



NOTARIS

COKORDA ISTRI JAYANTHI PEMAYUN, S.H, M.Kn

SURAT KEPUTUSAN MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA

REPUBLIK INDONESIA

NOMOR : AHU-1000.AH.02.01. Tahun 2013

TANGGAL : 20 NOVEMBER 2013

Jl. Raya Sesana-Bebandem No.9, Karangasem – Bali

HP. 081 212 215 977

SALINAN / GROSSE / TURUNAN

AKTA : PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH

Tanggal : 14-05-2025

Nomor: 05

PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH
NOMOR : 05

-Pada hari ini, Rabu, pada tanggal 14 (empat belas) Mei tahun 2025 (dua ribu dua puluh lima), pukul 10.00 Waktu Indonesia Bagian Tengah. -----

-Hadir dihadapan saya, **COKORDA ISTRI JAYANTHI PEMAYUN**, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Karangasem, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris kenal dan akan disebutkan dalam bagian akhir akta ini. -----

1. Tuan **I NYOMAN SUGITA**, lahir di Benoa, pada tanggal 13-08-1977 (tiga belas Agustus seribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Petani/Pekebun, bertempat tinggal di Jl. Srikandi No. 10 Nusa Dua, Kel/Desa Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. -----

-Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 5103051308770002. -----

2. Tuan **I KETUT WIRATA**, lahir di Benoa, pada tanggal 31-12-1962 (tiga puluh satu Desember seribu sembilan ratus enam puluh dua), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Petani/Pekebun, bertempat tinggal di Jl. Taman Ria No. 1, Lingk. Mumbul Benoa, Kel/Desa Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. -----

-Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 5103053112620226. -----



3. Tuan **I KETUT WESPA, BA.**, lahir di Bualu, pada tanggal 30-01-1959 (tiga puluh Januari seribu sembilan ratus lima puluh sembilan), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Petani/Pekebun, bertempat tinggal di Jl. Taman Ria No. 1, Lingk. Mumbul Benoa, Kel/Desa Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. -----

-Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 5103053001590001. -----

4. Tuan **I NYOMAN SUETA, SE.**, lahir di Badung, pada tanggal 18-03-1973 (delapan belas Maret seribu sembilan ratus tujuh puluh tiga), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Petani/Pekebun, bertempat tinggal di Lingk. Penyarikan Benoa, Kel/Desa Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. -----

-Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 5103051803730007. -----

5. Tuan **I NYOMAN SUKARA**, lahir di Badung, pada tanggal 03-03-1972 (tiga Maret seribu sembilan ratus tujuh puluh dua), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Belum/Tidak Bekerja, bertempat tinggal di Jl. Srikandi No. 10 Link. Penyarikan Benoa, Kel/Desa Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. -----

-Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 5103050303720005. -----

-Selanjutnya dalam akta ini akan disebut : -----

-----PIHAK PERTAMA/YANG MENYEWAKAN. -----

Tuan **VADYM KOLODII**, lahir di Magdeburg, German, pada tanggal 04-07-1988 (empat Juli seribu sembilan ratus delapan puluh delapan), Warga

Negara Ukraina, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl Raya Br
Tunon, Desa Singakerta, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali.-
Pemegang paspor Nomor: FJ950895. -----

-Menurut keterangannya bertindak selaku Direktur dari Perseroan Terbatas
"**PT LOYO BONDAR GROUP**", suatu perseroan terbatas yang didirikan
dengan dan berdasarkan Undang-Undang Negara Republik Indonesia,
berkedudukan di Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, sebagaimana dimuat
dalam Akta Pendirian tertanggal 02-08-2024 (dua Agustus dua ribu dua puluh
empat), Nomor: 02, dibuat oleh saya Notaris, dan telah mendapat
pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia,
berdasarkan surat keputusannya tertanggal 12-08-2024 (dua belas Agustus
dua ribu dua puluh empat), Nomor: AHU-0061552.AH.01.01.TAHUN 2024.----

-Yang pada saat ini sedang berada di Kota Denpasar. -----

-Selanjutnya dalam akta ini disebut :-----

-----PIHAK KEDUA/PENYEWA. -----

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

-Pihak Pertama selanjutnya akan disebut juga "Yang Menyewakan",
menerangkan dengan ini telah menyewakan kepada pihak kedua, selanjutnya
disebut juga "Penyewa", dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini telah
menyewa dari Pihak Pertama/Yang menyewakan ; -----

-Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 9544; Surat Ukur tanggal
25-1-2006; Nomor: 5499/Benoa/2006; Luas: 800 M2 (delapan ratus meter
persegi), atas nama: **I NYOMAN BEG, I KETUT TEKEN, I NYOMAN
SUKARA.** -----

-Terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali.

-Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 9545; Surat Ukur tanggal 25-1-2006; Nomor: 5498/Benoa/2006; Luas: 3000 M2 (tiga ribu meter persegi), atas nama: **I NYOMAN BEG, I KETUT TEKEN, I NYOMAN SUKARA.**

-Terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali.

-Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 9546; Surat Ukur tanggal 25-1-2006; Nomor: 5500/Benoa/2006; Luas: 3800 M2 (tiga ribu delapan ratus meter persegi), atas nama: **I KETUT WIRATA, I KETUT WESPA, BA.**

-Terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali. -----

-Yang disewakan kepada Pihak Kedua adalah seluruh dari luas tanah tersebut diatas.

-Selanjutnya dengan dengan peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : -----

- Pasal 1.

-Sewa Menyewa dilakukan dan diterima untuk waktu selama 27 (dua puluh tujuh) Tahun. Terhitung dari tanggal 06-05-2025 (enam Mei dua ribu dua puluh lima) sampai dengan 06-05-2052 (enam Mei dua ribu lima puluh dua), Yang mana 2 (dua) Tahun pertama digunakan oleh Pihak Kedua untuk melakukan konstruksi dan pembangunan. Namun apabila sampai pada tahun ke 2 (dua) masa sewa telah berjalan bangunan belum selesai, maka Pihak Kedua dapat mengajukan perpanjangan sewa dari 27 (dua puluh tujuh) Tahun yang telah disepakati, dengan pemberitahuan sebelumnya kepada Pihak Pertama dengan mempergunakan harga sewa pada saat itu dengan perjanjian addendum terpisah namun tetap terikat pada Perjanjian Sewa

Utama. -----

-Pihak Pertama menjamin bahwa Pihak Kedua mendapatkan perpanjangan sewa diluar ketentuan pada poin 1 diatas, selama 25 (dua puluh lima) Tahun. Perpanjangan masa sewa dapat dilakukan oleh Pihak Kedua pada tahun ke 25 (dua puluh lima) sejak penandatanganan Akta Sewa Notaris dengan harga sewa sesuai dengan harga pada saat itu. -----

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

-Bahwa harga sewa yang disepakati adalah sebesar Rp.15.500.000,- (lima belas juta lima ratus ribu rupiah) per Are per Tahun, sehingga jumlah keseluruhan selama masa sewa 27 (dua puluh tujuh) Tahun adalah Rp.31.806.000.000,- (tiga puluh satu miliar delapan ratus enam juta rupiah);

-Bahwa pihak Kedua sudah membayar tanda jadi sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dibayarkan pada tanggal 06-03-2025 (enam Maret dua ribu dua puluh lima) dan atas pembayaran tersebut telah dikeluarkan kwitansi tersendiri; -----

-Pihak Kedua akan melakukan pembayaran pertama maksimal 2 (dua) bulan setelah pemeriksaan resmi dokumen sebesar 25% yaitu Rp.7.951.500.000,- (tujuh miliar sembilan ratus lima puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) dan atas pembayaran tersebut akan dikeluarkan kwitansi tersendiri; -----

-Pihak Kedua akan melakukan pembayaran kedua maksimal 1 (satu) tahun setelah pembayaran pertama sebesar 25% yaitu Rp.7.951.500.000,- (tujuh miliar sembilan ratus lima puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) dan atas pembayaran tersebut akan dikeluarkan kwitansi tersendiri; -----

-Pihak Kedua akan melakukan pelunasan maksimal 4 (empat) bulan setelah pembayaran kedua sebesar 50% yaitu Rp.15.753.000.000,- (lima belas miliar tujuh ratus lima puluh tiga juta rupiah) dan atas pembayaran tersebut akan dikeluarkan kwitansi tersendiri. -----

