



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG

Alamat: JLN. DEWI SARASWATI NO. 3 KEL. SEMINYAK KECAMATAN KUTA MANGUPURA

PENGECEKAN SERTIPIKAT

No Berkas : 8610 / 2025

NTPN : 820250210266492 11/02/2025 11:35:25

Sertipikat

- Jenis Hak : Hak Milik
- No Hak : 05013
- Desa TIBUBENENG
- No Seri : BK710259
- NIB : 22030806.05253
- No SU.05465/2012
- No SK :
- Luas : 1600 m2
- Tanggal Penerbitan : 04/04/2012
- Tanggal Berakhir Hak :
- Asal Hak : Pengakuan Hak
- Keadaan Tanah : Sebidang tanah sawah

Nama Pemilik

- I MADE BUDERA, BADUNG, 31 DESEMBER 1941

Penunjuk

- -

Catatan Pendaftaran

-

Daftar Hak Tanggungan

- Sertipikat ini tidak sedang diagunkan

Blokir

- Sertipikat ini tidak terdapat blokir
- Sertipikat ini tidak terdapat blokir inisiatif kementerian

Sita

- Sertipikat ini tidak terdapat sita

Informasi Kasus

- Sertipikat ini tidak terdapat sengketa / konflik / perkara
- Bidang tanah tidak terdapat tumpang tindih

Pengecekan Sertipikat ini diterbitkan atas permohonan

- Nama Pemohon : I GUSTI AGUNG GEDE WIRA HADI WIBAWA selaku PPAT

* Hasil Pengecekan ini diterbitkan tanggal 13 Februari 2025 pukul 13:57:56

* Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender terdapat perubahan data maka akan diinformasikan kepada Pemohon.

* Pastikan kesesuaian penguasaan fisik pemegang hak atas tanah ini dengan bentuk dan letaknya melalui aplikasi 'Sentuh Tanahku' atau <https://bhumi.atrbpn.go.id>

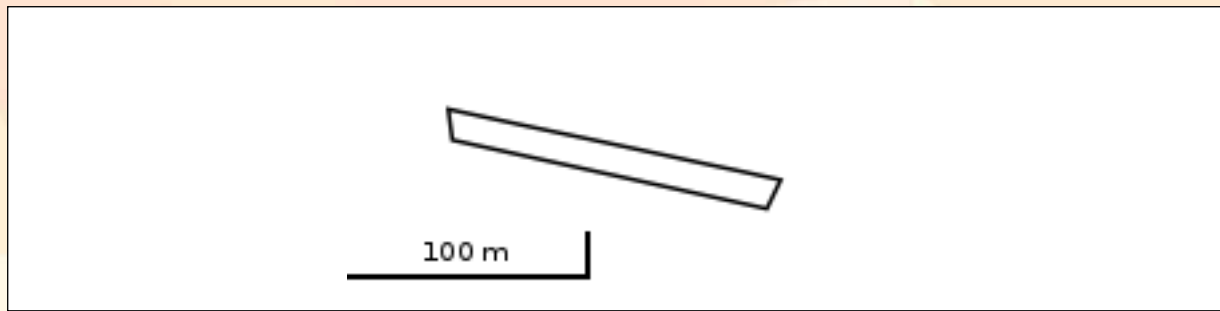
* Apabila terdapat ketidaksesuaian hasil pengecekan dengan Sertipikat Hak atas Tanah maka pemohon melakukan klarifikasi atau menghubungi Kantor Pertanahan setempat dengan membawa bukti pendaftaran permohonan.

Perhatian :

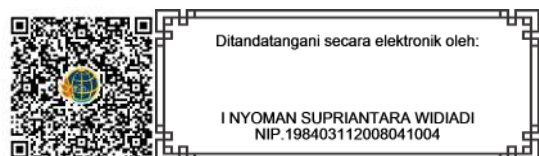
- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang ditandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh BSR.E.
- Dilarang melakukan penyebaran dan/atau pengandaan kepada pihak lain yang tidak terkait.
- Dilarang melakukan pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dapat dikenakan Pasal 263 KUHPidana dengan ancaman pidana paling lama 6 (enam) tahun penjara dan/atau Pasal 35 dan Pasal 51 (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan denda paling banyak Rp.12 Miliar.



Informasi peta bidang tanah :



Keterangan : Rencana Detil Tata Ruang/Rencana Tata Ruang Wilayah belum terintegrasi



Perhatian :

- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang ditandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh BSR.E.
- Dilarang melakukan penyebaran dan/atau pengandaan kepada pihak lain yang tidak terkait.
- Dilarang melakukan pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dapat dikenakan Pasal 263 KUHPidana dengan ancaman pidana paling lama 6 (enam) tahun penjara dan/atau Pasal 35 dan Pasal 51 (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan denda paling banyak Rp.12 Miliar.



