cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-00 · AGREEMENT · ANNEXES A–G

HS-00

Lease Agreement

Perjanjian Hak Sewa dengan Lampiran A–G

Bahasa Indonesia · 中文 — naskah Indonesia yang berlaku · the Indonesian text prevails

living page
cyberia.blog/cyber-valley/products/leasehold/
22.10.2026

A CYBERIA PROJECT

cyberia

△ Contents · Daftar Isi

HS-01 Lease Agreement Perjanjian Hak Sewa **3**

HS-A Annex A — Estate Registry Lampiran A — Daftar Alas Hak **44**

HS-B Annex B — Plot Boundary Lampiran B — Batas Bidang **48**

HS-C Annex C — Due Diligence Pack Lampiran C — Paket Uji Tuntas **53**

HS-D Annex D — Offer of Record Lampiran D — Penawaran Tercatat **58**

HS-E Annex E — Century Index Lampiran E — Century Index **65**

HS-F Annex F — Utilities, Access and Mobility Lampiran F — Utilitas, Akses dan Mobilitas **76**

HS-G Annex G — Handover Condition Lampiran G — Kondisi Serah Terima **80**

△ cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-01 · TEMPLATE

HS-01

Lease Agreement

Perjanjian Hak Sewa

Bahasa Indonesia · 中文 — naskah Indonesia yang berlaku · the Indonesian text prevails



living page
cyberia.blog/cyber-valley/products/leasehold/hak-sewa-template/
22.10.2026

A CYBERIA PROJECT

cyber•ia

△ Contents · Daftar Isi

	Komparisi 鉴于条款	**6**
01	Definisi 第1部分 定义	**8**
02	Pemberian hak dan jangka waktu 第2部分 授予与期限	**11**
03	Imbalan 第3部分 对价	**13**
04	Pengalihan hak sewa 第4部分 租赁的转让	**15**
05	Menyewakan kembali 第5部分 转租	**17**
06	Bidang sebagai satu kesatuan 第6部分 地块作为整体	**19**
07	Hak membangun dan perizinan 第7部分 建设权与许可	**19**
08	Pengendalian konstruksi 第8部分 施工控制	**20**
09	Kewajiban membangun 第9部分 建设义务	**22**
10	Kode Desain 第10部分 设计规范	**24**
11	Dewan Komunitas 第11部分 社区理事会	**25**
12	Jalur peningkatan hak 第12部分 升级轨道	**27**
13	Pernyataan dan jaminan 第13部分 陈述	**32**
14	Perizinan 第14部分 许可	**32**
15	Jaminan alas hak, negative pledge, pembebasan 第15部分 权证保证、消极担保、补偿	**34**
16	Kelalaian, pengakhiran, berakhirnya jangka waktu 第16部分 违约、终止、期限届满	**36**
17	Keadaan memaksa, adat, sengketa 第17部分 不可抗力、习惯法、争议	**37**

18 Pajak, mata uang, ketentuan umum 第18部分 税费、货币、一般条款 **38**

Lampiran dan halaman yang ditautkan 附件与链接页面 **39**

Tanda tangan 签署 **40**

01 Nilai-nilai 附表1 数值 **40**

Perjanjian Hak Sewa

Naskah Dwibahasa / Hak Sewa — 签署模板

Naskah dwibahasa dari hak sewa template[5]. Naskah Bahasa Indonesia yang berlaku apabila terdapat perbedaan penafsiran, sesuai UU 24/2009[4] Pasal 31.

hak sewa模板的双语文本。如有任何不一致，依第24/2009号法律第31条，以印尼文文本为准。

BAHASA INDONESIA	中文
Satu instrumen untuk setiap Bidang: perjanjian ini, dibuat di hadapan notaris sebagai akta sewa dalam Bahasa Indonesia dan bahasa Inggris, naskah Bahasa Indonesia yang berlaku; Pemilik Tanah menandatangani melalui Direkturnya berdasarkan Anggaran Dasar Pasal 12(2)(c). Notaris menyusun akta dari naskah ini; Lampiran A–G merupakan bagian darinya.	每一地块一份文书：本协议在公证人面前以印尼文和英文作为akta sewa签立，以印尼文文本为准；地主由其董事依公司章程第12(2)(c)条签署。公证人依本文本制作契据；附件A–G为其组成部分。

△ Komparisi

鉴于条款

BIDANG	BAHASA INDONESIA	中文
PEMILIK TANAH	PT CYBER VALLEY ESTATE, PT PMA[6], Gesing, Banjar, Buleleng, Bali, didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 01 tanggal 04-01-2022, NIB[3] 2504220016017, NPWP 53.898.326.3-902.000	PT CYBER VALLEY ESTATE，PT PMA，Gesing，Banjar，Buleleng，Bali，依2022年1月4日Akta Pendirian第01号设立，NIB 2504220016017，NPWP 53.898.326.3-902.000
PEMEGANG	[_____], [Pemegang Asing / Pemegang Indonesia]	[_____]，[外国持有人 / 印尼持有人]
DIWAKILI OLEH	[_____]	[_____]
ALAS HAK	HGB[1] No. 00048/Gesing, Lampiran A (Daftar Alas Hak), 40.000 m², NIB bidang 22040417.00276, Surat Ukur No. 00086/2002, hak diberikan 08-02-2023 berdasarkan KEPMEN ATR/KBPN No. 1339/SK-HK.02/X/2022, berakhir 02-02-2053, tercatat atas nama PT CYBER VALLEY ESTATE berdasarkan AJB No. 81/2023 pada Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng	HGB第00048/Gesing号，附件A（园区登记册），40,000平方米，宗地NIB 22040417.00276，Surat Ukur第00086/2002号，权利于2023年2月8日依KEPMEN ATR/KBPN第1339/SK-HK.02/X/2022号授予，2053年2月2日到期，经AJB第81/2023号在Kabupaten Buleleng的Kantor Pertanahan登记于PT CYBER VALLEY ESTATE名下
PKKPR[2]	No. 10082310215108014, diterbitkan melalui OSS tanggal 09-08-2023, KBLI 68111, 40.000 m²	第10082310215108014号，2023年8月9日经OSS签发，KBLI 68111，40,000平方米

5 Hak Sewa — signable template · cyberia.blog/cyber-valley/products/leasehold/hak-sewa-template/
4 UU 24/2009 — Bendera, Bahasa, dan Lambang Negara / Flag, Language and State Emblem · cyberia.blog/cyber-valley/legal/laws/uu-24-2009-bahasa/
6 PMA — Penanaman Modal Asing / Foreign Investment Company · cyberia.blog/cyber-valley/legal/terms/pma/
3 NIB — Nomor Induk Berusaha / Business Identification Number · cyberia.blog/cyber-valley/legal/terms/nib/
1 HGB — Hak Guna Bangunan / Right to Build · cyberia.blog/cyber-valley/legal/terms/hgb/
2 PKKPR — Persetujuan KKPR / Approved Spatial Use Conformity · cyberia.blog/cyber-valley/legal/terms/pkkpr/

BIDANG	BAHASA INDONESIA	中文
BIDANG	sinwood-[_____] pada peta bidang Perseroan, Lampiran B (Batas Bidang), luas ±[_____] m²	园区地图上的sinwood-[_____]，附件B（地块边界），面积约[_____]平方米
JANGKA WAKTU	sejak [_____] selama 25 tahun; Alas Hak memungkinkan sampai dengan 02-02-2052, yaitu berakhir - nya dikurangi 12 bulan, sehingga 25 tahun tersebut mengikat (Bagian 2)	自[_____]起25年；权证允许至2052年2月2日——其到期日减12个月，故25年有约束力（第2部分）
BENTUK DAN HARGA	Harga Bidang Rp [_____] · Premi [_____]% = Rp [_____] pada penandatanganan · uang sewa tahun ke-0 R₀ Rp [_____] dengan kuantitasnya dalam Lam - piran E (Century Index) (Bagian 3)	地块价格Rp [_____] · 溢价[_____]% = 签署时Rp [_____] · 第0年租金R₀ Rp [_____]，其数量载于附件E（Century Index）（第3部分）
PENAWARAN TERCA - TAT	Lampiran D (Penawaran Tercatat): halaman produk dan harga sebagaimana ditunjukkan kepada Pemegang, versi tanggal [_____]	附件D（备案要约）：向持有人展示的产品页面与价格，[_____]版本
KODE DESAIN	Kode Desain[1] sebagaimana dipublikasikan tanggal [_____]; rancangan yang disetujui dilindungi berda - sarkan 10.6	[_____]发布的设计规范；已批准设计受第10.6条保护
PEMERIKSAAN ALAS HAK	pengecekan sertifikat tanggal [_____] bersih; Lampiran C (Paket Uji Tuntas) diserahkan tanggal [_____]	[_____]的pe - ngecekan sertifikat无异常；附件C（尽职调查文件包）于[_____]交付
ALAMAT PEMBERI - TAHUAN	Pemilik Tanah: [_____] · Pemegang: [_____] (18.3)	地主：[_____] · 持有人：[_____]（18.3）

BAHASA INDONESIA	中文
Pemilik Tanah dan Pemegang mencatat bahwa hak sewa merupakan hak yang bersifat perjanjian menurut hukum perdata Indonesia, tidak terdaftar pada BPN[2], dan bahwa Bagian 2.3 menyatakan apa yang berdiri sebagai penggan - tinya. Masing-masing pihak telah membaca Lampiran A–G dan halaman-halaman graf yang ditautkan perjanjian ini.	地主与持有人确认，hak sewa为印尼民法下的合同权利，不在BPN登记，第2.3条规定了替代登记的安排。各方已阅读附件A–G及本契据链接的图谱页面。

1 design code · cyberia.blog/cyber-valley/products/leasehold/design-code/
2 BPN — Badan Pertanahan Nasional / National Land Agency · cyberia.blog/cyber-valley/legal/terms/bpn/

01 Definisi

第1部分 定义

ISTILAH	BAHASA INDONESIA	中文
ESTAT	tanah Pemilik Tanah di Desa Gesing, termasuk Alas Hak dalam Lampiran A (Daftar Alas Hak)	地主在Desa Gesing的土地，包括附件A（园区登记册）中的权证
BIDANG	area yang diuraikan dalam Lampiran B (Batas Bidang)	附件B（地块边界）所描述的区域
BANGUNAN	setiap bangunan dan konstruksi yang didirikan Pemegang di atas Bidang	持有人在地块上建造的每一建筑物和构筑物
KODE DESAIN	halaman Kode Desain, sebagaimana diubah berdasarkan 10.5	依第10.5条修订的设计规范页面
PERATURAN KOMUNITAS	halaman Peraturan Komunitas[1]	社区规则页面
CENTURY INDEX	satuan hitung Lampiran E (Century Index): kuantitas tetap dari delapan aset dunia, ditetapkan pada penandatanganan untuk seluruh Jangka Waktu	附件E（Century Index）的记账单位：八种世界资产的固定数量，签署时确定，适用于整个期限
REGISTER	reyester lis berdasarkan 4.8	第4.8条下的租赁登记册
SERTIFIKAT ESTAT	pernyataan berdasarkan 4.6	第4.6条下的证明
DANA JAMINAN	cadangan berdasarkan 3.5	第3.5条下的储备
DEWAN KOMUNITAS	badan berdasarkan Bagian 11	第11部分下的机构
PERISTIWA PERIZINAN	sebagaimana didefinisikan dalam 14.2	如第14.2条所定义
PENGGUNAAN YANG DIIZINKAN	halaman Penggunaan yang Diizinkan[2]	允许用途页面
HARGA BIDANG	harga Bidang yang dicatat dalam komparisi, L_0 untuk Lampiran E (Century Index)	鉴于条款中记录的地块价格，即附件E（Century Index）中的L_0
PREMI	bagian dari Harga Bidang yang dibayar pada penandatanganan, disebutkan sebagai persentase dan sejumlah uang. Pada 100% Bidang dibayar lunas; di bawah 100% sisanya dibayar melalui angsuran berdasarkan century index (3.2)	签署时支付的地块价格份额，以百分比和金额记录。为100%时地块已全额付清；低于100%时，余额依century index分期支付（3.2）

1 community rules · cyberia.blog/cyber-valley/policies/community-rules/
2 permitted use · cyberia.blog/cyber-valley/policies/permitted-use/

ISTILAH	BAHASA INDONESIA	中文
PREMI BELUM TE - RAMORTISASI	Premi × (jumlah bulan penuh Jangka Waktu yang tersisa ÷ jumlah bulan penuh Jangka Waktu), dibawa dalam kuantitas Lampiran E (Century Index) sejak penandatanganan dan dinilai pada tanggal pembayarannya. Uang sewa yang telah dibayar tidak pernah menjadi bagiannya: uang sewa membeli waktu yang telah dinikmati	溢价 ×（剩余期限的整月数 ÷ 期限的整月数），自签署起以附件E（Century Index）的数量结转，并按支付日估值。已付租金从不计入其中：租金购买的是已经持有的时间
RANCANGAN YANG DISETUJUI	rancangan yang disetujui berdasarkan 8.1 dan dilindungi berdasarkan 10.6	依第8.1条批准并受第10.6条保护的设计
HARI KERJA	hari pada saat bank-bank di Denpasar buka	登巴萨银行营业的日子

BAHASA INDONESIA	中文
Bentuk tunggal mencakup bentuk jamak. Judul-judul me - mandu pembacaan dan tidak mengikat apa pun.	单数包括复数。标题仅为引导阅读，不具约束力。
1.2 Istilah dan singkatan Indonesia. Setiap istilah di bawah ini membawa makna berikut di mana pun ia muncul:	1.2 印尼术语与缩写。下列各术语在出现之处均具此含义：

ISTILAH	BAHASA INDONESIA	中文
AJB	akta jual beli hak atas tanah, dibuat di ha - dapan PPAT	在PPAT面前签立的土地权利买卖契据
AKTA SEWA	akta sewa menyewa notariil	公证租赁契据
AKTA PENGALIHAN HAK SEWA · AKTA CESSIE	akta notariil pengalihan hak sewa · akta no - tariil pengalihan piutang	转让租赁的公证契据 · 转让债权的公证契据
AWIG-AWIG	hukum adat tertulis suatu desa adat	desa adat的成文习惯法
BANJAR	kesatuan komunitas ketetanggaan pada desa di Bali	巴厘村落的邻里社区
BANI	Badan Arbitrase Nasional Indonesia	印度尼西亚国家仲裁委员会
BAST	berita acara serah terima yang ditanda - tangani kedua belah pihak: Lahan, atas ta - nah; Operasional, atas pengoperasian; Pe - ngembalian, atas pengembalian	双方签署的交接记录：Lahan为土地；Opera - sional为运营；Pengembalian为归还
BERITA ACARA MULAI	berita acara dimulainya perhitungan waktu pembangunan	建设时限起算记录
BERITA ACARA PER - SETUJUAN BATAS	berita acara persetujuan batas yang ditan - datangani pemilik tanah yang berbatasan	相邻所有人签署的边界确认记录
BPHTB	bea perolehan hak atas tanah dan bangunan	取得土地权利的税费
BPN	Badan Pertanahan Nasional; kantor tingkat kabupatennya adalah Kantor Pertanahan	国家土地局；其县级办事处为Kantor Perta - nahan
DESA · DESA ADAT	desa administratif · desa adat	行政村 · 习惯法村

ISTILAH	BAHASA INDONESIA	中文
FHO · PHO	serah terima akhir · serah terima sementara pekerjaan oleh kontraktor	承包商工程的最终移交 · 临时移交
HGB	Hak Guna Bangunan: alas hak terdaftar milik Pemilik Tanah	建设使用权：地主登记的权证
HAK MILIK	hak milik, terbuka hanya bagi warga negara Indonesia	所有权，仅限印尼公民
HAK PAKAI	hak pakai terdaftar, terbuka bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia	登记的使用权，外国居民可持有
HAK SEWA	hak sewa: perjanjian dengan Pemilik Tanah, tidak terdaftar pada BPN	租赁权：与地主的合同，不在BPN登记
HAK TANGGUNGAN	hak tanggungan atas hak atas tanah	土地权利抵押
JALAN DESA	jalan desa	村道
JISDOR	kurs referensi harian USD/IDR Bank Indonesia, lihat jisdor[1]	印度尼西亚银行每日USD/IDR参考汇率，见 jisdor
KBLI	Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia	印尼商业活动代码
KETERANGAN	surat keterangan yang diterbitkan kepala desa	村长出具的证明
KKPR · PKKPR	persetujuan kesesuaian suatu penggunaan dengan rencana tata ruang	用途符合空间规划的批准
KUHPERDATA	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata	印度尼西亚民法典
LP2B	penetapan lahan pertanian pangan berkelanjutan	受保护农田的指定
NIB	Nomor Induk Berusaha	商业识别号
PATOK	tanda batas yang ditanam di tanah	设于地中的界桩
PBB	Pajak Bumi dan Bangunan tahunan	年度土地与建筑税
PBG	Persetujuan Bangunan Gedung	建筑许可
PELEPASAN HAK	pelepasan hak atas tanah kepada Negara	向国家放弃土地权利
PEMBARUAN	pemberian hak baru atas suatu alas hak setelah perpanjangannya habis	延期用尽后权证的重新授予
PEMECAHAN SERTIFIKAT	pemecahan sertifikat menjadi bidang-bidang terpisah	将证书分割为独立宗地
PENGAWAS · MK	pengawas konstruksi independen	独立施工监理
PENGECEKAN SERTIFIKAT	pemeriksaan alas hak pada BPN pada hari penandatanganan	签署当日在BPN的权证核查
PER AVERSIONEM	penyerahan suatu bidang menurut batas-batasnya, angka luas bersifat perkiraan	按界址整体出租宗地，面积数字仅供参考

1 JISDOR — Jakarta Interbank Spot Dollar Rate · cyberia.blog/cyber-valley/legal/terms/jisdor/

ISTILAH	BAHASA INDONESIA	中文
PERKUMPULAN	perkumpulan berbadan hukum	具有法人资格的协会
PERPANJANGAN	perpanjangan jangka waktu suatu alas hak	权证期限的延长
PETA BIDANG	peta bidang tanah	宗地图
PPAT	pejabat yang membuat akta mengenai hak atas tanah	签立土地权利契据的官员
PPH · PPN	Pajak Penghasilan · Pajak Pertambahan Nilai	所得税 · 增值税
PPJB	perjanjian pengikatan jual beli	买卖预约协议
RUMAH TINGGAL	rumah tempat tinggal	住宅
SBU	Sertifikat Badan Usaha kontraktor	承包商营业证书
SEMPADAN	garis sempadan menurut undang-undang dari sungai, mata air, jalan atau lereng	距河流、泉水、道路或坡地的法定退让
SITA	sita oleh pengadilan	法院查封
SATOSHI	seperseratus juta bitcoin: 1 satoshi = 0,00000001 BTC	一亿分之一比特币：1 satoshi = 0.00000001 BTC
SLF	Sertifikat Laik Fungsi bangunan	建筑物适于使用的证书
SUBAK	organisasi pengairan sawah Bali	巴厘灌溉合作组织
SURAT UKUR	surat ukur resmi atas suatu bidang	宗地的官方测量
WITA	Waktu Indonesia Bagian Tengah	印尼中部时间

02 Pemberian hak dan jangka waktu

第2部分 授予与期限

BAHASA INDONESIA	中文
2.1 Pemilik Tanah memberikan kepada Pemegang hak untuk menggunakan dan menempati Bidang untuk keperluan campuran selama Jangka Waktu, dan menjamin bahwa Pemegang menguasai dan menikmati Bidang tanpa gangguan dari Pemilik Tanah maupun siapa pun yang menuntut melaluinya.	2.1 地主授予持有人在期限内为混合用途使用和占有地块的权利，并承诺持有人持有和享用地块不受地主或任何经由地主主张权利之人的干扰。
2.2 Jangka Waktu. Jangka Waktu adalah yang lebih singkat antara 25 tahun dan sisa jangka waktu Alas Hak pada saat penandatanganan dikurangi 12 bulan, dinyatakan dalam komparisi sebagai tanggal-tanggal.	2.2 期限。期限为25年与签署时权证剩余期限减12个月两者中较短者，在鉴于条款中以日期载明。

