



RIDWAN SIDHARTA, ST.SH.M.Kn.

NOTARIS & P.P.A.T.

Kabupaten Badung, Provinsi Bali

S A L I N A N

NOMOR : 05.-

TANGGAL : 06-10-2023

AKTA : KESEPAKATAN PERPANJANGAN SEWA

KESEPAKATAN PERPANJANGAN SEWA

Nomor : 05.-

-Pada hari ini, Jumat, tanggal 06-10-2023 (enam Oktober dua ribu dua puluh tiga).-----

-Dimulai pukul 14.30 WITA (empat belas lewat tiga puluh menit Waktu Indonesia Tengah), sampai dengan selesai.-----

-Berhadapan dengan Saya, **RIDWAN SIDHARTA**, Sarjana Teknik, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan dihadiri oleh para saksi yang telah Saya, Notaris kenal dan yang akan disebutkan pada bagian akhir akta ini:-----

- I. 1.-Tuan **I NYOMAN NISTRA**, lahir di Badung, pada tanggal 31-12-1972 (tiga puluh satu Desember seribu sembilan ratus tujuh puluh dua), Petani/Pekebun, bertempat tinggal di banjar Kaja Jati Kutuh, Desa/Kelurahan Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Warga Negara Indonesia, pemegang KartuTanda Penduduk Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan Nomor Induk Kependudukan : 5103053112720127.-----

-menurut keterangannya dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri dan bersama-sama dengan isteri sah satu-satunya yang turut hadir dan ikut menandatangani minuta akta ini, yaitu Nyonya **NI MADE SUNI**, lahir di Badung, pada tanggal 31-12-1972 (tiga puluh satu Desember seribu sembilan ratus tujuh puluh dua), Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di alamat yang sama dengan suaminya tersebut di atas, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan Nomor Induk Kependudukan : 5103057112720163.-----



KEMENTERIAN KEMAHANAGATAN

2. Tuan **I WAYAN NASTRA**, lahir di Ungasan, pada tanggal 06-03-1967 (enam Maret seribu sembilan ratus enam puluh tujuh), Buruh tani/Perkebunan, bertempat tinggal di Jalan Nusa Dua Banjar Jati Kutuh, Desa/Kelurahan Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan Nomor Induk Kependudukan : 5103050603670003.-----

-menurut keterangannya dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri dan bersama-sama dengan isteri sah satu-satunya yang turut hadir dan ikut menandatangani minuta akta ini, yaitu Nyonya **NI KETUT SURI**, lahir di Ungasan, pada tanggal 31-12-1969 (tiga puluh satu Desember seribu sembilan ratus enam puluh sembilan), Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di alamat yang sama dengan suaminya tersebut di atas, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan Nomor Induk Kependudukan : 5103057112690354.-----

3. Nyonya **NI MADE MENDRI**, lahir di Badung, pada tanggal 31-12-1954 (tigapuluh satu Desember seribu sembilan ratus lima puluh empat), Wiraswasta, bertempat tinggal di Banjar Jati Kutuh, Desa/Kelurahan Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan Nomor Induk Kependudukan : 5103057112540213.-----

a. untuk diri sendiri dan tindakannya ini tidak perlu mendapat persetujuan dari pasangan hidup/suami, karena saat ini tidak dalam suatu ikatan perkawinan yang sah (Ceraai Mati), sebagaimana termaktub dalam Kartu keluarga, tertanggal 24-08-2022 (dua puluh empat dua ribu dua puluh dua),

Nomor : 5103050605080008, dan Kutipan Akta Kematian, tertanggal 24-08-2022 (dua puluh empat dua ribu dua puluh dua), Nomor: 5103-KM-23082022-0023, dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Badung, yang satu fotocopynya dilekatkan pada minuta akta ini;-----

b. bersama-sama dengan 2 (dua) anak kandungnya, yang turut hadir dan ikut menandatangani minuta akta ini, yaitu:-----

