cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-00 · AGREEMENT · ANNEXES A–G

HS-00

Lease Agreement

Perjanjian Hak Sewa dengan Lampiran A–G

Bahasa Indonesia · English — 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 **70**

HS-G Annex G — Handover Condition Lampiran G — Kondisi Serah Terima **74**

cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-01 · TEMPLATE

HS-01

Lease Agreement

Perjanjian Hak Sewa

Bahasa Indonesia · English — 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 Recitals	6
01	Definisi Definitions	8
02	Pemberian hak dan jangka waktu Grant and term	11
03	Imbalan Consideration	13
04	Pengalihan hak sewa Assignment of the lease	15
05	Menyewakan kembali Subletting	17
06	Bidang sebagai satu kesatuan The Plot as one unit	19
07	Hak membangun dan perizinan Building rights and permits	20
08	Pengendalian konstruksi Construction control	20
09	Kewajiban membangun Build obligation	22
10	Kode Desain Design Code	24
11	Dewan Komunitas Community Council	25
12	Jalur peningkatan hak Upgrade tracks	27
13	Pernyataan dan jaminan Representations	32
14	Perizinan Licences	33
15	Jaminan alas hak, negative pledge, pembebasan Title warranties, negative pledge, indemnity	34
16	Kelalaian, pengakhiran, berakhirnya jangka waktu Default, termination, end of term	36
17	Keadaan memaksa, adat, sengketa Force majeure, adat, disputes	37
18	Pajak, mata uang, ketentuan umum Taxes, currency, general	38

Lampiran dan halaman yang ditautkan Annexes and linked pages **39**

Tanda tangan Signature **40**

01 Nilai-nilai Values **40**

Perjanjian Hak Sewa

Naskah Dwibahasa / Hak Sewa — Signable Template

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

The bilingual text of hak sewa template. The Indonesian text prevails on any discrepancy, under Law 24/2009 Article 31.

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
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.	One instrument per Plot: this agreement, executed before the notary as the akta sewa in Bahasa Indonesia and English, the Indonesian text prevailing; the Landowner signs by its Director under Articles of Association Pasal 12(2)(c). The notary draws the deed from this text; Annexes A–G are part of it.

△ Komparisi

Recitals

BIDANG	BAHASA INDONESIA	ENGLISH
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, established by Akta Pendirian No. 01 of 04-01-2022, NIB 2504220016017, NPWP 53.898.326.3-902.000
PEMEGANG	[_____], [Pemegang Asing / Pemegang Indonesia]	[_____], [Foreign Holder / Indonesian Holder]
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 No. 00048/Gesing, Annex A (Estate Registry), 40,000 m², parcel NIB 22040417.00276, Surat Ukur No. 00086/2002, right granted 08-02-2023 under KEPMEN ATR/KBPN No. 1339/SK-HK.02/X/2022, expiring 02-02-2053, registered to PT CYBER VALLEY ESTATE by AJB No. 81/2023 at the Kantor Pertanahan of Kabupaten Buleleng
PKKPR[2]	No. 10082310215108014, diterbitkan melalui OSS tanggal 09-08-2023, KBLI 68111, 40.000 m²	No. 10082310215108014, issued through OSS on 09-08-2023, KBLI 68111, 40,000 m²

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	ENGLISH
BIDANG	sinwood-[_____] pada peta bidang Perseroan, Lampiran B (Batas Bidang), luas ±[_____] m²	sinwood-[_____] on the estate map, Annex B (Plot Boundary), area ±[_____] m²
JANGKA WAKTU	sejak [_____] selama 25 tahun; Alas Hak memungkinkan sampai dengan 02-02-2052, yaitu berakhir - nya dikurangi 12 bulan, sehingga 25 tahun tersebut mengikat (Bagian 2)	from [_____] for 25 years; the Title allows up to 02-02-2052, its expiry less 12 months, so the 25 years bind (Part 2)
BENTUK DAN HARGA	Harga Bidang Rp [_____] · Premi [_____]% = Rp [_____] pada penandatanganan · uang sewa tahun ke-0 R₀ Rp [_____] dengan kuantitasnya dalam Lam - piran E (Century Index) (Bagian 3)	Plot price Rp [_____] · Premium [_____]% = Rp [_____] at signing · year-0 rent R₀ Rp [_____] with its qu - antities in Annex E (Century Index) (Part 3)
PENAWARAN TERCA - TAT	Lampiran D (Penawaran Tercatat): halaman produk dan harga sebagaimana ditunjukkan kepada Pemegang, versi tanggal [_____]	Annex D (Offer of Record): the product page and price as shown to the Holder, version of [_____]
KODE DESAIN	Kode Desain[1] sebagaimana dipublikasikan tanggal [_____]; rancangan yang disetujui dilindungi berda - sarkan 10.6	Design Code as published on [_____]; the approved design is protected under 10.6
PEMERIKSAAN ALAS HAK	pengecekan sertifikat tanggal [_____] bersih; Lampiran C (Paket Uji Tuntas) diserahkan tanggal [_____]	pengecekan sertifikat of [_____] clear; Annex C (Due Diligence Pack) delivered [_____]
ALAMAT PEMBERI - TAHUAN	Pemilik Tanah: [_____] · Pemegang: [_____] (18.3)	Landowner: [_____] · Holder: [_____] (18.3)

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
Pemilik Tanah dan Pemegang mencatat bahwa hak sewa merupakan hak yang bersifat perjanjian menurut hukum perdata Indonesia, tidak terdaftar pada BPN[2], dan bahwa Bagian 2.3 menyatakan apa yang berdiri sebagai penggan - tinya. Masing-masing pihak telah membaca Lampiran A–G dan halaman-halaman graf yang ditautkan perjanjian ini.	The Landowner and the Holder record that hak sewa is a contractual right under Indonesian civil law, unre - gistered at BPN, and that Part 2.3 states what stands in its place. Each party has read Annexes A–G and the graph pages this deed links.

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

Definitions

ISTILAH	BAHASA INDONESIA	ENGLISH
ESTAT	tanah Pemilik Tanah di Desa Gesing, termasuk Alas Hak dalam Lampiran A (Daftar Alas Hak)	the land of the Landowner in Desa Gesing, including the Title in Annex A (Estate Registry)
BIDANG	area yang diuraikan dalam Lampiran B (Batas Bidang)	the area described in Annex B (Plot Boundary)
BANGUNAN	setiap bangunan dan konstruksi yang didirikan Pemegang di atas Bidang	every building and structure the Holder erects on the Plot
KODE DESAIN	halaman Kode Desain, sebagaimana diubah berdasarkan 10.5	the Design Code page, as amended under 10.5
PERATURAN KOMUNITAS	halaman Peraturan Komunitas[1]	the Community Rules page
CENTURY INDEX	satuan hitung Lampiran E (Century Index): kuantitas tetap dari delapan aset dunia, ditetapkan pada penandatanganan untuk seluruh Jangka Waktu	the unit of account of Annex E (Century Index): fixed quantities of eight world assets, set at signing for the Term
REGISTER	reyester lis berdasarkan 4.8	the register of leases under 4.8
SERTIFIKAT ESTAT	pernyataan berdasarkan 4.6	the statement under 4.6
DANA JAMINAN	cadangan berdasarkan 3.5	the reserve under 3.5
DEWAN KOMUNITAS	badan berdasarkan Bagian 11	the body under Part 11
PERISTIWA PERIZINAN	sebagaimana didefinisikan dalam 14.2	as defined in 14.2
PENGGUNAAN YANG DIIZINKAN	halaman Penggunaan yang Diizinkan[2]	the Permitted Use page
HARGA BIDANG	harga Bidang yang dicatat dalam komparisi, L_0 untuk Lampiran E (Century Index)	the price of the Plot recorded in the recitals, L_0 for Annex E (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)	the share of the Plot price paid at signing, recited as a percentage and a sum. At 100% the Plot is paid in full; below 100% the rest is paid by instalments under the 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	ENGLISH
PREMI BELUM TE - RAMORTISASI	Premi × (jumlah bulan penuh Jangka Waktu yang tersisa ÷ jumlah bulan penuh Jangka Waktu), dibawa dalam kuantitas Lampiran E (Century Index) sejak penandatanganan dan dinilai pada tanggal pembayarannya. Uang sewa yang telah dibayar tidak pernah menjadi bagiannya: uang sewa membeli waktu yang telah dinikmati	the Premium × (whole months of the Term remaining ÷ whole months of the Term), carried in the Annex E (Century Index) quan - tities from signing and valued at the date it is paid. Rent already paid is never part of it: rent buys time already held
RANCANGAN YANG DISETUJUI	rancangan yang disetujui berdasarkan 8.1 dan dilindungi berdasarkan 10.6	the design approved under 8.1 and protected under 10.6
HARI KERJA	hari pada saat bank-bank di Denpasar buka	a day banks in Denpasar are open

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
Bentuk tunggal mencakup bentuk jamak. Judul-judul me - mandu pembacaan dan tidak mengikat apa pun.	Singular includes plural. Headings guide reading and bind nothing.
1.2 Istilah dan singkatan Indonesia. Setiap istilah di bawah ini membawa makna berikut di mana pun ia muncul:	1.2 Indonesian terms and abbreviations. Each term below carries this meaning wherever it appears:

ISTILAH	BAHASA INDONESIA	ENGLISH
AJB	akta jual beli hak atas tanah, dibuat di ha - dapan PPAT	deed of sale of a land right, executed before a PPAT
AKTA SEWA	akta sewa menyewa notariil	notarial lease deed
AKTA PENGALIHAN HAK SEWA · AKTA CESSIE	akta notariil pengalihan hak sewa · akta no - tariil pengalihan piutang	notarial deed assigning a lease · notarial deed assigning a claim
AWIG-AWIG	hukum adat tertulis suatu desa adat	written customary law of a desa adat
BANJAR	kesatuan komunitas ketetanggaan pada desa di Bali	neighbourhood community of a Balinese vil - lage
BANI	Badan Arbitrase Nasional Indonesia	Indonesian National Arbitration Board
BAST	berita acara serah terima yang ditanda - tangani kedua belah pihak: Lahan, atas ta - nah; Operasional, atas pengoperasian; Pe - ngembalian, atas pengembalian	record of handover signed by both sides: La - han, of the land; Operasional, of operation; Pengembalian, of return
BERITA ACARA MULAI	berita acara dimulainya perhitungan waktu pembangunan	record of commencement of the build clock
BERITA ACARA PER - SETUJUAN BATAS	berita acara persetujuan batas yang ditan - datangani pemilik tanah yang berbatasan	record of boundary agreement signed by ad - joining owners
BPHTB	bea perolehan hak atas tanah dan bangunan	duty on acquisition of a land right
BPN	Badan Pertanahan Nasional; kantor tingkat kabupatennya adalah Kantor Pertanahan	National Land Agency; its district office is the Kantor Pertanahan
DESA · DESA ADAT	desa administratif · desa adat	administrative village · customary village

