cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-00 · AGREEMENT · ANNEXES A–G

Lease Agreement

Perjanjian Hak Sewa dengan Lampiran A–G

Bahasa Indonesia · العربية — 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 **52**

HS-D Annex D — Offer of Record Lampiran D — Penawaran Tercatat **57**

HS-E Annex E — Century Index Lampiran E — Century Index **60**

HS-F Annex F — Utilities, Access and Mobility Lampiran F — Utilitas, Akses dan Mobilitas **69**

HS-G Annex G — Handover Condition Lampiran G — Kondisi Serah Terima **73**

cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-01 · TEMPLATE

HS-01

Lease Agreement

Perjanjian Hak Sewa

Bahasa Indonesia · العربية — 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

cyberia

△ **Contents · Daftar Isi**

	Komparisi التمهيد	**6**
01	Definisi الجزء 1. التعريفات	**8**
02	Pemberian hak dan jangka waktu الجزء 2. المنح والمدة	**11**
03	Imbalan الجزء 3. المقابل	**13**
04	Pengalihan hak sewa الجزء 4. التنازل عن الإيجار	**15**
05	Menyewakan kembali الجزء 5. التأجير من الباطن	**17**
06	Bidang sebagai satu kesatuan الجزء 6. القطعة وحدة واحدة	**19**
07	Hak membangun dan perizinan الجزء 7. حقوق البناء والتراخيص	**19**
08	Pengendalian konstruksi الجزء 8. ضبط البناء	**20**
09	Kewajiban membangun الجزء 9. التزام البناء	**22**
10	Kode Desain الجزء 10. كود التصميم	**24**
11	Dewan Komunitas الجزء 11. مجلس المجتمع	**25**
12	Jalur peningkatan hak الجزء 12. مسارات الترقية	**27**
13	Pernyataan dan jaminan الجزء 13. الإقرارات	**32**
14	Perizinan الجزء 14. التراخيص	**32**
15	Jaminan alas hak, negative pledge, pembebasan الجزء 15. ضمانات السند وعدم الرهن والتعويض	**34**
16	Kelalaian, pengakhiran, berakhirnya jangka waktu الجزء 16. الإخلال والفسخ وانتهاء المدة	**36**
17	Keadaan memaksa, adat, sengketa الجزء 17. القوة القاهرة و adatوالمنازعات	**37**

18 Pajak, mata uang, ketentuan umum الجزء 18. الضرائب والعملة وأحكام عامة **38**

Lampiran dan halaman yang ditautkan الملاحق والصفحات المرتبطة **39**

Tanda tangan التوقيعات **40**

01 Nilai-nilai الجدول 1. القيم **40**

Perjanjian Hak Sewa

نموذج للتوقيع — Naskah Dwibahasa / Hak Sewa

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

عند أي اختلاف يسود .hak sewa النص ثنائي اللغة لـنموذج النص الإندونيسي وفقًا للمادة 31 من القانون 24/2009.

BAHASA INDONESIA	العربية
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.	صك واحد لكل قطعة: هذا العقد، المحرَّر أمام الموثِّق بوصفه akta sewa بالإندونيسية والإنجليزية، ويسود النص الإندونيسي؛ ويوقّع المالك بواسطة مديره وفقًا للمادة 12(2)(c) من النظام الأساسي. ويحرّر الموثِّق السند من هذا النص؛ والملاحق أ–ز جزء منه.

△ Komparisi

التمهيد

BIDANG	BAHASA INDONESIA	العربية
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، تأسست بموجب Akta Pendirian رقم 01 المؤرخ 04-01-2022، NIB 2504220016017، NPWP 53.898.326.3-902.000
PEMEGANG	[_____], [Pemegang Asing / Pemegang Indonesia]	[_____]، [حائز أجنبي / حائز إندونيسي]
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 رقم Gesing/00048، الملحق أ (سجل العقار)، 40,000 م²، رقم NIB للقطعة 22040417.00276، Surat Ukur رقم 00086/2002، الحق ممنوح في 08-02-2023 بموجب KEPMEN ATR/KBPN رقم SK-HK.02/X/2022/1339، وينتهي في 02-02-2053، مسجَّل باسم PT CYBER VALLEY ESTATE بموجب AJB رقم 81/2023 لدى Kantor Pertanahan في Kabupaten Buleleng
PKKPR[2]	No. 10082310215108014, diterbitkan melalui OSS tanggal 09-08-2023, KBLI 68111, 40.000 m²	رقم 10082310215108014، صادر عبر OSS في 09-08-2023، KBLI 68111، 40,000 م²

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	العربية
BIDANG	sinwood-[_____] pada peta bidang Perseroan, Lampiran B (Batas Bidang), luas ±[_____ _____] m²	[_____]-sinwood على خريطة العقار، الملحق ب (حدود القطعة)، المساحة ±[_____] م²
JANGKA WAKTU	sejak [_____] selama 25 tahun; Alas Hak memungkinkan sampai dengan 02-02-2052, yaitu berakhirnya dikurangi 12 bulan, sehingga 25 tahun tersebut mengikat (Bagian 2)	من [_____] لمدة 25 سنة؛ ويسمح السند حتى 02-02-2052، أي تاريخ انتهائه ناقص 12 شهرًا، فتكون الـ25 سنة ملزمة (الجزء 2)
BENTUK DAN HARGA	Harga Bidang Rp [_____ _____] · Premi [_____ _____]% = Rp [_____ _____] pada penandatanganan · uang sewa tahun ke-0 R₀ Rp [_____ _____] dengan kuantitasnya dalam Lampiran E (Century Index) (Bagian 3)	سعر القطعة Rp [_____ _____] · العلاوة [_____ _____]% = Rp [_____ _____] عند التوقيع · إيجار السنة 0 R₀ Rp [_____ _____] وكمياته في الملحق هـ (Century Index) (الجزء 3)
PENAWARAN TERCATAT	Lampiran D (Penawaran Tercatat): halaman produk dan harga sebagaimana ditunjukkan kepada Pemegang, versi tanggal [_____ _____]	الملحق د (العرض المسجَّل): صفحة المنتج والسعر كما عُرضا على الحائز، إصدار [_____ _____]
KODE DESAIN	Kode Desain[1] sebagaimana dipublikasikan tanggal [_____]; rancangan yang disetujui dilindungi berdasarkan 10.6	كود التصميم كما نُشر في [_____]؛ ويحمي البند 10.6 التصميم المعتمد
PEMERIKSAAN ALAS HAK	pengecekan sertifikat tanggal [_____ _____] bersih; Lampiran C (Paket Uji Tuntas) diserahkan tanggal [_____]	pengecekan sertifikat بتاريخ [_____] سليم؛ والملحق ج (حزمة العناية الواجبة) سُلِّم في [_____]
ALAMAT PEMBERITAHUAN	Pemilik Tanah: [_____ _____] · Pemegang: [_____ _____] (18.3)	المالك: [_____ _____] · الحائز: [_____ _____] (18.3)

BAHASA INDONESIA	العربية
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 penggantinya. Masing-masing pihak telah membaca Lampiran A–G dan halaman-halaman graf yang ditautkan perjanjian ini.	يقرّ المالك والحائز بأن hak sewa حق تعاقدي بموجب القانون المدني الإندونيسي، غير مسجَّل لدى BPN، وبأن الجزء 2.3 يبيّن ما يحلّ محل التسجيل. وقد قرأ كل طرف الملاحق أ–ز وصفحات الرسم البياني التي يحيل إليها هذا السند.

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

الجزء 1. التعريفات

ISTILAH	BAHASA INDONESIA	العربية
ESTAT	tanah Pemilik Tanah di Desa Gesing, termasuk Alas Hak dalam Lampiran A (Daftar Alas Hak)	أرض المالك في Desa Gesing، بما في ذلك السند الوارد في الملحق أ (سجل العقار)
BIDANG	area yang diuraikan dalam Lampiran B (Batas Bidang)	المنطقة الموصوفة في الملحق ب (حدود القطعة)
BANGUNAN	setiap bangunan dan konstruksi yang didirikan Pemegang di atas Bidang	كل مبنى ومنشأة يقيمها الحائز على القطعة
KODE DESAIN	halaman Kode Desain, sebagaimana diubah berdasarkan 10.5	صفحة كود التصميم كما تُعدَّل بموجب 10.5
PERATURAN KOMUNITAS	halaman Peraturan Komunitas[1]	صفحة قواعد المجتمع
CENTURY INDEX	satuan hitung Lampiran E (Century Index): kuantitas tetap dari delapan aset dunia, ditetapkan pada penandatanganan untuk seluruh Jangka Waktu	وحدة الحساب في الملحق هـ (Century Index): كميات ثابتة من ثمانية أصول عالمية، تُحدَّد عند التوقيع للمدة
REGISTER	reyester lis berdasarkan 4.8	سجل عقود الإيجار بموجب 4.8
SERTIFIKAT ESTAT	pernyataan berdasarkan 4.6	الشهادة بموجب 4.6
DANA JAMINAN	cadangan berdasarkan 3.5	الاحتياطي بموجب 3.5
DEWAN KOMUNITAS	badan berdasarkan Bagian 11	الهيئة بموجب الجزء 11
PERISTIWA PERIZINAN	sebagaimana didefinisikan dalam 14.2	كما هو معرَّف في 14.2
PENGGUNAAN YANG DIIZINKAN	halaman Penggunaan yang Diizinkan[2]	صفحة الاستخدام المسموح
HARGA BIDANG	harga Bidang yang dicatat dalam komparisi, L_0 untuk Lampiran E (Century Index)	سعر القطعة المسجَّل في التمهيد، L_0 للملحق هـ (Century Index)
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)	حصة سعر القطعة المدفوعة عند التوقيع، مسجَّلة كنسبة مئوية ومبلغ. عند 100% تكون القطعة مدفوعة بالكامل؛ وما دون 100% يُدفع الباقي بأقساط وفق century index (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	العربية
PREMI BELUM TERAMORTISASI	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	العلاوة × (الأشهر الكاملة المتبقية من المدة ÷ الأشهر الكاملة من المدة)، محمولة بكميات الملحق هـ (Century Index) منذ التوقيع ومقيَّمة في تاريخ دفعها. والإيجار المدفوع بالفعل لا يدخل فيها أبدًا: فالإيجار يشتري الوقت الذي سبق حيازته
RANCANGAN YANG DISETUJUI	rancangan yang disetujui berdasarkan 8.1 dan dilindungi berdasarkan 10.6	التصميم المعتمد بموجب 8.1 والمحمي بموجب 10.6
HARI KERJA	hari pada saat bank-bank di Denpasar buka	يوم تكون فيه البنوك في دنباسار مفتوحة

BAHASA INDONESIA	العربية
Bentuk tunggal mencakup bentuk jamak. Judul-judul memandu pembacaan dan tidak mengikat apa pun.	المفرد يشمل الجمع. والعناوين للاسترشاد في القراءة ولا تُلزم.
1.2 Istilah dan singkatan Indonesia. Setiap istilah di bawah ini membawa makna berikut di mana pun ia muncul:	1.2 المصطلحات والاختصارات الإندونيسية. يحمل كل مصطلح أدناه هذا المعنى حيثما ورد:

ISTILAH	BAHASA INDONESIA	العربية
AJB	akta jual beli hak atas tanah, dibuat di hadapan PPAT	سند بيع حق على الأرض، يُحرَّر أمام PPAT
AKTA SEWA	akta sewa menyewa notariil	سند إيجار موثَّق
AKTA PENGALIHAN HAK SEWA · AKTA CESSIE	akta notariil pengalihan hak sewa · akta notariil pengalihan piutang	سند موثَّق للتنازل عن إيجار · سند موثَّق للتنازل عن دين
AWIG-AWIG	hukum adat tertulis suatu desa adat	القانون العرفي المكتوب لـdesa adat
BANJAR	kesatuan komunitas ketetanggaan pada desa di Bali	مجتمع الجوار في قرية بالينية
BANI	Badan Arbitrase Nasional Indonesia	مجلس التحكيم الوطني الإندونيسي
BAST	berita acara serah terima yang ditandatangani kedua belah pihak: Lahan, atas tanah; Operasional, atas pengoperasian; Pengembalian, atas pengembalian	محضر تسليم يوقّعه الطرفان: Lahan للأرض؛ Operasional للتشغيل؛ Pengembalian للإعادة
BERITA ACARA MULAI	berita acara dimulainya perhitungan waktu pembangunan	محضر بدء احتساب مدة البناء
BERITA ACARA PERSETUJUAN BATAS	berita acara persetujuan batas yang ditandatangani pemilik tanah yang berbatasan	محضر الاتفاق على الحدود يوقّعه الملاك المجاورون
BPHTB	bea perolehan hak atas tanah dan bangunan	رسم اكتساب حق على الأرض
BPN	Badan Pertanahan Nasional; kantor tingkat kabupatennya adalah Kantor Pertanahan	الوكالة الوطنية للأراضي؛ ومكتبها المحلي هو Kantor Pertanahan
DESA · DESA ADAT	desa administratif · desa adat	قرية إدارية · قرية عرفية

ISTILAH	BAHASA INDONESIA	العربية
FHO · PHO	serah terima akhir · serah terima sementara pekerjaan oleh kontraktor	التسليم النهائي · التسليم المؤقت للأعمال من المقاول
HGB	Hak Guna Bangunan: alas hak terdaftar milik Pemilik Tanah	حق البناء: السند المسجَّل للمالك
HAK MILIK	hak milik, terbuka hanya bagi warga negara Indonesia	ملكية تامة، مفتوحة للمواطنين الإندونيسيين فقط
HAK PAKAI	hak pakai terdaftar, terbuka bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia	حق استخدام مسجَّل، مفتوح للمقيم الأجنبي
HAK SEWA	hak sewa: perjanjian dengan Pemilik Tanah, tidak terdaftar pada BPN	حق إيجار: عقد مع المالك، غير مسجَّل لدى BPN
HAK TANGGUNGAN	hak tanggungan atas hak atas tanah	رهن على حق على الأرض
JALAN DESA	jalan desa	طريق القرية
JISDOR	kurs referensi harian USD/IDR Bank Indonesia, lihat jisdor[1]	سعر الصرف المرجعي اليومي USD/IDR الصادر عن Bank Indonesia، انظر jisdor
KBLI	Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia	رمز النشاط التجاري الإندونيسي
KETERANGAN	surat keterangan yang diterbitkan kepala desa	شهادة يصدرها رئيس القرية
KKPR · PKKPR	persetujuan kesesuaian suatu penggunaan dengan rencana tata ruang	موافقة على أن الاستخدام يتفق مع الخطة المكانية
KUHPERDATA	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata	القانون المدني الإندونيسي
LP2B	penetapan lahan pertanian pangan berkelanjutan	تخصيص أرض زراعية محمية
NIB	Nomor Induk Berusaha	رقم تعريف المنشأة
PATOK	tanda batas yang ditanam di tanah	علامة حد مغروسة في الأرض
PBB	Pajak Bumi dan Bangunan tahunan	ضريبة سنوية على الأرض والمباني
PBG	Persetujuan Bangunan Gedung	رخصة بناء
PELEPASAN HAK	pelepasan hak atas tanah kepada Negara	التنازل عن حق على الأرض للدولة
PEMBARUAN	pemberian hak baru atas suatu alas hak setelah perpanjangannya habis	منح جديد لسند استُنفد تمديده
PEMECAHAN SERTIFIKAT	pemecahan sertifikat menjadi bidang-bidang terpisah	تقسيم شهادة إلى قطع منفصلة
PENGAWAS · MK	pengawas konstruksi independen	مشرف مستقل على البناء
PENGECEKAN SERTIFIKAT	pemeriksaan alas hak pada BPN pada hari penandatanganan	فحص السند لدى BPN في يوم التوقيع
PER AVERSIONEM	penyerahan suatu bidang menurut batas-batasnya, angka luas bersifat perkiraan	تسليم قطعة بحدودها، ورقم المساحة استرشادي

