



KANTOR

NOTARIS & PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

NI NYOMAN AYUNI, SH.,M.Kn

JALAN RAYA ANDONG, PETULU - UBUD

GIANYAR - BALI

TELP/FAX : (0361) 978516 / 976710

Email : ayu@balilaw.com



AKTA TGL : 02 JUNI 2023

NO : - 01 -

SALINAN

-PERJANJIAN JUAL BELI BANGUNAN DIATAS TANAH HAK SEWA-

-Tuan ANDREJ FREY

U/AN. PT.PARQ UBUD PARTNERS

-Tuan DEDY ALEX PUTRA

U/AN. Binaryx Bali Asset 1DAOLLC

PERJANJIAN JUAL BELI BANGUNAN
DI ATAS TANAH HAK SEWA

Nomor : 01,-

- Pada hari ini, Jumat, pukul 14.00 WITA, tanggal dua Juni dua ribu dua puluh tiga (02-06-2023).-----

-Menghadap kepada saya, NI NYOMAN AYUNI, Sarjana Hukum, magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Gianyar, dengan dihadiri oleh para saksi yang telah saya, Notaris kenal dan nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir Akta ini:-----

- Tuan ANDREJ FREY, lahir di Dshambul, tanggal delapan belas Desember seribu sembilan ratus tujuh puluh satu (18-12-1971), Warga Negara Jerman, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Sriwedari, Lingkungan Ubud, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, Pemegang Passport Nomor : C4JNXYG8H, Masa berlaku passport : sebelas Februari dua ribu dua puluh sembilan (11-02-2029), dan Pemegang kartu Ijin Tinggal Tetap Elektronik (e-KITAP) Nomor : 2D11EB0014-U, Masa berlaku e-KITAP : dua puluh delapan April dua ribu dua puluh lima (28-04-2025).-----

- Menurut keterangannya dalam Akta ini bertindak dalam kedudukannya selaku Direktur dari dan karenanya untuk dan atas nama serta sah mewakili PT. PARQ UBUD PARTNERS, yang anggaran dasarnya didirikan dengan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor : 54 (lima puluh empat), tertanggal dua puluh delapan Desember dua ribu dua puluh (28-12-2020), yang dibuat dihadapan Notaris DEWA PUTU DIPTA DADIA NUGRAHA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Denpasar, dan telah mendapat pengesahan dari Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-0000382.AH.01.01.TAHUN 2021, tertanggal enam Januari dua ribu dua puluh satu (06-01-2021), yang telah mengalami perubahan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT PARQ UBUD PARTNERS Nomor : 44 (empat puluh empat), tertanggal sebelas Februari dua ribu dua puluh satu (11-02-2021), dan telah

mendapat pengesahan dari Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-0011853.AH.01.02 TAHUN 2021, tertanggal dua puluh lima Februari dua ribu dua puluh satu (25-02-2021), yang dibuat dihadapan Notaris **DEWA PUTU DIPTA DADIA NUGRAHA**, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Denpasar, dan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT PARQ UBUD PARTNERS Nomor : 02 (dua), tertanggal dua belas Januari dua ribu dua puluh tiga (12-01-2023), dan telah mendapat pengesahan dari Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-AH.01.09-0044823, tertanggal tiga puluh Januari dua ribu dua puluh tiga (30-01-2023), yang dibuat dihadapan saya, Notaris. -----

-----**Sebagai Pihak Pertama /Penjual,**-----

- Tuan **DEDY ALEX PUTRA**, lahir di Mamasa, tanggal dua puluh satu januari seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (21-01-1987), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Perumahan Dadi River View No. 29, Kelurahan/Desa Banjar Anyar, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) : 7371072101870001. -----

- Menurut keterangannya dalam melakukan perbuatan hukum di dalam akta ini bertindak selaku kuasa berdasarkan Surat Kuasa yang dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup, tertanggal lima belas Mei dua ribu dua puluh tiga (15-05-2023), yang turut pula dilekatkan pada minuta akta ini, sehingga dari dan karenanya sah bertindak mewakili Binaryx Bali Asset 1 DAO LLC, yang didirikan pada tanggal empat belas April dua ribu dua puluh tiga (14-04-2023), menggunakan hukum *state of Wyoming*, yang berkedudukan di 30 N Gould St Ste R, Sheridan, WY 82801 USA. -----

