



NOTARIS

BENI BINTORÓ, SH.,M.Kn

BERDASARKAN SURAT KEPUTUSAN MENTERI KEHAKIMAN
DAN HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA
NOMOR : AHU - 00283.AH.02.01 TAHUN 2014



SALINAN AKTA

Akta : *...
...
...*

Nomor : *KAT.*

Tanggal : *22 DESEMBER 2012*

Jl. Raya Uluwatu No. 9 Dreamland Entrance Gate,
Br. Bakung Sri Pecatu Graha, Kel. Ungasan
Kec. Kuta Selatan, Kab. Badung, Prov. Bali
Hp. 08122740721 / 081770888889

Email : ben.notarisbali@gmail.com | ben.balinotary@gmail.com



NOTARIS & PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

BENI BINTORO, S.H., M.Kn.



S.K. MENTERI HUKUM & HAM. R.I. NO. AHU-00283.AH 02.01

TERTANGGAL 13 FEBRUARI TAHUN 2014

S.K. KEP. BPN R.I.NO. 912/KEP-17.3/XI/2013

TERTANGGAL 20 NOVEMBER TAHUN 2013

KANTOR:

JLN. RAYA ULUWATU NO. 9 DREAMLAND ENTRANCE GATE
BR. BAKUNG SARI PECATU GRAHA, KEL/DESA UNGASAN, KEC. KUTA SELATAN,
KAB. BADUNG, PROV. BALI

Telp./Fax. (0361) 9384011, Hp. 08122740721

Email: ben.notarisbali@gmail.com | ben.balinotary@gmail.com

SALINAN

Akta : PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH

Nomor : 16.-

Tanggal : 12 Desember 2023

BENI BINTORO, S.H., M.Kn.
NOTARIS KABUPATEN BADUNG
Jl. Raya Uluwatu No. 9
Br. Bakung Sari Pecatu Graha
Telp. (0361) 9384011

PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH

Nomor :16.-

- Pada hari ini, Selasa, pada tanggal 12-12-2023 (dua belas Desember dua ribu dua puluh tiga), pukul 15.00 WITA----- (tiga tepat Waktu Indonesia Tengah).-----
- Berhadapan dengan saya, **BENI BINTORO, Sarjana Hukum,----- Magister Kenotariatan**, Notaris di Kabupaten Badung,----- dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris kenal yang nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini :-----
 - I. Tuan **I MADE RUDANA**, lahir di Badung, pada tanggal 31-12-1961 (tiga puluh satu Desember seribu sembilan ratus enam puluh satu), bertempat tinggal di Tempekan-Bangket Kangin, Banjar Buwana Sari, Kelurahan/Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung,----- Provinsi Bali, Tentara Nasional Indonesia, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor :5103053112610148.-----
 - Menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini bertindak selaku wali----- berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar----- Perdata Nomor :100/Pdt.P/2023/ PN.Dps., tertanggal 15-03-2023 (lima belas Maret dua ribu dua puluh-----

NI BINTORO, S.H., M.Kn.
NOTARIS KABUPATEN BADUNG
Jl. Raya Uluwatu No. 9
Bakung Sari Pecatu Graha
Telp. (0361) 9384011

- Para Penghadap dikenal berdasarkan identitas dan dokumen-- yang telah diperlihatkan kepada saya, Notaris.-----
- Para Penghadap menerangkan terlebih dahulu :-----
 - Pihak Pertama menerangkan dengan ini menyewakan kepada Pihak Kedua atas:-----
 - Sebagian bidang tanah seluas 400 m² (empat ratus meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor :4206/Desa-Pecatu, dengan Nomor Identifikasi Bidang tanah (NIB)--- :22.03.09.03.05269, sebagaimana diuraikan dalam Surat-Ukur tertanggal 05/06/2017 (lima Juni dua ribu tujuh-belas), Nomor :04351/PECATU/2017, seluas 2.250 m² (dua-ribu dua ratus lima puluh meter persegi), terletak di-Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung,- Provinsi Bali, tercatat atas nama **I MADE PUGRA**.-----
 - Selanjutnya disebut dengan "**Objek Sewa**".-----
 - Berikut segala sesuatu yang didirikan dan/atau akan-didirikan serta tertanam diatas tanah tersebut yang----- karena sifat dan penggunaan serta berdasarkan undang-undang dapat dianggap sebagai harta tetap (barang tidak-bergerak).-----
 - Menurut keterangannya, Kedua Pihak telah sama-sama----- mengetahui bahwa terhadap objek sewa tersebut sedang----- dilakukan proses peralihan hak jual beli dan proses turun-

tiga) dari Nona **NI LUH PUTU AYU ARTINI**, lahir di-----
Mangupura, pada tanggal 30-12-2012 (tiga puluh-----
Desember dua ribu dua belas) berdasarkan Kutipan-----
Akta Kelahiran Nomor :413/2013 yang dikeluarkan-----
oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil-----
Kabupaten Badung tertanggal 12-02-2013 (dua belas-----
Februari dua ribu tiga belas) dan untuk itu-----
bertindak atas selaku ahli waris dari almarhum-----
I MADE PUGRA yang telah meninggal dunia berdasarkan-----
Akta Kematian :5103-KM-11012021-0002 tertanggal-----
12-01-2021 (dua belas Januari dua ribu dua puluh-----
satu) yang dikeluarkan oleh Pejabat Pencatatan-----
Sipil Kabupaten Badung.

- Selanjutnya disebut :

PIHAK PERTAMA

I. Tuan **VADIM IAKSHIN**, lahir di USSR, pada tanggal-----
04-02-1970 (empat Februari seribu sembilan ratus tujuh-----
puluhan), bertempat tinggal sementara di Bali,-----
Indonesia, Warga Negara Russia, pemegang Paspor Nomor--
:P/RUS/763013994.

- Untuk saat ini berada di Kabupaten Badung.
- Selanjutnya disebut :

PIHAK KEDUA

tiga) dari Nona **NI LUH PUTU AYU ARTINI**, lahir di----
Mangupura, pada tanggal 30-12-2012 (tiga puluh-----
Desember dua ribu dua belas) berdasarkan Kutipan----
Akta Kelahiran Nomor :413/2013 yang dikeluarkan----
oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil---
Kabupaten Badung tertanggal 12-02-2013 (dua belas---
Februari dua ribu tiga belas) dan untuk itu-----
bertindak atas selaku ahli waris dari almarhum-----
I MADE PUGRA yang telah meninggal dunia berdasarkan---
Akta Kematian :5103-KM-11012021-0002 tertanggal-----
12-01-2021 (dua belas Januari dua ribu dua puluh----
satu) yang dikeluarkan oleh Pejabat Pencatatan-----
Sipil Kabupaten Badung.

- Selanjutnya disebut :

PIHAK PERTAMA

I. Tuan **VADIM IAKSHIN**, lahir di USSR, pada tanggal-----
04-02-1970 (empat Februari seribu sembilan ratus tujuh---
puluhan), bertempat tinggal sementara di Bali,-----
Indonesia, Warga Negara Russia, pemegang Paspor Nomor---
:P/RUS/763013994.

- Untuk saat ini berada di Kabupaten Badung.
- Selanjutnya disebut :

PIHAK KEDUA

waris di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten-Badung ke atas nama Pihak Ketiga lainnya.

- Bahwa Pihak Pertama akan melakukan proses peralihan hak-jual beli dan turun waris melalui kantor saya, Notaris.
- Fotokopi Sertifikat tanah tersebut telah diperlihatkan kepada saya, Notaris dan fotokopinya turut dilekatkan pada minuta akta ini.
- Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa ini menurut keterangan Kedua Pihak akan dilaksanakan dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang telah disetujui dan-disepakati bersama sebagai berikut :

PASAL 1

PERJANJIAN SEBELUMNYA

1. Bahwa Para pihak sebelumnya telah melangsungkan perjanjian sewa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa Tanah dengan Nomor :39.-, tertanggal 26-10-2022--- (dua puluh enam Oktober dua ribu dua puluh dua), antara---
I PUTU AGUS MERTA YASA dengan **VADIM IAKSHIN**, akta--- tersebut dibuat di hadapan saya, Notaris, fotokopinya turut di lampirkan pada perjanjian ini.
2. Bahwa Kedua Pihak telah sepakat setelah dilangsungkannya perjanjian ini maka Perjanjian Pengikatan sebelumnya akan dianggap dibatalkan dan tidak berlaku lagi.

I BINTORO S.H. MKI
OTARIS KABUPATEN BADUNG
Jl. Raya Uluwatu No. 9
Bakung Sari Pocatu Graha
Telp. (0361) 938401

-PASAL 2-

-MASA SEWA-

Sewa menyewa ini akan dimulai pada tanggal 12-12-2023 (dua belas Desember dua ribu dua puluh tiga) serta berlaku untuk jangka waktu sewa selama 25 (dua puluh lima) tahun sehingga berakhir pada tanggal 12-12-2048 (dua belas Desember dua ribu empat puluh delapan) dan Kedua Pihak tidak berhak memutuskan Perjanjian Sewa Menyewa ini secara sepihak tanpa ada persetujuan dari salah satu pihak sebelumnya.