INFORMASI TATA RUANG
PERATURAN BUPATI BADUNG
NOMOR 9 TAHUN 2021
TENTANG
RENCANA DETAIL TATA RUANG
KECAMATAN KUTA UTARA TAHUN 2021-2041

K-3

RTH-7

P-3

ZONA PERUMAHAN
RUMAH KEPADATAN
SEDANG (R-3)

NIB. 05253
TIBUBENENG
RIA

Keterangan

Batas Administrasi

- Batas Kabupaten
- Batas Kecamatan
- Batas Desa/Kelurahan

Perairan

- GOOGLE_MAPS
- BLOK_TIBUBENENG21

- Garis Pantai
- Badan Air

RENCANA POLA RUANG
KAWASAN LINDUNG

Zona Sempadan Pantai

- SP Sempadan Pantai

Zona Sempadan Sungai

- SS Sempadan Sungai

Zona Lindung Spiritual dan
Kearifan Lokal

- LS Lindung Spiritual dan
Kearifan Lokal

KAWASAN BUDIDAYA

Zona Perumahan

- R-2 Rumah Kepadatan Tinggi
- R-3 Rumah Kepadatan Sedang
- R-4 Rumah Kepadatan Rendah

Zona Perdagangan dan Jasa

- K-1 Perdagangan dan Jasa Skala Kota
- K-2 Perdagangan dan Jasa Skala BWP
- K-3 Perdagangan dan Jasa Skala Sub BWP

Zona Perkantoran

- KT Perkantoran

Zona Pertanian

- P-1 Tanaman Pangan

Batas Perencanaan

- Batas BWP
- Batas Sub BWP
- Batas Blok

Jalan

- Badan Jalan

Zona RTH Kota

- Hutan Kota
- RTH-2 Taman Kota
- Taman Kecamatan
- RTH-4 Taman Kelurahan
- RTH-7 Pemakaman

Zona Sarana Pelayanan Umum

- SPU-1 SPU Skala Kota
- SPU-2 SPU Skala Kecamatan
- SPU-3 SPU Skala Kelurahan

Zona RTNH

- RTNH Ruang Terbuka Non Hijau

Zona Pariwisata

- W-1 Wisata Alam
- W-2 Wisata Buatan

Zona Peruntukan Lainnya

- PL-4 Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL)

Zona Campuran

- C-1 Perumahan dan Perdagangan/Jasa

R-4



I GUSTI AGUNG MIRAH CHRISMA SANTHI, S.H., M.Kn.

**NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
KOTA DENPASAR**

SK. Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia

Nomor : AHU-00190.AH.02.02 TAHUN 2022

Tanggal : 29 Desember 2022

SALINAN AKTA



NOMOR : - 26 -

TANGGAL : 27 Februari 2023

AKTA : PERJANJIAN SEWA MENYEW/ TANAH

I. [REDACTED]

II. [REDACTED]

qq. PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA

BERKEDUDUKAN DI KOTA DENPASAR, PROVINSI BALI

Alamat :

Jalan Ratna No. 80, Desa/Kel.Tonja, Kec. Denpasar Utara, Kota Denpasar, Bali

Telp. 085739237888 | Email : mirah.chrisma@yahoo.com

PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH

Nomor : - 26 -

Pada hari ini, Senin tanggal 27-02-2023 (dua puluh tujuh bulan Februari tahun dua ribu dua puluh tiga) pukul : 14.00 Wita (empat belas titik nol-nol waktu Indonesia bagian tengah);-----

--Berhadapan dengan saya, **I GUSTI AGUNG MIRAH CHRISMA SANTHI**, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Denpasar dengan Wilayah Jabatan Provinsi Bali, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris kenal, dan akan disebutkan pada bagian akhir sekali akta ini;-----

I. 1. Nyonya [REDACTED] Janda Cerai Mati, lahir di Badung pada tanggal 31-12-1943 (tiga puluh satu bulan Desember tahun seribu sembilan ratus empat puluh tiga), Warga Negara Indonesia, Petani/Pekebun, bertempat tinggal di Jalan Raya Padonan Banjar Tibubeneng, Kelurahan/Desa Tibubeneng, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia nomor : 5103067112430151;-----

2. Tuan [REDACTED], lahir di Tibubeneng pada tanggal 31-12-1963 (tiga puluh satu bulan Desember tahun seribu sembilan ratus enam puluh tiga), Warga Negara Indonesia, Buruh Harian Lepas, bertempat tinggal di Banjar Tibubeneng, Kelurahan/Desa Tibubeneng, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi

Bali, pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia nomor : 5103063112630156;-----

-Menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini telah memperoleh persetujuan dari istri satu-satunya yang sah menurut hukum, yang sedemikian itu hadir dihadapan saya Notaris, dan turut menandatangani akta ini serta membubuhkan cap jempol tangan kanan sebagai bukti persetujuannya yaitu Nyonya [REDACTED] lahir di Tibubeneng pada tanggal 31-12-1967 (tiga puluh satu bulan Desember tahun seribu sembilan ratus enam puluh tujuh), Warga Negara Indonesia, Buruh Harian Lepas, bertempat tinggal sama dengan suaminya tersebut diatas, pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia nomor : 5103067112670160;-----

3. Tuan [REDACTED] lahir di Badung pada tanggal [REDACTED] (sebelas bulan Juni tahun seribu sembilan ratus tujuh puluh dua), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Raya Padonan Banjar Tibubeneng, Kelurahan/Desa Tibubeneng, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia nomor : 5103061106720003;-----

-Menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini telah memperoleh persetujuan dari istri satu-satunya yang sah menurut hukum, yang sedemikian itu hadir di hadapan saya Notaris, dan turut menandatangani akta ini serta membubuhkan cap jempol tangan [REDACTED]

[REDACTED], lahir di Badung pada

tanggal [REDACTED] (empat belas bulan Februari tahun seribu sembilan ratus tujuh puluh tiga), Warga Negara Indonesia, Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal sama dengan suaminya tersebut diatas, pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia nomor : 5103065402730009;-----

Menurut keterangannya penghadap Nyonya [REDACTED] dan Tuan [REDACTED] [REDACTED] tersebut diatas untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini bertindak selaku ahli waris dari almarhum [REDACTED] yang telah meninggal dunia sebagaimana ternyata:-----

