

SALINAN

AKTA

Nomor 02

Tanggal 05 November 2024

Hal Perjanjian Sewa Menyewa

Pihak I :- Susan Tanuatmadja
- Agustien Kantiana
- Christien Kantiana
- Titien Kantiana
Ahli Waris: Parwata Kantiana

II : Vadym Lutsyv
An. PT.VIBE DEVELOPMENT LAB



I KETUT ARIANA, SH.

NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

DI

DENPASAR



ALAMAT :

Pertokoan Sedana Teras Dewata
Jl. Gunung Soputan Kav. No. 23
Telp. (0361) 499209,
Hp. 085 337 962 931
081 999 522 767

PERJANJIAN SEWA MENYEWA
NOMOR : 02

I KETUT ARIANA, SH.

NOTARIS KOTA DENPASAR

Pada pukul 14.40 (empatbelas lewat empatpuluh menit) Waktu Indonesia -----
Bagian Tengah, Hari Selasa, tanggal 05 (lima) bulan 11 (November) -----
tahun 2024 (duaribu duapuluh empat) -----
Menghadap kepada saya, I KETUT ARIANA, Sarjana Hukum, Notaris di-----
Kota Denpasar, dengan dihadiri para saksi yang saya, Notaris, kenal dan akan-
disebut pada bagian akhir akta ini ;-----

1. - Nyonya SUSAN TANUATMADJA, lahir di Surabaya, tanggal -----
10 (sepuluh) 02 (Februari) 1952 (seribu sembilanratus limapuluh dua), --
Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Gatot
Subroto Nomor 318, Banjar/Lingkungan Tegeh Sari, Kelurahan/Desa ---
Tonja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, pemegang Kartu ---
Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan -----
(NIK) : 5171015002520001, berlaku sampai dengan seumur hidup. -----
- Nona AGUSTIEN KANTIANA, lahir di Denpasar, tanggal -----
07 (tujuh) 08 (Agustus) 1978 (seribu sembilanratus tujuh puluh delapan),
Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Gatot -
Subroto Nomor 318, Banjar/Lingkungan Tegeh Sari, Kelurahan/Desa ---
Tonja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, pemegang Kartu ---
Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan -----
(NIK) : 5171034708780022, berlaku sampai dengan seumur hidup. -----
- Nyonya CHRISTIEN KANTIANA, lahir di Denpasar, tanggal -----
22 (duapuluh dua) 12 (Desember) 1982 (seribu sembilanratus -----
delapanpuluh dua), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat ---

I KETUT ARIANA, SH.

NOTARIS KOTA DENPASAR

tinggal di Jalan Mohammad Yamin VIII Nomor 1C, Banjar/Lingkungan Sembung Sari, Kelurahan/Desa Sumerta Kelod, Kecamatan Denpasar -- Timur, Kota Denpasar, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan ----- Nomor Induk Kependudukan (NIK): 5171016212820001, berlaku ----- sampai dengan seumur hidup. -----

- Nyonya TITIEN KANTIANA, lahir di Denpasar, tanggal 23 (duapuluh tiga) 11 (November) 1984 (seribu sembilanratus delapanpuluh empat), - Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di ----- Jalan Imam Bonjol Nomor 102 Denpasar, Banjar/Lingkungan Munang -- Maning, Kelurahan/Desa Pemecutan Kelod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK): 5171016311840001, berlaku sampai dengan ----- seumur hidup. -----

Kesemuanya adalah ahli waris dari Almarhum PARWATA KANTIANA - dahulu bernama PENG WAH ditulis juga KAN PENG WAH, yang telah -- meninggal dunia di Jakarta, pada tanggal 07 (tujuh) 11 (November) ----- 2022 (duaribu duapuluh dua), demikian berdasarkan Kutipan Akta ----- Kematian Nomor : 5171-KM-23112022-0010 tertanggal 23 (duapuluh ----- tiga) 11 (November) 2022 (duaribu duapuluh dua), dikeluarkan oleh ----- Pejabat Pencatatan Sipil Kota Denpasar, berdasarkan Surat Keterangan --- Hak Waris Nomor : 19 tertanggal 31 (tigapuluh satu) 07 (Juli) ----- 2023 (duaribu duapuluh tiga), yang dibuat dihadapan Saya Pejabat. -----

"Selaku yang menyewakan, selanjutnya disebut" : -----

----- Pihak Pertama -----

I KETUT ARIANA, SH.