-Pasal 3-

-HARGA SEWA-

1. Harga sewa untuk jangka waktu sebagaimana pasal 1 tersebut di atas telah disepakati sebesar Rp.2.500.000,--- (dua juta lima ratus ribu Rupiah) per 100 m² (seratus meter persegi)- per tahun atau dengan nilai total sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah).---
2. Untuk pembayaran uang sewa tersebut diatas akan dilaksanakan dengan cara bertahap dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. Untuk pembayaran pertama yang sebesar Rp.15.000.000,--- (lima belas juta Rupiah) telah dibayarkan pada tanggal

26-10-2022 (dua puluh enam Oktober dua ribu dua puluh--
dua).-----

b. Untuk pembayaran kedua sebesar Rp.235.000.000,-----
(dua ratus tiga puluh lima juta Rupiah) telah-----
dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama-----
pada saat sebelum penandatanganan perjanjian ini-----
sehingga akta ini berlaku pula sebagai tanda-----
terima yang sah bagi kedua pihak.-----

3. Untuk setiap penerimaan pembayaran uang sewa tersebut-----
akan dibuatkan kuitansinya masing-masing dan/atau dapat---
dilakukan melalui transfer perbankan.-----

4. Untuk semua pembayaran tersebut akan dilakukan transfer---
melalui rekening :-----

Bank : Bank Central Asia (BCA).-----

Nomor Rekening : 0901007650.-----

Atas nama : **I PUTU AGUS MERTA YASA.**.-----

5. Dalam hal Pihak Kedua mengalami keterlambatan pembayaran---
tersebut maka Pihak Pertama akan memberikan toleransi-----
sampai dengan paling lambat 30 (tiga puluh) hari.-----

6. Dalam hal setelah melewati toleransi yang diberikan oleh---
Pihak Pertama tersebut Pihak Kedua belum juga melakukan---
kewajiban pembayaran tersebut maka akan dikenakan pinalti-

1/1.000 (satu perseribu) dari jumlah pembayaran untuk----
setiap hari setiap keterlambatan pembayaran tersebut,----
dalam hal melewati 30 (tiga puluh) hari masa pinalti----
tersebut Pihak Kedua belum juga melakukan kewajiban----
pembayaran dan denda-dendanya maka perjanjian sewa----
menyewa ini dianggap dibatalkan atau telah berakhir----
dan/atau akan diperhitungkan masa sewanya sesuai dengan---
jumlah uang yang sudah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada---
Pihak Pertama tersebut diatas.----

Pasal 4

BERLAKUNYA SEWA

1. Setelah menerima pembayaran dari Pihak Kedua, maka Pihak--
Pertama atau mereka yang mendapat hak-haknya tidak----
berhak membatalkan Perjanjian Sewa Menyewa ini.----
2. Perjanjian ini tidak akan berakhir dengan meninggalnya----
salah satu pihak, akan tetapi tetap berlaku dan----
diteruskan oleh ahli waris dari pihak yang telah----
meninggal dunia dan/atau mengantikannya.----
3. Dalam hal proses peralihan hak jual beli atas objek sewa--
tersebut diatas telah diselesaikan oleh Pihak Pertama----
maka Kedua Pihak berdasarkan perjanjian ini dengan----
itikad baik bersedia untuk memperbarui dengan----
Perjanjian Sewa Menyewa.----

-Pasal 5-

KEWAJIBAN PIHAK PEMILIK

Pihak Kedua dapat menggunakan tanah yang disewanya tersebut sebagai tempat usaha atau tempat tinggal dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- a. Pihak Pertama akan sepenuhnya membantu Pihak Kedua untuk mendapatkan izin dari lingkungan setempat dan izin penyanding terkait dengan bangunan yang diperlukan untuk mendirikan tempat usaha atau tempat tinggal serta segala biaya yang berkaitan dengan itu akan dibayarkan oleh Pihak Kedua.
- b. Pihak Pertama akan sepenuhnya membantu Pihak Kedua untuk pemasangan atau menyelesaikan pendaftaran awal pada objek sewa yang berkaitan dengan pemasangan instalasi listrik, instalasi air dan telepon.
- c. Bentuk, ukuran dan bahan-bahan bangunan tersebut ditetapkan oleh Pihak Kedua sendiri.
- d. Setelah tanggal berakhirnya jangka waktu sewa dan termasuk perpanjangan sewa, bangunan permanen yang dibangun di atas tanah oleh Pihak Kedua akan menjadi milik pemilik tanah dan Pihak Kedua tidak berhak membongkarinya, sementara bangunan non-permanen seperti kayu rumah, joglo, limasan atau gazebo dapat diambil atau

tersebut dengan membebaskan Pihak Kedua dari segala-tuntutan berkenaan dengan hal-hal itu.

Pasal 8

TANGGUNG JAWAB PEMAKAIAN PENYEWA

Pihak Kedua diwajibkan mengikuti peraturan-peraturan yang ada atau kelak diadakan oleh pihak yang berwajib mengenai pemakaian bangunan dan pekarangan-pekarangan serta segala-pelanggaran atas peraturan-peraturan itu menjadi tanggung-jawab Pihak Kedua sendiri dengan membebaskan Pihak Pertama dari tuntutan kewajiban untuk hal-hal tersebut di atas.

Pasal 9

PEMELIHARAAN

Pihak Kedua diwajibkan merawat apa yang disewa tersebut dengan sebaik-baiknya dan setelah masa sewa tersebut berakhir penyerahannya kepada Pihak Pertama dalam keadaan saat itu.

Pasal 10

PENGOPERAN HAK SEWA

1. Pihak Kedua diperbolehkan untuk memindahkan hak sewa ini-baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak lain cukup dengan pemberitahuan lisan kepada Pihak Pertama.
2. Dalam hal terjadi perpindahan hak sewa baik sebagian maupun seluruhnya maka seluruh hak dan kewajiban hak sewa-

BENI BINTORO, S.H., M.Kn
NOTARIS KABUPATEN SEMERU
Jl. Raya Uluwatu No. 9
Br. Bakung Sari Pecatu Graha
Telp. (0381) 9354011

akan juga turut berpindah dan berlaku kepada pemegang hak-sewa yang baru dikemudian hari.

Pasal 11

PERPANJANGAN HAK SEWA

Perjanjian Sewa Menyewa menurut akta ini dapat diperpanjang-masa sewanya dengan syarat :

- a. Paling lambat dalam waktu 3 (tiga) tahun setelah penandatanganan Perjanjian Sewa Menyewa ini, Pihak Kedua-wajib memberitahukan terlebih dahulu maksudnya untuk memperpanjang masa sewanya kepada Pihak Pertama dengan Pihak Kedua mendapat hak opsi dan hak preferen dari Pihak-Pertama untuk memperpanjang masa sewa tersebut setelah 3-(tiga) tahun perjanjian ini berlangsung dengan jangka-waktu maksimal 25 (dua puluh lima) tahun dengan harga-Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) per 100 m² (seratus-meter persegi) per tahun.
- b. Dalam waktu 3 (tiga) tahun sampai 5 (lima) tahun setelah penandatanganan Perjanjian Sewa Menyewa ini, Pihak Kedua-dapat memperpanjang masa sewa tersebut dengan jangka-waktu maksimal 25 (dua puluh lima) tahun dengan harga-sewa sebesar Rp.12.350.000,- (dua belas juta tiga ratus-lima puluh ribu Rupiah) per 100 m² (seratus meter-persegi) per tahun.

~~BENI BINTORO, S.H., M.Kn.~~

NOTARIS KABUPATEN BOKUNG

Jl. Rayo-Buwatu No. 9

Br. Bokung San Pecatu Graha

Telp. (0361) 9384011

tanah dan bangunan yang telah didirikan diatasnya 'dari----
penghuni dan barang-barang milik Pihak Kedua dalam-----
jangka waktu 1 (satu) bulan terhitung dari hari-----
berakhirnya atau batalnya sewa menyewa ini dan-----
menyerahkan tanah beserta bangunan permanen tersebut-----
kepada Pihak Pertama dalam keadaan baik kecuali bangunan--
rumah kayu yang boleh dipindahkan Pihak Kedua dari tanah--
tersebut.-----

2. Dalam hal melewati batas waktu yang telah ditetapkan-----
tersebut ternyata bahwa tanah beserta bangunan tersebut---
belum berada dalam keadaan kosong, atau belum diserahkan--
kepada Pihak Pertama, 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 tidak dibutuhkan dan Pihak Kedua---
dengan ini memberi kuasa penuh kepada Pihak Pertama-----
untuk mengosongkan sendiri, dalam hal diperlukan bantuan--
dari pihak berwajib dan semua biaya yang diperlukan-----
untuk itu ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua-----
sendiri.-----

--Pasal 14--

--BIAYA PERJANJIAN DAN PAJAK SEWA--

Biaya Akta Perjanjian Sewa Menyewa dan pajak yang timbul----
akibat sewa menyewa ini akan ditanggung oleh Pihak Kedua----

-----**Pasal 15**-----

-----**KETENTUAN TAMBAHAN**-----

1. Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Akta ini, akan---
dibicarakan secara musyawarah oleh para pihak dan dalam---
hal diperlukan akan dituangkan dalam Akta Addendum.----
2. Dalam hal musyawarah tersebut tidak tercapai---
kesepakatan, maka Kedua Pihak sepakat untuk---
menyelesaiannya dengan mempergunakan jasa mediator---
independen.-----

-----**Pasal 16**-----

-----**KETENTUAN PENUTUP**-----

1. Kedua Pihak menjamin kebenaran identitas dan dokumen---
yang diperlihatkan untuk kepentingan pembuatan akta ini---
dan bertanggungjawab secara hukum dengan membebaskan---
Notaris dan saksi-saksi dalam hal tersebut.-----
2. Kedua Pihak menyatakan telah mengerti dan memahami isi---
akta ini sebelum ditandatangani.-----
3. Mengenai akta ini dengan segala akibatnya, para penghadap---
memilih tempat kedudukan hukum yang umum dan tetap di---
Kantor Panitera Pengadilan Negeri Denpasar di Kota---
Denpasar.-----

BENI BINJORO, S.H., M.Kn.

