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 · Українська — 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 **45**

**HS-B** Annex B — Plot Boundary Lampiran B — Batas Bidang **49**

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

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

**HS-E** Annex E — Century Index Lampiran E — Century Index **61**

**HS-F** Annex F — Utilities, Access and Mobility Lampiran F — Utilitas, Akses dan Mobilitas **71**

**HS-G** Annex G — Handover Condition Lampiran G — Kondisi Serah Terima **75**

cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-01 · TEMPLATE

HS-01

# Lease Agreement

## Perjanjian Hak Sewa

Bahasa Indonesia · Українська — 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 Преамбула | 6 |
| 01 | Definisi Частина 1. Визначення | 8 |
| 02 | Pemberian hak dan jangka waktu Частина 2. Надання і строк | 11 |
| 03 | Imbalan Частина 3. Зустрічне надання | 13 |
| 04 | Pengalihan hak sewa Частина 4. Відступлення оренди | 16 |
| 05 | Menyewakan kembali Частина 5. Суборенда | 18 |
| 06 | Bidang sebagai satu kesatuan Частина 6. Ділянка як єдине ціле | 19 |
| 07 | Hak membangun dan perizinan Частина 7. Право забудови та дозволи | 20 |
| 08 | Pengendalian konstruksi Частина 8. Контроль будівництва | 20 |
| 09 | Kewajiban membangun Частина 9. Зобов'язання збудувати | 23 |
| 10 | Kode Desain Частина 10. Кодекс дизайну | 24 |
| 11 | Dewan Komunitas Частина 11. Рада спільноти | 26 |
| 12 | Jalur peningkatan hak Частина 12. Треки підвищення титулу | 28 |
| 13 | Pernyataan dan jaminan Частина 13. Запевнення | 33 |
| 14 | Perizinan Частина 14. Ліцензії | 33 |
| 15 | Jaminan alas hak, negative pledge, pembebasan<br>Частина 15. Гарантії титулу, невідчуження, відшкодування | 35 |
| 16 | Kelalaian, pengakhiran, berakhirnya jangka waktu<br>Частина 16. Порушення, розірвання, закінчення строку | 37 |
| 17 | Keadaan memaksa, adat, sengketa Частина 17. Форс-мажор, адат, спори | 38 |
| 18 | Pajak, mata uang, ketentuan umum Частина 18. Податки, валюта, загальні положення | 39 |

Lampiran dan halaman yang ditautkan Додатки та пов'язані сторінки **40**

Tanda tangan Підписи **41**

**01** Nilai-nilai Таблиця 1. Значення **41**

**Perjanjian Hak Sewa**

Naskah Dwibahasa / Hak Sewa — підписний шаблон

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

Двомовний текст шаблону hak sewa. За будь-якої розбіжності перевагу має індонезійський текст згідно зі статтею 31 Закону 24/2009.

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 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. | Один інструмент на Ділянку: цей договір, оформлюваний у нотаріуса як akta sewa індонезійською та англійською мовами, з перевагою індонезійського тексту; за Землевласника підписує його Директор на підставі статті 12(2)(c) Статуту. Нотаріус складає акт за цим текстом; Додатки A–G є його частиною. |

## △ Komparisi

Преамбула

| BIDANG | BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|---|
| 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, заснована Akta Pendirian № 01 від 04-01-2022, NIB 2504220016017, NPWP 53.898.326.3-902.000 |
| PEMEGANG | [_____], [Pemegang Asing / Pemegang Indonesia] | [_____], [іноземний Держатель / індонезійський Держатель] |
| 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 № 00048/Gesing, Додаток A (Реєстр маєтку), 40 000 м², ділянка NIB 22040417.00276, Surat Ukur № 00086/2002, право надано 08-02-2023 за KEPMEN ATR/KBPN № 1339/SK-HK.02/X/2022, закінчується 02-02-2053, зареєстровано на PT CYBER VALLEY ESTATE за AJB № 81/2023 у Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng |
| PKKPR[2] | No. 10082310215108014, diterbitkan melalui OSS tanggal 09-08-2023, KBLI 68111, 40.000 m² | № 10082310215108014, видано через OSS 09-08-2023, KBLI 68111, 40 000 м² |

**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 | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|---|
| **BIDANG** | sinwood-[_____] pada peta bidang Perseroan, Lampiran B (Batas Bidang), luas ±[_____] m² | sinwood-[_____] на карті маєтку, Додаток B (Межі ділянки), площа ±[_____] м² |
| **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) | з [_____] на 25 років; Титул допускає до 02-02-2052 — строк його дії мінус 12 місяців, тож 25 років зобов'язують сторони (Частина 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) | Ціна Ділянки Rp [_____] · Премія [_____]% = Rp [_____] при підписанні · орендна плата року 0 R₀ Rp [_____] з її кількостями в Додатку E (Century Index) (Частина 3) |
| **PENAWARAN TERCA - TAT** | Lampiran D (Penawaran Tercatat): halaman produk dan harga sebagaimana ditunjukkan kepada Pemegang, versi tanggal [_____] | Додаток D (Зафіксована пропозиція): сторінка продукту та ціна, показані Держателю, версія від [_____] |
| **KODE DESAIN** | Kode Desain[1] sebagaimana dipublikasikan tanggal [_____]; rancangan yang disetujui dilindungi berda - sarkan 10.6 | Кодекс дизайну в редакції, опублікованій [_____]; затверджений проєкт захищений пунктом 10.6 |
| **PEMERIKSAAN ALAS HAK** | pengecekan sertifikat tanggal [_____] bersih; Lampiran C (Paket Uji Tuntas) diserahkan tanggal [_____] | pengecekan sertifikat від [_____] без зауважень; Додаток C (Пакет due diligence) передано [_____] |
| **ALAMAT PEMBERI - TAHUAN** | Pemilik Tanah: [_____] · Pemegang: [_____] (18.3) | Землевласник: [_____] · Держатель: [_____] (18.3) |

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 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. | Землевласник і Держатель фіксують, що hak sewa — договірне право за цивільним правом Індонезії, не реєстроване в BPN, і що пункт 2.3 встановлює, що заступає реєстрацію. Кожна сторона прочитала Додатки A–G і сторінки графа, на які посилається цей акт. |

**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

Частина 1. Визначення

| ISTILAH | BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|---|
| **ESTAT** | tanah Pemilik Tanah di Desa Gesing, termasuk Alas Hak dalam Lampiran A (Daftar Alas Hak) | земля Землевласника в Desa Gesing, включно з Титулом із Додатка A (Реєстр маєтку) |
| **BIDANG** | area yang diuraikan dalam Lampiran B (Batas Bidang) | площа, описана в Додатку B (Межі ділянки) |
| **BANGUNAN** | setiap bangunan dan konstruksi yang didirikan Pemegang di atas Bidang | кожна будівля та споруда, зведена Держателем на Ділянці |
| **KODE DESAIN** | halaman Kode Desain, sebagaimana diubah berdasarkan 10.5 | сторінка Кодексу дизайну зі змінами за пунктом 10.5 |
| **PERATURAN KOMUNITAS** | halaman Peraturan Komunitas[1] | сторінка Правил спільноти |
| **CENTURY INDEX** | satuan hitung Lampiran E (Century Index): kuantitas tetap dari delapan aset dunia, ditetapkan pada penandatanganan untuk seluruh Jangka Waktu | розрахункова одиниця Додатка E (Century Index): фіксовані кількості восьми світових активів, закріплені при підписанні на Строк |
| **REGISTER** | reyester lis berdasarkan 4.8 | реєстр оренд за пунктом 4.8 |
| **SERTIFIKAT ESTAT** | pernyataan berdasarkan 4.6 | довідка за пунктом 4.6 |
| **DANA JAMINAN** | cadangan berdasarkan 3.5 | резерв за пунктом 3.5 |
| **DEWAN KOMUNITAS** | badan berdasarkan Bagian 11 | орган за Частиною 11 |
| **PERISTIWA PERIZINAN** | sebagaimana didefinisikan dalam 14.2 | як визначено в пункті 14.2 |
| **PENGGUNAAN YANG DIIZINKAN** | halaman Penggunaan yang Diizinkan[2] | сторінка Дозволеного використання |
| **HARGA BIDANG** | harga Bidang yang dicatat dalam komparisi, $L_0$ untuk Lampiran E (Century Index) | ціна Ділянки, записана в преамбулі, $L_0$ для Додатка 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) | частка ціни Ділянки, сплачувана при підписанні, записана як відсоток і сума. При 100% Ділянка оплачена повністю; нижче 100% решта сплачується частинами за 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 | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|---|
| **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 | Премія × (повних місяців решти Строку ÷ повних місяців Строку), перенесена в кількостях Додатка E (Century Index) з моменту підписання та оцінювана на дату сплати. Уже сплачена орендна плата до неї не входить: орендна плата купує вже прожитий час |
| **RANCANGAN YANG DISETUJUI** | rancangan yang disetujui berdasarkan 8.1 dan dilindungi berdasarkan 10.6 | проєкт, затверджений за пунктом 8.1 і захищений пунктом 10.6 |
| **HARI KERJA** | hari pada saat bank-bank di Denpasar buka | день, у який працюють банки в Денпасарі |