1. Tuan **I MADE KASIH**, lahir di Badung, pada tanggal 09-03-1973 (sembilan Maret seribu sembilan ratus tujuh puluh tiga), Wiraswasta, bertempat tinggal di Banjar Jati Kutuh, Desa/Kelurahan Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan Nomor Induk Kependudukan : 5103057112540213.-----

-dalam melakukan tindakan hukum di bawah ini bertindak untuk diri sendiri, dan untuk tindakannya ini tidak perlu mendapat persetujuan dari pasangan hidup/isteri, karena Objek Sewa Menyewa yang akan disebutkan dalam minuta akta ini merupakan harta warisan.-----

2. Tuan **I NYOMAN SUDITRA**, lahir di Badung, pada tanggal 08-05-1974 (delapan Mei seribu sembilan ratus tujuh puluh empat), Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Banjar Jati Kutuh, Desa/Kelurahan Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan Nomor Induk Kependudukan : 5103050805740003.-----

-dalam melakukan tindakan hukum di bawah ini bertindak untuk diri sendiri, dan untuk tindakannya

ini tidak perlu mendapat persetujuan dari pasangan hidup/isteri, karena Objek Sewa Menyewa yang akan disebutkan dalam minuta akta ini merupakan harta warisan.-----

-dalam hal ini bersama-sama selaku Ahli Waris dari Almarhum Tuan I KETUT TEKER, lahir di Badung, pada tanggal 31-12-1953 (tiga puluh satu Desember seribu sembilan ratus lima puluh tiga), sebagaimana termaktub dalam Surat Pernyataan Silsilah Keluarga dan Surat Pernyataan Ahli Waris, keduanya tertanggal 16-03-2023 (enam Maret dua ribu dua puluh tiga), yang telah diketahui oleh Instansi terkait.-----

-selaku Pihak Yang Menyewakan, selanjutnya disebut : **"Pihak Pertama/ Yang Menyewakan"**.-----

II.-1.Tuan **ARTEM GORBATOV**, lahir di *USSR*, pada tanggal 26-07-1987 (duapuluh enam Juli seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh), Warga Negara dan Pemegang Paspor *RUSSIAN FEDERATION*, Nomor : 551088382, berlaku hingga tanggal 08-06-2033 (delapan Juni dua ribu tiga puluh tiga), dan pemegang Surat Izin Tinggal Terbatas Elektronik/Electronic Limited Stay Permit, Nomor : 2C12E13999-X, dengan Nomor Induk Orang Asing (NIORA) : IM2XCB49928, berlaku hingga tanggal 29-09-2025 (dua puluh sembilan September dua ribu dua puluh lima), yang dikeluarkan oleh Kantor Imigrasi Kelas I Khusus TPI Ngurah Rai.-----

-menurut keterangannya dalam hal ini bertindak :-

- a. selaku Direktur PT. ECOLIT CONSTRUCTION SYSTEM, yang akan disebutkan di bawah ini;-----
- b. berdasarkan Surat Persetujuan dan Kuasa sebagaimana termaktub dalam Surat Persetujuan dan Kuasa dibuat dibawah tangan, bermaterai cukup, tertanggal 05-10-2023 (lima Oktober dua ribu dua puluh tiga), dan telah di legalisasi dibawah Nomor : 383/LEG/X/2023, tertanggal

05-10-2023 (lima Oktober dua ribu dua puluh tiga), oleh Saya, Notaris, yang fotocopy nya dilekatkan pada minuta akta ini selaku kuasa dari Tuan **DENIS LOZENKO**, lahir di USSR, pada tanggal 18-04-1983 (delapan belas April seribu sembilan ratus delapan puluh tiga), Warga Negara dan Pemegang Paspor *RUSSIAN FEDERATION*, Nomor : 759753979, berlaku hingga tanggal 17-12-2028 (tujuh belas Desember dua ribu dua puluh delapan) dan pemegang Surat Izin Tinggal Terbatas Elektronik/*Electronic Limited Stay Permit*, Nomor : 2C12E10688-X, dengan Nomor Induk Orang Asing (NIORA) : IM2WB112580, berlaku hingga tanggal 20-02-2025 (dua puluh Februari dua ribu dua puluh lima), yang dikeluarkan oleh Kantor Imigrasi Kelas I Khusus TPI Ngurah Rai, selaku Komisaris Perseroan Terbatas PT. ECOLIT CONSTRUCTION SYSTEM yang akan disebut di bawah ini.-----

