



KANTOR NOTARIS EDDY NYOMAN WINARTA, SH.

Komp. Pertokoan Segi Tiga Emas Kav. 31 - 32

Jln. By Pass Ngurah Rai No. 5

Kuta - Badung - Bali - Indonesia

Telp. (0361) 759776 - 766911, Fax. (0361) 766909



- SALINAN -

AKTA :

Nomor : ===== 97 =====

Tanggal : 27 MARET 2023

Hal : SEWA MENYEWA TANAH

- SEWA MENYEWA TANAH -

Nomor : 97.-

KANTOR NOTARIS
EDDY NYOMAN WINARTA, SH
KOMP. PERTOKOAN SEGI TIGA EMAS
KAV. 31 - 32
JL. BY PASS NGURAH RAI NO. 5
KUTA - BADUNG

-Pada hari ini, hari Senin tanggal duapuluhan tujuh Maret duaribu duapuluhan tiga pukul 16.10 Wita (enambelas titik sepuluh Waktu Indonesia Bagian Tengah). -----

-Hadir dihadapan saya, **EDDY NYOMAN WINARTA**, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung yang berkedudukan di Kuta, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris kenal dan akan disebutkan dalam bagian akhir dari akta ini :-----

-Tuan **I MADE WIRYAWAN**, Sarjana Hukum, lahir di Pecatu pada tanggal 01-07-1971 (satu Juli seribu sembilanratus tujuhpuluh satu), Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Banjar Buana Sari Pecatu, Kelurahan/Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 5103050107710084. -----

-Menurut keterangannya dalam melakukan tindakan hukum dibawah ini telah mendapat persetujuan dari istrinya yaitu **Nyonya NI LUH PUTU PURWATI**, lahir di Penebel pada tanggal 02-01-1975 (dua Januari seribu sembilanratus tujuhpuluh lima), Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal bersama sama dengan suaminya tersebut diatas, sebagaimana ternyata dari Surat Persetujuan Istri tertanggal 07-03-2023 (tujuh Maret duaribu duapuluhan tiga), dibuat dibawah tangan, bermaterai cukup dan aslinya dilekatkan pada minuta Akta ini.

-Tuan **I MADE SANDRA**, lahir di Badung pada tanggal 31-12-1980 (tigapuluhan satu Desember seribu sembilanratus delapanpuluh), Wiraswasta, bertempat tinggal di Banjar Buana Sari Pecatu, Kelurahan/Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan,

Kabupaten Badung, Provinsi Bali, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 5103053112600318. -----

-Menurut keterangannya dalam melakukan tindakan hukum dibawah ini telah mendapat persetujuan dari istrinya yaitu **Nyonya NI WAYAN RIMEN**, lahir di Badung pada tanggal 31-12-1962 (tigapuluhan satu Desember seribu sembilanratus enampuluhan dua), Petani/Pekebun, bertempat tinggal bersama sama dengan suaminya tersebut diatas, sebagaimana ternyata dari Surat Persetujuan Istri tertanggal 07-03-2023 (tujuh Maret duaribu duapuluhan tiga), dibuat dibawah tangan, bermaterai cukup dan aslinya dilekatkan pada minuta Akta ini. -----

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

----- Pihak Pertama - Yang Menyewakan. -----

-Tuan ALEXANDER SOKOVYKH, lahir di Mockba/USSR, pada tanggal 30-03-1987 (tigapuluhan Maret seribu sembilanratus delapanpuluhan tujuh), swasta, warga negara Rusia, bertempat tinggal di Griya Alam, Sahadewa 42, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, pemegang passport nomor: 53 1214266, dikeluarkan di Rusia, pada tanggal 11-11-2016 (sebelas November duaribu enambelas), passport mana untuk keperluan ini telah diperlihatkan kepada saya,
Notaris;-----

-Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak selaku Direktur perseroan oleh karenanya untuk dan atas nama serta sah mewakili **“PT LYVIN PROPERTIES INDONESIA”** berkedudukan di Kabupaten Badung, yang didirikan dengan Akta Pendirian tertanggal 21-02-2022 (duapuluhan satu Februari duaribu duapuluhan dua), Nomor : 22, dibuat

dihadapan GEDE RAY ARDIAN MACHINI YASA, Sarjana Hukum Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Badung dan telah pula mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Nomor: AHU-0013597.AH.01.01. TAHUN 2022, tertanggal 22-02-2022 (duapuluhan dua Februari duaribu duapuluhan dua), Akta dan pengesahan mana untuk keperluan ini telah diperlihatkan kepada saya, Notaris dan copinya dilekatkan pada aseli minuta Akta ini. -----

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

----- Pihak Kedua - Penyewa -----

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

-Para Penghadap terkebih dahulu menerangkan ;-----

-Bawa Pihak Pertama adalah pemilik atas 2 (dua) bidang tanah yang akan disebutkan dan diuraikan dibawah ini;-----

-Bawa Pihak Pertama memberikan akses jalan yang terhubung ke pantai selebar 4 M (empat meter) secara cuma-cuma kepada Pihak Kedua, akses jalan mana terdaftar dalam Sertipikat Hak Milik Number 5942, menurut surat ukur tertanggal

17-11-2022 (tujuhbelas November duaribu duapuluhan dua), Nomor:

06377/PECATU/2022, seluas 675 M² (enamratus tujuhpuluh lima meter persegi), terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, tertera atas nama: I MADE WIRYAWAN, SH dan I MADE SANDRA (selanjutnya disebut "Akses Jalan"), asli Sertipikat untuk keperluan ini telah diperlihatkan kepada saya, Notaris. -----

-Bawa Pihak Kedua bermaksud untuk menyewa atas sebagian tanah yaitu seluas **2000 m² (duaribu meter persegi)** dari Pihak Pertama (gambar denah terlampir);----

-Bawa Pihak Kedua telah mengetahui ITR (Informasi Tata Ruang), letak dan keadaan dari tanah yang disewanya dari Pihak Pertama.-----

-Sehubungan dengan hal hal tersebut diatas Penghadap pihak pertama menerangkan dengan ini menyewakan kepada penghadap pihak kedua dan Penghadap pihak kedua menerangkan dengan ini menyewa dari penghadap pihak pertama : -----

-Sebagian tanah yaitu seluas **2000 m² (duaribu meter persegi)** (gambar denah terlampir) dari sebidang tanah Sertipikat Hak Milik nomor : 3903, menurut surat ukur tertanggal 09-07-2015 (sembilan Juli duaribu limabelas), nomor ; 04001/PECATU/2015, seluas 5.500 m² (lima ribu limaratus meter persegi) , terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, satu dan lain sebagaimana yang lebih jelas diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik tertanggal 13-07-2015 (tigabelas Juli duaribu limabelas), dikeluarkan oleh yang berwenang di Kabupaten Badung, tertera atas nama : **I MADE WIRYAWAN, SH dan I MADE SANDRA, asli Sertipikat untuk keperluan ini telah diperlihatkan kepada saya, Notaris.** -----

-Sewa menyewa ini menurut keterangan kedua belah pihak telah terjadi dan ----- diterima baik dengan memakai syarat syarat dan ketentuan ketentuan sebagaimana --- yang telah disetujui dan disepakati bersama sebagai berikut : -----

----- Pasal 1. -----

-Sewa menyewa ini dimulai dari tanggal **01-03-2023 (satu Maret duaribu dua puluh tiga)** dan dibuat serta berlaku untuk jangka waktu selama **30 (tigapuluhan)**

tahun sehingga berakhir selambat lambatnya pada tanggal 01-03-2053 (satu Maret duaribu limapuluhan tiga). -----