1. Kutipan Akta Kematian nomor : 5103-KM-20012022-0007 tertanggal 20-01-2022 (dua puluh bulan Januari tahun dua ribu dua puluh dua) yang dikeluarkan oleh Pejabat Pencatatan Sipil Kabupaten Badung, copynya dilekatkan pada minuta akta ini;-----
2. Surat Pernyataan Silsilah Waris tanggal 12-01-2023 (dua belas bulan Januari tahun dua ribu dua puluh tiga) yang dibuat dibawah tangan, aslinya bermeterai cukup, yang diketahui oleh Camat Kuta Utara dengan nomor Registrasi : 12/I/23 tanggal 12-01-2023 (dua belas bulan Januari tahun dua ribu dua puluh tiga), copynya dilekatkan pada minuta akta ini;-----
3. Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 12-01-2023 (dua belas bulan Januari tahun dua ribu dua puluh tiga) yang dibuat dibawah tangan, aslinya bermeterai cukup, yang diketahui oleh Camat Kuta Utara dengan nomor Registrasi : 13/I/23 tanggal 12-01-2023 (dua belas bulan Januari tahun dua ribu dua puluh tiga), copynya dilekatkan pada minuta akta ini;-----

- Selanjutnya dalam akta ini disebut ;-----

-----**PIHAK PERTAMA/ YANG MENYEWAKAN**-----

II.

[REDACTED] (empat belas bulan Agustus tahun seribu

[REDACTED] bertempat tinggal di Jalan Nakula 5 Nomor
11B, Kelurahan/Desa Legian, Kecamatan Kuta,
Kabupa [REDACTED]

[REDACTED] yang berlaku sampai
dengan tanggal [REDACTED] (dua puluh empat bulan
Januari tahun dua ribu dua puluh sembilan);-----

-Menurut keterangannya untuk melakukan tindakan
hukum dalam akta ini bertindak:-----

- a. Dalam jabatannya selaku Direktur dari dan oleh
karenanya berhak dan berwenang bertindak untuk
dan atas nama Direksi mewakili Perseroan Terbatas
“**PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA**”,
berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali, yang
anggaran dasarnya termuat dalam akta pendirian
nomor 17 tanggal 23-02-2023 (dua puluh tiga bulan
Februari tahun dua ribu dua puluh tiga), yang dibuat
di hadapan saya, selaku Notaris di Kota Denpasar,
anggaran dasar mana telah memperoleh pengesahan
dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia
Republik Indonesia nomor : AHU-
0015447.AH.01.01.TAHUN 2023 tanggal 25-02-2023
(dua puluh lima bulan Februari tahun dua ribu dua
puluh tiga), yang salinan resminya bermeterai cukup
diperlihatkan kepada saya, Notaris;-----
Penghadap menyatakan tidak ada akta perubahan
lain selain daripada akta yang telah disebutkan

diatas;-----

- b. Telah pula mendapatkan persetujuan dari Dewan Komisaris Perseroan Terbatas **"PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA"**, berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali, tersebut diatas sedemikian itu sebagaimana ternyata Surat Persetujuan dan Kuasa tanggal 24-02-2023 (dua puluh empat bulan Februari tahun dua ribu dua puluh tiga) yang dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup, dilekatkan pada minuta akta ini;-----

-Selanjutnya dalam akta ini disebut juga;-----

-----**PIHAK KEDUA / PENYEWA**-----

--Para Penghadap dikenal berdasarkan identitas yang diperlihatkan kepada saya, Notaris;-----

--Para penghadap masing - masing untuk diri sendiri maupun dalam kedudukannya sebagaimana disebutkan diatas, terlebih dahulu menerangkan;-----

-Bahwa penghadap PIHAK PERTAMA adalah selaku pemilik yang sah atas :-----

Sebidang tanah sedemikian itu sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 5013/Desa Tibubeneng, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 21/02/2012 (dua puluh satu bulan Februari tahun dua ribu dua belas) Nomor : 05465/TIBUBENENG/2012, seluas 1.600 M2 (seribu enam ratus meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 22.03.08.06.05253, yang ternyata dalam sertipikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tertanggal 04 APR 2012 (empat bulan April tahun dua ribu dua belas) tertera atas nama **I MADE BUDERA** dengan Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) nomor: 51.03.060.006.004-0038.0,

setempat terletak di Desa Tibubeneng, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;-----

-Demikian berikut segala sesuatu yang sekarang telah ada dan/atau di kemudian hari akan ada atau didirikan/tertanam dan melekat diatas tanah tersebut, yang menurut sifat, peruntukannya serta menurut Undang-undang dianggap sebagai benda tetap (barang tidak bergerak);-----

-Asli Sertipikat mana untuk keperluan akta ini diperlihatkan kepada saya, Notaris;-----

-Bahwa Pihak Kedua bermaksud untuk **menyewa sebagian bidang tanah yakni seluas 380 M2 (tiga ratus delapan puluh meter persegi)** dari luas keseluruhan 1.600 M2 (seribu enam ratus meter persegi) sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 5013/Desa Tibubeneng tertera atas nama **I MADE BUDERA** tersebut diatas, dan Pihak Pertama setuju untuk menyewakan sebagian bidang tanah **seluas 380 M2 (tiga ratus delapan puluh meter persegi)** kepada Pihak Kedua untuk selanjutnya akan dibangun bangunan diatas tanah yang disewa oleh Pihak Kedua;-----

-Bahwa mengenai letak, batas-batas, luas dan keadaan tanah yang disewa tersebut telah diketahui dengan jelas oleh Para Pihak, satu hal lain sebagaimana dari Gambar/Sket/Denah yang dibuat dibawah tangan tangan, bermeterai cukup tertanggal hari ini selanjutnya dilekatkan pada minuta akta ini;-----