-sehingga dengan demikian untuk dan atas nama serta sah mewakili Perseroan Terbatas Perseroan Terbatas PT. ECOLIT CONSTRUCTION SYSTEM, yang berkedudukan di Kabupaten Badung, yaitu suatu perseroan yang didirikan berdasarkan hukum dan perundang-undangan Negara Republik Indonesia, yang anggaran dasarnya tertuang dalam Akta Pendirian Nomor : 72, tertanggal 25-11-2022 (duapuluh lima November duaribu duapuluh dua), dibuat dihadapan DEWI OCTARIA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Tangerang, akta mana telah mendapat pengesahan badan hukum dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana

Kantor Notaris
Jl. ...
No. ...
Kota ...

termaktub dalam Surat Keputusannya Nomor: AHU-0082653.AH.01.01.TAHUN 2022, tertanggal 26-11-2022 (duapuluh enam November duaribu duapuluh dua) dan telah mengalami beberapa kali perubahan, dengan perubahan terakhir yaitu Akta Nomor : 46, tertanggal 15-09-2023 (lima belas September dua ribu dua puluh tiga), dibuat di hadapan saya, Notaris, akta mana telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana termaktub dalam Surat Keputusannya, Nomor : AHU-0055941.AH.01.02 TAHUN 2023, dan laporannya telah diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana termaktub dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. ECOLIT CONSTRUCTION SYSTEM, Nomor : AHU-AH.01.03-0113020, keduanya tertanggal 16-09-2023 (enam belas September dua ribu dua puluh tiga), dan menurut keterangan Penghadap sampai saat penandatanganan minuta akta ini belum ada perubahan lainnya.-----

-selanjutnya dalam akta ini Perseroan Terbatas PT. ECOLIT CONSTRUCTION SYSTEM dan segenap pengganti haknya disebut : **"Pihak Kedua/Penyewa"**.-----

-Selanjutnya Pihak Pertama dan Pihak Kedua bersama-sama disebut "Para Pihak/Para Penghadap".-----

-Para Penghadap pada saat ini berada di Badung, tepatnya di Kantor Saya, Notaris, guna penandatanganan akta ini.-----

- Para Penghadap berdasarkan tanda pengenal dirinya telah dikenal oleh Saya, Notaris.-----
- Para Penghadap masing-masing dalam kedudukannya tersebut di atas, menerangkan terlebih dahulu:-----
- Bahwa telah diadakan perjanjian sewa menyewa antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua sebagaimana termaktub dalam Akta Sewa Menyewa tertanggal 06-10-2023 (enam Oktober dua ribu dua puluh tiga), Nomor: 03, (selanjutnya disebut **Akta Sewa Menyewa**), dibuat dihadapan Saya, Notaris, atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 2301/Desa Kutuh, menurut Surat Ukur, tertanggal 04-12-2014 (empat Desember dua ribu empat belas), Nomor : 02613/KUTUH/2014, seluas 14.250 M2 (empat belas ribu dua ratus lima puluh Meter Persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 22.03.09.06.02641, diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik tertanggal 22-04-2015 (dua puluh dua April dua ribu lima belas), terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, terdaftar atas nama **I NYOMAN NISTRA; I KETUT TEKER; I WAYAN NASTRA;**-----
- Berikut segala sesuatu yang tertanam di atas tanah tersebut; satu dan lain selanjutnya dalam akta ini disebut: "**Objek Sewa**";-----
- Bahwa dalam ketentuan Pasal 9 Akta Sewa Menyewa tersebut di atas, Pihak Kedua diberikan prioritas untuk memperpanjang masa sewa.-----
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Para Pihak dengan ini telah saling setuju dan sepakat untuk membuat kesepakatan perpanjangan sewa menyewa dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:-----
- Pasal 1.**-----
- Perpanjangan Sewa Menyewa akan dilakukan dan diterima untuk jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun yaitu dimulai dari tanggal tanggal 06-09-2049 (enam September dua ribu empat puluh

