



NOTARIS

AGUSTINUS BAMBANG HENDRIANTO, S.H.,M.Kn

DI KAB. BELU

ALAMAT :

JL. D. C. SAUDALE, ATAMBUA - NTT
TELP/FAX : (0389) 2514031
Email:agustinushendrianto038@g.mail.com



SALINAN AKTA

08.-

NOMOR : _____

TANGGAL : 27 SEPTEMBER 2023 _____

HAL : PERJANJIAN SEWA - HENDIYANA _____

NOTARIS

AGUSTINUS BAMBANG HENDRIANTO, SH., M.H.
Jl. D.C. Soudale - Atambua
Nusa Tenggara Timur

PERJANJIAN

SEWA - MENYEWA

Nomor : 08.-

-Pada pukul 14.15 WITA (empat belas lewat lima belas menit Waktu Indonesia Bagian Tengah), hari ini, hari Rabu, tanggal 27-09-2023 (dua puluh tujuh September dua ribu dua puluh tiga). -----

-Berhadapan dengan saya, **AGUSTINUS BAMBANG HENDRIANTO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan,** Notaris di Kabupaten Belu, dengan dihadiri oleh saksi saksi yang saya Notaris kenal yang nama-namanya akan disebut pada akhir akta ini : -----

1. Tuan MELKIAS TAKOY, lahir di Merbaun, tanggal 04-04-1968 (empat April seribu sembilan ratus enam puluh delapan), Warga Negara Indonesia, pekerjaan Pengacara, bertempat tinggal di Jalan R. A. Kartini Nomor : 9, Rukun Tetangga 007, Rukun Warga 003, Kelurahan/DesaBardao, Kecamatan Atambua Barat, Kabupaten Belu, Provinsi Nusa Tenggara Timur, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 5304210404680001. -----

-Menurut keterangannya dalam melakukan tindakan hukum pada akta ini dalam Jabatannya selaku Ketua

NOTARIS

AUGUSTINUS DAMANUS HENDRIKATO, S.H., M.H.
Jl. D.C. Saudale - Alambua
Nusa Tenggara Timur

YAYASAN PENDIDIKAN KRISTEN POLYCARPUS BELU, berkedudukan di Kabupaten Belu, yang anggaran dasarnya didirikan dengan Akta Nomor : 96, tanggal 19-07-2011 (sembilan belas Juli dua ribu sebelas), yang dibuat dihadapan **ALBERT WILSON RIWUKORE, Sarjana Hukum**, Notaris di Kota Kupang, dan bertalian dengan Surat Keputusan yang dibuat dibawah tangan, Nomor : 01/SK/YPK.POL/II/2022, tanggal 10-02-2022 (sepuluh Februari dua ribu dua puluh dua) tentang Penetapan Badan Pengurus Antar Waktu Periode 2022-2025 Yayasan Pendidikan Kristen (YAPENKRIS) Polycarpus Belu, demikian sah mewakili untuk dan atas nama : **YAYASAN PENDIDIKAN KRISTEN POLYCARPUS BELU**, berkedudukan di Kabupaten Belu. -----

- selanjutnya dalam akta ini disebut : -----

----- **Pihak Pertama - Yang Menyewakan** -----

2. Tuan **YULIUS AMTIRAN**, lahir di Merbaun, tanggal 07-07-1971 (tujuh Juliseribu sembilan ratus tujuh puluh satu), Warga Negara Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kelurahan Fatukoa, Rukun Tetangga 010, Rukun Warga 003, Kelurahan/Desa Fatukoa, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Provinsi Nusa

NOTARIS

GUSTINUS BANGSANG MEMORIALITO, SH., M.H.
Jl. D.C. Seudala - Atambua
Nusa Tenggara Timur

TenggaraTimur, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor :

5371020707710003. -----

-Untuk sementara berada di Atambua. -----

-Menurut keterangannya dalam melakukan tindakan hukum pada akta inidalam Jabatannya selakuKetua **YAYASAN PENDIDIKAN MANEKAT ANUGERAH**, berkedudukan di Kota Kupang, yang anggaran dasarnya didirikan dengan Akta Nomor : 159, tanggal 21-07-2010 (dua puluh satu Juli dua ribu sepuluh), yang dibuat dihadapan **DRADJAT DARMADJI, Sarjana Hukum**, Notaris di Kota Jakarta Pusat, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dengan Surat Keputusannya Nomor : AHU-3933.AH.01.04.TAHUN 2010, tanggal 16-09-2010 (enam belas September dua ribu sepuluh), dan bertalian dengan Akta Perubahan Anggaran Dasar "Yayasan Pendidikan Manekat Anugerah", Nomor : 381, tanggal 30-10-2018 (tiga puluh Oktober dua ribu delapan belas), yang dibuat dihadapan **JEFRY JONATHAN NDUN, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, Notaris di KotaKupang, yang telah memperoleh pengesahan Persetujuan Perubahan Badan Hukum dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dengan Surat

NOTARIS

JUSTINUS RAMBANG WENDRIANTO, SH, MHK
Jl. D.C. Saudale - Atambua
Nusa Tenggara Timur

Keputusannya Nomor : AHU-0000839.AH.01.05.TAHUN
2018, tanggal 03-11-2018 (tiga November dua ribu delapan
belas), demikian sah mewakili untuk dan atas nama :

YAYASAN PENDIDIKAN MANEKAT ANUGERAH,
berkedudukan di Kota Kupang. -----

selanjutnya dalam akta ini disebut : -----

-----**Pihak Kedua - Penyewa.** -----

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

Penghadap Pihak Pertama menerangkan dengan ini telah
menyewakan kepada penghadap Pihak Kedua yang
menerangkan dengan ini telah menerima dalam persewaan
atas Sarana Gedung B SD GMIT Atambua III untuk
pelaksanaan perkuliahan dari STKIP Nusa Timor. Adapun
Sarana Gedung tersebut berdiri diatas, yaitu : -----

-Sebidang Tanah Hak Pakai Nomor : 3/Kelurahan
Atambua sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur
Nomor : 1022, tanggal 30-08-1990 tiga puluh Agustus
seribu sembilan ratus sembilan puluh), seluas 7.367 M2
(tujuh ribu tiga ratus enam puluh tujuh meter persegi),
yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Belu tertanggal 31-08-1990 (tiga puluh satu
Agustur seribu sembilan ratus sembilan puluh),
terdaftar atas nama : **MAJELIS KLASIS BELU;**

NOTARIS

AUSTINUS DAMANG HENDRIANTO, SH, MH
Jl. D.C. Soudale - Atambua
Nusa Tenggara Timur

sertipikat mana telah diperlihatkan kepada saya,

Notaris, yang terletak di : -----

- Propinsi : Nusa Tenggara Timur; -----
- Kabupaten : Belu ; -----
- Kecamatan : Tasifeto Barat ; -----
- Kelurahan : Atambua; -----
- Setempat dikenal dengan Jalan Soekarno Nomor :
39, Atambua. -----

-berikut sebagian bangunan yang didirikan diatas tanah yang disewa tersebut berupa Sarana Belajar di Gedung B yang akan dimanfaatkan sebanyak 12 (dua) belas ruangan dengan luas masing-masing 7 Meter X 8 Meter, beserta fasilitas yang ada pada bangunan yang disewakan tersebut yaitu : -----

- Sarana dari Perusahaan Listrik Negara (PLN) sebesar
1300 Watt; -----
- Sarana Air Bersih dari PDAM; -----
- Meja, Kursi, dan Papan Tulis Lengkap. -----

-Persewaan ini menurut keterangan kedua belah pihak terjadi dengan memakai syarat syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut: -----

----- Pasal 1 -----

-Sewa menyewa ini dimulai pada tanggal 31-08-2023 (tiga

NOTARIS

puluh satu Agustus dua ribu dua puluh tiga) dan dibuat untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun lamanya, sehingga akan berakhir pada tanggal 31-08-2026 (tiga puluh satu Agustus dua ribu dua puluh enam). -----