ISTILAH	BAHASA INDONESIA	ENGLISH
FHO · PHO	serah terima akhir · serah terima sementara pekerjaan oleh kontraktor	final handover · provisional handover of the works by the contractor
HGB	Hak Guna Bangunan: alas hak terdaftar milik Pemilik Tanah	right to build: the Landowner's registered title
HAK MILIK	hak milik, terbuka hanya bagi warga negara Indonesia	freehold, open to Indonesian citizens only
HAK PAKAI	hak pakai terdaftar, terbuka bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia	registered right of use, open to a foreign resident
HAK SEWA	hak sewa: perjanjian dengan Pemilik Tanah, tidak terdaftar pada BPN	lease right: a contract with the Landowner, unregistered at BPN
HAK TANGGUNGAN	hak tanggungan atas hak atas tanah	mortgage over a land right
JALAN DESA	jalan desa	village road
JISDOR	kurs referensi harian USD/IDR Bank Indonesia, lihat jisdor[1]	Bank Indonesia's daily USD/IDR reference rate, see jisdor
KBLI	Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia	Indonesian business activity code
KETERANGAN	surat keterangan yang diterbitkan kepala desa	certificate issued by the village head
KKPR · PKKPR	persetujuan kesesuaian suatu penggunaan dengan rencana tata ruang	approval that a use conforms to the spatial plan
KUHPERDATA	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata	Indonesian Civil Code
LP2B	penetapan lahan pertanian pangan berkelanjutan	protected farmland designation
NIB	Nomor Induk Berusaha	business identification number
PATOK	tanda batas yang ditanam di tanah	boundary marker set in the ground
PBB	Pajak Bumi dan Bangunan tahunan	annual land and building tax
PBG	Persetujuan Bangunan Gedung	building approval
PELEPASAN HAK	pelepasan hak atas tanah kepada Negara	surrender of a land right to the State
PEMBARUAN	pemberian hak baru atas suatu alas hak setelah perpanjangannya habis	new grant of a title once its extension is used up
PEMECAHAN SERTIFIKAT	pemecahan sertifikat menjadi bidang-bidang terpisah	split of a certificate into separate parcels
PENGAWAS · MK	pengawas konstruksi independen	independent construction supervisor
PENGECEKAN SERTIFIKAT	pemeriksaan alas hak pada BPN pada hari penandatanganan	title check at BPN on the day of signing
PER AVERSIONEM	penyerahan suatu bidang menurut batas-batasnya, angka luas bersifat perkiraan	demise of a parcel by its boundaries, the area figure indicative

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

ISTILAH	BAHASA INDONESIA	ENGLISH
PERKUMPULAN	perkumpulan berbadan hukum	association with legal personality
PERPANJANGAN	perpanjangan jangka waktu suatu alas hak	extension of a title's term
PETA BIDANG	peta bidang tanah	parcel map
PPAT	pejabat yang membuat akta mengenai hak atas tanah	official who executes deeds on land rights
PPH · PPN	Pajak Penghasilan · Pajak Pertambahan Nilai	income tax · value added tax
PPJB	perjanjian pengikatan jual beli	preliminary agreement to sell
RUMAH TINGGAL	rumah tempat tinggal	dwelling house
SBU	Sertifikat Badan Usaha kontraktor	contractor's business certificate
SEMPADAN	garis sempadan menurut undang-undang dari sungai, mata air, jalan atau lereng	statutory setback from a river, spring, road or slope
SITA	sita oleh pengadilan	court attachment
SATOSHI	seperseratus juta bitcoin: 1 satoshi = 0,00000001 BTC	one hundred-millionth of a bitcoin: 1 satoshi = 0.00000001 BTC
SLF	Sertifikat Laik Fungsi bangunan	certificate that a building is fit for occupation
SUBAK	organisasi pengairan sawah Bali	Balinese irrigation cooperative
SURAT UKUR	surat ukur resmi atas suatu bidang	official survey of a parcel
WITA	Waktu Indonesia Bagian Tengah	Central Indonesian Time

02 Pemberian hak dan jangka waktu

Grant and term

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
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 The Landowner grants the Holder the right to use and occupy the Plot for mixed purposes for the Term, and covenants that the Holder holds and enjoys the Plot without interruption by the Landowner or anyone claiming through it.
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 Term. The Term is the lesser of 25 years and the remaining term of the Title at signing less 12 months, stated in the recitals as dates.

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
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 In place of registration the Holder receives: this notarial deed and an entry in the Register; the negative pledge and non-disturbance covenants of Part 15; the covenant that every transferee of the Estate takes subject to this deed; the Estate Certificate on demand; and the Hak Pakai option of Part 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 Renewal by right. The Holder may renew by written notice served between 24 and 12 months before the Term ends, provided sums due are paid and material defaults cured. The renewal Term is the lesser of 20 years and the remaining term of the Title at renewal less 12 months. The renewal price is

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

SIMBOL	BAHASA INDONESIA	ENGLISH
$L(T)$	harga perpanjangan	the renewal price
L_0	Harga Bidang dalam komparisi	the Plot price in the recitals
T_2	Jangka Waktu perpanjangan, dalam tahun	the renewal Term, in years
T_1	Jangka Waktu pertama, dalam tahun	the first Term, in years
$I(T)$	nilai dolar dari kuantitas Lampiran E (Century Index) pada tanggal perpanjangan	the dollar value of the Annex E (Century Index) quantities on the renewal date
$I(T_0)$	nilai dolar dari kuantitas yang sama pada tanggal penandatanganan	the dollar value of the same quantities on the signing date

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
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.	The quantities are the ones fixed at signing; only their prices move. The Landowner accepts a valid notice while the Title subsists. A second renewal needs a new grant of the Title by the State (pembaruan) and is agreed afresh at that time.
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 Title continuity. The Landowner keeps a title calendar in the Register, files each extension application within the window of PP 18/2021 Pasal 41 and at the latest 12 months before expiry, pursues it at its own cost, and reports annually in the Register. A late filing is the Landowner's default under 15.5. The outcome of a pembaruan rests with the State and is stated in those words.

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

Consideration

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
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 Offer of record. The product page and price schedule the Holder relied on are frozen in Annex D (Offer of Record). Commitments stated there bind through this deed; statements of current state bind nothing.
3.1 Bentuk. Pemegang mengambil Bidang dalam salah satu dari dua bentuk, yang dipilih dalam komparisi:	3.1 Form. The Holder takes the Plot under one of two forms, elected in the recitals:

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

ENGLISH

FORM	AT SIGNING	THEREAFTER
full payment	Premium 100% of the Plot price	area revenue charge, service charge, taxes
century index	the Premium recited, below 100%	rent for each lease year, set at signing as fixed quantities of Annex E (Century Index); each year's rent is those quantities at the published fixes, within the collar and floor; paid in 12 equal monthly instalments

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
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 Rent under the century index form. The rent is a set of quantities of eight assets, fixed at signing for the whole Term. The quantities never change; the prices of the assets move, and with them each asset's share of the basket and the rupiah amount of each invoice. No interest, no fee and no review against market value sit on top. R_0, the first year's rent, follows from the Premium through the pricer at cyberia.my/cx, frozen for this deal in Annex D (Offer of Record). The Holder may at any time raise the Premium to 100% by paying the quantities of every remaining lease year, valued at the fixes of the payment date and discounted at the base rate stated in Annex D (Offer of Record), and stands thereafter on the upfront form.
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 Arrears. An instalment is in arrears 30 days after its due date. Arrears open a period of 6 months from the first missed due date during which the Holder may clear them, or assign under Part 4 with the assignee assuming the rent. On the day that period ends with arrears outstanding, the Landowner may terminate by written notice; sums paid stay with the Landowner as the price of the time held, and the Plot returns free of the Holder's interest. Improvements follow 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 Denomination. Indexed sums are denominated in the century index under Annex E (Century Index): the quantities q_i, the collar and the floor are fixed at signing, the invoice moves with the basket within the collar of +35% / −15% per year measured in bitcoin, and the annex prevails over prose. The Holder may recompute any invoice from public sources within 30 days; the recomputation prevails. Settlement is in IDR at JISDOR on the invoice date under UU 7/2011. The floor keeps each year's rent at or above its year-0 value in bitcoin and in dollars.

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	ENGLISH
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 Guarantee Fund. Every sum this deed promises to pay a Holder is backed by money set aside, held apart from the Company's operations. 5% of every sum the Landowner receives under this Part, under 4.5 and under 12.1.14 enters the Guarantee Fund before any other application. The Fund sits on a separate Company account, is denominated under Annex E (Century Index), and its balance is published in the Register and stated in every Estate Certificate. It secures the payments listed in 16.4 and the cover under 8.9, and is kept under guarantee fund policy, which sets the order of payment. Money leaves the Fund to pay a Holder a sum due, within 30 days of a supported claim or 10 days of an arbitral award, on the signatures of the Director and one Commissioner; any other outflow needs commissioner approval and is limited to a return of surplus. The Fund is a Company asset held for Holders; on insolvency a Holder ranks as an unsecured creditor. A Holder who is also a shareholder takes no part in a decision on its own claim.

04 Pengalihan hak sewa

Assignment of the lease

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
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 The Holder may assign its hak sewa, the right to use the Plot for the Term, as a whole to any person without consent, subject to 4.2 to 4.11. The land and the Title stay with the Landowner.
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 One bundle passes: the hak sewa, the Improvements, Council membership, Annex E (Century Index) with unchanged q_i, and every accrued right and obligation.
4.3 Bentuk: akta pengalihan hak sewa atau akta cessie notariil; pemberitahuan tertulis dengan salinan kepada Pemilik Tanah dalam 7 hari.	4.3 Form: notarial akta pengalihan hak sewa or akta cessie; written notice with a copy to the Landowner within 7 days.

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

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
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 The assignee accedes in writing to the Design Code, the Community Rules and the Council, and represents absence of nominee arrangement and lawful source of funds. Residency is irrelevant to the assignee.
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 Assignment fee. 2.0% of the price the assignee pays, payable on notice. The conditions the assigning Holder meets reduce it to a minimum of 1.0%: every sale on the Estate funds the city. Succession under 4.10 carries no fee.

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%

ENGLISH

CONDITION	FEE REDUCTION
built within time, SLF issued	0.5 percentage points
Design Code kept for the whole term	0.25 percentage points
soil and water results published to the ledger without gaps	0.25 percentage points
referred Holders at or above the threshold on the referral system page	fee at 1.0%

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
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 Right of first refusal. Exists in Wave 1 only and lapses permanently on SLF. The Holder serves an offer notice stating price and terms 30 days before the intended sale; the Landowner may take up the whole offer within 7 working days of the notice; absent take-up the Holder may sell within 60 days at a price and on terms at least as favourable to it.

1 referral system · cyberia.blog/cyber-valley/strategy/referral-system/

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
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[1] 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 Estate Certificate. Within 10 working days of written request and free of charge: remaining term; payments and arrears; q_i and the latest invoice; PBG and SLF status; unremedied Design Code breaches or confirmation of none; status of the Title and any en - cumbrance; Guarantee Fund balance. Valid 30 days; a prospective assignee may rely on it.
4.7 Setiap tindakan Pemilik Tanah berdasarkan Bagian ini terutang dalam 10 hari kerja; diamnya merupakan perse - tujuan dan konfirmasi.	4.7 Every act of the Landowner under this Part is due within 10 working days; silence is consent and confir - mation.
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[2], 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 Register. The Landowner keeps the register of le - ases; the entry is evidence of the Holder's rights. Each lease and each assignment is recorded as a particle in cybergraph, and a cyberlink joins every assignment to the lease it transfers. The state of a lease is public; the identity of the Holder stays in the Company's file. On divergence the notarial deed and the register prevail.
4.9 Pengalihan sebagian dan pemecahan memerlukan per - setujuan tertulis dan kepatuhan pada Kode Desain.	4.9 Partial assignment and subdivision need written consent and Design Code compliance.
4.10 Pewarisan. Pada saat Pemegang meninggal dunia, kepentingan tersebut beralih kepada para ahli waris me - nurut 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 Succession. On the Holder's death the interest passes to the heirs by operation of law, free of transfer fee. The heirs accede to the Community Rules within 12 months; meanwhile the interest subsists and the death is no default.
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 in - strumen yang bermaksud menciptakannya tidak mengikat siapa pun berdasarkan perjanjian ini dan merupakan kela - laian material.	4.11 No security. By design of the Estate, the hak sewa, the Improvements and every right under this deed stay outside any pledge, security assignment, fiduciary transfer or other security for any debt. An instrument that purports to create one binds nobody under this deed and is a material default.

