



KANTOR - NOTARIS

I MADE DWITA, SH

SK. MENTERI KEHAKIMAN REPUBLIK INDONESIA

NOMOR : C-1677.HT.03.01-TH 1999

TANGGAL 9 AGUSTUS 1999

DI

KABUPATEN GIANYAR

S A L I N A N

AKTA

.PERJANJIAN SOWA MENYEWAKAN.....
.....
.....

TANGGAL

.05-06-2025.....

NOMOR

.09.....

I

.TUAN DRS. IDA BAGUS DKA JULIANIARA.....

II

.TUAN VADIM LUTSVY.....

JALAN RAYA GOA GAJAH NO. 9X, PELIATAN - UBUD, GIANYAR - BALI

KODE POS : 80571, TELP. 0361 - 977612, 971688, 981999

EMAIL : dwita_notaris@yahoo.com

Nomor : 09

- Pada hari ini, hari Kamis, tanggal 05-06-2025 (lima juni dua ribu dua puluh lima), Pukul 14.00 WITA (empat belas Waktu Indonesia Bagian tengah).

- Hadir dihadapan saya, **I MADE DWITA, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Gianyar**, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang nama-namanya akan disebutkan dibagian akhir akta ini dan dikenal oleh saya, Notaris :

1. Tuan **DOKTORANDUS IDA BAGUS EKA JULIANTARA**, dalam Kartu Tanda Penduduk ditulis juga **DRS. IDA BAGUS EKA JULIANTARA**, lahir di Denpasar, pada tanggal 07-08-1972 (tujuh agustus seribu Sembilan ratus tujuh puluh dua), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Danau Tamblingan Nomor : 82, Banjar/Lingkungan Sindu Kelod, Kelurahan/Desa Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali. pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) : 5171010708720008.

- Menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini bertindak selaku Penerima Bagian Hak atas Tanah sebagaimana tersebut dan berbunyi pada :

- Akta Kesepakatan Pembagian Hak, Nomor 37, Tanggal 20 (dua puluh) September 2024 (dua ribu dua puluh empat).
- Akta Kesepakatan Pembagian Hak, Nomor 38, Tanggal 20 (dua puluh) September 2024 (dua ribu dua puluh empat).



- sebagai penerima Kuasa yang menjalankan Kuasa sebagaimana ternyata dan berbunyi demikian dari Akta Kuasa Nomor : 49, tertanggal 20-09-2024 (dua puluh september dua ribu dua puluh empat), dan. _____

- Kuasa sebagaimana ternyata dan berbunyi demikian dari Akta Kuasa Nomor : 50, tertanggal 20-09-2024 (dua puluh september dua ribu dua puluh empat), keempat akta tersebut, dibuat dihadapan I WAYAN GEDE DARMA YUDA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Denpasar, dan saat akta ini ditandatangani, akta tersebut dinyatakan tetap berlaku dan tidak pernah dibatalkan. _____

Selanjutnya dalam akta ini disebut : _____

_____PIHAK PERTAMA – YANG MENYEWAKAN. _____

2. Tuan VADYM LUTSYV, lahir di Ukr, pada tanggal 23-10-1983 (dua puluh tiga oktober seribu Sembilan ratus delapan puluh tiga), Warga Negara Ukraina, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Ukraina untuk sementara berada di, Kota Denpasar, Provinsi Bali, pemegang Paspor Nomor : FP337175. _____

- Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam kedudukannya sebagai Direktur Perseroan terbatas "PT. VIBE DEVELOPMENT LAB" berkedudukan di Kabupaten Badung, yang mana anggaran dasarnya dimuat dalam akta Nomor : 104, tertanggal 30-08-2024 (tiga puluh agustus dua ribu dua puluh empat), yang dibuat dihadapan HATOPAN KRISTIEN SIMORANGKIR, Sarjana Hukum, Magister

Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Karawang, yang telah

memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dengan Surat Keputusannya Nomor : AHU-0067593.AH.01.01.Tahun 2024, yang aslinya diperlihatkan kepada, saya, Notaris, sedangkan satu photo copy sesuai dengan aslinya dilekatkan pada minuta akta ini, dan hingga saat akta ini ditandatangani, tidak terdapat perubahan terhadap akta - akta tersebut.