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| Bentuk tunggal mencakup bentuk jamak. Judul-judul me - mandu pembacaan dan tidak mengikat apa pun. | Однина включає множину. Заголовки спрямовують читання і ні до чого не зобов'язують. |
| 1.2 Istilah dan singkatan Indonesia. Setiap istilah di bawah ini membawa makna berikut di mana pun ia muncul: | 1.2 Індонезійські терміни та скорочення. Кожен термін нижче несе це значення скрізь, де трапляється: |

| ISTILAH | BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|---|
| **AJB** | akta jual beli hak atas tanah, dibuat di ha - dapan PPAT | акт купівлі-продажу права на землю, оформлюваний у PPAT |
| **AKTA SEWA** | akta sewa menyewa notariil | нотаріальний акт оренди |
| **AKTA PENGALIHAN HAK SEWA · AKTA CESSIE** | akta notariil pengalihan hak sewa · akta no - tariil pengalihan piutang | нотаріальний акт відступлення оренди · нотаріальний акт відступлення вимоги |
| **AWIG-AWIG** | hukum adat tertulis suatu desa adat | писане звичаєве право desa adat |
| **BANJAR** | kesatuan komunitas ketetanggaan pada desa di Bali | сусідська громада балійського села |
| **BANI** | Badan Arbitrase Nasional Indonesia | Індонезійська національна арбітражна рада |
| **BAST** | berita acara serah terima yang ditanda - tangani kedua belah pihak: Lahan, atas ta - nah; Operasional, atas pengoperasian; Pe - ngembalian, atas pengembalian | акт приймання-передання, підписаний обома сторонами: Lahan — землі; Operasi - onal — експлуатації; Pengembalian — повернення |
| **BERITA ACARA MULAI** | berita acara dimulainya perhitungan waktu pembangunan | акт про запуск відліку строку будівництва |
| **BERITA ACARA PER - SETUJUAN BATAS** | berita acara persetujuan batas yang ditan - datangani pemilik tanah yang berbatasan | акт погодження меж, підписаний суміжними власниками |
| **BPHTB** | bea perolehan hak atas tanah dan bangunan | мито при набутті права на землю |
| **BPN** | Badan Pertanahan Nasional; kantor tingkat kabupatennya adalah Kantor Pertanahan | Національне земельне агентство; його районний офіс — Kantor Pertanahan |

| ISTILAH | BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|---|
| **DESA · DESA ADAT** | desa administratif · desa adat | адміністративне село · звичаєве (адатне) село |
| **FHO · PHO** | serah terima akhir · serah terima sementara pekerjaan oleh kontraktor | остаточне приймання · попереднє приймання робіт у підрядника |
| **HGB** | Hak Guna Bangunan: alas hak terdaftar milik Pemilik Tanah | право забудови: зареєстрований титул Землевласника |
| **HAK MILIK** | hak milik, terbuka hanya bagi warga negara Indonesia | право власності, доступне лише громадянам Індонезії |
| **HAK PAKAI** | hak pakai terdaftar, terbuka bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia | зареєстроване право користування, доступне іноземному резиденту |
| **HAK SEWA** | hak sewa: perjanjian dengan Pemilik Tanah, tidak terdaftar pada BPN | право оренди: договір із Землевласником, не реєстрований у BPN |
| **HAK TANGGUNGAN** | hak tanggungan atas hak atas tanah | іпотека права на землю |
| **JALAN DESA** | jalan desa | сільська дорога |
| **JISDOR** | kurs referensi harian USD/IDR Bank Indonesia, lihat jisdor[1] | денний довідковий курс USD/IDR Банку Індонезії, див. jisdor |
| **KBLI** | Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia | індонезійський код виду діяльності |
| **KETERANGAN** | surat keterangan yang diterbitkan kepala desa | довідка, яку видає голова села |
| **KKPR · PKKPR** | persetujuan kesesuaian suatu penggunaan dengan rencana tata ruang | підтвердження відповідності використання просторовому плану |
| **KUHPERDATA** | Kitab Undang-Undang Hukum Perdata | Цивільний кодекс Індонезії |
| **LP2B** | penetapan lahan pertanian pangan berkelanjutan | статус охоронюваних сільськогосподарських земель |
| **NIB** | Nomor Induk Berusaha | ідентифікаційний номер бізнесу |
| **PATOK** | tanda batas yang ditanam di tanah | межовий знак, встановлений у ґрунт |
| **PBB** | Pajak Bumi dan Bangunan tahunan | щорічний податок на землю та будівлі |
| **PBG** | Persetujuan Bangunan Gedung | дозвіл на будівництво |
| **PELEPASAN HAK** | pelepasan hak atas tanah kepada Negara | відмова від права на землю на користь Держави |
| **PEMBARUAN** | pemberian hak baru atas suatu alas hak setelah perpanjangannya habis | нове надання титулу після вичерпання продовження |
| **PEMECAHAN SERTIFIKAT** | pemecahan sertifikat menjadi bidang-bidang terpisah | поділ сертифіката на окремі ділянки |
| **PENGAWAS · MK** | pengawas konstruksi independen | незалежний будівельний нагляд |

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

| ISTILAH | BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|---|
| **PENGECEKAN SERTI - FIKAT** | pemeriksaan alas hak pada BPN pada hari penandatanganan | перевірка титулу в BPN у день підписання |
| **PER AVERSIONEM** | penyerahan suatu bidang menurut batas-batasnya, angka luas bersifat perkiraan | передання ділянки за її межами, при цьому площа вказується орієнтовно |
| **PERKUMPULAN** | perkumpulan berbadan hukum | асоціація зі статусом юридичної особи |
| **PERPANJANGAN** | perpanjangan jangka waktu suatu alas hak | продовження строку титулу |
| **PETA BIDANG** | peta bidang tanah | карта ділянки |
| **PPAT** | pejabat yang membuat akta mengenai hak atas tanah | посадова особа, що оформлює акти про права на землю |
| **PPH · PPN** | Pajak Penghasilan · Pajak Pertambahan Nilai | податок на дохід · податок на додану вартість |
| **PPJB** | perjanjian pengikatan jual beli | попередній договір про продаж |
| **RUMAH TINGGAL** | rumah tempat tinggal | житловий будинок |
| **SBU** | Sertifikat Badan Usaha kontraktor | свідоцтво підрядника про право на діяльність |
| **SEMPADAN** | garis sempadan menurut undang-undang dari sungai, mata air, jalan atau lereng | установлений законом відступ від річки, джерела, дороги або схилу |
| **SITA** | sita oleh pengadilan | судовий арешт |
| **SATOSHI** | seperseratus juta bitcoin: 1 satoshi = 0,00000001 BTC | одна стомільйонна біткоїна: 1 satoshi = 0,00000001 BTC |
| **SLF** | Sertifikat Laik Fungsi bangunan | свідоцтво про придатність будівлі до експлуатації |
| **SUBAK** | organisasi pengairan sawah Bali | балійське іригаційне товариство |
| **SURAT UKUR** | surat ukur resmi atas suatu bidang | офіційне знімання ділянки |
| **WITA** | Waktu Indonesia Bagian Tengah | центральноіндонезійський час |

## 02 Pemberian hak dan jangka waktu

Частина 2. Надання і строк

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 2.1 Pemilik Tanah memberikan kepada Pemegang hak un - tuk menggunakan dan menempati Bidang untuk keperluan campuran selama Jangka Waktu, dan menjamin bahwa Pemegang menguasai dan menikmati Bidang tanpa gang - guan dari Pemilik Tanah maupun siapa pun yang menuntut melaluinya. | 2.1 Землевласник надає Держателю право використовувати та займати Ділянку для змішаних цілей протягом Строку і гарантує, що Держатель володіє Ділянкою та користується нею без втручання Землевласника або будь-кого, хто заявляє права через нього. |

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 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 Строк. Строк — менше з 25 років і решти строку Титулу на момент підписання мінус 12 місяців, записане в преамбулі датами. |
| 2.3 Sebagai pengganti pendaftaran, Pemegang menerima: akta notariil ini dan pencatatan dalam Register; janji nega - tive 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 Замість реєстрації Держатель отримує: цей нотаріальний акт і запис у Реєстрі; зобов'язання Частини 15 про невідчуження та неперешкоджання; зобов'язання про те, що кожен набувач Маєтку приймає його з обтяженням цим актом; Довідку маєтку на вимогу; та опціон Hak Pakai за Частиною 12. |
| 2.4 Perpanjangan sebagai hak. Pemegang dapat memper - panjang 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 Продовження за правом. Держатель може продовжити договір письмовим повідомленням, надісланим за 24–12 місяців до закінчення Строку, за умови сплати належних сум і усунення істотних порушень. Строк продовження — менше з 20 років і решти строку Титулу на момент продовження мінус 12 місяців. Ціна продовження становить |

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

| SIMBOL | BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|---|
| $L(T)$ | harga perpanjangan | ціна продовження |
| $L_0$ | Harga Bidang dalam komparisi | ціна Ділянки з преамбули |
| $T_2$ | Jangka Waktu perpanjangan, dalam tahun | Строк продовження, у роках |
| $T_1$ | Jangka Waktu pertama, dalam tahun | перший Строк, у роках |
| $I(T)$ | nilai dolar dari kuantitas Lampiran E (Century Index) pada tanggal perpanjangan | доларова вартість кількостей Додатка E (Century Index) на дату продовження |
| $I(T_0)$ | nilai dolar dari kuantitas yang sama pada tanggal penandatanganan | доларова вартість тих самих кількостей на дату підписання |

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 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 pemberi - an hak baru atas Alas Hak oleh Negara (pembaruan) dan disepakati kembali pada saat itu. | Кількості — ті, що зафіксовані при підписанні; рухаються лише їхні ціни. Землевласник приймає дійсне повідомлення, доки існує Титул. Друге продовження потребує нового надання Титулу Державою (pembaruan) і погоджується заново на той час. |

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 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 Безперервність титулу. Землевласник веде в Реєстрі календар титулу, подає кожну заяву про продовження у вікно статті 41 PP 18/2021 і не пізніше ніж за 12 місяців до закінчення, веде її власним коштом і щороку звітує в Реєстрі. Прострочення подання — порушення Землевласника за пунктом 15.5. Результат поновлення залежить від Держави і так і записується. |

# 03 Imbalan

Частина 3. Зустрічне надання

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 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 Зафіксована пропозиція. Сторінка продукту та прайс, на які покладався Держатель, заморожені в Додатку D (Зафіксована пропозиція). Зобов'язання, заявлені там, зобов'язують через цей акт; твердження про поточний стан ні до чого не зобов'язують. |
| 3.1 Bentuk. Pemegang mengambil Bidang dalam salah satu dari dua bentuk, yang dipilih dalam komparisi: | 3.1 Форма. Держатель приймає Ділянку в одній із двох форм, обраній у преамбулі: |

| 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 |

**УКРАЇНСЬКА**

| FORM | AT SIGNING | THEREAFTER |
|---|---|---|
| повна оплата | Премія 100% ціни Ділянки | збір із виручки території, сервісний збір, податки |