-Berkaitan dengan hal-hal tersebut diatas, selanjutnya Para Pihak telah saling setuju dan sepakat untuk mengadakan sewa menyewa tanah dan bersama-sama mengikat diri dalam Perjanjian Sewa Menyewa dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:-----

----- **Pasal 1** -----

----- **Objek Sewa** -----

- Dengan tidak mengurangi ijin dari instansi yang berwenang yang sejak penandatanganan akta ini, PIHAK PERTAMA berjanji, mengikatkan diri dan wajib untuk menyewakan dan menyerahkan kepada PIHAK KEDUA, sebagaimana PIHAK KEDUA berjanji mengikatkan diri dan wajib untuk menyewa dan menerima penyerahan dari PIHAK PERTAMA atas:-----

Sebagian bidang tanah seluas 380 M2 (tiga ratus delapan puluh meter persegi) dari luas keseluruhan 1.600 M2 (seribu enam ratus meter persegi) sedemikian itu sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 5013/Desa Tibubeneng, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 21/02/2012 (dua puluh satu bulan Februari tahun dua ribu dua belas) Nomor : 05465/TIBUBENENG/2012, seluas 1.600 M2 (seribu enam ratus meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 22.03.08.06.05253, yang ternyata dalam sertipikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tertanggal 04 APR 2012 (empat bulan April tahun dua ribu dua belas) tertera atas nama **I MADE BUDERA** dengan Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) nomor: 51.03.060.006.004-0038.0, setempat terletak di Desa Tibubeneng, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;-----

Dengan batas-batas:-----

Utara	: Tanah Hak Milik;-----
Timur	: Tanah Hak Milik;-----
Selatan	: Jalan;-----
Barat	: Tanah Hak Milik;-----

-Demikian berikut segala sesuatu yang sekarang telah ada

dan/atau di kemudian hari akan ada atau didirikan/tertanam dan melekat diatas tanah tersebut, yang menurut sifat, peruntukannya serta menurut undang-undang dianggap sebagai benda tetap (barang tidak bergerak);-----

- Untuk selanjutnya dalam akta ini disebut "**Objek Sewa**";-

- Asli sertifikat untuk keperluan akta ini diperlihatkan kepada saya, Notaris;-----

- Mengenai letak, batas-batas, luas dan keadaan tanah yang disewa tersebut telah diketahui dengan jelas oleh Para Pihak, untuk itu Para Pihak menganggap tidak perlu lagi menguraikan lebih jauh dalam akta ini, satu lain hal sebagaimana dari Gambar/Sket/Denah yang dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup tertanggal hari ini dan ditandatangani oleh Para Pihak, selanjutnya dilekatkan pada minuta akta ini;-----

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

----- **Jangka Waktu Sewa** -----

-Sewa Menyewa Tanah dilangsungkan untuk jangka waktu **31 (tiga puluh satu) tahun** yang akan dimulai pada tanggal **15-03-2023 (lima belas bulan Maret tahun dua ribu dua puluh tiga)** sehingga akan berakhir pada tanggal **15-03-2054 (lima belas bulan Maret tahun dua ribu lima puluh empat)**;-

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

----- **Harga Sewa** -----

-Uang sewa tanah disepakati dengan rincian yakni : Rp.8.000.000,- (delapan juta rupiah) per are. Sehingga uang sewa tanah seluas 380 M2 (tiga ratus delapan puluh meter persegi) untuk jangka waktu sewa selama **31 (tiga puluh satu) tahun** ialah sebesar **Rp.942.400.000,- (sembilan ratus empat puluh dua juta empat ratus ribu rupiah)**;-

-Pembayaran tersebut diatas sudah termasuk pajak sewa sebesar 10% (sepuluh persen) yakni Rp.94.240.000,- (sembilan puluh empat juta dua ratus empat puluh ribu rupiah) yang dibayar oleh PIHAK KEDUA untuk dan atas nama PIHAK PERTAMA, sehingga PIHAK PERTAMA akan menerima pembayaran sebesar **Rp.848.160.000,- (delapan ratus empat puluh delapan juta seratus enam puluh ribu rupiah);**-----

-Untuk pembayaran uang sewa tanah tersebut dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA dalam 2 (dua) tahap pembayaran sebagai berikut:-----

1. Tahap Pertama/Deposit dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA sebagai uang muka (*downpayment*) sebesar **Rp.23.000.000,- (dua puluh tiga juta rupiah)** dibayar pada tanggal 15-02-2023 (lima belas bulan Februari tahun dua ribu dua puluh tiga) pembayaran dilakukan melalui transfer bank ke rekening Pihak Pertama. Pembayaran mana telah dibuatkan kwitansi tersendiri yang ditandatangani oleh PIHAK PERTAMA sebagai bukti pembayaran, dan para pihak telah setuju dan semufakat menyatakan kwitansi tersebut merupakan bukti pembayaran yang sah menurut hukum;--
2. Tahap Kedua dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA sebagai pelunasan sisa pembayaran yang belum dilakukan yaitu sebesar **Rp.825.160.000,- (delapan ratus dua puluh lima juta seratus enam puluh ribu rupiah)** dibayar pada saat ditandatanganinya akta ini, pembayaran mana akan dibuatkan kwitansi tersendiri yang ditandatangani oleh PIHAK PERTAMA sebagai bukti pembayaran, dan para pihak telah setuju dan semufakat menyatakan kwitansi tersebut merupakan bukti