NOTARIS KABUPATEN BADUNG
Jl. Raya Uluwatu No. 9
Br. Bakung Sari Pecatu Graha
Telp. (0361) 9384011

Turut hadir juga sebagai saksi dari Kedua Pihak yang-----
menyaksikan dan turut menandatangani Akta ini :-----

- Tuan **I PUTU AGUS MERTA YASA**, lahir di Denpasar, pada---
tanggal 14-12-1984 (empat belas Desember seribu-----
sembilan ratus delapan puluh empat), bertempat tinggal-
di Banjar Kauh, Kelurahan/Desa Pecatu, Kecamatan-----
Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali,-----
Pegawai Negeri Sipil (PNS), Warga Negara Indonesia,----
pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor-----
:5103051412840006.-----

-----DEMIKIANLAH AKTA INI-----

Dibuat dan dilangsungkan di Kabupaten Badung pada pukul,----
hari dan tanggal seperti tersebut pada bagian awal akta-----
ini dengan dihadiri oleh saksi-saksi :-----

1. Tuan **JORGHI JONATHAN JOHAN TENTERO**, lahir di Denpasar,----
pada tanggal 05-02-1999 (lima Februari seribu sembilan----
ratus sembilan puluh sembilan), bertempat tinggal di-----
Jalan Taman Penta Blok B/27, Lingkungan Mekar Sari S,----
Kelurahan/Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan,-----
Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Warga Negara Indonesia,--
pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor :5103050502940001.----

2. Nyonya **ANDI IRFAYANTI**, Sarjana Ekonomi, lahir di-----
Pare-pare, pada tanggal 19-12-1977 (sembilan belas-----

Desember seribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh),-----
bertempat tinggal di Jalan Kakatua II Nomor :88, Rukun-----
Tetangga/Rukun Warga 006/004, Kelurahan/Desa Parang,-----
Kecamatan Mamajang, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi-----
Selatan, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda-----
Penduduk Nomor :7371025912770006.-----

- Keduanya adalah pegawai kantor Notaris ini, dikenal oleh--
saya Notaris sebagai Saksi-saksi.-----
- Setelah saya, Notaris membacakan akta ini kepada para----
penghadap dan para saksi, maka segera para penghadap,-----
para saksi dan saya, Notaris menandatangani akta ini.-----
- Dilangsungkan dengan tanpa perubahan.-----
- Minuta akta ini telah ditandatangani dengan sempurna.-----
- Diberikan sebagai **SALINAN** yang sama bunyinya.-----



NOTARIS

12 DEC 2023

(BENI BINTORO, S.H., M.Kn.)

LAND LEASE AGREEMENT

Number :16.-



- On this day, Tuesday, dated on 12-12-2023 (twelve December two thousand twenty three), at 15.00 WITA-----
(three o'clock Central Time for Indonesia).-----
- Present in front of me, **BENI BINTORO, Bachelor of Law,**-----
Master of Notary, Notary in Badung Regency, in the-----
presence of witnesses that would be stated at the end of--
this deed and who was known by me, Notary :-----
I. Mister **I MADE RUDANA**, born in Badung, dated on-----
31-12-1961 (thirty one of December one thousand nine--
hundred and sixty one), residing in Tempekan Bangket---
Kangin, Banjar Buwana Sari, Administrative of Pecatu,--
District of South Kuta, Badung Regency, Bali Province,
Indonesian National Army, Nationality of Indonesia,----
the holder of Identity Card Number :5103053112610148.-
- According to his statement perform legal act in this-
deed acts as the guardian based on the Denpasar-----
District Court Civil Decree Number :100/Pdt.P/2023/--
PN.Dps., dated on 15-03-2023 (fifteen of March two---
thousand twenty three) from Miss **NI LUH PUTU AYU-----**
ARTINI, born in Mangupura, dated on 30-12-2012-----
(thirty December two thousand and twelve) based on---
the Excerpt from Birth Certificate Number :413/2013--
which issued by the Head of the Population and Civil-

Registration Service of Badung Regency dated 02-12-2013 (twelve of February two thousand thirteen) and act as the heir of the late **I MADE PUGRA** who has been passed away based on the Death Certificate :5103-KM-11012021-0002, dated on 12-01-2021 (twelve of January two thousand twenty-one) issued by the Badung Regency Civil Registration-Office.



- Hereinafter referred to as :

FIRST PARTY

I. Mister **VADIM IAKSHIN**, born in USSR, dated on 04-02-1970 (four of February one thousand nine hundred-and seventy), Nationality from Russia, at the moment were in Bali, Indonesia, the holder from Passport Number :P/RUS/763013994.

- At the moment were in Badung Regency.

- Hereinafter referred to as :

SECOND PARTY

- The Parties known based on identities and documents that have been shown to me, Notary.
- The Parties describe it prior :
- That the First Party hereby lease the land to the Second Party of :



- A part plot of the land covering area for 400 m² (four hundred square meters) with Freehold Certificate Number :4206/Administrative of Pecatu, with Land Identification Number (NIB) :22.03.09.03.05269, described furthermore in the Measurement Letter dated on 05/06/2017 (five of June two thousand and seventeen) Number :04351/PECATU/2017, covering area for 2.250 m² (two thousand two hundred fifty square meters), located in Administrative of Pecatu, District of South Kuta, Badung Regency, Bali Province, registered in the name of **I MADE PUGRA**.
- Hereinafter to be called "**Lease Object**".
- Here everything that were established and/or to be established and embedded into the land which due to its nature and usage and by the law to be considered as the fixed asset (non moving goods).
- Based on their statement, The Parties have been understand that for the lease object mentioned above ongoing process sale and purchase into Land Registration Board (BPN) Badung Regency into the First Party.
- That the First Party will carry out the sale and purchase process through my office, Notary.
- The copy of Land Certificate has been shown to me, Notary and a copy also attached to this deed minute.

- Binding Lease Agreement according to The Parties
using terms and provisions of the approved and agreed
together as follows :-----



-----Article 1-----

-----PREVIOUS AGREEMENT-----

1. That the parties have been previously entered into lease---
agreement based on the Binding Land Lease Agreement-----
Number :39.-, dated on 26-10-2022 (twenty six of October---
two thousand twenty two), between **I PUTU AGUS MERTA YASA**--
and **VADIM IAKSHIN**, this deed held in front of me, the-----
Notary, the photocopy also attached to this agreement.----
2. That Both Parties have been agreed after this agreement---
to be held, the previous agreement considered to be-----
terminated and not valid anymore.-----

-----Article 2-----

-----LEASE PERIOD-----

This lease to be commenced dated on 12-12-2023 (twelve of---
December two thousand twenty three) and valid for lease-----
period 25 (twenty five) years then to be finished dated on--
12-12-2048 (twelve of December two thousand forty eight)----
and then The Parties are not entitled to terminate this-----
Lease Agreement unilaterally without any approval of-----
another Party prior.-----

-----Article 3-----

-----LEASE PRICE-----



1. The lease price for the whole period as referred Article 1 above had been agreed at Rp.2.500.000,- (two million five hundred thousand Rupiah) per 100 m² hundred square meters) per year or with total amounting--- for Rp.250.000.000,- (two hundred and fifty million Rupiah).-----
2. For the lease payment mentioned above, to be carried out--- in stage payment with the following conditions :-----
 - a. The First Payment for Rp.15.000.000,- (fifteen---- million Rupiah) have been paid dated on 26-10-2022---- (twenty six of October two thousand twenty two).-----
 - b. The Second Payment for Rp.235.000.000,- (two---- hundred thirty five million Rupiah) have been paid by-- the Second Party to the First Party before signing---- this agreement so that this deed also applied as a---- valid receipt for both parties.-----
3. For each receipt of the lease payment, the receipt to be-- made separately and/or can be done through bank transfer.-
4. All the payments to be transferred to account number :----
Bank : Bank Negara Indonesia (BNI).-----
Number Account : 0901007650.-----
On Behalf of : **I PUTU AGUS MERTA YASA.**-----

5. In the event that the Second Party have postponement payments the First Party will giving tolerance no later than 30(thirty) days.
6. In the event that after passing the tolerance given by the First Party, the Second Party has not yet done the payment obligation to be subject penalty 1/1.000 (one per-mile) from the payment amount for each day of the postponement payment, in the event past 30 (thirty) days pass the penalty period, the Second Party has not yet carried out payment obligations and penalties then this lease agreement to be considered canceled or had been terminated and/or to be recalculated for the lease period based on total amount that have been paid by the Second Party to the First Party mentioned above.