**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/

| FORM | AT SIGNING | THEREAFTER |
|---|---|---|
| century index | записана Премія, нижче 100% | орендна плата за кожен рік оренди, встановлена при підписанні як фіксовані кількості Додатка E (Century Index); плата кожного року — ці кількості за опублікованими фіксингами, в межах коридору та підлоги; сплачується 12 рівними місячними платежами |

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 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 Орендна плата у формі century index. Орендна плата — набір кількостей восьми активів, зафіксований при підписанні на весь Строк. Кількості ніколи не змінюються; рухаються ціни активів, а з ними — частка кожного активу в кошику та сума в рупіях кожного рахунку. Зверху немає ні відсотків, ні комісій, ні перегляду за ринковою вартістю. $R_0$, плата першого року, випливає з Премії через калькулятор на cyberia.my/cx, заморожений для цієї угоди в Додатку D (Зафіксована пропозиція). Держатель може в будь-який час довести Премію до 100%, сплативши кількості кожного року оренди, що лишився, за фіксингами дати платежу з дисконтом за базовою ставкою, зазначеною в Додатку D (Зафіксована пропозиція), і відтоді стоїть на формі повної оплати. |
| 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 Прострочення. Платіж прострочений через 30 днів після строку сплати. Прострочення відкриває період у 6 місяців від першого пропущеного строку, протягом якого Держатель може погасити борг або відступити оренду за Частиною 4 з переходом плати на цесіонарія. У день, коли цей період закінчується з непогашеним простроченням, Землевласник може розірвати договір письмовим повідомленням; сплачені суми лишаються в Землевласника як ціна прожитого часу, і Ділянка повертається вільною від прав Держателя. Поліпшення йдуть за пунктом 16.2. |

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 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 Деномінація. Індексовані суми виражені в century index за Додатком E (Century Index): кількості $q_i$, коридор і підлога фіксуються при підписанні, рахунок рухається разом із кошиком у межах коридору +35% / −15% на рік, виміряного в біткоїнах, і додаток має перевагу над прозою. Держатель може протягом 30 днів перерахувати будь-який рахунок за публічними джерелами; перерахунок має силу. Розрахунки — в IDR за JISDOR на дату рахунку згідно з UU 7/2011. Підлога утримує плату кожного року на рівні або вище її значення року 0 в біткоїнах і в доларах. |
| 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[3], 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 Гарантійний фонд. Кожна сума, яку цей акт обіцяє сплатити Держателю, забезпечена відкладеними грошима, що зберігаються окремо від операцій Компанії. 5% кожної суми, яку Землевласник отримує за цією Частиною, за пунктом 4.5 і за пунктом 12.1.14, надходить до Гарантійного фонду перед будь-яким іншим використанням. Фонд перебуває на окремому рахунку Компанії, деномінований за Додатком E (Century Index), його залишок публікується в Реєстрі та зазначається в кожній Довідці маєтку. Він забезпечує виплати, перелічені в пункті 16.4, і покриття за пунктом 8.9, і ведеться за політикою гарантійного фонду, яка встановлює черговість виплат. Гроші залишають Фонд для сплати Держателю належної суми протягом 30 днів від обґрунтованої вимоги або 10 днів від арбітражного рішення за підписами Директора та одного Комісара; будь-який інший відтік потребує схвалення комісарів і обмежений поверненням надлишку. Фонд — актив Компанії, утримуваний для Держателів; при неплатоспроможності Держатель стоїть у черзі як незабезпечений кредитор. Держатель, який є також акціонером, не бере участі в рішенні щодо власної вимоги. |

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

# 04 Pengalihan hak sewa

Частина 4. Відступлення оренди

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 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 Держатель може відступити своє hak sewa — право користування Ділянкою протягом Строку — цілком будь-якій особі без згоди, з дотриманням пунктів 4.2–4.11. Земля і Титул лишаються в Землевласника. |
| 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 Переходить один пакет: hak sewa, Поліпшення, членство в Раді, Додаток E (Century Index) з незмінними $q_i$ і кожне накопичене право та зобов'язання. |
| 4.3 Bentuk: akta pengalihan hak sewa atau akta cessie notariil; pemberitahuan tertulis dengan salinan kepada Pemilik Tanah dalam 7 hari. | 4.3 Форма: нотаріальний akta pengalihan hak sewa або akta cessie; письмове повідомлення з копією Землевласнику протягом 7 днів. |
| 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 Цесіонарій письмово приєднується до Кодексу дизайну, Правил спільноти та Ради і засвідчує відсутність номінальної угоди та законність джерела коштів. Резидентство цесіонарія значення не має. |
| 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 Збір за відступлення. 2,0% ціни, яку сплачує цесіонарій, до сплати при повідомленні. Умови, виконані Держателем, що відступає, знижують його до мінімуму 1,0%: кожен продаж у Маєтку фінансує місто. Спадкування за пунктом 4.10 збором не обкладається. |

| 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% |

УКРАЇНСЬКА

| CONDITION | FEE REDUCTION |
|---|---|
| збудовано вчасно, SLF видано | 0,5 відсоткового пункту |
| Кодекс дизайну дотримано весь строк | 0,25 відсоткового пункту |
| результати щодо ґрунту та води публікуються в леджері без пропусків | 0,25 відсоткового пункту |

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

| CONDITION | FEE REDUCTION |
|---|---|
| залучені Держателі на рівні порога сторінки реферальної системи або вище | збір 1,0% |

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 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 Право переважної купівлі. Існує лише у Хвилі 1 і остаточно припиняється при SLF. Держатель надсилає повідомлення про пропозицію з ціною та умовами за 30 днів до запланованого продажу; Землевласник може прийняти пропозицію цілком протягом 7 робочих днів від повідомлення; без прийняття Держатель може продати протягом 60 днів за ціною та на умовах не менш вигідних для нього. |
| 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 Довідка маєтку. Протягом 10 робочих днів від письмового запиту і безкоштовно: решта строку; платежі та прострочення; $q_i$ та останній рахунок; статус PBG і SLF; неусунуті порушення Кодексу дизайну або підтвердження їх відсутності; стан Титулу та будь-яких обтяжень; залишок Гарантійного фонду. Чинна 30 днів; потенційний цесіонарій може на неї покладатися. |
| 4.7 Setiap tindakan Pemilik Tanah berdasarkan Bagian ini terutang dalam 10 hari kerja; diamnya merupakan persetujuan dan konfirmasi. | 4.7 Кожна дія Землевласника за цією Частиною вчиняється протягом 10 робочих днів; мовчання — згода і підтвердження. |
| 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 Реєстр. Землевласник веде реєстр оренд; запис — доказ прав Держателя. Кожна оренда і кожне відступлення записуються як частинка в cybergraph, і кіберпосилання з'єднує кожне відступлення з орендою, яку воно передає. Стан оренди публічний; особа Держателя лишається в справі Компанії. За розбіжності перевагу мають нотаріальний акт і реєстр. |
| 4.9 Pengalihan sebagian dan pemecahan memerlukan persetujuan tertulis dan kepatuhan pada Kode Desain. | 4.9 Часткове відступлення та поділ потребують письмової згоди і відповідності Кодексу дизайну. |
| 4.10 Pewarisan. Pada saat Pemegang meninggal dunia, kepentingan tersebut beralih kepada para ahli waris menurut hukum, bebas dari biaya pengalihan. Para ahli waris menyatakan tunduk pada Peraturan Komunitas dalam 12 bulan; sementara itu kepentingan tersebut tetap ada dan kematian tersebut bukan merupakan kelalaian. | 4.10 Спадкування. Зі смертю Держателя право переходить до спадкоємців за законом, без збору за передання. Спадкоємці приєднуються до Правил спільноти протягом 12 місяців; тим часом право зберігається, і смерть не є порушенням. |

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

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 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 Без забезпечення. За задумом Маєтку hak sewa, Поліпшення і кожне право за цим актом лишаються поза будь-якою заставою, забезпечувальним відступленням, фідуціарним переданням чи іншим забезпеченням будь-якого боргу. Інструмент, що претендує на їх створення, нікого за цим актом не зобов'язує і є істотним порушенням. |

# 05 Menyewakan kembali

Частина 5. Суборенда

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 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 Держатель може здавати Ділянку в суборенду і обирає канал для кожного здавання. Виручка — валова сума, яку Держатель або оператор фактично отримує за здавання. |

| 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] |

УКРАЇНСЬКА

| CHANNEL | WHAT IT IS | LICENCE | THE LANDOWNER RECEIVES |
|---|---|---|---|
| час-земля | гола земля, від години до сезону, без послуги розміщення | Держатель | збір із виручки території 10% виручки, або 5% на Ділянці — нетто-експортері за пунктом 5.3; плюс збір за розрахунки 2% виручки за бронювання та платіжну інфраструктуру |

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

| CHANNEL | WHAT IT IS | LICENCE | THE LANDOWNER RECEIVES |
|---|---|---|---|
| проживання | зайняття з послугою розміщення | Землевласник за KBLI 55199 і 55192 | плата за управління [20]% виручки — частка оператора за управлінням нерухомістю |

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 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. | Час-земля в сумі — 12% виручки, або 7% на Ділянці — нетто-експортері. Проживання в сумі — [20]%, з яких оператор веде гостей, запити, утримання та розміщення на маркетплейсах. |
| 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 Обидва канали розраховуються в IDR за JISDOR на дату рахунку. Періоди здавання та види використання йдуть за сторінкою Дозволеного використання та Кодексом дизайну. |
| 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 Ділянка — нетто-експортер. Держатель, який хоче ставку 5%, обліковує енергію та воду, які його Ділянка виробляє і споживає, веде журнал урожаю виробленої їжі та щомісяця публікує обидва в реєстрі. Ділянка, чиє опубліковане виробництво за останні 12 місяців перевищує її споживання за всіма трьома статтями, платить 5% з наступного рахунку. Виручка та звітність йдуть за сторінкою Дозволеного використання. |
| 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 Знижка за поведінку. Збір із виручки території знижується на 1 відсотковий пункт за кожну умову, виконану Держателем за останні 12 місяців: Кодекс дизайну дотримано; результати леджера опубліковано без пропусків; збори сплачено на поточну дату; зобов'язання збудувати виконано вчасно. |