- pembayaran yang sah menurut hukum;-----
- Untuk pembayaran tersebut diatas berlaku ketentuan -
ketentuan yang mengikat kedua belah pihak sebagai berikut:-
- a. Pembayaran melalui transfer bank baru dapat diakui
apabila pembayaran telah diterima oleh PIHAK PERTAMA,
dan Para Pihak setuju dan sepakat menyatakan bukti
pembayaran berupa bukti transfer bank merupakan bukti
pembayaran yang sah menurut hukum;-----
- Pembayaran akan dilakukan melalui transfer ke rekening
PIHAK PERTAMA rekening Bank Central Asia Nomor
rekening: 7700581521 atas nama I NYOMAN SUNADA;-----
- b. Pembayaran dengan menggunakan cek/ bilyet giro baru
dapat diakui apabila cek/ bilyet giro tersebut telah dapat
dicairkan/dipindahbukukan oleh PIHAK PERTAMA;-----

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

----- **Jaminan** -----

1. Selama Masa Sewa, PIHAK PERTAMA menjamin PIHAK
KEDUA bahwa:-----
- a. PIHAK PERTAMA adalah pemilik yang sah atas Tanah
dan berhak sepenuhnya menyewakan tanah tersebut;--
- b. Tanah tersebut diatas tidak sedang dalam sengketa,
tidak dijadikan jaminan/agunan dalam suatu hutang,
tidak dikenakan suatu sitaan;-----
- c. Selama Masa Sewa ini berlangsung, PIHAK KEDUA
tidak akan mendapatkan tuntutan dan/atau gugatan
dan/atau gangguan dari pihak manapun yang
menyatakan mempunyai sesuatu hak terlebih dahulu
atau turut mempunyai sesuatu hak penghunian
dan/atau hak apapun atas Tanah, dan karenanya
PIHAK PERAMA dengan ini membebaskan PIHAK
KEDUA dari segala tuntutan dan/atau gangguan

tersebut;-----

- d. Selama perjanjian ini berlangsung PIHAK PERTAMA menjamin bahwa PIHAK PERTAMA tidak akan menjaminkan, menjual atau mengalihkan Objek Sewa dengan cara apapun dan kepada siapapun dan apabila hal-hal tersebut dilangsungkan oleh PIHAK PERTAMA atau siapapun pengganti haknya maka Akta Sewa Menyewa Tanah ini tidak menjadi batal karena dijaminkan atau dijualnya Objek Sewa hingga berakhirnya jangka waktu sewa dalam akta ini;-----
- e. Apabila sampai terjadi peralihan hak antara Pihak Pertama dengan pihak lain dikarenakan dijualnya atau dijaminkan Objek Sewa ini tanpa persetujuan dari Pihak Kedua atau siapapun pengganti haknya maka Pemegang Hak Atas Tanah yang baru secara hukum terikat dan tunduk pada semua ketentuan dalam akta ini serta perubahan-perubahannya dan melanjutkan pelaksanaan kewajiban-kewajiban dan ketentuan-ketentuan dalam akta ini dan perubahan-perubahannya;-----
- f. PIHAK PERTAMA menjamin akan memberikan bantuan kepada PIHAK KEDUA, baik itu dalam penandatanganan untuk proses pengurusan Ijin Bangunan seperti PBG/SLF diatas Objek Sewa yang akan dibangun oleh PIHAK KEDUA tanpa meminta suatu imbalan dalam bentuk apapun juga kepada PIHAK KEDUA;-----
- g. Mengenai akses jalan menuju Objek Sewa, PIHAK PERTAMA berjanji membangun akses jalan dari jalan utama/Jalan Raya Dawas sampai dengan didepan tanah Objek Sewa. Dan PIHAK PERTAMA berjanji

melanjutkan membangun akses jalan yang sama yang dimulai dari depan tanah Objek Sewa sepanjang kurang lebih 40,18 M2 (empat puluh koma delapan belas meter persegi) dan lebar kurang lebih 3M (tiga meter) dengan biaya yang dikeluarkan ditanggung dan dibayar 50% (lima puluh persen) oleh PIHAK PERTAMA dan 50% (lima puluh persen) oleh PIHAK KEDUA;-----

-Untuk proses pembangunan akses jalan tersebut diatas, PIHAK PERTAMA berjanji akan memulai proses tersebut pada tanggal 15-03-2023 (lima belas bulan Maret tahun dua ribu dua puluh tiga) dan harus selesai dalam waktu 4 (empat) minggu;-----

-Selama jangka waktu sewa berlangsung PIHAK PERTAMA menjamin PIHAK KEDUA dapat menggunakan akses jalan tersebut dari jalan utama sampai dengan Objek Sewa yang disewa oleh PIHAK KEDUA;-----

Pasal 5

Penggunaan Objek Sewa

- PIHAK KEDUA dapat menggunakan Objek Sewa yang disewanya tersebut sebagai tempat tinggal atau usaha dengan syarat- syarat dan ketentuan sebagai berikut :-----