Selanjutnya dalam akta ini disebut : _____

PIHAK KEDUA – PENYEWA _____

Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris. _____

Para penghadap bertindak dalam kedudukan sebagaimana tersebut diatas, dengan ini menerangkan terlebih dahulu : ——— bahwa Pihak Pertama dengan ini menyewakan kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua dengan ini menyewa dari Pihak Pertama dua bidang tanah seluas Kurang lebih ± 3.258 M2 (tiga ribu dua ratus lima puluh delapan meter persegi) dengan rincian sebagai berikut : _____

Sebagian sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor :

04979/ Desa Sanur Kauh, Seluas Kurang lebih ± 1.243

M2 (seribu dua ratus empat puluh tiga meter persegi) dari

luas asal seluas 4.965 M2 (empat ribu sembilan ratus

enam puluh lima meter persegi) sebagaimana diuraikan

dalam Surat Ukur tertanggal 06-12-2017 (enam desember

dua ribu tujuh belas), yang terletak di Desa Sanur Kauh,

Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi

Bali terdaftar atas nama IDA PEDANDA GEDE OKA
TIMBUL, IDA AYU MADE PUTRA, DRS. IDA BAGUS EKA
JULIANTARA, IDA BGS AGUNG YUDANEGARA, SH,
IDA BAGUS ALIT DHARMA PUTRA, SE, IDA BAGUS
PURWADANA, IDA BAGUS LAKSAMANA. _____

- Sebagian sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor :
04980/ Desa Sanur Kauh, Seluas Kurang lebih $\pm$ 2.015
M2 (dua ribu lima belas meter persegi) dari luas asal
seluas 5.850 M2 (lima ribu delapan ratus lima puluh meter
persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur
tertanggal 06-12-2017 (enam desember dua ribu tujuh
belas), yang terletak di Desa Sanur Kauh, Kecamatan
Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali terdaftar
atas nama IDA PEDANDA GEDE OKA TIMBUL, IDA AYU
MADE PUTRA, DRS. IDA BAGUS EKA JULIANTARA,
IDA BGS AGUNG YUDANEGARA, SH, IDA BAGUS ALIT
DHARMA PUTRA, SE, IDA BAGUS PURWADANA, IDA
BAGUS LAKSAMANA. _____

- Demikian berikut segala sesuatu yang berdiri dan/atau
tertanam di atas tanah tersebut yang menurut sifat,
peruntukannya serta menurut undang-undang dianggap
sebagai benda tetap (barang tidak bergerak). _____

- untuk selanjutnya dalam akta ini disebut : _____

"Tanah" : _____

- bahwa pihak pertama benar-benar pemilik yang sah menguasai atas sebagian dari sebidang tanah tersebut diatas. _____

- Bahwa pihak kedua telah melihat dan mengetahui kondisi Tanah serta setuju untuk menyewa tanah tersebut berikut konsekuensinya. Selanjutnya sekarang para pihak tersebut diatas menerangkan bahwa pihak pertama dengan ini menyewakan kepada pihak kedua dan pihak kedua menerangkan dengan ini menerima sewa dari pihak pertama berupa : _____

- sebagian dari sebidang tanah tersebut diatas. _____

bahwa para pihak telah mengetahui letak serta batas-batas dari tanah yang disewakan dan disewa tersebut sehingga tidak perlu diuraikan lebih lanjut dalam akta ini, satu dan lain sebagaimana ternyata dalam sket gambar (terlampir) yang telah ditandatangani oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua sebagai bukti persetujuannya. _____

- Maka berhubung dengan apa yang diterangkan terlebih dahulu tersebut, Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah saling menyetujui dan semufakat untuk dan dengan ini membuat perjanjian sewa menyewa dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : _____

Pasal 1. _____

JANGKA WAKTU SEWA. _____

- Perjanjian sewa menyewa ini dilangsungkan diantara kedua belah pihak dengan jangka waktu selama 32 (tiga puluh dua) tahun terhitung sejak tanggal 01-01-2026 (satu janari dua ribu dua puluh

enam) dan akan berakhir pada tanggal 01-01-2058 (satu Januari dua ribu lima puluh delapan).

Pasal 2.

HARGA DAN CARA PEMBAYARAN.

- Harga sewa atas tanah tersebut diatas disepakati sebesar.

