

NOTARIS

Eric Basuki S.Kom., S.H., M.Kn.

SK Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia
No. AHU-017.AH.02.02-Tahun 2013
Tanggal 17 April 2013

Address

Komplek Ruko Mahendradatta Square No. 1
Jl. Mahendradatta Selatan, Denpasar 80117

Phone

(0361) 8466401, 8466408, 8451189

E-mail

notarisericbasuki@gmail.com

SALINAN

Akta	: PERJANJIAN PENGOPERAN HAK SEWA
Para Pihak	: - RICHARD ARTHUR THERY
	- NATALIA
	- PT. PREMIER DEVELOPMENT GROUP
Nomor	: 54
Tanggal	: 19 SEPTEMBER 2022

NOTARIS

ERIC BASUKI, S.KOM., S.H., M.KN

SK Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia

No. AHU-017.AH.02.02-TAHUN 2013

Tanggal 17 April 2013



|||

SALINAN

Akta	: PERJANJIAN PENGOPERAN HAK SEWA
Para Pihak	: - RICHARD ARTHUR THERY
	- NATALIA
	- PT. PREMIER DEVELOPMENT GROUP
Nomor	: 54
Tanggal	: 19 SEPTEMBER 2022

PERJANJIAN PENGOPERAN HAK SEWA

Nomor : 54

--Pada hari ini, hari Senin, tanggal 19-09-2022 (sembilan belas September dua ribu dua puluh dua), mulai pukul 09.00 WITA (sembilan nol nol Waktu Indonesia Bagian Tengah) sampai dengan selesai. -----

--Menghadap kepada saya, **ERIC BASUKI**, Sarjana Komputer, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Denpasar, dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris telah kenal dan yang akan disebutkan pada akhir akta ini : -----

1. Tuan **RICHARD ARTHUR THERY**, lahir di Denpasar pada --- tanggal 05-05-1978 (lima Mei seribu sembilan ratus tujuh puluh delapan), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Gatot Subroto I/XXIII Nomor 11, Banjar/ Lingkungan, Teguh Sari, Kelurahan/ Desa Tonja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan (N.I.K): 5171040505780001; -----

-- Menurut keterangannya dalam melakukan tindakan hukum ini telah mendapatkan persetujuan dari suaminya yang turut hadir serta menandatangani akta ini yaitu Nyonya **NATALIA**, lahir di Pontianak, pada tanggal 11-12-1988 (sebelas Desember seribu sembilan ratus delapan puluh delapan), Warga Negara ----- Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal sama dengan suaminya tersebut diatas, pemegang Kartu Tanda

Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan (N.I.K):
3201075112880011. -----

--Selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA - Yang Menyewakan.**

2. Nyonya **VIKTORIAA HALITSKA**, lahir di Ukraina, pada tanggal 24-12-1988 (dua puluh empat Desember seribu sembilan ratus delapan puluh delapan), Warga Negara Ukraina, pemegang Passport Nomor : FB563268, berlaku sampai dengan tanggal 11-06-2025 (sebelas Juni dua ribu dua puluh lima); -----
--untuk sementara berada di Kota Denpasar. -----
--Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak selaku kuasa dari Tuan **BOHDAN MATUSHCHAK**, lahir di Ukraina, pada tanggal 26-11-1992 (dua puluh enam Nopember seribu Sembilan ratus Sembilan puluh sembilan), Warga Negara Ukraina, pemegang Passport Nomor : FH513197, yang berlaku sampai dengan tanggal 16-08-2027 (enam belas Agustus dua ribu dua puluh tujuh, yang dalam pemberian kuasa mana bertindak selaku **Direktur Perseroan Terbatas PT. PREMIER DEVELOPMENT GROUP**, berkedudukan di Kabupaten Badung, yang Anggaran Dasarnya telah didirikan dengan Akta tertanggal 01-08-2022 (satu Agustus dua ribu dua puluh dua), Nomor : 03 yang dibuat dihadapan I KADEK SUARDANA, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Badung, akta mana telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan tertanggal -----
02-08-2022 (dua Agustus dua ribu dua puluh dua) nomor: AHU-0051826.AH.01.01.TAHUN 2022, (selanjutnya

disebut "Perseroan"), yang sampai saat ini menurut keterangan penghadap belum mengalami perubahan. Demikian berdasarkan Surat Kuasa yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup tertanggal 19-09-2022 (sembilan belas September dua ribu dua puluh dua). -

--Selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA - Penyewa** -----

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

--Penghadap Pihak Pertama menerangkan terlebih dahulu, bahwa Pihak Pertama merupakan pemilik yang sah atas: ---

--Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5107/Kelurahan Kerobokan Kelod, diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 18-07-2012 (delapan belas Juli dua ribu dua belas), nomor 05059/Kerobokan Kelod/2012, seluas 3000 M² (tiga ribu meter persegi), terletak di Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, sertipikat tertanggal 24-07-2012 (dua puluh empat Juli dua ribu dua belas), tercatat atas nama **NI KETUT NORI**.-----

--Untuk selanjutnya disebut "**Obyek Sewa**". -----

--Para Penghadap dengan ini menerangkan telah ----- mengetahui secara jelas dan rinci mengenai keadaan Objek Sewa sebagaimana apa adanya pada saat ditandatanganinya perjanjian ini, dan menerima baik mengenai hal tersebut sehingga tidak memerlukan perincian lebih lanjut mengenai Objek Sewa tersebut-----

--Selanjutnya Pihak Pertama dengan ini sepakat untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa dengan Pihak Kedua atas objek sewa, dengan syarat-syarat dan/atau ketentuan ketentuan sebagai berikut: -----

----- PASAL 1 -----

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

1. Sewa menyewa berdasarkan akta ini diadakan dan -----
berlaku untuk jangka waktu 09 (Sembilan) tahun
terhitung sejak tanggal 25-09-2043 (dua puluh lima
September dua ribu empat puluh tiga), sampai dengan
tanggal 25-09-2052 (dua puluh lima September dua
ribu lima puluh dua); -----
2. Pada akhir masa sewa Pihak Kedua diberikan prioritas
untuk memperpanjang masa sewa dimana untuk harga
perpanjangan sewa tersebut berdasarkan kesepakatan
Para Pihak. -----

----- PASAL 2 -----

----- OPSI PERPANJANGAN SEWA -----

--Selama masa sewa Pihak Kedua diberikan opsi
memperpanjang masa sewa selama 10 (sepuluh) tahun
berikutnya, dimana harga perpanjangan sewa akan
ditetapkan mengikuti harga pasar pada saat itu. -----

----- PASAL 3 -----

----- HARGA SEWA DAN CARA PEMBAYARAN -----

1. Uang sewa untuk seluruh Jangka Waktu Sewa -----
sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 di atas telah
disepakati Para Pihak seluruhnya sebesar -----
Rp. 1.350.000.000,- (satu miliar tiga ratus lima
puluh juta rupiah). -----
2. Adapun termin pembayaran atas sewa sebagai berikut: -
 - a. Pembayaran Pertama sebesar Rp. 675.000.000,00 ---
(enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah), akan
dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama

sesaat setelah penandatanganan akta ini; -----
Apabila 14 (empat belas) hari terhitung sejak penandatanganan akta ini, uang pembayaran pertama Pihak Kedua belum jg diterima oleh Pihak Pertama, maka perjanjian ini menjadi batal dengan sendirinya, dan seluruh uang pembayaran yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua menjadi hangus dan menjadi milik Pihak Pertama seluruhnya.-----

b. Pelunasan Pembayaran sebesar **Rp. 675.000.000,00 -**
(enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah) akan dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada tanggal 19-09-2023 (sembilan belas September dua ribu dua puluh tiga). -----

