



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

SK. Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional

Nomor : 1454 / SK-HR.03.04 / VIII / 2023

Tanggal : 28 Agustus 2023



06 MAR 2025

SALINAN AKTA

NOMOR : - 10 -

TANGGAL : 06 MARET 2025

AKTA : PENGALIHAN DAN PENYERAHAN HAK SEWA TANAH

AN. [REDACTED]

qq "PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA"
berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali

II. [REDACTED]

qq "PT. BINARYX PROTOCOL INDONESIA"
berkedudukan di Kabupaten Badung, Provinsi Bali

Alamat :

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

Telp.085739237888 | 082130305559 | Email : mirah.chrisma@yahoo.com

**PENGALIHAN DAN PENYERAHAN HAK SEWA
TANAH**

Nomor : - 10 -

- Pada hari ini, Kamis tanggal 06-03-2025 (enam bulan Maret tahun dua ribu dua puluh lima) Pukul : 11.00 WITA (sebelas 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. Tuan [REDACTED]

[REDACTED] (dua puluh empat bulan Januari tahun dua ribu dua puluh sembilan);-----

-Menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan 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) anggaran dasar mana telah memperoleh pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia

sedemikian itu sebagaimana Surat Keputusan Nomor: AHU-0015447.AH.01.01.TAHUN 2023 tanggal 25-02-2023 (dua puluh lima bulan Februari tahun dua ribu dua puluh tiga) anggaran dasar mana telah mengalami perubahan yakni dengan akta Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham Nomor 31 tanggal 14-11-2024 (empat belas bulan November tahun dua ribu dua puluh empat) perubahan mana telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum Republik Indonesia sedemikian itu sebagaimana Surat Keputusan Nomor : AHU-0076513.AH.01.02.TAHUN 2024 tanggal 26-11-2024 (dua puluh enam bulan November tahun dua ribu dua puluh empat), yang keduanya dibuat dihadapan saya, selaku Notaris di Kota Denpasar yang salinan resminya bermeterai cukup diperlihatkan kepada saya Notaris;-----

- Selanjutnya Penghadap menyebutkan tidak ada akta lain selain akta tersebut diatas;-----

- b. Telah pula memperoleh persetujuan dari Dewan Komisaris Perseroan Terbatas **"PT. RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA"**, berkedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali sedemikian itu sebagaimana ternyata Surat Persetujuan dan Kuasa Dewan Komisaris tertanggal 07-11-2024 (tujuh bulan November tahun dua ribu dua puluh empat) yang dibuat dibawah tangan aslinya bermeterai cukup;-----

-----**PIHAK PERTAMA**-----

II. Tuan [REDACTED]

ribu dua puluh tujuh);-----

-Menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan 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. BINARYX PROTOCOL INDONESIA"**, berkedudukan di Kabupaten Badung, Provinsi Bali, yang anggaran dasarnya termuat dalam Akta Pendirian nomor 09 tanggal 10-01-2023 (sepuluh bulan Januari tahun dua ribu dua puluh tiga) yang dibuat dihadapan I KADEK SUARDANA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Badung, anggaran dasar mana telah memperoleh pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sedemikian itu sebagaimana Surat Keputusan Nomor: AHU-0003810.AH.01.01.TAHUN 2023 tanggal 17-01-2023 (tujuh belas bulan Januari tahun dua ribu dua puluh tiga) yang salinan resminya bermeterai cukup diperlihatkan kepada saya Notaris;-----

- Selanjutnya Penghadap menyebutkan tidak ada akta lain selain akta tersebut diatas;-----

b. Telah pula memperoleh persetujuan dari Dewan Komisaris Perseroan Terbatas **"PT. BINARYX PROTOCOL INDONESIA"**, berkedudukan di Kabupaten Badung, Provinsi Bali sedemikian itu sebagaimana ternyata Surat Persetujuan dan Kuasa Dewan Komisaris tertanggal 04-03-2025 (empat bulan Maret tahun dua ribu dua puluh lima) yang dibuat dibawah tangan aslinya bermeterai cukup;-----