- a. Ijin yang diperlukan dari Instansi yang berwenang untuk mendirikan bangunan yang dimaksud diurus oleh dan atas biaya PIHAK KEDUA sendiri;-----
- b. Bentuk, ukuran dan bahan - bahan dari bangunan yang akan didirikan tersebut ditetapkan oleh PIHAK KEDUA sendiri dan PIHAK KEDUA dapat mengadakan perubahan - perubahan berupa merenovasi bangunan dengan tidak merubah struktur bangunan tersebut sebelum masa sewa berakhir;-----

c. Bangunan yang telah atau akan didirikan oleh PIHAK KEDUA diatas Objek Sewa tersebut setelah berakhirnya masa sewa menyewa dengan akta ini dan PIHAK KEDUA tidak berkehendak untuk memperpanjang masa sewanya lagi maka bangunan yang berdiri diatas Objek Sewa tersebut menjadi milik PIHAK PERTAMA tanpa kewajiban membayar ganti rugi berupa apapun kepada PIHAK KEDUA;-----

d. PIHAK PERTAMA tidak bertanggung jawab atas segala usaha yang dijalankan oleh PIHAK KEDUA selama jangka waktu sewa menyewa berlangsung, segala keuntungan yang didapat dan kerugian yang diderita oleh PIHAK KEDUA sehubungan dengan usaha yang dilakukan didalam Objek Sewa tersebut menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA sendiri;-----

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

----- **Pemeliharaan Objek Sewa** -----

- PIHAK KEDUA diwajibkan memelihara dan merawat apa yang disewanya tersebut dengan sebaik - baiknya, termasuk bangunan yang didirikan diatas Objek Sewa tersebut dan semua biaya untuk itu ditanggung oleh PIHAK KEDUA sendiri;-----

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

----- **Pemenuhan Kewajiban** -----

- PIHAK KEDUA diwajibkan memenuhi peraturan - peraturan yang ada atau kelak diadakan oleh pihak yang berwajib mengenai pemakaian bangunan dan pekarangan dan segala pelanggaran atas peraturan - peraturan tersebut menjadi tanggungan dan dibayar oleh PIHAK KEDUA;-----

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

----- **Biaya dan Pajak** -----

- a. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Objek Sewa selama jangka waktu sewa berlangsung wajib dibayar secara proporsional oleh PIHAK KEDUA seluas tanah yang disewanya;-----
- b. Pajak sewa menyewa tanah sebesar 10% (sepuluh persen) dari harga sewa yakni sebesar Rp.94.240.000,- (sembilan puluh empat juta dua ratus empat puluh ribu rupiah) ini menjadi tanggungan PIHAK PERTAMA. Untuk nominal pajak sewa tanah tersebut diatas akan dipotong langsung dari harga sewa oleh PIHAK KEDUA, yang nantinya akan dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada pemerintah terkait untuk dan atas nama PIHAK PERTAMA. PIHAK KEDUA wajib memberikan bukti pembayaran pajak sewa menyewa tersebut kepada PIHAK PERTAMA;-----
- c. Biaya akta ini ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua;---
- d. Biaya - biaya seperti listrik, telepon, air, dan fasilitas lainnya ditanggung dan dibayar oleh PIHAK KEDUA selama masa sewa berlangsung;-----
- e. Pungutan atau iuran untuk keamanan, kebersihan yang dipungut oleh petugas yang berwenang dilingkungan setempat, akan dibayar oleh PIHAK KEDUA dan/atau pihak yang menggantikannya;-----

----- Pasal 9 -----

----- Perpanjangan Masa Sewa -----

- PIHAK KEDUA memperoleh hak yang pertama (prioritas) untuk memperpanjang jangka waktu sewa atas tanah tersebut bilamana PIHAK KEDUA menghendaki adanya perpanjangan sewa menyewa tanah tersebut, dengan syarat dan ketentuan sebagaimana berikut :-----

1. Perpanjangan jangka waktu sewa dilakukan dengan jangka waktu maksimal 10 (sepuluh) tahun dari berakhirnya

jangka waktu sewa dalam perjanjian ini;-----

2. Untuk harga perpanjangan jangka waktu sewa disepakati bersama oleh Para Pihak sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah), dengan ketentuan harga tersebut hanya berlaku apabila perpanjangan jangka waktu sewa dilakukan sebelum tanggal 15-03-2033 (lima belas bulan Maret tahun dua ribu tiga puluh tiga);-----
3. Apabila perpanjangan jangka waktu sewa dilakukan setelah tanggal 15-03-2033 (lima belas bulan Maret tahun dua ribu tiga puluh tiga) maka harga sewa akan mengikuti harga pasar sewa tanah pada saat itu;-----

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

----- **Pengalihan Hak Sewa** -----

- Selama masa sewa berlangsung, PIHAK KEDUA berhak untuk mengalihkan hak sewanya kepada pihak lain, baik sebagian maupun seluruh Objek Sewa kepada pihak lain dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Atas pengalihan hak sewa tersebut cukup dengan pemberitahuan lisan kepada Pihak Pertama;-----
- Pengalihan hak sewa tetap memperhitungkan mengenai batas waktu pengalihan hak sewa kepada pihak lain agar tidak melewati jangka waktu sewa dengan akta ini;-----

----- **Pasal 11** -----

----- **Pengosongan Objek Sewa** -----

- Apabila masa jangka waktu sewa telah berakhir dan PIHAK KEDUA tidak lagi memperpanjang jangka waktu sewa maka PIHAK KEDUA diwajibkan mengosongkan dan mengembalikan Objek Sewa tersebut dalam keadaan terpelihara dengan baik;-
- Apabila dalam batas waktu yang telah ditetapkan tersebut PIHAK KEDUA belum juga mengosongkan Objek Sewa maka dengan lewatnya batas waktu itu saja telah cukup menjadi

bukti yang nyata akan kelalaian PIHAK KEDUA, sehingga peringatan dengan Juru Sita atau surat-surat lain yang serupa dengan itu tidak diperlukan lagi, PIHAK PERTAMA berhak untuk mengosongkan sendiri Objek Sewa tersebut bilamana perlu dengan bantuan Pihak Berwajib dan segala biaya yang ditimbulkan menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh PIHAK KEDUA;