Rp.

yang dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama dengan sistem pembayaran sebagai berikut:

a. Pembayaran Tahap Pertama sebesar Rp.

telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada tanggal 02-06-2025 (dua juni dua ribu dua puluh lima).

b. Pembayaran Tahap Kedua yaitu tanggal 10-12-2025

(sepuluh desember dua ribu dua puluh lima) sebesar Rp.

c. Pembayaran Tahap Ketiga (pelunasan) yaitu tanggal 20-06-

2026 (dua puluh juni dua ribu dua puluh enam) sebesar Rp.

(1). Para Pihak sepakat untuk keterlambatan waktu pembayaran sebagaimana ditetapkan tersebut diatas, Pihak Kedua diberikan tambahan tenggang waktu pelunasan tiap - tiap tahap pembayaran dengan jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung dari batas akhir tiap tahap pembayaran.

(2) Para Pihak sepakat apabila Pihak Kedua tidak bisa melakukan pembayaran sampai batas waktu tersebut diatas maka perjanjian ini hanya berlaku sampai dengan sejumlah uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama _____

(3) Para Pihak memahami konsekuensi hukum tersebut dan bertanggung jawab sepenuhnya. _____

(4) Untuk pembayaran tersebut akan dikeluarkan kuitansi oleh Pihak pertama sebagai bukti tanda terima pembayaran yang sah. Apabila karena suatu dan lain hal, tidak dapat diterbitkannya kuitansi, bukti pembayaran melalui transfer bank dengan validasi yang sah dari Pihak Bank, dengan akta ini dinyatakan oleh para Pihak Sebagai Alat Bukti pembayaran yang sah. Dengan kesepakatan diantara mereka Para Pihak sepakat mufakat Pembayaran dilakukan ke : _____

a. Bank : Mandiri ; _____

- Nomor Rekening : 1450013356197 ; _____

- Pemilik Rekening : IDA BAGUS EKA JULIANTARA; _____

- Mata Uang : Rupiah; _____

- Alamat Bank : Denpasar ; _____

 Pasal 3. _____

 JAMINAN PEMILIK TANAH _____

- Pihak Pertama/Yang Menyewakan menjamin kepada Pihak Kedua/Penyewa atas hal-hal sebagai berikut : _____

a. bahwa Pihak Pertama adalah satu-satunya Pihak yang berhak menyewakan obyek sewa dengan Akta ini; _____

- b. Pihak Pertama adalah satu-satunya pemegang hak sah yang berhak dan berwenang untuk menyewakan atas obyek sewa dan obyek sewa bebas dari sita dan segala sesuatunya tidak pernah disewakan kepada pihak lain. —
- c. Bebas dari segala bentuk tagihan / tunggakan - tunggakan seperti : PBB (Pajak Bumi dan Bangunan), serta iuran lainnya ; —
- d. Bahwa surat-surat bukti kepemilikan atas obyek sewa tersebut yang diserahkan/diperlihatkan untuk keperluan transaksi ini benar dan sah menurut ketentuan hukum yang berlaku, sehingga Pihak Kedua, Saksi-saksi dan Notaris dibebaskan dari segala tuntutan mengenai hal-hal tersebut. -
- e. Pihak Kedua dilindungi dari Klaim oleh Ahli Waris dan/atau dari Pihak lain yang mengklaim suatu kepentingan/ hak atas Properti tersebut. —
- f. bahwa apa yang disewakan/disewakan dengan Akta ini tidak dijaminakan kepada siapapun dan tidak dalam sengketa dengan Pihak manapun ; —
- g. bahwa Pihak Kedua mendapat obyek sewa tersebut dan/atau apapun yang disewanya tersebut dengan aman, bebas dari tuntutan atau rintangan pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas tanah dan tuntutannya atas Obyek sewa tersebut ; —

Pihak Kedua dapat menjalankan hak-haknya sebagai

penyewa yang sah dari obyek sewa tersebut tanpa

mendapat gangguan hukum dari pihak lain.