BAHASA INDONESIA	中文
2.3 Sebagai pengganti pendaftaran, Pemegang menerima: akta notariil ini dan pencatatan dalam Register; janji negative pledge dan janji non-disturbance pada Bagian 15; janji bahwa setiap penerima pengalihan Estat menerimanya dengan tunduk pada perjanjian ini; Sertifikat Estat atas permintaan; dan opsi Hak Pakai pada Bagian 12.	2.3 代替登记，持有人获得：本公证契据及登记册中的登记；第15部分的消极担保和不受干扰承诺；园区的每一受让人均受本契据约束的承诺；应要求出具的园区证明；以及第12部分的Hak Pakai选择权。
2.4 Perpanjangan sebagai hak. Pemegang dapat memperpanjang dengan pemberitahuan tertulis yang disampaikan antara 24 dan 12 bulan sebelum Jangka Waktu berakhir, sepanjang jumlah yang terutang telah dibayar dan kelalaian material telah diperbaiki. Jangka Waktu perpanjangan adalah yang lebih singkat antara 20 tahun dan sisa jangka waktu Alas Hak pada saat perpanjangan dikurangi 12 bulan. Harga perpanjangan adalah	2.4 依权续期。持有人可在期限届满前24至12个月之间以书面通知续期，前提是应付款项已付清且重大违约已纠正。续期期限为20年与续期时权证剩余期限减12个月两者中较短者。续期价格为

$$L(T) = L_0 \cdot (T_2 \div T_1) \cdot I(T) \div I(t_0), \quad \text{tidak pernah di bawah / never below} \quad L_0 \cdot T_2 \div T_1$$

SIMBOL	BAHASA INDONESIA	中文
$L(T)$	harga perpanjangan	续期价格
L_0	Harga Bidang dalam komparisi	鉴于条款中的地块价格
T_2	Jangka Waktu perpanjangan, dalam tahun	续期期限，以年计
T_1	Jangka Waktu pertama, dalam tahun	首期期限，以年计
$I(T)$	nilai dolar dari kuantitas Lampiran E (Century Index) pada tanggal perpanjangan	续期日附件E（Century Index）数量的美元价值
$I(T_0)$	nilai dolar dari kuantitas yang sama pada tanggal penandatanganan	签署日同一数量的美元价值

BAHASA INDONESIA	中文
Kuantitas tersebut adalah kuantitas yang ditetapkan pada penandatanganan; hanya harganya yang bergerak. Pemilik Tanah menerima pemberitahuan yang sah selama Alas Hak masih berlaku. Perpanjangan kedua memerlukan pemberian hak baru atas Alas Hak oleh Negara (pembaruan) dan disepakati kembali pada saat itu.	数量为签署时固定的数量；变动的只有其价格。只要权证存续，地主即接受有效通知。第二次续期需由国家重新授予权证（pembaruan），并届时另行商定。
2.5 Kesinambungan alas hak. Pemilik Tanah menyelenggarakan kalender alas hak dalam Register, mengajukan setiap permohonan perpanjangan dalam jendela waktu PP 18/2021[1] Pasal 41 dan selambat-lambatnya 12 bulan sebelum berakhirnya hak, mengupayakannya atas biaya sendiri, dan melaporkannya setiap tahun dalam Register. Keterlambatan pengajuan merupakan kelalaian Pemilik Tanah berdasarkan 15.5. Hasil suatu pembaruan berada pada Negara dan dinyatakan dengan kata-kata tersebut.	2.5 权证连续性。地主在登记册中保存权证日历，在PP 18/2021第41条的窗口期内并至迟于到期前12个月提交每一延期申请，自费推进，并每年在登记册中报告。逾期提交构成第15.5条下地主的违约。pembaruan的结果取决于国家，并如此载明。

1 PP 18/2021 — Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah · cyberia.blog/cyber-valley/legal/laws/pp-18-2021-hak-atas-tanah/

03 Imbalan

第3部分 对价

BAHASA INDONESIA	中文
3.0 Penawaran tercatat. Halaman produk dan daftar harga yang menjadi dasar keputusan Pemegang dibekukan dalam Lampiran D (Penawaran Tercatat). Komitmen yang dinyatakan di sana mengikat melalui perjanjian ini; pernyataan mengenai keadaan saat itu tidak mengikat apa pun.	3.0 备案要约。持有人所依赖的产品页面和价格表冻结于附件D（备案要约）。其中载明的承诺通过本契据产生约束力；关于当前状态的陈述不具约束力。
3.1 Bentuk. Pemegang mengambil Bidang dalam salah satu dari dua bentuk, yang dipilih dalam komparisi:	3.1 形式。持有人以鉴于条款中选定的两种形式之一承租地块：

BENTUK	PADA PENANDATANGANAN	SELANJUTNYA
pembayaran penuh	Premi 100% dari Harga Bidang	pungutan pendapatan wilayah, biaya layanan, pajak
century index	Premi yang disebutkan, di bawah 100%	uang sewa untuk setiap tahun sewa, ditetapkan pada penandatanganan sebagai kuantitas tetap Lampiran E (Century Index); uang sewa setiap tahun adalah kuantitas tersebut pada fiksing yang dipublikasikan, dalam batas collar dan lantai; dibayar dalam 12 angsuran bulanan yang sama besar

中文

FORM	AT SIGNING	THEREAFTER
全额支付	溢价为地块价格的100%	区域收入费、服务费、税费
century index	所载明的溢价，低于100%	每一租赁年度的租金，签署时以附件E（Century Index）的固定数量确定；每年的租金为该等数量按公布定盘价计算的数额，在区间与下限之内；分12期等额按月支付

BAHASA INDONESIA	中文
3.2 Uang sewa dalam bentuk century index. Uang sewa adalah sekumpulan kuantitas dari delapan aset, ditetapkan pada penandatanganan untuk seluruh Jangka Waktu. Kuantitas tersebut tidak pernah berubah; harga aset-aset itu bergerak, dan bersamanya bergerak pula bagian masing-masing aset dalam keranjang dan jumlah rupiah setiap tagihan. Tidak ada bunga, biaya, maupun peninjauan terhadap nilai pasar yang ditambahkan di atasnya. R_0, uang sewa tahun pertama, mengikuti dari Premi melalui pengkalkulasi pada cyberia.my/cx, dibekukan untuk transaksi ini dalam Lampiran D (Penawaran Tercatat). Pemegang sewaktu-waktu dapat menaikkan Premi menjadi 100% dengan membayar kuantitas setiap tahun sewa yang tersisa, dinilai pada fiksing tanggal pembayaran dan didiskontokan pada suku bunga dasar yang dinyatakan dalam Lampiran D (Penawaran Tercatat), dan selanjutnya berdiri dalam bentuk pembayaran penuh.	3.2 century index形式下的租金。租金为八种资产的一组数量，签署时固定，适用于整个期限。数量永不改变；资产价格变动，各资产在篮子中的份额及每笔账单的印尼盾金额随之变动。其上不附加利息、费用或按市场价值的审查。首年租金R_0由溢价经cyberia.my/cx的计算器得出，并为本交易冻结于附件D（备案要约）。持有人可随时将溢价提高至100%，方式为支付剩余每一租赁年度的数量，按支付日定盘价估值并以附件D（备案要约）所载基准利率贴现，此后即处于预付形式。
3.3 Tunggakan. Suatu angsuran menunggak 30 hari setelah tanggal jatuh temponya. Tunggakan membuka jangka waktu 6 bulan sejak tanggal jatuh tempo pertama yang terlewat, selama mana Pemegang dapat melunasinya, atau mengalihkan berdasarkan Bagian 4 dengan penerima pengalihan mengambil alih uang sewa. Pada hari berakhirnya jangka waktu tersebut dengan tunggakan yang masih ada, Pemilik Tanah dapat mengakhiri dengan pemberitahuan tertulis; jumlah yang telah dibayar tetap menjadi milik Pemilik Tanah sebagai harga atas waktu yang telah dinikmati, dan Bidang kembali bebas dari kepentingan Pemegang. Bangunan mengikuti 16.2.	3.3 欠付。分期款项在到期日后30日构成欠付。欠付自首次错过的到期日起开启6个月的期间，持有人可在此期间内清偿，或依第4部分转让并由受让人承担租金。该期间届满之日仍有欠付的，地主可以书面通知终止；已付款项作为已持有时间的价格归地主所有，地块归还且不附持有人的权益。改良物依第16.2条处理。
3.4 Denominasi. Jumlah-jumlah yang diindeks dinominasikan dalam century index[1] berdasarkan Lampiran E (Century Index): kuantitas q_i, collar dan lantai ditetapkan pada penandatanganan, tagihan bergerak bersama keranjang dalam batas collar sebesar +35% / −15% per tahun yang diukur dalam bitcoin, dan lampiran tersebut berlaku di atas naskah prosa. Pemegang dapat menghitung ulang setiap tagihan dari sumber publik dalam 30 hari; hasil penghitungan ulang tersebut yang berlaku. Penyelesaian pembayaran dilakukan dalam IDR dengan kurs JISDOR pada tanggal tagihan berdasarkan UU 7/2011[2]. Lantai menjaga uang sewa setiap tahun pada atau di atas nilainya pada tahun ke-0 dalam bitcoin maupun dalam dolar.	3.4 计价单位。指数化金额依附件E（Century Index）以century index计价：数量q_i、区间和下限于签署时固定，账单随篮子在以比特币计量的每年+35% / −15%的区间内变动，附件优先于正文。持有人可在30日内依公开来源重新计算任何账单；重新计算结果有效。结算依UU 7/2011以账单日的JISDOR按印尼盾进行。下限使每年租金不低于其以比特币和美元计的第0年价值。

1 CX — Century Index — see century index · cyberia.blog/cyber-valley/legal/terms/cx/
2 UU 7/2011 — Mata Uang / Currency · cyberia.blog/cyber-valley/legal/laws/uu-7-2011-mata-uang/

BAHASA INDONESIA	中文
3.5 Dana Jaminan. Setiap jumlah yang dijanjikan perjanjian ini untuk dibayarkan kepada Pemegang dijamin oleh uang yang disisihkan, disimpan terpisah dari operasi Perseroan. 5% dari setiap jumlah yang diterima Pemilik Tanah berdasarkan Bagian ini, berdasarkan 4.5 dan berdasarkan 12.1.14 masuk ke Dana Jaminan sebelum penggunaan lainnya. Dana tersebut berada pada rekening Perseroan yang terpisah, dinominasikan berdasarkan Lampiran E (Century Index), dan saldonya dipublikasikan dalam Register serta dinyatakan dalam setiap Sertifikat Estat. Dana tersebut menjamin pembayaran-pembayaran yang disebutkan dalam 16.4 dan penutupan berdasarkan 8.9, dan diselenggarakan berdasarkan kebijakan dana jaminan[1], yang menetapkan urutan pembayaran. Uang keluar dari Dana untuk membayar kepada Pemegang suatu jumlah yang terutang, dalam 30 hari sejak klaim yang didukung bukti atau 10 hari sejak putusan arbitrase, atas tanda tangan Direktur dan satu Komisaris; setiap pengeluaran lain memerlukan persetujuan komisaris dan terbatas pada pengembalian surplus. Dana tersebut merupakan aset Perseroan yang dipegang untuk para Pemegang; dalam hal kepailitan, seorang Pemegang berkedudukan sebagai kreditur konkuren. Seorang Pemegang yang juga merupakan pemegang saham tidak turut serta dalam keputusan mengenai klaimnya sendiri.	3.5 保证基金。本契据承诺向持有人支付的每一笔款项均以单独留存、与公司运营分离的资金作为保障。地主依本部分、第4.5条和第12.1.14条收到的每一笔款项的5%，在任何其他用途之前进入保证基金。基金存于公司的独立账户，依附件E（Century Index）计价，其余额在登记册中公布并载于每一园区证明。基金为第16.4条所列付款和第8.9条的保障提供担保，并依设定付款顺序的保证基金政策管理。资金在有凭据的索赔后30日内或仲裁裁决后10日内，经董事和一名监事签署，自基金支出以向持有人支付应付款项；任何其他支出须经监事批准，且仅限于返还盈余。基金为公司为持有人持有的资产；破产时持有人作为无担保债权人受偿。同时为股东的持有人不参与关于其自身索赔的决定。

04 Pengalihan hak sewa

第4部分 租赁的转让

BAHASA INDONESIA	中文
4.1 Pemegang dapat mengalihkan hak sewanya, yaitu hak untuk menggunakan Bidang selama Jangka Waktu, secara keseluruhan kepada siapa pun tanpa persetujuan, dengan tunduk pada 4.2 sampai dengan 4.11. Tanah dan Alas Hak tetap berada pada Pemilik Tanah.	4.1 持有人可无需同意将其hak sewa——期限内使用地块的权利——整体转让给任何人，但须遵守第4.2至4.11条。土地和权证仍归地主。
4.2 Satu kesatuan beralih: hak sewa, Bangunan, keanggotaan Dewan, Lampiran E (Century Index) dengan q_i yang tidak berubah, dan setiap hak dan kewajiban yang telah timbul.	4.2 整体转移：hak sewa、改良物、理事会成员资格、q_i不变的附件E（Century Index），以及每一已累积的权利和义务。
4.3 Bentuk: akta pengalihan hak sewa atau akta cessie notariil; pemberitahuan tertulis dengan salinan kepada Pemilik Tanah dalam 7 hari.	4.3 形式：公证的akta pengalihan hak sewa或akta cessie；7日内书面通知并抄送地主。

1 guarantee fund policy · cyberia.blog/cyber-valley/policies/guarantee-fund-policy/

BAHASA INDONESIA	中文
4.4 Penerima pengalihan menyatakan secara tertulis tunduk pada Kode Desain, Peraturan Komunitas dan Dewan, serta menyatakan tidak adanya perjanjian pinjam nama dan kehalalan sumber dana. Status kependudukan tidak relevan bagi penerima pengalihan.	4.4 受让人书面加入设计规范、社区规则和理事会，并声明不存在代持安排且资金来源合法。受让人的居留身份无关紧要。
4.5 Biaya pengalihan. 2,0% dari harga yang dibayar penerima pengalihan, terutang pada saat pemberitahuan. Syarat-syarat yang dipenuhi Pemegang yang mengalihkan menurunkannya sampai minimum 1,0%: setiap penjualan di Estat membiayai kota. Pewarisan berdasarkan 4.10 tidak dikenakan biaya.	4.5 转让费。受让人所付价格的2.0%，于通知时支付。转让方持有人满足的条件可将其降至最低1.0%：园区内的每一次出售都为城市提供资金。第4.10条下的继承不收取费用。

SYARAT	PENGURANGAN BIAYA
dibangun tepat waktu, SLF terbit	0,5 poin persentase
Kode Desain dipatuhi sepanjang jangka waktu	0,25 poin persentase
hasil uji tanah dan air dipublikasikan ke lejer tanpa jeda	0,25 poin persentase
merujuk Pemegang pada atau di atas ambang halaman sistem rujukan[1]	biaya menjadi 1,0%

中文

CONDITION	FEE REDUCTION
按期建成，SLF已签发	0.5个百分点
整个期限内遵守设计规范	0.25个百分点
土壤和水的检测结果无间断地发布于账本	0.25个百分点
推荐的持有人达到或超过推荐制度页面的门槛	费率1.0%

BAHASA INDONESIA	中文
4.5.1 Hak menolak pertama. Berlaku hanya pada Gelombang 1 dan gugur secara permanen pada saat SLF. Pemegang menyampaikan pemberitahuan penawaran yang menyatakan harga dan syarat 30 hari sebelum penjualan yang dimaksud; Pemilik Tanah dapat mengambil seluruh penawaran tersebut dalam 7 hari kerja sejak pemberitahuan; tanpa pengambilan tersebut Pemegang dapat menjual dalam 60 hari pada harga dan syarat yang sekurang-kurangnya sama menguntungkannya baginya.	4.5.1 优先购买权。仅存在于第1批次，并于SLF时永久失效。持有人在拟出售前30日送达载明价格和条件的要约通知；地主可在通知后7个工作日内整体接受要约；未接受的，持有人可在60日内以对其不低于该要约的价格和条件出售。
4.6 Sertifikat Estat. Dalam 10 hari kerja sejak permintaan tertulis dan tanpa biaya: sisa jangka waktu; pembayaran dan tunggakan; q_i dan tagihan terakhir; status PBG[2] dan SLF; pelanggaran Kode Desain yang belum diperbaiki atau konfirmasi tidak adanya pelanggaran; status Alas Hak dan setiap pembebanan; saldo Dana Jaminan. Berlaku 30 hari; calon penerima pengalihan dapat mengandalkannya.	4.6 园区证明。书面请求后10个工作日内免费出具：剩余期限；付款与欠付；q_i及最新账单；PBG和SLF状态；未纠正的设计规范违反或无违反的确认；权证及任何负担的状态；保证基金余额。有效期30日；潜在受让人可予以信赖。

1 referral system · cyberia.blog/cyber-valley/strategy/referral-system/
2 PBG — Persetujuan Bangunan Gedung / Building Approval · cyberia.blog/cyber-valley/legal/terms/pbg/

BAHASA INDONESIA	中文
4.7 Setiap tindakan Pemilik Tanah berdasarkan Bagian ini terutang dalam 10 hari kerja; diamnya merupakan persetujuan dan konfirmasi.	4.7 地主在本部分下的每一行为须在10个工作日内完成；沉默视为同意和确认。
4.8 Register. Pemilik Tanah menyelenggarakan register lis; pencatatan tersebut merupakan bukti hak-hak Pemegang. Setiap lis dan setiap pengalihan dicatat sebagai partikel dalam cybergraph[1], dan sebuah cyberlink menghubungkan setiap pengalihan dengan lis yang dialihkannya. Keadaan suatu lis bersifat publik; identitas Pemegang tetap berada dalam berkas Perseroan. Dalam hal terdapat perbedaan, akta notariil dan register yang berlaku.	4.8 登记册。地主保存租赁登记册；登记为持有人权利的证据。每一租赁和每一转让作为粒子记录于cybergraph，并以cyberlink将每一转让与其所转移的租赁相连。租赁的状态公开；持有人的身份保存于公司档案。有不一致时，以公证契据和登记册为准。
4.9 Pengalihan sebagian dan pemecahan memerlukan persetujuan tertulis dan kepatuhan pada Kode Desain.	4.9 部分转让和分割须经书面同意并符合设计规范。
4.10 Pewarisan. Pada saat Pemegang meninggal dunia, kepentingan tersebut beralih kepada para ahli waris menurut hukum, bebas dari biaya pengalihan. Para ahli waris menyatakan tunduk pada Peraturan Komunitas dalam 12 bulan; sementara itu kepentingan tersebut tetap ada dan kematian tersebut bukan merupakan kelalaian.	4.10 继承。持有人死亡时，权益依法转移至继承人，不收取转让费。继承人在12个月内加入社区规则；在此期间权益存续，死亡不构成违约。
4.11 Tanpa jaminan kebendaan. Menurut rancangan Estat, hak sewa, Bangunan dan setiap hak berdasarkan perjanjian ini berada di luar setiap gadai, pengalihan sebagai jaminan, fidusia atau jaminan lain untuk utang apa pun. Suatu instrumen yang bermaksud menciptakannya tidak mengikat siapa pun berdasarkan perjanjian ini dan merupakan kelalaian material.	4.11 不得设定担保。依园区的设计，hak sewa、改良物及本契据下的每一权利均不得用于任何债务的质押、担保性转让、信托转让或其他担保。意图设定此类担保的文书对本契据下的任何人均无约束力，并构成重大违约。

05 Menyewakan kembali

第5部分 转租

BAHASA INDONESIA	中文
5.1 Pemegang dapat menyewakan kembali Bidang dan memilih saluran untuk setiap penyewaan. Pendapatan berarti jumlah bruto yang benar-benar diterima Pemegang atau operator untuk penyewaan tersebut.	5.1 持有人可转租地块，并为每一次出租选择渠道。收入指持有人或运营商因出租实际收到的总额。

1 cybergraph

SALURAN	APA ITU	IZIN	PEMILIK TANAH MENERIMA
waktu-lahan	tanah kosong, dari satu jam sampai satu musim, tanpa jasa akomodasi	Pemegang	pungutan pendapatan wi - layah sebesar 10% dari pendapatan, atau 5% pada Bidang yang merupakan pengekspor neto berda - sarkan 5.3; ditambah biaya penyelesaian sebesar 2% dari pendapatan untuk sarana pemesanan dan pembayaran
menginap	penempatan dengan jasa akomodasi	Pemilik Tanah berdasarkan KBLI 55199 dan 55192	biaya pengelolaan sebesar [20]% dari pendapatan, bagian operator berdasar - kan property manage - ment[1]

中文

CHANNEL	WHAT IT IS	LICENCE	THE LANDOWNER RECEIVES
土地时段	空地，自一小时至一季，不含住宿服务	持有人	区域收入费为收入的10%，或第5.3条下净输出地块为5%；另加2%收入的结算费，用于预订和支付通道
住宿	含住宿服务的占用	地主依KBLI 55199和55192	收入[20]%的管理费，即物业管理下运营商的份额

