



I PUTU INDRA MANDHALA PUTRA, S.H., M.Kn

NOTARIS

KEPUTUSAN MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA
TANGGAL 29 DESEMBER 2022
NOMOR: AHU-00150.AH.02.02.TAHUN 2022

SALINAN

A k t a : SEWA MENYEWAK
.....
.....
.....
.....
.....
T a n g g a l : 26 JUNI 2025
.....
N o m o r : 31.-
.....

KANTOR :
JL. SUNSET ROAD NO. 27X, DESA SEMINYAK, KECAMATAN KUTA
KABUPATEN BADUNG, PROVINSI BALI
Telp : 081339694568
Email : indranotaribaldi@gmail.com

SEWA MENYEWA

Nomor: 31.

-Pada hari ini, Kamis tanggal 26-06-2025-----
(duapuluh enam bulan Juni tahun dua ribu duapuluh lima),--
pukul 12.00 WITA (duabelas Waktu Indonesia Bagian Tengah)-

-Berhadapan dengan saya, **I PUTU INDRA MANDHALA PUTRA**,
Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris berkedudukan
di Kabupaten Badung, Wilayah Jabatan Provinsi Bali,-----
dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang nama-namanya akan---
disebutkan pada bagian akhir akta ini:-----

I.-Tuan **I NYOMAN TIMUR JAYA AMBARA**, Sarjana Hukum----
Kartu Tanda Penduduk ditulis juga **I NYOMAN TIMUR---**
JAYA AMBARA, SH.), lahir di Badung, pada tanggal 30-06----
1960 (tigapuluh bulan Juni tahun seribu sembilanratus-----
enampuluh), Wiraswasta, bertempat tinggal di Lingkungan---
Ancak Benoa, Desa/Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan,
Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Warganegara Indonesia,---
pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 5103053006600012,----
yang berlaku seumur hidup.-----

-Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak-----
selaku dirinya sendiri, dan bersama-sama dengan:-----

II.-Tuan **I WAYAN SURYA WISNAWA**, lahir di Denpasar,---
pada tanggal 19-01-2001 (sembilanbelas bulan Januari-----



tahun dua ribu satu), Pelajar/Mahasiswa, bertempat-----
tinggal di Jalan Darmawangsa Nomor 13, Lingkungan Ancak---
Benoa, Desa/Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan,-----
Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Warganegara Indonesia,---
pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 5103051901010007,----
yang berlaku seumur hidup.-----

-Bertindak selaku KUASA berdasarkan Akta **KUASA**-----
tertanggal 22-05-2025 (duapuluh dua bulan Mei tahun dua---
ribu duapuluh lima), Nomor: 37, dibuat dihadapan **Saya**,----
Notaris, aslinya dilekatkan pada minuta Akta ini, oleh----
karenanya berwenang bertindak untuk dan atas nama:-----

-Tuan **I NYOMAN KACUNG**, lahir di Badung, pada-----
tanggal 05-07-1948 (lima bulan Juli tahun seribu-----
sembilanratus empatpuluh delapan), Petani/Pekebun,-----
bertempat tinggal di Jalan Sekuta Gang Asih Nomor 2B-----
Medura, Kelurahan Sanur Kauh, Kecamatan Denpasar Selatan--
Kota Denpasar, Provinsi Bali, Warganegara Indonesia,-----
pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 5103050507480008,----
yang berlaku seumur hidup.-----

-Tuan **I KETUT RIDET**, lahir di Badung, pada tanggal---
31-12-1952 (tigapuluh satu bulan Desember tahun seribu---
sembilanratus limapuluh dua), Petani/Pekebun, bertempat---
tinggal di Lingkungan Ancak Benoa, Desa/Kelurahan Benoa,--
Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali,--

Warganegara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk-----
Nomor: 5103053112520266, yang berlaku seumur hidup.-----

-Tuan **I MADE NINGKRUG**, (dalam sertipikat ditulis-----
juga **I MADE NINGKRUNG**), lahir di Badung, pada tanggal ----
07-09-1952 (tujuh bulan September tahun seribu-----
sembilanratus limapuluh dua), Wiraswasta, bertempat-----
tinggal di Lingkungan Ancak Benoa, Desa/Kelurahan Benoa,--
Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali,--
Warganegara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk-----
Nomor: 5103050709520005, yang berlaku seumur hidup.-----

-Nyonya **NI MADE LIMBUR**, lahir di Badung, pada-----
tanggal 15-12-1959 (limabelas bulan Desember tahun seribu-
sembilanratus limapuluh sembilan), Mengurus Rumah Tangga,-
bertempat tinggal di Jalan Cendrawasih Kampial, Lingkungan
Sawangan Benoa, Desa/Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta-----
Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Warganegara-----
Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor:-----
5103055512590002, yang berlaku seumur hidup.-----

-Tuan **I WAYAN RAMLI SETIAWAN**, lahir di Badung, pada--
tanggal 21-11-1983 (duapuluh satu bulan November tahun----
seribu sembilanratus delapanpuluh tiga), Karyawan Swasta,-
bertempat tinggal di Lingkungan Ancak Benoa,-----
Desa/Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten---
Badung, Provinsi Bali, Warganegara Indonesia, pemegang----