--Apabila setelah tanggal jatuh tempo pembayaran kedua Pihak Kedua belum melakukan pelunasan pembayaran kepada Pihak Pertama, maka Pihak Kedua dikenakan denda/ penalty sebesar 0.1% (nol koma satu persen) per hari untuk setiap hari keterlambatan dari jumlah uang yang wajib dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama. Apabila 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal jatuh tempo Pihak Kedua belum juga melakukan pembayaran, maka dengan tidak mengurangi kewajiban Pihak Kedua untuk membayar denda/ penalty kepada Pihak Pertama, maka perjanjian ini menjadi batal dan seluruh uang pembayaran yang telah dibayarkan Pihak kedua menjadi hangus dan menjadi milik Pihak Pertama seluruhnya. -----

3. Segala pembayaran Pihak Kedua kepada Pihak Pertama -- akan dibuatkan kuitansi tersendiri atau dapat

dilakukan melalui transfer ke rekening yang ditunjuk oleh Pihak Pertama, dengan ketentuan bahwa para pihak akan menerima jangka waktu pembayaran dengan sistem perbankan tersebut dalam toleransi waktu yang wajar, dan apabila terjadi keterlambatan yang disebabkan oleh kesalahan sistem pada perbankan, maka para pihak akan menerima hal tersebut; -----

4. Atas pembayaran tersebut bukti transfer atau -----
kuitansi dari Pihak Pertama merupakan bukti -----
penerimaan pembayaran yang sah. -----

----- PASAL 4 -----

----- PERNYATAAN DAN JAMINAN PIHAK PERTAMA -----

Pihak Pertama dengan ini menyatakan dan menjamin -----
sepenuhnya terhadap Pihak Kedua, sebagai berikut:-----

1. Pihak Pertama adalah pemilik sah satu-satunya -----
yang berhak dan berwenang penuh untuk menyewakan ---
Obyek sewa; -----

2. Obyek sewa tidak tersangkut dalam suatu proses hukum-
atau sengketa, dan bebas dari segala bentuk sitaan;-

3. Pihak Kedua baik sekarang atau di kemudian hari tidak
akan mendapat tuntutan/gugatan apapun juga dari
pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih
dahulu atau turut mempunyai hak atas apa yang
disewakan dan diserahkan tersebut, oleh karena itu
Pihak Kedua dengan ini dibebaskan oleh Pihak Pertama
dari segala tuntutan pihak lain mengenai hal-hal
tersebut dan bilamana Pihak Kedua mendapat
tuntutan/gugatan, maka Pihak Pertama wajib segera
menyelesaikan tuntutan/ gugatan tersebut secara

tuntas dan segala biaya yang timbul karenanya menjadi tanggung jawab Pihak Pertama sepenuhnya; ---

4. Selama Pihak Kedua menaati dan melaksanakan isi -----
perjanjian ini dengan tertib, maka Pihak Pertama atau mereka yang mendapatkan hak-haknya tidak berhak membatalkan perjanjian sewa menyewa ini. -----

----- PASAL 5 -----

----- KEWAJIBAN PARA PIHAK -----

Selama masa sewa Pihak Kedua memiliki kewajiban sebagai berikut: -----

1. Pihak Pertama memiliki kewajiban untuk membantu -----
Pihak Kedua dalam proses menandatangani berkas-berkas yang diperlukan guna keperluan pengurusan pengurusan perijinan (Pihak Pertama tidak ----- diperkenankan meminta biaya tambahan terkait dengan hal ini), khususnya perijinan atas bangunan yang diperlukan diatas tanah yang disewa oleh Pihak Kedua tersebut sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku dimana seluruh biaya yang dibutuhkan untuk pengurusan perijinan akan ditanggung dan dibayarkan oleh Pihak Kedua; -----
2. Pihak Kedua wajib Memelihara dan merawat apa yang---
disewanya itu dengan sebaik-baiknya atas biaya Pihak Kedua sendiri, tunduk dan mentaati semua peraturan baik yang telah maupun yang akan ditetapkan oleh yang berwajib terhadap penyewa, serta menanggung segala akibat apabila Pihak Pertama mendapat teguran, gugatan atau denda dari yang berwajib karena kelalaian Pihak Kedua itu; -----