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

ISTILAH	BAHASA INDONESIA	العربية
PERKUMPULAN	perkumpulan berbadan hukum	جمعية ذات شخصية اعتبارية
PERPANJANGAN	perpanjangan jangka waktu suatu alas hak	تمديد مدة سند
PETA BIDANG	peta bidang tanah	خريطة القطعة
PPAT	pejabat yang membuat akta mengenai hak atas tanah	الموظف الذي يحرّر سندات الحقوق على الأرض
PPH · PPN	Pajak Penghasilan · Pajak Pertambahan Nilai	ضريبة الدخل · ضريبة القيمة المضافة
PPJB	perjanjian pengikatan jual beli	اتفاق تمهيدي للبيع
RUMAH TINGGAL	rumah tempat tinggal	مسكن
SBU	Sertifikat Badan Usaha kontraktor	شهادة نشاط المقاول
SEMPADAN	garis sempadan menurut undang-undang dari sungai, mata air, jalan atau lereng	ارتداد قانوني عن نهر أو ينبوع أو طريق أو منحدر
SITA	sita oleh pengadilan	حجز قضائي
SATOSHI	seperseratus juta bitcoin: 1 satoshi = 0,00000001 BTC	جزء من مئة مليون من البيتكوين: 1 satoshi = 0.00000001 BTC
SLF	Sertifikat Laik Fungsi bangunan	شهادة بأن المبنى صالح للإشغال
SUBAK	organisasi pengairan sawah Bali	جمعية ري بالينية
SURAT UKUR	surat ukur resmi atas suatu bidang	مسح رسمي لقطعة
WITA	Waktu Indonesia Bagian Tengah	توقيت وسط إندونيسيا

02 Pemberian hak dan jangka waktu

الجزء 2. المنح والمدة

BAHASA INDONESIA	العربية
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 يمنح المالك الحائز حق استخدام القطعة وإشغالها لأغراض مختلطة طوال المدة، ويتعهد بأن يحوز الحائز القطعة ويتمتع بها دون إزعاج من المالك أو ممن يتلقى الحق عنه.
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 المدة. المدة هي الأقصر من 25 سنة والمدة المتبقية من السند عند التوقيع ناقص 12 شهرًا، وتُذكر في التمهيد كتواريخ.

BAHASA INDONESIA	العربية
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 بدلًا من التسجيل يتلقى الحائز: هذا السند الموثَّق وقيدًا في السجل؛ وتعهدات عدم الرهن وعدم الإزعاج الواردة في الجزء 15؛ وتعهد بأن كل خلف للعقار يأخذه خاضعًا لهذا السند؛ وشهادة العقار عند الطلب؛ وخيار Hak Pakai الوارد في الجزء 12.
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 التجديد بحكم الحق. يجوز للحائز التجديد بإخطار كتابي يُبلَّغ بين 24 و12 شهرًا قبل انتهاء المدة، بشرط سداد المبالغ المستحقة وتدارك المخالفات الجوهرية. ومدة التجديد هي الأقصر من 20 سنة والمدة المتبقية من السند عند التجديد ناقص 12 شهرًا. وسعر التجديد هو

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

SIMBOL	BAHASA INDONESIA	العربية
$L(T)$	harga perpanjangan	سعر التجديد
L_0	Harga Bidang dalam komparisi	سعر القطعة في التمهيد
T_2	Jangka Waktu perpanjangan, dalam tahun	مدة التجديد، بالسنوات
T_1	Jangka Waktu pertama, dalam tahun	المدة الأولى، بالسنوات
$I(T)$	nilai dolar dari kuantitas Lampiran E (Century Index) pada tanggal perpanjangan	القيمة بالدولار لكميات الملحق هـ (Century Index) في تاريخ التجديد
$I(T_0)$	nilai dolar dari kuantitas yang sama pada tanggal penandatanganan	القيمة بالدولار للكميات نفسها في تاريخ التوقيع

BAHASA INDONESIA	العربية
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.	الكميات هي المحدَّدة عند التوقيع؛ وإنما تتحرك أسعارها فقط. ويقبل المالك إخطارًا صحيحًا ما دام السند قائمًا. أما التجديد الثاني فيحتاج إلى منح جديد للسند من الدولة (pembaruan) ويُتفق عليه من جديد حينئذ.
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 استمرارية السند. يحتفظ المالك في السجل بتقويم للسند، ويقدّم كل طلب تمديد ضمن نافذة المادة 41 من PP 18/2021 وقبل الانتهاء بـ12 شهرًا على الأكثر، ويتابعه على نفقته، ويقدّم تقريرًا سنويًا في السجل. والتقديم المتأخر إخلال من المالك بموجب 15.5. ونتيجة pembaruan بيد الدولة وتُذكر بهذه العبارة.

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

الجزء 3. المقابل

BAHASA INDONESIA	العربية
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 العرض المسجَّل. تُجمَّد صفحة المنتج وجدول الأسعار اللذان اعتمد عليهما الحائز في الملحق د (العرض المسجَّل). والالتزامات المذكورة هناك تُلزم بهذا السند؛ أما البيانات عن الحالة الراهنة فلا تُلزم.
3.1 Bentuk. Pemegang mengambil Bidang dalam salah satu dari dua bentuk, yang dipilih dalam komparisi:	3.1 الصيغة. يأخذ الحائز القطعة بإحدى صيغتين، تُختار في التمهيد:

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

العربية

FORM	AT SIGNING	THEREAFTER
الدفع الكامل	علاوة بنسبة 100% من سعر القطعة	رسم إيرادات المساحة، رسم الخدمة، الضرائب
century index	100 %العلاوة المسجَّلة، دون	إيجار كل سنة إيجارية، يُحدَّد عند التوقيع ككميات ثابتة من الملحق هـ (Century Index)؛ وإيجار كل سنة هو تلك الكميات بالتثبيتات المنشورة، ضمن الممر والحد الأدنى؛ ويُدفع على 12 قسطًا شهريًا متساويًا

BAHASA INDONESIA	العربية
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 الإيجار بصيغة century index. الإيجار مجموعة كميات من ثمانية أصول، تُثبَّت عند التوقيع للمدة كلها. ولا تتغير الكميات أبدًا؛ وتتحرك أسعار الأصول، ومعها حصة كل أصل في السلة ومبلغ كل فاتورة بالروبية. ولا يُضاف فوق ذلك فائدة ولا رسم ولا مراجعة بحسب القيمة السوقية. ويُستخرج R_0، إيجار السنة الأولى، من العلاوة عبر الحاسبة على cyberia.my/cx، المجمَّدة لهذه الصفقة في الملحق د (العرض المسجَّل). ويجوز للحائز في أي وقت رفع العلاوة إلى 100% بدفع كميات كل سنة إيجارية متبقية، مقيَّمة بتثبيتات تاريخ الدفع ومخصومة بسعر الأساس المذكور في الملحق د (العرض المسجَّل)، ويكون بعد ذلك على صيغة الدفع المقدَّم.
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 المتأخرات. يكون القسط متأخرًا بعد 30 يومًا من تاريخ استحقاقه. وتفتح المتأخرات فترة 6 أشهر من أول استحقاق فائت، يجوز للحائز خلالها سدادها أو التنازل بموجب الجزء 4 على أن يتحمل المتنازل له الإيجار. وفي اليوم الذي تنتهي فيه تلك الفترة والمتأخرات قائمة، يجوز للمالك الفسخ بإخطار كتابي؛ وتبقى المبالغ المدفوعة لدى المالك ثمنًا للوقت الذي جرت حيازته، وتعود القطعة خالية من حق الحائز. وتتبع المنشآت البند 16.2.
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 التسعير. تُسعَّر المبالغ المفهرسة بـcentury index وفق الملحق هـ (Century Index): الكميات q_i والممر والحد الأدنى تُثبَّت عند التوقيع، وتتحرك الفاتورة مع السلة ضمن ممر +35% / −15% سنويًا مقيسًا بالبيتكوين، ويسود الملحق على النص. ويجوز للحائز إعادة حساب أي فاتورة من مصادر عامة خلال 30 يومًا؛ وتسود إعادة الحساب. وتتم التسوية بالروبية الإندونيسية بسعر JISDOR في تاريخ الفاتورة وفق UU 7/2011. ويُبقي الحد الأدنى إيجار كل سنة عند قيمته في السنة 0 أو فوقها بالبيتكوين وبالدولار.

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	العربية
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 صندوق الضمان. كل مبلغ يَعِد هذا السند بدفعه لحائز مدعوم بمال مخصَّص يُحفظ منفصلًا عن عمليات الشركة. ويدخل 5% من كل مبلغ يتلقاه المالك بموجب هذا الجزء و4.5 و12.1.14 إلى صندوق الضمان قبل أي استعمال آخر. ويوجد الصندوق في حساب منفصل للشركة، مسعَّرًا وفق الملحق هـ (Century Index)، ويُنشر رصيده في السجل ويُذكر في كل شهادة عقار. ويضمن المدفوعات المذكورة في 16.4 والتغطية بموجب 8.9، ويُدار وفق سياسة صندوق الضمان التي تحدد ترتيب الدفع. ويخرج المال من الصندوق لدفع مبلغ مستحق لحائز، خلال 30 يومًا من مطالبة مدعومة أو 10 أيام من حكم تحكيمي، بتوقيع المدير وأحد المفوضين؛ وأي خروج آخر يتطلب موافقة المفوضين ويقتصر على رد فائض. والصندوق أصل للشركة محفوظ للحائزين؛ وعند الإعسار يُرتَّب الحائز دائنًا غير مضمون. والحائز الذي هو مساهم أيضًا لا يشارك في قرار بشأن مطالبته.

04 Pengalihan hak sewa

الجزء 4. التنازل عن الإيجار

BAHASA INDONESIA	العربية
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 يجوز للحائز التنازل عن hak sewa الخاص به، وهو حق استخدام القطعة طوال المدة، بالكامل لأي شخص دون موافقة، مع مراعاة 4.2 إلى 4.11. وتبقى الأرض والسند لدى المالك.
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 تنتقل حزمة واحدة: hak sewa، والمنشآت، وعضوية المجلس، والملحق هـ (Century Index) بكميات q_i دون تغيير، وكل حق والتزام مستحق.
4.3 Bentuk: akta pengalihan hak sewa atau akta cessie notariil; pemberitahuan tertulis dengan salinan kepada Pemilik Tanah dalam 7 hari.	4.3 الشكل: akta pengalihan hak sewa أو akta cessie موثَّق؛ وإخطار كتابي مع نسخة للمالك خلال 7 أيام.
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 ينضم المتنازل له كتابةً إلى كود التصميم وقواعد المجتمع والمجلس، ويقرّ بعدم وجود ترتيب اسم مستعار وبالمصدر المشروع للأموال. وإقامة المتنازل له غير ذات أهمية.

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

BAHASA INDONESIA	العربية
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 رسم التنازل. 2.0% من السعر الذي يدفعه المتنازل له، مستحق عند الإخطار. وتخفضه الشروط التي يستوفيها الحائز المتنازل إلى حد أدنى 1.0%: فكل بيع في العقار يموّل المدينة. ولا يتحمل التوريث بموجب 4.10 رسمًا.

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%

العربية

CONDITION	FEE REDUCTION
SLF بُني في الموعد، صدر	0.5 نقطة مئوية
كود التصميم محترَم طوال المدة	0.25 نقطة مئوية
نتائج التربة والماء منشورة في دفتر الأستاذ دون ثغرات	0.25 نقطة مئوية
حائزون مُحالون بعدد يبلغ عتبة صفحة نظام الإحالة أو يزيد عليها	1.0 رسم%

BAHASA INDONESIA	العربية
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 حق الأولوية في الشراء. يوجد في الموجة 1 فقط ويسقط نهائيًا عند SLF. يبلّغ الحائز إخطار عرض بالسعر والشروط قبل 30 يومًا من البيع المزمع؛ ويجوز للمالك قبول العرض كاملًا خلال 7 أيام عمل من الإخطار؛ وعند عدم القبول يجوز للحائز البيع خلال 60 يومًا بسعر وشروط لا تقل ملاءمة له.
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 شهادة العقار. خلال 10 أيام عمل من الطلب الكتابي ودون مقابل: المدة المتبقية؛ والمدفوعات والمتأخرات؛ وq_i وآخر فاتورة؛ وحالة PBG وSLF؛ ومخالفات كود التصميم غير المعالجة أو تأكيد عدم وجودها؛ وحالة السند وأي عبء؛ ورصيد صندوق الضمان. وهي سارية 30 يومًا؛ ويجوز للمتنازل له المحتمل الاعتماد عليها.
4.7 Setiap tindakan Pemilik Tanah berdasarkan Bagian ini terutang dalam 10 hari kerja; diamnya merupakan persetujuan dan konfirmasi.	4.7 كل إجراء للمالك بموجب هذا الجزء يستحق خلال 10 أيام عمل؛ والصمت موافقة وتأكيد.

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	العربية
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 السجل. يحتفظ المالك بسجل عقود الإيجار؛ والقيد دليل على حقوق الحائز. ويُسجَّل كل إيجار وكل تنازل كجسيم في cy-bergraph، ويربط cyberlink كل تنازل بالإيجار الذي ينقله. وحالة الإيجار علنية؛ وتبقى هوية الحائز في ملف الشركة. وعند الاختلاف يسود السند الموثَّق والسجل.
4.9 Pengalihan sebagian dan pemecahan memerlukan persetujuan tertulis dan kepatuhan pada Kode Desain.	4.9 التنازل الجزئي والتجزئة يتطلبان موافقة كتابية والتزامًا بكود التصميم.
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 الخلافة. عند وفاة الحائز ينتقل الحق إلى الورثة بحكم القانون دون رسم نقل. وينضم الورثة إلى قواعد المجتمع خلال 12 شهرًا؛ وفي الأثناء يبقى الحق قائمًا ولا تُعد الوفاة إخلالًا.
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 لا ضمان. بحكم تصميم العقار تبقى hak sewa والمنشآت وكل حق بموجب هذا السند خارج أي رهن أو تنازل ضماني أو نقل ائتماني أو ضمان آخر لأي دين. والصك الذي يزعم إنشاء ضمان لا يُلزم أحدًا بموجب هذا السند ويُعد إخلالًا جوهريًا.