NOTARIS KOTA DENPASAR

2. Tuan VADYM LUTSYV, lahir di M.Xapkib/UKR, tanggal 23 (duapuluh ---
tiga) 10 (Oktober) 1983 (seribu sembilanratus delapanpuluh tiga), Warga --
Negara Ukraina, pemegang Passport dengan Nomor [REDACTED] berlaku ---
sampai dengan tanggal 19 (sembilanbelas) 06 (Juni) 2028 (duaribu -----
duapuluh delapan), sementara demi kepentingan akta ini berada di -----
Denpasar. -----

-- Menurut keterangannya bertindak dalam akta ini selaku Direktur dari ---
Peseroan yang akan disebut, dari dan demikian bertindak untuk dan atas
nama direksi sah mewakili PT. VIBE DEVELOPMENT LAB, -----
berkedudukan di Kabupaten Badung, yang anggaran dasarnya -----
sebagaimana tercantum dalam Akta Pendirian Nomor : 104, tanggal ---
30 (tigapuluh) 08 (Agustus) 2024 (duaribu duapuluh empat), dibuat ----
dihadapan HATOPAN KRISTIEN SIMORANGKIR, Sarjana Hukum, --
Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Karawang, yang telah ----
mendapat pengesahan dari Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia
Republik Indonesia Nomor : AHU-0067593.AH.01.01.TAHUN 2024, ---
tanggal 31 (tigapuluh satu) 08 (Agustus) 2024 (duaribu duapuluh empat),
menurut keterangannya tidak ada anggaran dasar yang lain lagi selain ---
dari yang disebutkan dan anggaran dasar tersebut sampai saat ini belum -
mengalami perubahan. -----

"Selaku Penyewa, selanjutnya disebut"-----

----- Pihak Kedua-----

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

Para penghadap terlebih dahulu menerangkan : -----

I KETUT ARIANA, SH.

NOTARIS KOTA DENPASAR

- Bahwa penghadap Pihak Pertama adalah pemilik dari :-----
Bangunan Rumah Toko (Ruko), yang bentuk dan konstruksinya -----
sebagaimana tercantum dalam Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) -----
Nomor : 317 Tahun 1995, tanggal 15 (limabelas) 03 (Maret) 1995 (seribu --
sembilanratus sembilanpuluh lima) yang dikeluarkan oleh Kepala PU -----
Daerah Tingkat II Badung Pejabat Penata Sempadan Daerah Tingkat II -----
Badung atas nama Bupati Kepala Daerah Tingkat II Badung, beserta -----
turutannya yaitu Listrik yang berasal dari Perusahaan Listrik Negara (PLN) -
dengan daya sebesar 90.200 W (sembilanpuluh ribu duaratus watt), dan air --
yang berasal dari Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM). -----
Setempat dikenal sebagai Jalan Lintas Utara Tanjung Benoa Nomor 8. -----
Bangunan tersebut berdiri diatas 2 (dua) bidang tanah dengan Hak Milik, ---
masing-masing sebagaimana dibuktikan dengan Sertipikat Hak Milik -----
sebagai berikut : -----
- Sertipikat Hak Milik Nomor : 5277/Kelurahan Benoa, Surat Ukur -----
tanggal 7-9-1999, Nomor : 474/1999, seluas 210 M2 (duaratus sepuluh --
meter persegi). -----
- Sertipikat Hak Milik Nomor : 5278/Kelurahan Benoa, Surat Ukur -----
tanggal 7-9-1999, Nomor : 473/1999, seluas 150 M2 (seratus limapuluh -
meter persegi): -----
Keduanya terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, -----
Kabupaten Daerah Tingkat II Badung (saat ini Kabupaten Badung), -----
Propinsi Daerah Tingkat I Bali (saat ini Provinsi Bali), tertulis atas -----
nama PARWATA KANTIANA (Alm). -----

I KETUT ARIANA, SH.