-Article 4-

-LEASE VALIDITY-

1. Upon receipt of the payment from the Second Party, the First Party or those who got their rights are not entitled to terminate the lease agreement.
2. This Agreement shall not to be terminated with the death of another party, but shall remain in force and shall to be continued by the heirs from the Party which has been passed away and/or who replaced.
3. In the event sale and purchase process of the lease object mentioned above had been finished by the First



Party then The Parties by this agreement in a good faith--
willing to renew with the Lease Agreement.



-----Article 5-----

-----OBLIGATION FROM THE LANDOWNER-----

The Second Party can use the lease object as a place for
business or as a residence with the following terms and
conditions :-----

- a. The First Party will fully assist the Second Party in
obtaining license from local administrative government
and neighborhood permits that necessary to established a
business or residence and all the cost relating to it to--
be paid by the Second Party.
- b. The First Party also assist the Second Party about the
registering installation of electricity, water--
installation and telephone.
- c. Form, size, and building materials set by the Second
Party itself.
- d. After the expiration date of the lease periods and-----
including the lease extension, the permanent building-----
were built on the land by the Second Party will belong to--
the land owner and the Second Party has no right to--
dismantle it, while non-permanent building such as wooden--
house, joglo, limasan or gazebo can be taken or-----
transferred by the Second Party without any objection-----
from the First Party.

-----Article 6-----

-----OBLIGATION FROM THE LEASE HOLDER-----

During the lease period, cost of the Annual Land and Building Tax (PBB) for the lease land referred to be borne and become the obligation of the Second Party.-----



-----Article 7-----

-----GUARANTEE FROM THE LANDOWNER-----

The First Party guarantees to the Second Party that :-----

- a. The land is true is their own.-----
- b. The land is not subject to a dispute, it is not subject to a seizure and not being used for collateral debt.-----
- c. The object of the lease is not currently the object of an agreement or is not being leased to another party.-----
- d. The object of the lease will not be used for collateral mortgage to other parties during the lease period with the Second Party.-----
- e. The Second Party shall be entitled to use the land safely, free from any claim of any other party who claims to have the right or jointly right of to the land by releasing the Second Party of all demands concerning such matters.-----

-----Article 8-----

-----RESPONSIBILITY USE FROM THE LEASE HOLDER-----

The Second Party are required to meet existing regulations-- or later held by the relevant authorities regarding to the--

use of the building and the land and all the violations of
the rules it becomes the responsibility of the Second Party
itself by releasing the First Party from any liability
lawsuits for the things mentioned above.



Article 9

MAINTENANCE

The Second Party is obliged to take care of what are leased as well as possible and after the lease period were being finished the handover to the First Party at that time.

Article 10

TRANSFER THE LEASE HOLD

1. The Second Party are allowed to assign this lease either partly or whole part to another party with verbal notification to the First Party.
2. In the event any transferable and or sub-lease a part or the whole then all the rights and obligations as the lease holder will be also transferable and applied to the new lease holder in the future.

Article 11

EXTENSION OF THE LEASE HOLD

Lease agreement under this deed can be extended for the lease period with the following requirements :

- a. No later than 3 (three) years after the signing of this Lease Agreement, the Second Party shall notify in advance intention to extend the lease period with the Second



- Party have the preference right/option right from the First Party to extend the lease period referred to in article 3 (three) years this lease agreement started with lease period maximum 25 (twenty five) years with the price Rp.10.000.000,- (ten million Rupiah) per 100 m² (one hundred square meters) per year.
- b. Within 3 (three) years to 5 (five) years after the signing of this Lease Agreement, the Second Party could extend the lease with lease period maximum 25 (twenty-five) years with the lease price at Rp.12.350.000, (twelve million three hundred fifty thousand Rupiah) per 100 m² (one hundred square meters) per year.
- c. Within 5 (five) years to 25 (twenty five) years after the signing of this Lease Agreement, the Second Party could extend with the lease price will be adjusted to the market price at the moment.
- d. Extension of the lease period stated in the special and authentic deed.

Article 12

ACCESS ROAD

1. The First Party grant for the Second Party to use shared in entrance access with a road width for approximately 4 m (four meter), from public road into the lease object. This is to be shared in used by the Second Party, the First Party and land owner family or whoever replace.

2. Both Party will be responsible for all the construction cost of the aforesaid paving road 50% (fifty percent) each and nothing could be change or modified without consent from the Both Parties.



-----Article 13-----

-----EXPIRE OF THE LEASE HOLD-----

1. In the event the lease period has been terminated then Second Party is obliged to vacate the land and the building which had been established on the land from the occupant's and Second Party belonging within a period of 1 (one) month from the expiration date or cancellation of the lease and handover the land and permanent buildings to the First Party in a good condition except a wooden house could be transferred by the Second Party from the land.

2. In the event over the time limits have been set turned out that the land and the buildings are in an empty state yet, or not yet submitted to the First Party, with the lapse of the time limit referred is the sufficient proof that the Second Party will manifest negligence so the warning letter from bailiff or other letters would not needed and by this the Second Party hereby authorizes to the First Party to vacate itself, in the event needed the assistance from of the authorities

and all the costs required to it would be borne and by the Second Party itself.

Article 14

LEASE AGREEMENT COST AND TAXATION

This Lease Deed costs and tax arising from this lease to be borne by the Second Party.

Article 15

ADDITIONAL CLAUSE

1. Things that are not quite stipulated in this Deed, to be discussed by consensus by The Parties and in the event needed to be stated in the Deed of Addendum.
2. In the event there are no consensus for the negotiation, then The Parties agree to use independent mediator services.

Article 16

CLOSING CLAUSE

1. The Parties ensure the valid identities and documents that shown to held this deed and legally responsible by releasing Notary and the witnesses for that case.
2. The Parties stated have been understood and comprehended to the contents of this deed before it signed.
3. Regarding to this deed with all its consequences, all the Parties choosing the legal domicile and remains in the Denpasar District Court Clerk Office in Denpasar City.



4. Also present as witness from The Parties who witnessed
and signing on this Deed :-----

- Mister **I PUTU AGUS MERTA YASA**, born in Denpasar,
on 14-12-1984 (fourteen of December one thousand nine-
hundred and eighty four two), residing in Banjar Kauh,-
Administrative of Pecatu, District of South Kuta,--
Badung Regency, Bali Province, Government Employment,--
Nationality of Indonesia, the holder of Identity Card--
Number :5103051412840006.-----



-----**THUS THIS DEED**-----

Created and held in Badung, on the day, date, month and year-
as mentioned at the beginning of this deed, in the presence--
of witnesses :-----

1. Mister **JORGHI JONATHAN JOHAN TENTERO**, born in Denpasar,---
dated on 05-02-1999 (five of February one thousand nine---
hundred and ninety nine), residing at Taman Penta Street--
Blok B/27, Mekar Sari S Village, Administrative of-----
Jimbaran, District of South Kuta, Badung Regency,-----
Bali Province, Nationality of Indonesia, the holder of----
Identity Card Number :5103050502940001.-----

2. Misses **ANDI IRFAYANTI, Bachelor of Economics**, born in-----
Pare-pare, dated on 19-12-1977 (nineteen of December one--
thousand nine hundred and seventy seven), residing at-----
Kakatua II Street Number :88, Rukun Tetangga/Rukun Warga--
006/004, Administrative of Parang, District of-----

Mamajang, Makassar City, South Sulawesi Province,
Nationality of Indonesia, the holder of Identity Card
Number :7371025912770006.

- Both are the employee of this Notary Office, known by me--
Notary as the witnesses.
- As soon as the deed was readed by me, Notary, to the
parties and witnesses, then the deed is signed by the
parties, witnesses and me.
- Held with no changes.
- This Minute deed has been signed with perfect.
- Given as **COPY**.

NOTARY



12 DEC 2023

(BENI BINTORO, S.H., M.Kn.)

NOTARY - LAND DEED OFFICER - LEGAL SERVICES
BENI BINTORO, S.H., M.Kn.