Pasal 12

Ahli Waris

- Perjanjian sewa menyewa ini tidak akan berhenti sebelum jangka waktu pada Pasal 2 diatas berakhir dan juga tidak akan berakhir karena meninggal dunianya PIHAK PERTAMA atau PIHAK KEDUA, dan oleh karenanya Perjanjian ini tetap berlaku terhadap para ahli waris PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA/ atau penerus atau pengganti hak wajib mentaati semua syarat-syarat dan ketentuan didalam perjanjian ini;---

Pasal 13

Domisili Hukum

- Mengenai Perjanjian ini dan segala akibatnya Para Pihak sepakat dan setuju memilih tempat kediaman hukum (Domisili) yang tetap dan umum pada Kantor Panitera Pengadilan di Kota Denpasar;---

Pasal 14

Ketentuan Lain

Masing - masing penghadap/para pihak dengan ini menyatakan:---

- a. Bahwa para penghadap menjamin akan kebenaran data, surat-surat, identitas dan sebagainya yang disampaikan kepada saya Notaris adalah asli dan satu-satunya dan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut;-----
- b. Bahwa para penghadap telah pula melihat, membaca dan

mengetahui segala berkas dan data yang dipergunakan untuk membuat akta ini;-----

c. Bahwa para penghadap juga mengerti dan memahami isi akta ini;-----

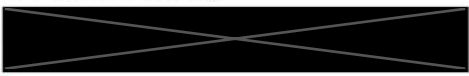
d. Bahwa para penghadap telah setuju dan semufakat menyatakan kebenaran isi dan demikian itu otensitas atas akta ini, oleh karenanya penghadap telah setuju pula memberlakukan akta ini sebagai alat bukti yang sempurna dan otentik sebagaimana diatur oleh perundang-undang yang berlaku;-----

e. Bahwa baik sebagian maupun seluruh dana yang dipergunakan untuk melangsungkan dengan Akta ini bukan merupakan hasil tindak pidana korupsi, tindak pidana pencucian uang (*money laundry*) atau sumber lainnya yang tidak sah atau tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku;-----

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

--Diselesaikan dan diresmikan di Kabupaten Badung pada jam, hari, tanggal, bulan dan tahun sebagaimana telah disebutkan pada bagian awal sekali akta ini dengan di hadiri oleh;-----

1. Nona **NI LUH PUTU PUTRI PRAMI DEWI, S.H.**, lahir di Denpasar pada tanggal 15-03-1995 (lima belas bulan Maret tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh lima), Warga Negara Indonesia, Pegawai Kantor Notaris dan PPAT, bertempat tinggal di Banjar Sedang Kaja, Kelurahan/Desa Sedang, Kecamatan Abiansemal, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia nomor : 5103035503950002;-----

2. Nona  lahir di Timbrah,

pada tanggal [REDACTED] (dua puluh bulan Juli tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh lima), Warga Negara Indonesia Pelajar/Mahasiswa, bertempat tinggal di Jalan Beo, Kelurahan/Desa Dajan Peken, Kecamatan Tabanan, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 5102056007950003;---

-sebagai saksi-saksi;-----

-Setelah akta ini saya, Notaris membacakan akta ini kepada para penghadap dan saksi-saksi maka segera setelah itu berturut turut para penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris menandatangani akta ini;-----

- | -- Dilangsungkan dengan 14 (empat belas) coretan dengan gantian dan 02 (dua) tambahan;-----
- | -- Minuta akta ini telah diresmikan dan ditandatangani secukupnya;-----
- | -- Dibuat sebagai **S A L I N A N** yang kata demi kata sama bunyinya;-----



I GUSTI AGUNG MIRAH CHRISMA SANTHI, S.H., M.Kn.

TRANSFER RECEIPT

Transfer

Account Number

Amount

Rp 825,160,000.00

Transaction Fee: **FREE**

To



BCA

7700-5815-21 (IDR)

From



PermataBank

0041-XXXX-XX11 (IDR)

Transfer Type

RTGS

Message

-

Reference

132513531

27 Feb 2023

14:26:32

BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA



BPN RI

SERTIPIKAT

HAK :

MILIK

No.

7231

PROVINSI :

BALI

KABUPATEN / KOTA :

BADUNG

KECAMATAN :

KUTA UTARA

DESA / KELURAHAN :

TIBUBENENG

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN / KOTA

BADUNG

DAFTAR ISIAN 307

No.

DAFTAR ISIAN 208

No. 14149 / 2016

2	2	•	0	3	•	0	8	•	0	6	•	1	•	0	7	2	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

PENDAFTARAN - PERTAMA

Halaman :

a) HAK : MILIK No. : 7231 Desa / Ket. : TIBUBENENG Tgl. berakhirnya hak : 22.03.08.06.07811	d) NAMA PEMEGANG HAK I WAYAN RENDUG Tanggal lahir / akta kelahiran : 31/12/1941
b) NIB Letak Tanah : TIBUBENENG	g) PEMBUKUAN 22 JUN 2016 MANGUPURA Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota BADUNG BPN RI ttd
c) ASAL HAK 1. Konversi Pengakuan dan Penegasan Hak Penik Pajak Bumi/Landrete No. 510306000601000620 2. Pemberian hak 3. Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang	d) DASAR PENDAFTARAN 1. Daftar Isian 202 Tgl. : 20/06/2016 No. : 2440/BA-51.03.300/VI/2016 2. Surat Keputusan Tgl. : 22 JUN 2016 No. : 22 JUN 2016 3. Permohonan Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang Tgl. : 22 JUN 2016 No. : 22 JUN 2016
e) SURAT UKUR Tgl. : 20/05/2016 No. : 07615/TIBUBENENG/2016 Luas : 700 m²	h) PENERBITAN SERTIPIKAT MANGUPURA Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota BADUNG I GEDE SUKARDAN RATMASA,SH NIP 196004251983031006
i) PENUNJUK Sesuai Surat Pernyataan Silsilah, Surat Pernyataan Waris, Tanggal 28-01-2016	 I GEDE SUKARDAN RATMASA,SH NIP 196004251983031006