-Selama Pihak Kedua memenuhi kewajiban-kewajibannya sebagai penyewa dengan tertib, maka Pihak Pertama atau mereka yang mendapatkan hak-haknya tidak berhak membatalkan persewaan ini. -----

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

Pihak Pertama menjamin bahwa : -----

- a. tanah tersebut benar adalah miliknya sendiri ; -----
- b. tanah tersebut tidak tersangkut sengketa, tidak dikenakan suatu sitaan, dan tidak berada dibawah perjanjian sewa menyewa lainnya; -----
- c. Pihak Kedua dapat menjalankan hak-haknya sebagai penyewa dari tanah beserta bangunan tersebut tanpa mendapat gangguan hukum dari pihak lain. -----

- Pihak Kedua dapat menggunakan bangunan tersebut tanpa gangguan dan interupsi dari Pihak Pertama maupun pihak yang mengatasnamakan Pihak Pertama selama sewa-menyewa berjalan setelah Pihak Kedua membayar uang sewa tersebut. Untuk itu Pihak Pertama membebaskan Pihak Kedua dari segala resiko dan

NOTARIS

JOHANNES SAMUDRA HENDRIANTO, S.H., M.H.

Jl. D.C. Saudele - Alambua

Nusa Tenggara Timur

tanggung jawab apabila terjadi gangguan terhadap pemanfaatan bangunan dan sepenuhnya menjadi tanggung jawab pihak Pertama. Dan apabila Pihak Kedua diharuskan untuk mengosongkan bangunan tersebut yang disebabkan oleh hal tersebut diatas, maka berdasarkan pilihan sepihak dari Pihak Kedua dapat langsung mengakhiri perjanjian ini dan Pihak Pertama harus mengembalikan kepada Pihak Kedua sisa uang sewa yang belum berjalan dalam jangka waktu selambat-lambatnya 60 (enampuluh) hari.-----

- Dan untuk itu Pihak Kedua menyerahkan bangunan tersebut kepada Pihak Pertama dalam keadaan baik dan layak huni. -----

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

-Pihak Pertama dapat menjaminkan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak Bank ataupun pihak lainnya selama sewa menyewa berjalan dengan tetap memperhatikan kepentingan dari Pihak Kedua dan mendapatkan persetujuan tertulis dari Pihak Kedua .-----

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

-Uang sewa untuk seluruh jangka waktu tersebut dalam Pasal 1 (satu) diatas berjumlah Rp.45.000.000,- (empat puluhlima juta rupiah), jumlah mana menurut keterangan kedua belah

pihak akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama secara bertahap setiap tahunnya yaitu sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dan pembayaran Tahap I (Pertama) akan dilaksanakan pada saat akta ini ditandatangani, serta untuk penerimaan uang tersebut akan dibuatkan kwitansi secara tersendiri sebagai tanda terimanya yang sah. -----

-Pembayaran Sewa untuk Tahap II dan III akan dilaksanakan paling lambat akhir bulan Agustus setiap tahun berjalan dan untuk penerimaan uang tersebut akan dibuatkan kwitansi secara tersendiri sebagai tanda terimanya yang sah. -----

-Pembayaran yang dilakukan dengan menggunakan transfer dari rekening bank Pihak Kedua ke rekening bank Pihak Pertama, baru dianggap lunas apabila dananya sudah berada pada rekening bank Pihak Pertama. -----

-Pembayaran yang dilakukan dengan menggunakan cek dan/atau bilyet giro, baru dianggap lunas apabila cek dan atau bilyet giro tersebut ada dananya dan dapat dicairkan (dipindah bukukan kedalam rekening Bank Pihak Pertama atau Pihak Lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama pada tanggal yang tertera pada cek dan atau bilyet giro tersebut); ---

-Apabila Pihak Kedua lalai melakukan pembayaran sewa tersebut, maka perjanjian ini dianggap batal. -----