BAHASA INDONESIA	中文
Waktu-lahan berjumlah 12% dari pendapatan, atau 7% pada Bidang pengekspor neto. Menginap berjumlah [20]%, dari mana operator menjalankan pelayanan tamu, permin - taan, pemeliharaan dan pencantuman pada marketplace.	土地时段合计为收入的12%，净输出地块为7%。住宿合计为[20]%，运营商以此接待客人、处理请求、维护并在平台上架。
5.2 Kedua saluran diselesaikan dalam IDR dengan kurs JIS - DOR pada tanggal tagihan. Jangka waktu penyewaan dan penggunaan mengikuti halaman Penggunaan yang Diizin - kan dan Kode Desain.	5.2 两种渠道均以账单日的JISDOR按印尼盾结算。出租期间和用途遵循允许用途页面和设计规范。
5.3 Bidang pengekspor neto. Pemegang yang menghendaki tarif 5% mengukur energi dan air yang diproduksi dan di - konsumsi Bidangnya, menyelenggarakan catatan panen atas pangan yang diproduksinya, dan mempublikasikan keduanya setiap bulan dalam register. Suatu Bidang yang produksinya yang dipublikasikan selama 12 bulan terakhir melebihi konsumsinya atas ketiganya membayar 5% sejak tagihan berikutnya. Pendapatan dan pelaporan mengikuti halaman Penggunaan yang Diizinkan.	5.3 净输出地块。希望享受5%费率的持有人须计量其地块生产和消耗的能源与水，记录其所产食物的收获日志，并每月在登记册中公布两者。过去12个月公布的产量在三项上均超过消耗的地块，自下一账单起支付5%。收入和报告遵循允许用途页面。

1 Property management — the 30% offer · cyberia.blog/cyber-valley/strategy/property-management/

BAHASA INDONESIA	中文
5.4 Diskon perilaku. Pungutan pendapatan wilayah berkurang 1 poin persentase untuk setiap syarat yang dipenuhi Pemegang selama 12 bulan terakhir: Kode Desain dipatuhi; hasil uji dipublikasikan ke lejer tanpa jeda; pungutan dibayar tepat waktu; kewajiban membangun dipenuhi tepat waktu.	5.4 行为折扣。持有人在过去12个月满足的每一条件使区域收入费降低1个百分点：遵守设计规范；账本结果无间断公布；费用按期付清；建设义务按时履行。

06 Bidang sebagai satu kesatuan

第6部分 地块作为整体

BAHASA INDONESIA	中文
6.1 Bidang diserahkan per aversionem dalam batas-batas Lampiran B (Batas Bidang); angka luas bersifat perkiraan. Para pihak mengesampingkan ambang seperdua puluh KUHPerdata[1] Pasal 1486 dan Pasal 1588, serta mengecualikan Pasal 1589 sampai dengan 1592. Pengukuran BPN di kemudian hari tidak mengubah harga maupun jangka waktu, dan setiap tuntutan gugur satu tahun setelah penyerahan berdasarkan Pasal 1489.	6.1 地块在附件B（地块边界）的边界内per aversionem出租；面积数字仅供参考。双方排除KUHPerdata第1486条和第1588条的二十分之一门槛，并排除第1589至1592条。BPN日后的测量既不调整价格也不调整期限，任何索赔依第1489条在交付后一年失效。
6.2 Lampiran B (Batas Bidang), yang telah dilengkapi dan diparaf, menetapkan batas-batas yang dimaksud Bagian ini.	6.2 填写并签章的附件B（地块边界）界定本部分所指的边界。
6.3 Klausul ini mengikat para pihak saja. Surat Ukur memuat apa yang diukur BPN; tumpang tindih dengan tetangga, sempadan, subak atau jalan desa berada di luarnya; apabila tanah di lapangan lebih kecil, Pemegang menerima apa yang ada di sana.	6.3 本条仅约束双方。Surat Ukur载明BPN所测内容；与邻地、sempadan、subak或jalan desa的重叠不在其内；若实地较小，持有人取得实际存在的部分。

07 Hak membangun dan perizinan

第7部分 建设权与许可

BAHASA INDONESIA	中文
7.1 Pemegang membangun atas biaya dan risikonya sendiri. Pemilik Tanah tidak mendirikan Bangunan apa pun.	7.1 持有人自费并自担风险建设。地主不建造改良物。
7.2 PBG dimohonkan oleh Pemilik Tanah selaku pemegang alas hak; Pemegang menyiapkan dan membiayai permohonan, Pemilik Tanah mengajukan dan bekerja sama dalam 10 hari kerja sejak setiap permintaan, dan Pemegang membebaskan Pemilik Tanah atas pekerjaan-pekerjaan tersebut.	7.2 PBG由地主作为权证持有人申请；持有人准备并出资申请，地主在每次请求后10个工作日内提交并配合，持有人就工程向地主作出补偿。

1 KUHPerdata — Kitab Undang-Undang Hukum Perdata / Indonesian Civil Code · cyberia.blog/cyber-valley/legal/laws/kuhperdata/

BAHASA INDONESIA	中文
7.3 Pekerjaan dimulai setelah PBG terbit. Pekerjaan sebelum PBG merupakan kelalaian material dengan hak penghentian seketika.	7.3 工程在PBG签发后开始。PBG前的工程构成重大违约，地主有权立即叫停。
7.4 Bangunan dimiliki oleh Pemegang selama Jangka Waktu berdasarkan asas pemisahan horizontal. Nasibnya pada akhir jangka waktu diatur dalam Bagian 16.	7.4 改良物在期限内依横向分离原则归持有人所有。其期末归属见第16部分。

08 Pengendalian konstruksi

第8部分 施工控制

BAHASA INDONESIA	中文
8.1 Persetujuan. Pekerjaan dimulai setelah Pemilik Tanah menyetujui paket rancangan atas kepatuhannya pada Kode Desain, kontraktor utama dan program kerja. Persetujuan mencakup hal-hal tersebut saja dan tidak menjamin hal lain. Keputusan dalam 10 hari kerja; diamnya merupakan persetujuan. 10 hari kerja tersebut berjalan sejak diterimanya paket yang lengkap berdasarkan 18.3; Pemilik Tanah dalam 5 hari kerja dapat meminta kelengkapan yang kurang satu kali, dan jangka waktu tersebut dimulai kembali pada saat diterimanya.	8.1 批准。工程在地主就设计文件是否符合设计规范、总承包商和进度计划作出批准后开始。批准仅涵盖上述事项，不作其他保证。10个工作日内作出决定；沉默视为批准。10个工作日自依第18.3条收到完整文件起算；地主可在5个工作日内一次性要求补充缺失项，期间自收到补充之日重新起算。
8.2 Kontraktor. Pekerjaan dilaksanakan oleh kontraktor dari panel yang disetujui dan dipublikasikan Pemilik Tanah dalam Register. Penerimaan ke dalam panel memerlukan SBU yang berlaku dan KBLI yang sesuai. SBU, izin-izin dan kontrak konstruksi diserahkan sebelum dimulainya pekerjaan.	8.2 承包商。工程由地主批准并在登记册中公布的名单内的承包商实施。进入名单须持有有效的SBU和相应的KBLI。SBU、许可和施工合同在开工前交付。
8.3 Pengawasan. Pemilik Tanah menunjuk pengawas Indonesia yang independen (pengawas / MK), tidak terafiliasi dengan pihak mana pun dan memenuhi kualifikasi untuk pekerjaan tersebut, atas biaya Pemegang, dengan kewenangan memeriksa, meminta perbaikan dan menghentikan pekerjaan atas ketidakpatuhan material. Pemeriksaan bertahap: pondasi, struktur, atap, MEP, penyelesaian.	8.3 监理。地主指定一名与双方均无关联、具备相应工程资质的独立印尼监理（pengawas / MK），费用由持有人承担，其有权检查、要求整改并在重大不符时叫停工程。阶段检查：基础、结构、屋面、机电、竣工。
8.4 Asuransi. Pemegang mengadakan Contractors' All Risks, tanggung gugat pihak ketiga dan BPJS Ketenagakerjaan untuk masa konstruksi, dengan Pemilik Tanah sebagai tertanggung bersama; sertifikat-sertifikatnya sebelum dimulainya pekerjaan; berakhirnya pertanggungan menghentikan pekerjaan. Sejak SLF, Pemegang memelihara pertanggungan harta benda dan tanggung gugat publik.	8.4 保险。持有人为施工期间投保建筑工程一切险、第三者责任险和BPJS Ketenagakerjaan，将地主列为共同被保险人；开工前提交保单；保险失效则工程停止。自SLF起，持有人保持财产险和公众责任险。

BAHASA INDONESIA	中文
8.5 Jaminan penyelesaian. 5% dari anggaran biaya kons - truksi, dibayar tunai sebelum dimulainya pekerjaan ke re - kening Perseroan yang terpisah, disimpan terpisah dari uang operasional dan dari Dana Jaminan. Saldo per Bidang dipublikasikan setiap bulan dalam Register beserta reke - ning korannya dan dinyatakan dalam setiap Sertifikat Estat. Uang keluar dari rekening tersebut untuk pelepasan ber - dasarkan klausul ini, atau untuk penyelesaian, perbaikan atau pemulihan pekerjaan yang ditelantarkan yang disah - kan oleh pengawas berdasarkan 8.3. Dilepaskan 50% pada saat SLF dan 50% pada saat FHO, setelah pengawas me - ngonfirmasi bahwa pekerjaan sesuai dengan rancangan yang disetujui, masing-masing dalam 15 hari kerja.	8.5 完工担保。预算施工成本的5%，在开工前以现金存入公司的独立账户，与运营资金和保证基金分开保管。各地块余额连同银行对账单每月在登记册中公布，并载于每一园区证明。资金仅为依本条释放，或为经第8.3条监理确认的被弃工程的完成、整改或恢复而支出。监理确认工程与已批准设计相符后，50%于SLF时、50%于FHO时释放，各在15个工作日内。
8.6 Rantai serah terima. Risiko beralih hanya melalui BAST[1] bertanggal dengan lampiran foto dan inventaris:	8.6 交接链。风险仅通过附有照片和清单附件、注明日期的BAST转移：

#	DOKUMEN	ANTARA	APA YANG BERALIH
1	BAST Lahan	Pemilik Tanah → Peme - gang	penguasaan; keselamatan lokasi; keadaan awal Lampiran G (Kondisi Serah Terima) dicatat
2	PHO	Kontraktor → Pemegang	penyelesaian praktis; masa pemeliharaan 12 bulan, retensi 5%
3	SLF	instansi → pemohon	izin untuk menempati
4	FHO	Kontraktor → Pemegang	berakhirnya masa pemeli - haraan; retensi dilepaskan
5	BAST Operasional	Pemegang ↔ operator	pengoperasian melalui saluran menginap
6	BAST Pengembalian	Pemegang → Pemilik Ta - nah	pengembalian, diukur ter - hadap Lampiran G (Kondisi Serah Terima)

中文

#	DOCUMENT	BETWEEN	WHAT MOVES
1	BAST Lahan	地主 → 持有人	占有；现场安全；附件G（交接状况）基线已记录
2	PHO	承包商 → 持有人	实际完工；12个月缺陷责任期，5%保留金
3	SLF	主管机关 → 申请人	入住许可
4	FHO	承包商 → 持有人	缺陷责任期结束；保留金释放
5	BAST Operasional	持有人 ↔ 运营商	住宿渠道下的运营

1 BAST — Berita Acara Serah Terima / Handover Record · cyberia.blog/cyber-valley/legal/terms/bast/

#	DOCUMENT	BETWEEN	WHAT MOVES
6	BAST Pengembalian	持有人 → 地主	归还，依附件G（交接状况）核对

BAHASA INDONESIA	中文
8.7 SLF. Dimohonkan oleh pemohon PBG, dibiayai oleh Pemegang, yang menyerahkan gambar terbangun dan sertifikat pengujian serta mengupayakan kerja sama kontraktor. Penempatan dimulai pada saat SLF. Perpanjangan SLF berkala mengikuti jalur yang sama.	8.7 SLF。由PBG申请人申请，持有人出资，持有人交付竣工图和检测证书并促使承包商配合。入住自SLF开始。定期SLF更新遵循同一路径。
8.8 Pemegang membebaskan Pemilik Tanah dari tuntutan, denda, perintah dan biaya yang timbul dari pekerjaan, penempatan dan penggunaannya. Cerminannya adalah 15.4. Tanggung jawab hukum publik selaku pemohon PBG dan SLF tetap berada pada Pemilik Tanah dan tercakup dalam pembebasan ini di antara para pihak.	8.8 持有人就因其工程、占用和使用产生的索赔、罚款、命令和费用向地主作出补偿。其对应条款为第15.4条。作为PBG和SLF申请人的公法责任仍由地主承担，并在双方之间由本补偿覆盖。
8.9 Penutupan Dana Jaminan. Pada saat diterimanya denda, perintah atau ketetapan resmi yang timbul dari pekerjaan, penempatan atau penggunaan oleh Pemegang mana pun, Dana Jaminan membayarnya secara langsung, baik sebelum maupun sesudah lis Pemegang tersebut berakhir. Dana tersebut selanjutnya mengambil alih hak-hak Pemilik Tanah berdasarkan 8.8 terhadap Pemegang tersebut, dan pengembaliannya kembali ke Dana.	8.9 保证基金保障。收到因任何持有人的工程、占用或使用产生的官方罚款、命令或评定时，无论在该持有人的租赁结束之前或之后，保证基金均直接支付。基金随后承接地主依第8.8条对该持有人的权利，追回款项返还基金。

09 Kewajiban membangun

第9部分 建设义务

BAHASA INDONESIA	中文
9.1 Perhitungan waktu dimulai dengan Berita Acara Mulai yang ditandatangani kedua pihak, yang mencatat bahwa: BAST Lahan telah ditandatangani; Lampiran B (Batas Bidang) telah diparaf, patok telah dipasang dan Berita Acara Persetujuan Batas telah ditandatangani oleh pemilik tanah yang berbatasan serta setiap kepentingan subak, desa atau sempadan; akses hukum tersedia melalui jalan estat sebagaimana diatur dalam Lampiran B (Batas Bidang) §3; PKKPR dan zonasi menegaskan penggunaannya; permohonan PBG untuk rancangan yang disetujui dapat diajukan; akses berdasarkan Lampiran F (Utilitas, Akses dan Mobilitas) terbuka ke Bidang; dan Lampiran C (Paket Uji Tuntas) telah disarahkan dengan hasil pencarian 15.1.1 yang bersih.	9.1 时限自双方签署的Berita Acara Mulai起算，该记录确认：BAST Lahan已签署；附件B（地块边界）已签章，patok已设置，Berita Acara Persetujuan Batas已由相邻所有人及任何subak、desa或sempadan权益人签署；经附件B（地块边界）第3节所述园区道路的合法通行存在；PKKPR和分区确认该用途；已批准设计的PBG申请可以提交；附件F（公用设施、通行与出行）下的通行已向地块开放；附件C（尽职调查文件包）已交付且第15.1.1条查询无异常。

BAHASA INDONESIA	中文
9.2 Apabila suatu syarat gugur, perhitungan waktu ber - henti, hak-hak yang bergantung pada waktu diperpanjang hari demi hari, perlindungan rancangan yang disetujui di - perpanjang untuk jangka waktu yang sama, dan tidak ada biaya penundaan yang timbul. Pihak yang mengetahuinya memberitahukan dalam 14 hari.	9.2 条件失效时，时限暂停，基于时间的权利逐日顺延，已批准设计的保护顺延同等期间，不计持有费。知悉的一方在14日内通知。
9.3 Batas akhir. Apabila syarat-syarat tersebut tetap tidak terpenuhi 12 bulan setelah penandatanganan, Pemegang dapat mengakhiri dan menuntut kembali setiap jumlah yang telah dibayar, dijamin berdasarkan 3.5.	9.3 最终期限。签署后12个月条件仍未满足的，持有人可终止并收回已付的每一笔款项，由第3.5条担保。
9.4 Memulai dalam 12 bulan sejak Berita Acara Mulai; me - nyelesaikan sampai SLF dalam 36 bulan sejak tanggal ter - sebut.	9.4 自Berita Acara Mulai起12个月内开工；36个月内完工至SLF。
9.5 Tangga pemulihan, berurutan:	9.5 救济阶梯，按顺序：

#	BAHASA INDONESIA	中文
1	Biaya penundaan: 0,5% dari Harga Bidang per bulan keterlambatan, naik 0,25 poin persen - tase setiap 6 bulan, dibayarkan kepada ca - dangan biosfer dan desa berdasarkan ha - laman cadangan biosfer dan desa[1].	持有费：每逾期一个月为地块价格的0.5%，每6个月增加0.25个百分点，支付至生物圈与desa储备页面下的生物圈与desa储备。
2	Penawaran pembelian kembali: setelah 12 bulan keterlambatan, Pemilik Tanah mena - warkan untuk memperoleh kepentingan ter - sebut pada Premi belum teramortisasi di - tambah penilaian independen atas pekerjaan yang telah selesai.	回购要约：逾期12个月后，地主提出以未摊销溢价加已完工程的独立估值收购该权益。
3	Pengembalian hak: tersedia setelah Peme - gang menolak penawaran tersebut atau tidak menjawabnya selama 60 hari.	收回：持有人拒绝要约或60日内未予答复后可行使。

BAHASA INDONESIA	中文
9.6 Tujuan, yang dinyatakan: bidang yang menganggur dan lokasi pembangunan yang permanen merugikan komunitas kecil; setiap Pemegang memegang tanahnya atau uangnya.	9.6 载明的目的：闲置地块和永久工地损害小型社区；每一持有人保留土地或资金两者之一。

1 biosphere and desa reserves · cyberia.blog/cyber-valley/policies/biosphere-and-desa-reserves/

10 Kode Desain

第10部分 设计规范

BAHASA INDONESIA	中文
10.1 Kode Desain mengikat setiap Pemegang, jalur dan zona. Ia merupakan halaman graf yang diubah oleh kota dan penghuninya melalui usulan dan pemungutan suara berdasarkan 10.5.	10.1 设计规范约束每一持有人、轨道和区域。它是城市及其居民依第10.5条通过提案和投票修订的图谱页面。
10.2 Ketentuan provinsi dan Buleleng mengikat tanpa kecuali: ketinggian, arsitektur, sempadan lereng dan jurang, daerah tangkapan air, sempadan.	10.2 省级和Buleleng的叠加规定无论如何均有约束力：高度、建筑风格、坡地和沟壑退让、集水区、sempadan。
10.3 Rasio tapak dan tajuk diukur per Bidang: tapak di atas tanah sampai dengan 10%, ×2 dengan dua lantai.	10.3 占地与树冠比例按地块计量：地面占地最高10%，两层时×2。
10.4 Pengalihan kepadatan. Sejak Gelombang 2, hak tapak yang tidak terpakai dapat beralih ke Bidang lain dalam distrik yang sama melalui Register, dengan keseimbangan distrik tetap terjaga, dengan biaya penyelesaian sebesar 2% dari harga yang dibayarkan untuk hak tersebut. Hak yang tidak dialihkan tetap melekat pada Bidang.	10.4 密度转移。自第2批次起，未使用的占地权益可通过登记册转移至同一区内的另一地块，保持区内平衡，并缴纳为该权益所付价格2%的结算费。未转移的权益留在地块。
10.5 Perubahan. Dewan Komunitas mengubah Kode Desain dan Peraturan Komunitas melalui usulan berdasarkan 11.3 yang disetujui dua pertiga bobot distrik berdasarkan 11.1.1. Suatu perubahan menjangkau Bangunan yang telah selesai apabila ia mempertahankan atau memperbaiki kedudukannya; selain itu Bangunan tersebut tetap tunduk pada aturan pada saat ia dibangun.	10.5 修订。社区理事会依第11.3条提出、经第11.1.1条下三分之二区权重通过的提案修订设计规范和社区规则。修订在保持或改善已完工改良物地位的范围内适用于它们；否则它们保留建造时所依据的规则。
10.6 Rancangan yang disetujui. Suatu rancangan yang disetujui berdasarkan 8.1 tetap berstatus disetujui sejak penandatanganan sampai SLF ditambah 12 bulan, apa pun perubahan yang diadopsi sementara itu, dan beralih bersama lis pada saat pengalihan.	10.6 已批准设计。依第8.1条批准的设计自签署至SLF后12个月内持续有效，无论期间通过何种修订，并在转让时随租赁转移。
10.6.1 Perubahan yang diharuskan hukum. Apabila suatu undang-undang, tindakan penguasa atau adat mengharuskan perubahan terhadap rancangan yang disetujui, Pemilik Tanah memberitahukannya kepada Pemegang dalam 10 hari kerja sejak mengetahuinya. Perubahan tersebut bersifat material apabila ia memotong luas tapak atau luas lantai yang diizinkan lebih dari 10%, menghapus suatu penggunaan pada halaman Penggunaan yang Diizinkan, atau menaikkan biaya kepatuhan rancangan yang disetujui lebih dari 10% dari anggaran biaya konstruksi, sebagaimana disahkan oleh pengawas atau penilai independen.	10.6.1 法律要求的变更。法律、主管机关的行为或习惯法要求变更已批准设计的，地主在知悉后10个工作日内通知持有人。变更使允许的占地或楼面面积减少超过10%、移除允许用途页面上的某一用途，或经监理或独立估价师确认使已批准设计的合规成本增加超过预算施工成本10%的，为重大变更。