05 Menyewakan kembali

الجزء 5. التأجير من الباطن

BAHASA INDONESIA	العربية
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 يجوز للحائز تأجير القطعة من الباطن ويختار القناة لكل تأجير. والإيراد هو المبلغ الإجمالي الذي يتلقاه الحائز أو المشغّل فعليًا مقابل التأجير.

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 wilayah sebesar 10% dari pendapatan, atau 5% pada Bidang yang merupakan pengekspor neto berdasarkan 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 berdasarkan property management[1]

العربية

CHANNEL	WHAT IT IS	LICENCE	THE LANDOWNER RECEIVES
زمن-الأرض	أرض مجردة، من ساعة إلى موسم، دون خدمة إقامة	الحائز	رسم إيرادات المساحة 10% من الإيراد، أو 5% على قطعة مصدّرة صافية بموجب 5.3؛ إضافةً إلى رسم تسوية قدره 2% من الإيراد لقنوات الحجز والدفع
إقامة	إشغال مع خدمة إقامة	KBLI 55199 المالك بموجب و55192	رسم إدارة [20]% من الإيراد، حصة المشغّل بموجب إدارة العقارات

BAHASA INDONESIA	العربية
Waktu-lahan berjumlah 12% dari pendapatan, atau 7% pada Bidang pengekspor neto. Menginap berjumlah [20]%, dari mana operator menjalankan pelayanan tamu, permintaan, pemeliharaan dan pencantuman pada marketplace.	يبلغ زمن-الأرض مجتمعًا 12% من الإيراد، أو 7% على قطعة مصدّرة صافية. وتبلغ الإقامة مجتمعةً [20]%، ومنها يدير المشغّل الضيوف والطلبات والصيانة والإدراج في الأسواق.
5.2 Kedua saluran diselesaikan dalam IDR dengan kurs JISDOR pada tanggal tagihan. Jangka waktu penyewaan dan penggunaan mengikuti halaman Penggunaan yang Diizinkan dan Kode Desain.	5.2 تُسوّى القناتان بالروبية الإندونيسية بسعر JISDOR في تاريخ الفاتورة. وتتبع فترات التأجير والاستخدامات صفحة الاستخدام المسموح وكود التصميم.
5.3 Bidang pengekspor neto. Pemegang yang menghendaki tarif 5% mengukur energi dan air yang diproduksi dan dikonsumsi 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 القطعة المصدّرة الصافية. الحائز الذي يريد نسبة 5% يقيس الطاقة والماء اللذين تنتجهما قطعته وتستهلكهما، ويحتفظ بسجل حصاد للغذاء الذي ينتجه، وينشرهما شهريًا في السجل. والقطعة التي يزيد إنتاجها المنشور في آخر 12 شهرًا على استهلاكها في الأمور الثلاثة تدفع 5% اعتبارًا من الفاتورة التالية. ويتبع الإيراد والتقارير صفحة الاستخدام المسموح.

BAHASA INDONESIA	العربية
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 خصم السلوك. ينخفض رسم إيرادات المساحة بنقطة مئوية واحدة عن كل شرط استوفاه الحائز في آخر 12 شهرًا: كود التصميم محترَم؛ نتائج دفتر الأستاذ منشورة دون ثغرات؛ الرسوم مدفوعة حتى تاريخه؛ التزام البناء مستوفى في الموعد.

06 Bidang sebagai satu kesatuan

الجزء 6. القطعة وحدة واحدة

BAHASA INDONESIA	العربية
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 تُسلَّم القطعة per aversionem ضمن حدود الملحق ب (حدود القطعة)؛ ورقم المساحة استرشادي. ويستبعد الطرفان عتبة العشرين من المادتين 1486 و1588 من KUHPerdata ويستثنيان المواد 1589 إلى 1592. ولا يعدّل مسح لاحق من BPN السعر ولا المدة، وتسقط أي مطالبة بعد سنة من التسليم بموجب المادة 1489.
6.2 Lampiran B (Batas Bidang), yang telah dilengkapi dan diparaf, menetapkan batas-batas yang dimaksud Bagian ini.	6.2 الملحق ب (حدود القطعة)، مستوفًى وموقَّعًا بالأحرف الأولى، يحدد الحدود التي يشير إليها هذا الجزء.
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 البند يُلزم الطرفين وحدهما. وSurat Ukur يحمل ما يقيسه BPN؛ وتداخل الجار أو sempadan أو subak أو jalan desa يبقى خارجه؛ وإذا كانت الأرض أصغر فإن الحائز يتلقى ما هو موجود.

07 Hak membangun dan perizinan

الجزء 7. حقوق البناء والتراخيص

BAHASA INDONESIA	العربية
7.1 Pemegang membangun atas biaya dan risikonya sendiri. Pemilik Tanah tidak mendirikan Bangunan apa pun.	7.1 يبني الحائز على نفقته ومسؤوليته. ولا يقيم المالك منشآت.
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 يطلب المالك PBG بصفته صاحب السند؛ ويعدّ الحائز الطلب ويموّله، ويقدّمه المالك ويتعاون خلال 10 أيام عمل من كل طلب، ويعوّض الحائز المالك عن الأعمال.

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

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

BAHASA INDONESIA	العربية
7.3 Pekerjaan dimulai setelah PBG terbit. Pekerjaan sebelum PBG merupakan kelalaian material dengan hak penghentian seketika.	7.3 تبدأ الأعمال بعد صدور PBG. والأعمال قبل PBG إخلال جوهري مع حق الإيقاف الفوري.
7.4 Bangunan dimiliki oleh Pemegang selama Jangka Waktu berdasarkan asas pemisahan horizontal. Nasibnya pada akhir jangka waktu diatur dalam Bagian 16.	7.4 تعود المنشآت للحائز طوال المدة بموجب الفصل الأفقي. ومصيرها في النهاية في الجزء 16.

08 Pengendalian konstruksi

الجزء 8. ضبط البناء

BAHASA INDONESIA	العربية
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 الموافقة. تبدأ الأعمال بعد أن يوافق المالك على حزمة التصميم من حيث الامتثال لكود التصميم والمقاول الرئيسي والبرنامج. وتشمل الموافقة هذه الأمور وحدها ولا تضمن شيئًا آخر. القرار خلال 10 أيام عمل؛ والصمت موافقة. وتسري الـ10 أيام عمل من تسلّم الحزمة الكاملة بموجب 18.3؛ ويجوز للمالك خلال 5 أيام عمل أن يطلب مرة واحدة ما ينقص، وتبدأ المدة من جديد عند تسلّمه.
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 المقاول. ينفّذ الأعمال مقاول من القائمة التي يوافق عليها المالك وينشرها في السجل. ويتطلب القبول في القائمة SBU صالحة وKBLI المطابق. وتُسلَّم SBU والتراخيص وعقد البناء قبل البدء.
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 الإشراف. يعيّن المالك مشرفًا إندونيسيًا مستقلًا (penga-was / MK)، لا صلة له بأي من الطرفين ومؤهلًا للأعمال، على نفقة الحائز، وله سلطة التفتيش وطلب التصحيح وإيقاف الأعمال عند عدم المطابقة الجوهري. وتكون عمليات التفتيش على مراحل: الأساس، الهيكل، السقف، التجهيزات، الإنجاز.
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 التأمين. يبرم الحائز تأمين جميع أخطار المقاولين وتأمين المسؤولية تجاه الغير وBPJS Ketenagakerjaan لفترة البناء، مع تسمية المالك مؤمَّنًا مشتركًا؛ والشهادات قبل البدء؛ ويوقف انقضاء التأمين الأعمال. ومنذ SLF يحتفظ الحائز بتغطية الممتلكات والمسؤولية العامة.

BAHASA INDONESIA	العربية
8.5 Jaminan penyelesaian. 5% dari anggaran biaya konstruksi, dibayar tunai sebelum dimulainya pekerjaan ke rekening Perseroan yang terpisah, disimpan terpisah dari uang operasional dan dari Dana Jaminan. Saldo per Bidang dipublikasikan setiap bulan dalam Register beserta rekening korannya dan dinyatakan dalam setiap Sertifikat Estat. Uang keluar dari rekening tersebut untuk pelepasan berdasarkan klausul ini, atau untuk penyelesaian, perbaikan atau pemulihan pekerjaan yang ditelantarkan yang disahkan oleh pengawas berdasarkan 8.3. Dilepaskan 50% pada saat SLF dan 50% pada saat FHO, setelah pengawas mengonfirmasi bahwa pekerjaan sesuai dengan rancangan yang disetujui, masing-masing dalam 15 hari kerja.	8.5 ضمان الإنجاز. 5% من تكلفة البناء المقدّرة، تُدفع نقدًا قبل البدء في حساب منفصل للشركة، يُحفظ بمعزل عن أموال التشغيل وعن صندوق الضمان. ويُنشر الرصيد لكل قطعة شهريًا في السجل مع كشف الحساب المصرفي ويُذكر في كل شهادة عقار. ويخرج المال من الحساب لإفراج بموجب هذا البند، أو لإكمال أعمال مهجورة أو تصحيحها أو إعادتها إلى حالتها ويصدّق عليها المشرف بموجب 8.3. ويُفرج عن 50% عند SLF و50% عند FHO، بعد أن يؤكد المشرف مطابقة الأعمال للتصميم المعتمد، كل منهما خلال 15 يوم عمل.
8.6 Rantai serah terima. Risiko beralih hanya melalui BAST[1] bertanggal dengan lampiran foto dan inventaris:	8.6 سلسلة التسليم. لا ينتقل الخطر إلا بـBAST مؤرَّخ مع ملحقات مصوَّرة وجردية:

#	DOKUMEN	ANTARA	APA YANG BERALIH
1	BAST Lahan	Pemilik Tanah → Pemegang	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 pemeliharaan; retensi dilepaskan
5	BAST Operasional	Pemegang ↔ operator	pengoperasian melalui saluran menginap
6	BAST Pengembalian	Pemegang → Pemilik Tanah	pengembalian, diukur terhadap Lampiran G (Kondisi Serah Terima)

العربية

#	DOCUMENT	BETWEEN	WHAT MOVES
1	BAST Lahan	المالك ← الحائز	الحيازة؛ سلامة الموقع؛ تسجيل خط الأساس للملحق ز (حالة التسليم)
2	PHO	المقاول ← الحائز	الإنجاز العملي؛ فترة عيوب 12 شهرًا، احتجاز 5%
3	SLF	السلطة ← مقدّم الطلب	إذن الإشغال
4	FHO	المقاول ← الحائز	نهاية العيوب؛ الإفراج عن المحتجز
5	BAST Operasional	الحائز ↔ المشغّل	التشغيل بقناة الإقامة

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

#	DOCUMENT	BETWEEN	WHAT MOVES
6	BAST Pengembalian	الحائز ← المالك	الإعادة، مقيسةً بالملحق ز (حالة التسليم)

BAHASA INDONESIA	العربية
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. يطلبه مقدّم طلب PBG، ويموّله الحائز، الذي يسلّم المخططات المنفَّذة وشهادات الاختبار ويؤمّن تعاون المقاول. ويبدأ الإشغال عند SLF. ويتبع التجديد الدوري لـSLF المسار نفسه.
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 يعوّض الحائز المالك عن المطالبات والغرامات والأوامر والتكاليف الناشئة عن أعماله وإشغاله واستخدامه. ومقابله 15.4. وتبقى المسؤولية بموجب القانون العام بصفة مقدّم طلب PBG وSLF على المالك وتُغطى بهذا التعويض بين الطرفين.
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 تغطية صندوق الضمان. عند تلقي غرامة أو أمر أو تقدير رسمي ناشئ عن أعمال أي حائز أو إشغاله أو استخدامه، يدفعه صندوق الضمان مباشرةً، قبل انتهاء إيجار ذلك الحائز أو بعده. ثم يحلّ الصندوق محل المالك في حقوقه بموجب 8.8 ضد ذلك الحائز، وتعود المستردات إلى الصندوق.

09 Kewajiban membangun

الجزء 9. التزام البناء

BAHASA INDONESIA	العربية
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 diserahkan dengan hasil pencarian 15.1.1 yang bersih.	9.1 تبدأ الساعة بـBerita Acara Mulai يوقّعه الطرفان ويسجّل أن: BAST Lahan موقَّع؛ والملحق ب (حدود القطعة) موقَّع بالأحرف الأولى، وpatok مثبَّتة، وBerita Acara Persetujuan Batas موقَّع من الملاك المجاورين وأي صاحب مصلحة في subak أو desa أو sempadan؛ ووجود وصول قانوني عبر طريق العقار المبيَّن في الملحق ب (حدود القطعة) §3؛ وتأكيد PKKPR والتقسيم الاستخدام؛ وإمكان تقديم طلب PBG للتصميم المعتمد؛ وفتح الوصول بموجب الملحق و (المرافق والوصول والتنقل) إلى القطعة؛ وتسليم الملحق ج (حزمة العناية الواجبة) مع بحث 15.1.1 سليمًا.

BAHASA INDONESIA	العربية
9.2 Apabila suatu syarat gugur, perhitungan waktu berhenti, hak-hak yang bergantung pada waktu diperpanjang hari demi hari, perlindungan rancangan yang disetujui diperpanjang untuk jangka waktu yang sama, dan tidak ada biaya penundaan yang timbul. Pihak yang mengetahuinya memberitahukan dalam 14 hari.	9.2 إذا سقط شرط تتوقف الساعة، وتمتد الحقوق المرتبطة بالزمن يومًا بيوم، ويمتد حماية التصميم المعتمد بالمدة نفسها، ولا يستحق رسم احتجاز. ويخطر الطرف الذي يعلم بذلك خلال 14 يومًا.
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 الأجل الأقصى. إذا بقيت الشروط غير مستوفاة بعد 12 شهرًا من التوقيع جاز للحائز الفسخ واسترداد كل مبلغ دُفع، مضمونًا بموجب 3.5.
9.4 Memulai dalam 12 bulan sejak Berita Acara Mulai; menyelesaikan sampai SLF dalam 36 bulan sejak tanggal tersebut.	9.4 البدء خلال 12 شهرًا من Berita Acara Mulai؛ والإنجاز حتى SLF خلال 36 شهرًا منه.
9.5 Tangga pemulihan, berurutan:	9.5 سُلَّم العلاجات، بالترتيب:

#	BAHASA INDONESIA	العربية
1	Biaya penundaan: 0,5% dari Harga Bidang per bulan keterlambatan, naik 0,25 poin persentase setiap 6 bulan, dibayarkan kepada cadangan biosfer dan desa berdasarkan halaman cadangan biosfer dan desa[1].	رسم الاحتجاز: 0.5% من سعر القطعة عن كل شهر تجاوز، يرتفع 0.25 نقطة مئوية كل 6 أشهر، ويُدفع إلى احتياطيات المحيط الحيوي وdesa وفق صفحة احتياطيات المحيط الحيوي وdesa.
2	Penawaran pembelian kembali: setelah 12 bulan keterlambatan, Pemilik Tanah menawarkan untuk memperoleh kepentingan tersebut pada Premi belum teramortisasi ditambah penilaian independen atas pekerjaan yang telah selesai.	عرض إعادة الشراء: بعد 12 شهرًا من التجاوز يعرض المالك شراء الحق بالعلاوة غير المستهلكة مضافًا إليها تقييم مستقل للأعمال المنجزة.
3	Pengembalian hak: tersedia setelah Pemegang menolak penawaran tersebut atau tidak menjawabnya selama 60 hari.	الارتداد: متاح متى رفض الحائز العرض أو تركه دون جواب 60 يومًا.