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

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

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

--Para penghadap menerangkan terlebih dahulu :-----

-Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor

38 tanggal 26-10-2022 (dua puluh enam bulan Oktober tahun dua ribu dua puluh dua), yang dibuat dihadapan BENI BINTORO, Sarjana Hukum Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Badung, Nona **MAJA KRKLEC** adalah Pemegang Hak Sewa atas sebagian bidang tanah yakni seluas **700 M2 (tujuh ratus meter persegi)** untuk jangka waktu **20 (dua puluh) tahun** yang dimulai pada tanggal **26-10-2023 (dua puluh enam bulan Oktober tahun dua ribu dua puluh tiga)** sehingga berakhir pada tanggal **26-10-2043 (dua puluh enam bulan Oktober tahun dua ribu empat puluh tiga);-----**

-Bahwa berdasarkan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 100 tanggal 27-06-2024 (dua puluh tujuh bulan Juni tahun dua ribu dua puluh empat), yang dibuat dihadapan PUTU EKA LESTARY, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Denpasar, Nona **MAJA KRKLEC** selaku Pemegang Hak Sewa atas sebagian bidang tanah seluas **700 M2 (tujuh ratus meter persegi)** telah mengadakan perpanjangan jangka waktu sewa selama 12 (dua belas) tahun terhitung mulai tanggal 26-10-2043 (dua puluh enam bulan Oktober tahun dua ribu empat puluh tiga) sehingga jangka waktu sewa akan berakhir pada tanggal **26-10-2055 (dua puluh enam bulan Oktober tahun dua ribu lima puluh lima);-----**

-Bahwa berdasarkan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor 104 tanggal 27-06-2024 (dua puluh tujuh bulan Juni tahun dua ribu dua puluh empat), yang dibuat dihadapan PUTU EKA LESTARY, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Denpasar, PIHAK PERTAMA adalah pemegang hak sewa atas sebagian bidang tanah yakni seluas **700 M2 (tujuh ratus meter persegi)** dari sebidang tanah yang akan disebutkan dan diuraikan dibawah ini;-----

-Bahwa sebelum jangka waktu sewa menyewa tersebut diatas berakhir PIHAK PERTAMA bermaksud untuk mengalihkan dan menyerahkan hak sewanya atas plot bidang tanah yakni seluas **90 M2 (sembilan puluh meter persegi)** dari sebagian bidang tanah yakni seluas **700 M2 (tujuh ratus meter persegi)** (selanjutnya disebut **UNIT 3**) kepada PIHAK KEDUA

sampai dengan berakhirnya masa sewa yakni pada tanggal **26-10-2055 (dua puluh enam bulan Oktober tahun dua ribu lima puluh lima);**-----

-Bahwa para pihak bermaksud untuk menuangkannya kedalam suatu akta Notaris.-----

-Sehubungan dengan hal-hal tersebut diatas PIHAK PERTAMA menerangkan dengan ini mengalihkan dan menyerahkan kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA telah menerima pengalihan dan penyerahan hak sewa dari PIHAK PERTAMA atas:-----

- **Plot bidang tanah yakni seluas 90 M2 (sembilan puluh meter persegi)** dari sebagian bidang tanah yakni seluas **700 M2 (tujuh ratus meter persegi)** yang berada pada sebidang tanah sedemikian itu sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 4060/Desa Pecatu, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 22/03/2016 (dua puluh dua bulan Maret tahun dua ribu enam belas) Nomor : 04142/PECATU/2016, seluas 20940 M2 (dua puluh ribu sembilan ratus empat puluh meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 22.03.09.03.05063 yang ternyata dalam sertipikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tertanggal 20 JUL 2016 (dua puluh bulan Juli tahun dua ribu enam belas) tertera atas nama **I NYOMAN RENA, I WAYAN RANA, I WAYAN SEDANA, I MADE DARNA, I NYOMAN TANA, I NYOMAN KARSANA, I WAYAN PUJANA, I MADE KOMO ANTARA, I WAYAN YASA, SH, I WAYAN SARENG** dengan Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) nomor: 51.03.050.001.006-0008.0, setempat terletak di Jalan Tj. Simah, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;-----

- Selanjutnya disebut **“Objek Sewa UNIT 3”**;-----

- Berikut segala sesuatu yang telah maupun kelak didirikan dan/atau tertanam diatasnya yang karena

sifatnya, peruntukannya atau menurut hukum dianggap sebagai benda tetap;-----

-Bahwa keadaan dan kondisi dari tanah tersebut diatas telah diketahui oleh kedua belah pihak beranggapan tidak perlu diterangkan dan diuraikan lebih lanjut lagi dalam akta ini ;-----