BAHASA INDONESIA	中文
10.6.2 Dalam 30 hari sejak pemberitahuannya berdasarkan 10.6.1, Pemilik Tanah dapat memperoleh pengecualian dari instansi untuk Bidang tersebut, memberikan dispensasi, atau menawarkan Bidang yang setara.	10.6.2 地主可在依第10.6.1条发出通知后30日内从主管机关为地块取得豁免、给予变通或提供同等地块。
10.6.3 Apabila perubahan material tetap berlaku setelah 10.6.2, Pemegang dalam 90 hari sejak pemberitahuan dapat keluar dengan Premi belum teramortisasi dan nilai pekerjaan menurut penilaian independen, dijamin oleh Dana Jaminan, atau tetap tinggal dan dibayarkan kepadanya kenaikan biaya yang disahkan. Pemegang yang diam melewati 90 hari tetap tinggal dan menerima perubahan tersebut.	10.6.3 第10.6.2条后重大变更仍存在的，持有人可在通知后90日内退出，取得未摊销溢价和经独立估值的工程价值，由保证基金担保；或留下并获支付经确认的增加成本。沉默超过90日的持有人视为留下并接受变更。

11 Dewan Komunitas

第11部分 社区理事会

BAHASA INDONESIA	中文
11.1 Keanggotaan bersifat wajib bagi setiap Pemegang dan tetap berlaku setelah pengalihan maupun peningkatan alas hak. Setiap anggota memberikan suara dalam Dewan. Saham Perseroan menambah bobot berdasarkan 11.1.1; saham tersebut dapat dibeli sewaktu-waktu pada harga per saham yang dipublikasikan halaman Perseroan[1] berdasarkan valuasi Perseroan yang berlaku. Suatu perkumpulan dibentuk pada Fase 3 untuk memegang infrastruktur bersama.	11.1 每一持有人均须成为成员，成员资格在转让和权证升级后继续。每一成员在理事会中投票。公司股份依第11.1.1条增加权重；可随时按公司页面依公司当前估值公布的每股价格购买。Perkumpulan于第3阶段设立，以持有共享基础设施。
11.1.1 Bobot. Setiap peserta membawa bobot yang ditetapkan pada saat masuk dan bergerak hanya apabila suatu kepemilikan bergerak:	11.1.1 权重。每一参与者的权重在加入时固定，仅在权益变动时变动：

base = √(A ÷ D) + √(S ÷ N)

SIMBOL	BAHASA INDONESIA	中文
BASE	bobot masuk peserta	参与者加入时的权重
A	luas Bidang-Bidang peserta dalam distrik	参与者在该区的地块面积
D	luas distrik	该区的面积
S	saham Perseroan yang dibeli peserta	参与者购买的公司股份
N	seluruh saham Perseroan yang dibeli para peserta	参与者购买的全部公司股份

1 Company licences

BAHASA INDONESIA	中文
Saham Perseroan dibeli terpisah dari tanah; tidak ada yang merupakan imbalan bagi yang lain. Base tersebut merupakan bobot suara peserta.	公司股份与土地分别购买；两者互不构成对价。基数为参与者的投票权重。
Bobot dinormalisasi per distrik setiap siklus bulan, dibatasi 10% per peserta, dan dipublikasikan dalam Register beserta masukannya. Seorang Pemegang dapat menyanggah suatu masukan dalam 30 hari; koreksinya berlaku sejak siklus berikutnya.	权重每一月相周期按区归一化，每一参与者以10%为上限，并连同输入数据在登记册中公布。持有人可在30日内对输入数据提出异议；更正自下一周期适用。
11.2 Perlindungan atas apa yang telah dibangun. Bangunan yang telah selesai mempertahankan setiap hak yang menyertainya pada saat dibangun; suatu perubahan Kode Desain atau Peraturan Komunitas menjangkaunya apabila perubahan tersebut mempertahankan atau memperbaiki kedudukannya.	11.2 已建成物的保护。已完工改良物保留其建造时的每一权利；设计规范或社区规则的修订在保持或改善其地位的范围内适用于它们。
11.3 Inisiatif. Suatu usulan yang membawa 10% bobot distrik dijawab oleh Direksi secara tertulis dalam Register dalam 30 hari; diamnya merupakan penerimaan, dengan tunduk pada 10.2 dan 11.2. Usulan yang disetujui berdasarkan 10.5 mengubah Kode Desain dan Peraturan Komunitas. Selama suatu distrik memiliki kurang dari sepuluh Pemegang, Direksi menjawab usulan setiap Pemegang.	11.3 动议。承载10%区权重的提案，由董事会在30日内在登记册中书面答复；沉默视为接受，但受第10.2条和第11.2条约束。依第10.5条通过的提案修订设计规范和社区规则。 一个区的持有人不足十人时，董事会答复任何持有人的提案。
11.4 Biaya layanan. Biaya nyata pengoperasian dan pemeliharaan infrastruktur Z4 dan Z8 yang melayani distrik, dibagi menurut luas Bidang, dibatasi 1% dari Harga Bidang per tahun yang diindeks berdasarkan Lampiran E (Century Index). Pemilik Tanah mempublikasikan anggaran sebelum setiap tahun dan laporan yang diaudit dalam 90 hari setelahnya; seorang Pemegang dapat memeriksa catatan-catatannya dengan pemberitahuan 30 hari. Jalur setapak dan area bersama terbuka bagi penghuni dalam biaya layanan tersebut.	11.4 服务费。服务于该区的Z4和Z8基础设施的实际运营和维护成本，按地块面积分摊，上限为每年地块价格的1%，依附件E（Century Index）指数化。地主在每年开始前公布预算，在年度结束后90日内公布经审计的账目；持有人经30日通知可查阅记录。步道和公地在服务费下向居民开放。
11.5 Setiap Bidang mandiri dalam energi, air dan limbah berdasarkan Kode Desain dan Lampiran F (Utilitas, Akses dan Mobilitas). Pemilik Tanah menyediakan akses hukum ke Bidang melalui jalan-jalan estat dari hab mobilitas. Apabila Pemilik Tanah membuka sambungan ke suatu sistem estat, ia melakukannya untuk jangka waktu, kapasitas dan tarif yang dipublikasikan Register, dan sambungan tersebut berakhir pada tanggal yang dinyatakan. Mobil dan kendaraan bermesin pembakaran berhenti di hab mobilitas; kendaraan listrik kecil bergerak bebas di dalam: sepeda listrik, skuter listrik dan kereta listrik. Lampiran F (Utilitas, Akses dan Mobilitas) mengatur akses, parkir, logistik konstruksi dan pengangkutan limbah.	11.5 每一地块依设计规范和附件F（公用设施、通行与出行）在能源、水和废弃物方面自给自足。地主提供从出行枢纽经园区道路至地块的合法通行。地主开通园区系统连接的，按登记册公布的期间、容量和费率进行，连接于所述日期终止。汽车和内燃机车辆止于出行枢纽；小型电动车辆在内部自由通行：电动自行车、电动滑板车和电动小车。附件F（公用设施、通行与出行）规定通行、停车、施工物流和废弃物清运。

12 Jalur peningkatan hak

第12部分 升级轨道

BAHASA INDONESIA	中文
12.1 Jalur F, Hak Pakai bagi Pemegang Asing. Pemegang memegang suatu opsi, yang merupakan bagian dari apa yang dibelinya, beralih bersama kesatuan haknya dan mengikat Pemilik Tanah melalui setiap perubahan kepemilikan atau pengendalian, untuk menuntut agar prosedur Hak Pakai atas Bidang dimulai dan dilaksanakan sampai pendaftaran. Hak sewa tetap berupa hak sewa sampai kantor pertanahan memberikan hak yang baru; kewajiban Pemilik Tanah adalah melakukan setiap tindakan dalam kewenangannya, tepat waktu.	12.1 F轨道，外国持有人的Hak Pakai。持有人持有一项选择权——其所购内容的一部分，随整体转移，并通过所有权或控制权的每一次变更约束地主——要求启动地块的Hak Pakai程序并推进至登记。在土地局授予新权利之前，hak sewa仍为hak sewa；地主的承诺是及时履行其权限内的每一行为。
12.1.1 Jalur: (1) Pemegang membayar harga konversi berdasarkan 12.1.9A dan biaya-biaya berdasarkan 12.1.9; (2) pemecahan sertifikat pada BPN; (3) pelepasan hak atas bidang hasil pemecahan, dilaksanakan setelah kelayakan Pemegang dikonfirmasi secara tertulis dan permohonan pemberian hak diajukan; (4) pemberian Hak Pakai kepada Pemegang melalui akta di hadapan PPAT. Apabila halaman Praktik Kantor mencatat urutan yang berbeda atas langkah-langkah yang sama, urutan kantor tersebut yang berlaku.	12.1.1 路径：(1) 持有人依第12.1.9A条支付转换价格并依第12.1.9条支付费用；(2) 在BPN进行pemecahan sertifikat；(3) 在持有人的资格得到书面确认且授予申请已提交后，就分割后的宗地签立pelepasan hak；(4) 在PPAT面前以契据向持有人授予Hak Pakai。办事处惯例页面记录同一步骤的不同顺序的，以办事处的顺序为准。
12.1.2 Syarat-syarat hukum pada Pemegang, yang tidak dijamin oleh siapa pun: kelayakan berdasarkan PP 18/2021 Pasal 49(2)(e) dan 69(1); izin tinggal yang berlaku; nilai minimum Bali sebesar Rp 5.000.000.000 untuk tanah dan rumah bersama-sama, satu bidang per orang atau keluarga, sampai dengan 2.000 m², berdasarkan Kepmen ATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022. Komparisi menyatakan angka ini terhadap Bidang ini.	12.1.2 对持有人的法律条件，任何人均不作保证：PP 18/2021第49(2)(e)条和第69(1)条下的资格；有效的居留许可；依Kepmen ATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022，巴厘土地与房屋合计最低价值Rp 5,000,000,000，每人或每户一宗地，最多2,000平方米。鉴于条款针对本地块载明此数额。
12.1.3 Hak Pakai tersebut berlaku 30 tahun, dapat diperpanjang 20 tahun dan diperbarui 30 tahun berdasarkan PP 18/2021 Pasal 52(1), masing-masing siklus diberikan oleh kantor pertanahan.	12.1.3 Hak Pakai依PP 18/2021第52(1)条为期30年，可延长20年并更新30年，每一周期由办事处授予。
12.1.4 Pemicu. Pemberitahuan Hak Pakai dapat disampaikan setelah SLF terbit, penilaian independen yang dilampirkan pada Pemberitahuan memenuhi ambang tersebut, izin tinggal berlaku, dan jumlah-jumlah yang terutang telah dibayar tanpa kelalaian material yang belum diperbaiki. Apabila halaman Praktik Kantor menegaskan penerimaan pada tahap PBG, Pemberitahuan dapat disampaikan pada tahap tersebut.	12.1.4 触发。在SLF签发后、随附通知的独立估值达到门槛、居留许可有效、应付款项已付清且无未纠正的重大违约时，可送达Hak Pakai通知。办事处惯例页面确认在PBG阶段即受理的，通知可在该阶段送达。

BAHASA INDONESIA	中文
12.1.5 Atas Pemberitahuan yang sah, Pemilik Tanah melakukan setiap tindakan dalam kewenangannya: pemecahan dengan proses pengukuran dan penetapan batas; permohonan pelepasan dan pemberian hak; setiap akta, persetujuan, kuasa dan pernyataan yang diminta PPAT atau kantor pertanahan; persetujuan korporasinya sendiri; penyerahan sertipikat, Surat Ukur, bukti PBB, NIB dan dokumen perpajakan; kehadiran pada setiap tahap; dan tidak melakukan tindakan apa pun yang menunda permohonan tersebut.	12.1.5 收到有效通知后，地主履行其权限内的每一行为：含测量和边界程序的pemecahan；pelepasan和授予申请；PPAT或办事处要求的每一契据、同意、授权和声明；其自身的公司授权；证书、Surat Ukur、PBB收据、NIB和税务文件的交付；每一阶段的到场；并不作任何延误申请的行为。
12.1.6 Batas waktu. Pemilik Tanah:	12.1.6 时限。地主：

#	BAHASA INDONESIA	中文
(A)	mengakui penerimaan Pemberitahuan, dengan menyebutkan pejabat yang bertanggung jawab, dalam 10 hari kerja sejak menerimanya	在收到通知后10个工作日内确认收到，并指定负责人员
(B)	mengajukan permohonan pemecahan secara lengkap dalam 60 hari sejak Pemberitahuan	在通知后60日内提交完整的pemecahan申请
(C)	mengajukan permohonan pemberian hak dalam 30 hari sejak terdaftarnya pemecahan	在pemecahan登记后30日内提交授予申请
(D)	membuat setiap akta yang diminta PPAT atau kantor pertanahan dalam 14 hari sejak permintaan	在请求后14日内签立PPAT或办事处要求的任何契据
(E)	menyerahkan setiap dokumen atau tanda tangan yang diminta PPAT, kantor pertanahan atau Pemegang dalam 10 hari kerja sejak permintaan	在请求后10个工作日内交付PPAT、办事处或持有人要求的任何文件或签字
(F)	memberitahukan kepada Pemegang setiap langkah tambahan berdasarkan halaman Praktik Kantor dalam 5 hari kerja sejak mengetahuinya, dan menyelesaikan langkah tersebut dalam 30 hari sejak mengetahuinya	在知悉后5个工作日内将依办事处惯例页面新增的任何步骤通知持有人，并在知悉后30日内完成该步骤

BAHASA INDONESIA	中文
12.1.7 Masa tenang. Sejak penandatanganan sampai pendaftaran atau kegagalan akhir, Pemilik Tanah menahan diri, tanpa persetujuan tertulis Pemegang, dari mengalihkan Bidang atau bidang induknya selain dengan tunduk pada perjanjian ini, memberikan hak apa pun atas Bidang, menciptakan jaminan atau catatan apa pun atas Bidang maupun sertipikat asalnya, serta melepaskan atau mengubah Alas Hak selain sebagaimana diharuskan Bagian ini. Yang lebih ketat antara klausul ini dan 15.2 yang berlaku.	12.1.7 冻结。自签署至登记或最终失败，未经持有人书面同意，地主不得以不受本契据约束的方式处分地块或其宗地，不得就地块设定任何权利，不得就地块或其所自分割的证书设定任何担保或注记，不得以本部分要求之外的方式放弃或变更权证。本条与第15.2条中较严者适用。

BAHASA INDONESIA	中文
12.1.8 Surat kuasa. Sepanjang diizinkan hukum, Pemilik Tanah memberikan kepada Pemegang kuasa yang tidak dapat ditarik kembali, dalam bentuk notaris yang dibuat bersama perjanjian ini, untuk menandatangani atas nama - nya instrumen-instrumen 12.1.5 yang belum ditanda - tangani melewati jangka waktu 12.1.6. Kewajiban 12.1.5 berdiri sendiri.	12.1.8 授权委托。在法律允许的范围内，地主以与本契据一并签立的公证人格式向持有人授予不可撤销的授权，以地主名义签署第12.1.6条期限届满后仍未签署的第12.1.5条文书。第12.1.5条的义务独立存在。
12.1.9 Biaya. Pemegang: pengukuran dan pemecahan, prosedur pemberian hak, honorarium PPAT dan notaris, biaya pendaftaran, BPHTB atas pemberian hak, PPh yang terutang atas pelepasan (dibayar Pemilik Tanah dan diganti Pemegang dalam 10 hari kerja sejak bukti pembayaran), penilaian, penasihatnya sendiri, dan biaya pemrosesan se - besar 2,0% dari nilai penilaian berdasarkan 12.1.4. Pemilik Tanah: persetujuan dan penasihatnya sendiri, verifikasi Praktik Kantor, perbaikan setiap cacat pada Alas Hak atau perizinannya, dan setiap langkah yang diulang karena tin - dakan atau kelalaiannya sendiri.	12.1.9 费用。持有人：测量和pemecahan、授予程序、PPAT和公证费、登记费、授予时的BPHTB、pelepasan应缴的PPh（由地主缴纳，持有人在收到缴纳凭证后10个工作日内偿还）、估值、其自身顾问，以及第12.1.4条估值2.0%的手续费。地主：其自身授权和顾问、办事处惯例核实、其权证或许可任何缺陷的补正，以及因其自身作为或不作为而重复的每一步骤。
12.1.9A Harga konversi. Hak sewa merupakan lis dan im - balannya membeli Jangka Waktu saja. Bidang dalam Hak Pakai diperoleh dengan harga konversi yang sama dengan penilaian berdasarkan 12.1.4 atas Bidang yang dipegang dalam Hak Pakai, ditetapkan pada tanggal Pemberitahuan, dikurangi Premi belum teramortisasi pada tanggal tersebut. Harga konversi dibayar sebelum pelepasan dibuat dan di - kembalikan seluruhnya pada setiap kegagalan berdasarkan 12.1.10.	12.1.9A 转换价格。hak sewa为租赁，其对价仅购买期限。Hak Pakai下的地块以转换价格取得，该价格等于第12.1.4条下以Hak Pakai持有的地块的估值，按通知日固定，减去该日的未摊销溢价。转换价格在pelepasan签立前支付，依第12.1.10条任何失败时全额退还。
12.1.10 Kegagalan. Sebabnya menentukan akibatnya:	12.1.10 失败。原因决定后果：

SEBAB	UJIAN	AKIBAT
tindakan, kelalaian, keterlambatan atau keadaan korporasi Pemilik Tanah	suatu jangka waktu 12.1.6 terlampaui atau suatu tindakan 12.1.5 tidak dilaksanakan	12.1.11
penolakan oleh kan - tor pertanahan, per - ubahan hukum, tin - dakan penguasa	keputusan tertulisnya diperlihatkan	12.1.12
syarat hukum Pe - megang sendiri tidak terpenuhi	syarat tersebut terbukti tidak terpenuhi pada saat permohonan	hak sewa berlanjut; Pemberitahuan berikut - nya dapat menyusul setelah terpenuhi

中文

CAUSE	TEST	CONSEQUENCE
地主的作为、不作为、延误或公司状态	第12.1.6条期限被超过或第12.1.5条行为未履行	12.1.11

CAUSE	TEST	CONSEQUENCE
办事处拒绝、法律变更、主管机关的行为	出具书面决定	12.1.12
持有人自身的法律条件未满足	申请时显示未满足的条件	hak sewa继续；条件满足后可再次送达通知

BAHASA INDONESIA	中文
Suatu jangka waktu 12.1.6 terlampaui untuk baris pertama hanya apabila tindakan tersebut tetap tidak dilaksanakan 10 hari kerja setelah teguran tertulis Pemegang dan tidak dilaksanakan berdasarkan 12.1.8. Penolakan yang didasarkan pada cacat dalam Alas Hak, perizinan, perpajakan atau dokumen Pemilik Tanah termasuk dalam baris pertama. Tanpa adanya keputusan 12 bulan setelah permohonan pemberian hak yang lengkap, permohonan tersebut dianggap ditolak berdasarkan baris kedua. Baris ketiga mencakup syarat yang tidak terpenuhi pada saat permohonan atau yang gugur sebelum pendaftaran. Sebab yang bercampur mengikuti sebab yang tanpanya pendaftaran akan berhasil; apabila tidak ada sebab tunggal yang memenuhi ujian tersebut, baris pertama yang berlaku. Pemilik Tanah memikul beban pembuktian baris kedua.	仅在持有人书面要求后10个工作日内该行为仍未履行且未依第12.1.8条履行时，第12.1.6条的期限才视为依第一行被超过。基于地主的权证、许可、税务或文件缺陷的拒绝归入第一行。完整的授予申请提交后12个月仍无决定的，申请视为依第二行被拒绝。第三行涵盖申请时未满足或登记前失效的条件。混合原因依若无该原因登记本可成功的原因归类；无单一原因满足此标准的，适用第一行。证明第二行的举证责任由地主承担。
12.1.11 Pemulihan atas sebab pada Pemilik Tanah, bersifat kumulatif atas pilihan Pemegang, kecuali bahwa keluar mengakhiri pemulihan lainnya sejak tanggal keluar: pelaksanaan dalam bentuk nyata, dengan ganti rugi dicatat sebagai tidak memadai; kompensasi keterlambatan sebesar 0,5% dari jumlah yang telah dibayar berdasarkan perjanjian ini per bulan sejak jangka waktu yang terlampaui sampai pelaksanaan atau keluar; keluar dengan Premi belum teramortisasi, nilai Bangunan menurut penilaian independen dan kerugian langsung, dijamin oleh Dana Jaminan; penangguhan pungutan pendapatan wilayah dan angsuran sampai perbaikan atau keluar, tanpa kelalaian. Pembatasan 15.4 tidak menyentuh pelaksanaan dalam bentuk nyata dan jumlah keluar.	12.1.11 因地主原因的救济，由持有人选择并可累积，但退出自退出日起终止其他救济：实际履行，损害赔偿记录为不足以救济；自被超过的期限起至履行或退出为止，每月按本契据下已付款项0.5%计算的延误补偿；退出并取得未摊销溢价、经独立估值的改良物价值和直接损失，由保证基金担保；暂停区域收入费和分期款项直至纠正或退出，不构成违约。第15.4条的上限不影响实际履行和退出金额。
12.1.12 Penolakan oleh kantor pertanahan atau perubahan hukum. Hak sewa berlanjut untuk Jangka Waktunya dengan setiap haknya. Harga konversi kembali kepada Pemegang berdasarkan 12.1.9A. Atas permintaan dan biaya Pemegang, Pemilik Tanah mengajukan permohonan kembali setiap kali hukum atau praktik kantor berubah sehingga memungkinkan permohonan tersebut.	12.1.12 办事处拒绝或法律变更。hak sewa在其期限内继续，权利不变。转换价格依第12.1.9A条退还持有人。应持有人请求并由其承担费用，每当法律或办事处惯例变更而使申请获准时，地主重新申请。