BAHASA INDONESIA	العربية
9.6 Tujuan, yang dinyatakan: bidang yang menganggur dan lokasi pembangunan yang permanen merugikan komunitas kecil; setiap Pemegang memegang tanahnya atau uangnya.	9.6 الغرض، مسجَّلًا: القطع الخاملة وورش البناء الدائمة تضر بمجتمع صغير؛ وكل حائز يحتفظ إما بالأرض أو بالمال.

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

10 Kode Desain

الجزء 10. كود التصميم

BAHASA INDONESIA	العربية
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 يُلزم كود التصميم كل حائز ومسار ومنطقة. وهو صفحة في الرسم البياني تعدّلها المدينة وسكانها بالاقتراح والتصويت بموجب 10.5.
10.2 Ketentuan provinsi dan Buleleng mengikat tanpa kecuali: ketinggian, arsitektur, sempadan lereng dan jurang, daerah tangkapan air, sempadan.	10.2 تُلزم الاشتراطات المتراكبة للمقاطعة وBulelengفي جميع الأحوال: الارتفاع، والعمارة، وارتدادات المنحدرات والأودية، ومستجمع المياه، وsempadan.
10.3 Rasio tapak dan tajuk diukur per Bidang: tapak di atas tanah sampai dengan 10%, ×2 dengan dua lantai.	10.3 تُقاس نسب البصمة والمظلة لكل قطعة: بصمة أرضية حتى 10%، ×2 مع طابقين.
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 نقل الكثافة. اعتبارًا من الموجة 2 يجوز أن ينتقل حق البصمة غير المستخدم إلى قطعة أخرى في المنطقة نفسها عبر السجل، مع الحفاظ على توازن المنطقة، مقابل رسم تسوية 2% من السعر المدفوع للحق. والحق غير المنقول يبقى مع القطعة.
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 التعديل. يعدّل مجلس المجتمع كود التصميم وقواعد المجتمع باقتراح بموجب 11.3 يحظى بثلثي وزن المنطقة بموجب 11.1.1. ويصل التعديل إلى المنشآت المنجزة حيث يحفظ مركزها أو يحسّنه؛ وإلا احتفظت بالقاعدة التي بُنيت في ظلها.
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 التصميم المعتمد. يبقى التصميم المعتمد بموجب 8.1 معتمدًا من التوقيع حتى SLF زائد 12 شهرًا، أيًا كان التعديل المعتمد في الأثناء، وينتقل مع الإيجار عند التنازل.
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 التغيير الذي يوجبه القانون. حين يوجب قانون أو إجراء من سلطة أو adat تغييرًا في تصميم معتمد، يخطر المالك الحائز خلال 10 أيام عمل من علمه. ويكون التغيير جوهريًا إذا خفّض البصمة أو مساحة الأرضيات المسموحة بأكثر من 10%، أو أزال استخدامًا من صفحة الاستخدام المسموح، أو رفع تكلفة امتثال التصميم المعتمد بأكثر من 10% من تكلفة البناء المقدّرة، كما يصدّق عليه المشرف أو مقيِّم مستقل.

BAHASA INDONESIA	العربية
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 خلال 30 يومًا من إخطاره بموجب 10.6.1 يجوز للمالك أن يحصل من السلطة على إعفاء للقطعة، أو يمنح استثناءً، أو يعرض قطعة معادلة.
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 إذا بقي تغيير جوهري بعد 10.6.2 جاز للحائز خلال 90 يومًا من الإخطار الخروج بالعلاوة غير المستهلكة وقيمة الأعمال بتقييم مستقل، مضمونتين بصندوق الضمان، أو البقاء وقبض الزيادة المصدَّق عليها في التكلفة. والحائز الذي يصمت بعد 90 يومًا يبقى ويقبل التغيير.

11 Dewan Komunitas

الجزء 11. مجلس المجتمع

BAHASA INDONESIA	العربية
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 العضوية إلزامية لكل حائز وتبقى بعد التنازل وترقية السند. ويصوّت كل عضو في المجلس. وتضيف أسهم الشركة وزنًا بموجب 11.1.1؛ ويمكن شراؤها في أي وقت بسعر السهم الذي تنشره صفحة الشركة من التقييم الحالي للشركة. ويُؤسَّس per-kumpulan في المرحلة 3 لحيازة البنية التحتية المشتركة.
11.1.1 Bobot. Setiap peserta membawa bobot yang ditetapkan pada saat masuk dan bergerak hanya apabila suatu kepemilikan bergerak:	11.1.1 الوزن. يحمل كل مشارك وزنًا يُحدَّد عند الدخول ولا يتحرك إلا عند تحرك حصة:

$$\text{base} = \sqrt{(A \div D)} + \sqrt{(S \div N)}$$

SIMBOL	BAHASA INDONESIA	العربية
BASE	bobot masuk peserta	وزن دخول المشارك
A	luas Bidang-Bidang peserta dalam distrik	مساحة قطع المشارك في المنطقة
D	luas distrik	مساحة المنطقة
S	saham Perseroan yang dibeli peserta	أسهم الشركة التي اشتراها المشارك
N	seluruh saham Perseroan yang dibeli para peserta	جميع أسهم الشركة التي اشتراها المشاركون

1 Company licences

BAHASA INDONESIA	العربية
Saham Perseroan dibeli terpisah dari tanah; tidak ada yang merupakan imbalan bagi yang lain. Base tersebut merupakan bobot suara peserta.	تُشترى أسهم الشركة بمعزل عن الأرض؛ ولا يُعد أيٌّ منهما مقابلًا للآخر. والأساس هو وزن تصويت المشارك.
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.	تُطبَّع الأوزان لكل منطقة في كل دورة قمرية، وتُقيَّد بنسبة 10% لكل مشارك، وتُنشر في السجل مع مدخلاتها. ويجوز للحائز الطعن في مُدخل خلال 30 يومًا؛ ويسري التصحيح من الدورة التالية.
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 حماية ما بُني. تحتفظ المنشآت المنجزة بكل حق بُنيت به؛ ويصل إليها تعديل كود التصميم أو قواعد المجتمع حيث يحفظ مركزها أو يحسّنه.
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 المبادرة. اقتراح يحمل 10% من وزن المنطقة يرد عليه مجلس الإدارة كتابةً في السجل خلال 30 يومًا؛ والصمت قبول، مع مراعاة 10.2 و11.2. والاقتراحات المعتمدة بموجب 10.5 تعدّل كود التصميم وقواعد المجتمع. وما دام عدد الحائزين في المنطقة أقل من عشرة، يجيب مجلس الإدارة على اقتراح أي حائز.
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 رسم الخدمة. التكلفة الفعلية لتشغيل وصيانة بنية Z4 وZ8 التحتية التي تخدم المنطقة، موزعة بحسب مساحة القطعة، بحد أقصى 1% من سعر القطعة سنويًا، مفهرسةً وفق الملحق هـ (Century Index). وينشر المالك الميزانية قبل كل سنة والحسابات المدققة خلال 90 يومًا بعدها؛ ويجوز للحائز الاطلاع على السجلات بإخطار 30 يومًا. والمسارات والمشاعات مفتوحة للسكان بموجب رسم الخدمة.
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 كل قطعة مكتفية ذاتيًا في الطاقة والماء والنفايات وفق كود التصميم والملحق و (المرافق والوصول والتنقل). ويوفّر المالك وصولًا قانونيًا إلى القطعة عبر طرق العقار من مركز التنقل. وحين يفتح المالك وصلة بنظام للعقار فإنه يفعل ذلك للمدة والسعة والتعرفة التي ينشرها السجل، وتنتهي الوصلة في التاريخ المذكور. وتتوقف السيارات ومركبات الاحتراق عند مركز التنقل؛ وتتحرك المركبات الكهربائية الصغيرة بحرية في الداخل: الدراجات الكهربائية والسكوترات الكهربائية والعربات الكهربائية. ويبيّن الملحق و (المرافق والوصول والتنقل) الوصول ووقوف المركبات ولوجستيات البناء وإزالة النفايات.

12 Jalur peningkatan hak

الجزء 12. مسارات الترقية

BAHASA INDONESIA	العربية
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 المسار F، Hak Pakai لحائز أجنبي. يحمل الحائز خيارًا، هو جزء مما يشتريه، ينتقل مع الحزمة ويُلزم المالك عبر كل تغيير في الملكية أو السيطرة، بأن يطلب بدء إجراء Hak Pakai على القطعة وإيصاله إلى التسجيل. وتبقى hak sewa hak sewa حتى يمنح مكتب الأراضي الحق الجديد؛ وتعهد المالك أن يقوم في الوقت المناسب بكل إجراء في وسعه.
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 المسار: (1) يدفع الحائز سعر التحويل بموجب 12.1.9A والتكاليف بموجب 12.1.9؛ (2) pemecahan sertifikat لدى BPN؛ (3) pelepasan hak على القطعة المقسَّمة، يُنفَّذ متى تأكدت أهلية الحائز كتابةً وقُدِّم طلب المنح؛ (4) منح Hak Pakai للحائز بسند أمام PPAT. وحين تسجّل صفحة ممارسة المكتب ترتيبًا مختلفًا للخطوات نفسها يسود ترتيب المكتب.
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 الشروط القانونية على الحائز، التي لا يضمنها أحد: الأهلية بموجب PP 18/2021 المادتين 49(2)(e) و69(1)؛ وإذن إقامة ساري؛ والحد الأدنى للقيمة في Bali وقدره Rp 5,000,000,000 للأرض والبيت معًا، وقطعة واحدة لكل شخص أو أسرة، حتى 2,000 م²، بموجب Kepmen ATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022. ويذكر التمهيد هذا الرقم بالنسبة إلى هذه القطعة.
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 يمتد Hak Pakai 30 سنة، قابلة للتمديد 20 وللتجديد 30 بموجب PP 18/2021 المادة 52(1)، ويمنح المكتب كل دورة.
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 المحفّز. يجوز تبليغ إخطار Hak Pakai متى صدر SLF، وبلغ تقييم مستقل مرفق بالإخطار العتبة، وكان إذن إقامة ساريًا، وسُدِّدت المبالغ المستحقة دون إخلال جوهري غير معالَج. وإذا أكدت صفحة ممارسة المكتب القبول في مرحلة PBG جاز تبليغ الإخطار حينئذ.

BAHASA INDONESIA	العربية
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 عند إخطار صحيح يقوم المالك بكل إجراء في وسعه: pe-mecahan مع المسح وإجراء الحدود؛ وطلب pelepasan والمنح؛ وكل سند وموافقة وتفويض وإقرار يطلبه PPAT أو المكتب؛ وتفويضاته المؤسسية؛ وتسليم الشهادة وSurat Ukur وإيصالات PBB وNIB والوثائق الضريبية؛ والمثول في كل مرحلة؛ والامتناع عن أي إجراء يؤخر الطلب.
12.1.6 Batas waktu. Pemilik Tanah:	12.1.6 المُهَل. المالك:

#	BAHASA INDONESIA	العربية
(A)	mengakui penerimaan Pemberitahuan, dengan menyebutkan pejabat yang bertanggung jawab, dalam 10 hari kerja sejak menerimanya	يُقرّ باستلام الإخطار، مسمّيًا الموظف المسؤول، خلال 10 أيام عمل من تلقيه
(B)	mengajukan permohonan pemecahan secara lengkap dalam 60 hari sejak Pemberitahuan	يقدّم طلب pemecahan كاملًا خلال 60 يومًا من الإخطار
(C)	mengajukan permohonan pemberian hak dalam 30 hari sejak terdaftarnya pemecahan	يقدّم طلب المنح خلال 30 يومًا من تسجيل peme-cahan
(D)	membuat setiap akta yang diminta PPAT atau kantor pertanahan dalam 14 hari sejak permintaan	ينفّذ أي سند يطلبه PPAT أو المكتب خلال 14 يومًا من الطلب
(E)	menyerahkan setiap dokumen atau tanda tangan yang diminta PPAT, kantor pertanahan atau Pemegang dalam 10 hari kerja sejak permintaan	يسلّم أي وثيقة أو توقيع يطلبه PPAT أو المكتب أو الحائز خلال 10 أيام عمل من الطلب
(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	يخطر الحائز بأي خطوة أُضيفت وفق صفحة ممارسة المكتب خلال 5 أيام عمل من علمه بها، ويكمل تلك الخطوة خلال 30 يومًا من علمه بها

BAHASA INDONESIA	العربية
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 الجمود. من التوقيع حتى التسجيل أو الفشل النهائي يمتنع المالك، دون موافقة كتابية من الحائز، عن التصرف في القطعة أو في قطعتها إلا مع الخضوع لهذا السند، وعن منح أي حق على القطعة، وعن إنشاء أي ضمان أو قيد على القطعة أو الشهادة التي تُقسَّم منها، وعن التنازل عن السند أو تغييره إلا بما يتطلبه هذا الجزء. ويسري الأشد من هذا البند و15.2.