05 Menyewakan kembali

Subletting

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
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 The Holder may sublet the Plot and elects the channel for each letting. Revenue means the gross amount the Holder or the operator actually receives for the letting.

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

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

ENGLISH

CHANNEL	WHAT IT IS	LICENCE	THE LANDOWNER RECEIVES
land-time	bare land, an hour to a se - ason, no accommodation service	the Holder	area revenue charge of 10% of revenue, or 5% on a Plot that is a net exporter under 5.3; plus a settle - ment fee of 2% of revenue for the booking and pay - ment rails
stay	occupation with an ac - commodation service	the Landowner under KBLI 55199 and 55192	management fee of [20]% of revenue, the operator's share under property ma - nagement

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
Waktu-lahan berjumlah 12% dari pendapatan, atau 7% pada Bidang pengekspor neto. Menginap berjumlah [20]%, dari mana operator menjalankan pelayanan tamu, permin - taan, pemeliharaan dan pencantuman pada marketplace.	Land-time totals 12% of revenue, or 7% on a net-exporter Plot. Stay totals [20]%, from which the ope - rator runs guests, requests, upkeep and listing on marketplaces.
5.2 Kedua saluran diselesaikan dalam IDR dengan kurs JIS - DOR pada tanggal tagihan. Jangka waktu penyewaan dan penggunaan mengikuti halaman Penggunaan yang Diizin - kan dan Kode Desain.	5.2 Both channels settle in IDR at JISDOR on the invo - ice date. Letting periods and uses follow the Permitted Use page and the Design Code.

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

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
5.3 Bidang pengekspor neto. Pemegang yang menghendaki tarif 5% mengukur energi dan air yang diproduksi dan di - konsumsi Bidangnya, menyelenggarakan catatan panen atas pangan yang diproduksinya, dan mempublikasikan keduanya setiap bulan dalam register. Suatu Bidang yang produksinya yang dipublikasikan selama 12 bulan terakhir melebihi konsumsinya atas ketiganya membayar 5% sejak tagihan berikutnya. Pendapatan dan pelaporan mengikuti halaman Penggunaan yang Diizinkan.	5.3 Net-exporter Plot. A Holder who wants the 5% rate meters the energy and water its Plot produces and consumes, keeps a harvest log of the food it produces, and publishes both monthly in the register. A Plot whose published production over the last 12 months exceeds its consumption of all three pays 5% from the next invoice. Revenue and reporting follow the Per - mitted Use page.
5.4 Diskon perilaku. Pungutan pendapatan wilayah berku - rang 1 poin persentase untuk setiap syarat yang dipenuhi Pemegang selama 12 bulan terakhir: Kode Desain dipatuhi; hasil uji dipublikasikan ke lejer tanpa jeda; pungutan diba - yar tepat waktu; kewajiban membangun dipenuhi tepat waktu.	5.4 Conduct discount. The area revenue charge falls by 1 percentage point for each condition the Holder met over the last 12 months: Design Code kept; ledger re - sults published without gaps; charges paid to date; build obligation met in time.

06 Bidang sebagai satu kesatuan

The Plot as one unit

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
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 mengecu - alikan Pasal 1589 sampai dengan 1592. Pengukuran BPN di kemudian hari tidak mengubah harga maupun jangka waktu, dan setiap tuntutan gugur satu tahun setelah pe - nyerahan berdasarkan Pasal 1489.	6.1 The Plot is demised per aversionem within the boundaries of Annex B (Plot Boundary); the area figure is indicative. The parties set aside the one-twentieth threshold of KUHPerdata Pasal 1486 and Pasal 1588, and exclude Pasal 1589 to 1592. A later BPN survey adjusts neither price nor term, and any claim is barred one year after delivery under Pasal 1489.
6.2 Lampiran B (Batas Bidang), yang telah dilengkapi dan diparaf, menetapkan batas-batas yang dimaksud Bagian ini.	6.2 Annex B (Plot Boundary), completed and initialled, defines the boundaries this Part refers to.
6.3 Klausul ini mengikat para pihak saja. Surat Ukur me - muat apa yang diukur BPN; tumpang tindih dengan te - tangga, sempadan, subak atau jalan desa berada di luarnya; apabila tanah di lapangan lebih kecil, Pemegang menerima apa yang ada di sana.	6.3 The clause binds the parties only. Surat Ukur car - ries what BPN measures; overlap with a neighbour, sempadan, subak or jalan desa stays outside it; if the ground is smaller, the Holder receives what is there.

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

07 Hak membangun dan perizinan

Building rights and permits

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
7.1 Pemegang membangun atas biaya dan risikonya sendiri. Pemilik Tanah tidak mendirikan Bangunan apa pun.	7.1 The Holder builds at its own cost and risk. The Landowner constructs no Improvements.
7.2 PBG dimohonkan oleh Pemilik Tanah selaku pemegang alas hak; Pemegang menyiapkan dan membiayai permohonan, Pemilik Tanah mengajukan dan bekerja sama dalam 10 hari kerja sejak setiap permintaan, dan Pemegang membebaskan Pemilik Tanah atas pekerjaan-pekerjaan tersebut.	7.2 PBG is applied for by the Landowner as title holder; the Holder prepares and funds the application, the Landowner files and cooperates within 10 working days of each request, and the Holder indemnifies the Landowner for the works.
7.3 Pekerjaan dimulai setelah PBG terbit. Pekerjaan sebelum PBG merupakan kelalaian material dengan hak penghentian seketika.	7.3 Works start after PBG issues. Works before PBG are a material default with immediate stop rights.
7.4 Bangunan dimiliki oleh Pemegang selama Jangka Waktu berdasarkan asas pemisahan horizontal. Nasibnya pada akhir jangka waktu diatur dalam Bagian 16.	7.4 Improvements are owned by the Holder for the Term under horizontal separation. Their fate at the end is in Part 16.

08 Pengendalian konstruksi

Construction control

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
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 Approval. Works start after the Landowner approves the design package for Design Code compliance, the main contractor and the programme. Approval covers those matters alone and warrants nothing else. Decision within 10 working days; silence is approval. The 10 working days run from receipt of the complete package under 18.3; the Landowner may within 5 working days request missing items once, and the period restarts on their receipt.
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 Contractor. The works are performed by a contractor from the panel the Landowner approves and publishes in the Register. Admission to the panel requires a valid SBU and the matching KBLI. SBU, licences and the construction contract are delivered before commencement.

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
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 Supervision. The Landowner appoints an independent Indonesian supervisor (pengawas / MK), unaffiliated with either party and qualified for the works, at the Holder's cost, with power to inspect, require rectification and stop works on material non-compliance. Stage inspections: foundation, structure, roof, MEP, completion.
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 Insurance. The Holder procures Contractors' All Risks, third-party liability and BPJS Ketenagakerjaan for the construction period, naming the Landowner co-insured; certificates before commencement; lapse stops the works. From SLF the Holder keeps property and public liability cover.
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 Completion security. 5% of the budgeted construction cost, paid in cash before commencement into a segregated Company account, held apart from operating money and from the Guarantee Fund. The balance per Plot is published monthly in the Register with the bank statement and stated in every Estate Certificate. Money leaves the account for a release under this clause, or for completion, rectification or reinstatement of abandoned works certified by the supervisor under 8.3. Released 50% at SLF and 50% at FHO, once the supervisor confirms the works match the approved design, each within 15 working days.
8.6 Rantai serah terima. Risiko beralih hanya melalui BAST[1] bertanggal dengan lampiran foto dan inventaris:	8.6 Handover chain. Risk moves only by a dated BAST with photographic and inventory annexes:

#	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

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

#	DOKUMEN	ANTARA	APA YANG BERALIH
6	BAST Pengembalian	Pemegang → Pemilik Tanah	pengembalian, diukur terhadap Lampiran G (Kondisi Serah Terima)

ENGLISH

#	DOCUMENT	BETWEEN	WHAT MOVES
1	BAST Lahan	Landowner → Holder	possession; site safety; Annex G (Handover Condition) baseline recorded
2	PHO	Contractor → Holder	practical completion; 12-month defects period, 5% retention
3	SLF	authority → applicant	permission to occupy
4	FHO	Contractor → Holder	end of defects; retention released
5	BAST Operasional	Holder ↔ operator	operation under the stay channel
6	BAST Pengembalian	Holder → Landowner	return, measured against Annex G (Handover Condition)

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
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. Applied for by the PBG applicant, funded by the Holder, who delivers as-builts and test certificates and procures the contractor's cooperation. Occupation starts at SLF. Periodic SLF renewal follows the same route.
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 The Holder indemnifies the Landowner against claims, penalties, orders and costs arising from its works, occupation and use. Its mirror is 15.4. Public-law liability as PBG and SLF applicant stays with the Landowner and is covered by this indemnity between the parties.
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 Guarantee Fund cover. On receipt of an official penalty, order or assessment arising from the works, occupation or use of any Holder, the Guarantee Fund pays it directly, whether before or after that Holder's lease ends. The Fund then takes over the Landowner's rights under 8.8 against that Holder, and recoveries return to the Fund.

09 Kewajiban membangun

Build obligation

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
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 disertakan dengan hasil pencarian 15.1.1 yang bersih.	9.1 The clock starts on a Berita Acara Mulai signed by both parties recording that: BAST Lahan is signed; Annex B (Plot Boundary) is initialled, patok set and the Berita Acara Persetujuan Batas signed by adjoining owners and any subak, desa or sempadan interest; legal access subsists by the estate road set out in Annex B (Plot Boundary) §3; PKKPR and zoning confirm the use; a PBG application for the approved design can be filed; access under Annex F (Utilities, Access and Mobility) is open to the Plot; and Annex C (Due Diligence Pack) is delivered with the 15.1.1 search clear.
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 If a condition lapses the clock stops, time-based rights extend day for day, the protection of the approved design extends by the same period, and no holding charge accrues. The party that learns of it notifies within 14 days.
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 Long stop. Where the conditions stay unsatisfied 12 months after signing the Holder may terminate and recover every sum paid, secured under 3.5.
9.4 Memulai dalam 12 bulan sejak Berita Acara Mulai; menyelesaikan sampai SLF dalam 36 bulan sejak tanggal tersebut.	9.4 Commence within 12 months of the Berita Acara Mulai; complete to SLF within 36 months of it.
9.5 Tangga pemulihan, berurutan:	9.5 Remedy ladder, in order:

#	BAHASA INDONESIA	ENGLISH
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].	Holding charge: 0.5% of the Plot price per month of overrun, rising by 0.25 percentage points every 6 months, paid to the biosphere and desa reserves under the biosphere and desa reserves page.
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.	Buy-back offer: after 12 months of overrun the Landowner offers to acquire the interest at the Unamortised premium plus an independent valuation of works completed.
3	Pengembalian hak: tersedia setelah Pemegang menolak penawaran tersebut atau tidak menjawabnya selama 60 hari.	Reversion: available once the Holder declines the offer or leaves it unanswered for 60 days.