Kartu Tanda Penduduk Nomor: 5103052111830006, yang berlaku seumur hidup.-----

-Tuan **I MADE LEO SUGIANTO**, lahir di Badung, pada-----
tanggal 27-07-1986 (duapuluh tujuh bulan Juli tahun seribu
sembilanratus delapanpuluh enam), Karyawan Swasta,-----
bertempat tinggal di Jalan Cendrawasih Kampial,-----
Lingkungan Ancak Benoa, Desa/Kelurahan Benoa, Kecamatan---
Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Warganegara
Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor:-----
5103052707860004, yang berlaku seumur hidup.-----

-Tuan **I KETUT KARTA**, lahir di Badung, pada-----
tanggal 15-05-1955 (limabelas bulan Mei tahun seribu-----
sembilanratus limapuluh lima), Petani/Pekebun, bertempat--
tinggal di Lingkungan Ancak Benoa, Desa/Kelurahan Benoa,--
Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali,--
Warganegara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk-----
Nomor: 5103051505550006, yang berlaku seumur hidup.-----

-Tuan **I MADE JAYA WIGUNA**, lahir di Badung, pada-----
tanggal 21-04-1968 (duapuluh satu bulan April tahun seribu
sembilanratus enampuluh delapan), Karyawan Swasta,-----
bertempat tinggal di Lingkungan Ancak Benoa,-----
Desa/Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten---
Badung, Provinsi Bali, Warganegara Indonesia, pemegang----

Kartu Tanda Penduduk Nomor: 5103052104680014, yang berlaku seumur hidup.-----

-Tuan **I NYOMAN KARMAWAN**, lahir di Benoa, pada-----
tanggal 07-04-1971 (tujuh bulan April tahun seribu-----
sembilanratus tujuh puluh satu), Karyawan Swasta,-----
bertempat tinggal di Jalan Darma Wangsa Nomor 13,-----
Lingkungan Ancak Benoa, Desa/Kelurahan Benoa, Kecamatan---
Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Warganegara
Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor:-----
5103050707710012, yang berlaku seumur hidup.-----

-Tuan **I KETUT MARAYASA**, lahir di Badung, pada-----
tanggal 07-01-1967 (tujuh bulan Januari tahun seribu-----
sembilanratus enampuluh tujuh), Wiraswasta, bertempat-----
tinggal di Lingkungan Ancak Benoa, Desa/Kelurahan Benoa,--
Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali,--
Warganegara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk-----
Nomor: 5103050701670005, yang berlaku seumur hidup.-----

-Nyonya **NI NYOMAN MASIH**, lahir di Denpasar, pada-----
tanggal 12-02-1975 (duabelas bulan Februari tahun seribu--
sembilanratus tujuh puluh lima), Karyawan Swasta, bertempat
tinggal di Jalan Darmawangsa Gang Cendrawasih, Lingkungan-
Ancak Benoa, Desa/Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan,
Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Warganegara Indonesia,---

pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 5103055202750012,----
yang berlaku seumur hidup.-----

-Nona **NI KADEK ANIK VERYANTI**, lahir di Denpasar, pada
tanggal 24-12-2002 (duapuluh empat bulan Desember-----
tahun dua ribu dua), Pelajar/Mahasiswa, bertempat tinggal-
di Jalan Darmawangsa Gang Cendrawasih, Lingkungan Ancak---
Benoa, Desa/Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan,-----
Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Warganegara Indonesia,---
pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 5103056412020003,----
yang berlaku seumur hidup.-----

-Tuan **I WAYAN SUDANA**, lahir di Denpasar, pada-----
tanggal 29-03-1978 (duapuluh sembilan bulan Maret tahun---
seribu sembilanratus tujuh puluh delapan), Wiraswasta,-----
bertempat tinggal di Jalan Pasekuta Gang Asih Nomor 2B,---
Kelurahan Sanur Kauh, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota----
Denpasar, Provinsi Bali, Warganegara Indonesia, pemegang--
Kartu Tanda Penduduk Nomor: 5171012903780008, yang berlaku
seumur hidup.-----

-Selanjutnya bersama-sama disebut : -----

----- **PIHAK PERTAMA/YANG MENYEWAKAN** -----

III.-Tuan **BASEL HOUARI**, lahir di UKR, pada tanggal----
20-11-1993 (duapuluh bulan November tahun seribu-----
sembilanratus sembilan puluh tiga), Wiraswasta, bertempat--
tinggal di Ukraina, Warga Negara Ukraina, pemegang Paspor-

Negara Ukraina Nomor: FG620543, berlaku sampai dengan-----
16-06-2027 (enambelas bulan Juni tahun dua ribu duapuluh--
tujuh).-----

-Menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum-
dalam Akta ini bertindak dalam jabatannya selaku Direktur,-
dan demikian mewakili Dewan Direksi dari dan oleh karena---
itu berdasarkan ketentuan dalam Pasal 12 Anggaran dasarnya-
berwenang untuk melakukan perbuatan hukum dalam Akta ini,--
untuk dan atas nama Perseroan Terbatas **PT. TEUS NUSA DUA**,--
yaitu suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan--
hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan dan berkantor
pusat di Kabupaten Badung, Provinsi Bali yang anggaran-----
dasarnya termuat dalam Akta **PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS---**
PT. TEUS NUSA DUA, tertanggal 29-04-2025 (duapuluh sembilan
bulan April tahun dua ribu duapuluh lima), Nomor: 69,-----
dibuat dihadapan **I KADEK SUARDANA**, Sarjana Hukum, Magister-
Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Badung, dan Anggaran----
Dasar tersebut telah memperoleh Pengesahan dari Menteri----
Hukum Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya-----
tertanggal 06-05-2025 (enam bulan mei tahun dua ribu-----
duapuluh lima), Nomor: AHU-0035440.AH.01.01.TAHUN 2025.----

