



NOTARIS / PPAT

PUTU ELIK SULISTYAWATI S.H., M.Kn.

SK. Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia

Nomor : AHU - 01791.AH.02.01.TAHUN 2021

Tanggal 05 NOPEMBER 2021

SALINAN

Akta : PERJANJIAN SEWA MENYEW

Nomor : 06.

Tanggal : 07 Desember 2022

Kantor :

Jalan Dr. Ir. Soekarno, Br Gaga, Ds. Tamanbali, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali

Hp. 081259906836

Email : eliksulistyappat@yahoo.com

PERJANJIAN SEWA MENYEWA

Nomor : 06.

- Pada hari ini, Rabu, tanggal 07-12-2022 (tujuh Desember dua ribu dua puluh dua), pukul 17.50 WITA (tujuh belas lewat lima puluh menit Waktu Indonesia Bagian Tengah).-----
- Berhadapan dengan saya, **PUTU ELIK SULISTYAWATI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, Notaris di Kabupaten Bangli, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang akan disebut pada bagian akhir akta ini dan yang telah dikenal oleh saya, Notaris : -----
- Nyonya **NI MADE RIYUH**, lahir di Jimbaran, pada tanggal 31-12-1943 (tiga puluh satu Desember seribu Sembilan ratus empat puluh tiga), Warga Negara Indonesia, Petani/Pekebun, bertempat tinggal di Jalan Kampus Unud Lingkungan Kalanganyar Jimbaran, Kelurahan/Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan (N.I.K.) : 5103057112430197.-----
- Menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini bertindak selaku ahli waris dari I WAYAN SEKIR sebagaimana ternyata dalam Surat Keterangan Kematian tertanggal 30-11-2021 (tiga puluh November dua ribu dua puluh satu), Nomor 23/KL/XI/2021, yang dikeluarkan oleh Kantor Lurah Jimbaran, dan Surat Pernyataan Waris tertanggal 03-12-2021 (tiga Desember dua ribu dua puluh satu), yang dikeluarkan oleh Kantor Camat Kuta Selatan dengan Nomor Register 323/XII/PEM tertanggal 03-12-2021 (tiga Desember dua ribu dua puluh satu) yang fotocopy surat tersebut dilekatkan pada minuta akta ini.-----
- Selanjutnya Yang Menyewakan dalam akta ini disebut : -----

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



- Tuan **DANIIL EVDOKIMOV**, lahir di USSR, pada tanggal 20-09-1989 (dua puluh September seribu Sembilan ratus delapan puluh sembilan), Warga Negara Rusia, pemegang Passport Nomor : 531101463, yang berlaku hingga tanggal 25-04-2026 (dua puluh lima April dua ribu dua puluh enam).-----
- Menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum dalam Akta ini bertindak selaku Direktur Utama yang telah memperoleh persetujuan dari Komisaris Perseroan sebagaimana ternyata dalam Surat Persetujuan Komisaris, yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup tertanggal 06-12-2022 (enam Desember dua ribu dua puluh dua) dari dan oleh karena itu sah bertindak mewakili Direksi untuk dan atas nama Perseroan Terbatas **PT. BLUE CLEAR SKY**, suatu Perseroan yang didirikan dengan Akta Pendirian tertanggal 10-05-2021 (sepuluh Mei dua ribu dua puluh satu), Nomor 02, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat Keputusannya tertanggal 10-05-2021 (sepuluh Mei dua ribu dua puluh satu), Nomor : AHU-0031990.AH.01.01.TAHUN 2021, yang aktanya dibuat di hadapan R. HERMAN BOY PRAKOSO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Bandung, terakhir dirubah berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. BLUE CLEAR SKY, tertanggal 09-07-2021 (Sembilan Juli dua ribu dua puluh satu), Nomor 14, yang perubahan anggaran dasarnya telah dilaporkan dan diterima serta dicatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Nomor AHU-0039430.AH.01.02.TAHUN 2021, tertanggal 13-07-2021 (tiga belas Juli dua ribu dua puluh satu), yang dibuat dihadapan I KADEK SUARDANA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Bandung.-----

