



KANTOR NOTARIS
NI KADEK SINTAWATI, SH.
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DI KABUPATEN TABANAN



===== - SALINAN - =====

AKTA :

Nomor : - 224.-

Tanggal : - 15 Juli 2021.-

Hal : "PENGINDAHAN DAN PENYERAHAN
HAK SEWA"

An. - ASRI MARVIANI, SH, MKn
- TIMOTHY JOSEPH KENNEDY

Jalan Dr. Ir Soekarno
By Pass Kediri - Tabanan
Telp. (0361) 4790558-4790559
Fax . (0361) 4790558

PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK SEWA

Nomor : 224. -

KANTOR NOTARIS & PPAT
NI KADEK SINTAWATI, SH
Jl. Dr. Ir. Soekarno
By Pass Kediri, Tabanan
Telp. (0361) 4790558

-Pada hari ini, hari Kamis tanggal 15-07-2021 (lima belas Juli dua ribu dua puluh satu) Jam 11.35 WITA

(sebelas lewat tiga puluh lima Waktu Indonesia Tengah).

-Berhadapan dengan saya, NI KADEK SINTAWATI, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Tabanan, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris, kenal dan namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini:

-Nyonya **ASRI MARVIANI**, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, lahir di Bangli pada tanggal 25-03-1982 (dua puluh lima Maret seribu sembilan ratus delapan puluh dua), Karyawan Swasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Griya Manggala I/13, Lingkungan Umahanyar Kelod, Desa Sading, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 5103026503820005;

-menurut keterangannya dalam hal ini bertindak berdasarkan kekuatan surat kuasa tertanggal 18-06-2021 (delapan belas Juni dua ribu dua puluh satu) dibuat dibawah tangan, bermaterai cukup dan aslinya dilekatkan pada minuta akta ini, dari dan karenanya untuk dan atas nama:

1. Tuan **TIMOTHY JOSEPH KENNEDY**, lahir di Melbourne,

pada tanggal 29-01-1963 (dua puluh sembilan -----

Januari seribu sembilan ratus enam puluh tiga), -
Wiraswasta, Warga Negara Australia, bertempat ---
tinggal di Villa Timera Jalan Petitenget Gang ---
Telaga Waja Nomor 9, Kerobokan Kelod, Kuta -----
Utara, Kabupaten Badung, Bali, 80361, pemegang --
Passport Nomor: PE0419531, yang masih berlaku ---
sampai dengan tanggal 23-11-2027 (dua puluh -----
tiga November dua ribu dua puluh tujuh). -----

| 2. Nyonya **ERAWATY GLORIA KENNEDY**, lahir di Jakarta,
Pada tanggal 09-03-1966 (sembilan Maret seribu --
sembilan ratus enam puluh enam), Karyawan -----
Swasta, Warga Negara Australia, bertempat -----
tinggal di Villa Timera Jalan Petitenget Gang ---
Telaga Waja Nomor 9, Kerobokan Kelod, Kuta -----
Utara, Kabupaten Badung, Bali, 80361, pemegang --
paspor nomor : PE0407304, yang masih berlaku ---
sampai dengan tanggal 01-12-2025 (satu Desember
dua ribu dua puluh lima). -----

-selanjutnya dalam akta ini disebut :-----
-----**Pihak Pertama/Yang Menyewakan**-----

**KANTOR NOTARIS & PPAT
NI KADEK SINTAWATI, SH**

Jl. Dr. Ir. Soekarno
By Pass Kediri, Tabanan
Telp. (0361) 4790558

—menurut keterangannya dalam hal ini bertindak :----

a) Untuk diri sendiri; -----

b) berdasarkan kekuatan surat kuasa tertanggal -----

13-07-2021 (tiga belas Juli dua ribu dua puluh
satu) dibuat dibawah tangan, bermaterai cukup --
dan aslinya dilekatkan pada minuta akta ini, --
dari dan karenanya untuk dan atas nama

c) berdasarkan kekuatan surat kuasa tertanggal -----

07-06-2021 (tujuh Juni dua ribu dua puluh satu) -
dibuat dibawah tangan, bermaterai cukup dan-----
aslinya dilekatkan pada minuta akta ini, dari ---
dan karenanya untuk dan atas nama