Uluwatu St No. 9 Br. Bakung Sari Dreamland Beach
Pecatu Graha, Ungasan, South Kuta Badung - Bali
Telp. +62361-9384011 Email: notarisppatbeni@gmail.com

Perincian biaya:

1. Biaya Proses	Rp100.000,00
2. Biaya Pendaftaran	Rp 30.000,00
3. PNBP relas panggilan	Rp 10.000,00
4. Biaya Penggandaan.....	Rp 40.000,00
5. Biaya Redaksi	Rp 10.000,00
6. Biaya Materai	Rp 10.000,00
Jumlah :	Rp200.000,00

(Dua ratus ribu rupiah).



Pengadilan Negeri Denpasar
Panitera Tingkat Pertama
Rotua Roosa Mathilda Tampubolon S.H., M.H. - 197003051991032000
Digital Signature

Keterangan :
- Salinan sesuai dengan aslinya.
- Surat/dokumen ini tidak memerlukan tanda tangan basah karena telah ditandatangani secara elektronik (digital signature) dengan dilengkapi sertifikat elektronik.
- Dokumen ini telah ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik yang diberikan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSe) BSSN.

Hakim

: PUTU ATU SUDARIASIH, S.H., M.H

Panitera Pengganti : EVIE LIBRATA SINTA, S.SI., S.H., M.H

PENGADILAN NEGERI DENPASAR

PENETAPAN :

Perdata No. : 100 /Pdt. P/ 2023 /PN. Dps.

Tanggal : 15 Maret 2023

Pemohon : I MADE RUDANA

Termohon : _____

CATATAN :

Pemohon memohon turunan putusan ini, diberikan

Tgl. 15 - 3 - 2023 biaya Rp. _____

Termohon memohon turunan putusan ini, diberikan

Tgl. _____ biaya Rp. _____

P E N E T A P A N
Nomor 100/Pdt.P/2023/PN Dps
DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata Permohonan dalam peradilan tingkat pertama dengan Hakim Tunggal telah menjatuhkan Penetapan sebagai berikut dalam Permohonan;

I MADE RUDANA, Kewarganegaraan Indonesia, No. KTP : 5103053112610148, beralamat di Tempekan Bangket Kangin, Br. Buwana Sari, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Pekerjaan Pensiuun Tentara Nasional Indonesia (TNI), dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama **I NGURAH GEDE DWIPAYANA, S.H.**, Advokat dan Konsultan Hukum, yang berkantor di "**KANTOR HUKUM I NGURAH GEDE DWIPAYANA & PARTNERS**", Jl. Raya Uluwatu Gang Bendesa 1 Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung – Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 2 Februari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah Reg. No. : 430/Daf/2023, tertanggal 6 Februari 2023, selanjutnya disebut sebagai **PEMOHON**:

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca Penetapan Nomor 100/Pdt.P/2023/PN Dps tanggal 6 Februari 2023 tentang Penetapan Penunjukan Hakim;

Telah membaca berkas permohonan ini;

Telah memperhatikan bukti-bukti surat dan mendengarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pemohon dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemohon dengan surat permohonannya tertanggal 6 Februari 2023 yang telah diterima dan didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dengan Register Perkara Permohonan Nomor 100/Pdt.P/2023/PN Dps, tanggal 6 Februari 2023 yang pada pokoknya mengajukan permohonan sebagai berikut:

1. Bahwa **PEMOHON** mempunyai saudara sepupu yang bernama **NI LUH PUTU AYU ARTINI** seorang Perempuan, Lahir di Mangupura pada tanggal 30 Desember 2012 berdasarkan Kutipan Akta Kelahiran Nomor: 413/2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Badung tertanggal 12 Februari 2013, yang berusia 11 tahun, merupakan anak

satu – satunya / semata wayang dari **I MADE PUGRA** (alm) dengan **NI WAYAN ARMAWATI** (almh), dimana **I MADE PUGRA** (alm) adalah Paman dari **PEMOHON** (**I MADE PUGRA** adalah saudara kandung dari ayah **PEMOHON** a/n **NI WAYAN TARBIN**)

2. Bahwa kedua orang tua **NI LUH PUTU AYU ARTINI** telah meninggal dunia:

- 1) **I MADE PUGRA** telah meninggal dunia pada tanggal 15 Desember 2020 berdasarkan Kutipan Akta Kematian No: 5103-KM-11012021-0002 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Badung tertanggal 12 Januari 2021;
- 2) **NI WAYAN ARMAWATI** telah meninggal dunia pada tanggal 28 Juni 2022 berdasarkan Kutipan Akta Kematian No: 5103-KM-27072022-0014 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Badung tertanggal 28 Juli 2022;

3. Bahwa sejak kedua orang tuanya meninggal, **NI LUH PUTU AYU ARTINI** tinggal bersama **PEMOHON**, dan **PEMOHON** juga merawat, memberikan kasih sayang, memberikan Pendidikan yang layak, membesarkan dan mengasuh **NI LUH PUTU AYU ARTINI** yang masih dibawah umur dan tidak pernah melakukan kekerasan kepadanya seperti layaknya anak kandung sendiri dari **PEMOHON**;

4. Bahwa alm **I MADE PUGRA** semasa hidupnya telah menitipkan pesan kepada **PEMOHON** dan seluruh keluarga dari alm **I MADE PUGRA** untuk ikut memperhatikan dan menjaga **NI LUH PUTU AYU ARTINI** dan memberikan hak terhadap nya, dimana alm **I MADE PUGRA** semasa hidupnya meninggalkan sebidang tanah :

- Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 04206 yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, seluas 2.250 m² (dua ribu duaratus lima puluh meter persegi), NIB : 22.03.09.03.05269, Surat Ukur Nomor 04351/PECATU/2017 tertanggal 05-06-2017 tercatat atas nama **I MADE PUGRA**;

5. Bahwa untuk menjaga amanah alm **I MADE PUGRA** semasa hidupnya untuk membagi warisan dengan tetap memperhatikan **NI LUH PUTU AYU ARTINI** sehingga untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah peninggalan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 04206 atas nama **I MADE PUGRA**, maka diperlukan menandatangani surat – surat agar dapat dilakukan proses turun waris, pembagian waris, peralihan hak, dan atau menandatangani segala bentuk surat – surat yang diperlukan untuk Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 04206

- atas nama **I MADE PUGRA**, sepanjang untuk Tindakan hukum untuk dan atas nama **NI LUH PUTU AYU ARTINI**;
6. Bahwa **PEMOHON** bermaksud mengajukan permohonan sebagai Wali dari **NI LUH PUTU AYU ARTINI** oleh karena **NI LUH PUTU AYU ARTINI** masih belum cukup umur dan belum cakap dalam bertindak hukum, sehingga diperlukan pengangkatan seorang wali untuk mewakili kepentingannya, sampai anak tersebut berusia dewasa atau dinyatakan cakap dalam bertindak hukum;
 7. Bahwa keluarga Kandung alm **I MADE PUGRA** juga telah setuju untuk menunjuk **PEMOHON** sebagai wali dari **NI LUH PUTU AYU ARTINI**, karena memang **NI LUH PUTU AYU ARTINI** sangat dekat dengan **PEMOHON** dan tinggal bersama **PEMOHON** (selayaknya anak sendiri) sampai dewasa nanti akan tetap tinggal dengan **PEMOHON** dan sampai **NI LUH PUTU AYU ARTINI** kelak menemukan pasangan hidupnya dan mempunyai keluarga sendiri sehingga **PEMOHON** dan juga keluarga besar berkewajiban untuk menjaga dan memberikan bekal kepada **NI LUH PUTU AYU ARTINI**;
 8. Bahwa berdasarkan Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan (Selanjutnya disebut UU Perkawinan) yang berbunyi "*Anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada dibawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya*" dan berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Anak sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 yaitu "*Anak adalah seseorang yang belum berumur 18 (delapanbelas) tahun, termasuk anak yang masih dalam kandungan*", serta mengacu pada Hasil Rapat Kamar Perdata yang diselenggarakan pada tanggal 14 s.d. 16 Maret 2011 di Hotel Aryaduta pada SUB KAMAR PERDATA UMUM Nomor XI menjelaskan bahwa "*DEWASA adalah cakap bertindak didalam hukum yaitu orang yang telah mencapai umur 18 (delapanbelas) tahun atau telah kawin*";
 9. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2019 Tentang Syarat dan Tata Cara Penunjukan Wali, yaitu Pasal 3 ayat (1) yang menyebutkan:
"Untuk dapat ditunjuk sebagai Wali karena Orang Tua tidak diketahui keberadaanya, atau suatu sebab Orang Tua tidak dapat melaksanakan kewajiban dan tanggung jawabnya, seseorang yang berasal dari:
 - a. *keluarga anak;*
 - b. *saudara;*

nama **NI LUH PUTU AYU ARTINI** terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 04206 yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, seluas 2.250 m² (dua ribu duaratus lima puluh meter persegi), NIB : 22.03.09.03.05269, Surat Ukur Nomor 04351/PECATU/2017 tertanggal 05-06-2017 dari **I MADE PUGRA** kepada **NI LUH PUTU AYU ARTINI** (demi kelangsungan hidup dan kepentingan **NI LUH PUTU AYU ARTINI**);