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

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
9.6 Tujuan, yang dinyatakan: bidang yang menganggur dan lokasi pembangunan yang permanen merugikan komunitas kecil; setiap Pemegang memegang tanahnya atau uangnya.	9.6 Purpose, recited: idle plots and permanent building sites harm a small community; every Holder keeps either the land or the money.

10 Kode Desain

Design Code

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
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 The Design Code binds every Holder, track and zone. It is a graph page that the city and its residents amend by proposal and vote under 10.5.
10.2 Ketentuan provinsi dan Buleleng mengikat tanpa kecuali: ketinggian, arsitektur, sempadan lereng dan jurang, daerah tangkapan air, sempadan.	10.2 Provincial and Buleleng overlays bind regardless: height, architecture, slope and ravine setbacks, water catchment, sempadan.
10.3 Rasio tapak dan tajuk diukur per Bidang: tapak di atas tanah sampai dengan 10%, ×2 dengan dua lantai.	10.3 Footprint and canopy ratios are measured per Plot: ground footprint up to 10%, ×2 with two floors.
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 Density transfer. From Wave 2 unused footprint entitlement may pass to another Plot in the same district through the Register, district balance maintained, against a settlement fee of 2% of the price paid for the entitlement. Untransferred entitlement stays with the Plot.
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 Amendment. The Community Council amends the Design Code and the Community Rules by a proposal under 11.3 carried by two thirds of district weight under 11.1.1. An amendment reaches completed Improvements where it keeps or improves their position; otherwise they keep the rule they were built under.
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 Approved design. A design approved under 8.1 stays approved from signing to SLF plus 12 months, whatever amendment is adopted meanwhile, and passes with the lease on assignment.

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
10.6.1 Perubahan yang diharuskan hukum. Apabila suatu undang-undang, tindakan penguasa atau adat mengha - ruskan perubahan terhadap rancangan yang disetujui, Pe - milik 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 Change required by law. Where a law, an act of authority or adat requires a change to an approved design, the Landowner notifies the Holder within 10 working days of learning of it. The change is material where it cuts the permitted footprint or floor area by more than 10%, removes a use on the Permitted Use page, or raises the compliance cost of the approved design by more than 10% of the budgeted construc - tion cost, as certified by the supervisor or an indepen - dent valuer.
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 Within 30 days of its notice under 10.6.1 the Landowner may obtain from the authority an exemp - tion for the Plot, grant a variance or offer an equivalent Plot.
10.6.3 Apabila perubahan material tetap berlaku setelah 10.6.2, Pemegang dalam 90 hari sejak pemberitahuan da - pat keluar dengan Premi belum teramortisasi dan nilai pe - kerjaan menurut penilaian independen, dijamin oleh Dana Jaminan, atau tetap tinggal dan dibayarkan kepadanya ke - naikan biaya yang disahkan. Pemegang yang diam melewati 90 hari tetap tinggal dan menerima perubahan tersebut.	10.6.3 Where a material change stands after 10.6.2, the Holder may within 90 days of the notice exit with the Unamortised premium and the value of works at independent valuation, secured by the Guarantee Fund, or remain and be paid the certified increased cost. A Holder silent past 90 days remains and accepts the change.

11 Dewan Komunitas

Community Council

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
11.1 Keanggotaan bersifat wajib bagi setiap Pemegang dan tetap berlaku setelah pengalihan maupun peningkatan alas hak. Setiap anggota memberikan suara dalam Dewan. Sa - ham Perseroan menambah bobot berdasarkan 11.1.1; sa - ham tersebut dapat dibeli sewaktu-waktu pada harga per saham yang dipublikasikan halaman Perseroan[1] berdasar - kan valuasi Perseroan yang berlaku. Suatu perkumpulan dibentuk pada Fase 3 untuk memegang infrastruktur ber - sama.	11.1 Membership is compulsory for every Holder and survives assignment and title upgrade. Every member votes in the Council. Company shares add weight un - der 11.1.1; they may be bought at any time at the price per share the Company page publishes from the Company's current valuation. A perkumpulan is cons - tituted in Phase 3 to hold shared infrastructure.
11.1.1 Bobot. Setiap peserta membawa bobot yang dite - tapkan pada saat masuk dan bergerak hanya apabila suatu kepemilikan bergerak:	11.1.1 Weight. Each participant carries a weight fixed on entry and moved only when a stake moves:

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

SIMBOL	BAHASA INDONESIA	ENGLISH
BASE	bobot masuk peserta	the participant's entry weight

1 Company licences

SIMBOL	BAHASA INDONESIA	ENGLISH
A	luas Bidang-Bidang peserta dalam distrik	the area of the participant's Plots in the district
D	luas distrik	the area of the district
S	saham Perseroan yang dibeli peserta	the Company shares the participant has bought
N	seluruh saham Perseroan yang dibeli para peserta	all Company shares bought by participants

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
Saham Perseroan dibeli terpisah dari tanah; tidak ada yang merupakan imbalan bagi yang lain. Base tersebut merupakan bobot suara peserta.	Company shares are bought separately from land; neither is consideration for the other. The base is the participant's voting weight.
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.	Weights are normalised per district each moon cycle, capped at 10% per participant, and published in the Register with their inputs. A Holder may challenge an input within 30 days; the correction applies from the next cycle.
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 Protection of what is built. Completed Improvements keep every right they were built with; an amendment of the Design Code or the Community Rules reaches them where it keeps or improves their position.
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 Initiative. A proposal carrying 10% of district weight is answered by the Board of Directors in writing in the Register within 30 days; silence is acceptance, subject to 10.2 and 11.2. Proposals carried under 10.5 amend the Design Code and the Community Rules. While a district counts fewer than ten Holders, the Board answers any Holder's proposal.
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 Service charge. The actual cost of operating and maintaining Z4 and Z8 infrastructure serving the district, apportioned by Plot area, capped at 1% of the Plot price per year indexed under Annex E (Century Index). The Landowner publishes the budget before each year and the audited account within 90 days after it; a Holder may inspect the records on 30 days' notice. Trails and commons are open to residents under the service charge.

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
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 Each Plot is self-sufficient in energy, water and waste under the Design Code and Annex F (Utilities, Access and Mobility). The Landowner provides legal access to the Plot by the estate roads from the mobility hub. Where the Landowner opens a connection to an estate system, it does so for the period, capacity and tariff the Register publishes, and the connection ends on the date stated. Cars and combustion vehicles stop at the mobility hub; small electric vehicles move freely inside: e-bikes, e-scooters and electric carts. Annex F (Utilities, Access and Mobility) states access, parking, construction logistics and waste removal.

12 Jalur peningkatan hak

Upgrade tracks

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
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 Track F, Hak Pakai for a Foreign Holder. The Holder holds an option, part of what it buys, passing with the bundle and binding the Landowner through every change of ownership or control, to require the Hak Pakai procedure over the Plot to be started and carried to registration. The hak sewa stays a hak sewa until the land office grants the new right; the Landowner's undertaking is to perform every act within its power, in time.
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 Route: (1) the Holder pays the conversion price under 12.1.9A and the costs under 12.1.9; (2) pemecahan sertifikat at BPN; (3) pelepasan hak over the split parcel, executed once the Holder's eligibility is confirmed in writing and the grant application is lodged; (4) grant of Hak Pakai to the Holder on the deed before the PPAT. Where the Office Practice page records a different order of the same steps, the office's order governs.
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 Conditions of law on the Holder, warranted by nobody: eligibility under PP 18/2021 Pasal 49(2)(e) and 69(1); a valid residence permit; the Bali minimum value of Rp 5,000,000,000 for land and house together, one parcel per person or family, up to 2,000 m², under Kepmen ATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022. The recitals state this figure against this Plot.

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
12.1.3 Hak Pakai tersebut berlaku 30 tahun, dapat diper - panjang 20 tahun dan diperbarui 30 tahun berdasarkan PP 18/2021 Pasal 52(1), masing-masing siklus diberikan oleh kantor pertanahan.	12.1.3 The Hak Pakai runs 30 years, extendable by 20 and renewable by 30 under PP 18/2021 Pasal 52(1), each cycle granted by the office.
12.1.4 Pemicu. Pemberitahuan Hak Pakai dapat disampai - kan setelah SLF terbit, penilaian independen yang dilam - pirkan 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 Trigger. A Hak Pakai Notice may be served once SLF has issued, an independent valuation annexed to the Notice meets the threshold, a residence permit is in force, and sums due are paid with no uncured ma - terial default. Where the Office Practice page confirms acceptance at PBG stage, the Notice may be served then.
12.1.5 Atas Pemberitahuan yang sah, Pemilik Tanah mela - kukan setiap tindakan dalam kewenangannya: pemecahan dengan proses pengukuran dan penetapan batas; permo - honan pelepasan dan pemberian hak; setiap akta, perse - tujuan, kuasa dan pernyataan yang diminta PPAT atau kantor pertanahan; persetujuan korporasinya sendiri; pe - nyerahan sertipikat, Surat Ukur, bukti PBB, NIB dan doku - men perpajakan; kehadiran pada setiap tahap; dan tidak melakukan tindakan apa pun yang menunda permohonan tersebut.	12.1.5 On a valid Notice the Landowner performs every act within its power: pemecahan with survey and bo - undary process; the pelepasan and grant application; every deed, consent, power and declaration the PPAT or the office requires; its own corporate authorisati - ons; delivery of certificate, Surat Ukur, PBB receipts, NIB and tax documents; appearance at every stage; and abstention from any act that delays the applica - tion.
12.1.6 Batas waktu. Pemilik Tanah:	12.1.6 Time limits. The Landowner:

#	BAHASA INDONESIA	ENGLISH
(A)	mengakui penerimaan Pemberitahuan, de - ngan menyebutkan pejabat yang bertang - gung jawab, dalam 10 hari kerja sejak me - nerimanya	acknowledges the Notice, naming the res - ponsible officer, within 10 working days of receiving it
(B)	mengajukan permohonan pemecahan secara lengkap dalam 60 hari sejak Pemberitahuan	files the pemecahan application complete within 60 days of the Notice
(C)	mengajukan permohonan pemberian hak dalam 30 hari sejak terdaftarnya pemecahan	files the grant application within 30 days of registration of the pemecahan
(D)	membuat setiap akta yang diminta PPAT atau kantor pertanahan dalam 14 hari sejak permintaan	executes any deed required by the PPAT or the office within 14 days of the request
(E)	menyerahkan setiap dokumen atau tanda tangan yang diminta PPAT, kantor perta - nahan atau Pemegang dalam 10 hari kerja sejak permintaan	delivers any document or signature required by the PPAT, the office or the Holder within 10 working days of the request
(F)	memberitahukan kepada Pemegang setiap langkah tambahan berdasarkan halaman Praktik Kantor dalam 5 hari kerja sejak me - ngetahuinya, dan menyelesaikan langkah tersebut dalam 30 hari sejak mengetahuinya	notifies the Holder of any step added under the Office Practice page within 5 working days of learning of it, and completes that step within 30 days of learning of it