- | d) berdasarkan kekuatan surat kuasa tertanggal -----
13-07-2021 (tiga belas Juli dua ribu dua puluh--
satu), dibuat dibawah tangan, bermaterai cukup--
dan aslinya dilekatkan pada minuta akta ini, -----
dari dan karenanya untuk dan atas nama
- | e) berdasarkan kekuatan surat kuasa tertanggal -----
13-07-2021 (tiga belas Juli dua ribu dua puluh--
satu), dibuat dibawah tangan, bermaterai cukup--
dan aslinya dilekatkan pada minuta akta ini, -----
dari dan karenanya untuk dan atas nama

KANTOR NOTARIS & PPAT
NI KADEK SINTAWATI, SH
Jl. Dr. Ir. Soekarno
By Pass Kediri, Tabanan
Telp. (0361) 4790558

| f) berdasarkan kekuatan surat kuasa tertanggal -----

11-07-2021 (sebelas Juli dua ribu dua puluh -----
satu), dibuat dibawah tangan, bermaterai cukup --
dan aslinya dilekatkan pada minuta akta ini, ----
dari dan karenanya untuk dan atas nama

-selanjutnya dalam akta ini disebut :-----

----- **Pihak Kedua / Penyewa**-----

- Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris. -----

- Para penghadap menerangkan terlebih dahulu : -----

a. Bahwa Pihak Pertama merupakan pemegang Hak Sewa atas--

-sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor :-----

2459/Desa Pererenan, menurut Surat Ukur tertanggal----

27-10-2020 (dua puluh tujuh Oktober dua ribu dua-----

puluhan), Nomor: 02926/Pererenan/2020, seluas 3.720 M2,-

(tiga ribu tujuh ratus dua puluh meter persegi), -----
terletak di Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, -----
Kabupaten Badung, Propinsi Bali, satu dan lain-----
sebagaimana yang lebih jelas diuraikan dalam-----
Sertifikat Hak Milik tersebut tertanggal 27-11-2020---
(dua puluh tujuh November dua ribu dua puluh), -----
dikeluarkan oleh yang berwenang di Badung, tertera---
atas nama Dokter Made Rusmiasih Anom.-----
-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.-----

- | b. satu dan lain berdasarkan akta PERJANJIAN SEWA-----
| MENYEWA tertanggal 15-07-2021 (lima belas Juli dua ---
| ribu dua puluh satu) Nomor 223, dibuat dihadapan ----
| saya, Notaris;-----
- | c. Bahwa masa sewa tersebut masih berlaku sampai -----
| dengan tanggal 05-02-2052 (lima Februari dua ribu -----
| lima puluh dua).-----
- | d. Bahwa Pihak Pertama berniat untuk mengalihkan-----
| hak sewanya yang akan diuraikan dibawah ini kepada----
| Pihak Kedua dan Pihak Kedua berniat untuk menerima----
| pengalihan hak sewa tersebut dari Pihak Pertama.-----
- | e. Bahwa Pihak Kedua pada saat ini sedang memproses-----
| pendirian perusahaan terbatas penanaman Modal Asing---
| (PMA).-----
- | f. Bahwa Pihak Pertama setuju bahwa setelah perusahaan---

**KANTOR NOTARIS & PPAT
NI MADEK SINTAWATI, SH**
**Jl. Dr. Ir. Soekarno
By Pass Kediri, Tabanan**
Telp. (0361) 4790558

milik Pihak Kedua tersebut berdiri maka hak sewa-----
tersebut akan menjadi milik Perusahaan milik Pihak----
Kedua baik sebagian atau seluruhnya.-----

-Sehubungan dengan hal hal yang diuraikan diatas para ---
pihak menerangkan dengan ini setuju dan sepakat untuk---
membuat suatu perjanjian dengan memakai ketentuan- -----
ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :-----

----- Pasal 1-----

-Pihak Pertama menerangkan dengan ini memindahkan dan---
menyerahkan hak sewa kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua--
telah menerima pemindahan hak sewa tersebut dari Pihak---
Pertama, atas :-----

-sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor :-----
2459/Desa Pererenan, menurut Surat Ukur tertanggal---
27-10-2020 (dua puluh tujuh Oktober dua ribu dua-----
puluhan), Nomor: 02926/Pererenan/2020, seluas 3.720 M2,-
(tiga ribu tujuh ratus dua puluh meter persegi),-----
terletak di Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi,-----
Kabupaten Badung, Propinsi Bali, satu dan lain-----
sebagaimana yang lebih jelas diuraikan dalam-----
Sertipikat Hak Milik tersebut tertanggal 27-11-2020---
(dua puluh tujuh November dua ribu dua puluh),-----
dikeluarkan oleh yang berwenang di Badung, tertera---
atas nama Dokter Made Rusmiasih Anom dengan pembagian-
sebagai berikut:-----

- a) Seluas kurang lebih 147 M2 (seratus empat puluh---
tujuh meter persegi) kepada

- | b) Seluas kurang lebih 2.006 M² (dua ribu enam meter
| persegi) kepada
- | c) Seluas kurang lebih 299 M² (dua ratus sembilan----
| puluh sembilan meter persegi) kepada
- | d) Seluas kurang lebih 431 M² (empat ratus tiga puluh
| satu meter persegi) kepada
- | e) Seluas kurang lebih 837 M² (delapan ratus tiga----
| puluh tujuh meter persegi) kepada
- setempat dikenal sebagai tanah di Jalan Pantai Lima
Pererenan, -----
-berikut segala sesuatu yang telah maupun kelak -----
didirikan dan atau tertanam diatas tanah tersebut-----
yang karena sifatnya maksudnya atau menurut hukum-----
-selanjutnya cukup disebut dengan : "Tanah".-----
-Para Pihak dengan ini menerangkan bahwa para pihak-----
telah mengetahui dengan jelas mengenai letak dan kondisi-
dari apa yang dialihkan dengan akta ini, sehingga tidak--
diperlukan perincian lebih lanjut dalam akta ini dan-----
Pihak Kedua dengan ini menerangkan telah menerima-----
keadaan tanah tersebut sesuai keadaan pada-----
hari ini.-----

Pasal 2. -----

-Pemindahan hak sewa ini dimulai pada tanggal 20-07-2021
(dua puluh Juli dua ribu dua puluh satu) dan dibuat -----
serta berlaku untuk jangka waktu sampai dengan tanggal --
05-02-2052 (lima Februari dua ribu lima puluh dua). -----

----- Pasal 3. -----

-Para pihak menerangkan bahwa uang Sewa yang disepakati--
oleh para pihak atas pengalihan hak sewa ini sebesar----

dari jumlah mana akan dibayarkan
oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya
pada tanggal 12-07-2021 (dua belas Juli dua ribu dua ----
puluhan satu). -----

-Apabila sampai dengan tanggal jatuh tempo tersebut di---
atas Pihak Kedua tidak dapat melakukan pembayaran maka---
Pihak Kedua dengan ini diberikan tenggang waktu sampai---
dengan tanggal 20-07-2021 (dua puluh Juli dua ribu dua---
puluhan satu) tanpa denda.-----

-Apabila sampai dengan lewatnya tenggang waktu tersebut--
di atas Pihak Kedua tidak dapat melakukan pembayaran----
maka Pihak Kedua dengan ini diberikan tambahan tenggang--
waktu lagi sampai dengan tanggal 09-08-2021 (sembilan----
Agustus dua ribu dua puluh satu) dengan denda sebesar----
1% (satu persen) dari jumlah yang belum terbayar.-----

-Apabila sampai dengan lewatnya tambahan tenggang waktu--
tersebut Pihak Kedua tetap tidak dapat melakukan-----
pembayaran beserta dendanya maka para pihak sepakat-----
perjanjian ini batal dengan sendirinya, dengan-----

ketentuan: -----

a. uang sewa yang telah dibayar oleh Pihak Kedua -----

kepada Pihak Pertama seluruhnya tetap menjadi hak --
dan kepunyaan Pihak Pertama ; -----

b. para pihak melepaskan ketentuan Pasal 1266 dan -----

Pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata -----
Indonesia, yang untuk pembatalan mana tidak -----
memerlukan keputusan Hakim Pengadilan. -----