-Pihak Kedua berkewajiban untuk mempertahankan bangunan dalam kondisi yang baik dan layak huni serta bertanggung jawab atas setiap kerusakan (namun tidak termasuk perubahan dan/atau kerusakan yang terjadi karena pemakaian yang wajar) atas bangunan yang terjadi sebagai akibat langsung dari kelalaian Pihak Kedua. -----

-Pihak Kedua diperbolehkan/diberi ijin oleh Pihak Pertama untuk memindahkan hak sewa tersebut kepada pihak lain, baik sebagian maupun seluruhnya dengan ada

pemberitahuan tertulis kepada Pihak Pertama. -----

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

-Pihak Kedua diwajibkan memenuhi segala ketentuan-ketentuan dan/ atau peraturan peraturan yang telah ada kelak akan diadakan oleh yang berwajib mengenai pemakaian bangunan-bangunan dan halaman halaman.-----

-Semua pelanggaran atas peraturan peraturan tersebut menjadi tanggungan Pihak Kedua sendiri. -----

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

Selama perjanjian sewa-menyewa ini berjalan, maka pajak atas tanah/bangunan (PBB) menjadi tanggungan Pihak Pertama sedangkan ongkos langganan listrik, air, serta telepon dan pemakaian lain yang digunakan oleh Pihak Kedua akan menjadi tanggungan Pihak Kedua. -----

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

-Penyewa dapat menggunakan apa yang disewanya tersebut sebagai Tempat Perkuliahan, Kantor, dan lain-lain, sepanjang tidak melanggar ketentuan Perundang-undangan yang berlaku.-----

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

Jikalau persewaan ini telah berakhir apabila Pihak Pertama ingin menyewakan lagi, maka Pihak Kedua diprioritaskan untuk mengadakan perpanjangan dengan memakai syarat-

syarat dan ketentuan-ketentuan serta harga pada waktu kelak dan untuk itu Pihak Kedua diwajibkan melakukan pemberitahuan terlebih dahulu kepada Pihak Pertama mengenai keinginannya untuk melakukan perpanjangan sewa atau tidak terhadap bangunan tersebut paling lambat 90 (sembilan puluh) hari kalender sebelum jangka waktu sewa tersebut berakhir. -----

-Dan apabila Pihak Kedua berkeinginan untuk tidak melakukan perpanjangan sewa, maka Pihak Kedua harus memperlihatkan semua bukti pembayaran rekening listrik, air dan telepon selama sewa menyewa berjalan kepada Pihak Pertama. -----

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

-Jikalau persewaan ini telah berakhir dan tidak dilakukan Perpanjangan Sewa, maka semua barang-barang yang ada didalam bangunan tersebut harus sudah dipindahkan dalam jangka waktu selambat-lambatnya 14 (empatbelas) hari sejak berakhirnya masa sewa. Dan bangunan tersebut harus diserahkan kepada Pihak Pertama tanpa ganti kerugian berupa apapun juga . -----

-Apabila Pihak Kedua lalai melakukan hal itu dalam jangka waktu yang telah ditentukan diatas hal mana cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu itu saja sehingga

NOTARIS

AGUSTINUS EMBANG HENDRIANTO, SH., M.H.
Jl. D.C. Saudale - Atambua
Nusa Tenggara Timur

peringatan dengan surat juru sita atau surat-surat yang serupa dengan itu tidak diperlukan lagi, maka yang menyewakan berhak untuk mengosongkan sendiri bilamana perlu dengan bantuan dari yang berwajib dan segala biaya yang dikeluarkan untuk itu ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua sendiri. -----

----- Pasal 12 -----

-Perjanjian ini tidak akan berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak, akan tetapi tetap berlaku dan diteruskan oleh ahli waris dari pihak yang meninggal dunia dan semua tindakan hukum kedua belah pihak yang bertentangan dengan perjanjian ini batal dengan sendirinya menurut hukum tanpa diperlukan lagi suatu keputusan pengadilan dan dengan melepaskan segala ketentuan yang tercantum dalam pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. -----