3. Menyatakan hukum memberikan ijin kepada **PEMOHON I MADE RUDANA** sebagai wali untuk bertindak mewakili kepentingan hukum **NI LUH PUTU AYU ARTINI** dalam mengurus seluruh proses untuk melakukan turun waris , pembagian waris dan peralihan hak atas tanah:
 - Sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 04206 yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali luas 2.250 m² (dua ribu duaratus lima puluh meter persegi), NIB : 22.03.09.03.05269, Surat Ukur Nomor 04351/PECATU/2017 tertanggal 05-06-2017 tercatat atas nama **I MADE PUGRA**;

4. Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam Permohonan ini kepada Pemohon;

Atau apabila Yang mulia Hakim berpendapat lain mohon memberikan kebijaksanaan dan keadilannya;

Menimbang, bahwa pada hari Persidangan yang telah ditetapkan, Pemohon datang menghadap di Persidangan diwakili Kuasanya;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat permohonan, yang atas pertanyaan Hakim, Kuasa Pemohon menyatakan tetap pada permohonan Pemohon tersebut;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil Permohonannya, Kuasa Pemohon di Persidangan mengajukan alat bukti berupa surat antara lain:

1. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) Kabupaten Badung, NIK : 5103053112610148, tanggal 7 Juli 2012, atas nama I Made Rudana, selanjutnya diberi tanda bukti P - 1;
2. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Silsilah Keluarga I Made Pugra, selanjutnya diberi tanda bukti P - 2;
3. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Kartu Keluarga Nomor: 5103051410100008, tanggal 28 Juli 2022, atas nama Kepala Keluarga: I Made Rudana, Alamat : Tempekan Bangket Kangin, Br. Buana Sari Pecatu, Dusun Buana Sari Pecatu, Desa/Kelurahan Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, selanjutnya diberi tanda bukti P - 3;

4. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Kutipan Akta Kelahiran, Nomor: 413/2013, tanggal 12 Februari 2013, atas nama Ni Luh Putu Ayu Artini, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Badung, selanjutnya diberi tanda bukti P - 4;
5. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Kutipan Akta Kematian, Nomor : 5103-KM-11012021-0002, tertanggal 12 Januari 2021, atas nama I Made Pugra, (meninggal tanggal 15 Desember 2020), yang dikeluarkan oleh Pejabat Pencatatan Sipil Kabupaten Badung, selanjutnya diberi tanda bukti P - 5;
6. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Kutipan Akta Kematian, Nomor : 5103-KM-27072022-0014, tertanggal 28 Juli 2022, atas nama Ni Wayan Armawati, (meninggal tanggal 28 Juni 2022) yang dikeluarkan oleh Pejabat Pencatatan Sipil Kabupaten Badung, selanjutnya diberi tanda bukti P - 6;
7. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Pernyataan Sila-sila Keluarga I Made Pugra dan Ni Wayan Armawati, tanggal 25 September 2015, selanjutnya diberi tanda bukti P - 7;
8. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Pernyataan Silsilah Keluarga I Made Pugra dan Ni Wayan Armawati, tanggal 25 Oktober 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P - 8;
9. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Persetujuan antara I Wayan Sirta, Ketut Leter dan I Nyoman Yasa (Keluarga Kandung I Made Pugra) dengan I Made Rudana, tanggal 2 Februari 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P - 9;
10. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 4206/Desa Pecatu, terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, menurut Surat Ukur tanggal 5 Juni 2017, Nomor 04351/PECATU/2017, seluas 2250 M2 (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi), selanjutnya diberi tanda bukti P - 10;
11. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Pernyataan Sila-sila Keluarga, tanggal 25 September 2015, yang dibuat dan diketahui oleh Kelian Desa Adat Pecatu, Kelian Br. Dinas Buana Sari Pecatu, dan Perbekel Desa Pecatu, serta Camat Kuta Selatan, selanjutnya diberi tanda bukti P - 11;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P - 1 sampai dengan P - 11 tersebut setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya dan telah pula diberi meterai secukupnya, dan dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dalam permohonan ini;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat tersebut, di Persidangan Kuasa Pemohon juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yang masing-masing telah telah memberikan keterangan sebagai berikut:

1. Saksi **I Wayan Astawa**, dibawah sumpah menerangkan :
 - Bahwa saksi mengerti dihadirkan sehubungan dengan memberikan keterangan karena Pemohon mengajukan Permohonan Wali;
 - Bahwa Pemohon adalah kakak sepupu/kakak misan saksi;
 - Bahwa rumah saksi dengan rumah Pemohon bersebelahan;
 - Bahwa Pemohon saat ini berumur 62 (enam puluh dua) tahun;
 - Bahwa Pemohon sudah menikah;
 - Bahwa Pemohon sudah memiliki 2 (dua) orang anak yaitu I Komang Yuda Aditya Pramana, laki-laki, lahir di Denpasar, tanggal 15 Maret 1995 (28 tahun) dan Ni Luh Putu Surya Ari Jayanti, perempuan, lahir di Denpasar, tanggal 30 Januari 2002 (21 tahun);
 - Bahwa anak yang dimohonkan wali adalah **NI LUH PUTU AYU ARTINI** (saudara sepupu dari Pemohon) yang merupakan anak perempuan satu-satunya/se mata wayang dari **I MADE PUGRA** (almarhum) dan ibunya bernama **NI WAYAN ARMAWATI** (almarhumah)), dimana ayah Pemohon (**I WAYAN TABRIN** (almarhum)) adalah saudara kandung dengan ayah **NI LUH PUTU AYU ARTINI (I MADE PUGRA)**;
 - Bahwa anak (**NI LUH PUTU AYU ARTINI**), berumur 11 (sebelas) tahun, Lahir di Mangupura pada tanggal 30 Desember 2012 berdasarkan Kutipan Akta Kelahiran Nomor: 413/2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Badung tertanggal 12 Februari 2013;
 - Bahwa anak yang Bernama **NI LUH PUTU AYU ARTINI** Bapak kandung/ayahnya bernama **I MADE PUGRA** (almarhum) dan ibunya bernama **NI WAYAN ARMAWATI** (almarhumah);
 - Bahwa Bapak anak yang bernama **NI LUH PUTU AYU ARTINI**, bernama **I MADE PUGRA** (almarhum) telah meninggal dunia pada tanggal 15 Desember 2020 berdasarkan Kutipan Akta Kematian No: 5103-KM-11012021-0002 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pencatatan Sipil Kabupaten Badung tertanggal 12 Januari 2021 dan ibunya bernama **NI WAYAN ARMAWATI** (almarhumah) telah meninggal dunia pada tanggal 28 Juni 2022 berdasarkan Kutipan Akta Kematian No: 5103-KM-27072022-0014 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pencatatan Sipil Kabupaten Badung tertanggal 28 Juli 2022;
 - Bahwa selama ini anak (**NI LUH PUTU AYU ARTINI**) diasuh oleh Pemohon yang merupakan saudara sepupu dari anak tersebut;

- Menandatangani surat – surat untuk peralihan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 04206 atas nama **I MADE PUGRA**;
 - Menandatangani surat – surat untuk proses pemecahan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 04206 atas nama **I MADE PUGRA** atau turunannya;
 - Atau Menandatangani seluruh dokumen – dokumen hukum atau surat surat lainnya sepanjang yang diperlukan untuk kepentingan dan atas nama **NI LUH PUTU AYU ARTINI** terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 04206 yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, seluas 2.250 m² (dua ribu duaratus lima puluh meter persegi), NIB : 22.03.09.03.05269, Surat Ukur Nomor 04351/PECATU/2017 tertanggal 05-06-2017 dari **I MADE PUGRA** kepada **NI LUH PUTU AYU ARTINI** (demi kelangsungan hidup dan kepentingan **NI LUH PUTU AYU ARTINI**);
3. Menyatakan hukum memberikan ijin kepada **PEMOHON I MADE RUDANA** sebagai wali untuk bertindak mewakili kepentingan hukum **NI LUH PUTU AYU ARTINI** dalam mengurus seluruh proses untuk melakukan turun waris , pembagian waris dan peralihan hak atas tanah:
- Sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 04206 yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali luas 2.250 m² (dua ribu duaratus lima puluh meter persegi), NIB : 22.03.09.03.05269, Surat Ukur Nomor 04351/PECATU/2017 tertanggal 05-06-2017 tercatat atas nama **I MADE PUGRA**;
4. Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam Permohonan ini kepada Pemohon sejumlah Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);

Demikianlah ditetapkan pada hari Rabu, tanggal 15 Maret 2023 oleh **Putu Ayu Sudariyah, S.H.,M.H.**, Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, yang diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim tersebut dengan dibantu oleh **Evie Librata Sinta, S.Si.,S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar dan dihadiri oleh Kuasa Pemohon;

Panitera Pengganti,

t.t.d

H a k i m,

t.t.d

Evie Librata Sinta, S.Si.,S.H.,M.H.

Putu Ayu Sudariyah, S.H., M.H.