NOTARIS KOTA DENPASAR

Selanjutnya Tanah dan Bangunan tersebut diatas disebut juga -----

"OBJEK SEWA". -----

- Bahwa Pihak Pertama dengan ini menyatakan menyewakan seluruhnya -----

Objek Sewa tersebut kepada Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan -----
menyewa Objek Sewa tersebut dari Pihak Pertama. -----

- Pihak Kedua menyatakan telah mengetahui letak dan keadaan Objek Sewa --
tersebut dengan benar sebagaimana diuraikan diatas, sehingga tidak perlu --
diuraikan lebih lanjut dalam akta ini. -----

- Pihak Pertama mengizinkan Pihak Kedua untuk merubah Ijin Mendirikan ---
Bangunan dari peruntukan Rumah Toko (Ruko) menjadi Akomodasi -----
Pariwisata. Pihak Pertama tidak bertanggung jawab atas bisa atau tidaknya --
perubahan IMB tersebut. Resiko akan hal perubahan IMB bisa atau tidak ---
sepenuhnya menjadi beban Pihak kedua. -----

- Biaya perubahan peruntukan IMB ditanggung oleh Pihak Pertama dan -----
diperhitungkan dari pembayaran sewa ketiga sebagaimana lebih lanjut diatur
dalam pasal 2 perjanjian ini. -----

- Selanjutnya kedua belah pihak sepakat untuk mengadakan perjanjian sewa -
dan mengaturnya kedalam beberapa ketentuan dan syarat-syarat sebagai ----
berikut : -----

----- Pasal 1 -----

1. Bahwa Perjanjian sewa menyewa ini dilakukan untuk jangka waktu -----
30 (tigapuluh) tahun berturut-turut lamanya, yaitu terhitung mulai -----
tanggal 05 (lima) 11 (November) 2024 (duaribu duapuluh empat) -----

I KETUT ARIANA, SH.

NOTARIS KOTA DENPASAR

sehingga akan berakhir dengan sendirinya menurut hukum pada tanggal --
04 (empat) 11 (November) 2024 (duaribu limapuluh empat) -----
dengan tetap melihat ketentuan Pasal 2 perjanjian ini. -----

2. Dalam tempo 1 (satu) tahun sebelum berakhirnya perjanjian sewa-----
menyewa sebagaimana tersebut pada ketentuan ayat 1 diatas, -----
Pihak Pertama wajib memberitahukan kepada Pihak Kedua, apakah objek -
sewa tersebut akan disewakannya lagi atau tidak. -----
3. Apabila Pihak Pertama bermaksud menyewakan lagi objek sewa tersebut, -
maka Pihak Kedua harus diberi hak pertama (prioritas) untuk -----
memperpanjang sewa-menyewa tersebut, dengan harga dan syarat-syarat
yang disepakati bersama saat itu. -----

----- Pasal 2 -----

Uang sewa selama jangka waktu tersebut diatas disepakati sebesar -----
Rp. [REDACTED] per tahun, sehingga total uang sewa
untuk jangka waktu sewa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat 1 diatas -----
sebesar Rp. [REDACTED], yang dibayar oleh
Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dengan cara sebagai berikut : -----

- a. Sebesar Rp. [REDACTED] -----
dibayar pada saat penandatanganan akta ini. -----
- b. Sebesar Rp. [REDACTED] yang dibayar pada -
tanggal 05 (lima) 11 (November) 2025 (duaribu duapuluh lima), -----
lewat waktu yang ditentukan Pihak Kedua belum melakukan pembayaran -
sewa, maka Perjanjian Sewa dilangsungkan untuk jangka waktu sesuai ----
dengan uang sewa yang dibayar yaitu selama 2 (dua) tahun, perjanjian ----

I KETUT ARIANA, SH.