-Sedang untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini
Direksi telah mendapat Persetujuan dari Dewan Komisaris---
Perseroan, sebagaimana ternyata dalam surat persetujuan---

yang dibuat dibawah tangan, bermaterai cukup, tertanggal--
10-06-2025 (sepuluh bulan Juni tahun dua ribu duapuluh---
lima) dan aslinya dilekatkan pada minuta akta ini.-----

-Penghadap untuk sementara berada di Badung.-----

-Selanjutnya disebut:-----

----- **PIHAK KEDUA/PENYEWA** -----

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

-Para Penghadap terlebih dahulu menerangkan:-----

-Bahwa **PIHAK PERTAMA** adalah pemegang hak dan/atau-----

pemilik dari 2 (dua) bidang tanah, yaitu:-----

1.-Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor:-----

22356/Kelurahan Benoa, seluas 5.570 M2 (limaribu limaratus--
tujuh puluh Meter Persegi), berdasarkan Surat Ukur tertanggal
08-11-2018 (delapan bulan November tahun dua ribu-----
delapanbelas), Nomor: 18961/BENOA/2018, terletak di:-----

Provinsi : Bali;-----

Kabupaten : Badung;-----

Kecamatan : Kuta Selatan;-----

Kelurahan : Benoa;-----

-tertera atas nama **I NYOMAN KACUNG, I NYOMAN TIMUR JAYA-----**
AMBARA,SH, I KETUT RIDET, I MADE NINGKRUNG, I MADE RAMON, I-
KETUT KARTA, I MADE JAYA WIGUNA, I NYOMAN KARMAWAN, I KETUT-
MARA YASA, I MADE JUENA, I WAYAN SUDANA.-----

2.-Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor:-----
22355/Kelurahan Benoa, seluas 7.265 M2 (tujuhribu duaratus--
enampuluh lima Meter Persegi), berdasarkan Surat Ukur-----
tertanggal 08-11-2018 (delapan bulan November tahun dua ribu
delapanbelas), Nomor: 18959/BENOA/2018, terletak di:-----

Provinsi : Bali;-----
Kabupaten : Badung;-----
Kecamatan : Kuta Selatan;-----
Kelurahan : Benoa;-----

-tertera atas nama **I NYOMAN KACUNG, I NYOMAN TIMUR JAYA-----**
AMBARA,SH, I KETUT RIDET, I MADE NINGKRUNG, I MADE RAMON, I-
KETUT KARTA, I MADE JAYA WIGUNA, I NYOMAN KARMAWAN, I KETUT-
MARA YASA, I MADE JUENA, I WAYAN SUDANA.-----

-Berikut segala sesuatu yang telah maupun kelak-----
didirikan dan/atau tertanam diatas tanah tersebut yang-----
karena sifatnya, maksudnya atau menurut hukum dianggap-----
sebagai harta tetap.-----
(Untuk selanjutnya disebut **TANAH-TANAH**) .-----

-**PIHAK PERTAMA** dengan ini menyewakan **TANAH-TANAH-----**
tersebut kepada **PIHAK KEDUA** yang dengan ini menerima Hak----
Sewa atas **TANAH-TANAH** tersebut dari **PIHAK PERTAMA.-----**

-Selanjutnya **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA-----**
menyatakan bahwa Sewa Menyewa ini telah dilakukan dan-----

diterima dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan-----
ketentuan sebagai berikut: -----

----- **PASAL 1** -----

----- **OBYEK SEWA** -----

1.-Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor:-----
22356/Kelurahan Benoa, seluas 5.570 M2 (limaribu limaratus--
tjuhpuluh Meter Persegi), berdasarkan Surat Ukur tertanggal
08-11-2018 (delapan bulan November tahun dua ribu-----
delapanbelas), Nomor: 18961/BENOA/2018, terletak di:-----

Provinsi : Bali;-----
Kabupaten : Badung;-----
Kecamatan : Kuta Selatan;-----
Kelurahan : Benoa;-----

-tertera atas nama **I NYOMAN KACUNG, I NYOMAN TIMUR JAYA-----**
AMBARA,SH, I KETUT RIDET, I MADE NINGKRUNG, I MADE RAMON, I-
KETUT KARTA, I MADE JAYA WIGUNA, I NYOMAN KARMAWAN, I KETUT-
MARA YASA, I MADE JUENA, I WAYAN SUDANA.-----

2.-Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor:-----
22355/Kelurahan Benoa, seluas 7.265 M2 (tjuhribu duaratus--
enampuluh lima Meter Persegi), berdasarkan Surat Ukur-----
tertanggal 08-11-2018 (delapan bulan November tahun dua ribu
delapanbelas), Nomor: 18959/BENOA/2018, terletak di:-----

Provinsi : Bali;-----
Kabupaten : Badung;-----

Kecamatan : Kuta Selatan;-----

Kelurahan : Benoa;-----

-tertera atas nama **I NYOMAN KACUNG, I NYOMAN TIMUR JAYA-----**
AMBARA,SH, I KETUT RIDET, I MADE NINGKRUNG, I MADE RAMON, I-
KETUT KARTA, I MADE JAYA WIGUNA, I NYOMAN KARMAWAN, I KETUT-
MARA YASA, I MADE JUENA, I WAYAN SUDANA.-----