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
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 Standstill. From signing until registration or final failure the Landowner refrains, absent the Holder's written consent, from disposing of the Plot or its parcel otherwise than subject to this deed, granting any right over the Plot, creating any security or notation over the Plot or the certificate it is split from, and surrendering or altering the Title otherwise than as this Part requires. The stricter of this clause and 15.2 applies.
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 Power of attorney. To the extent the law permits, the Landowner grants the Holder an irrevocable power, in the notary's form executed with this deed, to sign in its name the instruments of 12.1.5 left unsigned past the periods of 12.1.6. The obligation of 12.1.5 stands on its own.
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 Costs. Holder: survey and pemecahan, the grant procedure, PPAT and notarial fees, registration fees, BPHTB on the grant, the PPh due on the pelepasan (paid by the Landowner and reimbursed by the Holder within 10 working days of evidence of payment), the valuation, its own advisers, and a processing fee of 2.0% of the valuation under 12.1.4. Landowner: its own authorisations and advisers, the Office Practice verification, cure of any defect in its Title or licences, and every step repeated through its own act or omission.
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 Conversion price. The hak sewa is a lease and its consideration buys the Term only. The Plot under Hak Pakai is acquired for a conversion price equal to the valuation under 12.1.4 of the Plot held under Hak Pakai, fixed as at the date of the Notice, less the Unamortised premium at that date. The conversion price is paid before the pelepasan is executed and is refunded in full on any failure under 12.1.10.
12.1.10 Kegagalan. Sebabnya menentukan akibatnya:	12.1.10 Failure. The cause decides the consequence:

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

SEBAB	UJIAN	AKIBAT
syarat hukum Pe - megang sendiri tidak terpenuhi	syarat tersebut terbukti tidak terpenuhi pada saat permohonan	hak sewa berlanjut; Pemberitahuan berikut - nya dapat menyusul setelah terpenuhi

ENGLISH

CAUSE	TEST	CONSEQUENCE
the Landowner's act, omission, delay or corporate state	a 12.1.6 period exceeded or a 12.1.5 act un - performed	12.1.11
refusal by the office, change of law, act of authority	the written decision produced	12.1.12
the Holder's own condition of law un - satisfied	the condition shown unsatisfied at applica - tion	hak sewa continues; a further Notice may follow once satisfied

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
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 didasar - kan 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 di - anggap ditolak berdasarkan baris kedua. Baris ketiga mencakup syarat yang tidak terpenuhi pada saat permo - honan atau yang gugur sebelum pendaftaran. Sebab yang bercampur mengikuti sebab yang tanpanya pendaftaran akan berhasil; apabila tidak ada sebab tunggal yang me - menuhi ujian tersebut, baris pertama yang berlaku. Pemilik Tanah memikul beban pembuktian baris kedua.	A 12.1.6 period is exceeded for the first row only if the act remains unperformed 10 working days after the Holder's written demand and is not performed under 12.1.8. A refusal grounded on a defect in the Lan - downer's Title, licences, taxes or documents falls in the first row. Absent a decision 12 months after a complete grant application, the application counts as refused under the second row. The third row covers a condition unsatisfied at application or lapsing before registration. Mixed causes follow the cause without which registration would have succeeded; where no single cause meets that test, the first row applies. The Landowner carries the burden of showing the second row.
12.1.11 Pemulihan atas sebab pada Pemilik Tanah, bersifat kumulatif atas pilihan Pemegang, kecuali bahwa keluar mengakhiri pemulihan lainnya sejak tanggal keluar: pelak - sanaan dalam bentuk nyata, dengan ganti rugi dicatat se - bagai 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 te - ramortisasi, nilai Bangunan menurut penilaian independen dan kerugian langsung, dijamin oleh Dana Jaminan; pe - nangguhan 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 Remedies for the Landowner's cause, cumu - lative at the Holder's election, save that exit ends the other remedies from the exit date: specific perfor - mance, damages being recorded as inadequate; delay compensation of 0.5% of the sums paid under this deed per month from the exceeded period until per - formance or exit; exit with the Unamortised premium, the value of Improvements at independent valuation and direct loss, secured by the Guarantee Fund; sus - pension of the area revenue charge and of instalments until cure or exit, without default. The cap of 15.4 le - aves specific performance and the exit sum untouc - hed.

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
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 Refusal by the office or change of law. The hak sewa continues for its Term with every right. The conversion price returns to the Holder under 12.1.9A. At the Holder's request and cost, the Landowner re-applies whenever the law or the office's practice changes to permit the application.
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 Before the first Notice the Landowner obtains in writing, at its cost, from the Kantor Pertanahan of Buleleng and from counsel, the answers to the eight questions of the Office Practice page: the order of pemecahan, pelepasan hak and grant; the construction stage at which an application is accepted; the documents required; the spatial-plan treatment of the Estate; the current value, area and parcel limits for a foreign holder; the power of attorney under 12.1.8; the rumah tinggal test; and the covenant mechanism of 12.1.14. This Part is conformed to the answers.
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 On registration the hak sewa over the Plot ends; the parties execute the notary's deed of termination and the Register entry is closed; the conversion price having been paid, no further consideration is due for the Plot; the Design Code, the Community Rules, Council membership and the area revenue charge continue to bind the Hak Pakai holder through covenants recorded in the acquisition deed and easements over access and utilities, drafted with the notary before the first Notice. Company shares the Holder has bought stay with the Holder.
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 Disclosed before election: a Hak Pakai is registered and residency-dependent, its resale pool is narrower, and it replaces the assignment freedom of Part 4. The base lease serves many Holders better.

1 Office Practice

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
12.2 Jalur I, alas hak bagi Pemegang Indonesia. Atas permintaan, Pemilik Tanah mengupayakan pemecahan dan mengalihkan HGB hasil pemecahan melalui AJB[1] 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 Track I, title for an Indonesian Holder. On request the Landowner procures pemecahan and transfers the split HGB by AJB before the PPAT at a price equal to the valuation under 12.1.4 of the Plot held under HGB, fixed as at the date of the request, less the Unamortised premium at that date, paid before the AJB. Conversion to Hak Milik is the Holder's own application: Indonesian citizen, natural person, rumah tinggal evidenced by PBG or a village head's keterangan, the simplified route up to 600 m², a declaration within 5 parcels or 5,000 m². An Indonesian citizen married to a foreign national produces the notarial separation-of-assets agreement PP 18/2021 Pasal 70 requires before the upgrade starts.
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 After any title change the Design Code, the Community Rules and Council membership continue through covenants in the AJB, easements over access and utilities, and Council membership as a condition of sale. Company shares the Holder has bought stay with the Holder.

13 Pernyataan dan jaminan

Representations

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
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[2] mengizinkan penggunaannya; perizinan dan cakupan lokasinya sebagaimana dalam Lampiran A (Daftar Alas Hak) §3; jaminan-jaminan 15.1.	13.1 Landowner: valid title; encumbrances as disclosed in Annex C (Due Diligence Pack) and none other; zoning and KKPR permit the use; licences and their locational scope as in Annex A (Estate Registry) §3; the warranties of 15.1.
13.2 Pemegang: identitas dan status; kehalalan sumber dana; tidak adanya perjanjian pinjam nama; kemampuan membiayai konstruksi.	13.2 Holder: identity and status; lawful source of funds; absence of nominee arrangement; ability to fund construction.
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 Disclosed at signing and initialled: the term of the Title and its renewal risk; zoning status; the unregistered nature of hak sewa; the footprint of this Plot in square metres: 10% of its area; the Rp 5,000,000,000 threshold of 12.1.2; the core closed to cars and combustion vehicles and open to small electric vehicles and electrical equipment under Annex F (Utilities, Access and Mobility).

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

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

14 Perizinan

Licences

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
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 The Landowner warrants a valid NIB at its registered address in Gesing, with every KBLI of Articles of Association Pasal 3 issued and in force, as the company licences page records.
14.2 Peristiwa Perizinan: penghentian sementara, pencabutan, tidak diperbaruinya atau pembatasan material atas suatu izin Pemilik Tanah yang diperlukan untuk kegiatan tersebut.	14.2 Licence Event: suspension, revocation, non-renewal or material restriction of a Landowner licence needed for the activity.
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 A Licence Event is no breach and no ground for termination while the Holder's occupation and use continue undisturbed; the right to grant this lease derives from the Title.
14.4 Pemilik Tanah memberitahukan dalam 14 hari beserta sebab dan rencana perbaikannya. Pemulihan menurut dampaknya:	14.4 The Landowner notifies within 14 days with cause and cure plan. Remedies by impact:

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

ENGLISH

IMPACT ON THE HOLDER	REMEDY
none	cure within 180 days, extended while diligently pursued
the Landowner is unable to process PBG or perform an agreed act	the matching Holder obligation and construction deadlines are suspended; time-based rights extend day for day
the Holder is deprived of use for more than 90 consecutive days	pro-rata abatement; thereafter termination with the Unamortised premium, secured by the Guarantee Fund

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
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 During a Licence Event the Landowner reports quarterly to the Council and makes no grant that aggravates the position. 14.3 and 14.4 fall away where the event results from the Landowner's fraud, wilful misconduct or failure to remedy after repeated written warnings from the authorities.
14.6 Perizinan Pemegang sendiri merupakan tanggung jawab Pemegang berdasarkan Bagian 5.	14.6 The Holder's own licences are the Holder's responsibility under Part 5.

15 Jaminan alas hak, negative pledge, pembebasan

Title warranties, negative pledge, indemnity

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
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 Warranties, given at signing, repeated on each anniversary and to each assignee on assignment, without knowledge qualification: the Company is duly incorporated with paid capital and a valid NIB; the Title is a valid HGB certificate with number, dates and remaining term as in Annex A (Estate Registry); a PKKPR covering the use subsists and is annexed; the Plot sits on certificated land, free of hak tanggungan, sita, lease, PPJB, option and third-party possession; no proceedings and no adat, subak or desa claim affect it; zoning and KKPR permit the use; the Plot carries no LP2B designation and falls outside sempadan; PBB is paid; the chain of title is disclosed.
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 dicatakan atas Bidang antara pencarian dan penandatanganan.	15.1.1 Annex C (Due Diligence Pack) is delivered before signing with a BPN search dated within 30 days; the PPAT performs pengecekan sertifikat on the day of signing and the result is recited; the Landowner warrants nothing was created over the Plot between search and signing.
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 Negative pledge. The Landowner refrains from encumbering the Plot, granting competing rights over it, or disposing of it otherwise than subject to this deed with the transferee bound. articles of association Article 12(3) independently prohibits encumbrance; this clause stands on its own if the Articles change.