- Selanjutnya Penyewa dalam akta ini disebut :-----

----- **PIHAK KEDUA** -----

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

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

- Bahwa penghadap Pihak Pertama adalah pemilik lahan kosong yang akan diuraikan lebih lanjut di bawah ini.-----

- Bahwa penghadap Pihak Pertama adalah pemegang/pemilik atas sebidang tanah yaitu:-----

- sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 17061/Kelurahan Jimbaran, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 16-12-2011 (enam belas Desember dua ribu sebelas), Nomor : 11323/JIMBARAN/2011, seluas 4860 m² (empat ribu delapan ratus enam puluh meter persegi), terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, tertera atas nama **I WAYAN SEKIR**.-----

- Untuk selanjutnya sertifikat tersebut disebut dengan "**Objek Sewa**".-----

- Berikut segala sesuatu yang ada, berdiri, tertanam di atas tanah tersebut, yang menurut hukum disebut benda tetap.-----

- Bahwa Para Pihak mengaku telah mengetahui asli Sertifikat serta segala apa yang disewa/disewakan dengan akta ini, oleh karena itu tidak memerlukan penjelasan lebih lanjut dalam akta ini, Para Pihak telah mengetahui akses jalan, letak, kondisi, serta batas-batas tanah objek sewa tersebut diatas, dan telah menyetujuinya tanpa ada keberatan dari Para Pihak, untuk itu apabila dikemudian hari terjadi masalah yang disebabkan oleh perbedaan pandangan antara Para Pihak mengenai akses jalan, letak, kondisi serta batas-batas tanah maka dengan ini Para Pihak tidak akan melibatkan dan akan membebaskan Notaris serta para saksi yang berkaitan dengan perjanjian ini.-----

- Asli Sertipikat tanah tersebut telah diperlihatkan kepada saya, Notaris dan fotokopinya dilekatkan pada minuta akta ini.-----
- Pihak Pertama sebagaimana yang diuraikan di atas menerangkan dengan ini menyewakan kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini menyewa dari Pihak Pertama keseluruhan atas objek sewa tersebut.-----
- Sewa menyewa ini menurut keterangan kedua pihak akan diterima dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang telah disetujui dan disepakati bersama---- sebagai berikut :-----

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

Sewa menyewa ini telah dimulai pada tanggal 14-09-2022 (empat belas September dua ribu dua puluh dua) serta berlaku untuk jangka waktu selama 30 (tiga puluh) tahun sehingga berakhir pada tanggal 14-09-2052 (empat belas September dua ribu lima puluh dua) dan kedua pihak tidak berhak memutuskan perjanjian sewa menyewa ini secara sepihak tanpa ada persetujuan dari salah satu pihak sebelumnya.-----

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

Harga sewa untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun sebagaimana pasal 1 di atas ditetapkan dengan harga sebesar Rp.2.187.000.000,00 (dua milyar seratus delapan puluh tujuh juta Rupiah) yang mana akan dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama selama 12 (dua belas) bulan sejak dimulainya Perjanjian ini atau selambat-lambatnya pada September 2023 (dua ribu dua puluh tiga):-----

Dalam hal Pihak Kedua tidak dapat melakukan pembayaran sesuai dengan tanggal jatuh tempo diatas, maka oleh Pihak Pertama diberikan toleransi waktu selama 14 (empat belas) hari. jika hingga lewat waktu toleransi Pihak Kedua belum juga melakukan pembayaran

maka uang yang telah dibayarkan Pihak Kedua akan dikompensasikan dengan luas tanah yang telah dibayar oleh Pihak Kedua dengan acuan Rp.3.000.000,00 per are per tahun.-----