-Berikut segala sesuatu yang telah maupun kelak-----
didirikan dan/atau tertanam diatas tanah tersebut yang-----
karena sifatnya, maksudnya atau menurut hukum dianggap-----
sebagai harta tetap.-----

----- **PASAL 2** -----

----- **JANGKA WAKTU SEWA** -----

-Sewa Menyewa ini akan dilangsungkan selama 30 (tigapuluh)--
tahun dan tambahan masa tenggang untuk persiapan pembangunan
selama 6 (enam) bulan lamanya terhitung sejak tanggal-----
26-06-2025 (duapuluh enam bulan Juni tahun dua ribu duapuluh
lima) sehingga akan berakhir pada tanggal 26-12-2055-----
(duapuluh enam bulan Desember tahun dua ribu limapuluh-----
lima).-----

----- **PASAL 3** -----

----- **HARGA SEWA** -----

-Harga Sewa Menyewa tersebut diatas disetujui bersama oleh--
PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA dengan harga sebesar-----

Rp. 38.505.000.000,- (tigapuluh delapan miliar limaratus-----
lima juta Rupiah).-----

----- **PASAL 4** -----

----- **TATA CARA PEMBAYARAN** -----

4.1.-Tata cara pembayaran Harga Sewa Menyewa pada Pasal 3----
tersebut diatas telah disepakati sebagai berikut:-----

4.1.1.-Pembayaran Pertama/Deposit sebesar Rp. 100.000.000,---
(seratus juta Rupiah) telah dibayarkan oleh **PIHAK KEDUA**-----
kepada **PIHAK PERTAMA** sebelum penandatanganan Akta ini dan----
PIHAK PERTAMA telah memberikan tanda penerimaan (Kwitansi)---
nya tersendiri kepada **PIHAK KEDUA**.-----

4.1.2.-Pembayaran Kedua sebesar Rp. 9.526.250.000,- (sembilan
miliar limaratus duapuluh enam juta duaratus limapuluh ribu--
Rupiah) akan dibayarkan oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA**
pada saat penandatanganan Akta ini atau selambat-lambatnya---
pada tanggal 26-06-2025 (duapuluh enam bulan Juni tahun dua--
ribu duapuluh lima) dan **PIHAK PERTAMA** wajib memberikan tanda-
penerimaan (Kwitansi) nya tersendiri kepada **PIHAK KEDUA**.-----

4.1.3.-Pembayaran Ketiga sebesar Rp. 5.775.750.000,-----
(lima miliar tujuhratus tujuh puluh lima juta tujuhratus-----
limapuluh ribu Rupiah) akan dibayarkan oleh **PIHAK KEDUA**-----
kepada **PIHAK PERTAMA** selambat-lambatnya pada tanggal-----
26-09-2025 (duapuluh enam bulan September tahun dua ribu-----

duapuluh lima) dan **PIHAK PERTAMA** wajib memberikan tanda-----
penerimaan (Kwitansi) nya tersendiri kepada **PIHAK KEDUA**.-----
4.1.4.-Pembayaran Keempat sebesar Rp. 5.775.750.000,-----
(lima miliar tujuh ratus tujuh puluh lima juta tujuh ratus-----
limapuluh ribu Rupiah) akan dibayarkan oleh **PIHAK KEDUA**-----
kepada **PIHAK PERTAMA** selambat-lambatnya pada tanggal-----
26-12-2025 (duapuluh enam bulan Desember tahun dua ribu-----
duapuluh lima) dan **PIHAK PERTAMA** wajib memberikan tanda-----
penerimaan (Kwitansi) nya tersendiri kepada **PIHAK KEDUA**.-----
4.1.5.-Pembayaran Kelima sebesar Rp. 5.775.750.000,-----
(lima miliar tujuh ratus tujuh puluh lima juta tujuh ratus-----
limapuluh ribu Rupiah) akan dibayarkan oleh **PIHAK KEDUA**-----
kepada **PIHAK PERTAMA** selambat-lambatnya pada tanggal-----
26-03-2026 (duapuluh enam bulan Maret tahun dua ribu duapuluh
enam) dan **PIHAK PERTAMA** wajib memberikan tanda penerimaan----
(Kwitansi) nya tersendiri kepada **PIHAK KEDUA**.-----
4.1.6.-Pembayaran Keenam sebesar Rp. 5.775.750.000,-----
(lima miliar tujuh ratus tujuh puluh lima juta tujuh ratus-----
limapuluh ribu Rupiah) akan dibayarkan oleh **PIHAK KEDUA**-----
kepada **PIHAK PERTAMA** selambat-lambatnya pada tanggal-----
26-06-2026 (duapuluh enam bulan Juni tahun dua ribu duapuluh-
enam) dan **PIHAK PERTAMA** wajib memberikan tanda penerimaan----
(Kwitansi) nya tersendiri kepada **PIHAK KEDUA**.-----