NOTARIS KOTA DENPASAR

sewa berakhir tanggal 04 (empat) 11 (November) 2026 (duaribu duapuluh enam), dan pembayaran berikutnya tidak mengikat lagi. -----

c. Sebesar Rp. [REDACTED], -----

dipotong biaya perubahan peruntukan IMB sebagaimana diatur dalam -----
premis tersebut diatas sebesar Rp. [REDACTED] -----

sehingga sisa sebesar Rp. [REDACTED] uta -----

rupiah) dibayar pada tanggal 05 (lima) 11 (November) 2026 (duaribu -----

duapuluh enam), lewat waktu yang ditentukan Pihak Kedua belum -----

melakukan pembayaran sewa, maka Perjanjian Sewa dilangsungkan untuk

jangka waktu sesuai dengan uang sewa yang dibayar yaitu selama 22 (dua

duapuluh) tahun, perjanjian sewa berakhir tanggal 04 (empat) -----

11 (November) 2046 (duaribu empatpuluh enam) -----

Semua pemenuhan pembayaran sewa, dilakukan melalui transfer rekening : ---

Bank : Bank Central Asia (BCA)

Rekening nomor : 0401739229

Atas nama : SUSAN TANUATMADJA

Yang baru tunai setelah transfer diterima dan dengan ditandatanganinya akta ini
berlaku pula sebagai tanda terima (kwitansi) yang sah. -----

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

Segera setelah ditandatanganinya akta ini dengan tetap melihat ketentuan -----

Pasal 2, sesuai dengan kesepakatan para pihak dimulainya waktu sewa maka -

Pihak Kedua berhak dan berwenang menggunakan, mengelola Objek Sewa, --

sesuai dengan fungsi dan peruntukannya yaitu sebagai Akomodasi Pariwisata.

I KETUT ARIANI, SH.

NOTARIS KOTA DENPASAR

Apabila digunakan untuk selain ketentuan sebagaimana tersebut diatas, -----
seperti misalnya yang bertentangan dengan kepentingan umum (pembuatan, --
peredaran, dan perdagangan senjata api ilegal, pembuatan, peredaran, -----
perdagangan narkoba dan obat-obatan terlarang, pembuatan, peredaran, -----
perdagangan minuman keras ilegal), ketertiban (tempat pengelolaan, -----
pelaksanaan perjudian online maupun konvensional), dan kesusilaan (prostitusi
online maupun konvensional), kesemua tersebut diatas sesuai dengan -----
ketentuan peraturan daerah dan perundang-undangan yang berlaku di wilayah
Republik Indonesia, berdasarkan suatu putusan pengadilan yang telah -----
memiliki kekuatan hukum tetap, maka Pihak Pertama dapat membatalkan
Perjanjian Sewa-menyewa ini dengan tanpa memperhitungkan pengembalian
uang sewa dari waktu sewa yang tersisa.-----

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

1. Pihak Pertama dengan ini menyatakan bahwa objek sewa yang -----
disewakannya dengan akta ini adalah memang benar miliknya, tidak ada -
pihak lain yang memiliki atau ikut memiliki, tidak sedang disewakan, ----
terikat pinjam pakai kepada pihak lain, tidak dijaminkan atas tanggungan
suatu hutang apapun, bebas dari sitaan dan bebas dari permasalahan -----
hukum baik perdata maupun pidana. Pihak Pertama menjamin Pihak -----
Kedua dapat menggunakan dan mengelola Objek Sewa dengan tenang dan
damai, bebas dari gugatan maupun tuntutan oleh Pihak Ketiga yang -----
mengatakan memiliki atau ikut memiliki, mempunyai hak sewa, pinjam --
pakai terlebih dahulu. -----

I KETUT ARIANA, SH.