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

-Pengalihan dan penyerahan hak sewa ini menurut keterangan kedua belah pihak telah terjadi dan diterima dengan memakai syarat syarat dan ketentuan ketentuan sebagaimana yang telah disetujui dan disepakati bersama sebagai berikut :-----

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

-Hak sewa yang dipindahkan dan diserahkan tersebut terhitung sejak ditandatanganinya akta ini yakni pada tanggal **06-03-2025 (enam bulan Maret tahun dua ribu dua puluh lima)** sampai dengan berakhirnya masa sewa yakni pada tanggal **26-10-2055 (dua puluh enam bulan Oktober tahun dua ribu lima puluh lima)**;-----

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

-Para Pihak sepakat untuk harga Pengalihan dan penyerahan hak sewa atas plot bidang tanah seluas **90 M2 (sembilan puluh meter persegi)** disepakati yaitu sebesar **20.000 USD (dua puluh ribu USD)** atau dalam Rupiah sebesar kurang lebih **Rp.324.300.000,- (tiga ratus dua puluh empat juta tiga ratus ribu rupiah)**. Dengan nilai tukar rupiah 1 (satu) USD senilai kurang lebih **Rp.16.215,- (enam belas ribu dua ratus lima belas rupiah)**. Untuk pembayaran uang sewa tersebut dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA dalam 5 (lima) tahap dengan ketentuan sebagai berikut :-----

1. Tahap Pertama yakni sebesar **30% (tiga puluh persen)** atau sebesar **6.000 USD (enam ribu USD)** atau dalam

rupiah kurang lebih sebesar **Rp.97.290.000,- (sembilan puluh tujuh juta dua ratus sembilan puluh ribu rupiah)** yang akan dibayar pada saat ditandatanganinya akta ini yakni pada tanggal **06-03-2025 (enam bulan Maret tahun dua ribu dua puluh lima)** 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;-----

2. Tahap Kedua yakni sebesar **19% (sembilan belas persen)** atau sebesar **3.800 USD (tiga ribu delapan ratus USD)** atau dalam rupiah kurang lebih sebesar **Rp.61.617.000,- (enam puluh satu juta enam ratus tujuh belas ribu rupiah)** yang akan dibayar pada tanggal **20-05-2025 (dua puluh bulan Mei tahun dua ribu dua puluh lima)**;-----
3. Tahap Ketiga yakni sebesar **19% (sembilan belas persen)** atau sebesar **3.800 USD (tiga ribu delapan ratus USD)** atau dalam rupiah kurang lebih sebesar **Rp.61.617.000,- (enam puluh satu juta enam ratus tujuh belas ribu rupiah)** yang akan dibayar pada tanggal **20-08-2025 (dua puluh bulan Agustus tahun dua ribu dua puluh lima)**;----
4. Tahap Keempat yakni sebesar **19% (sembilan belas persen)** atau sebesar **3.800 USD (tiga ribu delapan ratus USD)** atau dalam rupiah kurang lebih sebesar **Rp.61.617.000,- (enam puluh satu juta enam ratus tujuh belas ribu rupiah)** yang akan dibayar pada tanggal **20-11-2025 (dua puluh bulan November tahun dua ribu dua puluh lima)**;-----
5. Tahap Kelima/Pelunasan yakni sebesar **13% (tiga belas persen)** atau sebesar **2.600 USD (dua ribu enam ratus USD)** atau dalam rupiah kurang lebih sebesar **Rp.42.159.000,- (empat puluh dua juta seratus lima puluh sembilan ribu rupiah)** yang akan dibayar pada tanggal **20-01-2026 (dua puluh bulan Januari tahun dua ribu dua puluh enam)**;-----