4.1.7.-Pembayaran Ketujuh sebesar Rp. 5.775.750.000,-----
(lima miliar tujuh ratus tujuh puluh lima juta tujuh ratus-----
limapuluh ribu Rupiah) akan dibayarkan oleh **PIHAK KEDUA**-----
kepada **PIHAK PERTAMA** selambat-lambatnya pada tanggal-----
26-12-2026 (duapuluh enam bulan Desember tahun dua ribu-----
duapuluh enam) dan **PIHAK PERTAMA** wajib memberikan tanda-----
penerimaan (Kwitansi) nya tersendiri kepada **PIHAK KEDUA**.-----
4.2.-Pembayaran-pembayaran tersebut baru dianggap sah setelah
diterima dalam rekening Bank **PIHAK PERTAMA** atau rekening-----
Bank yang ditunjuk oleh **PIHAK PERTAMA**.-----
4.3.-Bilamana **PIHAK KEDUA** tidak dapat tepat pada tanggal-----
pembayaran yang ditentukan pada Pasal 4.1.2 sampai 4.1.7-----
tersebut diatas membayar sisa uang harga sewa tersebut, maka-
PIHAK KEDUA diberikan tenggang waktu selama 7 (tujuh) hari---
kerja (selanjutnya disebut *Grace Period Pertama*) dan atas----
keterlambatan pembayaran selama *Grace Period Pertama* tersebut
PIHAK KEDUA tidak dikenakan bunga keterlambatan atau denda---
oleh **PIHAK PERTAMA**.-----
-Apabila **PIHAK KEDUA** tidak dapat melakukan pembayaran-----
sebagaimana telah ditentukan dalam *Grace Period Pertama*, maka
PIHAK PERTAMA akan memberikan tambahan waktu pembayaran-----
kepada **PIHAK KEDUA** (selanjutnya disebut *Grace Period Kedua*),-
dan keterlambatan pembayaran tersebut, **PIHAK KEDUA** akan-----
dikenakan denda berupa bunga keterlambatan sebesar 0,1% (nol-

koma satu persen) per hari dari total jumlah pembayaran yang belum dibayarkan, selama maksimal 3 (tiga) bulan.-----

-Dengan lewatnya tenggang waktu pada *Grace Period Pertama* dan *Grace Period Kedua* tersebut, maka telah cukup menjadi bukti-- nyata akan kelalaian **PIHAK KEDUA** karenanya masa sewa hanya--- dihitung sesuai dengan jangka waktu sewa **OBYEK SEWA** yang----- telah dibayarkan oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA**.-----

4.4.-Apabila terjadi pengurangan masa sewa yang dikarenakan-- oleh kelalaian pembayaran **PIHAK KEDUA** sebagaimana tertera---- pada Pasal 4.3 tersebut diatas, maka **PIHAK KEDUA** dapat----- memperpanjang kembali masa sewa tersebut dengan harga sewa--- sebesar Rp. 12.000.000,- (duabelas juta Rupiah) per are per-- tahun nya, dengan ketentuan **PIHAK KEDUA** harus melakukan----- perpanjangan masa sewa tersebut selambat-lambatnya 1 (satu)-- tahun setelah berakhirnya *Grace Period Kedua* dan dituangkan-- di dalam perjanjian sewa menyewa baru.-----

----- **PASAL 5** -----

-**PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** sepakat bahwa dalam hal----- terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi **OBYEK SEWA** dalam-- akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Kantor----- Pertanahan Kabupaten Badung, maka para pihak akan melakukan-- perhitungan ulang **HARGA SEWA** sesuai dengan hasil pengukuran-- dari instansi Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tersebut.---

PASAL 6

JAMINAN

-Sewa Menyewa ini dilakukan dan diterima dengan memakai-----
Jaminan dari **PIHAK PERTAMA** sebagai berikut:-----

- a. Segala sesuatu yang dipersewakan menurut akta ini-----
adalah benar-benar milik **PIHAK PERTAMA** sendiri dan-----
hanya **PIHAK PERTAMA** yang berhak untuk-----
memindahtangankan dan tidak melanggar Perjanjian-----
dengan Pihak lain dengan dibuatnya Perjanjian ini;-----
- b. Segala sesuatu yang dipersewakan menurut akta ini-----
tidak dalam sengketa dan tidak dikenakan suatu sitaan--
dan tidak dibebani sebagai jaminan suatu hutang atau---
beban-beban lainnya;-----
- c. Baik sekarang maupun dikemudian hari **PIHAK KEDUA** atau--
siapapun Pengganti Haknya dikemudian hari tidak akan---
mendapat gugatan ataupun tuntutan dari Pihak lain yang-
menyatakan mempunyai hak Sewa terlebih dahulu atau dari
segala sesuatu yang menyebabkan **PIHAK KEDUA** atau-----
siapapun Pengganti Haknya dikemudian hari tidak dapat--
menjalankan haknya selaku Penyewadan oleh karenanya----
PIHAK KEDUA atau siapapun Pengganti Haknya dikemudian--
hari dengan ini dibebaskan oleh **PIHAK PERTAMA** dari-----
segala tuntutan Pihak lain mengenai hal-hal itu.-----