## 06 Bidang sebagai satu kesatuan

Частина 6. Ділянка як єдине ціле

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 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 Ділянка передається per aversionem у межах Додатка B (Межі ділянки); площа вказана орієнтовно. Сторони відмовляються від порогу в одну двадцяту за статтями 1486 і 1588 KUHPerdata і виключають статті 1589–1592. Пізніше знімання BPN не змінює ні ціни, ні строку, і будь-яка вимога погашається через рік після передання за статтею 1489. |

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

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 6.2 Lampiran B (Batas Bidang), yang telah dilengkapi dan diparaf, menetapkan batas-batas yang dimaksud Bagian ini. | 6.2 Додаток B (Межі ділянки), заповнений і парафований, визначає межі, про які йдеться в цій Частині. |
| 6.3 Klausul ini mengikat para pihak saja. Surat Ukur memuat apa yang diukur BPN; tumpang tindih dengan tetangga, sempadan, subak atau jalan desa berada di luarnya; apabila tanah di lapangan lebih kecil, Pemegang menerima apa yang ada di sana. | 6.3 Пункт зобов'язує лише сторони. Surat Ukur несе те, що вимірює BPN; накладання з сусідом, sempadan, subak або jalan desa лишається поза ним; якщо землі менше, Держатель отримує те, що є. |

## 07 Hak membangun dan perizinan

Частина 7. Право забудови та дозволи

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 7.1 Pemegang membangun atas biaya dan risikonya sendiri. Pemilik Tanah tidak mendirikan Bangunan apa pun. | 7.1 Держатель будує власним коштом і на власний ризик. Землевласник Поліпшень не зводить. |
| 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 запитує Землевласник як держатель титулу; Держатель готує і фінансує заяву, Землевласник подає її та сприяє протягом 10 робочих днів від кожного запиту, а Держатель звільняє Землевласника від відповідальності за роботи. |
| 7.3 Pekerjaan dimulai setelah PBG terbit. Pekerjaan sebelum PBG merupakan kelalaian material dengan hak penghentian seketika. | 7.3 Роботи починаються після видачі PBG. Роботи до PBG — істотне порушення з правом негайної зупинки. |
| 7.4 Bangunan dimiliki oleh Pemegang selama Jangka Waktu berdasarkan asas pemisahan horizontal. Nasibnya pada akhir jangka waktu diatur dalam Bagian 16. | 7.4 Поліпшення належать Держателю протягом Строку за принципом горизонтального поділу. Їхня доля наприкінці — у Частині 16. |

## 08 Pengendalian konstruksi

Частина 8. Контроль будівництва

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 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 Погодження. Роботи починаються після того, як Землевласник погодить проєктний пакет на відповідність Кодексу дизайну, генпідрядника та графік. Погодження охоплює лише це і нічого іншого не гарантує. Рішення — протягом 10 робочих днів; мовчання — погодження. 10 робочих днів ідуть від отримання повного пакета за пунктом 18.3; Землевласник може протягом 5 робочих днів один раз запитати відсутнє, і строк починається заново з його отримання. |

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 8.2 Kontraktor. Pekerjaan dilaksanakan oleh kontraktor dari panel yang disetujui dan dipublikasikan Pemilik Tanah da - lam Register. Penerimaan ke dalam panel memerlukan SBU yang berlaku dan KBLI yang sesuai. SBU, izin-izin dan kon - trak konstruksi diserahkan sebelum dimulainya pekerjaan. | 8.2 Підрядник. Роботи виконує підрядник із панелі, яку Землевласник затверджує і публікує в Реєстрі. Допуск до панелі потребує чинного SBU і відповідного KBLI. SBU, ліцензії та договір підряду передаються до початку робіт. |
| 8.3 Pengawasan. Pemilik Tanah menunjuk pengawas In - donesia yang independen (pengawas / MK), tidak terafiliasi dengan pihak mana pun dan memenuhi kualifikasi untuk pekerjaan tersebut, atas biaya Pemegang, dengan kewe - nangan memeriksa, meminta perbaikan dan menghentikan pekerjaan atas ketidakpatuhan material. Pemeriksaan bertahap: pondasi, struktur, atap, MEP, penyelesaian. | 8.3 Нагляд. Землевласник призначає незалежного індонезійського наглядача (pengawas / MK), не пов'язаного з жодною зі сторін і кваліфікованого для таких робіт, коштом Держателя, з повноваженнями інспектувати, вимагати виправлень і зупиняти роботи за істотної невідповідності. Поетапні інспекції: фундамент, каркас, покрівля, інженерні системи, завершення. |
| 8.4 Asuransi. Pemegang mengadakan Contractors' All Ris - ks, tanggung gugat pihak ketiga dan BPJS Ketenagakerjaan untuk masa konstruksi, dengan Pemilik Tanah sebagai tertanggung bersama; sertifikat-sertifikatnya sebelum di - mulainya pekerjaan; berakhirnya pertanggungan meng - hentikan pekerjaan. Sejak SLF, Pemegang memelihara pertanggungan harta benda dan tanggung gugat publik. | 8.4 Страхування. Держатель оформлює страхування будівельно-монтажних ризиків, відповідальності перед третіми особами та BPJS Ketenagakerjaan на період будівництва із Землевласником як співстрахувальником; поліси — до початку робіт; припинення страхування зупиняє роботи. З моменту SLF Держатель підтримує страхування майна та цивільної відповідальності. |
| 8.5 Jaminan penyelesaian. 5% dari anggaran biaya kons - truksi, dibayar tunai sebelum dimulainya pekerjaan ke re - kening Perseroan yang terpisah, disimpan terpisah dari uang operasional dan dari Dana Jaminan. Saldo per Bidang dipublikasikan setiap bulan dalam Register beserta reke - ning korannya dan dinyatakan dalam setiap Sertifikat Estat. Uang keluar dari rekening tersebut untuk pelepasan ber - dasarkan klausul ini, atau untuk penyelesaian, perbaikan atau pemulihan pekerjaan yang ditelantarkan yang disah - kan oleh pengawas berdasarkan 8.3. Dilepaskan 50% pada saat SLF dan 50% pada saat FHO, setelah pengawas me - ngonfirmasi bahwa pekerjaan sesuai dengan rancangan yang disetujui, masing-masing dalam 15 hari kerja. | 8.5 Забезпечення завершення. 5% кошторисної вартості будівництва, внесені грошима до початку робіт на сегрегований рахунок Компанії, окремий від операційних коштів і від Гарантійного фонду. Залишок по кожній Ділянці публікується щомісяця в Реєстрі з банківською випискою і зазначається в кожній Довідці маєтку. Гроші залишають рахунок для повернення за цим пунктом або для завершення, виправлення чи відновлення покинутих робіт, підтверджених наглядачем за пунктом 8.3. Повернення — 50% при SLF і 50% при FHO після підтвердження наглядачем, що роботи відповідають затвердженому проєкту, кожне протягом 15 робочих днів. |
| 8.6 Rantai serah terima. Risiko beralih hanya melalui BAST[1] bertanggal dengan lampiran foto dan inventaris: | 8.6 Ланцюг передання. Ризик переходить лише за датованим BAST із фото- та інвентарними додатками: |

| # | DOKUMEN | ANTARA | APA YANG BERALIH |
|---|---|---|---|
| 1 | BAST Lahan | Pemilik Tanah → Peme - gang | penguasaan; keselamatan lokasi; keadaan awal Lampiran G (Kondisi Serah Terima) dicatat |
| 2 | PHO | Kontraktor → Pemegang | penyelesaian praktis; masa pemeliharaan 12 bulan, retensi 5% |

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

| # | DOKUMEN | ANTARA | APA YANG BERALIH |
|---|---|---|---|
| 3 | SLF | instansi → pemohon | izin untuk menempati |
| 4 | FHO | Kontraktor → Pemegang | berakhirnya masa pemeli - haraan; retensi dilepaskan |
| 5 | BAST Operasional | Pemegang ↔ operator | pengoperasian melalui saluran menginap |
| 6 | BAST Pengembalian | Pemegang → Pemilik Ta - nah | pengembalian, diukur ter - hadap Lampiran G (Kondisi Serah Terima) |

**УКРАЇНСЬКА**

| # | DOCUMENT | BETWEEN | WHAT MOVES |
|---|---|---|---|
| 1 | BAST Lahan | Землевласник → Держатель | володіння; безпека майданчика; зафіксовано базову лінію Додатка G (Стан при переданні) |
| 2 | PHO | Підрядник → Держатель | практичне завершення; 12-місячний гарантійний період, утримання 5% |
| 3 | SLF | орган → заявник | дозвіл на заселення |
| 4 | FHO | Підрядник → Держатель | кінець гарантійного періоду; утримання повернуто |
| 5 | BAST Operasional | Держатель ↔ оператор | експлуатація за каналом проживання |
| 6 | BAST Pengembalian | Держатель → Землевласник | повернення, звірене з Додатком G (Стан при переданні) |

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 8.7 SLF. Dimohonkan oleh pemohon PBG, dibiayai oleh Pe - megang, yang menyerahkan gambar terbangun dan serti - fikat pengujian serta mengupayakan kerja sama kontraktor. Penempatan dimulai pada saat SLF. Perpanjangan SLF berkala mengikuti jalur yang sama. | 8.7 SLF. Запитується заявником PBG, фінансується Держателем, який передає виконавчу документацію та протоколи випробувань і забезпечує сприяння підрядника. Заселення починається з SLF. Періодичне поновлення SLF іде тим самим шляхом. |
| 8.8 Pemegang membebaskan Pemilik Tanah dari tuntutan, denda, perintah dan biaya yang timbul dari pekerjaan, pe - nempatan 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 Держатель звільняє Землевласника від вимог, штрафів, приписів і витрат, що випливають з його робіт, зайняття та використання. Дзеркальний пункт — 15.4. Публічно-правова відповідальність заявника PBG і SLF лишається на Землевласнику і покривається цим зобов'язанням між сторонами. |

