate and resolve this issue through deliberation.
  8. However, if the Due Diligence Document can be completed within the time period specified in this Agreement, then the due diligence period as stipulated in paragraph 2 of this Article shall begin immediately.
  9. In the event that the due diligence process is satisfactory to the Second Party (at the sole discretion of the Second Party), the Second Party and the First Party agree to enter into a lease agreement.
  10. In the event that the due diligence results are unsatisfactory to the Second Party or the transaction cannot be legally completed, the transaction shall be deemed void, the parties shall have no claims against each other, this agreement shall be null and void and of no legal effect, and the Escrow Amount shall be returned to the Second Party.
  11. During the due diligence period, the First Party shall not market or offer the land to any Third Party.
  12. The Parties understand that the owner of the Lease Object is in the process of transferring the media of





sertifikat atas Objek Sewa menjadi sertifikat-sertifikat elektronik. Oleh karena itu, apabila sertifikat-sertifikat elektronik membuktikan bahwa luasan Objek Sewa ternyata lebih besar atau lebih kecil dari pada luasan yang disepakati dalam Perjanjian ini, maka Pihak Pertama menyatakan dan menjamin untuk:

- a. Tidak akan meminta kelebihan atau kekurangan bayar atas Objek Sewa dari Pihak Kedua; dan
- b. Memperbolehkan Pihak Kedua untuk secara langsung berdiskusi dan negosiasi dengan pemilik Objek Sewa untuk melakukan sewa menyewa atas kelebihan tanah (jika ada), yang terdapat dalam sertifikat-sertifikat elektronik.

#### **Pasal 5 Periode Eksklusivitas**

Sejak tanggal diterimanya Perjanjian ini oleh Pihak Pertama hingga selesainya Periode Uji Tuntas, Pihak Pertama tidak boleh melakukan tindakan-tindakan berikut tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua:

1. Melakukan tindakan lain (termasuk kelalaian untuk bertindak) yang dapat menimbulkan Perubahan Material yang Merugikan pada Objek Sewa. Perubahan Material yang Merugikan berarti setiap keadaan, perkembangan, atau peristiwa yang telah atau mungkin akan memiliki dampak material yang merugikan terhadap bisnis, aset, prospek, kewajiban, atau operasi (termasuk hasil operasi) dari Objek Sewa.
2. Memulai, meminta, mendorong, atau memfasilitasi pertanyaan, proposal, penawaran, atau diskusi dengan pihak lain mengenai penyewaan Objek Sewa kepada pihak selain Pihak Kedua dan afiliasinya.

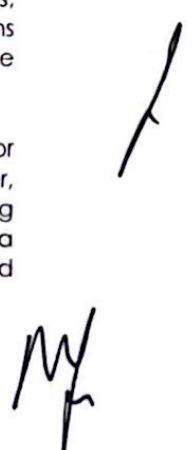
the Lease Object certificates to electronic certificates. Therefore, if the electronic certificates prove that the area of the Lease Object is larger or smaller than the area agreed upon in this Agreement, then the First Party represents and warranties to:

- a. not claim for excess or underpayment for the Lease Object from the Second Party; and
- b. Allow the Second Party to directly discuss and negotiate with the owner of the Lease Object to lease the excess land (if any), identified in the electronic certificates.

#### **Article 5 Exclusivity Period**

Since the date of receipt of this Agreement by the First Party until the completion of the Due Diligence, the First Party shall not take the following actions without the prior written consent of the Second Party:

1. Engage in any actions (including any failure to act) that could result in a Material Adverse Change to the Lease Property. A Material Adverse Change refers to any event, development, or circumstance that has or could reasonably be expected to have a material adverse effect on the business, assets, prospects, liabilities, or operations (including operating results) of the Lease Property.
2. Initiate, solicit, encourage, or facilitate any inquiry, proposal, offer, or discussion with any party regarding the leasing of the Lease Property to a third party other than the Lessee and its affiliates.