BAHASA INDONESIA	中文
12.1.13 Sebelum Pemberitahuan pertama, Pemilik Tanah memperoleh secara tertulis, atas biayanya, dari Kantor Pertanahan Buleleng dan dari penasihat hukum, jawaban atas delapan pertanyaan halaman Praktik Kantor[1]: urutan pemecahan, pelepasan hak dan pemberian hak; tahap konstruksi pada saat mana suatu permohonan diterima; dokumen-dokumen yang diperlukan; perlakuan rencana tata ruang atas Estat; nilai, luas dan batas bidang yang berlaku bagi pemegang asing; surat kuasa berdasarkan 12.1.8; ujian rumah tinggal; dan mekanisme janji berdasarkan 12.1.14. Bagian ini disesuaikan dengan jawaban-jawaban tersebut.	12.1.13 在首次通知前，地主自费从Buleleng的Kantor Pertanahan和律师处以书面取得办事处惯例页面八个问题的答复：pemecahan、pelepasan hak和授予的顺序；受理申请的建设阶段；所需文件；园区在空间规划中的处理；外国持有人当前的价值、面积和宗地数限制；第12.1.8条下的授权委托；rumah tinggal标准；以及第12.1.14条的承诺机制。本部分依答复相应调整。
12.1.14 Pada saat pendaftaran, hak sewa atas Bidang berakhir; para pihak membuat akta pengakhiran notaris dan pencatatan dalam Register ditutup; harga konversi telah dibayar, sehingga tidak ada imbalan lebih lanjut yang terutang atas Bidang; Kode Desain, Peraturan Komunitas, keanggotaan Dewan dan pungutan pendapatan wilayah tetap mengikat pemegang Hak Pakai melalui janji-janji yang dicatat dalam akta perolehan dan melalui servitut atas akses dan utilitas, yang disusun bersama notaris sebelum Pemberitahuan pertama. Saham Perseroan yang telah dibeli Pemegang tetap berada pada Pemegang.	12.1.14 登记后，地块上的hak sewa终止；双方签立公证人的终止契据，登记册中的登记关闭；转换价格已付，地块不再有其他应付对价；设计规范、社区规则、理事会成员资格和区域收入费通过在首次通知前与公证人拟定、记录于取得契据的承诺以及通行和公用设施地役权，继续约束Hak Pakai持有人。持有人已购买的公司股份仍归持有人。
12.1.15 Diungkapkan sebelum pemilihan: suatu Hak Pakai bersifat terdaftar dan bergantung pada izin tinggal, kumpulan pembeli lanjutannya lebih sempit, dan ia menggantikan kebebasan pengalihan pada Bagian 4. Lis dasar melayani lebih banyak Pemegang dengan lebih baik.	12.1.15 选择前的披露：Hak Pakai须登记且依赖居留身份，其转售范围较窄，并取代第4部分的转让自由。基础租赁对许多持有人更为有利。
12.2 Jalur I, alas hak bagi Pemegang Indonesia. Atas permintaan, Pemilik Tanah mengupayakan pemecahan dan mengalihkan HGB hasil pemecahan melalui AJB[2] di hadapan PPAT dengan harga yang sama dengan penilaian berdasarkan 12.1.4 atas Bidang yang dipegang dalam HGB, ditetapkan pada tanggal permintaan, dikurangi Premi belum teramortisasi pada tanggal tersebut, dibayar sebelum AJB. Konversi menjadi Hak Milik merupakan permohonan Pemegang sendiri: warga negara Indonesia, orang perseorangan, rumah tinggal yang dibuktikan dengan PBG atau keterangan kepala desa, jalur yang disederhanakan sampai dengan 600 m², pernyataan dalam batas 5 bidang atau 5.000 m². Warga negara Indonesia yang menikah dengan warga negara asing menyerahkan perjanjian pemisahan harta notariil yang diharuskan PP 18/2021 Pasal 70 sebelum peningkatan hak dimulai.	12.2 I轨道，印尼持有人的权证。应请求，地主办理pemecahan并在PPAT面前以AJB转让分割后的HGB，价格等于第12.1.4条下以HGB持有的地块的估值，按请求日固定，减去该日的未摊销溢价，在AJB前支付。转换为Hak Milik是持有人自己的申请：印尼公民、自然人、经PBG或村长的keterangan证明的rumah tinggal、600平方米以内的简化路径、5宗地或5,000平方米以内的声明。与外国人结婚的印尼公民在升级开始前出具PP 18/2021第70条要求的公证财产分离协议。

1 Office Practice
2 AJB — Akta Jual Beli / Deed of Sale and Purchase · cyberia.blog/cyber-valley/legal/terms/ajb/

BAHASA INDONESIA	中文
12.3 Setelah setiap perubahan alas hak, Kode Desain, Peraturan Komunitas dan keanggotaan Dewan berlanjut melalui janji-janji dalam AJB, servitut atas akses dan utilitas, serta keanggotaan Dewan sebagai syarat penjualan. Saham Perseroan yang telah dibeli Pemegang tetap berada pada Pemegang.	12.3 任何权证变更后，设计规范、社区规则和理事会成员资格通过AJB中的承诺、通行和公用设施地役权以及作为出售条件的理事会成员资格继续适用。持有人已购买的公司股份仍归持有人。

13 Pernyataan dan jaminan

第13部分 陈述

BAHASA INDONESIA	中文
13.1 Pemilik Tanah: alas hak yang sah; pembebanan sebagaimana diungkapkan dalam Lampiran C (Paket Uji Tuntas) dan tidak ada yang lain; zonasi dan KKPR[1] mengizinkan penggunaannya; perizinan dan cakupan lokasinya sebagaimana dalam Lampiran A (Daftar Alas Hak) §3; jaminan-jaminan 15.1.	13.1 地主：权证有效；负担如附件C（尽职调查文件包）所披露，别无其他；分区和KKPR允许该用途；许可及其地域范围如附件A（园区登记册）第3节；第15.1条的保证。
13.2 Pemegang: identitas dan status; kehalalan sumber dana; tidak adanya perjanjian pinjam nama; kemampuan membiayai konstruksi.	13.2 持有人：身份和地位；资金来源合法；不存在代持安排；有能力为建设提供资金。
13.3 Diungkapkan pada penandatanganan dan diparaf: jangka waktu Alas Hak dan risiko perpanjangannya; status zonasi; sifat hak sewa yang tidak terdaftar; luas tapak Bidang ini dalam meter persegi: 10% dari luasnya; ambang Rp 5.000.000.000 pada 12.1.2; inti kawasan yang tertutup bagi mobil dan kendaraan bermesin pembakaran serta terbuka bagi kendaraan listrik kecil dan peralatan listrik berdasarkan Lampiran F (Utilitas, Akses dan Mobilitas).	13.3 签署时披露并签章：权证的期限及其续期风险；分区状态；hak sewa的未登记性质；本地块的占地面积（平方米）：其面积的10%；第12.1.2条的Rp 5,000,000,000门槛；核心区依附件F（公用设施、通行与出行）禁止汽车和内燃机车辆、开放小型电动车辆和电气设备。

14 Perizinan

第14部分 许可

BAHASA INDONESIA	中文
14.1 Pemilik Tanah menjamin NIB yang berlaku pada alamat terdaftarnya di Gesing, dengan setiap KBLI Anggaran Dasar Pasal 3 diterbitkan dan berlaku, sebagaimana dicatat halaman company licences.	14.1 地主保证在其Gesing注册地址持有有效的NIB，公司章程第3条的每一KBLI均已签发且有效，如公司许可页面所记录。
14.2 Peristiwa Perizinan: penghentian sementara, pencabutan, tidak diperbaruinya atau pembatasan material atas suatu izin Pemilik Tanah yang diperlukan untuk kegiatan tersebut.	14.2 许可事件：活动所需的地主许可被中止、撤销、不予更新或受到重大限制。

1 KKPR — Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang / Spatial Use Conformity · cyberia.blog/cyber-valley/legal/terms/kkpr/

BAHASA INDONESIA	中文
14.3 Suatu Peristiwa Perizinan bukan merupakan pelanggaran dan bukan alasan pengakhiran selama penempatan dan penggunaan oleh Pemegang berlanjut tanpa gangguan; hak untuk memberikan lis ini berasal dari Alas Hak.	14.3 只要持有人的占用和使用不受干扰地继续，许可事件不构成违约，也不构成终止的理由；授予本租赁的权利源于权证。
14.4 Pemilik Tanah memberitahukan dalam 14 hari beserta sebab dan rencana perbaikannya. Pemulihan menurut dampaknya:	14.4 地主在14日内通知原因和纠正计划。按影响的救济：

DAMPAK PADA PEMEGANG	PEMULIHAN
tidak ada	diperbaiki dalam 180 hari, diperpanjang selama diupayakan dengan tekun
Pemilik Tanah tidak dapat memproses PBG atau melaksanakan tindakan yang disepakati	kewajiban Pemegang yang bersesuaian dan tenggat konstruksi ditangguhkan; hak-hak yang bergantung pada waktu diperpanjang hari demi hari
Pemegang kehilangan penggunaan lebih dari 90 hari berturut-turut	pengurangan secara proporsional; selanjutnya pengakhiran dengan Premi belum teramortisasi, dijamin oleh Dana Jaminan

中文

IMPACT ON THE HOLDER	REMEDY
无	180日内纠正，在勤勉推进期间延长
地主无法办理PBG或履行约定行为	持有人的相应义务和建设期限暂停；基于时间的权利逐日顺延
持有人被剥夺使用连续超过90日	按比例减免；此后终止并取得由保证基金担保的未摊销溢价

BAHASA INDONESIA	中文
14.5 Selama suatu Peristiwa Perizinan, Pemilik Tanah melapor setiap triwulan kepada Dewan dan tidak melakukan pemberian hak apa pun yang memperberat keadaan. 14.3 dan 14.4 tidak berlaku apabila peristiwa tersebut timbul dari kecurangan, kesengajaan atau kegagalan Pemilik Tanah untuk memperbaiki setelah peringatan tertulis berulang dari instansi yang berwenang.	14.5 许可事件期间，地主每季度向理事会报告，并不作任何加重局面的授予。事件因地主的欺诈、故意不当行为或在主管机关多次书面警告后仍未纠正所致的，第14.3条和第14.4条不适用。
14.6 Perizinan Pemegang sendiri merupakan tanggung jawab Pemegang berdasarkan Bagian 5.	14.6 持有人自身的许可由持有人依第5部分负责。

15 Jaminan alas hak, negative pledge, pembebasan

第15部分 权证保证、消极担保、补偿

BAHASA INDONESIA	中文
15.1 Jaminan-jaminan, diberikan pada penandatanganan, diulang pada setiap ulang tahun dan kepada setiap penerima pengalihan pada saat pengalihan, tanpa pembatasan sepengetahuan: Perseroan didirikan secara sah dengan modal disetor dan NIB yang berlaku; Alas Hak merupakan sertipikat HGB yang sah dengan nomor, tanggal dan sisa jangka waktu sebagaimana dalam Lampiran A (Daftar Alas Hak); suatu PKKPR yang mencakup penggunaan tersebut masih berlaku dan dilampirkan; Bidang berada di atas tanah bersertipikat, bebas dari hak tanggungan, sita, sewa, PPJB[1], opsi dan penguasaan pihak ketiga; tidak ada perkara dan tidak ada tuntutan adat, subak atau desa yang mempengaruhinya; zonasi dan KKPR mengizinkan penggunaannya; Bidang tidak berstatus LP2B[2] dan berada di luar sempadan; PBB telah dibayar; riwayat alas hak diungkapkan.	15.1 保证于签署时作出，于每一周年日重申，并在转让时向每一受让人重申，不附知情限定：公司正式设立，资本已缴足，持有有效的NIB；权证为有效的HGB证书，编号、日期和剩余期限如附件A（园区登记册）；涵盖该用途的PKKPR存续并附上；地块位于已发证土地上，无hak tanggungan、sita、租赁、PPJB、选择权和第三方占有；无诉讼及习惯法、subak或desa的主张影响该地块；分区和KKPR允许该用途；地块无LP2B指定且不在sempadan范围内；PBB已缴纳；权证链已披露。
15.1.1 Lampiran C (Paket Uji Tuntas) diserahkan sebelum penandatanganan dengan hasil pencarian BPN bertanggal dalam 30 hari; PPAT melakukan pengecekan sertifikat pada hari penandatanganan dan hasilnya disebutkan; Pemilik Tanah menjamin bahwa tidak ada sesuatu pun yang dicip - takan atas Bidang antara pencarian dan penandatanganan.	15.1.1 附件C（尽职调查文件包）在签署前交付，附30日内的BPN查询；PPAT在签署当日进行pengecekan sertifikat，结果载入契据；地主保证在查询与签署之间未就地块设定任何权利。
15.2 Negative pledge. Pemilik Tanah menahan diri dari membebani Bidang, memberikan hak yang bersaing atas - nya, atau mengalihkannya selain dengan tunduk pada per - janjian ini dengan penerima pengalihan terikat. Anggaran Dasar[3] Pasal 12(3) secara mandiri melarang pembebanan; klausul ini berdiri sendiri apabila Anggaran Dasar berubah.	15.2 消极担保。地主不对地块设定负担、不就地块授予竞争性权利，也不以不受本契据约束的方式处分地块，受让人须受约束。公司章程第12(3)条独立地禁止设定负担；章程变更时本条仍独立有效。
15.3 Non-disturbance. Setiap penerima pengalihan Alas Hak atau Estat, melalui jalur apa pun, menerimanya dengan tunduk pada perjanjian ini. Menurut rancangan Estat, tanah tersebut berada di luar setiap gadai atau jaminan untuk utang.	15.3 不受干扰。权证或园区的任何受让人，无论经由何种途径，均受本契据约束。依园区的设计，土地不得用于任何质押或债务担保。

1 PPJB — Perjanjian Pengikatan Jual Beli / Binding Sale and Purchase Agreement · cyberia.blog/cyber-valley/legal/terms/ppjb/
2 LP2B — Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan / Protected Sustainable Food Farmland · cyberia.blog/cyber-valley/legal/terms/lp2b/
3 Articles of Association — PT. Cyber Valley Estate

BAHASA INDONESIA	中文
15.4 Pemilik Tanah membebaskan Pemegang dari kerugian, biaya, denda dan biaya hukum yang wajar yang timbul dari pelanggaran 15.1, hak pihak ketiga yang ada pada saat penandatanganan, hilangnya atau tidak diperbaruinya Alas Hak selain melalui perbuatan Pemegang, dan ketidak - mampuan memperoleh PBG atau SLF karena sebab-sebab yang dapat dipertanggungjawabkan pada alas hak atau perizinan Pemilik Tanah. Batas: jumlah yang telah dibayar Pemegang ditambah penilaian atas Bangunan. Tuntutan dapat diajukan dalam 3 tahun setelah pengakhiran.	15.4 地主就因违反第15.1条、签署时存在的第三方权利、非因持有人行为导致的权证丧失或不予续期，以及因可归于地主权证或许可的原因无法取得PBG或SLF而产生的损失、费用、罚款和合理法律费用向持有人作出补偿。上限：持有人已付款项加改良物估值。索赔可在终止后3年内提出。
15.5 Pemulihan atas cacat alas hak:	15.5 权证缺陷的救济：

KEADAAN	PEMULIHAN
dapat diperbaiki dalam 90 hari, penggunaan tidak terpe - ngaruh	perbaikan atas biaya Pemilik Tanah; tenggat ditang - guhkan, hak-hak yang bergantung pada waktu diper - panjang hari demi hari
kehilangan penggunaan melebihi 90 hari berturut-turut	pengurangan secara proporsional
kehilangan melebihi 180 hari, atau tidak dapat diperbaiki	pengakhiran karena kelalaian Pemilik Tanah: Premi belum teramortisasi, Bangunan menurut penilaian in - dependen, dan kerugian langsung Pemegang

中文

SITUATION	REMEDY
90日内可纠正，使用不受影响	由地主自费纠正；期限暂停，基于时间的权利逐日顺延
被剥夺使用连续超过90日	按比例减免
剥夺超过180日，或不可纠正	因地主违约终止：未摊销溢价、经独立估值的改良物，以及持有人的直接损失

16 Kelalaian, pengakhiran, berakhirnya jangka waktu

第16部分 违约、终止、期限届满

BAHASA INDONESIA	中文
16.1 Kelalaian dan perbaikan, setara bagi kedua belah pihak. Pihak yang melanggar menerima pemberitahuan tertulis yang menyebutkan pelanggarannya. Jangka waktu perbaikan: pembayaran, 30 hari; pelanggaran lain, 60 hari; pelanggaran yang perbaikannya memerlukan izin atau pekerjaan, 180 hari selama diupayakan dengan tekun. Pelanggaran yang tidak diperbaiki melewati jangka waktunya merupakan kelalaian material. Pemegang dapat mengalihkan berdasarkan Bagian 4 selama setiap jangka waktu perbaikan, dengan penerima pengalihan mengambil jangka waktu perbaikan tersebut sebagaimana adanya. Pelanggaran berulang atas satu standar Peraturan Komunitas, yang telah diperbaiki satu kali dan terulang dalam 12 bulan, merupakan kelalaian material pada pemberitahuan kedua.	16.1 违约与纠正，双方平等。违约方收到载明违约内容的书面通知。纠正期：付款，30日；其他违约，60日；纠正需要许可或工程的违约，在勤勉推进期间为180日。逾期未纠正的违约为重大违约。持有人可在任何纠正期内依第4部分转让，受让人承接当时状态的纠正期。同一社区规则标准的重复违反，经一次纠正后12个月内再次发生的，自第二次通知起构成重大违约。
16.2 Bangunan. Pada saat berakhirnya jangka waktu tanpa perpanjangan, Bangunan beralih kepada Pemilik Tanah dengan kompensasi menurut penilaian independen, kecuali Pemegang memilih dalam 6 bulan sebelum berakhirnya untuk memindahkannya sampai akhir Jangka Waktu. Pada pengakhiran karena kelalaian Pemilik Tanah berlaku 15.5. Pada pengakhiran karena kelalaian Pemegang, kompensasi dikurangi kerugian Pemilik Tanah yang terdokumentasi. Penilaian: satu penilai yang disepakati dalam 15 hari kerja, dan apabila tidak tercapai, masing-masing pihak menunjuk satu penilai dan kedua penilai tersebut menunjuk penilai ketiga yang angkanya mengikat.	16.2 改良物。期限届满未续期的，改良物以独立估值的补偿转归地主，除非持有人在届满前6个月内选择在期限结束前拆除。因地主违约终止的，适用第15.5条。因持有人违约终止的，补偿扣减地主有凭据的损失。估值：15个工作日内商定一名估价师，未能商定的，各方各指定一名，两名估价师指定第三名，其数额具有约束力。
16.3 Gugurnya alas hak. Apabila Alas Hak gugur bukan karena perbuatan Pemegang: kompensasi berdasarkan 16.2 ditambah Premi belum teramortisasi, dijamin oleh Dana Jaminan.	16.3 权证失效。权证非因持有人的行为而失效的：第16.2条下的补偿加未摊销溢价，由保证基金担保。
16.4 Dana Jaminan menjamin pembayaran-pembayaran berdasarkan 9.3, 9.5(2), 10.6.3, 12.1.11, 14.4, 15.4, 15.5 dan Bagian ini.	16.4 保证基金担保第9.3条、第9.5(2)条、第10.6.3条、第12.1.11条、第14.4条、第15.4条、第15.5条和本部分下的付款。
16.5 Pengembalian. Pemegang menyerahkan Bidang melalui BAST Pengembalian yang diukur terhadap Lampiran G (Kondisi Serah Terima) dalam 60 hari sejak tanggal berakhirnya, dengan pungutan dan pajak yang telah diselesaikan.	16.5 归还。持有人在结束日后60日内，依附件G（交接状况）核对，以BAST Pengembalian交付地块，费用和税款已结清。