----- Pasal 2. -----

-Uang sewa untuk seluruh jangka waktu tersebut dalam pasal 1 di atas seluruhnya ditetapkan sebesar **Rp. 18.000.000,00 (delapanbelas juta rupiah) per are per tahun**, sehingga harga keseluruhan menjadi sebesar **Rp. 10.800.000.000,00 (sepuluh miliar delapanratus juta rupiah)** jumlah uang mana seluruhnya akan dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dengan sistem pembayaran sebagai berikut:

1. Uang muka sebesar **Rp. 200.000.000,00 (duaratus juta rupiah)** telah dititipkan di rekening saya, Notaris sebelum Akta ini ditandatangani dan Akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan (kwitansi) yang sah. -----
2. Pembayaran Kedua sebesar **Rp. 1.600.000.000,00 (satu milyar enamratus juta rupiah)** 1 (satu) bulan setelah Akta ini ditandatangani atau pada tanggal **27-04-2023 (duapuluhan tujuh April duaribu duapuluhan tiga)**. -----
3. Pembayaran Ketiga sebesar **Rp. 4.500.000.000,00 (empat milyar limaratus juta rupiah)** 5 (lima) bulan dari sejak pembayaran kedua atau pada tanggal **27-09-2023 (duapuluhan tujuh September duaribu duapuluhan tiga)**. -----
4. Pembayaran Keempat sebesar **Rp. 4.500.000.000,00 (empat milyar limaratus juta rupiah)** 5 (lima) bulan dari sejak pembayaran ketiga atau pada tanggal **27-02-2024 (duapuluhan tujuh Februari duaribu duapuluhan empat)**. -----

-Apabila pada tiap tiap tanggal jatuh tempo pembayaran tersebut diatas Pihak Kedua tidak melaksanakan kewajibannya maka Pihak Kedua diberikan tenggang waktu pembayaran selama 14 (empatbelas) hari dan bila Pihak Kedua tetap tidak

melaksanakan kewajibannya maka masa sewa hanya berlaku sesuai dengan jumlah uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua sedangkan sisa masa sewa batal demi hukum tanpa perlu meminta pembatalan dari Pengadilan Negeri setempat. Dan bila Pihak Kedua bermaksud untuk melanjutkan masa sewa maka harga sewa akan disepakati kembali oleh kedua belah pihak. -----

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

- Pihak Kedua telah mengetahui ITR (Informasi Tata Ruang), letak dan keadaan dari tanah yang disewanya dari Pihak Pertama. -----

-Pihak Pertama berjanji dan mengikat diri kepada Pihak Kedua untuk membantu Pihak Kedua dalam pengurusan IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) dan ijin ijin lainnya yang diperlukan oleh Pihak Kedua dan akan diatasnamakan Pihak Pertama dengan segala biaya yang timbul ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua.-----

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

-Pihak Pertama memberikan jaminan kepada Pihak Kedua bahwa: -----

- a. Pihak Pertama adalah pemilik yang sah atas Tanah tersebut dan sebagai pihak yang berwenang, berhak untuk menyewakan Tanah Sewa tersebut;-----
- b. Tanah tersebut tidak dalam sengketa, jaminan, pengalihan atau dalam proses hukum;-----
- c. Selama berlakunya jangka waktu sewa berdasarkan Perjanjian ini, Pihak Pertama tidak akan menyewakan Tanah Sewa kepada Pihak Lain selain Pihak Kedua; -----
- d. Penandatanganan dari Perjanjian ini tidak akan melanggar atau menimbulkan wanprestasi atas Jaminan atau dokumen apapun yang mana Pihak Pertama sebagai salah satu Pihak didalamnya;-----