3. Memberikan informasi apapun mengenai Objek Sewa (atau bagian apapun darinya) atau bisnis Pihak Pertama kepada pihak lain untuk tujuan meminta penyewaan Objek Sewa kepada pihak selain Pihak Kedua dan afiliasinya.
4. Terlibat dalam diskusi atau negosiasi dengan pihak lain mengenai penyewaan Objek Sewa kepada pihak selain Pihak Kedua dan afiliasinya.
3. Provide any information regarding the Lease Property (or any part thereof) or the Seller's business to any party for the purpose of soliciting a lease of the Lease Property to a third party other than the Lessee and its affiliates.
4. Enter into discussions or negotiations with any third party regarding leasing the Lease Property to any party other than the Lessee and its affiliates.

#### **Pasal 6 Bahasa**

Perjanjian ini dibuat dalam Bahasa Inggris dan Bahasa Indonesia, apabila terdapat pertentangan antara versi Bahasa Inggris dan Bahasa Indonesia, maka versi Bahasa Inggris akan berlaku

#### **Article 6 Language**

This Agreement is made in English and Indonesian, should there be any conflict between the English version and the Indonesian version, the English version shall prevail.

#### **Pasal 7 Penyelesaian Perselisihan**

1. Apabila timbul perselisihan atau perbedaan ("Perselisihan") antara Para Pihak sehubungan dengan Perjanjian ini, Para Pihak akan menggunakan usaha terbaiknya dan mencoba menyelesaikan perselisihan, dalam periode 30 (tiga puluh) hari kalender (ataupun jangka waktu tambahan setelah periode yang tersedia tersebut, apabila masih dimungkinkan oleh Para Pihak) setelah penerimaan pemberitahuan dari salah satu Pihak untuk menyelesaikan Perselisihan tersebut dengan itikad baik dengan pertama tama dengan musyawarah untuk mencapai kata mufakat antara Para Pihak.
2. Jika Para Pihak tidak dapat mencapai kesepakatan untuk menyelesaikan Perselisihan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 (1),

#### **Article 7 Dispute Resolution**

1. If any dispute or difference of any kind whatsoever ("Dispute") shall arise between the Parties in connection with this Agreement, the Parties shall use their best endeavour and attempt to resolve disputes, within 30 (thirty) calendar days (or additional time from such given period, if there is still a possibility among the Parties) from the receipt of written notice from either Party to settle such Dispute with good faith by mutual discussions between the Parties.
2. If the Parties are unable to reach agreement to settle the Dispute within the period mentioned in Article 7 (1), the Dispute shall be referred to and finally resolved by





Perselisihan harus dirujuk dan akhirnya diselesaikan melalui arbitrase yang diselenggarakan oleh Badan Arbitrase Nasional Indonesia ("BANI") sesuai dengan aturan arbitrase BANI ("Aturan BANI") yang berlaku pada saat itu, yang aturannya dianggap dimasukkan sebagai referensi dalam Pasal ini.

arbitration administered by the Indonesia National Arbitration Board or Badan Arbitrase Nasional Indonesia ("BANI") in accordance with the arbitration rules of BANI ("BANI Rules") for the time being in force, which rules are deemed to be incorporated by reference in this Article.

3. Tidak ada Pihak yang berhak untuk memulai atau mengajukan setiap tindakan dalam pengadilan hukum terkait dengan setiap Perselisihan sampai dengan masalah tersebut telah ditetapkan oleh pengadilan arbitrase sebagaimana disampaikan dalam Pasal 7 ini
4. Putusan Arbitrase bersifat final dan mengikat kepada Para Pihak, dan putusan yang dijatuhkan oleh arbiter dapat dieksekusi oleh pengadilan yang berwenang.
5. Perjanjian ini dan hak serta kewajiban Para Pihak akan tetap berlaku secara penuh dan tidak akan tertunda oleh putusan didalam proses arbitrase berdasarkan Perjanjian ini.
3. No Party will be entitled to commence or file any action in a court of law relating to any Dispute until the matter has been determined by the tribunal of arbitration as provided in this Article 7
4. The award thereof shall be final and binding upon Parties, and judgment upon the award rendered by the arbitrator may be entered by any court having jurisdiction thereof.
5. The award thereof shall be final and binding upon Parties, and judgment upon the award rendered by the arbitrator may be entered by any court having jurisdiction thereof.