- Bahwa sejak kedua orang tuanya meninggal, **NI LUH PUTU AYU ARTINI** tinggal bersama Pemohon; dan Pemohon juga merawat, memberikan kasih sayang, dan memberikan Pendidikan yang layak, membesarluaskan dan mengasuh **NI LUH PUTU AYU ARTINI** yang masih dibawah umur dan tidak pernah melakukan kekerasan kepadanya seperti layaknya anak kandung sendiri dari Pemohon;
- Bahwa tujuan Pemohon mengajukan permohonan wali atas **NI LUH PUTU AYU ARTINI** adalah karena almarhum **I MADE PUGRA** semasa hidupnya telah menitipkan pesan kepada Pemohon dan seluruh keluarga besar dari almarhum **I MADE PUGRA** untuk ikut memperhatikan dan menjaga **NI LUH PUTU AYU ARTINI** dan memberikan hak terhadapnya untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah peninggalan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 04206 yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, seluas 2.250 m² (dua ribu duaratus lima puluh meter persegi), NIB : 22.03.09.03.05269, Surat Ukur Nomor 04351/PECATU/2017 tertanggal 05-06-2017 tercatat atas nama **I MADE PUGRA**, maka telah cukup alasan untuk dapat menetapkan dan mengangkat Pemohon sebagai wali dari **NI LUH PUTU AYU ARTINI** khusus untuk mewakili kepentingan hukum **NI LUH PUTU AYU ARTINI** dalam mengurus segala bentuk surat - surat/dokumen yang diperlukan untuk proses turun waris, pembagian waris, peralihan hak, dan atau menandatangani segala bentuk surat - surat yang diperlukan untuk Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 04206 atas nama **I MADE PUGRA**, sepanjang untuk tindakan hukum untuk dan atas nama **NI LUH PUTU AYU ARTINI**;
- Bahwa maksud Pemohon mengajukan permohonan sebagai Wali dari **NI LUH PUTU AYU ARTINI** oleh karena **NI LUH PUTU AYU ARTINI** masih belum cukup umur dan belum cakap dalam bertindak hukum, sehingga diperlukan pengangkatan seorang wali untuk mewakili kepentingannya, sampai anak tersebut berusia dewasa atau dinyatakan cakap dalam bertindak hukum;
- Bahwa atas permohonannya tersebut, Pemohon telah mendapat persetujuan dari keluarga besar/keluarga Kandung almarhum **I MADE PUGRA** juga telah setuju untuk menunjuk Pemohon sebagai wali dari **NI LUH PUTU AYU ARTINI**, karena memang **NI LUH PUTU AYU ARTINI** sangat dekat dengan Pemohon dan tinggal bersama Pemohon (selayaknya anak sendiri) sampai dewasa nanti akan tetap tinggal dengan

Desa Pecatu, Kecamatan, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, seluas 2.250 m² (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi), NIB : 22.03.09.0305269, Surat Ukur Nomor : 04351/PECATU/2017 tertanggal 05-06-2017 tercatat atas nama I MADE PUGRA;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi -saksi di persidangan I WAYAN ASTAWA, I WAYAN SIRTA, dan Anak NI LUH PUTU AYU ARTINI yang menerangkan bahwa semenjak orang tua anak NI LUH PUTU AYU ARTINI meninggal dunia Pemohon (I MADE RUDANA) yang selama ini mengajak anak NI LUH PUTU AYU ARTINI tinggal di rumah Pemohon, serta memberikan perhatian dan kasih sayang pada anak tersebut dan juga membiayai sekolah anak tersebut, dimana kepentingan terbaik anak NI LUH PUTU AYU ARTINI haruslah diutamakan oleh Pemohon dan selama ini telah dilakukan oleh Pemohon;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka petitum Pemohon angka 2 (dua) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2 (dua) telah dikabulkan maka petitum angka 3 (tiga) patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga) telah dikabulkan maka biaya permohonan patut dibebankan kepada Pemohon dengan demikian petitum angka 4 (empat) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 1 (satu) s/d angka 4 (empat) telah dikabulkan maka petitum angka 1 (satu) permohonan dapat dikabulkan untuk seluruhnya;

Memperhatikan, Pasal 47 Undang-Undang Perkawinan No 1 Tahun 1974, Pasal 359 KUHPPerdata, Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 tentang Perlindungan Anak, serta Peraturan Perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

MENETAPKAN :

1. Mengabulkan permohonan Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menetapkan dan mengangkat PEMOHON I MADE RUDANA untuk menjadi Wali dari seorang anak yang bernama NI LUH PUTU AYU ARTINI khusus untuk melakukan Tindakan hukum :
 - Menandatangani Surat Keterangan silsilah;
 - Menandatangani Surat Pernyataan Waris;
 - Menandatangani segala bentuk dokumen, dan surat – surat untuk keperluan turun waris dan pembagian waris atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 04206 atas nama I MADE PUGRA;

Pemohon dan sampai **NI LUH PUTU AYU ARTINI** kelak menemukan pasangan hidupnya dan mempunyai keluarga sendiri sehingga Pemohon dan juga keluarga besar berkewajiban untuk menjaga dan memberikan bekal kepada **NI LUH PUTU AYU ARTINI**;

- Bahwa tidak ada yang keberatan Pemohon mengajukan perwalian demi kepentingan anak tersebut;

Terhadap keterangan saksi Kuasa Pemohon membenarkannya;

2. Saksi **I Wayan Sirta**, dibawah sumpah menerangkan :

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan sehubungan dengan memberikan keterangan karena Pemohon mengajukan Permohonan Wali;
- Bahwa Pemohon adalah kakak sepupu/kakak misan saksi;
- Bahwa rumah saksi dengan rumah Pemohon bersebelahan;
- Bahwa Pemohon saat ini berumur 62 (enam puluh dua) tahun;
- Bahwa Pemohon sudah menikah;
- Bahwa Pemohon sudah memiliki 2 (dua) orang anak yaitu I Komang Yuda Aditya Pramana, laki-laki, lahir di Denpasar, tanggal 15 Maret 1995 (28 tahun) dan Ni Luh Putu Surya Ari Jayanti, perempuan, lahir di Denpasar, tanggal 30 Januari 2002 (21 tahun);
- Bahwa anak yang dimohonkan wali adalah **NI LUH PUTU AYU ARTINI** (saudara sepupu dari Pemohon) yang merupakan anak perempuan satu-satunya/se mata wayang dari **I MADE PUGRA** (almarhum) dan ibunya bernama **NI WAYAN ARMAWATI** (almarhumah), dimana **ayah Pemohon (I WAYAN TABRIN)** (almarhum) adalah **saudara kandung** dengan **ayah NI LUH PUTU AYU ARTINI (I MADE PUGRA)**;
- Bahwa anak (**NI LUH PUTU AYU ARTINI**), berumur 11 (sebelas) tahun, Lahir di Mangupura pada tanggal 30 Desember 2012 berdasarkan Kutipan Akta Kelahiran Nomor: 413/2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Badung tertanggal 12 Februari 2013;
- Bahwa anak yang Bernama **NI LUH PUTU AYU ARTINI** Bapak kandung/ayahnya bernama **I MADE PUGRA** (almarhum) dan ibunya bernama **NI WAYAN ARMAWATI** (almarhumah);
- Bahwa Bapak anak yang bernama **NI LUH PUTU AYU ARTINI**, bernama **I MADE PUGRA** (almarhum) telah meninggal dunia pada tanggal 15 Desember 2020 berdasarkan Kutipan Akta Kematian No: 5103-KM-11012021-0002 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pencatatan Sipil Kabupaten Badung tertanggal 12 Januari 2021 dan ibunya bernama **NI**

WAYAN ARMAWATI

(almarhumah) telah meninggal dunia pada tanggal 28 Juni 2022 berdasarkan Kutipan Akta Kematian No: 5103-KM-27072022-0014 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pencatatan Sipil Kabupaten Badung tertanggal 28 Juli 2022;