-----**Sebagai Pihak Kedua/Pembeli,**-----

- Para Pihak saya, Notaris kenal berdasarkan identitas yang diperlihatkan kepada saya, Notaris. -----

- Para Pihak kedua-duanya pada saat ini sedang berada di Gianyar. -----

- Para Pihak masing-masing bertindak dalam kedudukannya seperti tersebut diatas, menerangkan terlebih dahulu: -----

- Pihak Pertama adalah pemegang yang sah Sebidang Tanah Hak Sewa atas tanah :
- Sertifikat Hak Milik Nomor : 897/Desa Ubud, seluas 1300 M2 (seribu tiga ratus meter persegi) yang terletak di Desa Ubud, Kecamatan Ubud, Kabupaten Daerah Tingkat II Gianyar, Propinsi Daerah Tingkat I Bali, yang letak dan batas-batas tanahnya sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 26-11-1990, Nomor : 2263/1990, terdaftar atas nama : **I GUSTI NYOMAN ALIT.**-----
- Yang diperoleh oleh Pihak Pertama berdasarkan Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak Sewa Nomor : 07 (tujuh), tertanggal delapan Februari dua ribu dua puluh satu (08-02-2021), dan bertalian dengan Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor : 08 (delapan), tertanggal dua puluh sembilan November dua ribu sembilan belas (29-11-2019), yang kedua-duanya dibuat di hadapan saya, Notaris.-----
- (Selanjutnya dalam Akta ini disebut "**TANAH HAK SEWA**").-----
- Pihak Pertama menerangkan bahwa di atas **TANAH HAK SEWA** tersebut telah dibangun bangunan, yang terdiri dari beberapa unit bangunan tersendiri yang dikenal sebagai unit bangunan Penthouse.-----
- Bahwa Para Pihak telah setuju untuk melakukan **Perjanjian Jual Beli Bangunan** yang dibangun di atas Tanah Hak Sewa tersebut, bangunan mana yang desain, ukuran dan bentuknya dituangkan dalam lampiran tersendiri yang telah disetujui Para Pihak, yang terpisah dari Akta ini;-----
- Bangunan mana dibangun di atas sebidang Tanah Hak Sewa, satu dan lain hal berdasarkan:-----
- Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak Sewa Nomor : 07 (tujuh), tertanggal delapan Februari dua ribu dua puluh satu (08-02-2021), dan bertalian dengan Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor : 08 (delapan), tertanggal dua puluh sembilan November dua ribu sembilan belas (29-11-2019), yang kedua-duanya di buat dihadapan, saya, Notaris.-----
- Sewa mana selama 30 (tiga puluh) tahun, terhitung sejak tanggal satu Januari dua ribu dua puluh (01-01-2020), sampai dengan tanggal satu Januari dua ribu lima puluh (01-01-2050).-----
- Bahwa ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Akta-akta tersebut diatas tetap berlaku seperti sedia kala sepanjang tidak dilakukan perubahan;-----

- Setempat dikenal sebagai " RIVER PENTHOUSE 7" -----
- Selanjutnya disebut Objek Jual Beli; -----
- Bahwa batas-batas Objek Jual Beli telah diketahui oleh Para Pihak sehingga tidak perlu diuraikan dalam Perjanjian ini; -----
- Para Pihak menerangkan telah menandatangani Perjanjian di Bawah Tangan ber materai cukup yang disebut " MASTER AGREEMENT " tertanggal dua puluh empat April dua ribu dua puluh tiga (24-04-2023); -----
- Selanjutnya "MASTER AGREEMENT " tersebut satu foto copy sesuai dengan aslinya ikut pula dilekatkan dalam minuta Akta ini. -----
- Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Para Pihak dengan ini membuat **PERJANJIAN JUAL BELI BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK SEWA** dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut: -----