17 Keadaan memaksa, adat, sengketa

第17部分 不可抗力、习惯法、争议

BAHASA INDONESIA	中文
17.1 Keadaan memaksa: aktivitas vulkanik, gempa bumi, tanah longsor, cuaca ekstrem, banjir, wabah, tindakan pe - nguasa. Kewajiban yang terdampak ditangguhkan, hak-hak yang bergantung pada waktu diperpanjang hari demi hari, pihak yang terdampak memberitahukan dalam 14 hari dan melakukan mitigasi, dan salah satu pihak dapat mengakhiri tanpa kesalahan apabila peristiwa tersebut berlangsung melebihi 12 bulan, dengan Bangunan mengikuti 16.2 me - nurut penilaian setelah dikurangi hasil asuransi berdasar - kan 8.4. Masing-masing pihak memikul kerugiannya sendiri kecuali sepanjang diasuransikan.	17.1 不可抗力：火山活动、地震、山体滑坡、极端天气、洪水、疫情、主管机关的行为。受影响的义务暂停，基于时间的权利逐日顺延，受影响方在14日内通知并减轻损失；事件持续超过12个月的，任何一方可无过错终止，改良物依第16.2条以估值扣除第8.4条下保险赔付后处理。除已投保者外，各方自担损失。
17.2 Adat. Pemegang mematuhi awig-awig desa adat, pengaturan banjar dan subak yang mempengaruhi Estat, akses upacara dan jalur prosesi, serta sumbangan adat para penghuni, sebagaimana dicatat bagian adat pada halaman Peraturan Komunitas. Pemilik Tanah mengungkapkannya sebelum penandatanganan.	17.2 习惯法。持有人遵守desa adat的awig-awig、影响园区的banjar和subak安排、仪式通行和游行路线，以及居民的习惯性贡献，如社区规则页面的习惯法章节所记录。地主在签署前披露这些内容。
17.3 Sengketa. Hukum Indonesia. Perundingan selama 30 hari, kemudian mediasi selama 30 hari, kemudian arbitrase menurut peraturan BANI[1], berkedudukan di Denpasar, tiga arbiter, dalam Bahasa Indonesia dengan terjemahan pu - tusan dalam bahasa Inggris, sebagai satu-satunya forum atas pokok perkara. Pengadilan Negeri Denpasar dipilih sebagai domisili untuk tindakan sementara dan pelaksa - naan putusan.	17.3 争议。适用印尼法律。协商30日，其后调解30日，其后依BANI规则仲裁，仲裁地登巴萨，三名仲裁员，语言为印尼语并附裁决的英文译本，作为实体问题的唯一解决机构。Pengadilan Negeri Denpasar被选为临时救济和执行的管辖地。

1 BANI — Badan Arbitrase Nasional Indonesia / Indonesian National Arbitration Board · cyberia.blog/cyber-valley/legal/terms/bani/

18 Pajak, mata uang, ketentuan umum

第18部分 税费、货币、一般条款

BAHASA INDONESIA	中文
18.1 Pajak. PPh atas sewa, ditanggung Pemilik Tanah sela - ku penerima dan dipotong Pemegang apabila Pemegang merupakan pemotong pajak; PPN atas sewa dan atas jasa, ditambahkan pada harga yang dinyatakan; PBB atas Bi - dang, ditanggung Pemegang sejak BAST Lahan; BPHTB dan PPh atas setiap pengalihan hak, masing-masing oleh pihak yang memperoleh dan pihak yang mengalihkan menurut hukum; pajak atas pengalihan, oleh pihak yang mengalih - kan; pajak akomodasi daerah atas saluran menginap, oleh operator; honorarium notaris dan PPAT atas akta ini, di - tanggung bersama secara sama rata; biaya pemecahan dan konversi berdasarkan 12.1.9; biaya layanan berdasarkan 11.4. Harga-harga dinyatakan di luar pajak.	18.1 税费。租赁的PPh，由地主作为收款方承担，持有人为扣缴义务人时由持有人代扣；租赁和服务的PPN，加于所载价格之上；地块的PBB，自BAST Lahan起由持有人承担；任何权证转让的BPHTB和PPh，依法分别由受让人和转让人承担；转让的税费，由转让方承担；住宿渠道的地方住宿税，由运营商承担；本契据的公证和PPAT费用，双方平均分担；分割和转换费用依第12.1.9条；服务费依第11.4条。价格为不含税价格。
18.2 Kewajiban dapat dinominasikan dalam century index; tagihan dan penyelesaian pembayaran dilakukan dalam IDR dengan kurs JISDOR pada tanggal tagihan.	18.2 债务可以century index计价；账单和结算以账单日JISDOR按印尼盾进行。
18.3 Pemberitahuan. Setiap pemberitahuan, permintaan, paket persetujuan dan jawaban berdasarkan perjanjian ini dibuat secara tertulis, dalam Bahasa Indonesia atau bahasa Inggris, melalui surel ke alamat-alamat dalam komparisi, dengan salinan yang dicatat dalam Register. Suatu surel diterima pada hari kerja pengirimannya apabila dikirim se - belum pukul 15:00 WITA, dan selain itu pada hari kerja berikutnya; pengirim menyimpan catatan pengirimannya. Pos dan kurir hanya membawa asli yang telah ditanda - tangani dan tidak memulai jangka waktu apa pun. Suatu pihak mengubah alamatnya melalui pemberitahuan, ber - laku 5 hari kerja setelah diterima.	18.3 通知。本契据下的每一通知、请求、审批文件和答复均以书面作出，使用印尼文或英文，通过电子邮件发送至鉴于条款中的地址，并在登记册中留存副本。电子邮件在WITA 15:00前发送的，视为在发送当日的工作日收到，否则视为在下一工作日收到；发送方保留送达记录。邮寄和快递仅用于送达签署的原件，不起算任何期限。一方以通知变更其地址，自收到后5个工作日生效。
18.4 Ketentuan umum. Data pribadi: Register dan lejer mempublikasikan keadaan Bidang dan hasil-hasil uji serta menjaga kerahasiaan identitas Pemegang. Dokumen KYC dan sumber dana diserahkan sebelum penandatanganan. Perjanjian ini beserta Lampiran-Lampirannya merupakan keseluruhan perjanjian; klausul yang batal dipisahkan dan sisanya tetap berlaku; penandatanganan dalam bagian-bagian terpisah (counterparts) dan tanda tangan elektronik diizinkan sepanjang bentuk notariil memungkinkannya.	18.4 一般条款。个人数据：登记册和账本公布地块的状态和结果，持有人的身份保密。KYC和资金来源文件在签署前交付。本契据及其附件构成完整协议；无效条款被分离，其余部分继续有效；在公证形式允许的范围内，允许副本签署和电子签名。
18.5 Bahasa. Perjanjian ini dibuat dalam Bahasa Indonesia dan bahasa Inggris sebagaimana diharuskan UU 24/2009 Pasal 31. Dalam hal terdapat perbedaan penafsiran antara kedua naskah, naskah Bahasa Indonesia yang berlaku.	18.5 语言。本契据依第24/2009号法律第31条的要求以印尼文和英文作成。两种文本不一致时，以印尼文文本为准。

△ Lampiran dan halaman yang ditautkan

附件与链接页面

LAMPIRAN	BAHASA INDONESIA	中文
A	Daftar Alas Hak[1]: Alas Hak	园区登记册：权证
B	Batas Bidang[2]: Bidang, tetangganya, akses - nya, gambarnya	地块边界：地块、其相邻、其通行、其图纸
C	Paket Uji Tuntas[3]: dokumen-dokumen yang diserahkan sebelum penandatanganan, be - serta berita acara serah terimanya	尽职调查文件包：签署前交付的文件及其交接记录
D	Penawaran Tercatat[4]: halaman produk dan harga sebagaimana ditunjukkan	备案要约：所展示的产品页面与价格
E	Century Index[5]: istilah, rumus, aturan, kuan - titas pada penandatanganan	Century Index：术语、公式、规则、签署时的数量
F	Utilitas, Akses dan Mobilitas[6]: norma ke - mandirian per Bidang	公用设施、通行与出行：每一地块的自给标准
G	Kondisi Serah Terima[7]: berita acara serah terima Bidang	交接状况：地块的交接记录

HALAMAN YANG DITAUTKAN	APA YANG DIATURNYA
[[cyber-valley/products/leasehold/design code|Kode De - sain	apa yang dibangun dan bagaimana
[[cyber-valley/policies/community rules|Peraturan Komu - nitas	bagaimana Bidang dihuni
[[cyber-valley/policies/permitted use|Penggunaan yang Diizinkan	instrumen, zona, pelaporan waktu-lahan
[[cyber-valley/policies/guarantee fund policy|Kebijakan dana jaminan	pemasukan, lejer, urutan pembayaran
[[cyber-valley/policies/biosphere and desa reserves|Ca - dangan biosfer dan desa	ke mana biaya penundaan dan persembahan mengalir
[[company licences|Perizinan Perseroan	NIB, KBLI, PKKPR
[[office practice|Praktik Kantor	jawaban kantor pertanahan dan penasihat hukum mengenai Hak Pakai dan Hak Milik
[[cyber-valley/strategy/referral system|Sistem rujukan	rujukan lis dan acara

中文

1 Annex A — Estate Registry · cyberia.blog/cyber-valley/legal/annexes/annex-a-estate-registry/
2 Annex B — Plot Boundary · cyberia.blog/cyber-valley/legal/annexes/annex-b-plot-boundary/
3 Annex C — Due Diligence Pack · cyberia.blog/cyber-valley/legal/annexes/annex-c-due-diligence-pack/
4 Annex D — Offer of Record · cyberia.blog/cyber-valley/legal/annexes/annex-d-offer-of-record/
5 Annex E — Century Index · cyberia.blog/cyber-valley/legal/annexes/annex-e-century-index/
6 Annex F — Utilities, Access and Mobility · cyberia.blog/cyber-valley/legal/annexes/annex-f-utilities-access-mobility/
7 Annex G — Handover Condition · cyberia.blog/cyber-valley/legal/annexes/annex-g-handover-condition/

LINKED PAGE	WHAT IT GOVERNS
设计规范]]	建什么、怎么建
社区规则]]	如何在地块上生活
允许用途]]	文书、区域、土地时段报告
保证基金政策]]	流入、账本、付款顺序
生物圈与desa储备]]	持有费和什一税的去向
公司许可]]	NIB、KBLI、PKKPR
办事处惯例]]	土地局和律师关于Hak Pakai和Hak Milik的答复
推荐制度]]	租赁和活动的推荐

△ Tanda tangan

签署

PT CYBER VALLEY ESTATE, MELALUI DIREKTURNYA	PEMEGANG
_____	_____
saksi-saksi	notaris

中文

BY ITS DIRECTOR	THE HOLDER
_____	_____
见证人：[_____]，[_____]	公证人：[_____]

01 Nilai-nilai

附表1 数值

Angka-angka dalam kurung siku pada naskah: | 正文中方括号内的数字：

KLAUSUL	ANGKA	USULAN (BAHASA INDONESIA)	PROPOSAL (ENGLISH)
3.1	bentuk century index	premi dipilih per transaksi, sisanya sebagai uang sewa terindeks yang dibayar bulanan, sesuai annual le - asehold[1] dan pengkalkulasi pada cyberia.my/cx	premium elected per deal, the rest as indexed rent paid monthly, per annual leasehold and the pricer at cyberia.my/cx

1 annual leasehold · cyberia.blog/cyber-valley/strategy/annual-leasehold/

KLAUSUL	ANGKA	USULAN (BAHASA INDONESIA)	PROPOSAL (ENGLISH)
3.2	penebusan dini	sisa uang sewa pada R(t) berjalan, didiskontokan pada suku bunga dasar penawaran tercatat	remaining rent at current R(t), discounted at the base rate of the offer of record
3.3	jendela tunggakan	6 bulan, sesuai annual le - asehold	6 months, per annual lea - sehold
5.1	biaya penyelesaian	2% dalam kisaran 1 sampai 3% menurut D10	2% within the 1 to 3% of D10
8.5	jaminan penyelesaian	5% dari anggaran, 50% pada SLF, 50% pada FHO	5% of budget, 50% at SLF, 50% at FHO
9.5	biaya penundaan, pemicu pembelian kembali	0,5% per bulan +0,25 pp setiap 6 bulan; 12 bulan	0.5% per month +0.25 pp per 6 months; 12 months
10.4	biaya penyelesaian kepa - datan	2%	2%
11.1.1	batas bobot	10% dari bobot distrik	10% of district weight
5.4	diskon perilaku	1 poin persentase per syarat, 4 syarat	1 percentage point per condition, 4 conditions
11.3	ambang inisiatif	10% dari bobot distrik	10% of district weight
11.4	batas biaya layanan	1% dari Harga Bidang per tahun	1% of Plot price per year
12.1.9	biaya pemrosesan	2,0% dari nilai penilaian	2.0% of the valuation
12.1.9A	harga konversi	penilaian pada Pemberi - tahuan dikurangi Premi belum teramortisasi	valuation at the Notice less the Unamortised premium
4.5	minimum biaya pengalihan	1,0%	1.0%
5.1	biaya pengelolaan mengi - nap	20% dari pendapatan, se - suai property management	20% of revenue, per property management
12.1.11	kompensasi keterlambatan	0,5% dari jumlah yang di - bayar per bulan	0.5% of sums paid per month
15.4	daluwarsa	3 tahun setelah penga - khiran	3 years after termination
16.2	pilihan pemindahan	6 bulan sebelum berakhir - nya	6 months before expiry
17.1	pengakhiran karena kea - daan memaksa	12 bulan	12 months
2.4	harga perpanjangan	$L_0 \cdot (T_2 \div T_1) \cdot I(T) \div I(t_0)$, berlantai pada $L_0 \cdot T_2 \div T_1$	$L_0 \cdot (T_2 \div T_1) \cdot I(T) \div I(t_0)$, floored at $L_0 \cdot T_2 \div T_1$
4.5	ambang rujukan	3 Pemegang yang dirujuk dalam keadaan baik, biaya menjadi 1,0%	3 referred Holders in good standing, fee at 1.0%

中文

CLAUSE	FIGURE	USULAN (BAHASA INDONESIA)	PROPOSAL (ENGLISH)
3.1	century index形式	premi dipilih per transaksi, sisanya sebagai uang sewa terindeks yang dibayar bulanan, sesuai annual le - asehold dan pengkalkulasi pada cyberia.my/cx	溢价按交易选定，其余作为指数化租金按月支付，依年度租赁和cyberia.my/cx的计算器
3.2	提前赎回	sisa uang sewa pada R(t) berjalan, didiskontokan pada suku bunga dasar penawaran tercatat	按当前R(t)计算的剩余租金，以备案要约的基准利率贴现
3.3	欠付窗口	6 bulan, sesuai annual le - asehold	6个月，依年度租赁
5.1	结算费	2% dalam kisaran 1 sampai 3% menurut D10	2%，在D10的1%至3%范围内
8.5	完工担保	5% dari anggaran, 50% pada SLF, 50% pada FHO	预算的5%，50%于SLF，50%于FHO
9.5	持有费、回购触发	0,5% per bulan +0,25 pp setiap 6 bulan; 12 bulan	每月0.5%，每6个月+0.25个百分点；12个月
10.4	密度结算费	2%	2%
11.1.1	权重上限	10% dari bobot distrik	区权重的10%
5.4	行为折扣	1 poin persentase per syarat, 4 syarat	每一条件1个百分点，4项条件
11.3	动议门槛	10% dari bobot distrik	区权重的10%
11.4	服务费上限	1% dari Harga Bidang per tahun	每年地块价格的1%
12.1.9	手续费	2,0% dari nilai penilaian	估值的2.0%
12.1.9A	转换价格	penilaian pada Pemberi - tahuan dikurangi Premi belum teramortisasi	通知时的估值减去未摊销溢价
4.5	转让费最低	1,0%	1.0%
5.1	住宿管理费	20% dari pendapatan, se - suai property management	收入的20%，依物业管理
12.1.11	延误补偿	0,5% dari jumlah yang di - bayar per bulan	每月已付款项的0.5%
15.4	时效	3 tahun setelah penga - khiran	终止后3年
16.2	拆除选择	6 bulan sebelum berakhir - nya	届满前6个月
17.1	不可抗力终止	12 bulan	12个月

CLAUSE	FIGURE	USULAN (BAHASA INDONESIA)	PROPOSAL (ENGLISH)
2.4	续期价格	$L_0 \cdot (T_2 \div T_1) \cdot I(T) \div I(t_0)$, berlantai pada $L_0 \cdot T_2 \div T_1$	$L_0 \cdot (T_2 \div T_1) \cdot I(T) \div I(t_0)$，下限为$L_0 \cdot T_2 \div T_1$
4.5	推荐门槛	3 Pemegang yang dirujuk dalam keadaan baik, biaya menjadi 1,0%	3名信誉良好的被推荐持有人，费率为1.0%

cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-A · TEMPLATE

HS-A

Annex A — Estate Registry

Lampiran A — Daftar Alas Hak

Bahasa Indonesia · 中文 — naskah Indonesia yang berlaku · the Indonesian text prevails

living page
cyberia.blog/cyber-valley/legal/annexes/annex-a-estate-registry/
22.10.2026

A CYBERIA PROJECT

cyberia

Lampiran A — Daftar Alas Hak

附件A — 园区登记册

Dilampirkan pada hak sewa template[4]. Alas Hak tempat Bidang berada.