- e. Selama Masa Sewa, baik sekarang maupun di kemudian hari, Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan, gangguan dan/atau halangan dengan cara atau dalam bentuk apapun juga, sehingga dapat menjalankan hak-haknya tanpa mendapat gangguan dari Pihak Lain; -----
- f. Pihak Pertama bertanggung jawab penuh atas luas keseluruhan dan batas-batas tanah adalah benar dan sah; -----
Pihak Pertama dengan tegas menyatakan bersedia memberikan setiap keterangan – keterangan dengan sebenar benarnya, membuat dan menandatangani dokumen - dokumen yang diperlukan oleh Pihak Kedua atau kuasanya berkaitan dengan Perjanjian ini, dan tunduk kepada peraturan - peraturan yang telah ditetapkan atau yang kemudian akan ditetapkan berdasarkan kesepakatan bersama oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua. -----
- g. Akses Jalan seluas 4 M (empat meter) dengan total luas 675 M2 (enam ratus tujuh puluh lima meter persegi) secara cuma-cuma yang terhubung ke pantai dan dapat dipergunakan oleh Pihak Kedua bebas dari gangguan pihak lain. ---

-Apabila Pihak Kedua mendapat tuntutan/gugatan dari Pihak Lain yang mengaku memiliki hak dari Pihak Pertama terkait dengan Jaminan sebagaimana dalam Pasal 4 ini, yang menyebabkan Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuknya untuk mengelola atau menggunakan Tanah tersebut mendapat gangguan atau halangan dalam menjalankan hak-hak sebagaimana dimaksud dalam Akta ini, maka :-----

1. Pihak Pertama dengan ini berjanji dan mengikat diri akan menyelesaikan masalah tersebut; dan -----
2. Pihak Kedua dengan ini dibebaskan oleh Pihak Pertama dan Pihak Lain tersebut dari segala tuntutan/gugatan tersebut. -----

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

-Selama pihak kedua memenuhi kewajiban kewajibannya sebagai penyewa dengan tertib, maka pihak pertama atau mereka yang mendapat hak haknya tidak berhak untuk membatalkan sewa menyewa ini. -----

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

-Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua bahwa Pihak Kedua dapat menjalankan hak haknya sebagai penyewa dari tanah tersebut tanpa mendapat gangguan hukum dari pihak lain. -----

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

-Pihak kedua hanya dapat menggunakan tanah yang disewanya tersebut untuk tempat tinggal dan tempat usaha dengan memakai syarat syarat : -----

- a. izin yang diperlukan dari instansi yang berwenang untuk mendirikan bangunan yang dimaksud diurus oleh dan atas biaya Pihak Kedua sendiri ;-----
- b. bentuk, ukuran dan bahan bahan dari bangunan tersebut ditetapkan oleh Pihak Kedua sendiri; -----
- c. bangunan yang telah didirikan pihak kedua di atas tanah yang disewanya tersebut setelah masa sewa berakhir menjadi milik pihak pertama tanpa kewajiban untuk membayar ganti rugi berupa apapun juga kepada pihak kedua **kecuali bangunan yang bersifat bongkar pasang (knock down)** sehubungan dengan ini pihak kedua diberi kuasa oleh pihak pertama untuk membangun diatas tanah yang disewanya tersebut dan untuk keperluan itu menghadap dimana perlu, mengurus ijin ijin yang diperlukan, membayar biaya biaya dan bea bea dan selanjutnya mengerjakan segala sesuatu hingga selesai. -----

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

-Pihak Kedua diwajibkan merawat dan memelihara apa yang disewanya tersebut dengan sebaik baiknya, termasuk bangunan yang didirikan di atas tanah tersebut dan semua biaya untuk itu ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua sendiri. -----

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

-Selama perjanjian sewa menyewa ini berjalan dan berlaku maka beban Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tersebut menjadi tanggungan dan pembayaran pihak Kedua seluas tanah yang disewanya **sesuai dengan luas tanah yang disewa.** -----

-Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sampai dengan tahun 2023 dan atau sebelum masa sewa ini berlaku harus dilunasi oleh Pihak Pertama. -----

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

-Pihak kedua diwajibkan memenuhi peraturan peraturan yang ada atau kelak diadakan oleh pihak yang berwajib mengenai pemakaian bangunan bangunan dan pekarangan pekarangan dan segala pelanggaran atas peraturan peraturan itu menjadi tanggungan dan pembayaran pihak kedua sendiri. -----