- Bahwa selama ini anak (**NI LUH PUTU AYU ARTINI**) diasuh oleh Pemohon yang merupakan saudara sepupu dari anak tersebut;
- Bahwa sejak kedua orang tuanya meninggal, **NI LUH PUTU AYU ARTINI** tinggal bersama Pemohon; dan Pemohon juga merawat, memberikan kasih sayang, dan memberikan Pendidikan yang layak, membesarakan dan mengasuh **NI LUH PUTU AYU ARTINI** yang masih dibawah umur dan tidak pernah melakukan kekerasan kepadanya seperti layaknya anak kandung sendiri dari Pemohon;
- Bahwa tujuan Pemohon mengajukan permohonan wali atas **NI LUH PUTU AYU ARTINI** adalah karena almarhum **I MADE PUGRA** semasa hidupnya telah menitipkan pesan kepada Pemohon dan seluruh keluarga besar dari almarhum **I MADE PUGRA** untuk ikut memperhatikan dan menjaga **NI LUH PUTU AYU ARTINI** dan memberikan hak terhadapnya untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah peninggalan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 04206 yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, seluas 2.250 m² (dua ribu duaratus lima puluh meter persegi), NIB : 22.03.09.03.05269, Surat Ukur Nomor 04351/PECATU/2017 tertanggal 05-06-2017 tercatat atas nama **I MADE PUGRA**, maka telah cukup alasan untuk dapat menetapkan dan mengangkat Pemohon sebagai wali dari **NI LUH PUTU AYU ARTINI** khusus untuk mewakili kepentingan hukum **NI LUH PUTU AYU ARTINI** dalam mengurus segala bentuk surat - surat/dokumen yang diperlukan untuk proses turun waris, pembagian waris, peralihan hak, dan atau menandatangani segala bentuk surat - surat yang diperlukan untuk Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 04206 atas nama **I MADE PUGRA**, sepanjang untuk tindakan hukum untuk dan atas nama **NI LUH PUTU AYU ARTINI**;
- Bahwa maksud Pemohon mengajukan permohonan sebagai Wali dari **NI LUH PUTU AYU ARTINI** oleh karena **NI LUH PUTU AYU ARTINI** masih belum cukup umur dan belum cakap dalam bertindak hukum, sehingga diperlukan pengangkatan seorang wali untuk mewakili kepentingannya, sampai anak tersebut berusia dewasa atau dinyatakan cakap dalam bertindak hukum;

- Bahwa atas permohonannya tersebut, Pemohon telah mendapat persetujuan dari keluarga besar/keluarga Kandung almarhum **I MADE PUGRA** juga telah setuju untuk menunjuk Pemohon sebagai wali dari **NI LUH PUTU AYU ARTINI**, karena memang **NI LUH PUTU AYU ARTINI** sangat dekat dengan Pemohon dan tinggal bersama Pemohon (selayaknya anak sendiri) sampai dewasa nanti akan tetap tinggal dengan Pemohon dan sampai **NI LUH PUTU AYU ARTINI** kelak menemukan pasangan hidupnya dan mempunyai keluarga sendiri sehingga Pemohon dan juga keluarga besar berkewajiban untuk menjaga dan memberikan bekal kepada **NI LUH PUTU AYU ARTINI**;
- Bahwa tidak ada yang keberatan Pemohon mengajukan perwalian demi kepentingan anak tersebut;

Terhadap keterangan saksi tersebut Kuasa Pemohon tidak keberatan dan membenarkannya;

3. Saksi Anak **NI LUH PUTU AYU ARTINI**, saksi anak tidak disumpah, menerangkan:

- Bahwa anak bernama Ni Luh Putu Ayu Artini;
- Bahwa Umur anak adalah 11 (sebelas) tahun, lahir tanggal 30 Desember 2012;
- Bahwa anak sekolah di SD No. 02 Pecatu dan sudah duduk di kelas IV SD;
- Bahwa benar orang tua kandung anak bernama **I MADE PUGRA** dan **NI WAYAN ARMAWATI**;
- Bahwa benar kedua orang tua anak telah meninggal dunia;
- Bahwa benar Bapak/Ayah kandung anak **I MADE PUGRA** meninggal pada tanggal 15 Desember 2020, sedangkan Ibu kandung anak meninggal tanggal 28 Juni 2022, sehingga anak Ni Luh Putu Ayu Artini sekarang menjadi anak Yatim Piatu;
- Bahwa setelah ke 2 (dua) orang tua anak meninggal dunia anak tinggal bersama Bapak (anak memanggil Pemohon dengan sebutan Bapak);
- Bahwa selama anak Ni Luh Putu Ayu Artini tinggal dengan Pemohon dan keluarganya Pemohon selalu bersikap baik menganggap anak Ni Luh Putu Ayu Artini sebagai anak kandungnya sendiri;

Terhadap keterangan anak Ni Luh Putu Ayu Artini tersebut Kuasa Pemohon tidak keberatan dan membenarkannya;

Menimbang Kuasa Pemohon mengajukan Kesimpulan tanggal 28 Februari

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian didalam penetapan ini, maka segala peristiwa yang terjadi dalam persidangan yang secara lengkap terpisahkan dianggap pula telah masuk dan turut dipertimbangkan dalam penetapan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Pemohon mohon Penetapan Pengadilan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Permohonan Pemohon adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dalam Permohonan ini mohon agar Pengadilan dapat menetapkan dan mengangkat Pemohon sebagai wali dari seorang anak yang bernama NI LUH PUTU AYU ARTINI untuk mewakili anak tersebut untuk menandatangani segala bentuk surat-surat untuk kepentingan turun waris atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 04206 yang terletak di desa Pecatu, Kecamatan Kuta selatan, Kabupaten Badung, atas nama I MADE PUGRA (merupakan Bapak/Ayah kandung dari anak NI LUH PUTU AYU ARTINI);

Menimbang, bahwa Pemohon mendalilkan bahwa Pemohon mempunyai saudara sepupu yang bernama NI LUH PUTU AYU ARTINI, seorang anak perempuan, Lahir di Mangupura, pada tanggal 30 Desember 2012 sesuai Kutipan Akta Kelahiran Nomor : 413/2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Badung tertanggal 12 Februari 2013, yang saat ini berusia 11 (sebelas) tahun, merupakan anak satu-satunya /semata wayang dari I MADE PUGRA (alm) dengan NI WAYAN ARMAWATI (Alm), dimana I MADE PUGRA (Alm) adalah Paman dari Pemohon (I MADE PUGRA adalah saudara kandung dari ayah Pemohon yang bernama I WAYAN TARBIN);

Menimbang, bahwa kedua orang tua NI LUH PUTU AYU ARTINI telah meninggal dunia dimana I MADE PUGRA meninggal pada tanggal 15 Desember 2020, berdasarkan Kutipan Akta Kematian No : 5103-KM-11012021-0002 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Badung, tertanggal 12 Januari 2021 (Bukti P-5) dan NI WAYAN ARMAWATI telah meninggal dunia pada tanggal 28 Juni 2022 berdasarkan Kutipan Akta Kematian No : 5103-KM-27072022-0014 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Badung tertanggal 28 Juli 2022, (bukti P-6)

Menimbang, bahwa Alm I MADE PUGRA semasa hidupnya telah menitipkan pesan kepada Pemohon dan seluruh keluarga dari Alm I MADE PUGRA untuk ikut memperhatikan dan menjaga NI LUH PUTU AYU ARTINI dan memberikan hak

terhadapnya, dimana Alm I MADE PUGRA sebidang tanah : semasa hidupnya meninggalkan

- Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 04206 yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, seluas 2.250 m² (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi), NIB : 22.03.09.0305269, Surat Ukur Nomor : 04351/PECATU/2017 tertanggal 05-06-2017 tercatat atas nama I MADE PUGRA, maka diperlukan menandatangani surat-surat agar dapat dilakukan proses turun waris, pembagian waris, peralihan hak, dan atau menandatangani segala bentuk surat-surat yang diperlukan untuk Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 04206 atas nama I MADE PUGRA, sepanjang untuk Tindakan Hukum atas nama anak NI LUH PUTU AYU ARTINI;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil permohonannya Kuasa Pemohon telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 s/d P-11 dan juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yaitu : I WAYAN ASTAWA, I WAYAN SIRTA, (dibawah sumpah) dan Anak NI LUH PUTU AYU ARTINI (tidak disumpah karena masih anak-anak);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum di dalam permohonan Pemohon, dimana sebelum mempertimbangkan petitum angka 1 (satu) permohonan akan dipertimbangkan terlebih dahulu Petitum angka 2 (dua) dari Pemohon sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena Anak yang bernama NI LUH PUTU AYU ARTINI saat ini masih berusia 11 (sebelas) tahun/belum dewasa maka anak tersebut belum cakap bertindak untuk melakukan perbuatan hukum, hal tersebut dikaitkan dengan Pasal 47 Undang -Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 dalam ayat (1) Anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada di bawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya, ayat (2) Orang tua mewakili anak tersebut mengenai perbuatan hukum di dalam dan di luar Pengadilan;

Menimbang, bahwa oleh karena ke dua orang tua anak yang bernama I MADE PUGRA dan NI WAYAN ARMAWATI keduanya telah meninggal dunia (Almarhum), maka anak yang bernama NI LUH PUTU AYU ARTINI tidak ada keluarga dekat yang mengurus anak tersebut sehingga Pemohon sebagai keluarga terdekat dari anak tersebut berhak untuk ditetapkan sebagai Wali dari anak tersebut sesuai dengan bukti P-7 (Surat Pernyataan Sila-Sila Keluarga dari I MADE PUGRA, tertanggal 25 September 2015), bukti P-8 (Surat Pernyataan Silsilah Keluarga, tertanggal 25 Oktober 2021), Bukti P-9 (Surat Persetujuan dari Keluarga /Saudara Kandung Alm. I MADE PUGRA, tertanggal 2 Februari 2023), dan bukti P-10 (Fotokopi Sertifikat Tanda Bukti Hak Milik No. 4206 yang terletak di