(1). Apabila kemudian ternyata Pihak Kedua atau Pihak yang

ditunjuknya untuk mengelola atau menggunakan obyek sewa

tersebut mendapat gangguan atau halangan untuk

menjalankan hak-haknya sebagaimana dimaksud dalam

perjanjian ini maka Pihak Pertama akan tampil kedepan untuk

membela dan mempertahankan kepentingan dan hak sewa

atau pihak lain yang ditunjuk pihak kedua untuk mengelola

atau menggunakan obyek sewa tersebut, sehingga gangguan

atau halangan dimaksud dapat diatasi atau dihilangkan.

(2). Apabila selama masa sewa terdapat tuntutan ataupun gugatan

dari pihak lain, maka tuntutan atau gugatan tersebut menjadi

tanggung jawab Pihak Pertama, serta dengan ini melepaskan

Pihak Kedua dari segala gugatan atau tuntutan mengenai hal-

hal tersebut diatas, semuanya atas biaya dan resiko Pihak

Pertama sendiri.

(3). Apabila karena tuntutan atau gugatan tersebut Pihak Kedua

tidak dapat lagi menempati atau menggunakan tanah tersebut,

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, sekaligus dan sepenuhnya lunas kepada Pihak

Kedua;

- (4). Pihak Pertama dengan ini, berjanji, mengikat diri dan wajib setiap saat diperlukan, untuk memberikan bantuan secara tulus ikhlas tanpa imbalan apapun juga kepada Pihak Kedua, dalam pengurusan ijin- ijin-mendirikan bangunan, Sertifikat Laik Fungsi (SLF), Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan perijinan lainnya sehubungan dengan pembangunan tempat tinggal atau tempat usaha diatas tanah tersebut, dengan seluruh biaya menjadi tanggung jawab Pihak Kedua. _____

Pasal 4. _____

_____ IJIN – IJIN DAN PENGGUNAAN BANGUNAN. _____

- Pihak Kedua atau Pihak yang ditunjuknya diperbolehkan dan diberikan ijin oleh Pihak Pertama untuk mendirikan bangunan tempat usaha akomodasi pariwisata dan yang terkait dengan itu dan/ atau tempat tinggal dan yang terkait dengan itu diatas tanah menurut bentuk dan kontruksi beserta fasilitas yang diinginkan Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuknya serta mengadakan perubahan perubahan dan/ atau penambahan – penambahan dikemudian hari bilamana dianggap perlu oleh Pihak Kedua atau oleh pihak yang ditunjuknya (selanjutnya disebut : Bangunan dan Fasilitas) dengan mengindahkan peraturan – peraturan yang berlaku. Segala biaya- biaya serta resiko dari pekerjaan - pekerjaan tersebut seluruhnya ditanggung oleh Pihak Kedua sendiri atau oleh Pihak yang ditunjuknya. _____

- (1). Pihak Pertama dengan ini memberi Kuasa kepada Pihak Kedua atau Pihak yang ditunjuknya untuk dan atas nama Pihak Pertama memohon semua ijin - ijin yang diperlukan _____

menurut peraturan – peraturan yang berlaku untuk menggunakan bangunan dan fasilitas sebagai bangunan tempat usaha dan/ atau tempat tinggal untuk mengadakan pembangunan dan renovasi - renovasi bangunan dan fasilitas termasuk listrik, air, internet dan telepon dan melakukan semua tindakan-tindakan sehubungan dengan pelaksanaan pembangunan bangunan dan fasilitasnya, membuat perjanjian - perjanjian merubahnya, menghadap dimana perlu, mengajukan permohonan permohonan, singkatnya melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna tanpa terkecuali. —

(2). Pendirian bangunan dan fasilitas oleh Pihak Kedua atau oleh pihak yang ditunjuknya serta penggunaan sebagai bangunan tempat usaha dan/ atau tempat tinggal, oleh Pihak Kedua atau oleh pihak yang ditunjuknya dilakukan atas beban dan resiko Pihak Kedua sendiri dan Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuknya dengan ini membebaskan Pihak Pertama dari tuntutan – tuntutan Pihak Ketiga berhubungan dengan hal – hal tersebut diatas. —

(3). Seluruh pajak - pajak sehubungan dengan tanah tersebut serta bangunan dan fasilitas harus dibayar sesuai dengan ketentuan pasal 9 Akta ini. —

Pasal 5. —

AKSES JALAN —

- Pihak Kedua mendapatkan hak akses jalan dengan ukuran kurang lebih + lebar 5m (lima meter) dikali panjang sampai dengan objek sewa yang berada disebelah selatan. —

- Pihak kedua mendapatkan Hak akses jalan, sesuai keadaan fisik pada saat ini di Lokasi obyek sewa, sebagaimana pula ditunjukkan dalam lampiran gambar situasi yang dilekatkan pada akta ini, yang dapat dipergunakan oleh Pihak Kedua dan/atau Pihak yang ditunjukkan siapapun pengganti Haknya.