#### **Pasal 8 Pengakhiran**

#### **Article 8 Termination**

1. Perjanjian ini akan berakhir secara otomatis setelah digantikan dengan perjanjian sewa-menyewa yang baru, yang disepakati oleh kedua belah pihak. Segala hak dan kewajiban yang timbul berdasarkan perjanjian ini akan digantikan dan diatur ulang sesuai dengan ketentuan yang ada dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut.
2. Dalam hal terjadi pengakhiran Perjanjian ini, Para Pihak dengan ini mengesampingkan pengaturan dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sejauh perintah
1. This agreement will automatically terminate once it is replaced by a new lease agreement mutually agreed upon by both parties. All rights and obligations arising from this agreement will be replaced and governed by the terms set out in the new lease agreement.
2. In the event of termination of this Agreement, the Parties hereby waive the provisions of Articles 1266 and 1267 of the Indonesian Civil Code to the extent that a court order or decision is required





atau putusan pengadilan dibutuhkan untuk pengakhiran Perjanjian ini.

3. Para Pihak sepakat untuk mengakhiri Perjanjian Niatan Sewa Menyewa yang ditandatangani pada tanggal 29 Mei 2025 ("Perjanjian Awal") dan dalam pengakhiran tersebut, mengesampingkan pengaturan dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sejauh perintah atau putusan pengadilan dibutuhkan untuk pengakhiran. Semua hak dan kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Awal dianggap tidak berlaku, dan selanjutnya diatur dalam Perjanjian ini.

#### **Pasal 9 Lain-Lain**

1. Para Pihak sepakat bahwa perjanjian ini berlaku dan mengikat para pihak terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian ini dan terus berlaku sampai dengan ditandatanganinya Perjanjian Sewa-Beli Tanah Bersyarat atau diakhirinya Perjanjian ini.
2. Jangka Waktu perjanjian ini dapat diperpanjang berdasarkan kesepakatan tertulis dari Para Pihak yang akan dituangkan dalam suatu addendum atau perjanjian tersendiri yang merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian ini.
3. Hal-hal lain yang belum diatur pada perjanjian ini akan didiskusikan antara para pihak dengan itikad baik.

**First Party/ Pihak Pertama**  
**PT Green Horizon Nusantara**

Adrian Hali

SEMUUEL HANDIC JUSUP URMAL, S.P., H.N.H



for the termination of this Agreement.

The Parties agree to terminate the Intent to Lease Agreement signed on 29 May 2025 ("Initial Agreement") and in such termination waive the provisions of Articles 1266 and 1267 of the Indonesian Civil Code to the extent that a court order or decision is required for the termination. All rights and obligation under the Initial Agreement are no longer valid, and are further regulated in this Agreement.

#### **Article 9 Miscellaneous**

1. The Parties agree that this agreement shall be valid and binding upon them starting from the date of its execution until signing of the Conditional Land Lease Agreement or the termination of this Agreement.
2. The term of this agreement may be extended based on the written agreement of the Parties, which shall be set forth in an addendum or a separate agreement that forms an integral part of this agreement.
3. Other matters not regulated herein shall be discussed between the Parties in good faith.

**Second Party/ Pihak Kedua**  
**PT Geonet Developments International**

Alberto Forger

Handwritten signature of Alberto Forger.



Bali, 30 June 2025

Kepada Yth: [REDACTED]  
[REDACTED] "Pemilik Tanah")

To: [REDACTED]  
[REDACTED] ("Landowner")

Hal: Surat Minat Perpanjangan Tanah

Re: Letter Of Intent to Extension of the Land

Yang terhormat

Dear Sir,

Melalui Surat Pernyataan Minat ini ("LOI"), PT Geonet Developments International (atau "Calon Penyewa") atau perwakilan yang ditunjuk menyatakan ketertarikan untuk memperpanjang hak sewa atas bidang tanah.