BAHASA INDONESIA	العربية
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 namanya instrumen-instrumen 12.1.5 yang belum ditandatangani melewati jangka waktu 12.1.6. Kewajiban 12.1.5 berdiri sendiri.	12.1.8 التوكيل. بالقدر الذي يسمح به القانون يمنح المالك الحائز توكيلًا غير قابل للإلغاء، بصيغة الموثِّق المنفَّذة مع هذا السند، ليوقّع باسمه صكوك 12.1.5 التي بقيت دون توقيع بعد مُهَل 12.1.6. والتزام 12.1.5 قائم بذاته.
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 sebesar 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 tindakan atau kelalaiannya sendiri.	12.1.9 التكاليف. الحائز: المسح وpemecahan، وإجراء المنح، وأتعاب PPAT والموثِّق، ورسوم التسجيل، وBPHTB على المنح، وPPh المستحقة على pelepasan (يدفعها المالك ويردّها الحائز خلال 10 أيام عمل من إثبات الدفع)، والتقييم، ومستشاروه، ورسم معالجة 2.0% من التقييم بموجب 12.1.4. المالك: تفويضاته ومستشاروه، والتحقق من ممارسة المكتب، وتدارك أي عيب في سنده أو تراخيصه، وكل خطوة تتكرر بفعله أو امتناعه.
12.1.9A Harga konversi. Hak sewa merupakan lis dan imbalannya 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 dikembalikan seluruhnya pada setiap kegagalan berdasarkan 12.1.10.	12.1.9A سعر التحويل. hak sewa إيجار، ومقابله يشتري المدة فقط. وتُكتسب القطعة تحت Hak Pakai بسعر تحويل يساوي التقييم بموجب 12.1.4 للقطعة المحتفظ بها تحت Hak Pakai، محدَّدًا بتاريخ الإخطار، ناقصًا العلاوة غير المستهلكة في ذلك التاريخ. ويُدفع سعر التحويل قبل تنفيذ pelepasan ويُرد بالكامل عند أي فشل بموجب 12.1.10.
12.1.10 Kegagalan. Sebabnya menentukan akibatnya:	12.1.10 الفشل. السبب يحدد النتيجة:

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 kantor pertanahan, perubahan hukum, tindakan penguasa	keputusan tertulisnya diperlihatkan	12.1.12
syarat hukum Pemegang sendiri tidak terpenuhi	syarat tersebut terbukti tidak terpenuhi pada saat permohonan	hak sewa berlanjut; Pemberitahuan berikutnya dapat menyusul setelah terpenuhi

العربية

CAUSE	TEST	CONSEQUENCE
فعل المالك أو امتناعه أو تأخره أو حالته المؤسسية	تجاوز مهلة من 12.1.6 أو عدم تنفيذ إجراء من 12.1.5	12.1.11
رفض المكتب، تغيّر القانون، إجراء من سلطة	إبراز القرار المكتوب	12.1.12

CAUSE	TEST	CONSEQUENCE
شرط قانوني خاص بالحائز غير مستوفى	الشرط الذي تبيّن عدم استيفائه عند تقديم الطلب	تستمر hak sewa حتى ؛ ويجوز أن يلي ذلك إخطار آخر استُوفي الشرط

BAHASA INDONESIA | **العربية**

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.

لا تُعد مهلة من 12.1.6 متجاوَزة بالنسبة إلى الصف الأول إلا إذا بقي الإجراء غير منفَّذ بعد 10 أيام عمل من مطالبة الحائز الكتابية ولم يُنفَّذ بموجب 12.1.8. والرفض المبني على عيب في سند المالك أو تراخيصه أو ضرائبه أو وثائقه يقع في الصف الأول. وعند غياب قرار بعد 12 شهرًا من طلب منح كامل يُعد الطلب مرفوضًا بموجب الصف الثاني. ويغطي الصف الثالث شرطًا غير مستوفى عند الطلب أو يسقط قبل التسجيل. والأسباب المختلطة تتبع السبب الذي لولاه لنجح التسجيل؛ وحيث لا يستوفي سبب واحد هذا الاختبار يسري الصف الأول. ويتحمل المالك عبء إثبات الصف الثاني.

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 العلاجات لسبب يعود إلى المالك، تراكمية بخيار الحائز، إلا أن الخروج ينهي العلاجات الأخرى من تاريخ الخروج: التنفيذ العيني، مع تسجيل أن التعويض غير كافٍ؛ وتعويض عن التأخير بنسبة 0.5% من المبالغ المدفوعة بموجب هذا السند عن كل شهر من المهلة المتجاوَزة حتى التنفيذ أو الخروج؛ والخروج بالعلاوة غير المستهلكة وقيمة المنشآت بتقييم مستقل والخسارة المباشرة، مضمونة بصندوق الضمان؛ وتعليق رسم إيرادات المساحة والأقساط حتى المعالجة أو الخروج، دون إخلال. ولا يمس سقف 15.4 التنفيذ العيني ولا مبلغ الخروج.

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 رفض المكتب أو تغيّر القانون. تستمر hak sewa طوال مدتها بكل حق. ويعود سعر التحويل إلى الحائز بموجب 12.1.9A. وبطلب الحائز وعلى نفقته يعيد المالك التقديم كلما تغيّر القانون أو ممارسة المكتب بما يتيح الطلب.

BAHASA INDONESIA	العربية
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 قبل أول إخطار يحصل المالك كتابةً، على نفقته، من Kantor Pertanahan في Buleleng ومن مستشارين على إجابات الأسئلة الثمانية الواردة في صفحة ممارسة المكتب: ترتيب pemecahan وpelepasan hak والمنح؛ ومرحلة البناء التي يُقبل عندها الطلب؛ والوثائق المطلوبة؛ ومعاملة العقار في الخطة المكانية؛ والحدود الحالية للقيمة والمساحة وعدد القطع لحائز أجنبي؛ والتوكيل بموجب 12.1.8؛ واختبار rumah ting-gal؛ وآلية التعهدات في 12.1.14. ويُوفَّق هذا الجزء مع الإجابات.
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 عند التسجيل تنتهي hak sewa على القطعة؛ ويوقّع الطرفان سند إنهاء الموثّق ويُغلق قيد السجل؛ وبعد دفع سعر التحويل لا يستحق مقابل آخر للقطعة؛ ويستمر كود التصميم وقواعد المجتمع وعضوية المجلس ورسم إيرادات المساحة في إلزام صاحب Hak Pakai عبر تعهدات مسجَّلة في سند الاكتساب وارتفاقات للوصول والمرافق، تُصاغ مع الموثّق قبل أول إخطار. وتبقى أسهم الشركة التي اشتراها الحائز مع الحائز.
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 يُكشف قبل الاختيار: Hak Pakai مسجَّل ويتوقف على الإقامة، ونطاق إعادة بيعه أضيق، ويحلّ محل حرية التنازل في الجزء 4. والإيجار الأساسي يخدم كثيرًا من الحائزين بصورة أفضل.
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 المسار I، السند لحائز إندونيسي. بناءً على الطلب ينجز المالك pemecahan وينقل HGB المقسَّم بـAJB أمام PPAT بسعر يساوي التقييم بموجب 12.1.4 للقطعة المحتفظ بها تحت HGB، محدَّدًا بتاريخ الطلب، ناقصًا العلاوة غير المستهلكة في ذلك التاريخ، يُدفع قبل AJB. والتحويل إلى Hak Milik طلب الحائز نفسه: مواطن إندونيسي، شخص طبيعي، rumah ting-gal يثبتها PBG أو keterangan من رئيس القرية، المسار المبسَّط حتى 600 م²، وإقرار ضمن 5 قطع أو 5,000 م². والمواطن الإندونيسي المتزوج بأجنبي يقدّم اتفاق فصل الأموال الموثَّق الذي تتطلبه PP 18/2021 المادة 70 قبل بدء الترقية.

1 Office Practice

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

BAHASA INDONESIA	العربية
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 بعد أي تغيير في السند يستمر كود التصميم وقواعد المجتمع وعضوية المجلس عبر تعهدات في AJB، وارتفاقات للوصول والمرافق، وعضوية المجلس شرطًا للبيع. وتبقى أسهم الشركة التي اشتراها الحائز مع الحائز.

13 Pernyataan dan jaminan

الجزء 13. الإقرارات

BAHASA INDONESIA	العربية
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 المالك: سند صحيح؛ وأعباء كما كُشف عنها في الملحق ج (حزمة العناية الواجبة) ولا غيرها؛ والتقسيم وKKPR يسمحان بالاستخدام؛ والتراخيص ونطاقها المكاني كما في الملحق أ (سجل العقار) §3؛ وضمانات 15.1.
13.2 Pemegang: identitas dan status; kehalalan sumber dana; tidak adanya perjanjian pinjam nama; kemampuan membiayai konstruksi.	13.2 الحائز: الهوية والصفة؛ والمصدر المشروع للأموال؛ وعدم وجود ترتيب اسم مستعار؛ والقدرة على تمويل البناء.
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 يُكشف عند التوقيع ويُوقَّع بالأحرف الأولى: مدة السند ومخاطر تجديده؛ وحالة التقسيم؛ والطبيعة غير المسجَّلة لـhak sewa؛ وبصمة هذه القطعة بالأمتار المربعة: 10% من مساحتها؛ وعتبة Rp 5,000,000,000 في 12.1.2؛ والنواة المغلقة أمام السيارات ومركبات الاحتراق والمفتوحة للمركبات الكهربائية الصغيرة والمعدات الكهربائية بموجب الملحق و (المرافق والوصول والتنقل).

14 Perizinan

الجزء 14. التراخيص

BAHASA INDONESIA	العربية
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 يضمن المالك NIB صالحة في عنوانه المسجَّل في Gesing، مع كل KBLI من المادة 3 من النظام الأساسي صادرًا وساريًا، كما تسجّل صفحة تراخيص الشركة.
14.2 Peristiwa Perizinan: penghentian sementara, pencabutan, tidak diperbaruinya atau pembatasan material atas suatu izin Pemilik Tanah yang diperlukan untuk kegiatan tersebut.	14.2 واقعة الترخيص: تعليق ترخيص للمالك لازم للنشاط أو سحبه أو عدم تجديده أو تقييده تقييدًا جوهريًا.

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

BAHASA INDONESIA	العربية
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 واقعة الترخيص ليست إخلالًا ولا سببًا للفسخ ما دام إشغال الحائز واستخدامه مستمرين دون إزعاج؛ فحق منح هذا الإيجار مستمد من السند.
14.4 Pemilik Tanah memberitahukan dalam 14 hari beserta sebab dan rencana perbaikannya. Pemulihan menurut dampaknya:	14.4 يخطر المالك خلال 14 يومًا مع السبب وخطة المعالجة. العلاجات بحسب الأثر:

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

العربية

IMPACT ON THE HOLDER	REMEDY
لا شيء	المعالجة خلال 180 يومًا، وتمتد ما دامت تُتابَع بجدّ
أو تنفيذ إجراء متفق عليه PBG المالك غير قادر على معالجة	يُعلَّق التزام الحائز المقابل ومُهَل البناء؛ وتمتد الحقوق المرتبطة بالزمن يومًا بيوم
يُحرم الحائز من الاستخدام لأكثر من 90 يومًا متتاليًا	تخفيض تناسبي؛ ثم فسخ مع العلاوة غير المستهلكة، مضمونة بصندوق الضمان

BAHASA INDONESIA	العربية
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 أثناء واقعة الترخيص يقدّم المالك تقريرًا فصليًا إلى المجلس ولا يمنح شيئًا يفاقم الوضع. وتسقط 14.3 و14.4 حيث تنتج الواقعة عن غش المالك أو سوء قصده أو تقصيره في العلاج بعد إنذارات كتابية متكررة من السلطات.
14.6 Perizinan Pemegang sendiri merupakan tanggung jawab Pemegang berdasarkan Bagian 5.	14.6 تراخيص الحائز الخاصة مسؤولية الحائز بموجب الجزء 5.

15 Jaminan alas hak, negative pledge, pembebasan

الجزء 15. ضمانات السند وعدم الرهن والتعويض

BAHASA INDONESIA	العربية
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 ضمانات تُعطى عند التوقيع، وتتكرر في كل ذكرى سنوية ولكل متنازل له عند التنازل، دون تحفظ علمي: الشركة مؤسَّسة تأسيسًا صحيحًا برأس مال مدفوع وNIB صالحة؛ والسند شهادة HGB صالحة برقمها وتواريخها ومدتها المتبقية كما في الملحق أ (سجل العقار)؛ وPKKPR تغطي الاستخدام قائمة ومرفقة؛ والقطعة على أرض موثَّقة، خالية من hak tanggungan وsita والإيجار وPPJB والخيار وحيازة الغير؛ ولا إجراءات ولا مطالبة adat أو subak أو desa تمسها؛ والتقسيم وKKPR يسمحان بالاستخدام؛ ولا تحمل القطعة تخصيص LP2B وهي خارج sempadan؛ وPBB مدفوعة؛ وسلسلة السندات مكشوفة.
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 diciptakan atas Bidang antara pencarian dan penandatanganan.	15.1.1 يُسلَّم الملحق ج (حزمة العناية الواجبة) قبل التوقيع مع بحث من BPN مؤرَّخ خلال 30 يومًا؛ ويجري PPAT pengecek sertifikat يوم التوقيع وتُدوَّن النتيجة؛ ويضمن المالك أنه لم يُنشأ شيء على القطعة بين البحث والتوقيع.
15.2 Negative pledge. Pemilik Tanah menahan diri dari membebani Bidang, memberikan hak yang bersaing atasnya, atau mengalihkannya selain dengan tunduk pada perjanjian 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 عدم الرهن. يمتنع المالك عن إثقال القطعة أو منح حقوق منافسة عليها أو التصرف فيها إلا مع الخضوع لهذا السند وإلزام المشتري. وتحظر المادة 12(3) من النظام الأساسي الإثقال بصورة مستقلة؛ ويقوم هذا البند بذاته إذا تغيّر النظام الأساسي.
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 عدم الإزعاج. كل خلف للسند أو للعقار، بأي طريق، يأخذه خاضعًا لهذا السند. وبحكم تصميم العقار تبقى الأرض خارج أي رهن أو ضمان دين.