----- Pasal 4. -----

-Terhitung dari tanggal yang telah ditetapkan tersebut---
dalam pasal 1 diatas apa yang disewakan tersebut menjadi
kepunyaan Pihak Kedua dan terhitung mulai dari tanggal---
tersebut segala keuntungan yang didapat dan segala -----
kerugian yang diderita dari apa yang telah disewa-----
tersebut menjadi hak dan tanggungan Pihak Kedua. -----

----- Pasal 5. -----

-Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua :-----

a. bahwa apa yang disewakan tersebut benar benar ada -----

----- dan masih berlaku sampai dengan tanggal 05-02-2052 ---
(lima Februari dua ribu lima puluh dua). -----

b. bahwa Pihak Pertama tidak mempunyai tunggakan -----

----- pembayaran sewa, tanggungan, hutang atau kewajiban---
kewajiban lainnya baik - terhadap Pemilik Tanah -----
maupun pihak ketiga lainnya yang berhubungan dengan
Obyek Sewa tersebut;-----

c. bahwa baik sekarang maupun dikemudian hari Pihak -----

----- Kedua tidak akan mendapat tuntutan dari pihak lain ---

yang menyatakan mempunyai hak atas hak sewa yang -----
disewakan tersebut; -----

-dan karenanya Pihak Kedua dengan ini dibebaskan-----
oleh Pihak Pertama dari segala tuntutan pihak lain-----
mengenai hal hal itu. -----

-----Pasal 6. -----

-Sewa menyewa tersebut telah terjadi menurut Undang-----
Undang. -----

-----Pasal 7. -----

-Selama sewa menyewa ini berlaku ongkos pemakaian-----
listrik, air, telepon, dan Pajak Bumi dan Bangunan-----
(PBB) serta semua retribusi yang dikenakan atas seluas---
tanah yang disewa dan/atau bangunan yang telah ada/kelak
akan didirikan diatas tanah tersebut menjadi tanggungan
dan pembayaran Pihak Kedua, termasuk pembayaran rekening
yang akan timbul pada bulan berikutnya. -----

-Pajak-pajak maupun kewajiban kewajiban Pihak Pertama----
lainnya yang masih terutang sebelum dimulainya-----
pengoperan hak sewa ini, yakni tidak terbatas pada Pajak-
Bumi dan Bangunan, tagihan listrik, telepon, air, dan----
pungutan pungutan lainnya tetap dipikul dan dibayar oleh-
Pihak Pertama. -----

-Pajak yang dikenakan atas pemindahan hak sewa ini-----
menjadi pembayaran Pihak Pertama. -----

-Segala permasalahan berhubungan dengan pajak serta -----
konstruksi atas tanah dan bangunan (bila ada) sebelum----
dimulainya pemindahan dan penyerahan hak sewa ini-----

merupakan tanggung jawab penuh dari Pihak Pertama-----
sendiri.-----

-----Pasal 8. -----

-Pihak Kedua diwajibkan merawat tanah (dan bangunan yang didirikan di atas tanah) tersebut dengan sebaik-baiknya dan setelah masa sewa ini berakhir dan/atau perpanjangannya, menyerahkannya kepada pemilik tanah dalam keadaan baik pula.-----

-Pihak Kedua atas biayanya sendiri wajib memperbaiki segala kerusakan yang terjadi atas apa yang dipersewakan tersebut karena perbuatan, kesalahan atau kelalaian Pihak Kedua beserta kerusakan-kerusakan yang terjadi bukan karena perbuatan, kesalahan atau kelalaian Pihak Kedua atau karena bencana alam (force majeure).-----

-----Pasal 9. -----

-Pihak Kedua diwajibkan memenuhi peraturan peraturan yang ada atau kelak diadakan oleh yang berwajib mengenai-Pemakaian bangunan bangunan dan pekarangan pekarangan---- dan segala pelanggaran atas peraturan peraturan----- tersebut ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua sendiri.-----

-----Pasal 10. -----

-Pihak Kedua diperbolehkan untuk memindahkan hak sewa--- ini baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak lain--- dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang tidak--- menyimpang dari syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan--- dalam perjanjian ini dan dengan pemberitahuan secara---

tertulis kepada pemilik tanah.-----

-----Pasal 11. -----

-Pihak Pertama dengan ini pula mengalihkan kepada Pihak--
Kedua, Hak Prioritas Utama untuk memperpanjang masa-----
sewa dengan Pemilik tanah sebagaimana dituangkan dalam---
pasal 8 (delapan) akta PERJANJIAN SEWA MENYEWA -----
tertanggal 15-07-2021 (lima belas Juli dua ribu dua -----
puluhan satu) Nomor 223, dibuat dihadapan saya, Notaris.---