- Pihak Pertama dengan akta ini menjamin hak Pihak Kedua atas akses jalan tersebut tanpa halangan atau rintangan dari Pihak manapun juga, demikian apabila terdapat tuntutan/gangguan mengenai hal-hal tersebut diatas maka semuanya itu akan diselesaikan oleh Pihak Pertama atas biaya dan resiko Pihak Pertama sendiri dan membebaskan Pihak Kedua dari segala biaya-biaya/akibat hukumnya.

Pasal 6.

PERATURAN-PERATURAN YANG BERLAKU

a peraturan – peraturan yang telah ada atau kelak diadakan dan berlaku oleh yang berwenang mengenai penggunaan tanah serta bangunan dan fasilitas, – segala pelanggaran atas peraturan peraturan tersebut sepenuhnya ditanggung oleh Pihak Kedua atau oleh pihak – yang ditunjuknya.

Pasal 7.

IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN

- Pihak Kedua diperbolehkan untuk mendirikan bangunan – (-bangunan) permanen dan tidak permanen termasuk dinding pembatas dan pagar- pagar di atas tanah tersebut untuk kepentingan Pihak Kedua (tempat tinggal dan/atau tempat usaha) yang tidak melanggar norma-norma adat ketimuran dan sesuai

dengan peraturan yang berlaku di Indonesia dan bilamana sewa menyewa ini telah berakhir atau tidak diperpanjang lagi, maka bangunan (-bangunan) yang berdiri diatas tanah tersebut yang bersifat permanen menjadi milik Pihak Pertama sedangkan peralatan-peralatan yang bisa dipindahkan seperti bangunan yang bersifat knock down dan antik atau kayu tua boleh dibongkar oleh Pihak Kedua termasuk furniture dan alat-alat yang bisa dipindahkan tetap menjadi milik Pihak Kedua, dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : -----

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

----- **HAK UNTUK MEMINDAHKAN HAK SEWA** -----

-Bahwa selama perjanjian ini berlangsung atau perpanjangan, Pihak Kedua diperbolehkan untuk memindahkan/ mengalihkan sebahagian atau seluruh hak sewanya berdasarkan perjanjian ini dan/ atau menandatangani perjanjian apapun juga atas tanah tersebut kepada Pihak Ketiga atau Pihak Lain yang ditunjuknya asal tidak melanggar ketentuan - ketentuan dari perjanjian ini dengan memberitahukan terlebih dahulu kepada Pihak Pertama. --

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

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

- Selama jangka waktu sewa dan perpanjangannya maka : -----

- (1). Pajak- pajak dan retribusi atas bangunan dan fasilitas menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua atau oleh Pihak yang ditunjuknya; -----
- (2). Pajak - pajak, retribusi dan ayah - ayahan adat menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua; -----

(3). Pajak Bumi dan Bangunan menjadi tanggung jawab Pihak

Kedua sesuai dengan luas tanah yang disewa dan bangunan yang berdiri di atasnya dengan cara titip bayar kepada Pihak Pertama; _____

(4). Pajak Pajak penghasilan (Pph) yang timbul atas penyewaan tanah tersebut ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua dan dibayarkan melalui pelaporan Pajak oleh Pihak Kedua kepada petugas Kantor Pajak yang berwenang; _____

(5). Biaya-biaya untuk pembuatan akta ini akan ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua; _____

Pasal 10.

PERPANJANGAN SEWA DAN HAK PRIORITAS.