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	العربية
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 ketidakmampuan 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 يعوّض المالك الحائز عن الخسارة والتكلفة والغرامة والنفقات القانونية المعقولة الناشئة عن مخالفة 15.1، وحقوق الغير القائمة عند التوقيع، وفقدان السند أو عدم تجديده بغير فعل الحائز، وتعذّر الحصول على PBG أو SLF لأسباب تُعزى إلى سند المالك أو تراخيصه. السقف: المبالغ التي دفعها الحائز مضافًا إليها تقييم المنشآت. ويجوز رفع المطالبات خلال 3 سنوات بعد الإنهاء.
15.5 Pemulihan atas cacat alas hak:	15.5 علاجات عيب السند:

KEADAAN	PEMULIHAN
dapat diperbaiki dalam 90 hari, penggunaan tidak terpengaruh	perbaikan atas biaya Pemilik Tanah; tenggat ditangguhkan, hak-hak yang bergantung pada waktu diperpanjang 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 independen, dan kerugian langsung Pemegang

العربية

SITUATION	REMEDY
قابل للمعالجة خلال 90 يومًا، والاستخدام غير متأثر	المعالجة على نفقة المالك؛ وتُعلَّق المُهَل، وتمتد الحقوق المرتبطة بالزمن يومًا بيوم
الحرمان من الاستخدام لأكثر من 90 يومًا متتاليًا	تخفيض تناسبي
الحرمان لأكثر من 180 يومًا، أو عدم القابلية للمعالجة	الفسخ بسبب إخلال المالك: العلاوة غير المستهلكة والمنشآت بتقييم مستقل والخسارة المباشرة للحائز

16 Kelalaian, pengakhiran, berakhirnya jangka waktu

الجزء 16. الإخلال والفسخ وانتهاء المدة

BAHASA INDONESIA	العربية
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 الإخلال والمعالجة، متساويان للجانبين. يتلقى الطرف المخلّ إخطارًا كتابيًا يسمّي الإخلال. مُهَل المعالجة: الدفع 30 يومًا؛ والإخلالات الأخرى 60 يومًا؛ والإخلالات التي تتطلب معالجتها ترخيصًا أو أعمالًا 180 يومًا ما دامت تُتابَع بجدّ. والإخلال الذي لم يُعالَج بعد انقضاء مهلته إخلال جوهري. ويجوز للحائز التنازل بموجب الجزء 4 خلال أي مهلة معالجة، ويأخذ المتنازل له مهلة المعالجة كما هي. والإخلال المتكرر بمعيار واحد من قواعد المجتمع، الذي عُولج مرة وتكرر خلال 12 شهرًا، إخلال جوهري عند الإخطار الثاني.
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 المنشآت. عند الانتهاء دون تجديد تنتقل المنشآت إلى المالك مقابل تعويض بتقييم مستقل، إلا إذا اختار الحائز خلال 6 أشهر قبل الانتهاء إزالتها بنهاية المدة. وعند الفسخ بسبب إخلال المالك يسري 15.5. وعند الفسخ بسبب إخلال الحائز يُخفَّض التعويض بقدر خسارة المالك الموثَّقة. التقييم: خبير واحد يُتفق عليه خلال 15 يوم عمل، وإلا يعيّن كل طرف واحدًا ويعيّن الاثنان ثالثًا يكون رقمه ملزمًا.
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 فقدان السند. حين يسقط السند دون فعل من الحائز: تعويض بموجب 16.2 مضافًا إليه العلاوة غير المستهلكة، مضمونان بصندوق الضمان.
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 يضمن صندوق الضمان المدفوعات بموجب 9.3 و9.5(2) و10.6.3 و12.1.11 و14.4 و15.4 و15.5 وهذا الجزء.
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 الإعادة. يسلّم الحائز القطعة بـBAST Pengembalian مقيسةً بالملحق ز (حالة التسليم) خلال 60 يومًا من تاريخ الانتهاء، مع تسوية الرسوم والضرائب.

17 Keadaan memaksa, adat, sengketa

الجزء 17. القوة القاهرة و adatوالمنازعات

BAHASA INDONESIA	العربية
17.1 Keadaan memaksa: aktivitas vulkanik, gempa bumi, tanah longsor, cuaca ekstrem, banjir, wabah, tindakan penguasa. 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 menurut penilaian setelah dikurangi hasil asuransi berdasarkan 8.4. Masing-masing pihak memikul kerugiannya sendiri kecuali sepanjang diasuransikan.	17.1 القوة القاهرة: النشاط البركاني، الزلزال، الانهيار الأرضي، الطقس المتطرف، الفيضان، الوباء، إجراء السلطة. تُعلَّق الالتزامات المتأثرة، وتمتد الحقوق المرتبطة بالزمن يومًا بيوم، ويخطر الطرف المتأثر خلال 14 يومًا ويخفف الضرر، ويجوز لأي من الطرفين الفسخ دون خطأ حيث يستمر الحدث أكثر من 12 شهرًا، وتتبع المنشآت 16.2 بتقييم صافٍ من حصيلة التأمين بموجب 8.4. ويتحمل كل طرف خسارته إلا ما كان مؤمَّنًا.
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 Adat. يلتزم الحائز بـawig-awig الخاصة بـdesa adat وترتيبات banjar وsubak التي تمس العقار، والوصول الاحتفالي ومسارات المواكب، والمساهمات العرفية للسكان، كما يسجّلها قسم adat في صفحة قواعد المجتمع. ويكشفها المالك قبل التوقيع.
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 putusan dalam bahasa Inggris, sebagai satu-satunya forum atas pokok perkara. Pengadilan Negeri Denpasar dipilih sebagai domisili untuk tindakan sementara dan pelaksanaan putusan.	17.3 المنازعات. القانون الإندونيسي. تفاوض 30 يومًا، ثم وساطة 30 يومًا، ثم تحكيم وفق قواعد BANI، ومقره Denpasar، وثلاثة محكّمين، واللغة الإندونيسية مع ترجمة إنجليزية للحكم، بوصفه المحفل الوحيد في الموضوع. ويُختار Pengadilan Negeri Denpasar موطنًا للتدابير المؤقتة والتنفيذ.

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

18 Pajak, mata uang, ketentuan umum

الجزء 18. الضرائب والعملة وأحكام عامة

BAHASA INDONESIA	العربية
18.1 Pajak. PPh atas sewa, ditanggung Pemilik Tanah selaku penerima dan dipotong Pemegang apabila Pemegang merupakan pemotong pajak; PPN atas sewa dan atas jasa, ditambahkan pada harga yang dinyatakan; PBB atas Bidang, 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 mengalihkan; pajak akomodasi daerah atas saluran menginap, oleh operator; honorarium notaris dan PPAT atas akta ini, ditanggung 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 الضرائب. PPh على الإيجار يتحملها المالك بصفته متلقيًا ويستقطعها الحائز حين يكون الحائز جهة استقطاع؛ وPPN على الإيجار والخدمات تُضاف إلى الأسعار المذكورة؛ وPBB على القطعة يتحملها الحائز من BAST Lahan؛ وBPHTB وPPh على أي نقل للسند يتحملها المكتسب والناقل على التوالي وفق القانون؛ وضرائب التنازل يتحملها المتنازل؛ وضريبة الإقامة الإقليمية على قناة الإقامة يتحملها المشغّل؛ وأتعاب الموثِّق وP-PAT لهذا السند تُقسم بالتساوي؛ وتكاليف التقسيم والتحويل وفق 12.1.9؛ ورسم الخدمة وفق 11.4. والأسعار مذكورة صافية من الضريبة.
18.2 Kewajiban dapat dinominasikan dalam century index; tagihan dan penyelesaian pembayaran dilakukan dalam IDR dengan kurs JISDOR pada tanggal tagihan.	18.2 يجوز أن تُسعَّر الالتزامات بـcentury index؛ والفواتير والتسوية بالروبية الإندونيسية بسعر JISDOR في تاريخ الفاتورة.
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 sebelum pukul 15:00 WITA, dan selain itu pada hari kerja berikutnya; pengirim menyimpan catatan pengirimannya. Pos dan kurir hanya membawa asli yang telah ditandatangani dan tidak memulai jangka waktu apa pun. Suatu pihak mengubah alamatnya melalui pemberitahuan, berlaku 5 hari kerja setelah diterima.	18.3 الإخطارات. كل إخطار وطلب وحزمة موافقة وجواب بموجب هذا السند يكون كتابةً، بالإندونيسية أو الإنجليزية، بالبريد الإلكتروني إلى العناوين الواردة في التمهيد، مع نسخة تُدرج في السجل. ويُعد البريد الإلكتروني مستلَمًا في يوم العمل الذي أُرسل فيه إن أُرسل قبل الساعة 15:00 بتوقيت WITA، وإلا في يوم العمل التالي؛ ويحتفظ المرسل بسجل التسليم. ولا يحمل البريد العادي والمراسِل إلا الأصول الموقَّعة ولا يبدآن أي مدة. ويغيّر الطرف عنوانه بإخطار، ينفذ بعد 5 أيام عمل من تلقيه.
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 أحكام عامة. البيانات الشخصية: ينشر السجل ودفتر الأستاذ حالة القطعة ونتائجها ويُبقيان هوية الحائز سرية. وتُسلَّم وثائق KYC ومصدر الأموال قبل التوقيع. وهذا السند مع ملاحقه هو الاتفاق الكامل؛ والبند الباطل يُفصل ويبقى الباقي؛ وتجوز النسخ المتعددة والتوقيع الإلكتروني حيث تسمح الصيغة الموثّقة.
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 اللغة. حُرِّر هذا السند بالإندونيسية والإنجليزية كما تتطلب المادة 31 من القانون 24/2009. وعند الاختلاف بين النصين يسود النص الإندونيسي.

△ Lampiran dan halaman yang ditautkan

الملاحق والصفحات المرتبطة

LAMPIRAN	BAHASA INDONESIA	العربية
A	Daftar Alas Hak[1]: Alas Hak	سجل العقار: السند
B	Batas Bidang[2]: Bidang, tetangganya, aksesnya, gambarnya	حدود القطعة: القطعة وجيرانها ووصولها ورسمها
C	Paket Uji Tuntas[3]: dokumen-dokumen yang diserahkan sebelum penandatanganan, beserta berita acara serah terimanya	حزمة العناية الواجبة: الوثائق المسلَّمة قبل التوقيع، مع محضر التسليم
D	Penawaran Tercatat[4]: halaman produk dan harga sebagaimana ditunjukkan	العرض المسجَّل: صفحة المنتج والسعر كما عُرضا
E	Century Index[5]: istilah, rumus, aturan, kuantitas pada penandatanganan	Century Index: المصطلحات والصيغ والقواعد والكميات عند التوقيع
F	Utilitas, Akses dan Mobilitas[6]: norma kemandirian per Bidang	المرافق والوصول والتنقل: معايير الاكتفاء الذاتي لكل قطعة
G	Kondisi Serah Terima[7]: berita acara serah terima Bidang	حالة التسليم: محضر تسليم القطعة

HALAMAN YANG DITAUTKAN	APA YANG DIATURNYA
[[cyber-valley/products/leasehold/design code|Kode Desain	apa yang dibangun dan bagaimana
[[cyber-valley/policies/community rules|Peraturan Komunitas	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|Cadangan 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

العربية

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
[[كود التصميم	ما يُبنى وكيف
[[قواعد المجتمع	كيف يُعاش على القطعة
[[الاستخدام المسموح	الأدوات والمناطق وإبلاغ زمن-الأرض
[[سياسة صندوق الضمان	التدفقات ودفتر الأستاذ وترتيب الدفع
[[احتياطيات المحيط الحيوي وdesa	وجهة رسوم الاحتجاز والعشور
[[تراخيص الشركة	PKKPRو KBLIو NIB
[[ممارسة المكتب	إجابات مكتب الأراضي والمستشارين عن Hak Milik وHak Pakai
[[نظام الإحالة	إحالات الإيجار والفعاليات

△ Tanda tangan

التوقيعات

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

العربية

BY ITS DIRECTOR	THE HOLDER
_____	_____
الشهود: [_____]، [_____ _____]	الموثِّق: [_____]

01 Nilai-nilai

الجدول 1. القيم

Angka-angka dalam kurung siku pada naskah: | الأرقام بين معقوفين في النص:

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 leasehold[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 leasehold	6 months, per annual leasehold
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 kepadatan	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 Pemberitahuan 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 menginap	20% dari pendapatan, sesuai property management	20% of revenue, per property management
12.1.11	kompensasi keterlambatan	0,5% dari jumlah yang dibayar per bulan	0.5% of sums paid per month
15.4	daluwarsa	3 tahun setelah pengakhiran	3 years after termination
16.2	pilihan pemindahan	6 bulan sebelum berakhirnya	6 months before expiry
17.1	pengakhiran karena keadaan 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%

العربية

CLAUSE	FIGURE	USULAN (BAHASA INDONESIA)	PROPOSAL (ENGLISH)
3.1	صيغة century index	premi dipilih per transaksi, sisanya sebagai uang sewa terindeks yang dibayar bulanan, sesuai annual leasehold dan pengkalkulasi pada cyberia.my/cx	العلاوة تُختار لكل صفقة، والباقي إيجار مفهرس يُدفع شهريًا، وفق الإيجار السنوي والحاسبة على cyberia.my/cx
3.2	الاستبدال المبكر	sisa uang sewa pada R(t) berjalan, didiskontokan pada suku bunga dasar penawaran tercatat	الإيجار المتبقي عند R(t) الجاري، مخصومًا بسعر الأساس للعرض المسجَّل
3.3	نافذة المتأخرات	6 bulan, sesuai annual leasehold	6 أشهر، وفق الإيجار السنوي
5.1	رسم التسوية	2% dalam kisaran 1 sampai 3% menurut D10	2% ضمن نطاق 1 إلى 3% في D10
8.5	ضمان الإنجاز	5% dari anggaran, 50% pada SLF, 50% pada FHO	5% من الميزانية، 50% عند SLF، 50% عند FHO
9.5	رسم الاحتجاز، محفّز إعادة الشراء	0,5% per bulan +0,25 pp setiap 6 bulan; 12 bulan	0.5% شهريًا +0.25 نقطة كل 6 أشهر؛ 12 شهرًا
10.4	رسم تسوية الكثافة	2%	2%
11.1.1	سقف الوزن	10% dari bobot distrik	10% من وزن المنطقة
5.4	خصم السلوك	1 poin persentase per syarat, 4 syarat	4 نقطة مئوية واحدة لكل شرط، شروط
11.3	عتبة المبادرة	10% dari bobot distrik	10% من وزن المنطقة
11.4	سقف رسم الخدمة	1% dari Harga Bidang per tahun	1% من سعر القطعة سنويًا
12.1.9	رسم المعالجة	2,0% dari nilai penilaian	2.0% من التقييم
12.1.9A	سعر التحويل	penilaian pada Pemberitahuan dikurangi Premi belum teramortisasi	التقييم عند الإخطار ناقصًا العلاوة غير المستهلكة
4.5	الحد الأدنى لرسم التنازل	1,0%	1.0%
5.1	رسم إدارة الإقامة	20% dari pendapatan, sesuai property management	20% من الإيراد، وفق إدارة العقارات
12.1.11	تعويض التأخير	0,5% dari jumlah yang dibayar per bulan	0.5% من المبالغ المدفوعة شهريًا
15.4	التقادم	3 tahun setelah pengakhiran	3 سنوات بعد الإنهاء
16.2	اختيار الإزالة	6 bulan sebelum berakhirnya	6 أشهر قبل الانتهاء
17.1	الفسخ للقوة القاهرة	12 bulan	12 شهرًا
2.4	سعر التجديد	$L_0 \cdot (T_2 \div T_1) \cdot I(T) \div I(t_0)$, berlantai pada $L_0 \cdot T_2 \div T_1$	$L_0 \cdot (T_2 \div T_1) \cdot I(T) \div I(t_0)$، بحد أدنى $L_0 \cdot T_2 \div T_1$

CLAUSE	FIGURE	USULAN (BAHASA INDONESIA)	PROPOSAL (ENGLISH)
4.5	عتبة الإحالة	3 Pemegang yang dirujuk dalam keadaan baik, biaya menjadi 1,0%	3 حائزين مُحالين في وضع سليم، الرسم 1.0%

cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-A · TEMPLATE

HS-A

Annex A — Estate Registry

Lampiran A — Daftar Alas Hak

Bahasa Indonesia · العربية — 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

الملحق أ — سجل العقار

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

ملحق بـhak sewa template. السند الذي تقع عليه القطعة.