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

- Setelah menerima pembayaran Pihak Kedua, maka Pihak Pertama atau mereka yang mendapat hak-haknya tidak berhak membatalkan Perjanjian Sewa Menyewa ini.-----
- Apabila Pihak Pertama membatalkan perjanjian ini secara sepihak, dengan alasan apapun diluar kesalahan Pihak Kedua, maka seluruh pembayaran sewa yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama harus dikembalikan kepada Pihak Kedua seluruhnya dengan denda 100% (seratus persen) ditambah seluruh biaya pembangunan yang telah dikeluarkan oleh Pihak Kedua (dan/atau kontraktor) sekaligus lunas. Namun apabila Pihak Kedua membatalkan secara sepihak perjanjian sewa menyewa ini dikarenakan diluar kesalahan Pihak Pertama, maka seluruh pembayaran yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama tersebut tetap menjadi milik Pihak Pertama sepenuhnya yang akan dikompensasikan dengan luas tanah yang telah dibayar oleh Pihak Kedua dan Pihak Kedua tetap dapat menggunakan tanah yang telah dibayarnya tersebut.-----
- Perjanjian Sewa Menyewa ini juga berlaku bagi para ahli waris dari pihak yang telah meninggal dunia dengan pihak yang masih hidup, dalam hal salah satu pihak----- meninggal lebih dahulu dari pihak lainnya, atau bagi para ahli waris dari kedua pihak dalam hal kedua pihak meninggal dunia.-----

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

- Pihak Pertama menjamin bahwa Pihak Kedua dapat menjalankan hak-haknya sebagai Penyewa dari tanah tersebut termasuk di dalamnya memanfaatkan bangunan yang akan didirikan di atas tanah yang disewa tersebut baik untuk tempat tinggal maupun untuk

tempat usaha dengan ketentuan bahwa Ijin usaha diurus dan diselesaikan oleh Pihak Kedua dengan bantuan Pihak Pertama dan dalam hal diperlukan oleh Pihak Kedua, Pihak Pertama memperbolehkan diurus atas nama Pihak Pertama sedangkan segala biaya dan pajak-pajak yang timbul akan dibayar oleh Pihak Kedua tersebut serta dapat dimanfaatkan sepenuhnya oleh Pihak Kedua selama berlangsungnya masa sewa maupun perpanjangannya.-----

- Bahwa Pihak Pertama menjamin kepada Pihak Kedua sepanjang radius 50 (lima puluh) meter terhitung dari lokasi objek sewa tidak akan memelihara atau membuat peternakan ayam dan sapi maupun hewan lainnya yang dapat mengganggu kenyamanan Pihak Kedua, apabila dikemudian hari timbul masalah yang dikarenakan hewan-hewan tersebut maka Pihak Pertama bertanggungjawab penuh untuk menyelesaikannya.-----
- Pihak Pertama menjamin kepada Pihak Kedua akan menyediakan akses jalan dari jalan utama menuju objek sewa dan apabila dikemudian hari terjadi sengketa dan/atau tuntutan oleh pihak lain mengenai akses jalan tersebut adalah merupakan tanggung jawab Pihak Pertama sepenuhnya.-----

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

Pihak Kedua dapat menggunakan tanah yang disewanya tersebut sebagai villa / rumah sewa dengan memakai syarat-syarat sebagai berikut :-----

- a. Ijin yang diperlukan dari instansi yang berwenang untuk melakukan usaha villa / rumah sewa akan diurus dan diselesaikan Pihak Kedua dengan bantuan Pihak Pertama dengan biaya yang dibayar oleh Pihak Kedua.-----
- b. Ijin yang diperlukan dari instansi yang berwenang untuk mendirikan bangunan yang dimaksud harus dibantu sepenuhnya oleh Pihak Pertama dengan biaya Pihak Kedua dan

Pihak Pertama juga membantu Pihak Kedua untuk pengurusan listrik, air, PDAM, dan telepon.-----

c. Selama perjanjian sewa menyewa ini berlangsung, maka biaya pemakaian/rekening listrik, air dan telepon untuk jumlah yang dipergunakan oleh Pihak Kedua dibayar oleh Pihak Kedua.-----

d. Biaya Retribusi, Kebersihan dan keamanan selama masa sewa dibayar oleh Pihak Kedua.-

e. Bentuk, ukuran dan bahan-bahan bangunan tersebut ditetapkan oleh Pihak Kedua sendiri.-

f. Bangunan permanen yang didirikan di atas tanah tersebut oleh Pihak Kedua, setelah berakhirnya sewa menyewa termasuk perpanjangannya menjadi milik Pihak Pertama, sedangkan bangunan rumah kayu seperti joglo, limasan atau gazebo, pada saat berakhirnya sewa, Pihak Kedua berhak untuk memindahkan bangunan dari tanah tersebut dan Pihak Pertama tidak boleh menuntut apapun dari Pihak Kedua sehubungan dengan pemindahan bangunan tersebut.-----