- Pihak Pertama dengan ini berjanji dan mengikatkan diri kepada Pihak Kedua setelah berakhirnya masa sewa 30 (tiga puluh) tahun, untuk memberikan jaminan kepada Pihak Kedua (hak opsi) perpanjangan sewa menyewa dengan ketentuan harga sesuai dengan harga pasar pada saat itu dan dihitung harga tanahnya saja, dengan mencari 3 (tiga) perbandingan harga dari team independent disekitar wilayah tanah tersebut diatas. _____

- Maksud untuk memperpanjang masa sewa harus diberitahukan oleh Penyewa atau oleh pihak yang ditunjuknya pada Pihak yang menyewakan kapan saja, namun paling lambat 1 (satu) tahun sebelum masa sewa atau perpanjangannya berakhir. _____

- Perpanjangan jangka waktu sewa hanya berlaku pada tanah dan tidak berlaku bagi bangunan dan fasilitas yang didirikan di atasnya oleh penyewa atau pihak yang ditunjuknya yang selama sewa _____

menyewa dan perpanjangannya berlangsung tetap menjadi penyewa yang ditunjuk. _____

- Apabila masa sewa berakhir dan tidak diperpanjang, maka Pihak Kedua wajib mengosongkan dari segenap penghuni hingga tenggang waktu 1 (satu) bulan, dan menyerahkan seluruh bangunan-bangunan yang bersifat permanen tidak termasuk isinya (interior dan eksterior) kepada Pihak Pertama. _____

- Apabila dalam masa tenggang selama 1 (satu) bulan tersebut Pihak Kedua belum juga mengosongkan apa yang disewakan dari Pihak Pertama, maka dengan ini sudah cukup merupakan bukti kelalaian pihak Kedua sehingga peringatan dengan cara apapun tidak diperlukan lagi, maka dengan ini Pihak Pertama diberi kuasa mutlak dan penuh untuk tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada Pihak Kedua, dengan segala cara mengosongkan serta menguasai kembali tanah dan bangunan tersebut dan bilamana perlu dengan bantuan dari yang berwajib, kesemuanya itu atas biaya dan resiko dari Pihak Kedua sendiri sepenuhnya. _____

_____ **Pasal 11.** _____

_____ **PEMBATALAN PERJANJIAN** _____

- Perjanjian ini tidak dapat dibatalkan/ dihentikan/diakhiri sebelum berakhirnya jangka waktu sewa, karena meninggalnya salah satu pihak atau pihak - pihak, tetapi akan tetap berlangsung, dilaksanakan dan diteruskan oleh (para) ahli waris pihak yang meninggal dunia atau kuasanya tersebut dengan pihak - pihak yang masih hidup; _____

(1). Perjanjian ini juga tidak dapat dibatalkan atau

dihentikan/diakhiri sebelum berakhirnya jangka waktu sewa

karena dialihkannya hak milik atau penguasaan atas sebidang

tanah tersebut atau bangunan dan fasilitas kepada pihak lain; -

(2). Perjanjian ini menggantikan semua hasil perundingan,

kesepakatan dan perjanjian yang sebelumnya tercapai baik

secara lisan maupun tertulis antara pihak atau pihak lain yang

ditunjuk berkenaan dengan sesuatu mengenai perjanjian. -----

Pasal 12.

BIAYA PAJAK

- Selama jangka waktu sewa dan perpanjangannya maka : -----

(1). Pajak - pajak dan retribusi atas bangunan dan fasilitas

menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua

atau oleh Pihak yang ditunjuknya; -----

(2). Pajak - pajak, retribusi dan ayah - ayahan adat menjadi

tanggungan dan wajib dibayar oleh penyewa atau Pihak Kedua

(3). Pajak Bumi dan Bangunan menjadi tanggung jawab Pihak

Kedua sesuai dengan luas tanah yang disewa dan bangunan

yang berdiri diatasnya dengan cara titip bayar kepada Pihak

Pertama; -----

(4). Pajak penghasilan (Pph) yang timbul atas penyewaan tanah

tersebut ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua dan

dibayarkan melalui pelaporan Pajak oleh Pihak Kedua kepada

petugas Kantor Pajak yang berwenang. -----

Pasal 13.