- Apabila karena gugatan ataupun tuntutan dari Pihak----
lain tersebut menyebabkan **PIHAK KEDUA** tidak dapat lagi-
menempati atau menggunakan **OBYEK SEWA**, maka **PIHAK-----**
PERTAMA wajib mengembalikan seluruh uang sewa yang----
telah dibayarkan oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA-**
beserta biaya-biaya lainnya yang timbul akibat hal-----
tersebut.-----
- d. **PIHAK PERTAMA** akan sepenuhnya membantu **PIHAK KEDUA** dan-
bila diperlukan akan terdaftar atas nama **PIHAK PERTAMA-**
tanpa terkecuali dan tanpa kompensasi apapun dari **PIHAK**
KEDUA dalam memperoleh semua izin termasuk permohonan--
pemasangan listrik, air, Persetujuan Bangunan Gedung---
(PBG) dan/atau Sertifikat Laik Fungsi (SLF), serta-----
izin-izin lain yang berkaitan dengan **OBYEK SEWA** atau---
bangunan di atasnya dan segala biaya yang berkaitan----
dengan itu akan dibayarkan oleh **PIHAK KEDUA**.-----
- e. Segala biaya seperti tetapi tidak terbatas Surat-----
Pemberitahuan Pajak terhutang Tanah dan Bangunan sampai
dengan tahun 2025 (dua ribu duapuluh lima), listrik,---
air, telepon, keamanan, kebersihan, pajak konstruksi,--
iuran Banjar dan Desa Adat jika ada dan biaya-biaya----
lainnya sebelum sewa menyewa dilangsungkan menjadi----
tanggungan dan pembayaran **PIHAK PERTAMA**.-----

----- PASAL 7 -----

----- AKSES JALAN -----

7.1.-**PIHAK PERTAMA** wajib untuk menyediakan akses jalan-----
sepanjang dari jalan umum menuju **OBYEK SEWA**, yang dapat-----
dipergunakan oleh **PIHAK KEDUA** atau siapapun pengganti haknya
dikemudian hari bersama-sama dengan **PIHAK PERTAMA** atau-----
siapaupun pengganti haknya dikemudian hari dengan biaya-----
kompensasi yang telah disepakati oleh **PIHAK PERTAMA** dan-----
PIHAK KEDUA yaitu sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar---
Rupiah).-----

7.2.-Biaya kompensasi atas akses jalan tersebut akan-----
dibayarkan oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** dengan-----
termin pembayaran, yaitu:-----

7.2.1-Pembayaran Pertama sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu--
miliar Rupiah) akan dibayarkan oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK
PERTAMA** pada saat yang bersamaan dengan Pembayaran Kedua----
HARGA SEWA yang ditentukan pada Pasal 4.1.2 tersebut diatas.

7.2.2-Pembayaran Kedua sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu---
miliar Rupiah) akan dibayarkan oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK
PERTAMA** pada saat yang bersamaan dengan Pembayaran Ketiga---
HARGA SEWA yang ditentukan pada Pasal 4.1.3 tersebut diatas.

7.2.3.-Para Pihak sepakat bahwa setelah **PIHAK KEDUA**-----
melakukan pembayaran penuh atas **HARGA SEWA** dari salah satu--
bidang dari **TANAH-TANAH** tersebut, maka **PIHAK PERTAMA** akan---

memberikan bukti penerimaan pembayaran dan surat keterangan lunas atas **HARGA SEWA** untuk salah satu bidang dari **TANAH----**
TANAH yang dimaksud, yang mana isi dari surat keterangan----
tersebut akan disepakati terlebih dahulu oleh **PIHAK PERTAMA--**
dan **PIHAK KEDUA**, dengan ketentuan **PIHAK KEDUA** berkewajiban--
untuk mengatur dan menyediakan akses jalan masuk dan jalan--
menuju **TANAH-TANAH** tersebut.-----

----- **PASAL 8** -----

----- **SERAH TERIMA OBYEK SEWA** -----

-PIHAK PERTAMA menyerahkan **OBYEK SEWA** kepada **PIHAK KEDUA----**
pada hari penandatanganan Akta ini dimana **PIHAK KEDUA** telah-
mengetahui dengan betul letak dan batas-batas **OBYEK SEWA----**
serta menerima segala hak atas **OBYEK SEWA** dari **PIHAK-----**
PERTAMA.-----

----- **PASAL 9** -----

----- **BIAYA-BIAYA** -----

a.-Selama Sewa Menyewa berlangsung Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Tanah dan Bangunan (SPPT PBB) atas **OBYEK SEWA-----**
tersebut diatas menjadi tanggungan dan pembayaran **PIHAK-----**
KEDUA.-----

b.-Selama masa sewa berlangsung segala biaya-biaya yang----
nantinya akan ada seperti namun tetapi tidak terbatas pada--
biaya-biaya listrik, air, telepon, keamanan, kebersihan,----
iuran banjar dan desa adat jika ada dan biaya-biaya lainnya-