NOTARIS KOTA DENPASAR

2. Pihak Pertama menjamin, selama jangka waktu sewa, objek sewa bebas ---
dari segala permasalahan sengketa administrasi berupa larangan ---
pemerintah dan atau instansi terkait mengenai izin pendirian ruko Objek ---
Sewa yaitu terhadap IMB/ PBG. -----

3. Jika terjadi tuntutan, gugatan oleh Pihak Ketiga berkaitan dengan -----
dilanggarnya pernyataan pada ayat 1 dan 2 diatas, tuntutan dan gugatan ---
yang mengakibatkan Pihak Kedua meninggalkan dan menyerahkan Objek
Sewa sehingga Pihak Kedua menutup usahanya (diatas Objek Sewa), -----
maka Pihak Pertama berkewajiban demi hukum untuk mengembalikan ---
kepada Pihak Kedua sisa uang sewa dari waktu sewa yang belum -----
dinikmati oleh Pihak Kedua. -----

4. Pengembalian uang sewa paling lambat dilakukan 7 hari kerja dari -----
semenjak dipenuhinya ketentuan ayat 3 diatas, lewat waktu maka Pihak --
Kedua dapat menuntut Pihak Pertama diproses secara Pidana dan Perdata.

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

Pihak Pertama diwajibkan untuk menyerahkan objek sewa tersebut dalam-----
keadaan kosong dari segenap penghuni dan barang-barang yang ditandai ----
dengan penyerahan kunci kepada Pihak Kedua selambat-lambatnya pada ----
tanggal 06 (enam) 11 (November) 2024 (duaribu duapuluh empat) -----
dan terhitung sejak tanggal tersebut Pihak Kedua berhak mempergunakan ---
objek sewa yang disewakan berdasarkan akta ini.-----

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

1. Pihak Kedua berkewajiban menggunakan dan mengelola Objek Sewa ----
dengan baik atau bertindak sebagai kepala somah yang baik dengan -----

I KETUT ARIANA, SH.

NOTARIS KOTA DENPASAR

menggunakan dan mengelola Objek Sewa sama seperti kepunyaannya -----
(milik) sendiri. -----

2. Pihak Kedua atas biayanya sendiri memelihara Objek Sewa tersebut -----

dengan sebaik-baiknya dan memperbaiki segala kerusakan-kerusakan -----

kecil baik yang diakibatkan kelalaian/kesalahan Pihak Kedua maupun -----

bukan, seperti : -----

atap genteng pecah, melorot yang mengakibatkan kebocoran, tembok -----

dinding retak, mengelupas, lantai/ubin kembang, pecah, kaca jendela -----

lepas, pecah, engsel dan kunci pintu, jendela patah, rusak, kran air patah, -

rusak, sehingga tidak dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Akibat itu -

secara keseluruhan objek sewa masih bisa digunakan sebagaimana fungsi -

dan peruntukannya, hanya membutuhkan biaya untuk perbaikan dan -----

apabila tidak diperbaiki menimbulkan ketidaknyamanan. -----

3. Pihak Kedua wajib membangun kembali Objek Sewa yang rusak baik -----

sebagian maupun seluruhnya, yang terbukti secara sah dan meyakinkan -

akibat kelalaian, kesalahan Pihak Kedua, karyawan dan staff seperti -----

kebakaran atau akibat kelalaian maupun kesalahan lain yang -----

mengakibatkan Objek Sewa tidak dapat difungsikan dan digunakan. Waktu,

perbaikan mulai dilakukan 30 (tigapuluh) hari setelah diinformasikan oleh

Pihak Pertama kepada Pihak Kedua baik secara lisan maupun tertulis. -----

Apabila lewat waktu Pihak Kedua belum melakukan perbaikan untuk -----

mengembalikan Objek Sewa sama seperti semula, maka Pihak Pertama --

dapat memutuskan Perjanjian Sewa-Menyewa sepihak dengan tanpa ada --

kewajiban untuk mengembalikan kepada Pihak Kedua uang sewa dari -----

I KETUT ARIANA, SH.