PENYELESAIAN SENGKETA

- Para Pihak setuju bahwa apabila terjadi perbedaan pendapat, sengketa, konflik atau perselisihan ("sengketa") yang disebabkan oleh atau berkaitan dengan Perjanjian ini atau pelaksanaannya, termasuk- tetapi tidak terbatas pada tiap sengketa yang berkaitan dengan keberadaannya, keabsahannya, pengakhiran atas hak atau kewajiban dari setiap pihak, maka para pihak akan berupaya untuk menyelesaikan sengketa tersebut secara musyawarah dalam jangka waktu 30 (tigapuluh) hari kalender setelah diterimanya pemberitahuan dari salah satu pihak mengenai sengketa tersebut;-----
- Apabila Para Pihak tidak dapat mencapai kesepakatan- untuk menyelesaikan sengketa secara musyawarah dalam jangka waktu 30 (tigapuluh) hari tersebut, maka salah satu pihak dapat mengajukan sengketa tersebut untuk diselesaikan melalui Pengadilan Negeri di Denpasar;-----
- Kedua belah pihak setuju untuk memilih domisili yang tetap dan tidak berubah di Kantor Pengadilan Negeri di Denpasar. -----

-----**Pasal 14.**-----

-----**KEADAAN MEMAKSA**-----

- (1). Pihak Kedua wajib memelihara apa yang disewanya tersebut dengan sebaik-baiknya sebagaimana penyewa yang baik, serta diperbaiki kerusakan kerusakan yang timbul karena kelalaian Pihak Kedua dengan tanggungan Pihak Kedua sendiri. -----
- (2). Tiada satu pihak pun dalam Perjanjian ini yang dapat dimintakan pertanggungjawabannya dalam hal terjadinya -----

kelalaian, kesalahan serta tidak terpenuhinya ketentuan

ketentuan dalam Perjanjian ini, bilamana kelalaian, kesalahan

serta tidak terpenuhinya ketentuan - ketentuan tersebut

disebabkan oleh suatu keadaan memaksa (Force Majeure)

seperti bencana alam (kebakaran, banjir, gempa bumi, angin

topan), huru hara, peperangan, serta perubahan kebijakan

Pemerintah di bidang politik, moneter dan ekonomi yang

diklasifikasikan sebagai keadaan dan situasi penyebab Force

Majeure. _____

(3). Dalam hal terjadi suatu keadaan memaksa (Force Majeure)

maka Pihak yang mengalami keadaan memaksa (Force

Majeure) tersebut harus menyampaikan pemberitahuan secara

tertulis mengenai hal tersebut selambat-lambatnya 21 (dua

puluh satu) hari sejak dialaminya keadaan memaksa (Force

Majeure) kepada Pihak lainnya kecuali apabila karena

rusaknya sarana atau alat transportasi sehingga

pemberitahuan kepada salah satu pihak tidak dapat

disampaikan kepada Pihak lainnya dengan cara yang wajar,

maka pemberitahuan wajib disampaikan segera setelah sarana

atau alat transportasi sudah berfungsi secara normal kembali.

(4). Keterlambatan penyampaian pemberitahuan tersebut akan

berakibat tidak diakuinya suatu keadaan sebagai keadaan

Force Majeure. _____

Pasal 15. _____

LAIN-LAIN _____

- Selanjutnya segala sesuatu yang belum tercantum dalam

perjanjian sewa menyewa ini akan disepakati secara musyawarah oleh kedua belah pihak. -----

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 diatas dan selanjutnya para pihak juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini. -----

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

----- **DOMISILI HUKUM** -----

- Mengenai akta ini dan segala akibatnya, para pihak telah memilih tempat kedudukan hukum yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Denpasar. -----

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

- Dibuat dan diresmikan di Gianyar, pada hari, tanggal serta pukul seperti tersebut diatas, dengan dihadiri oleh : Nyonya **NI MADE DWIE SUSANTI**, Sarjana Hukum dan Nyonya **NI WAYAN PUJIANI**, Sarjana Hukum, keduanya Karyawan Notaris dan bertempat tinggal di Gianyar sebagai saksi-saksi. -----

- Segera setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris, kepada penghadap dan saksi-saksi, maka ditandatangani lah minuta akta ini oleh penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris, sedangkan specimen sidik ibu jari tangan kanan penghadap dibubuhkan pada lembar tersendiri dilekatkan pada minuta akta ini. -----

- Dilangsungkan dengan tanpa memakai perubahan. _____
- Minuta akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. _____

— DIBERIKAN SEBAGAI SALINAN —



Notaris di Gianyar



I MADE DWITA, SH