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

العربية

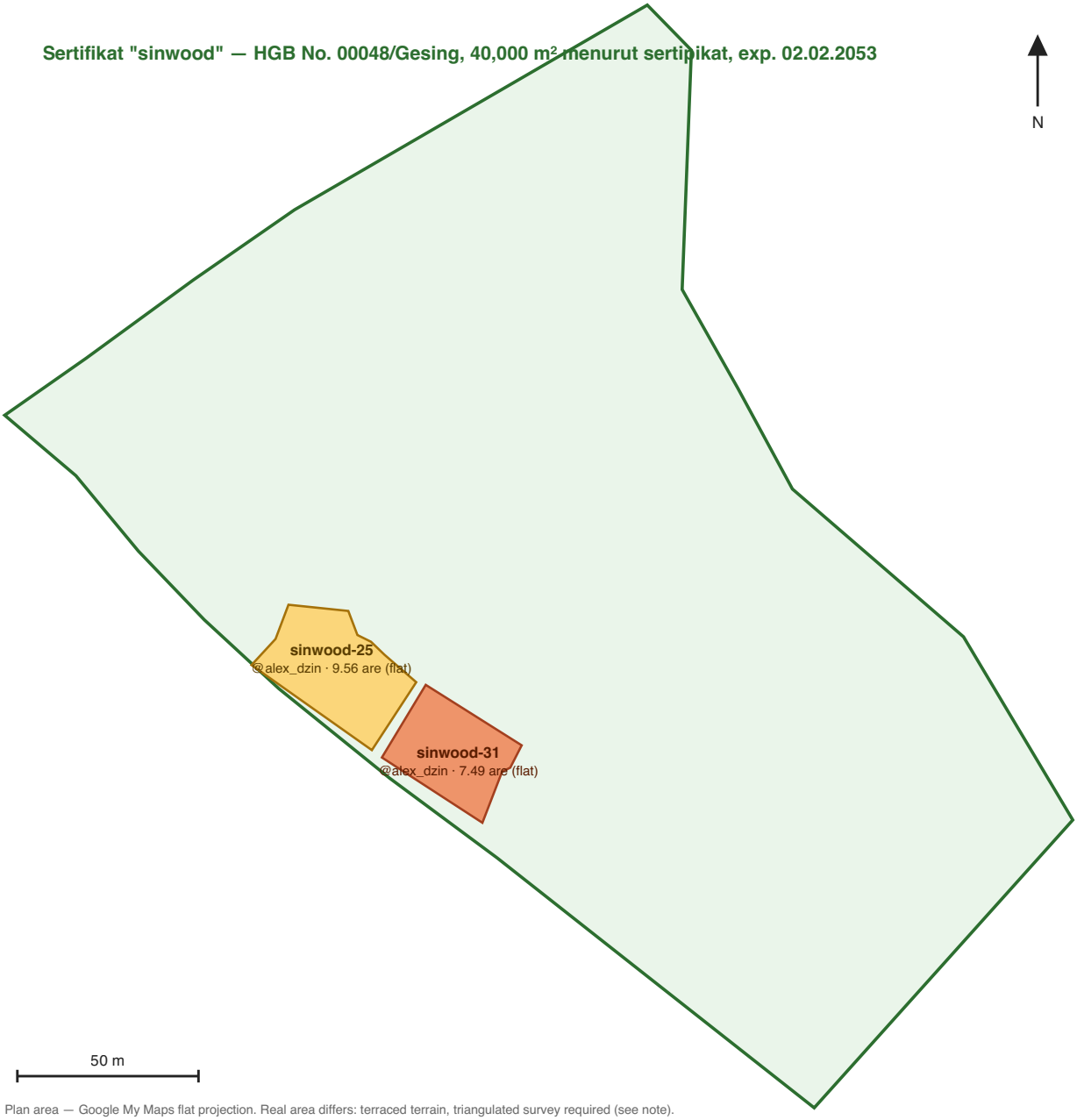
الحقل	القيمة
السند	HGB 00048 رقم/Gesing — sinwood
المساحة	40,000 م²
رقم NIB للقطعة	22040417.00276
Surat Ukur	رقم 00086/2002
المنح	08.02.2023، KEPMEN ATR/KBPN 1339 رقم/SK-HK.02/X/2022
الانتهاء	02.02.2053
المالك المسجَّل	PT CYBER VALLEY ESTATE، بموجب AJB 81/2023 رقم
مكتب الأراضي	Kantor Pertanahan في Kabupaten Buleleng
PKKPR	10082310215108014 رقم، KBLI 68111، بتاريخ 09.08.2023 ساري طوال مدة الأرض المحتفظ بها
أطول مدة أولى	25 سنة؛ ويحمل السند مدة حتى 02.02.2052

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, sertipikat yang berlaku dan Direktur memperbaiki lampiran ini dalam 10 hari kerja.

إذا اختلف هذا الملحق عن الشهادة فالشهادة هي المعتمدة، ويصحح المدير الملحق خلال 10 أيام عمل.

△ 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 · العربية — 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

الملحق ب — حدود القطعة

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.

ملحق ب واحد لكل قطعة hak sewa template. ملحق بـ يُستوفى عند التوقيع ويُوقَّع بالأحرف الأولى في كل صفحة. ضمن الحدود الواردة أدناه per aversionem وتُسلَّم القطعة، وفق الجزء 6 من النموذج: فالحدود تحدد القطعة، ولا يغيّر مسح لاحق من أي جهة السعر ولا المدة.

01 Bidang

القطعة

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 [_____]

العربية

الحقل	القيمة
القطعة	sinwood-[_____]
السند	HGB 00048 رقم/Gesing، الملحق أ (سجل العقار)
المساحة على خريطة العقار	[_____] م²
المساحة المقيسة على الأرض	[_____] م²
علامات الحد (*patok*)	[_____] علامة، ثُبّتت في [_____]

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.

أرقام القطع مثبَّتة على خريطة العقار في cyberia.my/map: فشهادة sinwood مقسَّمة إلى القطع من sinwood-0 إلى sinwood-39، مرقَّمة من أدنى قطعة صعودًا، ويبقى كل رقم مع قطعته.

02 Titik sudut

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

الزوايا

Koordinat WGS84 dari lapisan peta estat, berurut-an mengelilingi Bidang:

من طبقة خريطة العقار، بالترتيب حول WGS84 إحداثيات القطعة:

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

العربية

الزاوية	خط العرض	خط الطول	الضلع حتى الزاوية التالية، م
A	[_____]	[_____]	[_____]
B	[_____]	[_____]	[_____]
C	[_____]	[_____]	[_____]
D	[_____]	[_____]	[_____]

03 Tetangga dan akses

الجيران والوصول

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

العربية

الجهة	الجار
الشمال	[_____]
الشرق	[_____]
الجنوب	[_____]
الغرب	[_____]

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

أخرى أو sinwood داخل الشهادة، كل جار هو قطعة مشاعات العقار؛ وجيران الشهادة الخارجيون مدوَّنون في gambar situasi ـJHGB 00048/Gesing.

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

يُوصَل إلى القطعة من الطريق العام عبر طريق العقار، الذي يعبر سندين للمالك:

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

العربية

السند	المساحة	الانتهاء	PKKPR
HGB 00047 رقم/Gesing	20,700 م²	02.02.2053	—
HGB 00052 رقم/Gesing	20,000 م²	12.04.2053	رقم 17082310215108002 بتاريخ 10.08.2023

Pemilik Tanah memberikan kepada Pemegang, anggota rumah tangganya, tamu dan kontraktornya hak lintas atas jalan estat selama Jangka Waktu, dan salinan tersahkan kedua sertifikat diserahkan bersama Lampiran C (Paket Uji Tuntas).

يمنح المالك الحائز وأسرته وضيوفه ومقاوليه حق مرور على طريق العقار طوال المدة، وتُسلَّم نسخ مصدَّقة من الشهادتين مع الملحق ج (حزمة العناية الواجبة).

04 Gambar

الرسم

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:

مخطط موقع القطعة، مرسومًا على الإسقاط المستوي للزوايا أعلاه، مع أطوال الأضلاع وحروف الزوايا وخريطة مفتاحية sinwood، كما في مخطط موقع sinwood-25:

[gambar situasi sinwood-___]

العربية

[مخطط موقع sinwood-___]

cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-C · TEMPLATE

HS-C

Annex C — Due Diligence Pack

Lampiran C — Paket Uji Tuntas

Bahasa Indonesia · العربية — 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

الملحق ج — حزمة العناية الواجبة

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].

ملحق بـhak sewa template بموجب 15.1.1. الوثائق التي يسلّمها المالك للحائز قبل التوقيع، ومحضر تسليمها. وتُعدّ الحزمة وفق مذكرة حزمة العناية الواجبة.

C1 Daftar isi

الجرد

#	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	[_____]	[_____]
8	surat keterangan pendaftaran tanah BPN (bebas beban)	No. [_____], [_____]	asli	[_____]	[_____]

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
9	alas hak akses	HGB No. 00047/ Gesing	salinan tersah-kan	[_____]	[_____]
10	alas hak akses	HGB No. 00052/ Gesing	salinan tersah-kan	[_____]	[_____]
11	PKKPR akses	No. 1708231021510 8002, 10.08.2023	cetakan dari OSS	[_____]	[_____]

العربية

#	الوثيقة	الرقم والتاريخ	الشكل	الصفحات	المستلَم
1	شهادة السند	HGB 00048 رقم/ Gesing، 08.02.2023	نسخة مصدَّقة	[_____]	[_____]
2	*Surat Ukur*	رقم 00086/2002	نسخة مصدَّقة	[_____]	[_____]
3	PKKPR	رقم 1008231021510 8014، 09.08.2023	مطبوعة من OSS	[_____]	[_____]
4	NIB وKBLI	NIB 2504220016017	مطبوعة صفحة [[company licen-ces	[[تراخيص الشركة	[_____]
5	سند التأسيس والنظام الأساسي	Akta Pendirian رقم 01، 04.01.2022	نسخة مصدَّقة	[_____]	[_____]
6	سند تعيين المدير	رقم [_____]، [_____]	نسخة مصدَّقة	[_____]	[_____]
7	PBB	إيصال عن [_____]	نسخة	[_____]	[_____]
8	بحث BPN عن خلو من الأعباء	رقم [_____]، [_____]	أصل	[_____]	[_____]
9	سند الوصول	HGB 00047 رقم/ Gesing	نسخة مصدَّقة	[_____]	[_____]

#	الوثيقة	الرقم والتاريخ	الشكل	الصفحات	المستلَم
10	سند الوصول	HGB 00052 رقم/ Gesing	نسخة مصدَّقة	[_____]	[_____]
11	PKKPR للوصول	رقم 1708231021510 8002، 10.08.2023	OSS مطبوعة من	[_____]	[_____]

C2 Berita acara penyerahan

محضر التسليم

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 halaman sebagaimana dinyatakan.

العربية

الحقل	القيمة
الرقم	[_____]
التاريخ والمكان	[_____]، [_____]
سلّمه	PT CYBER VALLEY ESTATE، بواسطة [_____]
استلمه	الحائز، [_____]
الإقرار	استلم الحائز الوثائق المدرجة في C1، بالشكل وعدد الصفحات المذكورين.

UNTUK PEMILIK TANAH	UNTUK PEMEGANG
_____	_____

العربية

عن المالك	عن الحائز
_____	_____

C3 Hari penandatanganan

يوم التوقيع

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.

يجري PPAT pengecekan sertifikat لدى BPN يوم التوقيع، وتُدوَّن النتيجة في akta. ويضمن المالك أن السند في لحظة التوقيع على الحال الذي يبيّنه البحث.

cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-D · TEMPLATE

HS-D

Annex D — Offer of Record

Lampiran D — Penawaran Tercatat

Bahasa Indonesia · العربية — 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

الملحق د — العرض المسجَّل

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].

ملحق بـ hak sewa template بموجب 3.0. صفحة المنتج والسعر اللذان رآهما الحائز عند اتخاذ قراره، مسجَّلان عند التوقيع. ولا تغيّر التعديلات اللاحقة على الصفحة هذه الصفقة كما سُجّلت. ويجري التسجيل وفق مذكرة العرض المسجَّل.

D1 Catatan

التسجيل

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 R₀	Rp [_____], dari pengkalkulasi di cyberia.my/cx[6]
suku bunga dasar untuk penebusan dini berdasarkan 3.2	[_____]%

العربية

الحقل	القيمة
صفحة المنتج	annual leasehold / leasehold upfront
إصدار الصفحة	commit [_____] من [_____]
القطعة والسعر	sinwood-[_____]، سعر القطعة Rp [_____]
الصيغة	الدفع الكامل / century index
العلاوة	[_____]% = Rp [_____]
إيجار السنة 0 R₀	Rp [_____]، من الحاسبة على cyberia.my/cx
سعر الأساس للاستبدال المبكر بموجب 3.2	[_____]%

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

D2 Apa yang ditetapkan catatan ini

ما يثبّته التسجيل

Catatan ini menetapkan komitmen yang dinyatakan halaman: bentuk dan harga, perpanjangan sebagai hak, pungutan pendapatan wilayah, rezim pengalihan, jaminan penguasaan tanpa gangguan dan uang sewa berdasarkan century index. Pernyataan mengenai keadaan saat itu — gelombang yang dibuka, harga indikatif, keluaran pengkalkulasi langsung sebelum suatu angka disepakati — bersifat memberi informasi dan berubah dengan bebas. Apabila suatu pernyataan dapat dibaca dua arah, pernyataan itu dibaca untuk kepentingan Pemegang.

يثبّت التسجيل التزامات الصفحة: الصيغة والسعر، والتجديد بحكم الحق، ورسم إيرادات المساحة، ونظام التنازل، وعدم الإزعاج، والإيجار بـ century index. أما البيانات عن الحالة الراهنة — الموجات المفتوحة، والأسعار الإرشادية، والمخرجات الحية للحاسبة قبل الاتفاق على رقم — فتُعلِم وتتغير بحرية. وحيث يحتمل البيان قراءتين تُقرأ لصالح الحائز.

UNTUK PEMILIK TANAH	UNTUK PEMEGANG
_____	_____

العربية

عن المالك	عن الحائز
_____	_____

cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-E · TEMPLATE

HS-E

Annex E — Century Index

Lampiran E — Century Index

Bahasa Indonesia · العربية — 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

الملحق هـ — Century Index

Dilampirkan pada hak sewa template[5]. Lampiran ini menetapkan uang sewa untuk bentuk century index (3.1–3.4), harga perpanjangan (2.4), satuan Dana Jaminan (3.5) dan batas biaya layanan (11.4). Aturannya mengikuti protokol century index[4]. Tingkat harian, riwayatnya, pengkalkulasi dan contoh perhitungan dipublikasikan di cyberia.my/cx[6].