----- Pasal 13 -----

-Pajak Penghasilan (PPh 23) sebagai hasil usaha sewa menyewa ini menjadi beban dan tanggung jawab Pihak Pertama dan Pihak Kedua yang dipotongkan langsung dari pembayaran sewa menyewa dan Pajak Penghasilan (PPh 23) tersebut akan disetorkan Pihak Kedua kepada Kantor Pajak dan bukti pembayaran atau laporan Pajak Penghasilan (PPh

23) akan diserahkan kepada Pihak Pertama. -----

-Sedangkan Pajak Penghasilan Usaha (PPh 25), Pajak Pegawai (PPh 21), dan Pajak Reklame menjadi beban dan tanggung jawab Pihak Kedua. -----

-Segala biaya pembuatan akta ini dan biaya Notaris ditanggung oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua. -----

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

-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 dan selanjutnya Para Pihak juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini. -----

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

-Hal-hal lain yang belum diatur dalam perjanjian ini akan dibicarakan lebih lanjut lagi oleh kedua belah pihak dan akan dirundingkan secara musyawarah mufakat serta dibuat secara tertulis yang ditandatangani oleh kedua belah pihak. ---

-Apabila dikemudian hari terjadi perselisihan/sengketa diantara kedua belah pihak, maka akan diadakan penyelesaian secara musyawarah mufakat dan kekeluargaan diantara para pihak dan apabila tidak dapat diselesaikan, maka kedua belah pihak memilih tentang hal ini dan segala

NOTARIS

ANTONIUS RAMBANG HENDRIANTO, SH, M.H.

Jl. D.C. Seudala - Atambua

Nusa Tenggara Timur

akibatnya tempat kediaman hukum yang sah dan tidak berubah pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Atambua. ---

----- DEMIKIANLAH AKTA INI -----

-Dibuat dan diselesaikan di Kabupaten Belu, pada hari dan tanggal serta bulan, seperti tersebut pada bagian awal akta ini dengan dihadiri oleh : -----

1. **Tuan ANTONIUS YOHANES LAU, Sarjana Hukum**, lahir di Railuli, tanggal 15-02-1979 (lima belas Februari seribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan), pekerjaan Karyawan Notaris, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Dusun Railuli, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 003, Desa Jenilu, Kecamatan Kakuluk Mesak, Kabupaten Belu, Propinsi Nusa Tenggara Timur, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 5304051502790001.-----
2. **Tuan ALEXZANDRA DOREN RATUWALU, Sarjana Hukum**, lahir di Feapopi, tanggal 07-12-1985 (tujuh Desember seribu sembilan ratus delapan puluh lima), pekerjaan Karyawan Notaris, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Nekafehan, Rukun Tetangga 023, Rukun Warga 007, Kelurahan Manumutin, Kecamatan Kota Atambua, Kabupaten Belu, Propinsi Nusa Tenggara

Timur, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor;
5304120712850002. -----

-Keduanya, dikenal oleh saya, Notaris, sebagai saksi-saksi. ---

-Setelah saya, Notaris membacakan akta ini kepada para
penghadap dan saksi- saksi, maka segera para penghadap,
saksi-saksi dan saya, Notaris menandatangani akta ini. -----

-Dilangsungkan dengan tiada memakai perubahan. -----

-Asli akta ini ditanda tangani oleh : -----

- **Tuan MELKIAS TAKOY.**-----
 - **Tuan YULIUS AMTIRAN.** -----
 - **Tuan ANTONIUS YOHANES LAU, Sarjana Hukum.** -----
 - **Tuan ALEXZANDRA DOREN RATUWALU, Sarjana
Hukum.** -----
 - **AGUSTINUS BAMBANG HENDRIANTO, Sarjana Hukum,
Magister Kenotariatan.** -----
- Asli akta ini telah dimateraikan secukupnya. -----
- Diberikan untuk salinan yang sama bunyinya. -----

Notaris



AGUSTINUS BAMBANG HENDRIANTO, SH., M.Kn.