-Pihak Pertama memberikan grace period selama 30 (tiga puluh) hari, setelah 30 (tiga puluh) hari apabila Pihak Kedua tidak melakukan pembayaran maka:-

-Para Pihak setuju untuk mengurangi jangka waktu sewa secara proporsional dengan jumlah yang telah dibayarkan ke Pihak Pertama; -----

-atau;-----

-Para Pihak setuju bahwa Pihak Kedua, dalam waktu satu tahun sejak tanggal keterlambatan pembayaran, akan mencari investor lain dan memastikan penyelesaian perjanjian sewa baru dengan Pihak Pertama dan penerimaan oleh Pihak Pertama dari seluruh jumlah yang ditetapkan oleh Perjanjian ini.-----

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

-Segala sesuatu yang disewanya tersebut harus telah diserahkan kepada Pihak Kedua dalam pemeliharaan yang baik pada hari perjanjian sewa menyewa ini dimulai dan Pihak Kedua melepaskan segala tuntutan mengenai keadaan tersebut. -----

-Selama Perjanjian ini berlaku, Pihak Pertama tidak diperkenankan untuk: ----

1. Menjaminkan Properti sebagai jaminan utang; -----
2. Menyewakan Properti kepada pihak lain; -----
3. Membuat perubahan dan/atau penambahan pada bangunan Properti tanpa persetujuan dari Pihak Kedua. -----

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

-Penyewa diperbolehkan/diberikan ijin oleh yang menyewakan untuk mendirikan bangunan diatas tanah yang disewakan tersebut, menurut bentuk konstruksi yang diinginkan oleh penyewa sendiri, serta mengadakan perubahan-perubahan dan/atau penambahan-penambahan pada bangunan tersebut dikemudian hari, asal saja berwajib dan segala biaya serta resiko

dari pekerjaan tersebut ditanggung dan dibayar oleh Penyewa sendiri. Pihak Pertama akan melepaskan segala tuntutan kepada Pihak Kedua dalam hal perubahan bentuk dan dan desain interior yang dibuat oleh Pihak Kedua. ----

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

-Pihak Kedua wajib memenuhi semua peraturan yang telah ada dan akan diadakan oleh yang berwajib terhadap Pihak Kedua atau apa yang disewanya tersebut dengan biaya sendiri. -----

-Dalam hal ini Pihak Kedua menjamin bahwa Pihak Pertama tidak akan mendapat tuntutan dakwaan dikemudian hari dan/atau kerugian yang terjadi karena kelalaian atau kesalahan Pihak Kedua. -----

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

-Pihak Pertama memberikan jaminan kepada Pihak Kedua bahwa segala sesuatu yang disewanya tersebut benar kepunyaan sendiri, segala sesuatunya tidak pernah disewakan kepada pihak lain. Apabila Pihak Pertama diketahui memberikan jaminan palsu, Pihak Kedua berhak melakukan tuntutan kepada Pihak Pertama, dan Pihak Pertama akan menanggung semua biaya dalam proses hukum yang bersangkutan. -----

-Dan bahwa Pihak Kedua dalam pemakaian/penggunaan yang disewanya tersebut dalam akta ini tidak akan mendapat gangguan atau rintangan dari Pihak Pertama ataupun dari keluarga Pihak pertama di sekitar tanah yang disewa tersebut. -----

-Pihak Pertama wajib membantu dalam hal memberikan data-data dan keterangan yang diperlukan agar Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dapat disetujui sesuai dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang dikeluarkan oleh dinas pemerintah terkait, asalkan Pihak Kedua mengikuti peraturan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah setempat. -----

-Seluruh kepengurusan ijin bangunan menjadi tanggungan Pihak Kedua. ----

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

-Pihak Kedua berdasarkan perjanjian Sewa Menyewa ini boleh menyewakan lagi tanah tersebut diatas dengan pemberitahuan kepada Pihak Pertama selama masih dalam jangka waktu sewa pada Pasal 1, tanpa biaya tambahan apapun kepada Pihak Kedua. -----