3. Pihak Kedua wajib menanggung dan wajib membayar -----
rekening-rekening listrik, air, line telepon, dan
iuran-iuran lainnya (jika ada), dan apabila Pihak
Kedua lalai membayar rekening-rekening tersebut maka
Pihak Kedua wajib menanggung segala risikonya
sendiri. -----

----- PASAL 6 -----

----- PENGGUNAAN TEMPAT SEWA -----

--Pihak Kedua dapat mempergunakan objek sewa untuk
kegiatan apapun, selama tidak bertentangan dengan
ketentuan hukum dan perundang -undangan yang berlaku dan
segala perijinan yang berkaitan dengan hal tersebut
menjadi beban dan tanggungan Pihak Kedua sendiri. -----

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

----- PENGALIHAN HAK SEWA -----

--Pihak Kedua dengan pemberitahuan secara lisan kepada
Pihak Pertama berhak untuk mengalihkan hak sewanya
kepada Pihak lain dengan ketentuan pengalihan hak sewa
tersebut tidak boleh melebihi jangka waktu sewa
sebagaimana diatur dalam perjanjian ini, dan pihak lain
tersebut wajib terikat dan tunduk pada ketentuan dalam
perjanjian ini. -----

----- PASAL 8 -----

----- FORCE MAJEURE -----

1. Setiap peristiwa "*Force Majeure*" adalah peristiwa ---
peristiwa yang terjadi diluar kekuasaan Para Pihak,
termasuk tetapi tidak terbatas pada bencana alam,
huru hara, wabah penyakit (pandemik) yang dinyatakan
oleh pemerintah yang berwenang, ledakan yang bukan

disebabkan oleh Para Pihak, perubahan peraturan perundang-undangan, tindakan pemerintah, pemogokan umum, perang, kekacauan sosial, yang mengakibatkan, merintangi atau menghalangi salah satu dari Para Pihak untuk menjalankan kewajibannya dalam Perjanjian ini. -----

2. Apabila peristiwa *Force Majeure* terjadi, para Pihak - baik secara sendiri-sendiri atau bersama-sama, ----- dengan itikad baik, wajib mengambil langkah-langkah yang terbaik untuk menghindari, mengakhiri atau paling tidak meminimalkan dampak peristiwa tersebut.-

----- PASAL 9 -----

----- BIAYA DAN PAJAK -----

1. Biaya Pajak Penghasilan (PPH) akan ditanggung dan ---
dibayarkan oleh Pihak Pertama; -----
2. Biaya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) selama masa ----
sewa menyewa ditanggung dan dibayar oleh Pihak
Kedua; -----
3. Biaya pembuatan akta ini akan ditanggung dan -----
dibayarkan oleh Pihak Kedua. -----

----- PASAL 10 -----

----- BERAKHIRNYA PERJANJIAN -----

--Selama Jangka waktu sewa dalam perjanjian ini belum berakhir, dan para pihak tetap menaati dan melaksanakan isi perjanjian ini, maka perjanjian ini tidak akan menjadi berakhir karena sebab-sebab sebagai berikut : --

1. Salah satu pihak meninggal dunia. -----
- Dalam hal salah satu pihak meninggal dunia, maka ahli warisnya yang sah menurut hukum dari pihak yang

meninggal dunia/ pengganti haknya itu berhak dan diwajibkan untuk memenuhi ketentuan-ketentuan dan melanjutkan perjanjian sewa menyewa ini hingga berakhirnya jangka waktu sewa sebagaimana diatur dalam perjanjian ini; -----

2. Pihak Pertama dengan cara apapun juga berhak untuk--- mengalihkan/memindahkan hak miliknya atas objek sewa yang disewakannya dalam perjanjian ini, baik sebagian maupun seluruhnya, kepada pihak lain manapun juga. - Dalam hal objek sewa yang disewakan menurut perjanjian ini karena sebab apapun juga menjadi beralih haknya dari Pihak Pertama kepada pihak lain manapun juga, maka pemiliknya yang baru atau pihak yang menerima pengalihan atas objek sewa wajib tunduk pada seluruh isi dari perjanjian ini sampai dengan jangka waktu sewa berakhir. -----