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 8.9 Penutupan Dana Jaminan. Pada saat diterimanya den - da, perintah atau ketetapan resmi yang timbul dari peker - jaan, 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 Покриття Гарантійного фонду. При отриманні офіційного штрафу, припису чи нарахування, що випливають з робіт, зайняття або використання будь-якого Держателя, Гарантійний фонд сплачує його напряму — до або після закінчення оренди цього Держателя. Фонд потім приймає права Землевласника за пунктом 8.8 проти цього Держателя, і стягнуте повертається до Фонду. |

# 09 Kewajiban membangun

Частина 9. Зобов'язання збудувати

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 9.1 Perhitungan waktu dimulai dengan Berita Acara Mulai yang ditandatangani kedua pihak, yang mencatat bahwa: BAST Lahan telah ditandatangani; Lampiran B (Batas Bi - dang) 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 seba - gaimana diatur dalam Lampiran B (Batas Bidang) §3; PKKPR dan zonasi menegaskan penggunaannya; permohonan PBG untuk rancangan yang disetujui dapat diajukan; akses ber - dasarkan Lampiran F (Utilitas, Akses dan Mobilitas) terbuka ke Bidang; dan Lampiran C (Paket Uji Tuntas) telah dise - rahkan dengan hasil pencarian 15.1.1 yang bersih. | 9.1 Відлік починається з Berita Acara Mulai, підписаного обома сторонами, що фіксує: BAST La - han підписано; Додаток B (Межі ділянки) парафовано, patok встановлено і Berita Acara Per - setujuan Batas підписано суміжними власниками та будь-яким subak, desa або носієм інтересу sempadan; законний доступ існує дорогою маєтку, зазначеною в §3 Додатка B (Межі ділянки); PKKPR і зонування підтверджують використання; заяву PBG за затвердженим проєктом можна подати; доступ за Додатком F (Інженерні мережі, доступ і мобільність) до Ділянки відкрито; і Додаток C (Пакет due diligence) передано з чистою перевіркою за пунктом 15.1.1. |
| 9.2 Apabila suatu syarat gugur, perhitungan waktu ber - henti, hak-hak yang bergantung pada waktu diperpanjang hari demi hari, perlindungan rancangan yang disetujui di - perpanjang untuk jangka waktu yang sama, dan tidak ada biaya penundaan yang timbul. Pihak yang mengetahuinya memberitahukan dalam 14 hari. | 9.2 Якщо умова відпадає, відлік зупиняється, права, прив'язані до часу, продовжуються день у день, захист затвердженого проєкту продовжується на той самий період, і holding charge не нараховується. Сторона, що дізналася про це, повідомляє протягом 14 днів. |
| 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 Граничний строк. Якщо умови лишаються невиконаними через 12 місяців після підписання, Держатель може розірвати договір і повернути кожну сплачену суму, забезпечену за пунктом 3.5. |
| 9.4 Memulai dalam 12 bulan sejak Berita Acara Mulai; me - nyelesaikan sampai SLF dalam 36 bulan sejak tanggal ter - sebut. | 9.4 Почати протягом 12 місяців від Berita Acara Mulai; завершити до SLF протягом 36 місяців від нього. |
| 9.5 Tangga pemulihan, berurutan: | 9.5 Драбина засобів, по порядку: |

| # | BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|---|
| 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% ціни Ділянки за кожен місяць прострочення, зі зростанням на 0,25 відсоткового пункту кожні 6 місяців, сплачується до резервів біосфери та desa за сторінкою резервів біосфери та desa. |
| 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. | Пропозиція викупу: після 12 місяців прострочення Землевласник пропонує придбати право за Неамортизовану премію плюс незалежну оцінку виконаних робіт. |
| 3 | Pengembalian hak: tersedia setelah Pemegang menolak penawaran tersebut atau tidak menjawabnya selama 60 hari. | Повернення: доступне після того, як Держатель відхилив пропозицію або лишив її без відповіді 60 днів. |

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 9.6 Tujuan, yang dinyatakan: bidang yang menganggur dan lokasi pembangunan yang permanen merugikan komunitas kecil; setiap Pemegang memegang tanahnya atau uangnya. | 9.6 Мета, записана: порожні ділянки та вічні будмайданчики шкодять малій спільноті; кожен Держатель зберігає або землю, або гроші. |

# 10 Kode Desain

Частина 10. Кодекс дизайну

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 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 Кодекс дизайну зобов'язує кожного Держателя, кожен трек і кожну зону. Це сторінка графа, яку місто та його мешканці змінюють пропозицією і голосуванням за пунктом 10.5. |
| 10.2 Ketentuan provinsi dan Buleleng mengikat tanpa kecuali: ketinggian, arsitektur, sempadan lereng dan jurang, daerah tangkapan air, sempadan. | 10.2 Провінційні та булеленгські обмеження діють у будь-якому разі: висота, архітектура, відступи від схилів і ярів, водозбір, sempadan. |
| 10.3 Rasio tapak dan tajuk diukur per Bidang: tapak di atas tanah sampai dengan 10%, ×2 dengan dua lantai. | 10.3 Коефіцієнти плями забудови та крони вимірюються по Ділянці: пляма забудови до 10%, ×2 за двох поверхів. |
| 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 Перенесення щільності. З Хвилі 2 невикористане право на пляму забудови може перейти до іншої Ділянки того самого району через Реєстр зі збереженням балансу району, проти розрахункового збору 2% ціни, сплаченої за право. Неперенесене право лишається за Ділянкою. |

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

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 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 keduduk - annya; selain itu Bangunan tersebut tetap tunduk pada aturan pada saat ia dibangun. | 10.5 Зміна. Рада спільноти змінює Кодекс дизайну та Правила спільноти пропозицією за пунктом 11.3, ухваленою двома третинами ваги району за пунктом 11.1.1. Зміна поширюється на завершені Поліпшення, якщо зберігає або покращує їхнє становище; інакше за ними лишається правило, за яким їх збудовано. |
| 10.6 Rancangan yang disetujui. Suatu rancangan yang di - setujui berdasarkan 8.1 tetap berstatus disetujui sejak pe - nandatanganan sampai SLF ditambah 12 bulan, apa pun perubahan yang diadopsi sementara itu, dan beralih ber - sama lis pada saat pengalihan. | 10.6 Затверджений проєкт. Проєкт, затверджений за пунктом 8.1, лишається затвердженим від підписання до SLF плюс 12 місяців, хоч яку зміну ухвалено тим часом, і переходить з орендою при відступленні. |
| 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 Зміна на вимогу закону. Якщо закон, акт органу влади або адат вимагає змінити затверджений проєкт, Землевласник повідомляє Держателя протягом 10 робочих днів відтоді, як дізнався про це. Зміна істотна, якщо вона скорочує дозволену пляму забудови або площу поверхів більш ніж на 10%, вилучає вид використання зі сторінки Дозволеного використання або підвищує вартість відповідності затвердженого проєкту більш ніж на 10% кошторисної вартості будівництва, як підтверджено наглядачем або незалежним оцінювачем. |
| 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 Протягом 30 днів від свого повідомлення за пунктом 10.6.1 Землевласник може отримати від органу виняток для Ділянки, надати відхилення або запропонувати рівноцінну Ділянку. |
| 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 Якщо істотна зміна зберігається після пункту 10.6.2, Держатель може протягом 90 днів від повідомлення вийти з Неамортизованою премією та вартістю робіт за незалежною оцінкою, забезпеченими Гарантійним фондом, або лишитися й отримати підтверджену суму подорожчання. Держатель, що мовчить понад 90 днів, лишається і приймає зміну. |

# 11 Dewan Komunitas

Частина 11. Рада спільноти

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 11.1 Keanggotaan bersifat wajib bagi setiap Pemegang dan tetap berlaku setelah pengalihan maupun peningkatan alas hak. Setiap anggota memberikan suara dalam Dewan. Saham Perseroan menambah bobot berdasarkan 11.1.1; saham tersebut dapat dibeli sewaktu-waktu pada harga per saham yang dipublikasikan halaman Perseroan[1] berdasarkan valuasi Perseroan yang berlaku. Suatu perkumpulan dibentuk pada Fase 3 untuk memegang infrastruktur bersama. | 11.1 Членство обов'язкове для кожного Держателя і зберігається при відступленні та підвищенні титулу. Кожен член голосує в Раді. Акції Компанії додають вагу за пунктом 11.1.1; їх можна купити в будь-який час за ціною за акцію, яку сторінка Компанії публікує з поточної оцінки Компанії. Perkumpulan засновується у Фазі 3 для володіння спільною інфраструктурою. |
| 11.1.1 Bobot. Setiap peserta membawa bobot yang ditetapkan pada saat masuk dan bergerak hanya apabila suatu kepemilikan bergerak: | 11.1.1 Вага. Кожен учасник несе вагу, зафіксовану при вході та змінювану лише при русі частки: |

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

| SIMBOL | BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|---|
| **BASE** | bobot masuk peserta | вага учасника при вході |
| **A** | luas Bidang-Bidang peserta dalam distrik | площа Ділянок учасника в районі |
| **D** | luas distrik | площа району |
| **S** | saham Perseroan yang dibeli peserta | акції Компанії, куплені учасником |
| **N** | seluruh saham Perseroan yang dibeli para peserta | усі акції Компанії, куплені учасниками |

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| Saham Perseroan dibeli terpisah dari tanah; tidak ada yang merupakan imbalan bagi yang lain. Base tersebut merupakan bobot suara peserta. | Акції Компанії купуються окремо від землі; жодне не є зустрічним наданням за інше. База — голосова вага учасника. |
| 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. | Ваги нормалізуються по району кожен місячний цикл, обмежуються 10% на учасника і публікуються в Реєстрі разом із вхідними даними. Держатель може оскаржити вхідне дане протягом 30 днів; виправлення діє з наступного циклу. |
| 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 Захист збудованого. Завершені Поліпшення зберігають кожне право, з яким їх збудовано; зміна Кодексу дизайну або Правил спільноти поширюється на них, якщо зберігає або покращує їхнє становище. |