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	ENGLISH
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 Non-disturbance. Any transferee of the Title or of the Estate, by any route, takes subject to this deed. By design of the Estate the land stays outside any pledge or security for debt.
15.4 Pemilik Tanah membebaskan Pemegang dari kerugian, biaya, denda dan biaya hukum yang wajar yang timbul dari pelanggaran 15.1, hak pihak ketiga yang ada pada saat penandatanganan, hilangnya atau tidak diperbaruinya Alas Hak selain melalui perbuatan Pemegang, dan ketidak - mampuan memperoleh PBG atau SLF karena sebab-sebab yang dapat dipertanggungjawabkan pada alas hak atau perizinan Pemilik Tanah. Batas: jumlah yang telah dibayar Pemegang ditambah penilaian atas Bangunan. Tuntutan dapat diajukan dalam 3 tahun setelah pengakhiran.	15.4 The Landowner indemnifies the Holder against loss, cost, penalty and reasonable legal expense from breach of 15.1, third-party rights subsisting at signing, loss or non-renewal of the Title otherwise than thro - ugh the Holder's act, and inability to obtain PBG or SLF for reasons attributable to the Landowner's title or li - cences. Cap: sums paid by the Holder plus the valuati - on of Improvements. Claims may be brought within 3 years after termination.
15.5 Pemulihan atas cacat alas hak:	15.5 Title defect remedies:

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

ENGLISH

SITUATION	REMEDY
curable within 90 days, use unaffected	cure at the Landowner's cost; deadlines suspended, time-based rights extended day for day
deprivation of use beyond 90 consecutive days	pro-rata abatement
deprivation beyond 180 days, or incurable	termination for the Landowner's default: the Una - mortised premium, the Improvements at independent valuation, and the Holder's direct loss

16 Kelalaian, pengakhiran, berakhirnya jangka waktu

Default, termination, end of term

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
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 Default and cure, equal for both sides. A party in breach receives written notice naming the breach. Cure periods: payment, 30 days; other breaches, 60 days; breaches whose cure needs a permit or works, 180 days while diligently pursued. A breach uncured past its period is a material default. The Holder may assign under Part 4 during any cure period, the assignee taking the cure period as it stands. Repeated breach of one Community Rules standard, remediated once and recurring within 12 months, is a material default on the second notice.
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 Improvements. At expiry without renewal, Improvements pass to the Landowner against compensation at independent valuation, unless the Holder elects within 6 months before expiry to remove them by the end of the Term. On termination for the Landowner's default 15.5 applies. On termination for the Holder's default compensation is reduced by the Landowner's documented loss. Valuation: one valuer agreed within 15 working days, failing which each party appoints one and the two appoint a third whose figure binds.
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 Title failure. Where the Title lapses through no act of the Holder: compensation under 16.2 plus the Unamortised premium, secured by the Guarantee Fund.
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 The Guarantee Fund secures the payments under 9.3, 9.5(2), 10.6.3, 12.1.11, 14.4, 15.4, 15.5 and this Part.
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 Return. The Holder delivers the Plot under BAST Pengembalian measured against Annex G (Handover Condition) within 60 days of the end date, with charges and taxes settled.

17 Keadaan memaksa, adat, sengketa

Force majeure, adat, disputes

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
17.1 Keadaan memaksa: aktivitas vulkanik, gempa bumi, tanah longsor, cuaca ekstrem, banjir, wabah, tindakan pe - nguasa. Kewajiban yang terdampak ditangguhkan, hak-hak yang bergantung pada waktu diperpanjang hari demi hari, pihak yang terdampak memberitahukan dalam 14 hari dan melakukan mitigasi, dan salah satu pihak dapat mengakhiri tanpa kesalahan apabila peristiwa tersebut berlangsung melebihi 12 bulan, dengan Bangunan mengikuti 16.2 me - nurut penilaian setelah dikurangi hasil asuransi berdasar - kan 8.4. Masing-masing pihak memikul kerugiannya sendiri kecuali sepanjang diasuransikan.	17.1 Force majeure: volcanic activity, earthquake, lan - dslide, extreme weather, flood, epidemic, act of aut - hority. Affected obligations are suspended, time-ba - sed rights extend day for day, the affected party noti - fies within 14 days and mitigates, and either party may terminate without fault where the event subsists be - yond 12 months, Improvements following 16.2 at va - luation net of insurance proceeds under 8.4. Each party bears its own loss save as insured.
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. The Holder complies with the awig-awig of the desa adat, the banjar and subak arrangements affecting the Estate, ceremonial access and processi - onal routes, and the customary contributions of resi - dents, as the adat section of the Community Rules page records them. The Landowner discloses them before signing.
17.3 Sengketa. Hukum Indonesia. Perundingan selama 30 hari, kemudian mediasi selama 30 hari, kemudian arbitrase menurut peraturan BANI[1], berkedudukan di Denpasar, tiga arbiter, dalam Bahasa Indonesia dengan terjemahan pu - tusan dalam bahasa Inggris, sebagai satu-satunya forum atas pokok perkara. Pengadilan Negeri Denpasar dipilih sebagai domisili untuk tindakan sementara dan pelaksa - naan putusan.	17.3 Disputes. Indonesian law. Negotiation for 30 days, then mediation for 30 days, then arbitration un - der BANI rules, seat Denpasar, three arbitrators, language Indonesian with an English translation of the award, as the sole forum on the merits. Pengadilan Negeri Denpasar is chosen as domicile for interim re - lief and enforcement.

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

18 Pajak, mata uang, ketentuan umum

Taxes, currency, general

BAHASA INDONESIA	ENGLISH
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 Taxes. PPh on the lease, borne by the Landowner as recipient and withheld by the Holder where the Holder is a withholding agent; PPN on the lease and on services, added to stated prices; PBB on the Plot, borne by the Holder from BAST Lahan; BPHTB and PPh on any title transfer, by the acquirer and the transferor respectively under law; taxes on assignment, by the assignor; regional accommodation tax on the stay channel, by the operator; notarial and PPAT fees of this deed, shared equally; splitting and conversion costs under 12.1.9; service charge under 11.4. Prices are stated net of tax.
18.2 Kewajiban dapat dinominasikan dalam century index; tagihan dan penyelesaian pembayaran dilakukan dalam IDR dengan kurs JISDOR pada tanggal tagihan.	18.2 Obligations may be denominated in the century index; invoices and settlement are in IDR at JISDOR on the invoice date.
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 Notices. Every notice, request, approval package and answer under this deed is made in writing, in Indonesian or English, by email to the addresses in the recitals, with a copy entered in the Register. An email is received on the working day it is sent where sent before 15:00 WITA, otherwise on the next working day; the sender keeps the delivery record. Post and courier carry signed originals only and start no period. A party changes its address by notice, effective 5 working days after receipt.
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 General. Personal data: the Register and the ledger publish Plot state and results and keep the Holder's identity private. KYC and source-of-funds documents are delivered before signing. This deed with its Annexes is the entire agreement; a void clause is severed and the rest stands; counterparts and electronic signature are permitted where the notarial form allows.
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 Language. This deed is made in Bahasa Indonesia and English as required by Law 24/2009 Article 31. In the event of a discrepancy between the two texts, the Indonesian text prevails.

△ Lampiran dan halaman yang ditautkan

Annexes and linked pages

LAMPIRAN	BAHASA INDONESIA	ENGLISH
A	Daftar Alas Hak[1]: Alas Hak	Estate Registry: the Title
B	Batas Bidang[2]: Bidang, tetangganya, akses - nya, gambarnya	Plot Boundary: the Plot, its neighbours, its access, its drawing
C	Paket Uji Tuntas[3]: dokumen-dokumen yang diserahkan sebelum penandatanganan, be - serta berita acara serah terimanya	Due Diligence Pack: the documents handed over before signing, with the record of han - dover
D	Penawaran Tercatat[4]: halaman produk dan harga sebagaimana ditunjukkan	Offer of Record: the product page and price as shown
E	Century Index[5]: istilah, rumus, aturan, kuan - titas pada penandatanganan	Century Index: terms, formulas, rules, quan - tities at signing
F	Utilitas, Akses dan Mobilitas[6]: norma ke - mandirian per Bidang	Utilities, Access and Mobility: self-sufficiency norms per Plot
G	Kondisi Serah Terima[7]: berita acara serah terima Bidang	Handover Condition: the record of handover of the Plot

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

ENGLISH

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
Design Code]]	what is built and how
Community Rules]]	how the Plot is lived on
Permitted Use]]	instruments, zones, land-time reporting
Guarantee fund policy]]	inflows, ledger, order of payment
Biosphere and desa reserves]]	where holding charges and tithes go
Company licences]]	NIB, KBLI, PKKPR
Office Practice]]	land office and counsel answers on Hak Pakai and Hak Milik
Referral system]]	leasehold and event referrals

△ Tanda tangan

Signature

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

ENGLISH

BY ITS DIRECTOR	THE HOLDER
_____	_____
witnesses: [_____], [_____]	notary: [_____]

01 Nilai-nilai

Values

Angka-angka dalam kurung siku pada naskah: | Figures in brackets in the text:

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

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

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

ENGLISH

CLAUSE	FIGURE	USULAN (BAHASA INDONESIA)	PROPOSAL (ENGLISH)
3.1	century index form	premi dipilih per transaksi, sisanya sebagai uang sewa terindeks yang dibayar bulanan, sesuai annual le - asehold 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
3.2	early redemption	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	arrears window	6 bulan, sesuai annual le - asehold	6 months, per annual lea - sehold
5.1	settlement fee	2% dalam kisaran 1 sampai 3% menurut D10	2% within the 1 to 3% of D10
8.5	completion security	5% dari anggaran, 50% pada SLF, 50% pada FHO	5% of budget, 50% at SLF, 50% at FHO
9.5	holding charge, buy-back trigger	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	density settlement fee	2%	2%
11.1.1	weight cap	10% dari bobot distrik	10% of district weight
5.4	conduct discount	1 poin persentase per syarat, 4 syarat	1 percentage point per condition, 4 conditions
11.3	initiative threshold	10% dari bobot distrik	10% of district weight
11.4	service charge cap	1% dari Harga Bidang per tahun	1% of Plot price per year
12.1.9	processing fee	2,0% dari nilai penilaian	2.0% of the valuation
12.1.9A	conversion price	penilaian pada Pemberi - tahuan dikurangi Premi belum teramortisasi	valuation at the Notice less the Unamortised premium
4.5	assignment fee minimum	1,0%	1.0%
5.1	stay management fee	20% dari pendapatan, se - suai property management	20% of revenue, per property management
12.1.11	delay compensation	0,5% dari jumlah yang di - bayar per bulan	0.5% of sums paid per month
15.4	limitation	3 tahun setelah penga - khiran	3 years after termination
16.2	removal election	6 bulan sebelum berakhir - nya	6 months before expiry
17.1	force majeure termination	12 bulan	12 months
2.4	renewal price	$L_0 \cdot (T_2 \div T_1) \cdot I(T) \div I(t_0)$, 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 $L_0 \cdot T_2 \div T_1$

CLAUSE	FIGURE	USULAN (BAHASA INDONESIA)	PROPOSAL (ENGLISH)
4.5	referral threshold	3 Pemegang yang dirujuk dalam keadaan baik, biaya menjadi 1,0%	3 referred Holders in good standing, fee at 1.0%

cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-A · TEMPLATE

HS-A

Annex A — Estate Registry

Lampiran A — Daftar Alas Hak

Bahasa Indonesia · English — 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

Annex A — Estate Registry

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

Annexed to hak sewa template. The Title on which the Plot sits.