-----Pasal 12. -----

-Seluruh ketentuan yang tercantum dalam akta PERJANJIAN
SEWA MENYEWA tertanggal 15-07-2021 (lima belas Juli dua -
ribu dua puluh satu) Nomor 223, dibuat dihadapan saya,
Notaris, yang tidak dirubah dengan perjanjian ini masih
tetap berlaku seperti sedia kala.-----

-----Pasal 13. -----

13.1 Perjanjian ini tidak dapat-----
dibatalkan/dihentikan/diakhiri sebelum-----
berakhirnya jangka waktu sewa, karena-----
meninggalnya salah satu pihak atau pihak-pihak, ---
tetapi akan tetap berlangsung, dilaksanakan dan----
diteruskan oleh (para) ahli waris pihak yang-----
meninggal dunia atau kuasanya tersebut-----
dengan pihak atau pihak-pihak yang masih hidup.----

| 13.2. Perjanjian ini juga tidak dapat dibatalkan atau----
dihentikan/diakhiri sebelum berakhirnya jangka----
waktu sewa karena dialihkannya hak milik atau----
penguasaan atas sebidang tanah kepada pihak lain. --

-----Pasal 14.-----

-ongkos akta ini dibayar dan ditanggung oleh Pihak-----
Kedua. -----

-----Pasal 15.-----

-Para pihak menyatakan dengan ini menjamin akan-----
kebenaran dan keabsahan semua kartu identitas/pengenal--
yang diberikan/disampaikan kepada saya, Notaris dan para
pihak bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan
menyatakan melepaskan Notaris dari segala tuntutan hukum
berkenaan dengan kebenaran dan keabsahan kartu identitas
dan surat-surat keterangan/dokumen lainnya tersebut dan
para pihak juga menyatakan telah mengerti dan memahami--
isi akta ini.-----

-Apabila di kemudian hari terjadi ketidakbenaran maka---
para pihak dengan tegas membebaskan Notaris dan-----
saksi-saksi dari segala tuntutan dan gugatan berupa----
apapun dan dari pihak manapun.-----

-----Pasal 16.-----

-Kedua belah pihak memilih tentang hal ini dan segala---
akibatnya tempat kediaman hukum yang sah dan tidak-----
berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri di-----
Denpasar.-----

-----DEMIKIANLAH AKTA -----

-Dibuat dan dilangsungkan di Badung, pada hari, tanggal -
dan jam tersebut pada kepala akta ini, dengan dihadiri---
oleh : -----

1. Nyonya NI PUTU ERNA YUDININGSIH, Sarjana Hukum, lahir

di Kediri pada tanggal 10-04-1986 (sepuluh April -----
seribu sembilan ratus delapan puluh enam), bertempat -
tinggal di Banjar Taman Sari Anyar, Kelurahan/Desa ---
Banjar Anyar, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, ---
pemegang Kartu Tanda Penduduk Kabupaten Tabanan Nomor
5102065004860001, -----

| 2. Nyonya IDA AYU MADE BUDA SUSANTI, lahir di Baturiti --
pada tanggal 19-08-1989 (sembilan belas Agustus -----
seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan), -----
bertempat-tinggal di Banjar Balangan Kuwum, -----
Desa/Kelurahan Kuwum, Kecamatan Mengwi, Kabupaten ----
Badung, pemegang Kartu Tanda Penduduk Kabupaten -----
Badung Nomor : 5103025908890003 ; -----

-kedua-duanya pegawai Kantor Notaris, sebagai saksi-----
saksi. -----

-Akta ini dengan segera setelah dibacakan oleh saya, -----
Notaris, kepada para penghadap dan saksi-saksi, ditanda--
tangani oleh para penghadap, kemudian oleh saksi-saksi---
dan saya, Notaris. -----

-Dilangsungkan dengan tiada memakai perubahan.-----

| -Asli akta ini telah ditanda-tangani dengan sempurna.

| -Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya. ---