Through this Letter of Intent ("LOI"), PT Geonet Developments International (or "Prospective Lessee") or the appointed representative expresses interest in extending the lease rights over the parcel of land.

Dalam LOI ini kami ingin mengemukakan beberapa hal dan isu yang kami harap akan membantu membangun dasar dan fondasi untuk melangkah maju menuju hubungan formal. Niat kami untuk memperpanjang sewa Tanah Target dari Anda sebagai Pemilik Tanah tunduk pada syarat dan ketentuan utama berikut:

In this LOI we wish to set out some of the matters and issues which we hope will help establish the basis and foundation to move forward to enter a formal relationship. Our intention to extend the lease rights of the Target Land from you as the Landowner is subject to the following principal terms and conditions:

**1. Tanah Target dan Harga Penawaran:**

Tanah yang dimaksud adalah lahan beserta bangunan yang beralamat di Jalan Pantai Batu Belig No 5, Kerobokan Kelod, Kuta Utara, Seminyak, Badung, Bali, dengan luas tanah sebesar 6.075 (enam ribu tujuh puluh lima) m<sup>2</sup> serta luas bangunan sebesar 2.075 (dua ribu tujuh puluh lima) m<sup>2</sup>.

**1. Target Land and Offer Price:**

The land in discussion refers to the property and buildings located at Jalan Pantai Batu Belig No. 5, Kerobokan Kelod, North Kuta, Seminyak, Badung, Bali, with a total land area of 6,075 (six thousand seventy-five) m<sup>2</sup> and a total building area of 2,075 (two thousand seventy-five) m<sup>2</sup>.

Dimana tanah yang dimaksud diatas terbagi dalam 4 Serifikat Tanah Hak Milik ("SHM") yaitu:

The mentioned land is divided into 4 Land Right of Ownership Certificates ("SHM"), namely:

1. SHM 859/Kerobokan
  - 2.000 M<sup>2</sup> (Bumi)
  - 375 M<sup>2</sup> (Bangunan)
2. SHM 2002/Kerobokan
  - 1.200 M<sup>2</sup> (Bumi)
  - 1.000 M<sup>2</sup> (Bangunan)

1. SHM No. 859/Kerobokan
  - 2,000 m<sup>2</sup> (Land)
  - 375 m<sup>2</sup> (Building)
2. SHM No. 2002/Kerobokan
  - 1,200 m<sup>2</sup> (Land)
  - 1,000 m<sup>2</sup> (Building)



3. SHM 2515/Kerobokan  
- 1.400 M2 (Bumi)  
- 700 M2 (Bangunan)

4. SHM 2616/Kerobokan  
- 1,475 M2 (Bumi)  
- 0 M2 (Bangunan)  
("Tanah yang Disewakan")

3. SHM No. 2515/Kerobokan  
- 1,400 m<sup>2</sup> (Land)  
- 700 m<sup>2</sup> (Building)

4. SHM No. 2616/Kerobokan  
- 1,475 m<sup>2</sup> (Land)  
- 0 m<sup>2</sup> (Building)  
("Leased Land")

Harga penawaran untuk perpanjangan hak sewa atas Tanah yang Disewakan adalah sebesar [REDACTED]

[REDACTED] untuk perpanjangan jangka waktu sewa selama 30 (tiga puluh) tahun.

The offer price for the extension of lease period of the Leased Land is IDR [REDACTED]

[REDACTED] for a lease period of 30 (thirty) years.