NOTARIS KOTA DENPASAR

waktu sewa yang tersisa atau yang belum dinikmati. Pihak Pertama dapat menuntut ganti rugi kepada Pihak Kedua atas musnah dan rusaknya Objek Sewa, dan menuntut Pihak Kedua secara hukum baik Pidana maupun ----- Perdata. -----

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

1. Pihak Kedua diperkenankan melakukan perubahan yang sifatnya----- permanen dengan bermaksud menambah, mengurangi bentuk, fungsi----- dan luas bangunan dari semula yang dijanjikan dengan terlebih dahulu ---- memberitahukan dan menyampaikan rencana perubahan kepada Pihak ---- Pertama (bentuk, gambar dan bahan yang digunakan). ----- Pihak Pertama tidak bertanggung jawab atas kerusakan struktur Objek ---- Sewa apabila terjadi perubahan berupa penambahan lantai.-----
2. Bangunan apapun yang masih ada dan berdiri pada Objek Sewa baik itu --- bangunan permanen dan tidak permanen berupa rangka baja, knock down - kayu dan partisi, baik yang berdiri sendiri maupun menjadi satu dengan --- bangunan permanen/induk menjadi hak dan milik Pihak Pertama, tanpa --- ada kewajiban dari Pihak Pertama untuk membayar dan mengganti rugi -- kepada Pihak Kedua. -----

-----Pasal 8-----

Apabila sebelum Perjanjian ini berakhir, Pihak Kedua atas kemauannya ----- sendiri pindah ketempat lain yang mengakibatkan objek sewa kosong ----- (tidak digunakan lagi) maka :-----

I KETUT ARIANA, SH.
NOTARIS KOTA DENPASAR

- a. Pihak Kedua wajib memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu pada Pihak Pertama selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelum pengosongan objek sewa.....
- b. Pihak Kedua tidak berhak menuntut perhitungan uang sewa yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama untuk masa sewa yang belum dinikmati oleh Pihak Kedua.....

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

Perjanjian sewa-menyewa ini berakhir dan tidak diperpanjang lagi, maka Pihak Kedua berkewajiban untuk menyerahkan kembali Objek Sewa dalam keadaan utuh, terpelihara, berikut turutan dan kelengkapannya serta bebas dari segala pembebanan (biaya listrik, air, telepon, pajak) kalau sudah jatuh tempo dengan memberikan hak kepada Pihak Pertama untuk mengecek terlebih dahulu kepada instansi yang terkait kemudian meminta pemenuhan kepada Pihak Kedua sebagai beban yang wajib dipenuhi oleh Pihak Kedua. --

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

1. Dalam hal Pihak Kedua lalai memenuhi ketentuan dalam pasal 9 tersebut diatas, dan terhadap kelalaian itu telah diberitahukan secara cukup, maka Pihak Pertama dapat mengosongkan Objek Sewa tersebut sendiri dan bila perlu dengan bantuan dari pihak yang berwajib dan bersama ini pula Pihak Kedua memberikan Kuasa kepada Pihak Pertama untuk melakukan pengosongan dengan atau tanpa meminta bantuan dari yang berwajib dengan segala biaya atau ongkos pengosongan ditanggung oleh Pihak Kedua.....

I KETUT ARIAN, SH.