atas **OBJEK SEWA** tersebut menjadi tanggungan dan pembayaran--

PIHAK KEDUA.-----

c.-**PIHAK KEDUA** diwajibkan memenuhi peraturan-peraturan-----

Pemerintah Adat setempat dan atau Pihak yang berwajib-----

mengenai pemakaian **OBJEK SEWA** dan segala pelanggaran atas---

peraturan-peraturan ini menjadi tanggungan **PIHAK KEDUA.**-----

d.-Pajak penghasilan (PPH) dari Sewa Menyewa tersebut-----

sebesar 10% (sepuluh persen) akan menjadi tanggungan dan----

pembayaran **PIHAK KEDUA.**-----

-Uang pembayaran Pajak tersebut wajib dititipkan oleh **PIHAK-**

KEDUA ke rekening titipan notaris, bersamaan dengan setiap--

pembayaran yang telah jatuh tempo sesuai yang ditentukan----

pada Pasal 4 tersebut diatas.-----

e.-Biaya akta ini akan menjadi tanggungan dan pembayaran----

PIHAK KEDUA.-----

----- **PASAL 10** -----

----- **PERALIHAN HAK SEWA** -----

-**PIHAK KEDUA** diperbolehkan untuk memindahkan Hak Sewa ini---

baik sebagian maupun seluruhnya kepada Pihak lain, tanpa----

memerlukan persetujuan dari **PIHAK PERTAMA** sepanjang tidak---

bertentangan dengan ketentuan Akta ini, dan **PIHAK KEDUA**-----

wajib memberikan fotokopi/salinan perjanjiannya kepada **PIHAK**

PERTAMA.-----

PASAL 11

PERPANJANGAN SEWA

-**PIHAK KEDUA** diberikan garansi untuk memperpanjang kembali--
masa sewa tersebut baik sebagian maupun seluruhnya selama 30
(tigapuluh) tahun berikutnya oleh **PIHAK PERTAMA** dengan harga
yang akan disepakati bersama oleh **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK---**
KEDUA atau siapapun masing-masing pengganti haknya pada-----
waktu itu, dan apabila tidak tercapai kesepakatan harga-----
antara **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA**, maka masing-masing----
akan menunjuk satu Perusahaan Penilai Property yang-----
mempunyai kantor perwakilan di Bali, dengan ketentuan **PIHAK-**
KEDUA harus menyampaikan niatnya untuk memperpanjang kembali
masa sewa tersebut kepada **PIHAK PERTAMA** selambat-lambatnya 1
(satu) tahun sebelum masa sewa ini berakhir.-----
-Apabila ada perbedaan pasaran harga diantara Perusahaan----
Penilai Property tersebut, maka **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK-----**
KEDUA sepakat harga perpanjangan sewa ditentukan berdasarkan
nilai tengah dari kedua pasaran harga tersebut.-----
-**PIHAK KEDUA** atau siapapun pengganti haknya pada saat itu---
dalam jangka waktu 2 (dua) tahun sejak sewa ini dimulai-----
diberikan garansi untuk memperpanjang kembali masa sewa-----
tersebut baik sebagian maupun seluruhnya untuk masa sewa----
maksimal hingga 30 (tigapuluh) tahun berikutnya oleh **PIHAK--**

PERTAMA dengan kenaikan harga sewa yang sudah disepakati----
bersama sebesar 10% (sepuluh persen).-----
-Setelah masa perpanjangan sewa untuk jangka waktu 30-----
(tigapuluh) tahun tersebut telah berakhir dan **PIHAK KEDUA---**
atau siapapun pengganti haknya pada saat itu ingin-----
memperpanjang kembali masa sewa, maka **PIHAK KEDUA** diberikan--
garansi untuk memperpanjang kembali masa sewa tersebut baik--
sebagian maupun seluruhnya selama 30 (tigapuluh) tahun-----
berikutnya oleh **PIHAK PERTAMA** dengan harga yang akan-----
disepakati bersama oleh **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** atau--
siapapun masing-masing pengganti haknya pada waktu itu, dan--
apabila tidak tercapai kesepakatan harga antara **PIHAK-----**
PERTAMA dan **PIHAK KEDUA**, maka masing-masing akan menunjuk---
satu Perusahaan Penilai Property yang mempunyai kantor-----
perwakilan di Bali, dengan ketentuan **PIHAK KEDUA** harus-----
menyampaikan niatnya untuk memperpanjang kembali masa sewa--
tersebut kepada **PIHAK PERTAMA** selambat-lambatnya 1 (satu)---
tahun sebelum masa perpanjangan sewa tersebut berakhir.-----
-Apabila ada perbedaan pasaran harga diantara Perusahaan----
Penilai Property tersebut, maka **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK-----**
KEDUA sepakat harga perpanjangan sewa ditentukan berdasarkan
nilai tengah dari kedua pasaran harga tersebut.-----
-Harga perpanjangan sewa hanya dihitung berdasarkan harga---
tanah dan tidak berlaku bagi bangunan dan fasilitas yang----

didirikan oleh **PIHAK KEDUA** atau siapapun pengganti haknya---
pada waktu itu.-----

-Jika **PIHAK KEDUA** memutuskan untuk tidak memperpanjang-----
kembali masa sewa, maka **PIHAK PERTAMA** selama masa sewa ini--
masih berlangsung tidak boleh untuk masuk ke dalam **OBYEK----**
SEWA dan membawa calon pembeli/penyewa lainnya sebelum masa-
sewa ini berakhir.-----

----- **PASAL 12** -----

----- **PENGOSONGAN** -----

-Apabila Sewa Menyewa ini atau Perpanjangannya berakhir-----
nantinya maka **PIHAK KEDUA** atau siapapun pengganti Haknya----
diwajibkan mengosongkan **OBYEK SEWA** tersebut dari segenap----
penghuni dan barang barang atau perabotan-perabotannya dalam
jangka waktu 30 (tigapuluh) hari terhitung mulai dari hari--
berakhirnya Sewa Menyewa ini.-----