**1** Company licences

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 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 Ініціатива. На пропозицію, що несе 10% ваги району, Рада директорів письмово відповідає в Реєстрі протягом 30 днів; мовчання — прийняття, з урахуванням пунктів 10.2 і 11.2. Пропозиції, ухвалені за пунктом 10.5, змінюють Кодекс дизайну та Правила спільноти. Поки в районі менше десяти Держателів, Рада директорів відповідає на пропозицію будь-якого Держателя. |
| 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 Сервісний збір. Фактичні витрати на експлуатацію та утримання інфраструктури Z4 і Z8, що обслуговує район, розподілені за площею Ділянок, зі стелею 1% ціни Ділянки на рік, індексованою за Додатком E (Century Index). Землевласник публікує бюджет до початку кожного року та аудитований звіт протягом 90 днів після нього; Держатель може ознайомитися із записами з повідомленням за 30 днів. Стежки та спільні простори відкриті мешканцям у межах сервісного збору. |
| 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 Кожна Ділянка автономна щодо енергії, води та відходів згідно з Кодексом дизайну та Додатком F (Інженерні мережі, доступ і мобільність). Землевласник забезпечує законний доступ до Ділянки дорогами маєтку від мобільного хабу. Відкриваючи підключення до системи маєтку, Землевласник робить це на період, потужність і тариф, які публікує Реєстр, і підключення закінчується у вказану дату. Автомобілі та транспорт із двигуном внутрішнього згоряння зупиняються біля мобільного хабу; малий електротранспорт рухається всередині вільно: електровелосипеди, електросамокати та електровізки. Додаток F (Інженерні мережі, доступ і мобільність) встановлює доступ, паркування, будівельну логістику та вивезення відходів. |

# 12 Jalur peningkatan hak

Частина 12. Треки підвищення титулу

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 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 Трек F, Hak Pakai для іноземного Держателя. Держатель має опціон — частину того, що він купує, що переходить з пакетом і зобов'язує Землевласника за кожної зміни власності чи контролю — вимагати запуску процедури Hak Pakai над Ділянкою та доведення її до реєстрації. Hak sewa лишається hak sewa, доки земельне відомство не надасть нове право; зобов'язання Землевласника — вчинити кожну дію у своїй владі, вчасно. |
| 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 Маршрут: (1) Держатель сплачує ціну конверсії за пунктом 12.1.9A і витрати за пунктом 12.1.9; (2) pemecahan sertifikat у BPN; (3) pelepasan hak над виділеною ділянкою, оформлюваний після письмового підтвердження правомочності Держателя та подання заяви про надання; (4) надання Hak Pakai Держателю за актом у PPAT. Якщо сторінка Практики відомства фіксує інший порядок тих самих кроків, діє порядок відомства. |
| 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 Умови закону до Держателя, ніким не гарантовані: правомочність за статтями 49(2)(e) і 69(1) PP 18/2021; чинний дозвіл на проживання; мінімальна вартість для Балі Rp 5 000 000 000 за землю і будинок разом, одна ділянка на особу чи сім'ю, до 2 000 м², за Kepmen ATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022. Преамбула вказує цю цифру стосовно цієї Ділянки. |
| 12.1.3 Hak Pakai tersebut berlaku 30 tahun, dapat diperpanjang 20 tahun dan diperbarui 30 tahun berdasarkan PP 18/2021 Pasal 52(1), masing-masing siklus diberikan oleh kantor pertanahan. | 12.1.3 Hak Pakai діє 30 років, продовжується на 20 і поновлюється на 30 за статтею 52(1) PP 18/2021, кожен цикл надається відомством. |
| 12.1.4 Pemicu. Pemberitahuan Hak Pakai dapat disampaikan setelah SLF terbit, penilaian independen yang dilampirkan pada Pemberitahuan memenuhi ambang tersebut, izin tinggal berlaku, dan jumlah-jumlah yang terutang telah dibayar tanpa kelalaian material yang belum diperbaiki. Apabila halaman Praktik Kantor menegaskan penerimaan pada tahap PBG, Pemberitahuan dapat disampaikan pada tahap tersebut. | 12.1.4 Тригер. Повідомлення про Hak Pakai може бути надіслане після видачі SLF, коли додана до Повідомлення незалежна оцінка досягає порога, чинний дозвіл на проживання, належні суми сплачено і немає неусунутого істотного порушення. Якщо сторінка Практики відомства підтверджує прийняття на стадії PBG, Повідомлення може бути надіслане тоді. |

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 12.1.5 Atas Pemberitahuan yang sah, Pemilik Tanah melakukan setiap tindakan dalam kewenangannya: pemecahan dengan proses pengukuran dan penetapan batas; permohonan pelepasan dan pemberian hak; setiap akta, persetujuan, kuasa dan pernyataan yang diminta PPAT atau kantor pertanahan; persetujuan korporasinya sendiri; penyerahan sertipikat, Surat Ukur, bukti PBB, NIB dan dokumen perpajakan; kehadiran pada setiap tahap; dan tidak melakukan tindakan apa pun yang menunda permohonan tersebut. | 12.1.5 За дійсним Повідомленням Землевласник вчиняє кожну дію у своїй владі: pemecahan зі зніманням і процедурою меж; pelepasan і заяву про надання; кожен акт, згоду, довіреність і заяву, яких вимагає PPAT чи відомство; власні корпоративні схвалення; передання сертифіката, Surat Ukur, квитанцій PBB, NIB і податкових документів; явку на кожній стадії; і утримання від будь-якої дії, що затримує заяву. |
| 12.1.6 Batas waktu. Pemilik Tanah: | 12.1.6 Строки. Землевласник: |

| # | BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|---|
| (A) | mengakui penerimaan Pemberitahuan, dengan menyebutkan pejabat yang bertanggung jawab, dalam 10 hari kerja sejak menerimanya | підтверджує отримання Повідомлення із зазначенням відповідального працівника протягом 10 робочих днів від отримання |
| (B) | mengajukan permohonan pemecahan secara lengkap dalam 60 hari sejak Pemberitahuan | подає повну заяву про pemecahan протягом 60 днів від Повідомлення |
| (C) | mengajukan permohonan pemberian hak dalam 30 hari sejak terdaftarnya pemecahan | подає заяву про надання протягом 30 днів від реєстрації pemecahan |
| (D) | membuat setiap akta yang diminta PPAT atau kantor pertanahan dalam 14 hari sejak permintaan | оформлює будь-який акт, якого вимагає PPAT чи відомство, протягом 14 днів від запиту |
| (E) | menyerahkan setiap dokumen atau tanda tangan yang diminta PPAT, kantor pertanahan atau Pemegang dalam 10 hari kerja sejak permintaan | передає будь-який документ або підпис, яких вимагає PPAT, відомство чи Держатель, протягом 10 робочих днів від запиту |
| (F) | memberitahukan kepada Pemegang setiap langkah tambahan berdasarkan halaman Praktik Kantor dalam 5 hari kerja sejak mengetahuinya, dan menyelesaikan langkah tersebut dalam 30 hari sejak mengetahuinya | повідомляє Держателя про будь-який крок, доданий за сторінкою Практики відомства, протягом 5 робочих днів відтоді, як дізнався про нього, і завершує цей крок протягом 30 днів відтоді, як дізнався про нього |

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 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 Мораторій. Від підписання до реєстрації або остаточної невдачі Землевласник без письмової згоди Держателя утримується від відчуження Ділянки чи її земельної ділянки інакше як з обтяженням цим актом, від надання будь-якого права на Ділянку, від створення будь-якого забезпечення чи відмітки на Ділянці або сертифікаті, з якого вона виділяється, і від відмови від Титулу чи його зміни інакше, ніж вимагає ця Частина. Застосовується суворіший із цього пункту та пункту 15.2. |

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 12.1.8 Surat kuasa. Sepanjang diizinkan hukum, Pemilik Tanah memberikan kepada Pemegang kuasa yang tidak dapat ditarik kembali, dalam bentuk notaris yang dibuat bersama perjanjian ini, untuk menandatangani atas nama - nya instrumen-instrumen 12.1.5 yang belum ditanda - tangani melewati jangka waktu 12.1.6. Kewajiban 12.1.5 berdiri sendiri. | 12.1.8 Довіреність. У межах, дозволених законом, Землевласник видає Держателю безвідкличну довіреність у формі нотаріуса, оформлювану разом із цим актом, підписувати від його імені документи пункту 12.1.5, що лишилися непідписаними після спливу строків пункту 12.1.6. Зобов'язання пункту 12.1.5 діє само по собі. |
| 12.1.9 Biaya. Pemegang: pengukuran dan pemecahan, prosedur pemberian hak, honorarium PPAT dan notaris, biaya pendaftaran, BPHTB atas pemberian hak, PPh yang terutang atas pelepasan (dibayar Pemilik Tanah dan diganti Pemegang dalam 10 hari kerja sejak bukti pembayaran), penilaian, penasihatnya sendiri, dan biaya pemrosesan se - besar 2,0% dari nilai penilaian berdasarkan 12.1.4. Pemilik Tanah: persetujuan dan penasihatnya sendiri, verifikasi Praktik Kantor, perbaikan setiap cacat pada Alas Hak atau perizinannya, dan setiap langkah yang diulang karena tin - dakan atau kelalaiannya sendiri. | 12.1.9 Витрати. Держатель: знімання і pemecahan, процедура надання, збори PPAT і нотаріуса, реєстраційні збори, BPHTB при наданні, PPh, належний при pelepasan (сплачується Землевласником і відшкодовується Держателем протягом 10 робочих днів від підтвердження сплати), оцінка, власні консультанти та збір за обробку 2,0% оцінки за пунктом 12.1.4. Землевласник: власні схвалення та консультанти, перевірка Практики відомства, усунення будь-якого дефекту свого Титулу чи ліцензій і кожен крок, повторюваний через його власну дію чи бездіяльність. |
| 12.1.9A Harga konversi. Hak sewa merupakan lis dan im - balannya membeli Jangka Waktu saja. Bidang dalam Hak Pakai diperoleh dengan harga konversi yang sama dengan penilaian berdasarkan 12.1.4 atas Bidang yang dipegang dalam Hak Pakai, ditetapkan pada tanggal Pemberitahuan, dikurangi Premi belum teramortisasi pada tanggal tersebut. Harga konversi dibayar sebelum pelepasan dibuat dan di - kembalikan seluruhnya pada setiap kegagalan berdasarkan 12.1.10. | 12.1.9A Ціна конверсії. Hak sewa — оренда, і її зустрічне надання купує лише Строк. Ділянка під Hak Pakai набувається за ціну конверсії, що дорівнює оцінці за пунктом 12.1.4 Ділянки, утримуваної під Hak Pakai, зафіксованій на дату Повідомлення, за вирахуванням Неамортизованої премії на цю дату. Ціна конверсії сплачується до оформлення pele - pasan і повністю повертається за будь-якої невдачі за пунктом 12.1.10. |
| 12.1.10 Kegagalan. Sebabnya menentukan akibatnya: | 12.1.10 Невдача. Наслідок визначається причиною: |