PASAL 1

OBJEK JUAL BELI

1. Objek Jual Beli berupa bangunan seluas 64 M2 (enam puluh empat meter persegi), yang dibangun di atas sebagian Tanah Hak Sewa dari luas keseluruhan seluas 1300 M2 (seribu tiga ratus meter persegi) di Desa Ubud, Kecamatan Ubud, Kabupaten Daerah Tingkat II Gianyar, Provinsi Daerah Tingkat I Bali tersebut; -----
2. Bahwa desain, ukuran dan bentuk bangunan dimaksud dituangkan dalam lampiran tersendiri yang telah disetujui Para Pihak, yang terpisah dari Akta ini; -----

PASAL 2

JANGKA WAKTU

1. Bahwa Jangka Waktu Jual Beli Bangunan atau bangunan tersebut dapat ditempati oleh Pembeli dihitung sejak tanggal 02-06-2023 (dua Juni dua ribu dua puluh tiga) dan berakhir pada tanggal 01-01-2050 (satu Januari dua ribu lima puluh); -----
2. Bahwa objek jual beli tersebut terikat oleh jangka waktu sewa tanah, yang dilakukan oleh Penjual sejak tanggal 08-02-2021 (delapan Februari dua ribu dua puluh satu) dan berakhir pada tanggal 01-01-2050 (satu Januari dua ribu lima puluh). -----

3. Bahwa apabila Pembeli bangunan tidak melakukan perpanjangan sewa tanah selanjutnya, maka bangunan sebagai objek jual beli dan/atau renovasinya otomatis akan menjadi milik Penjual atau Pemilik Tanah atau Pengganti Haknya tanpa adanya ganti rugi berupa apapun;-----
4. Bahwa Pembeli mendapatkan prioritas utama dalam hal perpanjangan sewa tanah selanjutnya, dengan harga yang telah disepakati antara Penjual atau Pemilik Tanah atau Pengganti Haknya;-----
5. Bahwa perpanjangan sewa tersebut dapat dilakukan melalui Penjual.-----

PASAL 3

HARGA DAN PEMBAYARAN

- Uang sewa untuk seluruh jangka waktu yang tersebut dalam Pasal 2 diatas ditetapkan sebesar Rp. 2.320.000.000 (dua milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah), atau setara dengan USD 160.000 (seratus enam puluh ribu Dolar Amerika Serikat).-----
- Harga mana dibayar lunas oleh Pembeli kepada Penjual sebelum penandatanganan Akta Perjanjian Jual Beli Bangunan Di Atas Tanah Hak Sewa ini, melalui transfer ke rekening bank yang telah disepakati oleh Para Pihak.-----
- Pembayaran telah dilakukan oleh Pembeli kepada Penjual melalui transfer rekening yang telah disepakati oleh Para Pihak yaitu :-----
 - Bank : MEGABANK;-----
 - Atas Nama : PT PARQ UBUD PARTNERS;-----
 - Rekening Nomor : 020660020248962 (IDR);-----
020662011000181 (USD);-----
 - Swift Code : MEGAIDJA;-----
 - Alamat Bank : Jalan Raya Ubud, 115, Gianyar, 80571, Ubud, Bali,-----
Indonesia-----
- Apabila pembayaran-pembayaran tersebut dilakukan dengan menggunakan cek dan/atau bilyet giro maka pembayaran-pembayaran tersebut baru dianggap sah apabila cek dan/atau bilyet giro tersebut dapat dicairkan dan/atau dipindahbukukan, sedangkan apabila pembayaran dilakukan dengan transfer antar bank, maka bukti transfer menjadi bukti pembayaran yang sah.-----

PASAL 4

JAMINAN DARI PENJUAL

1. Bahwa **Penjual** menjamin bahwa **Objek Jual Beli** adalah dalam kondisi baik, tidak dalam kondisi disewakan, dialihkan kepada pihak lain dan tidak dalam sengketa
2. Bahwa **Penjual** bertanggung jawab dan menanggung biaya-biaya pembuatan instalasi listrik dari PLN (Perusahaan Listrik Negara) dan instalasi air dari PDAM (Perusahaan Daerah Air Minum);

PASAL 5

TANGGUNG JAWAB PARA PIHAK

1. Bahwa kerusakan-kerusakan kecil atau kerusakan-kerusakan akibat pemakaian, perawatan menjadi tanggung jawab **Pembeli**;
2. Bahwa kerusakan-kerusakan besar seperti struktur bangunan dan atap runtuh menjadi tanggung jawab **Penjual** selama 10 (sepuluh) tahun sejak tanggal serah terima bangunan;

PASAL 6

SERAH TERIMA OBJEK JUAL BELI

- Bahwa **Penjual** telah menyerahkan **Objek Jual Beli** kepada **Pembeli** pada saat penandatanganan Akta Ini.