sembilan) sampai dengan tanggal 06-09-2074 (enam September dua ribu tujuh puluh empat), dengan terikat pada ketentuan Pasal 2 akta ini;-----

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

-Uang harga perpanjangan sewa tersebut dalam Pasal 1 di atas seluruhnya sebesar Rp. [REDACTED]

[REDACTED] jumlah uang mana telah disepakati oleh Para Pihak akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dalam jangka waktu 5 (lima) tahun yaitu terhitung sejak tanggal 07-08-2025 (tujuh Agustus dua ribu dua puluh lima) sampai dengan 07-08-2030 (tujuh Agustus dua ribu tiga puluh), dengan cara pembayaran yang akan disepakati oleh Para Pihak, baik secara termin maupun dibayar secara lunas sekaligus, serta akan dituangkan dalam surat atau akta tersendiri jika diperlukan.-----

-Untuk penerimaan jumlah uang tersebut diatas, akan dibuatkan kwitansi tersendiri sebagai tanda bukti pembayaran dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua.-----

-Apabila hingga batas waktu yang telah ditentukan Pihak Kedua belum membayarkan uang pembayaran perpanjangan sewa tersebut di atas, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah dan mufakat, serta memutuskan bersama mengenai hal tersebut di atas dan akan dituangkan dalam surat atau akta tersendiri.-----

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

-Semua pembayaran/pengembalian hutang tersebut harus dilakukan dalam mata uang Indonesia kepada dan di alamat Yang Menghutangkan atau kuasanya dengan memakai tanda-terima yang sah dan jikalau pembayaran dilakukan melalui *transfer* atau penyetoran pada salah satu Bank (yang ditunjuk oleh Yang Menghutangkan) maka tanggal *transfer*/ penyetoran itu dianggap sebagai tanggal pembayaran, sedang bukti *transfer* atau tanda

penyetoran pada Bank yang bersangkutan ditegaskan sebagai tanda-terimanya yang sah, dan akan dibuatkan kuitansi tersendiri setiap terminnya oleh Pihak Pertama.-----

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

-Mengenai hal-hal yang kurang cukup dan belum diatur dalam akta ini tetap mengikat Para Pihak dan berlaku ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dalam Akta Sewa Menyewa tersebut di atas, sepanjang tidak bertentangan dengan apa yang telah ditetapkan dalam perjanjian ini dan merupakan satu kesatuan dengan akta ini.-

-Bahwa segala sesuatu yang belum diatur dalam perjanjian ini akan diputuskan bersama atau diselesaikan secara musyawarah dan mufakat oleh kedua belah pihak.-----

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

-Pihak Kedua diberikan prioritas utama untuk memperpanjang jangka waktu perpanjangan sewa selama 25 (dua puluh lima) tahun atas Objek Sewa tersebut di atas oleh Pihak Pertama, dengan kesepakatan cara pembayaran dan harga yang disepakati oleh kedua belah pihak, dan akan dituangkan dalam akta tersendiri.-----

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

-Apabila jangka waktu sewa sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 tersebut di atas telah berakhir, maka dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak berakhirnya perjanjian ini, Pihak Kedua diwajibkan menyerahkan kembali segala sesuatu yang disewanya tersebut di atas dalam keadaan pemeliharaan yang baik dan bebas dari segala penghuni dan/atau barang-barang milik penghuni termasuk juga melunasi segala tagihan atas Objek Sewa tersebut di atas selama masa sewa berlangsung dan menyerahkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) kepada Pihak Pertama tanpa penggantian kerugian berupa apapun juga dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua berhak untuk membongkar bangunan yang telah dibangun Pihak Kedua di atas Objek Sewa tersebut di atas dengan biaya Pihak Kedua sendiri.-----