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

| CAUSE | TEST | CONSEQUENCE |
|---|---|---|
| дія, бездіяльність, затримка чи корпоративний стан Землевласника | перевищено строк пункту 12.1.6 або не вчинено дію пункту 12.1.5 | 12.1.11 |
| відмова відомства, зміна закону, акт органу влади | пред'явлено письмове рішення | 12.1.12 |
| власну умову закону до Держателя не виконано | умова, що виявилася невиконаною при поданні заяви | hak sewa триває; після виконання може бути нове Повідомлення |

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| Suatu jangka waktu 12.1.6 terlampaui untuk baris pertama hanya apabila tindakan tersebut tetap tidak dilaksanakan 10 hari kerja setelah teguran tertulis Pemegang dan tidak dilaksanakan berdasarkan 12.1.8. Penolakan yang didasarkan pada cacat dalam Alas Hak, perizinan, perpajakan atau dokumen Pemilik Tanah termasuk dalam baris pertama. Tanpa adanya keputusan 12 bulan setelah permohonan pemberian hak yang lengkap, permohonan tersebut dianggap ditolak berdasarkan baris kedua. Baris ketiga mencakup syarat yang tidak terpenuhi pada saat permohonan atau yang gugur sebelum pendaftaran. Sebab yang bercampur mengikuti sebab yang tanpanya pendaftaran akan berhasil; apabila tidak ada sebab tunggal yang memenuhi ujian tersebut, baris pertama yang berlaku. Pemilik Tanah memikul beban pembuktian baris kedua. | Строк пункту 12.1.6 вважається перевищеним за першим рядком лише якщо дія лишається невчиненою через 10 робочих днів після письмової вимоги Держателя і не вчинена за пунктом 12.1.8. Відмова, заснована на дефекті Титулу, ліцензій, податків або документів Землевласника, належить до першого рядка. За відсутності рішення через 12 місяців після повної заяви про надання заява вважається відхиленою за другим рядком. Третій рядок охоплює умову, не виконану при поданні або таку, що відпала до реєстрації. Змішані причини йдуть за тією причиною, без якої реєстрація відбулася б; якщо жодна причина не проходить цей тест, застосовується перший рядок. Тягар доведення другого рядка несе Землевласник. |
| 12.1.11 Pemulihan atas sebab pada Pemilik Tanah, bersifat kumulatif atas pilihan Pemegang, kecuali bahwa keluar mengakhiri pemulihan lainnya sejak tanggal keluar: pelaksanaan dalam bentuk nyata, dengan ganti rugi dicatat sebagai tidak memadai; kompensasi keterlambatan sebesar 0,5% dari jumlah yang telah dibayar berdasarkan perjanjian ini per bulan sejak jangka waktu yang terlampaui sampai pelaksanaan atau keluar; keluar dengan Premi belum teramortisasi, nilai Bangunan menurut penilaian independen dan kerugian langsung, dijamin oleh Dana Jaminan; penangguhan pungutan pendapatan wilayah dan angsuran sampai perbaikan atau keluar, tanpa kelalaian. Pembatasan 15.4 tidak menyentuh pelaksanaan dalam bentuk nyata dan jumlah keluar. | 12.1.11 Засоби захисту за причини на боці Землевласника, кумулятивні за вибором Держателя, з тим що вихід припиняє решту з дати виходу: виконання в натурі, при цьому збитки визнаються недостатнім засобом; компенсація за затримку 0,5% сум, сплачених за цим актом, за кожен місяць від перевищеного строку до виконання або виходу; вихід із Неамортизованою премією, вартістю Поліпшень за незалежною оцінкою та прямими збитками, забезпеченими Гарантійним фондом; призупинення збору з виручки території та платежів до усунення або виходу, без порушення. Стеля пункту 15.4 не зачіпає виконання в натурі та суму виходу. |
| 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 Відмова відомства або зміна закону. Hak sewa триває на свій Строк з усіма правами. Ціна конверсії повертається Держателю за пунктом 12.1.9A. На запит і коштом Держателя Землевласник подає заяву заново щоразу, коли закон або практика відомства змінюються так, що заява стає допустимою. |

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 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 До першого Повідомлення Землевласник отримує письмово, власним коштом, від Kantor Pertanahan Buleleng і від юристів відповіді на вісім питань сторінки Практики відомства: порядок ре - mecahan, pelepasan hak і надання; стадія будівництва, на якій приймається заява; потрібні документи; трактування Маєтку в просторовому плані; поточні межі вартості, площі та кількості ділянок для іноземного держателя; довіреність за пунктом 12.1.8; тест rumah tinggal; і механізм ковенантів пункту 12.1.14. Ця Частина приводиться у відповідність із відповідями. |
| 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 З реєстрацією hak sewa над Ділянкою припиняється; сторони оформлюють нотаріальний акт про припинення, і запис у Реєстрі закривається; оскільки ціну конверсії сплачено, за Ділянку нічого більше не належить; Кодекс дизайну, Правила спільноти, членство в Раді та збір із виручки території далі зобов'язують держателя Hak Pakai через ковенанти, записані в акті набуття, та сервітути доступу й інженерних мереж, підготовлені з нотаріусом до першого Повідомлення. Акції Компанії, куплені Держателем, лишаються в Держателя. |
| 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 Розкрито до вибору: Hak Pakai реєструється і залежить від резидентства, коло його перепродажу вужче, і воно заступає свободу відступлення Частини 4. Базова оренда служить багатьом Держателям краще. |
| 12.2 Jalur I, alas hak bagi Pemegang Indonesia. Atas permintaan, Pemilik Tanah mengupayakan pemecahan dan mengalihkan HGB hasil pemecahan melalui AJB[2] di hadapan PPAT dengan harga yang sama dengan penilaian berdasarkan 12.1.4 atas Bidang yang dipegang dalam HGB, ditetapkan pada tanggal permintaan, dikurangi Premi belum teramortisasi pada tanggal tersebut, dibayar sebelum AJB. Konversi menjadi Hak Milik merupakan permohonan Pemegang sendiri: warga negara Indonesia, orang perseorangan, rumah tinggal yang dibuktikan dengan PBG atau keterangan kepala desa, jalur yang disederhanakan sampai dengan 600 m², pernyataan dalam batas 5 bidang atau 5.000 m². Warga negara Indonesia yang menikah dengan warga negara asing menyerahkan perjanjian pemisahan harta notariil yang diharuskan PP 18/2021 Pasal 70 sebelum peningkatan hak dimulai. | 12.2 Трек I, титул для індонезійського Держателя. На запит Землевласник забезпечує pemecahan і передає виділений HGB за AJB у PPAT за ціною, що дорівнює оцінці за пунктом 12.1.4 Ділянки, утримуваної під HGB, зафіксованій на дату запиту, за вирахуванням Неамортизованої премії на цю дату, сплачуваній до AJB. Конверсія в Hak Milik — власна заява Держателя: громадянин Індонезії, фізична особа, rumah tinggal, підтверджений PBG або keterangan голови села, спрощений шлях до 600 м², декларація в межах 5 ділянок або 5 000 м². Громадянин Індонезії у шлюбі з іноземцем подає нотаріальну угоду про роздільність майна, якої вимагає стаття 70 PP 18/2021, до початку підвищення титулу. |

**1** Office Practice

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

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 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 Після будь-якої зміни титулу Кодекс дизайну, Правила спільноти та членство в Раді тривають через ковенанти в AJB, сервітути доступу й інженерних мереж і членство в Раді як умову продажу. Акції Компанії, куплені Держателем, лишаються в Держателя. |

## 13 Pernyataan dan jaminan

Частина 13. Запевнення

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 13.1 Pemilik Tanah: alas hak yang sah; pembebanan sebagaimana diungkapkan dalam Lampiran C (Paket Uji Tuntas) dan tidak ada yang lain; zonasi dan KKPR[1] mengizinkan penggunaannya; perizinan dan cakupan lokasinya sebagaimana dalam Lampiran A (Daftar Alas Hak) §3; jaminan-jaminan 15.1. | 13.1 Землевласник: дійсний титул; обтяження, як розкрито в Додатку C (Пакет due diligence), і жодних інших; зонування та KKPR дозволяють використання; ліцензії та їхнє територіальне охоплення, як у §3 Додатка A (Реєстр маєтку); гарантії пункту 15.1. |
| 13.2 Pemegang: identitas dan status; kehalalan sumber dana; tidak adanya perjanjian pinjam nama; kemampuan membiayai konstruksi. | 13.2 Держатель: особа і статус; законність джерела коштів; відсутність номінальної угоди; здатність фінансувати будівництво. |
| 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 Розкрито при підписанні та парафовано: строк Титулу та ризик його продовження; статус зонування; незареєстрована природа hak sewa; пляма забудови цієї Ділянки у квадратних метрах: 10% її площі; поріг Rp 5 000 000 000 пункту 12.1.2; ядро, закрите для автомобілів і транспорту з двигуном внутрішнього згоряння та відкрите для малого електротранспорту й електрообладнання за Додатком F (Інженерні мережі, доступ і мобільність). |