PASAL 7

OPER KONTRAK

- Bahwa **Pembeli** berhak mengoperkontrakkan **Objek Jual Beli** kepada pihak lain dengan pemberitahuan secara lisan kepada **Penjual**;

PASAL 8

PENGOSONGAN

1. Bahwa **Pembeli** wajib mengembalikan **Objek Jual Beli** kepada **Penjual** atau **Pemilik Tanah** atau **Pengganti Haknya** dalam keadaan baik pula dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender setelah jangka waktu sewa tanah dimana bangunan tersebut dibangun telah berakhir;
2. Bahwa apabila dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari tersebut **Pembeli** tetap belum menyerahkannya kepada **Penjual** atau **Pemilik Tanah** atau **Pengganti**

Haknya, maka Penjual atau Pemilik Tanah atau Pengganti Haknya diberi kuasa yang tidak dapat dicabut kembali oleh Pembeli untuk meminta bantuan alat-alat negara guna mengosongkan sendiri objek jual beli tersebut dari barang-barang Pembeli serta penghuninya atas biaya Pembeli sendiri dengan risiko rusak dan hilangnya barang karena pengosongan dengan cara tersebut dipikul sendiri oleh Pembeli.

3. Bahwa bangunan dan/atau renovasinya yang dibangun oleh Pembeli, pada akhir jangka waktu sewa tanah, akan menjadi milik Penjual atau Pemilik Tanah atau Pengganti Haknya tanpa adanya ganti rugi berupa apapun;

PASAL 9

AHLI WARIS

-Perjanjian ini tidak berakhir, karena salah satu Pihak meninggal dunia, melainkan tetap bersifat turun-temurun, dan harus dipatuhi oleh para ahli waris atau penerima hak dari masing-masing pihak;

PASAL 10

KEADAAN MEMAKSA (*FORCE MAJEURE*)

- Keadaan Memaksa (*Force Majeure*) adalah suatu kejadian diluar kehendak Para Pihak untuk mengatasinya dengan tidak saling menuntut atas rusaknya dan/atau musnahnya objek jual beli, sebagai akibat dari: Banjir, Tsunami, Gempa Bumi, Gunung Meletus, dan Bencana Alam lainnya, Kebakaran, Pemogokan, Huru-hara, perang dan berlakunya peraturan Pemerintah setempat;

PASAL 11

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Apabila terjadi perselisihan antara Para Pihak, maka diselesaikan secara musyawarah dan mufakat, namun apabila tidak terjadi kesepakatan maka Para Pihak memilih domisili hukum pada kantor Panitera Pengadilan Negeri Gianyar di Gianyar;
2. Bahwa biaya penyelesaian perselisihan secara wajar akan ditanggung oleh pihak yang menimbulkan masalah atau kerugian;

PASAL 12

BIAYA-BIAYA DAN PAJAK

1. Biaya pembuatan Akta ini akan ditanggung bersama oleh Penjual dan Pembeli;
2. Pajak Penghasilan (PPh) atas bangunan akan dibayar oleh Penjual;
 - a. Berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan, Pasal 4 (2);
 - b. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahanannya, Pasal 2;
3. Pajak Bumi dan Bangunan tahunan dihitung secara proposional sesuai dengan luas Objek Jual Beli dan pengeluaran terkait lainnya akan dibayar oleh Pembeli;