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

-Pihak Kedua diperbolehkan untuk memindahkan hak sewa ini baik sebahagian maupun seluruhnya kepada pihak lain, dengan memberitahukan hal tersebut kepada Pihak Pertama. -----

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

-Pihak Kedua diberikan prioritas hak utama untuk memperpanjang kembali masa sewa tanah tersebut baik sebagian maupun keseluruhan dengan ketentuan sebagai berikut:-

- Perpanjangan pertama selama 25 (duapuluhan lima) tahun kedepan dengan nilai harga pasarana tanah pada saat itu dengan menggunakan 3 (tiga) jasa Agent Property yang independent untuk menentukan harga pasaran tanah pada saat itu. -----
- Perpanjangan kedua selama 25 (duapuluhan lima) tahun kedepan dengan nilai harga pasarana tanah pada saat itu dengan menggunakan 3 (tiga) jasa Agent Property yang independent untuk menentukan harga pasaran tanah pada saat itu. -----
- Untuk perpanjangan pertama dan kedua Pihak Kedua harus sudah memberitahukan niatnya untuk memperpanjang selambat lambatnya 1 (satu) tahun sebelum sewa menyewa ini berakhir. -----

----- Pasal 13 -----

- Apabila jangka waktu sewa menyewa ini telah berakhir atau batal, maka pihak kedua diwajibkan mengosongkan bangunan tersebut dari segenap penghuni dan barang perabotannya dalam jangka waktu 60 (enampuluhan) hari terhitung dari hari berakhirnya atau batalnya sewa menyewa ini dan menyerahkan tanah berikut bangunan permanen tersebut kepada pihak pertama dalam keadaan baik. -----
- Apabila dalam batas waktu yang telah ditetapkan itu ternyata bahwa bangunan tersebut belum berada dalam keadaan kosong atau belum diserahkan kepada pihak pertama, maka dengan lewatnya batas waktu itu saja telah cukup menjadi bukti yang nyata akan kelalaian pihak kedua sehingga peringatan dengan surat juru sita atau surat surat lain yang serupa dengan itu tidak diperlukan lagi, maka pihak pertama berhak untuk mengosongkan sendiri bangunan tersebut bilamana perlu dengan bantuan dari pihak yang berwajib dan semua biaya yang diperlukan untuk itu ditanggung dan dibayar oleh pihak kedua sendiri. -----

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

-Apabila salah satu pihak meninggal dunia sebelum perjanjian ini berakhir, maka perjanjian ini dengan sendirinya diteruskan dan berlaku antara pihak yang masih hidup dengan ahliwaris dari pihak yang meninggal dunia itu atau antara sesama ahliwaris mereka bilamana kedua duanya meninggal dunia dan atau pengantinya. --

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

-Ongkos akta ini demikianpula pajak dari sewa menyewa ini ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua. -----

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

-Para pihak menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para pihak sesuai tanda pengenal yang disampaikan kepada saya, Notaris dan bertanggungjawab sepenuhnya atas hal tersebut diatas dan selanjutnya para pihak juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini. -----

----- Pasal 17. -----

-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 Kuta Badung, pada hari dan tanggal tersebut dalam kepala akta ini, dengan dihadiri oleh **Nyonya Ni Made Atik Sutiari**, lahir di Badung pada tanggal 03-07-1981 (tiga Juli seribu sembilanratus delapanpuluhan satu), pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 5103024307810012 dan **Nyonya Caecilia Indah Tripurbandari**, lahir di Ampenan pada tanggal 3-4-1977 (tiga April seribu sembilanratus tujuhpuluhan tujuh), pemegang Kartu Tanda Penduduk

Nomor : 5103064304770004, kedua duanya bertempat tinggal di Kabupaten Badung,
pegawai kantor Notaris, sebagai saksi saksi.

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

-Dilangsungkan dengan tanpa memakai perubahan.

-Akta aselinya telah ditandatangani dengan sempurna.

-Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya.



(EDDY NYOMAN WINARTA, SH)