- Untuk pembayaran tersebut diatas berlaku ketentuan - ketentuan yang mengikat kedua belah pihak sebagai berikut:-
- PIHAK KEDUA wajib mentaati tanggal yang telah disepakati bersama sebagai jadwal pembayaran, dan pembayaran yang dilakukan harus disertai dengan tanda bukti pembayaran/kwitansi tanda terima yang ditandatangani oleh PIHAK PERTAMA;-----
- Pembayaran dengan menggunakan cek/ bilyet giro baru dapat diakui apabila cek/ bilyet giro tersebut telah dapat dicairkan oleh PIHAK PERTAMA;-----
- PIHAK KEDUA dapat melakukan pembayaran melalui transfer Bank ke Rekening OCBC NISP dengan nomor rekening 165800003452 atas nama PT RUMAH ARCHIPELAGO INDONESIA. 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;--
- Apabila PIHAK KEDUA belum juga melakukan pembayaran pada tanggal tersebut diatas maka PIHAK KEDUA dikategorikan wanprestasi dan Para Pihak setuju dan sepakat pembayaran yang telah diterima PIHAK PERTAMA dari PIHAK KEDUA menjadi milik PIHAK PERTAMA sebagai sanksi kelalaian PIHAK KEDUA, dan para pihak setuju perjanjian ini batal demi hukum tanpa diperlukan pembatalan dari Pengadilan Negeri setempat;-----

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

- Terhitung dari tanggal yang telah ditetapkan tersebut dalam pasal 1 diatas apa yang dialihkan dan diserahkan tersebut menjadi kepunyaan PIHAK KEDUA dan terhitung mulai dari tanggal tersebut segala keuntungan yang didapat dan segala kerugian yang diderita dari apa yang dipindahkan dan diserahkan tersebut menjadi hak dan tanggungan PIHAK KEDUA.-----

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

- PIHAK PERTAMA menjamin PIHAK KEDUA :-----

- a. Bahwa hak sewa yang dipindahkan dan diserahkan tersebut benar ada dan masih berlaku sampai dengan tanggal **26-10-2055 (dua puluh enam bulan Oktober tahun dua ribu lima puluh lima)**;-----
- b. Objek Sewa dengan akta ini memang benar berada dalam kawasan atau Zona Pariwisata demikian itu sebagaimana Hasil Informasi Tata Ruang Kabupaten Badung yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang sehingga dapat dibangun rumah atau tempat tinggal (gambar terlampir);---
- c. PIHAK KEDUA dapat mendirikan, merenovasi dan memodifikasi konstruksi bangunan tanpa merubah struktur bangunan diatas Objek Sewa tersebut diatas selama jangka waktu sewa berlangsung dan segala biaya yang timbul dari hal tersebut menjadi tanggung jawab dari PIHAK KEDUA;-----
- d. Hak Sewa tersebut tidak tersangkut suatu perkara tidak dikenakan suatu sitaan dan tidak dibebani sebagai jaminan hutang atau beban lainnya. Bahwa baik sekarang maupun dikemudian hari PIHAK KEDUA tidak akan mendapat tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atas apa yang disewa dan dipindahkan serta diserahkan tersebut, dan karenanya PIHAK KEDUA dengan ini dibebaskan oleh PIHAK PERTAMA dari segala tuntutan pihak lain mengenai hal-hal itu.;-----
- Berdasarkan ketentuan Pasal 4 Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor : 104 tanggal 27-06-2024 (dua puluh tujuh bulan Juni tahun dua ribu dua puluh empat) yang dibuat dihadapan PUTU EKA LESTARY, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Denpasar, bahwa hal tersebut menjadi tanggung jawab Pemilik Tanah;-----
- e. Setelah pembayaran pemindahan hak sewa lunas dibayarkan oleh PIHAK KEDUA, PIHAK KEDUA dapat mengalihkan sisa hak sewa kepada pihak lain, cukup dengan pemberitahuan secara lisan kepada PIHAK PERTAMA tentang pengalihan hak sewa tersebut;-----
- f. Para pihak sepakat bahwa tidak ada satupun dari para

pihak yang bertanggung jawab atas keterlambatan, biaya, kerugian, ataupun pengeluaran yang disebabkan oleh keadaan kahar (*force majeure*) antara lain seperti : pandemi, kebakaran, kerusuhan/huru-hara massal, bencana alam berupa banjir, gunung meletus, gempa bumi, angin taufan, perang, aksi terorisme, peraturan kebijakan pemerintah, atau hal-hal yang terjadi diluar kekuasaan Para Pihak seperti hujan yang terlalu lama sehingga lokasi tidak dapat diakses atau tidak dapat dioperasikan;-----

g. PIHAK KEDUA akan menggunakan tanah tersebut hanya untuk mendirikan bangunan sebagai rumah tinggal dan usaha yang tidak bertentangan dengan hukum;-----