-Jika dalam batas waktu yang ditetapkan ternyata Pihak Kedua belum juga menyerahkan apa yang disewanya tersebut dalam keadaan baik, bebas dari penghuni dan/atau barang-barang milik penghuni kepada Pihak Pertama, dengan lewatnya batas waktu itu saja telah menjadi bukti yang nyata akan kelalaian Pihak Kedua, sehingga peringatan dengan cara apapun juga tidak diperlukan lagi, maka Pihak Pertama berhak untuk mengambil alih apa yang disewakan tersebut di atas dan mengosongkannya dari segenap penghuni dan/atau barang-barang milik penghuni, bilamana perlu dengan bantuan dari pihak yang berwajib dan biaya yang diperlukan untuk itu tetap menjadi tanggungan Pihak Kedua.-----

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

-Para Pihak sepakat akan menanggung bersama Pajak Penghasilan (PPH) yang akan timbul dikemudian hari terkait dengan Pasal 1 tersebut di atas, dengan masing-masing sebesar 50% (limapuluh persen) dari nilai tagihan.-----

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

-Tentang hal ini dan segala akibatnya, Para Pihak memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Denpasar di Denpasar.-----

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

-Bea meterai dan biaya untuk menyelesaikan akta ini merupakan tanggungan dan menjadi pembayaran Pihak Kedua.-----

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

-Para Penghadap menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas Para Penghadap sesuai tanda pengenal, data-data dan keterangan yang disampaikan kepada Saya, Notaris;-----

-Para Penghadap menyatakan mengerti, membenarkan dan memahami isi akta ini, dan telah sesuai dengan kehendak Para Penghadap;-----

-Selanjutnya berdasarkan hal tersebut diatas, Saya, Notaris, dan saksi-saksi oleh Para Penghadap dinyatakan dibebaskan dari segala sengketa/tuntutan yang timbul akibat pembuatan akta ini, baik secara perdata atau pidana, baik di dalam maupun di luar pengadilan, oleh Para Penghadap ataupun Pihak Lain dengan cara dan bentuk apapun.-----

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

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

1. Nona KEZIA INGGREANI, lahir di Surabaya, pada tanggal 17-09-1998 (tujuhbelas September seribu sembilanratus sembilanpuluh delapan), bertempat tinggal di Dusun Maduran, Rukun Tangga (RT) 003/Rukun Warga (RW) 004, Kelurahan/Desa Rogojampi, Kecamatan Rogojampi, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, dengan Nomor Induk Kependudukan : 3510131709980003, dan;-
2. Nyonya NI NYOMAN AYU SRIKARSI, lahir di Semanik, pada tanggal 06-11-1986 (enam November seribu sembilanratus delapanpuluh enam), bertempat tinggal di Dusun Nesa Desa Banjarangkan, Kelurahan/Desa Banjarangkan, Kecamatan Banjarangkan, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, dengan Nomor Induk Kependudukan 5103044611860002;-----

-kedua-duanya pegawai kantor Notaris, yang pada saat ini berada di Badung, sebagai saksi-saksi.-----

-Setelah Saya, Notaris, membacakan akta ini kepada Para Penghadap dan saksi-saksi, maka segera Para Penghadap, saksi-saksi dan Saya, Notaris, memberikan paraf pada setiap halaman minuta akta ini dan menandatangani, serta Para Penghadap membubuhkan cap ibu

jari tangan pada lembar kertas terpisah yang dilekatkan pada minuta akta ini.-----

-Dilangsungkan dengan memakai perubahan dikarenakan delapan coretan dengan gantian dan dua tambahan.-----

-Minuta akta ini telah ditanda-tangani dengan sempurna.-----

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



RIDWAN SIDHARTA, S.T., S.H., M.Kn.