## 2. Ketentuan Pembayaran

Setelah penandatanganan Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Sewa Menyewa atas Tanah Yang Disewakan, pembayaran akan dilaksanakan dalam 2 (dua) tahapan pembayaran, dengan rincian sebagai berikut:

- a. Sebesar 50% (lima puluh persen) dari total nilai, dibayarkan kepada Pemilik Tanah dalam bentuk saham yang diterbitkan oleh perusahaan induk dari proyek ini. Jumlah saham yang akan dialokasikan kepada Pemilik Tanah dalam perusahaan induk dari proyek ini akan dihitung dalam bentuk persentase terhadap jumlah investasi total yang dikeluarkan oleh Calon Penyewa.
- b. Sebesar 50% (lima puluh persen) sisanya akan dibayarkan dalam bentuk uang tunai secara bertahap (cicilan), dengan termin pembayaran sebagai berikut:

## 2. Terms of Payment

After the signing of the Agreement on the Extension of Lease Term for the Leased Land, the Payment shall be made in two (2) tranches, with the details as follows:

- a. An amount of 50% (fifty percent) of the total purchase price shall be paid to the Landowner in the form of shares to be issued by the holding company of the project. The number of shares allocated to the Landowner in the holding company of the project will be calculated as a percentage against the Prospective Lessee's total investment amount of the project.
- b. An amount of 50% (fifty percent) of the remaining value shall be paid in cash in instalments, with the following terms of payment:

Tahap Pembayaran Payment Tranche	Jumlah Total Total Amount	Tanggal Jatuh Tempo Due Date
Tahap 1 Tranche 1	[REDACTED]	[REDACTED]
Tahap 2 Tranche 2	[REDACTED]	[REDACTED]



Tahap 3 Tranche 3		
Tahap 4 Tranche 4		
Tahap 5 Tranche 5		
Tahap 6 Tranche 6		27
Tahap 7 Tranche 7		
Tahap Pelunasan Final Tranche		

Kami terbuka untuk berdiskusi dan menyelesaikan syarat pembayaran dengan cara yang menguntungkan kedua belah pihak. Penting bagi kami bahwa transaksi ini dilakukan secara transparan dan adil, dengan mempertimbangkan kepentingan terbaik kedua belah pihak.

We are open to discussing and finalizing the payment terms in a manner that is mutually beneficial to both parties. It is important to us that this transaction is conducted transparently and fairly, taking into account the best interests of both parties.

### 3. Pajak

Pajak akan ditanggung oleh masing-masing pihak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### 3. Taxes

Taxes will borne by each party in accordance with applicable laws and regulations.

### 4. Uji Tuntas

Pemilik Tanah juga wajib menyediakan kepada Calon Penyewa dan/atau perwakilan Calon Penyewa seluruh dokumen, data, dan informasi yang berkaitan dengan tanah dan bangunan, termasuk namun tidak terbatas pada:

- Salinan berwarna Sertifikat Tanah;
- Sertifikat Tanah Elektronik;
- Salinan Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga Pemilik Tanah beserta pasangan Pemilik Tanah (apabila Pemilik Tanah telah menikah);

### 4. Due Diligence

The Landowner shall also be obligated to provide the Prospective Lessee and/or the Prospective Lessee's representatives with all documents, data, and information related to the land and building, including but not limited to:

- Color copy of the Land Certificate;
- Electronic Land Certificate;
- Copy of the Identity Card (KTP) and Family Card of the Landowner and the spouse of the Landowner (if the Landowner is married);



- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>d. Salinan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);</li> <li>e. Salinan KTP seluruh pemilik Tanah beserta pasangan masing-masing (apabila Tanah dimiliki oleh lebih dari satu pihak);</li> <li>f. Salinan perjanjian sewa-menyewa sebelumnya (jika ada);</li> <li>g. Salinan sertifikat atau surat warisan (jika ada);</li> <li>h. Perizinan Bangunan yang tersedia (IMB/ PBG &amp; SLF).</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>d. Copy of the Land and Building Tax (PBB);</li> <li>e. Copy of the Identity Cards (KTP) of all landowners and their respective spouses (if the land is jointly owned);</li> <li>f. Copy of any prior lease agreements (if any);</li> <li>g. Copy of inheritance certificates or letters (if any);</li> <li>h. Available Building Permits (IMB/PBG and SLF).</li> </ul> |
|---|--|

Setelah menerima seluruh dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat 1 di atas, akan memulai uji tuntas dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender setelah seluruh dokumen diterima oleh Calon Penyewa dan atau Perwakilan Calon Penyewa.