ملحق بـhak sewa template. يحدد إيجار صيغة century index (3.1–3.4) ووحدة صندوق (2.4) وسعر التجديد الضمان (3.5) وسقف رسم الخدمة (11.4). وتتبع القواعد ويُنشر المستوى اليومي وتاريخه. century index بروتوكول والحاسبة وأمثلة الحساب على cyberia.my/cx.

E1 Istilah

المصطلحات

ISTILAH	MAKNA
Century Index	keranjang tetap delapan aset dunia yang dipakai sebagai satuan hitung
kaki	satu aset dari keranjang
bobot	bagian suatu kaki dalam keranjang pada penandatanganan
kuantitas	jumlah suatu kaki yang dipegang kewajiban: satoshi, gram emas, barel minyak; ditetapkan pada penandatanganan untuk seluruh Jangka Waktu
fiksing	harga suatu kaki dalam dolar yang dipublikasikan untuk 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

العربية

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

المصطلح	المعنى
Century Index	سلة ثابتة من ثمانية أصول عالمية تُستعمل وحدةَ حساب
الساق	أصل واحد من السلة
الوزن	حصة الساق في السلة عند التوقيع
الكمية	مقدار الساق الذي يحمله الالتزام: ساتوشي، غرامات ذهب، براميل نفط؛ يُثبَّت عند التوقيع للمدة
التثبيت	السعر المنشور للساق بالدولار ليوم واحد
TWAP	متوسط التثبيتات اليومية للساق خلال آخر 365 يومًا
تثبيت البيتكوين	يُستعمل مسطرةً للممر والحد الأدنى، TWAP لـBTC/USD
ساتوشي	جزء من مئة مليون من البيتكوين
الممر	النطاق الذي يجوز أن يتغير ضمنه الإيجار من سنة إيجارية إلى التي تليها
الحد الأدنى	أدنى إيجار: إيجار السنة 0 بالبيتكوين وبالدولار
JISDOR	سعر الصرف المرجعي اليومي USD/IDR الصادر عن Bank Indonesia
الذكرى السنوية	اليوم نفسه من التقويم الذي وُقِّع فيه، في كل سنة لاحقة من المدة

E2 Keranjang

السلة

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

العربية

الساق	الوزن	التثبيت الأساسي	البديل
BTC	20%	إغلاق Pyth BTC/USD اليومي	CME CF BRR، ثم وسيط ثلاث بورصات مسمّاة
ETH	15%	إغلاق Pyth ETH/USD اليومي	CME CF ETH RR، ثم وسيط ثلاث بورصات مسمّاة
GOLD	15%	Pyth XAU/USD	تثبيت LBMA PM، ثم تسوية COMEX
CNY	15%	Pyth USD/CNH	WM/Refinitiv، ثم تعادل PBOC
USD	15%	1	—
CU	10%	تسوية النحاس النقدية في LME	تسوية COMEX HG
OIL	5%	تسوية برنت ICE للشهر الأقرب	سعر برنت الفوري من EIA
UX	5%	تسوية CME UxC U3O8 للشهر الأقرب	السعر الفوري الأسبوعي من TradeTech أو UxC

E3 Rumus

الصيغ

Kuantitas, ditetapkan pada penandatanganan:

الكميات، تُثبَّت عند التوقيع:

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

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

العربية

الرمز	المعنى
q_i	كمية الساق i
w_i	وزن الساق i
R_0	إيجار السنة 0، بالدولار
$P_i(t_0)$	TWAP للساق i في تاريخ التوقيع

Nilai keranjang pada hari t:

قيمة السلة في اليوم t:

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

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

العربية

الرمز	المعنى
I(t)	قيمة السلة، بالدولار
Σ	المجموع على الأرجل الثمانية
q_i	كمية الساق i
$P_i(t)$	TWAP للساق i في اليوم t

Keranjang dalam bitcoin:

السلة بالبيتكوين:

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

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

العربية

الرمز	المعنى
S(t)	قيمة السلة، بالبيتكوين
I(t)	قيمة السلة، بالدولار
X(t)	تثبيت البيتكوين في اليوم t

Uang sewa satu tahun sewa, dalam bitcoin:

إيجار سنة إيجارية، بالبيتكوين:

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

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

العربية

الرمز	المعنى
R(t)	إيجار السنة الإيجارية التي تبدأ في الذكرى t، بالبيتكوين
clamp	محصور بين الحد الأدنى والأعلى التاليين، S(t)
S(t)	قيمة السلة بالبيتكوين في الذكرى t
R(t−1)	إيجار السنة الإيجارية السابقة، بالبيتكوين؛ وللسنة الأولى S₀
S₀	إيجار السنة 0 بالبيتكوين: R₀ ÷ X(t₀)
F	إيجار السنة 0 بالدولار: R₀
X(t)	تثبيت البيتكوين في الذكرى t

Angsuran bulanan, dalam rupiah:

القسط الشهري، بالروبية:

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

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

العربية

الرمز	المعنى
M	قسط الشهر
R(t)	إيجار السنة الإيجارية، بالبيتكوين
X(t)	تثبيت البيتكوين في الذكرى t
J	JISDOR في تاريخ فاتورة الشهر

E4 Aturan

القواعد

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 mengetahui 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; konversi 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 selanjutnya diambil dari cadangan yang disebutkan, lalu dari pengganti yang ditunjuk regulator, lalu dari fiksing setara 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

العربية

القاعدة	النص
الملحق أولًا T1	يسود هذا الملحق على نص السند
الكميات	تُثبَّت الكميات عند التوقيع للمدة؛ وتنتقل مع الإيجار عند التنازل والخلافة والتجديد
المبلغ السنوي	في كل ذكرى سنوية يُحسب إيجار السنة الإيجارية القادمة من الكميات الثابتة بأسعار TWAP، وتُغلق النافذة قبل أول دفعة من تلك السنة بـ30 يومًا؛ ويعرف الحائز إيجار السنة قبل شهر
الممر	يتحرك إيجار السنة الإيجارية على الأكثر +35% أو −15% بالبيتكوين عن السنة السابقة؛ والزيادة وراء النطاق تسقط
الحد الأدنى	يبقى الإيجار عند قيمته في السنة 0 أو فوقها بالبيتكوين وبالدولار
التسوية T6	في تاريخ الفاتورة بموجب JISDOR تُسوّى الفواتير بالروبية بسعر UU 7/2011 كاملًا؛ ويتبع التحويل الممر ويحمل سعر الروبية

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

القاعدة	النص
T2 سقوط الأصل	الساق التي يهبط سعرها، حتى إلى الصفر، تبقى في السلة
T3 انتهاء مصدر السعر	ينتهي المصدر بالتوقف أو 30 يومًا دون نشر أو تغيير المنهج؛ ثم يؤخذ السعر من البديل المسمّى، ثم من خلف يسمّيه المنظِّم، ثم جسرًا TWAP من تثبيت معادل يضعه خبير مستقل، مع آخر. وإذا انتهت جميع مصادر البيتكوين صار الدولار المسطرة
T5 إعادة الحساب	يجوز للحائز إعادة حساب أي فاتورة من مصادر عامة خلال 30 يومًا؛ وتسود إعادة الحساب وتُصحَّح الأخطاء الواضحة رجوعًا إلى تاريخها
T7 الاستمرارية	الكميات نفسها تحدد الالتزام، أيًا كان الطرفان
T8 التثبيت على السلسلة	يصلح دليلًا؛ ويسود الحساب من cx التثبيت الذي ينشره أوراكل المصادر العامة المسمّاة
النشر	ينشر السجل حساب كل سنة مع كل تثبيت مستعمل؛ وينشر cyberia.my/cx المستوى اليومي

E5 Formulir pada penandatanganan

النموذج عند التوقيع

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

العربية

الحقل	القيمة
t_0 تاريخ التوقيع	[_____]
R_0، إيجار السنة 0	USD [_____]
F، الحد الأدنى بالدولار	USD [_____]
$X(t_0)$، تثبيت البيتكوين	USD [_____]
S_0، إيجار السنة 0 بالبيتكوين	[_____] BTC

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

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

العربية

الساق	الوزن	TWAP عند التوقيع، $P_i(T_0)$	الكمية Q_i
BTC	20%	[_____]	[_____] BTC
ETH	15%	[_____]	[_____] ETH
GOLD	15%	[_____]	[_____] غ
CNY	15%	[_____]	¥ [_____]
USD	15%	1	$ [_____]
CU	10%	[_____]	[_____] كغ
OIL	5%	[_____]	[_____] برميل
UX	5%	[_____]	[_____] رطل 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 · العربية — 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

الملحق و — المرافق والوصول والتنقل

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].

بموجب 11.5. كل قطعة hak sewa templateملحق بـ مكتفية ذاتيًا؛ وتحدد المعايير أدناه حجم أنظمتها. ويبنيها الحائز على نفقته وفق كود التصميم.

F1 Norma kemandirian per Bidang

معايير الاكتفاء الذاتي لكل قطعة

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

العربية

النظام	المعيار	يبنيه الحائز
الماء	120 لترًا للشخص في اليوم	تجميع من السقف وخزانات تسع 60 يومًا من الاستهلاك: 7.2 م³ لكل ساكن
المياه السوداء	50 لترًا للشخص في اليوم	هاضم حيوي بحجم مناسب؛ غازه للطبخ وبقاياه تغذي الأشجار
المياه الرمادية	70 لترًا للشخص في اليوم	مرشّح مزروع أو أرض رطبة تعالج حتى أقل من BOD 30 ملغ/لتر
الطاقة	5 كيلوواط ساعة للشخص في اليوم	توليد وفق قسم الطاقة في كود التصميم وبطاريات لـ3 أيام
الاتصال	وصلة واحدة لكل أسرة	محطة Starlink خاصة بالحائز
النفايات	النفايات العضوية تُحوَّل إلى سماد في القطعة؛ أربعة تيارات نظيفة إلى المركز	حاويتا سماد لكل مسكن

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

الوصلات التي يجوز للعقار فتحها

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

يوفّر المالك الماء من خزانات المدينة لأي قطعة تطلبه، بالتعرفة التي ينشرها السجل.

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.

وحين يمدّ المالك ألياف ضوئية أو خطًا آخر للعقار إلى منطقة، يعرض وصلات للمدة والسعة والتعرفة التي ينشرها السجل، وتنتهي كل وصلة في التاريخ المذكور. وتُبقي كل قطعة أنظمتها جاهزة للعمل من دونها. والاتصال بشبكة PLN محظور.

F3 Akses dan mobilitas

الوصول والتنقل

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

العربية

البند	القاعدة
المدخل	يلتقي العقار بالطريق العام عند مركز التنقل
السيارات ومركبات الاحتراق	تقف عند مركز التنقل
داخل العقار	مشيًا أو بالدراجة الكهربائية أو السكوتر الكهربائي أو العربة الكهربائية أو الحافلة المكوكية

البند	القاعدة
آليات البناء	تدخل آليات الاحتراق لبناء محدد بإخطار 48 ساعة للسكان في نطاق 100 م، ومحركاتها مطفأة عند التوقف، ضمن حدود حمولة المحور والميل في soil policy]]
التوصيلات	تُجمَّع في المركز؛ ويحدد المالك في السجل مسار النقل لكل منطقة
النفايات	recycling]] تيارات مفرزة إلى المركز وفق
الطرق الداخلية	بنية العقار التحتية، يصونها المالك من رسم الخدمة

cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-G · TEMPLATE

HS-G

Annex G — Handover Condition

Lampiran G — Kondisi Serah Terima

Bahasa Indonesia · العربية — 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

الملحق ز — حالة التسليم

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.

ملحق بـhak sewa template بموجب 8.6. Berita Acara Serah Terima Lahan — محضر تسليم القطعة — يُستوفى عند BAST Lahan. وتُعاد القطعة عند BAST Pengembalian مقيسةً به.

G1 Catatan

المحضر

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: [_____]

العربية

الحقل	القيمة
الرقم	[_____]
التاريخ والمكان	[_____]، sinwood-[_____]
القطعة	sinwood-[_____]، الملحق ب (حدود القطعة)، HGB 00048 رقم/Gesing
سلّمه	PT CYBER VALLEY ESTATE، بواسطة [_____]
استلمه	[_____]، الحائز
الحاضر	المشرف بموجب 8.3: [_____]

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

الحالة عند التسليم

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 / [_____]	[_____]

العربية

البند	الحالة المسجَّلة	الصور
علامات الحد (*patok*)	علامة [_____] مثبَّتة، كلها في موضعها / [_____]	[_____]
الوصول	طريق العقار يبلغ القطعة عند الزاوية [_____]	[_____]
المنشآت	لا شيء / [_____]	[_____]
الأشجار المسجَّلة	شجرة [_____] قطر جذعها فوق 20 سم: [_____]	[_____]
الماء	ينابيع [_____] · جداول [_____] · أرض رطبة [_____]	[_____]

البند	الحالة المسجَّلة	الصور
التربة	المختبر [_____]، عيّنة [_____]: pH [_____]، مادة عضوية [_____]%	—
خطوط العقار العابرة للقطعة	[_____] / لا شيء	[_____]
الأنقاض والنفايات	[_____] / لا شيء	[_____]

G3 Foto

الصور

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

العربية

#	الموضوع	الملف	التاريخ
1	[_____]	[_____]	[_____]
2	[_____]	[_____]	[_____]
3	[_____]	[_____]	[_____]
4	[_____]	[_____]	[_____]

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

G4 Pernyataan

الإقرارات

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 keausan wajar dari penggunaan yang diizinkan, Bangunan yang dibiarkan tetap berdasarkan Bagian 16 naskah, dan tanah yang diperbaiki berdasarkan kebijakan tanah[6]. Pengawas berdasarkan 8.3 menyelesaikan perbedaan pendapat dengan membandingkan Bidang terhadap catatan ini.

يتسلّم الحائز حيازة القطعة للبناء، وينتقل خطر الموقع إلى الحائز بالتوقيعات أدناه. وفي نهاية المدة يعيد الحائز القطعة كما هي مسجَّلة هنا، مع البلى المعقول من استخدامها المسموح، والمنشآت التي يتركها الجزء 16 من النموذج في مكانها، والتربة المحسَّنة وفق سياسة التربة. ويفصل المشرف بموجب 8.3 في أي خلاف بمقارنة القطعة بهذا المحضر.

UNTUK PEMILIK TANAH	UNTUK PEMEGANG	PENGAWAS
_____	_____	_____

العربية

عن المالك	عن الحائز	المشرف
_____	_____	_____

△ Kolofon · Colophon

DOCUMENT	HS-00 · Lease Agreement — Perjanjian Hak Sewa dengan Lampiran A–G
EDITION	template · the agreement and its seven annexes · Bahasa Indonesia · العربية — naskah Indonesia yang berlaku · the Indonesian text prevails
LIVING PAGE	https://cyberia.blog/cyber-valley/products/leasehold/
PACK SHA256	c745fe9086731fd9cffae22a54433b26dc35054cfa4649249ebe4c5c38de7eb9
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