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

-Pihak Kedua dapat memberitahukan kepada Pihak Pertama perihal perpanjangan kontrak sebelum waktu dalam pasal 1 berakhir dan hak sewa utama untuk menyewa kembali ada pada Pihak Kedua/Penyewa, dengan syarat syarat dan ketentuan harga sewa pada saat itu yang akan disepakati bersama. -----

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

-Apabila Pihak Kedua tidak memperpanjang kembali masa sewa sebagaimana tersebut dalam pasal 1 diatas, dan tidak diperlukan lagi sebagaimana yang ditetapkan dalam pasal 8 diatas, maka Pihak Kedua diwajibkan pada waktu perjanjian tersebut berakhir menyerahkan tanah dan bangunan yang sifatnya tetap kepada Pihak Pertama dalam keadaan pemeliharaan yang baik dan kosong (dari penghuni, barang-barang milik penghuni yang bisa diambil tanpa merusak bangunan tersebut), dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung mulai dari hari atau tanggal berakhirnya perjanjian sewa. -----

-Sedangkan untuk barang-barang yang dapat diambil dan dipindah termasuk bangunan semi permanen menjadi milik Pihak Kedua. -----

-Apabila Pihak Kedua melebihi batas waktu 30 (tiga puluh) hari diatas untuk melakukan pengosongan, dengan lewatnya batas waktu tersebut saja sudah cukup untuk menjadi bukti yang nyata akan kelalaian Pihak Kedua, sehingga peringatan dengan surat juru sita atau surat-surat lain yang serupa dengan hal tersebut tidak diperlukan lagi, maka Pihak Pertama berhak untuk melakukan pengosongan sendiri atas tanah tersebut diatas. -----

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

-Perjanjian Sewa Menyewa ini tidak akan berakhir jika salah satu pihak meninggal dunia akan tetapi terus berlaku pada ahli waris dari pihak yang meninggal dunia tersebut, dan perjanjian ini tidak berakhir pula, jika yang disewakan/disewanya tersebut dijual atau dengan cara lain dipindahtangkannya oleh yang menyewakan ataupun Pemilik Tanah kepada Pihak lain dengan persetujuan tertulis dari Pihak Kedua. -----

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

-Pihak Pertama menjamin subjek sewa atau lahan bebas dari segala bentuk utang seperti utang listrik, air, dan pungutan lainnya. -----

-Pihak Pertama wajib menyelesaikan Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah tersebut diatas hingga masa sewa mulai berlaku, setelah itu Pihak Kedua yang akan meneruskan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan hingga masa sewa berakhir. -----

-Apabila ada kewajiban di Desa menjadi tanggung jawab Pihak Kedua selama masa sewa. -----

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

-Pajak Penghasilan (PPh) sebesar 10% (sepuluh) persen dari sewa menyewa ini ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua. -----

-Ongkos akta, notaris dan bea materai ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua. -----

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

-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. -----

----- DEMIKIAN AKTA INI. -----

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

1. Tuan **DEWA GEDE WIDNYANA SUPUTRA**, lahir di Denpasar, pada tanggal 07-02-2001 (tujuh Februari tahun dua ribu satu), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pelajar/Mahasiswa, bertempat tinggal di Jalan Cokroaminoto 438, Kel/Desa Ubung Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali.

-Dengan Kartu Tanda Penduduk Nomor : 5171041702010007; -----

2. Tuan **I NENGAH SUGIARTA**, lahir di Bungaya, pada tanggal 04-07-1988 (empat juli seribu sembilan ratus delapan puluh delapan), Warga Negara Indonesia, beralamat di Banjar Dinas Desa, Desa/Kelurahan Bungaya, Kecamatan Bebandem, Kabupaten Karangasem. -----

Berdasarkan bukti identitas Kartu Tanda Penduduk dengan NIK (Nomor Induk Kependudukan): 5107060407880004; -----

Karyawan saya, Notaris bertempat tinggal di Karangasem sebagai saksi-saksi.

-Setelah saya, Notaris membacakan akta ini kepada para penghadap dan para saksi maka segera para penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris menandatangani akta ini. -----

Diselesaikan dengan tanpa tambahan, coretan dan gantian. -----

-Minuta akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. -----

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

Notaris di Karangasem



METERAI
TEMPEL
21AACAMX257487216

(COKORDA ISTRI JAYANTHI PEMAYUN, SH. MKn)