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

Pihak Kedua diwajibkan memenuhi peraturan-peraturan yang ada atau kelak diadakan oleh pihak yang berwajib mengenai pemakaian bangunan dan pekarangan-pekarangan dan segala pelanggaran atas peraturan-peraturan itu menjadi tanggung jawab Pihak Kedua sendiri.-----

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

8.1. *Force majeure* adalah peristiwa yang terjadi di luar kekuasaan para pihak untuk mencegahnya, termasuk akan tetapi tidak terbatas pada huru-hara, kebakaran, ledakan, perang, bencana alam seperti gempa bumi atau peristiwa alam lainnya, maka para pihak sepakat dan setuju untuk tidak saling menuntut satu sama lain.-----

8.2. Dalam hal *force majeure* menimpa salah satu pihak, maka pihak yang terkena *force majeure* tersebut wajib memberitahukan secara tertulis kepada pihak lainnya dalam

waktu selambat-lambatnya **7 (tujuh)** hari kalender sejak mulai terjadinya *force majeure*, begitu juga pada saat berakhirnya keadaan *force majeure*.-----

8.3. Semua kerugian dan biaya yang diderita salah satu pihak sebagai akibat terjadinya *force majeure* tidak dapat dibebankan sebagai tanggung jawab pihak lainnya.-----

8.4. Kelalaian pihak yang terkena *force majeure* untuk memberitahukan keadaan *force majeure* sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 pasal ini menyebabkan tidak diakuinya kejadian tersebut sebagai *force majeure*.-----

8.5. Keadaan *force majeure* maksimal hanya berlaku selama **3 (tiga)** bulan dan selama berlangsungnya *force majeure* tersebut, para pihak sepakat bahwa jangka waktu sewa akan dihitung kembali setelah berakhirnya *force majeure*.-----

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

- Selama perjanjian sewa menyewa ini berlaku Asli Sertipikat atas objek sewa tersebut diatas tetap disimpan oleh Pihak Pertama namun dalam hal Pihak Pertama menjadikan Sertipikat objek sewa tersebut sebagai jaminan atas suatu hutang di Bank harus dengan persetujuan Pihak Kedua namun jika Sertipikat tersebut disita oleh Pihak Bank maka Pihak Pertama harus mengganti biaya sewa yang telah dibayarkan dan biaya bangunan yang telah dibangun oleh Pihak Kedua kepada Pihak Kedua secara sekaligus lunas.-----
- Selama perjanjian sewa menyewa ini Pihak Kedua diperbolehkan untuk mengalihkan sebagian maupun seluruh tempat yang disewa tersebut kepada pihak lain tanpa diperlukan persetujuan dari Pihak Pertama, akan tetapi Pihak Kedua wajib menginformasikan kepada Pihak Pertama baik secara lisan atau tulisan, serta segala resiko dan akibat yang ditimbulkan dari pengalihan sewa tersebut menjadi tanggung jawab Pihak Kedua.-----

- Apabila terjadi pengoperan sewa klausul dalam perjanjian ini berlaku pula untuk Pihak Ketiga.-----

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

Perjanjian sewa menyewa menurut akta ini dapat diperpanjang masa sewanya dengan syarat:

- a. Dalam waktu 1 (satu) tahun sebelum berakhirnya perjanjian sewa menyewa ini, Pihak Kedua wajib memberitahukan terlebih dahulu maksudnya untuk memperpanjang masa sewanya;-----
- b. Pihak Kedua mendapat hak opsi untuk memperpanjang sewa tersebut dengan harga yang akan disepakati dikemudian hari;-----
- c. Pihak Pertama menjamin bahwa Pihak Kedua dapat memperpanjang masa sewa selama 20 (dua puluh) tahun dengan harga yang akan ditentukan kemudian dengan perbandingan 5 (lima) lokasi yang sama dengan radius 500 (lima ratus) meter untuk membuat harga rata-rata perpanjangan pasar sewajarnya.-----
- d. Perpanjangan masa sewa dinyatakan dalam akta khusus dan otentik.-----