Upon receipt of all documents as referred to in clause 1 above, the Prospective Lessee shall commence the due diligence process within no later than 30 (thirty) calendar days from the date all such documents are received by the Prospective Lessee and/or the Prospective Lessee's Representatives;

Pemilik Tanah diberikan waktu selama 3 (tiga) bulan untuk melengkapi dan memberikan dokumen-dokumen Uji Tuntas sebagaimana tercantum pada ayat 1 Pasal ini, yaitu terhitung dari 30 Juni 2025 hingga 30 September 2025.

The Landowner is given 3 (three) months to complete and provide the Due Diligence documents as stated in paragraph 1 of this Article, namely from 30 June 2025 to 30 September 2025.

Apabila pada tanggal 30 September 2025, Pemilik Tanah belum dapat melengkapi dokumen Uji Tuntas, maka jangka waktu pemberian dokumen Uji Tuntas diperpanjang secara otomatis untuk jangka waktu 1 (satu bulan), hingga 30 Oktober 2025.

If by September 30, 2025, the Landowner has not been able to complete the Due Diligence documents, the period for providing the Due Diligence documents will be automatically extended for a period of 1 (one month), until October 30, 2025.

Apabila pada tanggal 30 Oktober 2025, Pemilik Tanah belum dapat melengkapi dokumen Uji Tuntas, maka jangka waktu pemberian dokumen Uji Tuntas diperpanjang secara otomatis untuk jangka waktu 1 (satu bulan), hingga 30 November 2025.

If by October 30, 2025, the Landowner has not been able to complete the Due Diligence documents, the period for providing the Due Diligence documents will be automatically extended for a period of 1 (one month), until November 30, 2025.

Apabila pada tanggal 30 November 2025, Pemilik Tanah belum dapat melengkapi dokumen Uji Tuntas, maka jangka waktu pemberian dokumen Uji Tuntas diperpanjang secara otomatis

If by November 30, 2025, the Landowner has not been able to complete the Due Diligence documents, then the period for providing the Due Diligence documents will be automatically



untuk jangka waktu 1 (satu bulan), hingga 30 December 2025.

extended for a period of 1 (one month), until December 30, 2025.

Apabila pada tanggal 30 Desember 2025, Pemilik Tanah belum dapat melengkapi dokumen Uji Tuntas, maka Para Pihak sepakat untuk secara bersama-sama merundingkan ulang dan selesaikan masalah ini dengan cara musyawarah.

If by December 30, 2025, the Landowner has not been able to complete the Due Diligence documents, the Parties agree to jointly renegotiate and resolve this issue through deliberation.

Namun, apabila Dokumen Uji Tuntas dapat dilengkapi dalam jangka waktu yang ditentukan dalam Perjanjian ini, maka jangka waktu uji tuntas sebagaimana diatur pada ayat 2 Pasal ini akan segera mulai.

However, if the Due Diligence Document can be completed within the time period specified in this Agreement, then the due diligence period as stipulated in paragraph 2 of this Article shall begin immediately.

Apabila proses uji tuntas memuaskan Calon Penyewa (berdasarkan diskresi Calon Penyewa sendiri), maka Calon Penyewa dan Pemilik Tanah sepakat untuk menandatangani perjanjian perpanjangan sewa menyewa sesuai dengan LOI ini.

In the event that the due diligence process is satisfactory to the Prospective Lessee (at the sole discretion of the Prospective Lessee), the Prospective Lessee and the Landowner agree to enter into a lease extension agreement in accordance with this LOI.

Apabila hasil uji tuntas tidak memuaskan bagi Calon Penyewa atau transaksi secara hukum tidak dapat terlaksana, maka transaksi dianggap gagal dan para pihak tidak akan menuntut satu sama lain dan LOI ini menjadi batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

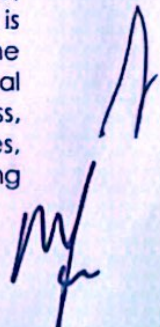
In the event that the due diligence results are unsatisfactory to the Prospective Lessee or the transaction cannot be legally completed, the transaction shall be deemed void, the parties shall have no claims against each other, this LOI shall be null and void and of no legal effect.