PASAL 13

LAIN-LAIN

1. Pihak Kedua menjamin kepada Pihak Pertama bahwa seluruh dana dan uang yang digunakan untuk pembayaran Perjanjian Jual Beli Bangunan di atas Tanah Hak Sewa tersebut berasal dari sumber-sumber keuangan yang dapat dipertanggungjawabkan di depan hukum dan tidak berasal dari sumber-sumber yang melanggar undang-undang atau hukum yang berlaku, seperti antara lain dan tidak terbatas pada hasil, pencucian uang, jual beli narkoba dan barang terlarang, korupsi, penipuan, dan/atau perbuatan melawan hukum lainnya. Jika dikemudian hari hal ini terbukti maka sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pihak Kedua serta membebaskan Pihak Pertama dari resiko dan tanggung jawab tersebut;
2. Hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Akta ini akan diatur lebih lanjut secara musyawarah dan mufakat antara Pembeli dan Penjual yang akan dituangkan dalam Addendum tersendiri.

3. Bahwa apabila dalam pengeluaran Salinan Akta ini terdapat kekeliruan atau kesalahan ketik dan penjumlahan, maka Notaris akan melakukan pembetulan kesalahan-kesalahan tersebut yang disesuaikan pada minuta Akta ini-----

PASAL 14

PERNYATAAN PARA PIHAK

1. Bahwa Para Pihak menjamin akan kebenaran identitas Para Pihak sesuai tanda pengenal, keterangan-keterangan, dokumen-dokumen yang disampaikan kepada saya, Notaris dan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut. Segala bentuk Perjanjian yang dibuat Para Pihak diluar dari Akta ini baik berhubungan langsung maupun tidak langsung dengan Akta ini bukan menjadi tanggung jawab Notaris, sehingga Para Pihak dengan ini menyatakan melepaskan Notaris dan saksi-saksi dari segala tuntutan hukum berkenaan dengan keabsahan Kartu Identitas, Surat Keterangan lain dan Perjanjian yang dibuat oleh Para Pihak tersebut dan Para Pihak juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi Akta ini;-----

2. Bahwa Para Pihak setuju dan mufakat apabila dikemudian hari terjadi ketidakbenaran, perselisihan, sengketa, tuntutan, gugatan perdata atau pidana terkait isi Akta ini, maka Para Pihak dengan tegas membebaskan Notaris dan saksi-saksi dari segala bentuk tuntutan hukum apapun.-----

PASAL 15

SARANA KOMUNIKASI PARA PIHAK

1. Tuan ANDREJ FREY, Nomor HP/WA : 082 146 359 577;
| Email : andre4work@gmail.com;-----
2. Tuan DEDY ALEX PUTRA, Nomor HP/WA : + 081 385 255 907 ;
| Email: dedycate@gmail.com ;-----

DEMIKIAN AKTA INI

-Dibuat dan dilangsungkan di Kabupaten Gianyar, pada hari, tanggal, bulan dan tahun seperti tersebut pada bagian awal Akta ini dengan dihadiri oleh:-----

1. Nyonya NI LUH PUTU CANDRA DEWI, Warga Negara Indonesia, lahir di Gianyar pada tanggal 25-07-1991 (dua puluh lima Juli seribu sembilan ratus sembilan puluh satu), bertempat tinggal di Banjar Biya, Desa Keramas,

Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia Nomor Induk Kependudukan: 5104026507910001, dikeluarkan di Gianyar pada tanggal 13-06-2016 (tiga belas Juni dua ribu enam belas).

2. Nona GUSTI AYU DWI CAHYANI, Warga Negara Indonesia, lahir di Gianyar, pada tanggal 06-03-1998 (enam Maret seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan), Alamat Banjar Tatiapi Kelod, Desa Pejeng Kawan, Kecamatan Tampaksiring, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia Nomor Induk Kependudukan: 5104044603980002, dikeluarkan di Gianyar pada tanggal 24-06-2015 (dua puluh empat Juni dua ribu lima belas).

-Keduanya pegawai Kantor Notaris, sebagai saksi-saksi,

-Setelah Akta ini dibacakan oleh saya, Notaris kepada Para Pihak, saksi-saksi tersebut, maka dengan segera Para Pihak, saksi-saksi dan saya, Notaris menandatangani Akta ini,

-Dibuat dengan memakai perubahan

-Minuta akta ini telah di tandatangi dengan sempurna

-Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya



05 JUN 2023