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

h. 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;-----

i. PIHAK PERTAMA memiliki kewajiban untuk pengurusan Ijin Bangunan yakni Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) atau Sertifikat Laik Fungsi (SLF) untuk Bangunan Villa yang akan didirikan diatas Objek Sewa tersebut, segala biaya yang timbul merupakan kewajiban dan wajib dibayar oleh PIHAK PERTAMA;-----

j. Selama jangka waktu sewa berlangsung PIHAK PERTAMA menjamin PIHAK KEDUA akan memperoleh akses jalan dari Jalan Utama menuju Objek Sewa secara cuma-cuma atau tanpa dikenakan biaya apapun dan tanpa mendapatkan gangguan dari pihak lain;-----

----- **Pasal 5** -----

-Penyerahan dari apa yang dipindahkan dan diserahkan tersebut telah terjadi menurut Undang-Undang dan segala kewajiban yang timbul sebelum perjanjian ini ditandatangani menjadi tanggungjawab PIHAK PERTAMA sedangkan kewajiban yang timbul setelah perjanjian ini ditandatangani menjadi tanggungjawab PIHAK KEDUA.-----

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

1. Apabila salah satu pihak meninggal dunia sebelum perjanjian ini berakhir, maka perjanjian ini dengan sendirinya diteruskan, mengikat dan berlaku antara pihak yang masih hidup dengan ahliwaris dari pihak yang meninggal dunia itu atau antara sesama ahliwaris mereka bilamana kedua-duanya meninggal dunia.-----
2. PIHAK PERTAMA atau ahli warisnya tidak diperbolehkan untuk menjual atau mengalihkan atau menjadikan jaminan atas hutang apapun, atau menyewakan kembali tanah baik seluruhnya maupun sebagian kepada pihak lain sebelum masa sewa berakhir;-----

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

1. Terhitung sejak telah dilakukannya pelunasan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA, seluruh biaya-biaya termasuk namun tidak terbatas pada listrik, air dari pemerintah (apabila ada), telepon, iuran sampah, iuran banjar dan desa adat setempat selama jangka waktu sewa berlangsung wajib ditanggung dan dibayar oleh PIHAK KEDUA;-----
2. Pajak - pajak maupun kewajiban-kewajiban PIHAK PERTAMA lainnya yang masih terhutang sebelum dimulainya pengalihan hak sewa dengan akta ini, namun tidak terbatas pada Pajak Bumi dan Bangunan, dan pungutan - pungutan lainnya ditanggung dan dibayar oleh PIHAK PERTAMA;-----
3. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dikenakan atas Objek Sewa selama jangka waktu sewa berlangsung wajib dibayar secara proporsional oleh PIHAK KEDUA untuk bagian Objek Sewa yang disewa oleh PIHAK KEDUA;-----

4. Ongkos akta ini ditanggung dan dibayarkan oleh PIHAK PERTAMA;-----
5. Pajak Sewa Menyewa atau Pajak Penghasilan (PPH) yang timbul dengan akta ini ditanggung dan dibayar oleh PIHAK PERTAMA sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;-----

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

-Sesuai dengan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 38 tanggal 26-10-2022 (dua puluh enam bulan Oktober tahun dua ribu dua puluh dua), yang dibuat dihadapan BENI BINTORO, Sarjana Hukum Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Badung dan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor : 100 tanggal 27-06-2024 (dua puluh tujuh bulan Juni tahun dua ribu dua puluh empat) yang dibuat dihadapan PUTU EKA LESTARY, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Denpasar, PIHAK KEDUA atau Penyewa memiliki hak prioritas pertama untuk memperpanjang jangka waktu sewa langsung dengan Pemilik Tanah dengan jangka waktu perpanjangan akan disepakati kembali dengan Pemilik Tanah, dan harga perpanjangan sewa tanah ditentukan berdasarkan harga pasar nilai tanah pada saat itu diarea sekitar tanah, dimana harga tersebut didapat berdasarkan penilaian harga sewa tanah menurut 3 (tiga) agent property yang ditunjuk oleh para pihak;-----