----- **PASAL 11** -----

----- **PENYERAHAN KEMBALI** -----

1. Pada saat berakhirnya sewa-menyewa ini, Pihak Kedua- wajib menyerahkan kembali Objek Sewa kepada Pihak Pertama dalam keadaan kosong, (tidak dihuni/ ditempati) berupa tanah kosong sesuai dengan keadaan yang sama pada saat awal sewa. -----
2. Apabila pada saat berakhirnya sewa menyewa ini, ---- Pihak Kedua tidak menyerahkan kembali apa yang disewanya itu kepada Pihak Pertama, maka Pihak Kedua dianggap lalai, kelalaian mana cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu yang telah ditetapkan, sehingga tidak diperlukan teguran dengan surat dari

juru sita atau surat-surat lainnya semacam itu. Pihak Kedua sekarang ini juga untuk nanti pada waktunya, yaitu bilamana Pihak Kedua melalaikan kewajibannya menyerahkan kembali apa yang disewanya tersebut dalam keadaan kosong lengkap dengan segala kunci-kuncinya pada saat sewa menyewa ini berakhir, memberi kuasa kepada Pihak Pertama, dengan hak substitusi untuk menjalankan segala tindakan yang perlu dan berguna agar dapat menerima kembali apa yang disewakan tersebut dalam keadaan kosong (dalam arti kata tidak dihuni) lengkap dengan segala kunci-kuncinya jika perlu menghubungi dan dengan bantuan pihak yang berwajib melaksanakan pengosongan tersebut, satu dan lainnya atas biaya dan risiko dari Pihak Kedua sepenuhnya. -----

----- PASAL 12 -----

----- LAIN-LAIN -----

--Para pihak menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para pihak sesuai tanda pengenal, keterangan-keterangan, dan dokumen - dokumen yang disampaikan kepada saya, notaris dan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan para pihak menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini. -----

--Segala sesuatu yang belum ada/ belum cukup diatur dalam Perjanjian ini, akan diatur kemudian dalam bentuk surat menyurat, maupun pemberitahuan dan/ atau keputusan lainnya dari para Pihak yang disepakati secara tertulis terlebih dahulu oleh Para Pihak dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini. -----

PASAL 13

DOMISILI

--Tentang Perjanjian ini dan segala akibatnya Para ----
Pihak memilih tempat kedudukan hukum yang sah dan tidak
berubah di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Kota
Denpasar -----

DEMIKIANLAH AKTA INI

--Diresmikan di Kota Denpasar, pada waktu seperti -----
tersebut diatas dengan dihadiri oleh: -----

1. Nona **DESAK MADE MIRAYANTI**, lahir di Mas, pada tanggal

24-03-1996 (dua puluh empat Maret seribu sembilan
ratus sembilan puluh enam), bertempat tinggal di
Banjar Abianseka, Desa Mas, Kecamatan Ubud,
Kabupaten Gianyar, dan pada saat ini sedang berada
di Kota Denpasar, pemegang Kartu Tanda Penduduk
dengan Nomor Induk Kependudukan (N.I.K): -----
5104056403960001; -----

2. Nona **IDA AYU MEGA UTARI**, lahir di Karangasem, pada --

tanggal 30-10-1999 (tiga puluh Oktober seribu
sembilan ratus sembilan puluh sembilan), bertempat
tinggal di Banjar Puseh, Desa/Kelurahan Kediri,
Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, dan pada saat
ini sedang berada di Kota Denpasar, pemegang Kartu
Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan
(N.I.K): 5171046011960002. -----

-- Keduanya Karyawan Kantor Notaris sebagai saksi-saksi.

-- Setelah akta ini oleh saya, Notaris dibacakan kepada
penghadap dan para saksi, maka segera akta ini
ditandatangani oleh penghadap, saksi-saksi tersebut dan

saya, Notaris. -----

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

-- Asli minuta akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. -----

--Diberikan sebagai SALINAN yang sama bunyinya.-----



Notaris Kota Denpasar



ERIC BASUKI, S.Kom., S.H., M.Kn.