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

Perjanjian sewa menyewa menurut akta ini tidak menjadi batal atau berhenti karena meninggalnya salah satu pihak atau karena dijualnya tanah tersebut kepada pihak lain, juga akibat gugatan/tuntutan dari para ahli waris Pihak Pertama.-----

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

- Dalam hal jangka waktu sewa menyewa yang dibuat ini telah berakhir atau batal maka Pihak Kedua diwajibkan mengosongkan tanah 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 berikut bangunan sisa kepada pemilik tanah dalam keadaan baik.-----

- Dalam hal batas waktu yang telah ditetapkan itu ternyata bahwa tanah beserta bangunan tersebut belum berada dalam keadaan kosong, atau belum diserahkan kepada pemilik tanah, 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 pemilik tanah untuk mengosongkan sendiri, dalam hal diperlukan dengan bantuan dari pihak berwajib dan semua biaya yang diperlukan untuk itu ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua sendiri---

----- **Pasal 12** -----

Hal-hal yang belum cukup diatur/teratur di dalam perjanjian ini, atau perubahan perubahan terhadap perjanjian ini, termasuk pembatalannya harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan dari Pihak Pertama dan Pihak Kedua serta dituangkan dalam perjanjian secara tertulis.-----

----- **Pasal 13** -----

Biaya Akta Perjanjian Sewa Menyewa, biaya Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), biaya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) selama masa sewa ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua, biaya komisi dan biaya pajak-pajak yang timbul akibat sewa menyewa ini ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua.-----

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

Tentang akta ini dan akibat-akibatnya para pihak memilih tempat kedudukan hukum yang sah dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Denpasar di Denpasar.-----

----- **Pasal 15** -----

Para pihak menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para pihak sesuai tanda pengenal yang disampaikan kepada saya, Notaris, dan menjamin kebenaran atas dokumen-dokumen/keterangan-keterangan yang diberikannya serta bertanggung jawab

sepenuhnya atas hal tersebut, apabila muncul permasalahan dan gugatan terkait ketidakbenaran dari tanda pengenal, dokumen-dokumen/keterangan-keterangan yang diberikannya tersebut kepada saya, Notaris, maka para pihak siap untuk dituntut dan digugat dimuka pengadilan, dan dengan ini membebaskan Notaris serta saksi-saksi apabila tanda pengenal, dokumen-dokumen / keterangan-keterangan yang diberikannya tersebut menimbulkan permasalahan hukum, selanjutnya para pihak juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini.-----

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

- Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Kabupaten Badung, pada hari, tanggal, bulan dan tahun seperti yang disebutkan pada bagian awal akta ini, dengan dihadiri oleh:-----

1. Nona **NI KADEK DEVITA SARI**, lahir di Denpasar, pada tanggal 29-03-1999 (dua puluh sembilan Maret seribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan), bertempat tinggal di bertempat tinggal di Banjar Sekarmukti Pangsan, Desa Pangsan, Kecamatan Petang, Provinsi Bali.-----
2. Nona **IDA IDEWA AYU MONIKA WILLYS SARASWATI**, lahir di Bangli, pada tanggal 05-07-2001 (lima Juli dua ribu satu), bertempat tinggal di Banjar Dadia Puri, Kelurahan/Desa Bunutin, Kecamatan Bangli, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali.-----

- Keduanya pegawai kantor notaris ini, yang dikenal oleh saya, Notaris sebagai saksi saksi.-
- Segera setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris, secara terbatas mengenai kepala akta, komparasi, penjelasan pokok akta secara singkat dan jelas serta penutup akta ini kepada para penghadap dan para saksi, maka ketika itu juga pada setiap halaman dari akta ini dibubuhi paraf dan pada halaman terakhir ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris.-----

- Dilangsungkan dengan tanpa perubahan.-----
- Minuta Akta ini telah ditandatangani dengan sempurna.-----
- Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya.-----



(PUTU ELIK SULISTYAWATI, SH., M.Kn.)