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

ENGLISH

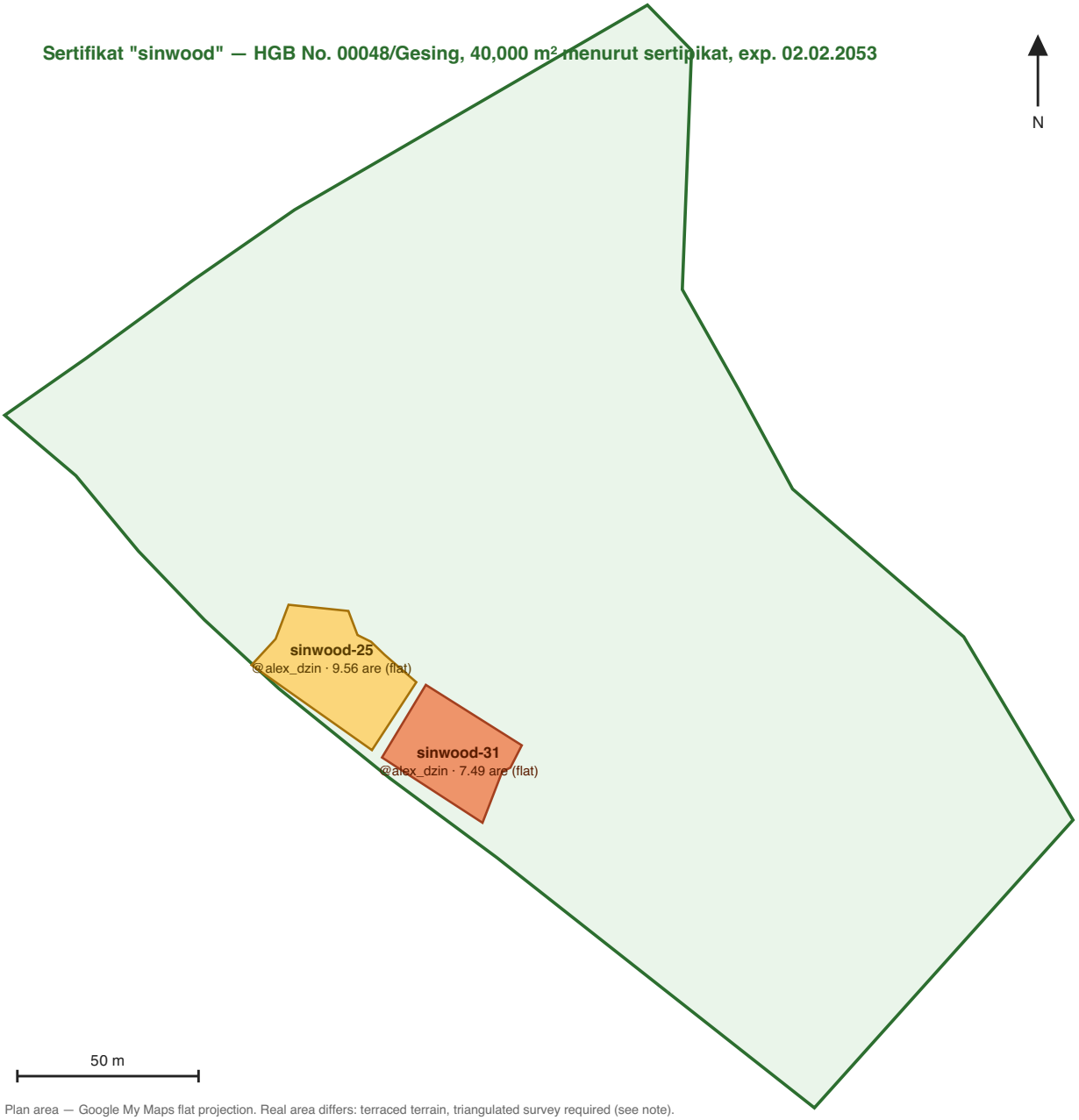
FIELD	VALUE
title	HGB No. 00048/Gesing — sinwood
area	40,000 m²
parcel NIB	22040417.00276
Surat Ukur	No. 00086/2002
grant	08.02.2023, KEPMEN ATR/KBPN No. 1339/SK-HK.02/X/2022
expiry	02.02.2053
holder of record	PT CYBER VALLEY ESTATE, by AJB No. 81/2023
land office	Kantor Pertanahan of Kabupaten Buleleng
PKKPR	No. 10082310215108014 of 09.08.2023, KBLI 68111, in force for the term of the land held
longest first Term	25 years; the Title carries a Term to 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.

Where this annex and the certificate differ, the certificate governs and the Director corrects the annex within 10 working days.

△ 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 · English — 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

Annex B — Plot Boundary

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.

Annexed to hak sewa template. One Annex B per Plot, completed at signing and initialled on every page. The Plot is demised per aversionem within the boundaries below, under Part 6 of the template: the boundaries define the Plot, and a later survey by anyone changes neither price nor Term.

01 Bidang

The Plot

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 [_____]

ENGLISH

FIELD	VALUE
Plot	sinwood-[_____]
Title	HGB No. 00048/Gesing, Annex A (Estate Registry)
area on the estate map	[_____] m²
area measured on the ground	[_____] m²
boundary markers (*patok*)	[_____] markers, set on [_____]

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.

Plot numbers are fixed on the estate map at cyberia.my/map: the sinwood certificate is cut into plots sinwood-0 to sinwood-39, numbered from the lowest plot upward, and each number stays with its plot.

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

Corners

Koordinat WGS84 dari lapisan peta estat, berurutan mengelilingi Bidang:

WGS84 coordinates from the estate map layer, in order around the Plot:

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

ENGLISH

CORNER	LATITUDE	LONGITUDE	SIDE TO NEXT CORNER, M
A	[_____]	[_____]	[_____]
B	[_____]	[_____]	[_____]
C	[_____]	[_____]	[_____]
D	[_____]	[_____]	[_____]

03 Tetangga dan akses

Neighbours and access

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

ENGLISH

SIDE	NEIGHBOUR
north	[_____]
east	[_____]
south	[_____]
west	[_____]

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

Inside the certificate every neighbour is another sinwood plot or the estate commons; the certificate's outer neighbours are recorded in the gambar situasi of HGB 00048/Gesing.

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

The Plot is reached from the public road by the estate road, which crosses two titles of the Landowner:

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

ENGLISH

TITLE	AREA	EXPIRY	PKKPR
HGB No. 00047/Gesing	20,700 m²	02.02.2053	—
HGB No. 00052/Gesing	20,000 m²	12.04.2053	No. 17082310215108002 of 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 sertipikat diserahkan bersama Lampiran C (Paket Uji Tuntas).

The Landowner grants the Holder, its household, guests and contractors a right of way over the estate road for the Term, and certified copies of both certificates are delivered with Annex C (Due Diligence Pack).

04 Gambar

Drawing

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:

The site plan of the Plot, drawn on the flat projection of the corners above, with side lengths, corner letters and a key map of sinwood, as in the site plan of sinwood-25:

[gambar situasi sinwood-___]

ENGLISH

[site plan of sinwood-___]

cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-C · TEMPLATE

HS-C

Annex C — Due Diligence Pack

Lampiran C — Paket Uji Tuntas

Bahasa Indonesia · English — 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

Annex C — Due Diligence Pack

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].

Annexed to hak sewa template under 15.1.1. The documents the Landowner hands the Holder before signing, and the record of their handover. The pack is assembled under the due diligence pack memo.

C1 Daftar isi

Inventory

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

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

4 Due diligence pack — memo for the assembler

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

ENGLISH

#	DOCUMENT	NUMBER AND DATE	FORM	PAGES	RECEIVED
1	Title certificate	HGB No. 00048/ Gesing, 08.02.2023	certified copy	[_____]	[_____]
2	*Surat Ukur*	No. 00086/2002	certified copy	[_____]	[_____]
3	PKKPR	No. 1008231021510 8014, 09.08.2023	printout from OSS	[_____]	[_____]
4	NIB and KBLI	NIB 2504220016017	printout of the company licences page	[_____]	[_____]
5	deed of establishment and Articles of Association	Akta Pendirian No. 01, 04.01.2022	certified copy	[_____]	[_____]
6	deed of the Director's appointment	No. [_____], [_____]	certified copy	[_____]	[_____]
7	PBB	receipt for [_____]	copy	[_____]	[_____]

#	DOCUMENT	NUMBER AND DATE	FORM	PAGES	RECEIVED
8	BPN non-encumbrance search	No. [_____], [_____]	original	[_____]	[_____]
9	access title	HGB No. 00047/Gesing	certified copy	[_____]	[_____]
10	access title	HGB No. 00052/Gesing	certified copy	[_____]	[_____]
11	access PKKPR	No. 1708231021510 8002, 10.08.2023	printout from OSS	[_____]	[_____]

C2 Berita acara penyerahan

Record of handover

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.

ENGLISH

FIELD	VALUE
number	[_____]
date and place	[_____], [_____]
handed over by	PT CYBER VALLEY ESTATE, by [_____]
received by	[_____], the Holder
statement	The Holder has received the documents listed in C1, in the form and page count stated.

UNTUK PEMILIK TANAH	UNTUK PEMEGANG
_____	_____

ENGLISH

FOR THE LANDOWNER	FOR THE HOLDER
_____	_____

C3 Hari penandatanganan

Signing day

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.

The PPAT performs pengecekan sertifikat at BPN on the day of signing, and the result is recited in the akta. The Landowner warrants that the Title stands as the search shows at the moment of signing.

cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-D · TEMPLATE

HS-D

Annex D — Offer of Record

Lampiran D — Penawaran Tercatat

Bahasa Indonesia · English — 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

cyberia

Lampiran D — Penawaran Tercatat

Annex D — Offer of Record

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].

Annexed to hak sewa template under 3.0. The product page and the price the Holder saw when deciding, recorded at signing. Later changes to the page leave this deal as recorded. The record is made under the offer of record memo.

D1 Catatan

Record

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

ENGLISH

FIELD	VALUE
product page	annual leasehold / leasehold upfront
page version	commit [_____] of [_____]
Plot and price	sinwood-[_____], Plot price Rp [_____]
form	full payment / century index
Premium	[_____]% = Rp [_____]
year-0 rent R_0	Rp [_____], from the calculator at cyberia.my/cx
base rate for early redemption under 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

What the record fixes

Catatan ini menetapkan komitmen yang dinyata - kan halaman: bentuk dan harga, perpanjangan se - bagai hak, pungutan pendapatan wilayah, rezim pengalihan, jaminan penguasaan tanpa gangguan dan uang sewa berdasarkan century index. Per - nyataan mengenai keadaan saat itu — gelombang yang dibuka, harga indikatif, keluaran pengkalku - lasi 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.

The record fixes the commitments the page made: the form and price, renewal by right, the area re - venue charge, the assignment regime, non-distur - bance and the rent under the century index. Sta - tements of current state — waves open, indicative prices, live calculator output before a number is agreed — inform and change freely. Where a sta - tement could read either way, it reads in the Hol - der's favour.

UNTUK PEMILIK TANAH	UNTUK PEMEGANG
_____	_____

ENGLISH

FOR THE LANDOWNER	FOR THE HOLDER
_____	_____

cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-E · TEMPLATE

HS-E

Annex E — Century Index

Lampiran E — Century Index

Bahasa Indonesia · English — 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

Annex E — 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].

Annexed to hak sewa template. It sets the rent of the century index form (3.1–3.4), the renewal price (2.4), the Guarantee Fund unit (3.5) and the service charge cap (11.4). The rules follow the century index protocol. The daily level, its history, the calculator and worked examples are published at cyberia.my/cx.