附于hak sewa template。地块所在的权证。

BIDANG	NILAI
alas hak	HGB[5] No. 00048/Gesing — sinwood
luas	40.000 m²
NIB bidang	22040417.00276
Surat Ukur	No. 00086/2002
pemberian hak	08.02.2023, KEPMEN ATR/KBPN No. 1339/SK-HK.02/X/2022
berakhir	02.02.2053
pemegang hak tercatat	PT CYBER VALLEY ESTATE, berdasarkan AJB No. 81/2023
kantor pertanahan	Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng
PKKPR[6]	No. 10082310215108014 tanggal 09.08.2023, KBLI 68111, berlaku selama tanah dikuasai
Jangka Waktu pertama terpanjang	25 tahun; Alas Hak memuat jangka waktu sampai dengan 02.02.2052

中文

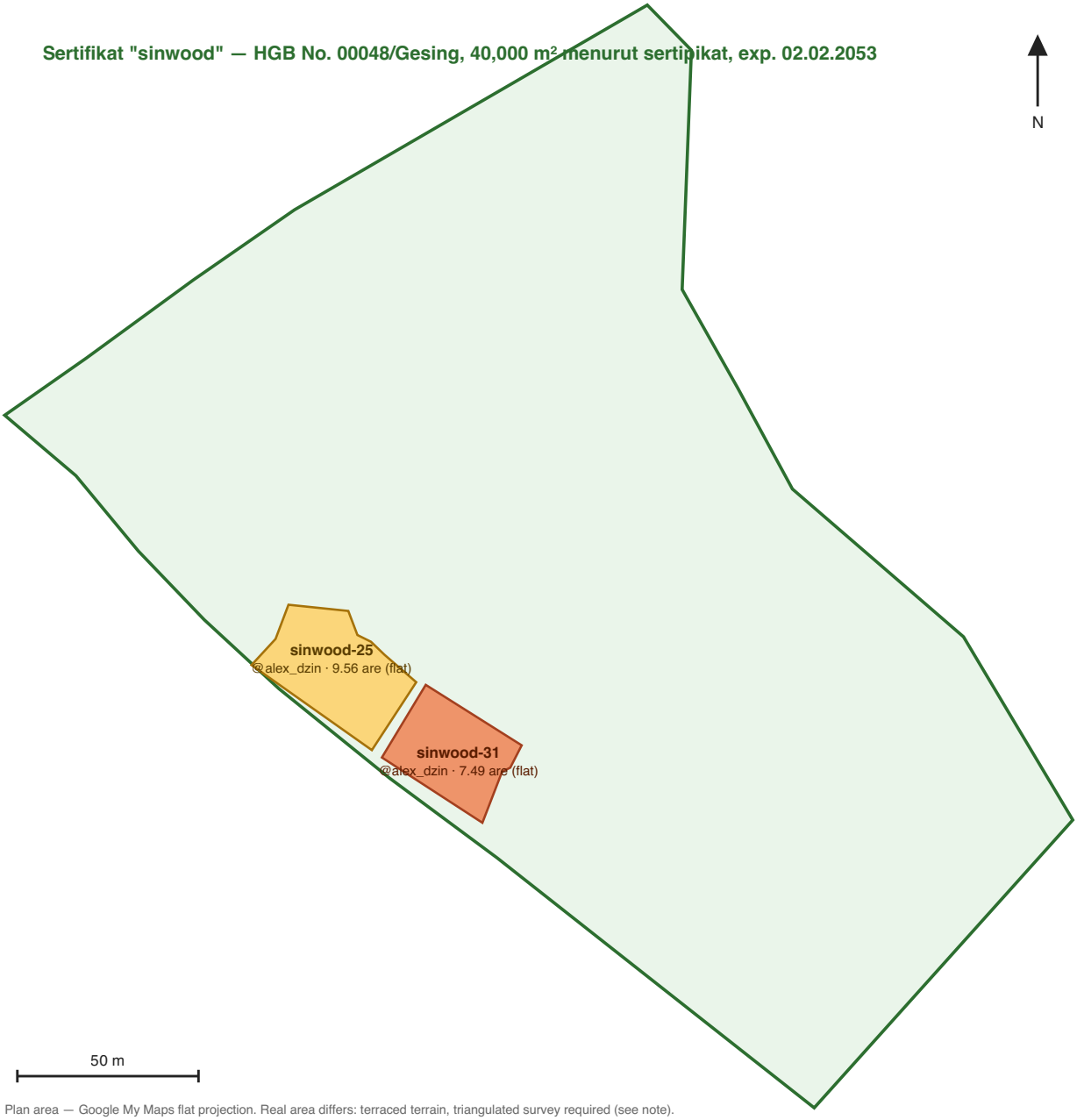
字段	值
权证	HGB 第00048/Gesing号 — sinwood
面积	40,000平方米
宗地NIB	22040417.00276
Surat Ukur	第00086/2002号
授予	2023年2月8日，KEPMEN ATR/KBPN 第1339/SK-HK.02/X/2022号
到期	2053年2月2日
登记持有人	PT CYBER VALLEY ESTATE，依据AJB第81/2023号
土地局	Kabupaten Buleleng 的 Kantor Pertanahan
PKKPR	2023年8月9日第10082310215108014号，KBLI 68111，在土地持有期内有效
最长首期期限	25年；权证载有至2052年2月2日的期限

4 Hak Sewa — signable template · cyberia.blog/cyber-valley/products/leasehold/hak-sewa-template/
5 HGB — Hak Guna Bangunan / Right to Build · cyberia.blog/cyber-valley/legal/terms/hgb/
6 PKKPR — Persetujuan KKPR / Approved Spatial Use Conformity · cyberia.blog/cyber-valley/legal/terms/pkkpr/

Apabila lampiran ini dan sertipikat berbeda, serti - pikat yang berlaku dan Direktur memperbaiki lam - piran ini dalam 10 hari kerja.

本附件与证书不一致时，以证书为准，董事在10个工作日内更正本附件。

△ Contoh · Example



HGB No. 00048/Gesing — the Title's parcel on the estate map, 40,000 m² by the certificate

cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-B · TEMPLATE

HS-B

Annex B — Plot Boundary

Lampiran B — Batas Bidang

Bahasa Indonesia · 中文 — naskah Indonesia yang berlaku · the Indonesian text prevails

living page
cyberia.blog/cyber-valley/legal/annexes/annex-b-plot-boundary/
22.10.2026

A CYBERIA PROJECT

cyberia

Lampiran B — Batas Bidang

附件B — 地块边界

Dilampirkan pada hak sewa template[4]. Satu Lampiran B untuk setiap Bidang, diisi pada penandatanganan dan diparaf pada setiap halaman. Bidang disewakan per aversionem di dalam batas-batas di bawah ini, berdasarkan Bagian 6 naskah: batas-batas menentukan Bidang, dan pengukuran di kemudian hari oleh siapa pun mengubah baik harga maupun Jangka Waktu tidak sama sekali.

附于hak sewa template。每一地块一份附件B，于签署时填写并逐页签章。地块依模板第6部分以下述边界per aversionem（按界址整体）出租：边界界定地块，任何人日后的测量既不改变价格，也不改变期限。

01 Bidang

地块

BIDANG	NILAI
Bidang	sinwood-[_____]
Alas Hak	HGB No. 00048/Gesing, Lampiran A (Daftar Alas Hak)
luas pada peta estat	[_____] m²
luas ukur di lapangan	[_____] m²
tanda batas (*patok*)	[_____] patok, dipasang pada [_____]

中文

字段	值
地块	sinwood-[_____]
权证	HGB第00048/Gesing号，附件A（园区登记册）
园区地图面积	[_____] 平方米
实地测量面积	[_____] 平方米
界桩（*patok*）	[_____] 个，设于 [_____]

Nomor Bidang ditetapkan pada peta estat di cyberia.my/map[5]: sertipikat sinwood dibagi menjadi bidang-bidang sinwood-0 sampai sinwood-39, dinomori dari bidang terendah ke atas, dan setiap nomor tetap melekat pada bidangnya.

地块编号固定于园区地图 cyberia.my/map：sinwood证书分为 sinwood-0 至 sinwood-39 各地块，自最低处地块向上编号，每一编号始终归属其地块。

4 Hak Sewa — signable template · cyberia.blog/cyber-valley/products/leasehold/hak-sewa-template/
5 https://cyberia.my/map · cyberia.my/map

02 Titik sudut

拐点

Koordinat WGS84 dari lapisan peta estat, berurutan mengelilingi Bidang:

取自园区地图图层的WGS84坐标，按地块周边顺序：

TITIK SUDUT	LINTANG	BUJUR	SISI KE TITIK BERIKUTNYA, M
A	[_____]	[_____]	[_____]
B	[_____]	[_____]	[_____]
C	[_____]	[_____]	[_____]
D	[_____]	[_____]	[_____]

中文

拐点	纬度	经度	至下一拐点边长，米
A	[_____]	[_____]	[_____]
B	[_____]	[_____]	[_____]
C	[_____]	[_____]	[_____]
D	[_____]	[_____]	[_____]

03 Tetangga dan akses

相邻与通行

SISI	TETANGGA
utara	[_____]
timur	[_____]
selatan	[_____]
barat	[_____]

中文

方位	相邻
北	[_____]
东	[_____]

方位	相邻
南	[_____]
西	[_____]

Di dalam sertipikat, setiap tetangga adalah bidang sinwood lain atau tanah bersama estat; tetangga luar sertipikat tercatat dalam gambar situasi HGB 00048/Gesing.

证书范围内，每一相邻者均为另一sinwood地块或园区公地；证书的外部相邻者记录于HGB 00048/Gesing的gambar situasi。

Bidang dicapai dari jalan umum melalui jalan estat, yang melintasi dua alas hak milik Pemilik Tanah:

地块经园区道路自公共道路进入，该道路穿越地主的两份权证：

ALAS HAK	LUAS	BERAKHIR	PKKPR
HGB No. 00047/Gesing	20.700 m²	02.02.2053	—
HGB No. 00052/Gesing	20.000 m²	12.04.2053	No. 17082310215108002 tanggal 10.08.2023

中文

权证	面积	到期	PKKPR
HGB第00047/Gesing号	20,700平方米	2053年2月2日	—
HGB第00052/Gesing号	20,000平方米	2053年4月12日	2023年8月10日第17082310215108002号

Pemilik Tanah memberikan kepada Pemegang, anggota rumah tangganya, tamu dan kontraktor‑nya hak lintas atas jalan estat selama Jangka Waktu, dan salinan tersahkan kedua sertipikat di‑serahkan bersama Lampiran C (Paket Uji Tuntas).

地主授予持有人及其家庭成员、访客和承包商在期限内经园区道路的通行权，两份证书的核证副本随附件C（尽职调查文件包）交付。

04 Gambar

图纸

Gambar situasi Bidang, digambar pada proyeksi datar titik-titik sudut di atas, dengan panjang sisi, huruf titik sudut dan peta kunci sinwood, seperti pada gambar situasi sinwood-25:	地块平面图，按上述拐点的平面投影绘制，标注边长、拐点字母和sinwood索引图，如sinwood-25的平面图：

[gambar situasi sinwood-___]

中文

[sinwood-___ 平面图]

cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-C · TEMPLATE

HS-C

Annex C — Due Diligence Pack

Lampiran C — Paket Uji Tuntas

Bahasa Indonesia · 中文 — naskah Indonesia yang berlaku · the Indonesian text prevails

living page
cyberia.blog/cyber-valley/legal/annexes/annex-c-due-diligence-pack/
22.10.2026

A CYBERIA PROJECT

cyberia

Lampiran C — Paket Uji Tuntas

附件C — 尽职调查文件包

Dilampirkan pada hak sewa template[5] berdasarkan 15.1.1. Dokumen-dokumen yang diserahkan Pemilik Tanah kepada Pemegang sebelum penandatanganan, beserta berita acara penyerahannya. Paket disusun berdasarkan memo paket uji tuntas[4].

依第15.1.1条附于hak sewa template。地主在签署前交付持有人的文件，及其交接记录。文件包依尽职调查文件包备忘录编制。

C1 Daftar isi

清单

#	DOKUMEN	NOMOR DAN TANGGAL	BENTUK	HALAMAN	DITERIMA
1	sertipikat alas hak	HGB No. 00048/Gesing, 08.02.2023	salinan tersahkan	[_____]	[_____]
2	*Surat Ukur*	No. 00086/2002	salinan tersahkan	[_____]	[_____]
3	PKKPR	No. 10082310215108014, 09.08.2023	cetakan dari OSS	[_____]	[_____]
4	NIB dan KBLI	NIB 2504220016017	cetakan halaman [[company licences	perizinan perseroan]]	[_____]
5	akta pendirian dan Anggaran Dasar	Akta Pendirian No. 01, 04.01.2022	salinan tersahkan	[_____]	[_____]
6	akta pengangkatan Direktur	No. [_____], [_____]	salinan tersahkan	[_____]	[_____]
7	PBB	tanda terima untuk [_____]	salinan	[_____]	[_____]

5 Hak Sewa — signable template · cyberia.blog/cyber-valley/products/leasehold/hak-sewa-template/

4 Due diligence pack — memo for the assembler

#	DOKUMEN	NOMOR DAN TANGGAL	BENTUK	HALAMAN	DITERIMA
8	surat keterangan pendaftaran tanah BPN (bebas beban)	No. [_____], [_____]	asli	[_____]	[_____]
9	alas hak akses	HGB No. 00047/ Gesing	salinan tersahkan	[_____]	[_____]
10	alas hak akses	HGB No. 00052/ Gesing	salinan tersahkan	[_____]	[_____]
11	PKKPR akses	No. 1708231021510 8002, 10.08.2023	cetakan dari OSS	[_____]	[_____]

中文

#	文件	编号与日期	形式	页数	收到
1	权证证书	HGB第00048/ Gesing号，2023年2月8日	核证副本	[_____]	[_____]
2	*Surat Ukur*	第00086/2002号	核证副本	[_____]	[_____]
3	PKKPR	第 1008231021510 8014号，2023年8月9日	OSS打印件	[_____]	[_____]
4	NIB与KBLI	NIB 2504220016017	[[company licences	公司许可]]页打印件	[_____]
5	设立契据与公司章程	Akta Pendirian第01号，2022年1月4日	核证副本	[_____]	[_____]
6	董事任命契据	第[_____]号，[_____]	核证副本	[_____]	[_____]
7	PBB	[_____]年度收据	副本	[_____]	[_____]

#	文件	编号与日期	形式	页数	收到
8	BPN无负担查询	第[_____ _____ _____]号，[_____ _____ _____]	原件	[_____ _____ _____]	[_____ _____ _____]
9	通行权证	HGB第00047/ Gesing号	核证副本	[_____ _____ _____]	[_____ _____ _____]
10	通行权证	HGB第00052/ Gesing号	核证副本	[_____ _____ _____]	[_____ _____ _____]
11	通行PKKPR	第 17082310215108002号，2023年8月10日	OSS打印件	[_____ _____ _____]	[_____ _____ _____]

C2 Berita acara penyerahan

交接记录

BIDANG	NILAI
nomor	[_____]
tanggal dan tempat	[_____], [_____]
diserahkan oleh	PT CYBER VALLEY ESTATE, melalui [_____]
diterima oleh	[_____], Pemegang
pernyataan	Pemegang telah menerima dokumen-dokumen yang tercantum dalam C1, dalam bentuk dan jumlah ha - laman sebagaimana dinyatakan.

中文

字段	值
编号	[_____]
日期与地点	[_____]，[_____]
交付方	PT CYBER VALLEY ESTATE，由[_____]代表
接收方	[_____]，持有人
声明	持有人已按所述形式和页数收到C1所列文件。

UNTUK PEMILIK TANAH	UNTUK PEMEGANG
_____	_____

中文

地主签署	持有人签署
_____	_____

C3 Hari penandatanganan

签署日

PPAT melakukan pengecekan sertifikat di BPN pada hari penandatanganan, dan hasilnya dinyatakan dalam akta. Pemilik Tanah menjamin bahwa Alas Hak berada dalam keadaan sebagaimana ditunjukkan pengecekan pada saat penandatanganan.

PPAT于签署当日在BPN进行pengecekan sertifikat，结果载入契据。地主保证权证在签署之时处于查询所示的状态。

△ cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-D · TEMPLATE

HS-D

Annex D — Offer of Record

Lampiran D — Penawaran Tercatat

Bahasa Indonesia · 中文 — naskah Indonesia yang berlaku · the Indonesian text prevails

living page
cyberia.blog/cyber-valley/legal/annexes/annex-d-offer-of-record/
22.10.2026

A CYBERIA PROJECT

cyber•ia

Lampiran D — Penawaran Tercatat

附件D — 备案要约

Dilampirkan pada hak sewa template[5] berdasarkan 3.0. Halaman produk dan harga yang dilihat Pemegang pada saat memutuskan, dicatat pada penandatanganan. Perubahan halaman di kemudian hari membiarkan transaksi ini sebagaimana tercatat. Pencatatan dilakukan berdasarkan memo penawaran tercatat[4].

依第3.0条附于hak sewa template。持有人决定时所见的产品页面与价格，于签署时记录。页面日后的变更不影响本交易的记录。记录依备案要约备忘录作出。

D1 Catatan

记录

BIDANG	NILAI
halaman produk	[[annual leasehold
versi halaman	commit [_____] tanggal [_____]
Bidang dan harga	sinwood-[_____], Harga Bidang Rp [_____]
bentuk	pembayaran penuh / century index
Premi	[_____]% = Rp [_____]
uang sewa tahun ke-0 R_0	Rp [_____], dari pengkalkulasi di cyberia.my/cx[6]
suku bunga dasar untuk penebusan dini berdasarkan 3.2	[_____]%

中文

字段	值
产品页面	annual leasehold / leasehold upfront
页面版本	[_____]日提交 [_____]
地块与价格	sinwood-[_____]，地块价格 Rp [_____]
形式	全额支付 / century index
溢价	[_____]% = Rp [_____]
第0年租金R_0	Rp [_____]，由 cyberia.my/cx 计算器得出

5 Hak Sewa — signable template · cyberia.blog/cyber-valley/products/leasehold/hak-sewa-template/
4 Offer of record — memo for the recorder
6 CX — Century Index — see century index · cyberia.my/cx

字段	值
第3.2条提前赎回的基准利率	[_____]%

D2 Apa yang ditetapkan catatan ini

记录所固定的内容

Ca - tatan ini me - ne - tapkan ko - mit - men yang di - nya - takan ha - laman: bentuk dan harga, per - pan - jangan seba - gai hak, pung - utan pen - da - patan wila - yah, rezim peng - alihan, ja - minan pe - ngua - saan tanpa gang - guan dan uang sewa ber -

记录固定页面所作的承诺：形式与价格、依权续期、区域收入费、转让制度、不受干扰，以及cen - tury index下的租金。关于当前状态的陈述——开放的批次、参考价格、数字商定前的实时计算器输出——仅供参考并可自由变更。陈述有两种解读时，按有利于持有人的解读。

da - sarkan cen - tury index. Per - nya - taan me - ngenai kea - daan saat itu — ge - lom - bang yang dibuka, harga indi - katif, kelu - aran peng - kal - kulasi lang - sung sebe - lum suatu angka dise - pakati — bersi - fat mem - beri infor - masi dan beru - bah deng -

an bebas. Apa - bila suatu per - nya - taan dapat dibaca dua arah, per - nya - taan itu di - baca untuk ke - pen - tingan Pe - me - gang.

UNTUK PEMILIK TANAH	UNTUK PEMEGANG
_____	_____

中文

地主签署	持有人签署
_____	_____

cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-E · TEMPLATE

HS-E

Annex E — Century Index

Lampiran E — Century Index

Bahasa Indonesia · 中文 — naskah Indonesia yang berlaku · the Indonesian text prevails

living page
cyberia.blog/cyber-valley/legal/annexes/annex-e-century-index/
22.10.2026

A CYBERIA PROJECT

cyberia

Lampiran E — Century Index

附件E — Century Index

5 Hak Sewa — signable template · cyberia.blog/cyber-valley/products/leasehold/hak-sewa-template/
4 century index · cyberia.blog/cyberia/protocol/century-index/
6 CX — Century Index — see century index · cyberia.my/cx

Di - lam - pirkan pada hak sewa temp - late[5]. Lam - piran ini mene - tapkan uang sewa untuk bentuk century index (3.1–3.4), harga per - pan - jangan (2.4), satuan Dana Ja - minan (3.5) dan batas biaya layanan (11.4). Atur - annya meng - ikuti proto - kol century index[4]. Tingkat harian, riwa -

附于hak sewa template。本附件确定century index形式的租金（3.1–3.4）、续期价格（2.4）、保证基金单位（3.5）和服务费上限（11.4）。规则遵循century index协议。每日水平、其历史、计算器和计算示例发布于 cyberia.my/cx。

yatnya, peng - kalku - lasi dan contoh perhi - tungan dipub - likasi - kan di cybe - ria.my/cx[6].