-Jikalau dalam batas waktu yang telah ditetapkan tersebut---
ternyata **OBYEK SEWA** tersebut belum dalam keadaan kosong,----
dengan lewatnya batas waktu itu saja telah cukup menjadi----
bukti yang nyata akan kelalaian **PIHAK KEDUA** atau siapapun---
pengganti Haknya, sehingga peringatan dengan juru Sita atau-
surat lain yang serupa dengan itu tidak diperlukan lagi,----
maka **PIHAK PERTAMA** atau siapapun pengganti Haknya berhak dan
diberi kuasa oleh **PIHAK KEDUA** atau siapapun Pengganti Haknya
untuk mengosongkan sendiri **OBYEK SEWA** tersebut, bilamana----

perlu dengan bantuan dari Pihak yang berwajib dan segala----

biaya yang diperlukan untuk itu menjadi tanggungan **PIHAK----**

KEDUA atau siapapun pengganti Haknya.-----

-Apabila Sewa Menyewa ini berakhir maka Bangunan tidak-----

permanen seperti joglo, gazebo, bale, dan perlengkapan lain--

yang dapat dipindahkan akan tetap menjadi milik **PIHAK KEDUA,**

sedangkan Bangunan permanen yang berdiri diatas **OBYEK SEWA--**

akan menjadi milik **PIHAK PERTAMA.**-----

----- **PASAL 13** -----

-Dengan dibuatnya Perjanjian ini, seluruh perjanjian,-----

kesepahaman, dan pengaturan sebelumnya yang dibuat antara---

Para Pihak, baik secara tertulis maupun lisan, yang-----

berkaitan dengan pokok bahasan dalam Perjanjian ini,-----

dinyatakan tidak berlaku dan tidak memiliki kekuatan hukum--

lebih lanjut.-----

----- **PASAL 14** -----

----- **ADDENDUM** -----

-Para Pihak sepakat bahwa hal-hal yang belum diatur atau---

belum cukup diatur dalam akta ini akan diatur lebih lanjut--

secara musyawarah dan mufakat diantara kedua belah pihak dan

akan dituangkan dalam addendum tersendiri.-----

----- PASAL 15 -----

----- AHLI WARIS -----

-Perjanjian ini tidak akan menjadi batal atau berakhir-----
karena ada gugatan dari (para) ahli waris **PIHAK PERTAMA**,----
demikian pula ada salah satu atau **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK---**
KEDUA dalam perjanjian ini meninggal dunia atau bubar, akan-
tetapi turun-temurun dan harus dipenuhi oleh para ahli waris
dari Pihak yang meninggal dunia tersebut.-----

----- PASAL 16 -----

----- DOMISILI HUKUM -----

-Menegenai perjanjian ini dengan segala akibat-akibatnya-----
serta pelaksanaannya kedua pihak telah memilih tempat-----
kediaman hukum (domisili) yang tetap dan umum pada Kantor---
Panitera Pengadilan Negeri Denpasar di Denpasar.-----

-Para Pihak menyatakan dengan ini menjamin akan-----
kebenaran identitas Para Pihak sesuai tanda pengenal yang---
disampaikan kepada Saya, Notaris dan bertanggung jawab-----
sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya Para Pihak juga
menyatakan telah mengerti dan memahami isi Akta ini.-----

-Akta ini diselesaikan pada pukul 13.00 WITA-----
(tigabelas Waktu Indonesia Bagian Tengah).-----

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

-Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Badung-----
pada hari, tanggal, bulan dan tahun seperti yang disebutkan-
pada bagian awal akta ini, dengan dihadiri oleh:-----

1.- Tuan **I GUSTI NGURAH PUTU ARTA WIBAWA**, lahir di-----
Banjar Tengah, pada tanggal 08-07-1983 (delapan bulan-----
Juli tahun seribu sembilanratus delapanpuluh tiga),-----
Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Nakula,-----
Kelurahan/Desa Banjar Tengah, Kecamatan Negara, Kabupaten---
Jembrana, Provinsi Bali.-----

2.-Tuan **I KETUT YOGA BAGIA ASMARA**, Sarjana Hukum, lahir
di Tabanan, pada tanggal 03-10-1977 (tiga bulan Oktober-----
tahun seribu sembilanratus tujuh puluh tujuh), bertempat-----
tinggal di Banjar Malmundeh, Kelurahan/Desa Pandak Bandung,-
Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali.-----

-Keduanya untuk sementara berada di Kabupaten-----
Badung.-----

-Keduanya Pegawai Kantor Notaris ini, yang dikenal-----
oleh saya, Notaris sebagai saksi-saksi.-----

-Setelah akta ini saya, Notaris, bacakan kepada para---
Penghadap dan saksi-saksi dalam bahasa Indonesia dan bahasa-
Inggris karena menurut keterangannya Tuan **BASEL HOUARI**-----
tersebut mengerti bahasa Inggris, maka segera para Penghadap
menandatangani akta ini serta meububuhkan cap ibu jari tangan

kanan pada lembar tersendiri yang dilekatkan pada minuta----
akta ini selanjutnya saksi-saksi dan Saya, Notaris-----
menandatangani Akta ini.-----

-Dilangsungkan dengan tanpa memakai perubahan.-----

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

-Diberikan sebagai **S A L I N A N** yang sama-----
bunyinya.-----

Notaris di Kabupaten Badung



(I PUTU INDRA MANDHALA PUTRA, S.H., M.Kn)