Halaman :

[illegible]

PENDAFTARAN PERALIHAN HAK, PEMBEBANAN DAN PENCATATAN LAINNYA

Halaman :

Sebab perubahan, Tanggal pendaftaran, No. Daftar isian	Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya	Tanda tangan Kepala Kantor dan Cap Kantor
REPUBLIC OF INDONESIA KEMENTERIAN PERTANAHAN NASIONAL DIREKTORAT PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN NASIONAL JALAN ... KOTA ... PROVINSI ...	REPUBLIC OF INDONESIA KEMENTERIAN PERTANAHAN NASIONAL DIREKTORAT PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN NASIONAL JALAN ... KOTA ... PROVINSI ...	REPUBLIC OF INDONESIA KEMENTERIAN PERTANAHAN NASIONAL DIREKTORAT PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN NASIONAL JALAN ... KOTA ... PROVINSI ...
		REPUBLIC OF INDONESIA KEMENTERIAN PERTANAHAN NASIONAL DIREKTORAT PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN NASIONAL JALAN ... KOTA ... PROVINSI ...

BT 871471

DAFTAR ISIAN 207

NIB : 22030806.07811

2 2 . 0 3 . 0 8 . 0 6 . 1 . 0 7 2 3 1

SURAT UKUR

Nomor : 07615/TIBUBENENG/2016

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Provinsi : **BALI**
Kabupaten / Kota : **BADUNG**
Kecamatan : **KUTA UTARA**
Desa / Kelurahan : **TIBUBENENG**

Peta : **50.1.22.044-16-4**

Nomor Peta Pendaftaran :

Lembar : **C-5**

Keadaan Tanah : **Sebidang tanah sawah**

Tanda-tanda batas : **Tanda batas sesuai PMNA / KBPN No. 3/1997**

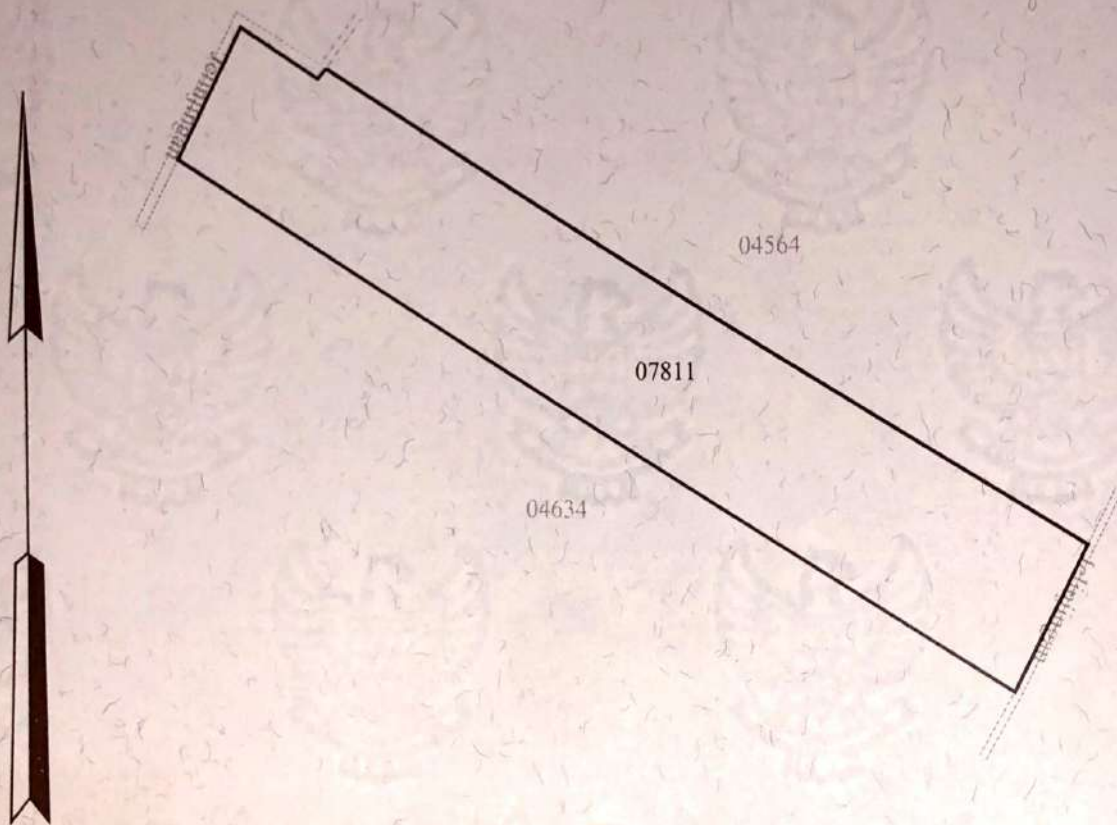
Luas : **700 m2 (Tujuh Ratus Meter Persegi)**

Penunjukan dan penetapan batas : **I Wayan Rendug**

Diukur dan Dipetakan oleh : **I Made Sudarma Atmaja**



SKALA 1 : 500



Koordinat titik tengah : 162766,545465

PENJELASAN : batas tanah ini