E1 Istilah

术语

ISTILAH	MAKNA
Century Index	keranjang tetap delapan aset dunia yang dipakai se - bagai satuan hitung
kaki	satu aset dari keranjang
bobot	bagian suatu kaki dalam keranjang pada penanda - tanganan
kuantitas	jumlah suatu kaki yang dipegang kewajiban: satoshi, gram emas, barel minyak; ditetapkan pada penanda - tanganan untuk seluruh Jangka Waktu
fiksing	harga suatu kaki dalam dolar yang dipublikasikan un - tuk satu hari
TWAP	rata-rata fiksing harian suatu kaki selama 365 hari terakhir
fiksing bitcoin	TWAP BTC/USD, dipakai sebagai penggaris collar dan lantai
satoshi	seperseratus juta bitcoin
collar	rentang di dalam mana uang sewa dapat berubah dari satu tahun sewa ke tahun berikutnya
lantai	uang sewa terendah: uang sewa tahun ke-0 dalam bitcoin dan dalam dolar
JISDOR	kurs referensi harian USD/IDR Bank Indonesia
ulang tahun	hari kalender yang sama dengan penandatanganan, pada setiap tahun berikutnya dalam Jangka Waktu

中文

术语	含义
Century Index	用作记账单位的八种世界资产的固定篮子
腿	篮子中的一种资产
权重	签署时某一腿在篮子中的份额
数量	债务所持某一腿的数额：聪、克黄金、桶原油；签署时固定，适用于整个期限
定盘价	某一腿一日内以美元公布的价格
TWAP	某一腿过去365日每日定盘价的平均值
比特币定盘价	BTC/USD的TWAP，作为区间与下限的标尺
聪	一亿分之一比特币
区间	租金自一个租赁年度至下一年度可变动的范围
下限	最低租金：以比特币和美元计的第0年租金
JISDOR	印度尼西亚银行每日USD/IDR参考汇率
周年日	期限内此后每一年与签署日相同的日历日

E2 Keranjang

篮子

KAKI	BOBOT	FIKSING UTAMA	CADANGAN
BTC	20%	penutupan harian Pyth BTC/USD	CME CF BRR, lalu median tiga bursa yang disebutkan
ETH	15%	penutupan harian Pyth ETH/USD	CME CF ETH RR, lalu median tiga bursa yang disebutkan
GOLD	15%	Pyth XAU/USD	fiksing LBMA PM, lalu penyelesaian COMEX
CNY	15%	Pyth USD/CNH	WM/Refinitiv, lalu paritas PBOC
USD	15%	1	—
CU	10%	penyelesaian tunai tembaga LME	penyelesaian COMEX HG
OIL	5%	penyelesaian ICE Brent bulan terdekat	harga spot Brent EIA
UX	5%	penyelesaian CME UxC U3O8 bulan terdekat	harga spot mingguan UxC atau TradeTech

中文

腿	权重	主要定盘价	备用
BTC	20%	Pyth BTC/USD 每日收盘	CME CF BRR，其后三家指定交易所的中位数
ETH	15%	Pyth ETH/USD 每日收盘	CME CF ETH RR，其后三家指定交易所的中位数
GOLD	15%	Pyth XAU/USD	LBMA下午定盘价，其后COMEX结算价
CNY	15%	Pyth USD/CNH	WM/Refinitiv，其后中国人民银行中间价
USD	15%	1	—
CU	10%	LME铜现货结算价	COMEX HG结算价
OIL	5%	ICE布伦特近月结算价	EIA布伦特现货价
UX	5%	CME UxC U3O8近月结算价	UxC或TradeTech周现货价

E3 Rumus

公式

Kuantitas, ditetapkan pada penandatanganan:

签署时固定的数量：

$$q_i = w_i \cdot R_0 \div P_i(t_0)$$

SIMBOL	MAKNA
q_i	kuantitas kaki i
w_i	bobot kaki i
R_0	uang sewa tahun ke-0, dalam dolar
$P_i(t_0)$	TWAP kaki i pada tanggal penandatanganan

中文

符号	含义
q_i	第i腿的数量
w_i	第i腿的权重
R_0	第0年租金，以美元计
$P_i(t_0)$	第i腿在签署日的TWAP

Nilai keranjang pada hari t:

第t日篮子的价值：

$$I(t) = \Sigma\, q_i \cdot P_i(t)$$

SIMBOL	MAKNA
I(t)	nilai keranjang, dalam dolar

SIMBOL	MAKNA
Σ	jumlah atas delapan kaki
q_i	kuantitas kaki i
$P_i(t)$	TWAP kaki i pada hari t

中文

符号	含义
I(t)	篮子的价值，以美元计
Σ	对八条腿求和
q_i	第i腿的数量
$P_i(t)$	第i腿在第t日的TWAP

Keranjang dalam bitcoin:

以比特币计的篮子：

$$S(t) = I(t) \div X(t)$$

SIMBOL	MAKNA
S(t)	nilai keranjang, dalam bitcoin
I(t)	nilai keranjang, dalam dolar
X(t)	fiksing bitcoin pada hari t

中文

符号	含义
S(t)	篮子的价值，以比特币计
I(t)	篮子的价值，以美元计
X(t)	第t日的比特币定盘价

Uang sewa satu tahun sewa, dalam bitcoin:

一个租赁年度的租金，以比特币计：

$$R(t) = \text{clamp}(S(t), 0.85 \cdot R(t-1), 1.35 \cdot R(t-1)), \quad \text{sekurang-kurangnya } \max(S_0, F \div X(t))$$

SIMBOL	MAKNA
R(t)	uang sewa tahun sewa yang dimulai pada ulang tahun t, dalam bitcoin
clamp	S(t), ditahan di antara batas bawah dan batas atas yang mengikutinya
S(t)	nilai keranjang dalam bitcoin pada ulang tahun t
R(t−1)	uang sewa tahun sewa sebelumnya, dalam bitcoin; untuk tahun pertama, S_0
S_0	uang sewa tahun ke-0 dalam bitcoin: $R_0 \div X(t_0)$
F	uang sewa tahun ke-0 dalam dolar: R_0
X(t)	fiksing bitcoin pada ulang tahun t

中文

符号	含义
R(t)	自周年日t起的租赁年度的租金，以比特币计
clamp	S(t)，限定在随后的下界与上界之间
S(t)	周年日t以比特币计的篮子价值
R(t−1)	上一租赁年度的租金，以比特币计；首年为S_0
S_0	以比特币计的第0年租金：$R_0 \div X(t_0)$
F	以美元计的第0年租金：R_0
X(t)	周年日t的比特币定盘价

Angsuran bulanan, dalam rupiah:

月度分期付款，以印尼盾计：

$$M = R(t) \cdot X(t) \cdot J \div 12$$

SIMBOL	MAKNA
M	angsuran bulan yang bersangkutan
R(t)	uang sewa tahun sewa, dalam bitcoin
X(t)	fiksing bitcoin pada ulang tahun t
J	JISDOR pada tanggal tagihan bulan yang bersangkutan

中文

符号	含义
M	当月的分期付款
R(t)	租赁年度的租金，以比特币计
X(t)	周年日t的比特币定盘价
J	当月账单日的JISDOR

E4 Aturan

规则

ATURAN	NASKAH
T1 Lampiran didahulukan	lampiran ini berlaku di atas uraian prosa perjanjian
Kuantitas	kuantitas ditetapkan pada penandatanganan untuk seluruh Jangka Waktu; kuantitas beralih bersama hak sewa pada pengalihan, pewarisan dan perpanjangan
Jumlah tahunan	pada setiap ulang tahun, uang sewa tahun sewa yang akan datang dihitung dari kuantitas tetap pada harga TWAP, dengan jendela yang ditutup 30 hari sebelum pembayaran pertama tahun itu; Pemegang mengeta - hui uang sewa tahun itu satu bulan sebelumnya

ATURAN	NASKAH
Collar	uang sewa suatu tahun sewa bergerak paling banyak +35% atau −15% dalam bitcoin dari tahun sebelumnya; kenaikan di luar rentang itu gugur
Lantai	uang sewa tetap pada atau di atas nilainya pada tahun ke-0 dalam bitcoin dan dalam dolar
T6 Penyelesaian	tagihan diselesaikan dalam rupiah dengan kurs JISDOR pada tanggal tagihan, berdasarkan UU 7/2011; kon - versi mengikuti collar dan memakai kurs rupiah penuh
T2 Aset jatuh	suatu kaki yang harganya jatuh, sekalipun sampai nol, tetap berada dalam keranjang
T3 Sumber harga berakhir	suatu sumber berakhir karena penghentian, 30 hari tanpa publikasi atau perubahan metode; harga selan - jutnya diambil dari cadangan yang disebutkan, lalu dari pengganti yang ditunjuk regulator, lalu dari fiksing se - tara yang ditetapkan ahli independen, dengan TWAP terakhir sebagai jembatan. Apabila seluruh sumber bitcoin berakhir, penggarisnya menjadi dolar
T5 Penghitungan ulang	Pemegang dapat menghitung ulang setiap tagihan dari sumber publik dalam 30 hari; hasil penghitungan ulang yang berlaku dan kekeliruan nyata diperbaiki surut sampai tanggalnya
T7 Kesinambungan	kuantitas yang sama menentukan kewajiban siapa pun para pihaknya
T8 Fiksing on-chain	fiksing yang dipublikasikan oracle cx[3] berlaku sebagai bukti; perhitungan dari sumber publik yang disebutkan yang berlaku
Publikasi	register mempublikasikan perhitungan setiap tahun beserta setiap fiksing yang dipakai; cyberia.my/cx mempublikasikan tingkat harian

中文

规则	文本
T1 附件优先	本附件优先于契据的正文
数量	数量于签署时固定，适用于整个期限；在转让、继承和续期时随租约转移
年度金额	每一周年日，下一租赁年度的租金按固定数量以TWAP价格计算，计算窗口于该年度首笔付款前30日关闭；持有人提前一个月知悉当年租金
区间	一个租赁年度的租金以比特币计较上一年度最多变动+35%或−15%；超出范围的上涨失效
下限	租金保持不低于其以比特币和美元计的第0年价值
T6 结算	账单依UU 7/2011以账单日的JISDOR按印尼盾结算；换算遵循区间并采用完整的印尼盾汇率

3 CX — Century Index — see century index · cyberia.blog/cyber-valley/legal/terms/cx/

规则	文本
T2 资产下跌	价格下跌的腿，即使跌至零，仍留在篮子中
T3 价格来源终止	来源因停止、30日无公布或方法变更而终止；此后价格依次取自指定备用来源、监管机构指定的继任来源、独立专家确定的等值定盘价，以最后的TWAP为过渡。全部比特币来源终止时，标尺改为美元
T5 重新计算	持有人可在30日内依公开来源重新计算任何账单；重新计算结果有效，明显错误追溯至其日期更正
T7 连续性	无论当事人为谁，同一数量界定债务
T8 链上定盘价	cx预言机发布的定盘价作为证据；依指定公开来源的计算有效
公布	登记册每年公布计算结果及所用的每一定盘价；cybe - ria.my/cx 公布每日水平

E5 Formulir pada penandatanganan

签署时的表格

BIDANG	NILAI
tanggal penandatanganan t_0	[_____]
R_0, uang sewa tahun ke-0	USD [_____]
F, lantai dolar	USD [_____]
$X(t_0)$, fiksing bitcoin	USD [_____]
S_0, uang sewa tahun ke-0 dalam bitcoin	[_____] BTC

中文

字段	值
签署日t_0	[_____]
R_0，第0年租金	USD [_____]
F，美元下限	USD [_____]
$X(t_0)$，比特币定盘价	USD [_____]
S_0，以比特币计的第0年租金	[_____] BTC

KAKI	BOBOT	TWAP PADA PENANDATANGANAN, $P_i(T_0)$	KUANTITAS Q_i
BTC	20%	[_____]	[_____] BTC
ETH	15%	[_____]	[_____] ETH
GOLD	15%	[_____]	[_____] g

KAKI	BOBOT	TWAP PADA PENANDATANGANAN, $P_i(T_0)$	KUANTITAS Q_i
CNY	15%	[_____]	¥ [_____]
USD	15%	1	$ [_____]
CU	10%	[_____]	[_____] kg
OIL	5%	[_____]	[_____] bbl
UX	5%	[_____]	[_____] lb U_3O_8

中文

腿	权重	签署时的TWAP，$P_i(T_0)$	数量Q_i
BTC	20%	[_____]	[_____] BTC
ETH	15%	[_____]	[_____] ETH
GOLD	15%	[_____]	[_____] 克
CNY	15%	[_____]	¥ [_____]
USD	15%	1	$ [_____]
CU	10%	[_____]	[_____] 千克
OIL	5%	[_____]	[_____] 桶
UX	5%	[_____]	[_____] 磅 U_3O_8

cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-F · TEMPLATE

HS-F

Annex F — Utilities, Access and Mobility

Lampiran F — Utilitas, Akses dan Mobilitas

Bahasa Indonesia · 中文 — naskah Indonesia yang berlaku · the Indonesian text prevails

living page
cyberia.blog/cyber-valley/legal/annexes/annex-f-utilities-access-mobility/
22.10.2026

A CYBERIA PROJECT

cyberia

Lampiran F — Utilitas, Akses dan Mobilitas

附件F — 公用设施、通行与出行

Dilampirkan pada hak sewa template[5] berdasarkan 11.5. Setiap Bidang berdiri sendiri; norma-norma di bawah ini menentukan ukuran sistemnya. Pemegang membangunnya atas biaya sendiri berdasarkan Kode Desain[4].

依第11.5条附于hak sewa template。每一地块自给自足；下列标准确定其系统的规模。持有人依设计规范自费建造。

F1 Norma kemandirian per Bidang

每一地块的自给标准

SISTEM	NORMA	DIBANGUN OLEH PEMEGANG
air	120 liter per orang per hari	tangkapan air atap dan tangki yang menampung pemakaian 60 hari: 7,2 m³ per penghuni
air limbah hitam	50 liter per orang per hari	biodigester yang diukur sesuai dengannya; gasnya untuk memasak, digestatnya menyuburkan pohon
air limbah abu-abu	70 liter per orang per hari	saringan bertanam atau lahan basah yang mengolah sampai BOD di bawah 30 mg/L
energi	5 kWh per orang per hari	pembangkitan berdasarkan bagian energi Kode Desain dan baterai untuk 3 hari
konektivitas	satu sambungan per rumah tangga	terminal Starlink milik Pemegang sendiri
sampah	sampah organik dikomposkan di Bidang; empat aliran bersih ke hub	dua wadah kompos per rumah tinggal

中文

系统	标准	由持有人建造
水	每人每日120升	屋顶集水与可储存60日用量的水箱：每位居民7.2立方米
黑水	每人每日50升	按此规模的沼气池；其沼气用于烹饪，沼渣滋养树木
灰水	每人每日70升	种植过滤池或人工湿地，处理至BOD低于30毫克/升
能源	每人每日5千瓦时	依设计规范能源章节发电，并配备3日的电池
通信	每户一条链路	持有人自备的Starlink终端
废弃物	有机废弃物在地块内堆肥；四类洁净物流送至枢纽	每一住宅两个堆肥箱

5 Hak Sewa — signable template · cyberia.blog/cyber-valley/products/leasehold/hak-sewa-template/
4 design code · cyberia.blog/cyber-valley/products/leasehold/design-code/

F2 Sambungan yang dapat dibuka estat

园区可开通的连接

Pemilik Tanah memasok air dari waduk kota kepada setiap Bidang yang memintanya, dengan tarif yang dipublikasikan register.

地主以登记册公布的费率向任何提出请求的地块供应来自城市水库的水。

Apabila Pemilik Tanah memasang serat optik atau jaringan estat lain ke suatu distrik, Pemilik Tanah menawarkan sambungan untuk periode, kapasitas dan tarif yang dipublikasikan register, dan setiap sambungan berakhir pada tanggal yang dinyatakan. Setiap Bidang menjaga sistemnya sendiri tetap siap beroperasi tanpa sambungan itu. Sambungan ke jaringan PLN dilarang.

地主向某一区铺设光纤或其他园区线路时，按登记册公布的期间、容量和费率提供连接，每一连接于所述日期终止。每一地块保持其自有系统在无此连接时亦可运行。禁止接入PLN电网。

F3 Akses dan mobilitas

通行与出行

HAL	ATURAN
pintu masuk	estat bertemu jalan umum di hub mobilitas
mobil dan kendaraan bermesin pembakaran	parkir di hub mobilitas
di dalam estat	berjalan kaki, sepeda listrik, skuter listrik, kereta listrik atau angkutan ulang-alik
alat berat konstruksi	alat bermesin pembakaran masuk untuk satu pembangunan tertentu, dengan pemberitahuan 48 jam kepada penghuni dalam radius 100 m, mesin dimatikan saat tidak bekerja, dalam batas beban gandar dan kemiringan [[soil policy
pengiriman	ditampung di hub; Pemilik Tanah menetapkan rute angkut per distrik dalam register
sampah	aliran terpilah ke hub berdasarkan [[recycling
jalan dalam	infrastruktur estat, dipelihara Pemilik Tanah dari biaya layanan

中文

事项	规则
入口	园区在出行枢纽处接入公共道路
汽车与内燃机车辆	停放于出行枢纽
园区内部	步行、电动自行车、电动滑板车、电动小车或摆渡车

事项	规则
施工机械	内燃机械为某一特定建设进入，提前48小时通知100米内居民，闲置时熄火，并遵守[[soil policy
配送	在枢纽集中；地主在登记册中按区设定运输路线
废弃物	依[[recycling
内部道路	园区基础设施，由地主以服务费维护

cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-G · TEMPLATE

HS-G

Annex G — Handover Condition

Lampiran G — Kondisi Serah Terima

Bahasa Indonesia · 中文 — naskah Indonesia yang berlaku · the Indonesian text prevails

living page
cyberia.blog/cyber-valley/legal/annexes/annex-g-handover-condition/
22.10.2026

A CYBERIA PROJECT

cyberia

Lampiran G — Kondisi Serah Terima

附件G — 交接状况

Dilampirkan pada hak sewa template[4] berdasarkan 8.6. Berita Acara Serah Terima Lahan — berita acara penyerahan Bidang — diisi pada BAST Lahan. Bidang dikembalikan pada BAST Pengembalian dengan diukur terhadapnya.

依第8.6条附于hak sewa template。Berita Acara Serah Terima Lahan——地块交接记录——于BAST Lahan时填写。地块于BAST Pengembalian时依此记录核对归还。

G1 Catatan

记录

BIDANG	NILAI
nomor	[_____]
tanggal dan tempat	[_____], sinwood-[_____]
Bidang	sinwood-[_____], Lampiran B (Batas Bidang)[5], HGB No. 00048/Gesing
diserahkan oleh	PT CYBER VALLEY ESTATE, melalui [_____]
diterima oleh	[_____], Pemegang
hadir	pengawas berdasarkan 8.3: [_____]

中文

字段	值
编号	[_____]
日期与地点	[_____]，sinwood-[_____]
地块	sinwood-[_____]，附件B（地块边界），HGB第00048/Gesing号
交付方	PT CYBER VALLEY ESTATE，由[_____]代表
接收方	[_____]，持有人
在场	第8.3条下的监理：[_____]

4 Hak Sewa — signable template · cyberia.blog/cyber-valley/products/leasehold/hak-sewa-template/
5 Annex B — Plot Boundary · cyberia.blog/cyber-valley/legal/annexes/annex-b-plot-boundary/

G2 Kondisi pada serah terima

交接时的状况

HAL	KEADAAN YANG DICATAT	FOTO
tanda batas (*patok*)	[_____] patok terpasang, seluruhnya di tempat / [_____]	[_____]
akses	jalan estat mencapai Bidang pada titik sudut [_____]	[_____]
bangunan	tidak ada / [_____]	[_____]
pohon tercatat	[_____] pohon dengan diameter batang di atas 20 cm: [_____]	[_____]
air	mata air [_____] · aliran [_____] · tanah basah [_____]	[_____]
tanah	laboratorium [_____], contoh tanggal [_____]: pH [_____], bahan organik [_____]%	—
jaringan estat yang melintasi Bidang	tidak ada / [_____]	[_____]
puing dan sampah	tidak ada / [_____]	[_____]

中文

事项	记录的状态	照片
界桩（*patok*）	已设[_____]个，全部在位 / [_____]	[_____]
通行	园区道路在拐点[_____]处到达地块	[_____]
构筑物	无 / [_____]	[_____]
登记树木	胸径超过20厘米的树木[_____]株：[_____]	[_____]
水	泉[_____] · 溪流[_____] · 湿地[_____]	[_____]

事项	记录的状态	照片
土壤	实验室[_____]，[_____]日取样：pH [_____]，有机质[_____]%	—
穿越地块的园区线路	无 / [_____]	[_____]
杂物与废弃物	无 / [_____]	[_____]

G3 Foto

照片

#	OBJEK	BERKAS	TANGGAL
1	[_____]	[_____]	[_____]
2	[_____]	[_____]	[_____]
3	[_____]	[_____]	[_____]
4	[_____]	[_____]	[_____]

中文

#	对象	文件	日期
1	[_____]	[_____]	[_____]
2	[_____]	[_____]	[_____]
3	[_____]	[_____]	[_____]
4	[_____]	[_____]	[_____]

6 soil policy · cyberia.blog/cyber-valley/policies/soil-policy/

G4 Pernyataan

声明

Pemegang menerima penguasaan Bidang untuk pembangunan, dan risiko lokasi beralih kepada Pemegang pada tanda tangan di bawah ini. Pada akhir Jangka Waktu, Pemegang mengembalikan Bidang sebagaimana dicatat di sini, dengan kea - usan wajar dari penggunaan yang diizinkan, Ba - ngunan yang dibiarkan tetap berdasarkan Bagian 16 naskah, dan tanah yang diperbaiki berdasarkan kebijakan tanah[6]. Pengawas berdasarkan 8.3 me - nyelesaikan perbedaan pendapat dengan mem - bandingkan Bidang terhadap catatan ini.

持有人为建设接收地块的占有，现场风险自下列签署起转移至持有人。期限届满时，持有人按本记录归还地块，容许允许用途下的合理损耗、模板第16部分留存的改良物，以及依土壤政策改良的土壤。第8.3条下的监理通过将地块与本记录比对来解决分歧。

UNTUK PEMILIK TANAH	UNTUK PEMEGANG	PENGAWAS
_____	_____	_____

中文

地主签署	持有人签署	监理
_____	_____	_____

△ Kolofon · Colophon

DOCUMENT	HS-00 · Lease Agreement — Perjanjian Hak Sewa dengan Lampiran A–G
EDITION	template · the agreement and its seven annexes · Bahasa Indonesia · 中文 — naskah Indonesia yang berlaku · the Indonesian text prevails
LIVING PAGE	https://cyberia.blog/cyber-valley/products/leasehold/
PACK SHA256	d0c6c9d8f7abde7a83940b096631bdc3ba9e66a0a7e8171d954b9bbc5d53cd59
BUILT	22.10.2026 · cve/tools/build_pack.py · WeasyPrint · Play
LANDOWNER	PT CYBER VALLEY ESTATE · PT PMA · NIB 2504220016017 · NPWP 53.898.326.3-902.000 · Gesing, Banjar, Buleleng, Bali 81152

scan for the living page — the version of the day binds; a lease keeps the version it was built under

A CYBERIA PROJECT cyber•ia