E1 Istilah

Terms

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

ENGLISH

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

TERM	MEANING
Century Index	a fixed basket of eight world assets used as the unit of account
leg	one asset of the basket
weight	the share of a leg in the basket at signing
quantity	the amount of a leg the obligation holds: satoshi, grams of gold, barrels of oil; fixed at signing for the Term
fix	the published price of a leg in dollars for one day
TWAP	the average of a leg's daily fixes over the trailing 365 days
bitcoin fix	the TWAP of BTC/USD, used as the ruler of the collar and the floor
satoshi	one hundred-millionth of a bitcoin
collar	the band within which the rent may change from one lease year to the next
floor	the lowest rent: the year-0 rent in bitcoin and in dollars
JISDOR	Bank Indonesia's daily USD/IDR reference rate
anniversary	the same calendar day as signing, in each later year of the Term

E2 Keranjang

Basket

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

ENGLISH

LEG	WEIGHT	PRIMARY FIX	FALLBACK
BTC	20%	Pyth BTC/USD daily close	CME CF BRR, then the median of three named exchanges
ETH	15%	Pyth ETH/USD daily close	CME CF ETH RR, then the median of three named exchanges
GOLD	15%	Pyth XAU/USD	LBMA PM fix, then COMEX settle
CNY	15%	Pyth USD/CNH	WM/Refinitiv, then PBOC parity
USD	15%	1	—
CU	10%	LME copper cash settle	COMEX HG settle
OIL	5%	ICE Brent front-month se - ttle	EIA Brent spot
UX	5%	CME UxC U3O8 front-month settle	UxC or TradeTech weekly spot

E3 Rumus

Formulas

Kuantitas, ditetapkan pada penandatanganan:

Quantities, fixed at signing:

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

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

ENGLISH

SYMBOL	MEANING
q_i	the quantity of leg i
w_i	the weight of leg i
R_0	the year-0 rent, in dollars
$P_i(t_0)$	the TWAP of leg i on the signing date

Nilai keranjang pada hari t:

Value of the basket on day t:

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

SIMBOL	MAKNA
I(t)	nilai keranjang, dalam dolar
Σ	jumlah atas delapan kaki
q_i	kuantitas kaki i
$P_i(t)$	TWAP kaki i pada hari t

ENGLISH

SYMBOL	MEANING
I(t)	the value of the basket, in dollars
Σ	the sum over the eight legs
q_i	the quantity of leg i
$P_i(t)$	the TWAP of leg i on day t

Keranjang dalam bitcoin:

The basket in bitcoin:

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

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

ENGLISH

SYMBOL	MEANING
S(t)	the value of the basket, in bitcoin
I(t)	the value of the basket, in dollars
X(t)	the bitcoin fix on day t

Uang sewa satu tahun sewa, dalam bitcoin:

Rent of a lease year, in bitcoin:

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

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

SIMBOL	MAKNA
X(t)	fiksing bitcoin pada ulang tahun t

ENGLISH

SYMBOL	MEANING
R(t)	the rent of the lease year starting at anniversary t, in bitcoin
clamp	S(t), held between the lower and the upper bound that follow
S(t)	the value of the basket in bitcoin at anniversary t
R(t−1)	the rent of the previous lease year, in bitcoin; for the first year, S_0
S_0	the year-0 rent in bitcoin: $R_0 \div X(t_0)$
F	the year-0 rent in dollars: R_0
X(t)	the bitcoin fix at anniversary t

Angsuran bulanan, dalam rupiah:

Monthly instalment, in rupiah:

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

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

ENGLISH

SYMBOL	MEANING
M	the instalment of the month
R(t)	the rent of the lease year, in bitcoin
X(t)	the bitcoin fix at anniversary t
J	JISDOR on the invoice date of the month

E4 Aturan

Rules

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

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

ENGLISH

RULE	TEXT
T1 Annex first	this annex governs over the prose of the deed
Quantities	the quantities are fixed at signing for the Term; they pass with the lease on assignment, succession and renewal

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

RULE	TEXT
Yearly amount	at each anniversary the rent of the coming lease year is computed from the fixed quantities at the TWAP prices, with the window closing 30 days before the first payment of that year; the Holder knows the year's rent a month ahead
Collar	the rent of a lease year moves at most +35% or −15% in bitcoin from the year before; an increase beyond the band lapses
Floor	the rent stays at or above its year-0 value in bitcoin and in dollars
T6 Settlement	invoices settle in rupiah at JISDOR on the invoice date, under UU 7/2011; conversion follows the collar and carries the full rupiah rate
T2 Asset falls	a leg that falls in price, even to zero, stays in the basket
T3 Price source ends	a source is ended by cessation, 30 days without publication or a change of method; the price then comes from the named fallback, then a successor named by the regulator, then an equivalent fix set by an independent expert, with the last TWAP as a bridge. Where every bitcoin source ends, the ruler becomes the dollar
T5 Recomputation	the Holder may recompute any invoice from public sources within 30 days; the recomputation prevails and manifest errors are corrected back to their date
T7 Continuity	the same quantities define the obligation whoever the parties are
T8 On-chain fix	the fix published by the cx oracle serves as evidence; the computation from the named public sources prevails
Publication	the register publishes each year's computation with every fix used; cyberia.my/cx publishes the daily level

E5 Formulir pada penandatanganan

Form at signing

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

ENGLISH

FIELD	VALUE
signing date t_0	[_____]
R_0, year-0 rent	USD [_____]
F, dollar floor	USD [_____]
$X(t_0)$, bitcoin fix	USD [_____]
S_0, year-0 rent in bitcoin	[_____] BTC

KAKI	BOBOT	TWAP PADA PENANDATANGANAN, $P_i(T_0)$	KUANTITAS Q_i
BTC	20%	[_____]	[_____] BTC
ETH	15%	[_____]	[_____] ETH
GOLD	15%	[_____]	[_____] g
CNY	15%	[_____]	¥ [_____]
USD	15%	1	$ [_____]
CU	10%	[_____]	[_____] kg
OIL	5%	[_____]	[_____] bbl
UX	5%	[_____]	[_____] lb U_3O_8

ENGLISH

LEG	WEIGHT	TWAP AT SIGNING, $P_i(T_0)$	QUANTITY Q_i
BTC	20%	[_____]	[_____] BTC
ETH	15%	[_____]	[_____] ETH
GOLD	15%	[_____]	[_____] g
CNY	15%	[_____]	¥ [_____]
USD	15%	1	$ [_____]
CU	10%	[_____]	[_____] kg
OIL	5%	[_____]	[_____] bbl

LEG	WEIGHT	TWAP AT SIGNING, $P_i(T_0)$	QUANTITY Q_i
UX	5%	[_____ _____]	[_____ _____] lb 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 · English — 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

Annex F — Utilities, Access and Mobility

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].

Annexed to hak sewa template under 11.5. Each Plot is self-sufficient; the norms below size its systems. The Holder builds them at its own cost under the Design Code.

F1 Norma kemandirian per Bidang

Self-sufficiency norms per Plot

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

ENGLISH

SYSTEM	NORM	BUILT BY THE HOLDER
water	120 litres per person per day	roof catchment and tanks holding 60 days of use: 7.2 m³ per resident
blackwater	50 litres per person per day	a biodigester sized to it; its gas cooks, its digestate feeds trees
greywater	70 litres per person per day	a planted filter or wetland treating to BOD below 30 mg/L
energy	5 kWh per person per day	generation under the Design Code energy section and batteries for 3 days
connectivity	one link per household	the Holder's own Starlink terminal
waste	organic waste composted on the Plot; four clean streams to the hub	two compost bins per dwelling

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

Connections the estate may open

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

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.

The Landowner supplies water from the city's reservoirs to any Plot that asks, at the tariff the register publishes.

Where the Landowner lays fibre or another estate line to a district, it offers connections for the period, capacity and tariff the register publishes, and each connection ends on the date stated. Each Plot keeps its own systems ready to run without it. Connection to the PLN grid is prohibited.

F3 Akses dan mobilitas

Access and mobility

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

ENGLISH

ITEM	RULE
entry	the estate joins the public road at the mobility hub
cars and combustion vehicles	park at the mobility hub
inside the estate	on foot, by e-bike, e-scooter, electric cart or shuttle

ITEM	RULE
construction machinery	combustion machinery enters for one specific build, on 48 hours' notice to residents within 100 m, engines off when idle, within the axle-load and slope limits of soil policy
deliveries	staged at the hub; the Landowner sets the haul route per district in the register
waste	sorted streams to the hub under recycling; constructi - on waste leaves by the haul route at the Holder's cost
internal roads	estate infrastructure, kept by the Landowner under the service charge

cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-G · TEMPLATE

HS-G

Annex G — Handover Condition

Lampiran G — Kondisi Serah Terima

Bahasa Indonesia · English — 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

Annex G — Handover Condition

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.

Annexed to hak sewa template under 8.6. The Berita Acara Serah Terima Lahan — the record of handover of the Plot — completed at BAST Lahan. The Plot returns at BAST Pengembalian measured against it.

G1 Catatan

Record

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: [_____]

ENGLISH

FIELD	VALUE
number	[_____]
date and place	[_____], sinwood-[_____]
Plot	sinwood-[_____], Annex B (Plot Boundary), HGB No. 00048/Gesing
handed over by	PT CYBER VALLEY ESTATE, by [_____]
received by	[_____], the Holder
present	the supervisor under 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

Condition at handover

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 / [_____]	[_____]

ENGLISH

ITEM	STATE RECORDED	PHOTOGRAPHS
boundary markers (*patok*)	[_____] markers set, all in place / [_____]	[_____]
access	the estate road reaches the Plot at corner [_____]	[_____]
structures	none / [_____]	[_____]
trees of record	[_____] trees above 20 cm trunk diameter: [_____]	[_____]
water	springs [_____] · streams [_____] · wet ground [_____]	[_____]

ITEM	STATE RECORDED	PHOTOGRAPHS
soil	laboratory [_____ ___], sample of [_____ _____]: pH [_____ ___], organic matter [_____ _____]%	—
estate lines crossing the Plot	none / [_____]	[_____]
debris and waste	none / [_____]	[_____]

G3 Foto

Photographs

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

ENGLISH

#	SUBJECT	FILE	DATE
1	[_____ _____]	[_____ _____]	[_____ _____]
2	[_____ _____]	[_____ _____]	[_____ _____]
3	[_____ _____]	[_____ _____]	[_____ _____]
4	[_____ _____]	[_____ _____]	[_____ _____]

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

G4 Pernyataan

Statements

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.

The Holder takes possession of the Plot for construction, and the site risk passes to the Holder at the signatures below. At the end of the Term the Holder returns the Plot as recorded here, with fair wear from its permitted use, the Improvements Part 16 of the template leaves in place, and soil improved under soil policy. The supervisor under 8.3 settles a disagreement by comparing the Plot with this record.

UNTUK PEMILIK TANAH	UNTUK PEMEGANG	PENGAWAS
_____	_____	_____

ENGLISH

FOR THE LANDOWNER	FOR THE HOLDER	SUPERVISOR
_____	_____	_____

△ Kolofon · Colophon

DOCUMENT	HS-00 · Lease Agreement — Perjanjian Hak Sewa dengan Lampiran A–G
EDITION	template · the agreement and its seven annexes · Bahasa Indonesia · English — naskah Indonesia yang berlaku · the Indonesian text prevails
LIVING PAGE	https://cyberia.blog/cyber-valley/products/leasehold/
PACK SHA256	0f9cb09f65fc04f08809ef6f978e0ce31e13fce49d4a5a6ee98cc719d72c3376
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