NOTARIS KOTA DENPASAR

2. Akibat dari pengosongan yang dilakukan oleh Pihak Pertama -----
sebagaimana tersebut dalam ketentuan ayat 1 diatas, Pihak Pertama -----
tidak bertanggung jawab atas kerusakan atau hilangnya barang-barang --
milik Pihak Kedua yang dikeluarkan tersebut, sehingga Pihak Kedua -----
tidak berhak menuntut ganti rugi kepada Pihak Pertama. -----

----- Pasal 11 -----

Apabila Objek Sewa musnah baik sebagian maupun seluruhnya -----
dikarenakan suatu peristiwa diluar kekuasaan dan kemampuan para pihak ----
(Force Majeure) seperti karena bencana alam (gempa bumi, angin topan, -----
banjir, tsunami), kebakaran, keributan, sehingga objek sewa tidak dapat -----
dipergunakan sebagaimana saat perjanjian sewa dilakukan, maka :-----

1. Perjanjian Sewa-menyewa berakhir, Para Pihak saling semufakat satu -
sama lain, bersama-sama saling menderita kerugian dan tidak saling --
mengadakan tuntutan, yaitu Pihak Pertama menderita kerugian objek sewa
(bangunan) dan Pihak Kedua menderita kerugian uang sewa yang telah
dibayar sedang waktu sewa tidak dapat dinikmati. -----
2. Pihak Kedua dapat memperbaiki/membangun kembali objek sewa sama -
seperti semula dengan ketentuan segala biaya yang timbul atas perbaikan
/pembangunan tersebut ditanggung dan dipenuhi oleh Pihak Kedua -----
sendiri dan selama waktu perbaikan/pembangunan waktu sewa tidak -----
diperhitungkan dengan ketentuan sebagai berikut :-----
 - a. Apabila sampai dengan 6 (enam) bulan sejak terjadinya Force Majeure
Pihak Kedua belum melakukan perbaikan/pembangunan, maka Pihak
Pertama dapat memberlakukan ketentuan angka 1 diatas.-----

I KETUT ARIANA, S.H.

NOTARIS KOTA DENPASAR

- b. Waktu pembangunan maksimal selama 6 (enam) bulan, apabila ----
pembangunan yang dilakukan oleh Pihak Kedua memakan waktu ----
lebih dari 6 (enam) bulan maka untuk waktu pembangunan selebihnya
diperhitungkan waktu sewa dalam perjanjian sewa. -----

----- Pasal 12 -----

Pihak Kedua diperkenankan mengoperkan Hak Sewa ini kepada Pihak Lain. -
Jika pengoperan sewa dilakukan sampai dengan habis waktu sewa, atas -----
seluruh objek sewa, maka Pihak Kedua wajib memberitahukan kepada Pihak -
Pertama, mengenalkan kepada penyewa baru (penerima pengoperan sewa) ---
pemilik Objek Sewa, sehingga Pihak Pertama dan Penyewa baru tahu dan ----
kenal satu sama lain yang memudahkan komunikasi selanjutnya. -----

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

Perjanjian sewa-menyewa ini tidak akan berakhir dengan sendirinya karena --
salah satu Pihak meninggal dunia atau bubar atau jatuh pailit atau dilikuidasi,
akan tetapi harus dilanjutkan dan ditaati oleh para ahli waris yang meninggal
dunia dengan pihak yang masih hidup atau penerus/panitia pemberes atau ----
curator atau likuidator yang sah dengan Pihak yang lainnya. -----

----- Pasal 14 -----

1. Pajak penghasilan atas Perjanjian sewa-menyewa ini yang merupakan ----
kewajiban Pihak Pertama ditanggung, dibayar, dipungut dan disetorkan ---
oleh Pihak Kedua. -----
2. Apabila terhutang Pajak Pertambahan Nilai, yang merupakan kewajiban --
Pihak Pertama ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua. -----

3. Pajak Bumi dan Bangunan selama perjanjian sewa-menyewa berlangsung ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua, sampai habis waktu sewa.-----