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

-Ketentuan ketentuan lain yang terdapat dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 38 tanggal 26-10-2022 (dua puluh enam bulan Oktober tahun dua ribu dua puluh dua), yang dibuat dihadapan BENI BINTORO, Sarjana Hukum Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Badung, Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor : 100 tanggal 27-06-2024 (dua puluh tujuh bulan Juni tahun dua ribu dua puluh empat) dan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor : 104 tanggal 27-06-2024 (dua puluh tujuh bulan Juni tahun dua ribu dua puluh empat) yang keduanya dibuat dihadapan PUTU EKA LESTARY, Sarjana Hukum, Notaris di

Kota Denpasar, tersebut diatas yang tidak dirubah dengan akta ini tetap berlaku;-----

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

- Berdasarkan ketentuan Pasal 12 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 38 tanggal 26-10-2022 (dua puluh enam bulan Oktober tahun dua ribu dua puluh dua) yang dibuat dihadapan BENI BINTORO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Badung menyebutkan:----

1. Dalam hal jangka waktu sewa menyewa yang dibuat ini telah berakhir dan tidak ada perpanjangan masa sewa maka PIHAK KEDUA diwajibkan mengosongkan tanah dan bangunan **UNIT 3** yang telah didirikan diatasnya dari penghuni dan barang-barang milik PIHAK KEDUA dalam jangka waktu 1 (satu) bulan terhitung dari hari berakhirnya atau batalnya sewa menyewa ini dan menyerahkan tanah beserta bangunan permanen tersebut kepada PIHAK PERTAMA dalam keadaan baik kecuali bangunan rumah kayu yang boleh dipindahkan PIHAK KEDUA dari tanah tersebut;-----

2. Dalam hal melewati batas waktu yang telah ditetapkan tersebut ternyata bahwa tanah beserta bangunan tersebut belum berada dalam keadaan kosong, atau belum diserahkan kepada PIHAK PERTAMA, dengan lewatnya batas waktu itu saja telah cukup menjadi bukti yang nyata akan kelalaian PIHAK KEDUA sehingga peringatan dengan surat juru sita atau surat-surat lain tidak dibutuhkan dan PIHAK KEDUA dengan ini memberi kuasa penuh kepada PIHAK PERTAMA untuk mengosongkan sendiri, dalam hal diperlukan bantuan dari pihak berwajib dan semua biaya yang diperlukan untuk itu ditanggung dan dibayar oleh PIHAK KEDUA sendiri;-----

-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.-----

-Para pihak menyatakan bahwa baik sebagian maupun seluruh uang yang dipergunakan dalam transaksi 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;-----

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

-Kedua belah pihak memilih tentang hal ini dan segala akibatnya tempat kediaman hukum yang sah dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Denpasar.-----

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

Diselesaikan dan diresmikan di Kota Denpasar pada jam, hari, tanggal, bulan dan tahun sebagaimana telah disebutkan pada bagian awal sekali akta ini dengan dihadiri oleh;-----

1. **Nona NI NENGAH ARI DWIPAYANI**, lahir di Timbrah, pada

tanggal 20-07-1995 (dua puluh bulan Juli tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh lima) Warga Negara Indonesia, Pegawai Kantor Notaris dan PPAT, bertempat tinggal di Jalan Beo, Kelurahan/Desa Dajan Peken, Kecamatan Tabanan, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 5102056007950003;-----

2. **Nona ADE ERLIN KIRANA**, lahir di Pedawa pada tanggal

06-12-1995 (enam bulan Desember tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh lima), Warga Negara Indonesia, Pegawai Kantor Notaris dan PPAT, bertempat tinggal di Banjar Dinas Munduk Waban, Kelurahan/Desa Pedawa, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia nomor : 5108044612950001;-----

-sebagai saksi-saksi;-----

- Segera setelah akta ini saya, Notaris bacakan dihadapan para penghadap dan saksi-saksi, maka berturut-turut kemudian para penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris

menandatangani akta ini, sedangkan para penghadap selain menandatangani akta ini, juga membubuhkan cap ibu jari kanan pada lembar kertas tersendiri yang merupakan bagian penting dan tidak terpisahkan dari akta ini;-----

- Dilangsungkan dengan tanpa coretan, gantian maupun tambahan;-----
- Minuta akta ini telah diresmikan dan ditandatangani secukupnya;-----
- Dibuat sebagai **SALINAN** yang kata demi kata sama bunyinya;-----

NOTARIS DI KOTA DENPASAR



I GUSTI AGUNG MIRAH CHRISMA SANTHI, SH., M.Kn