Sampai dengan selesainya uji tuntas oleh Calon Penyewa, Pemilik Tanah tidak akan:

Until the completion of due diligence by the Prospective Lessee, the Landowner shall not:

- a. Melakukan tindakan lainnya (termasuk kelalaian untuk bertindak) yang dapat menyebabkan Perubahan Material yang Merugikan terhadap Tanah yang Ditargetkan. Perubahan Material yang Merugikan berarti keadaan, perkembangan, atau peristiwa apapun yang memiliki atau kemungkinan besar akan, baik secara individu maupun agregat, memberikan dampak merugikan

- a. Conduct any other acts (including any omission to act) that may create Material Adverse Change to the Target Land. Material Adverse Change means any circumstance, development or event that has or is likely, would, individually or in the aggregate, have a material adverse effect on the business, assets, prospects, liabilities, operations (including operating results) of the Leased Land;





yang material terhadap bisnis, aset, prospek, kewajiban, operasi (termasuk hasil operasi) dari Tanah yang Disewakan;

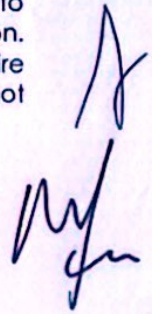
- |   |  |
|---|--|
| b. Memulai, meminta, mendorong, atau memfasilitasi dengan cara lain setiap penyelidikan, proposal, penawaran, atau diskusi dengan pihak lain mengenai akuisisi Tanah yang Disewakan oleh Pihak selain Penyewa dan afiliasinya; atau | b. Initiate, solicit, encourage or otherwise facilitate any inquiry, proposal, offer or discussion with any party concerning any acquisition of the Leased Land with a Person other than Lessee and its affiliates; or |
| c. Memberikan informasi apapun mengenai Tanah yang Disewakan (atau sebagian darinya) kepada pihak manapun untuk tujuan meminta akuisisi Tanah yang Disewakan oleh Pihak selain Penyewa.   | c. Furnish any information concerning the Leased Land (or any portion thereof) to any Person for the purposes of soliciting an acquisition of the Leased Land with a Person other than the Lessee.                     |

Calon Penyewa memahami bahwa Pemilik Tanah sedang dalam proses pengalihan media sertifikat Tanah Yang Disewakan menjadi sertifikat elektronik. Oleh karena itu, apabila sertifikat elektronik tersebut membuktikan bahwa luas Tanah Yang Disewakan, lebih besar atau lebih kecil dari luas yang disepakati dalam LOI ini, maka Pemilik Tanah menyatakan dan menjamin untuk terlebih dahulu menawarkan kepada Calon Penyewa untuk menyewakan kelebihan tanah (jika ada), yang tercantum dalam sertifikat elektronik tersebut. Syarat dan ketentuan sewa tersebut akan disepakati antara Pemilik Tanah dan Calon Penyewa di kemudian hari.

Kami menghargai kerja sama Anda dan berharap dapat bekerja sama dengan Anda untuk menyelesaikan transaksi ini dengan sukses. Jika Anda memiliki pertanyaan atau memerlukan informasi lebih lanjut, jangan ragu untuk menghubungi kami.

Prospective Lessee understands that the Landowner is in the process of transferring the media of the Lease Object certificates to electronic certificates. Therefore, if the electronic certificates prove that the area of the Leased Land, is larger or smaller than the area agreed upon in this LOI, then the Landowner represents and warranties to first offer the Prospective Lessee to lease the excess land (if any), identified in the electronic certificates. The terms and conditions of such lease shall be agreed upon between the Landowner and the Prospective Lessee at a later date and time.

We value your cooperation and look forward to working with you to successfully complete this transaction. Should you have any questions or require further information, please do not hesitate to contact us.



Yours Sincerely/ Dengan Hormat,





*[Handwritten signature]*

Alberto Furger  
Director PT Geonet Developments  
International

*[Handwritten signature]*

**[Redacted signature]**