-----Pasal 15-----

Segala biaya, pungutan, retribusi yang berkaitan dengan keamanan, -----
kebersihan, sumbangan hari raya dan perayaan baik bersifat daerah maupun ---
nasional yang dikenakan/dipungut oleh banjar, desa adat, desa dinas, -----
pemerintah daerah melalui instansi terkait, selama Pihak Kedua menjalankan
usaha pada objek sewa ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua. -----

-----Pasal 16-----

Biaya-biaya yang berhubungan dengan pembuatan perjanjian ini seperti biaya
administrasi, biaya pengesahan, menjadi kewajiban dan tanggungan Para -----
Pihak bersama-sama. -----

-----Pasal 17-----

Para Pihak sepakat tentang pemutusan Perjanjian Sewa-Menyewa -----
mengecualikan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab
Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, sehingga tentang pemutusan -----
tersebut tidak membutuhkan Penetapan Pengadilan Negeri. -----

-----Pasal 18-----

Hal-hal lain yang belum diatur dalam perjanjian ini, para pihak sepakat untuk
menundukkan diri pada ketentuan sewa-menyewa yang diatur dalam Kitab ---
Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. -----

I KETUT ARIANA, SH.

NOTARIS KOTA DENPASAR

Pasal 19

Tentang akta ini dan segala akibatnya para pihak memilih tempat kediaman-
hukum yang tetap dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri
Denpasar.

Turut hadir menandatangani akta ini sebagai penerjemah ke bahasa yang -----
dimengerti oleh Pihak Kedua Tuan ANDHIKA DWITYA PUTRA, lahir di
Jakarta, tanggal 12 (duabelas) 01 (Januari) 1987 (seribu sembilanratus -----
delapanpuluh tujuh), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal
di Pondok Maharta A.18/8, Rukun Tetangga 016, Rukun Warga 010, -----
Kelurahan/Desa Pondok Kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kota -----
Tangerang Selatan, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk --
Kependudukan (NIK) : 3674021201870005, berlaku sampai dengan seumur --
hidup, sementara demi kepentingan akta ini berada di Denpasar. -----

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

Dibuat sebagai minuta dan diselesaikan di Denpasar pada hari dan tanggal---
tersebut pada awal akta ini, dengan dihadiri oleh : -----

- Nona I Gusti Agung Ayu Dea Puspitadewi, lahir di Denpasar, tanggal -----
20 (duapuluh) 09 (September) 2003 (duaribu tiga), bertempat tinggal di-----
Banjar Jaba Jati, Kelurahan/Desa Pemogan, Kecamatan Denpasar Selatan,--
Kota Denpasar, Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk ---
Kependudukan (NIK) : 5171026009030001. -----

- Nona Ni Luh Putu Diyah Pranacintya, lahir di Tegalsih, tanggal 05 (lima) --
01 (Januari) 2004 (duaribu empat), bertempat tinggal di Jalan Tukad -----
Punggawa Nomor 22, Bekul, Kelurahan/Desa Panjer, Kecamatan Denpasar -

I KETUT ARIANA, SH

NOTARIS KOTA DENPASAR

Selatan, Kota Denpasar, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor -

Induk Kependudukan (NIK): 5171044501040004 -----

Keduanya Warga Negara Indonesia, Karyawan Saya, Pejabat Notaris sebagai -
saksi-saksi. -----

Segera setelah akta ini saya, Notaris, bacakan kepada para penghadap dan---
saksi-saksi, maka akta ini ditandatangani oleh para penghadap (juga -----
membubuhkan cap jari tangan) saksi-saksi dan saya, Notaris. -----

Dilangsungkan dengan melakukan 3 perubahan berupa 1 coretan 3 kata, -----
dengan gantian 55 kata, serta 2 penambahan 6 kata. -----

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

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

NOTARIS KOTA DENPASAR



(I KETUT ARIANA, SH)