## 14 Perizinan

Частина 14. Ліцензії

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 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 Землевласник гарантує чинний NIB за своєю зареєстрованою адресою в Gesing з кожним KBLI статті 3 Статуту, виданим і чинним, як фіксує сторінка ліцензій компанії. |

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

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 14.2 Peristiwa Perizinan: penghentian sementara, pencabutan, tidak diperbaruinya atau pembatasan material atas suatu izin Pemilik Tanah yang diperlukan untuk kegiatan tersebut. | 14.2 Ліцензійна подія: призупинення, відкликання, непоновлення або істотне обмеження ліцензії Землевласника, потрібної для діяльності. |
| 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 Ліцензійна подія не є порушенням і підставою для розірвання, доки зайняття та використання Держателем тривають безперешкодно; право надати цю оренду випливає з Титулу. |
| 14.4 Pemilik Tanah memberitahukan dalam 14 hari beserta sebab dan rencana perbaikannya. Pemulihan menurut dampaknya: | 14.4 Землевласник повідомляє протягом 14 днів із зазначенням причини та плану усунення. Засоби за ступенем впливу: |

| 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 |

УКРАЇНСЬКА

| IMPACT ON THE HOLDER | REMEDY |
|---|---|
| немає | усунення протягом 180 днів, продовжується, доки ведеться сумлінно |
| Землевласник не може оформити PBG або вчинити погоджену дію | відповідне зобов'язання Держателя та строки будівництва призупиняються; права, прив'язані до часу, продовжуються день у день |
| Держатель позбавлений користування понад 90 днів поспіль | пропорційне зниження плати; далі розірвання з Неамортизованою премією, забезпеченою Гарантійним фондом |

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 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 Під час Ліцензійної події Землевласник щокварталу звітує перед Радою і не вчиняє надань, що погіршують становище. Пункти 14.3 і 14.4 відпадають, якщо подія спричинена обманом, умисним проступком Землевласника або неусуненням після повторних письмових попереджень органів влади. |
| 14.6 Perizinan Pemegang sendiri merupakan tanggung jawab Pemegang berdasarkan Bagian 5. | 14.6 Власні ліцензії Держателя — відповідальність Держателя за Частиною 5. |

# 15 Jaminan alas hak, negative pledge, pembebasan

Частина 15. Гарантії титулу, невідчуження, відшкодування

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 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 Гарантії, що даються при підписанні, повторюються в кожну річницю і кожному цесіонарію при відступленні, без застереження про обізнаність: Компанія належно заснована з оплаченим капіталом і чинним NIB; Титул — дійсний сертифікат HGB з номером, датами та рештою строку, як у Додатку A (Реєстр маєтку); PKKPR, що покриває використання, існує і додається; Ділянка розташована на сертифікованій землі, вільній від hak tanggungan, sita, оренди, PPJB, опціону та володіння третіх осіб; її не зачіпають ні провадження, ні вимоги адату, subak чи desa; зонування і KKPR дозволяють використання; Ділянка не має статусу LP2B і перебуває поза sempadan; PBB сплачено; ланцюг титулу розкрито. |
| 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 dicatatkan atas Bidang antara pencarian dan penandatanganan. | 15.1.1 Додаток C (Пакет due diligence) передається до підписання з витягом BPN давністю не більше 30 днів; PPAT проводить pengecekan sertifikat у день підписання, і результат записується; Землевласник гарантує, що між витягом і підписанням над Ділянкою нічого не створено. |
| 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 Невідчуження. Землевласник утримується від обтяження Ділянки, надання конкурентних прав на неї чи її відчуження інакше як з обтяженням цим актом і зв'язаністю набувача. Стаття 12(3) Статуту незалежно забороняє обтяження; цей пункт діє сам по собі, якщо Статут зміниться. |
| 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 Неперешкоджання. Будь-який набувач Титулу або Маєтку, будь-яким шляхом, приймає їх з обтяженням цим актом. За задумом Маєтку земля лишається поза будь-якою заставою чи забезпеченням боргу. |

**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 | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 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 Землевласник відшкодовує Держателю збитки, витрати, штрафи та розумні судові витрати від порушення пункту 15.1, прав третіх осіб, що існували при підписанні, втрати або непродовження Титулу інакше як унаслідок дій Держателя та неможливості отримати PBG або SLF з причин, що стосуються титулу чи ліцензій Землевласника. Стеля: суми, сплачені Держателем, плюс оцінка Поліпшень. Вимоги можна пред'являти протягом 3 років після припинення. |
| 15.5 Pemulihan atas cacat alas hak: | 15.5 Засоби за дефекту титулу: |

| 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 |

УКРАЇНСЬКА

| SITUATION | REMEDY |
|---|---|
| усувний протягом 90 днів, користування не зачеплено | усунення коштом Землевласника; строки призупиняються, права, прив'язані до часу, продовжуються день у день |
| позбавлення користування понад 90 днів поспіль | пропорційне зниження плати |
| позбавлення понад 180 днів або неусувний дефект | розірвання за порушення Землевласника: Неамортизована премія, Поліпшення за незалежною оцінкою та прямі збитки Держателя |

# 16 Kelalaian, pengakhiran, berakhirnya jangka waktu

Частина 16. Порушення, розірвання, закінчення строку

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 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 Порушення та усунення, рівні для обох сторін. Сторона, що порушила, отримує письмове повідомлення із зазначенням порушення. Строки усунення: платіж — 30 днів; інші порушення — 60 днів; порушення, усунення яких потребує дозволу або робіт, — 180 днів, доки ведеться сумлінно. Порушення, не усунуте в строк, — істотне порушення. Держатель може відступити оренду за Частиною 4 протягом будь-якого строку усунення, цесіонарій приймає строк усунення в його поточному стані. Повторне порушення одного стандарту Правил спільноти, одного разу усунуте і повторене протягом 12 місяців, — істотне порушення за другим повідомленням. |
| 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 Поліпшення. Після спливу без продовження Поліпшення переходять до Землевласника за компенсацію за незалежною оцінкою, якщо Держатель не обере протягом 6 місяців до спливу вивезти їх до кінця Строку. За розірвання за порушення Землевласника застосовується пункт 15.5. За розірвання за порушення Держателя компенсація зменшується на документовані збитки Землевласника. Оцінка: один оцінювач, погоджений протягом 15 робочих днів, інакше кожна сторона призначає одного, і ці двоє призначають третього, чия цифра обов'язкова. |
| 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 Втрата титулу. Якщо Титул припиняється не через дію Держателя: компенсація за пунктом 16.2 плюс Неамортизована премія, забезпечені Гарантійним фондом. |
| 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 Гарантійний фонд забезпечує виплати за пунктами 9.3, 9.5(2), 10.6.3, 12.1.11, 14.4, 15.4, 15.5 і цією Частиною. |
| 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 Повернення. Держатель передає Ділянку за BAST Pengembalian, звіреним із Додатком G (Стан при переданні), протягом 60 днів від дати закінчення, зі сплаченими зборами та податками. |

# 17 Keadaan memaksa, adat, sengketa

Частина 17. Форс-мажор, адат, спори

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 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 Форс-мажор: вулканічна активність, землетрус, зсув, екстремальна погода, повінь, епідемія, акт органу влади. Зачеплені зобов'язання призупиняються, права, прив'язані до часу, продовжуються день у день, зачеплена сторона повідомляє протягом 14 днів і мінімізує шкоду, і будь-яка сторона може розірвати договір без вини, якщо подія триває понад 12 місяців, при цьому Поліпшення йдуть за пунктом 16.2 за оцінкою за вирахуванням страхового відшкодування за пунктом 8.4. Кожна сторона несе власні збитки, крім застрахованих. |
| 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 Адат. Держатель дотримується awig-awig desa adat, порядків banjar і subak, що зачіпають Маєток, церемоніального доступу та маршрутів процесій і звичаєвих внесків мешканців, як фіксує їх розділ адату сторінки Правил спільноти. Землевласник розкриває їх до підписання. |
| 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 Спори. Право Індонезії. Переговори 30 днів, потім медіація 30 днів, потім арбітраж за регламентом BANI, місце — Денпасар, три арбітри, мова індонезійська з англійським перекладом рішення, як єдиний форум по суті. Pengadilan Negeri Denpasar обирається доміцилієм для забезпечувальних заходів і виконання. |

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

# 18 Pajak, mata uang, ketentuan umum

Частина 18. Податки, валюта, загальні положення

| BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|
| 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 Податки. PPh з оренди — несе Землевласник як отримувач, утримує Держатель, якщо Держатель — податковий агент; PPN з оренди та послуг — додається до зазначених цін; PBB по Ділянці — несе Держатель з BAST Lahan; BPHTB і PPh за будь-якого передання титулу — набувач і передавач відповідно за законом; податки при відступленні — цедент; регіональний податок на розміщення за каналом проживання — оператор; нотаріальні збори та збори PPAT за цим актом — порівну; витрати на поділ і конверсію — за пунктом 12.1.9; сервісний збір — за пунктом 11.4. Ціни зазначено без податків. |
| 18.2 Kewajiban dapat dinominasikan dalam century index; tagihan dan penyelesaian pembayaran dilakukan dalam IDR dengan kurs JISDOR pada tanggal tagihan. | 18.2 Зобов'язання можуть бути деноміновані в century index; рахунки та розрахунки — в IDR за JISDOR на дату рахунку. |
| 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 Повідомлення. Кожне повідомлення, запит, пакет на погодження та відповідь за цим актом вчиняються письмово, індонезійською або англійською, електронною поштою на адреси з преамбули з копією, що вноситься до Реєстру. Лист вважається отриманим у робочий день надсилання, якщо надіслано до 15:00 WITA, інакше — наступного робочого дня; відправник зберігає запис про доставку. Пошта та кур'єр несуть лише підписані оригінали і не починають жодних строків. Сторона змінює адресу повідомленням, що набирає чинності через 5 робочих днів після отримання. |
| 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 Загальні положення. Персональні дані: Реєстр і леджер публікують стан і результати Ділянки та зберігають особу Держателя в таємниці. Документи KYC і про джерело коштів передаються до підписання. Цей акт з Додатками — повна угода; нікчемна умова відсікається, решта зберігає силу; примірники та електронний підпис допускаються там, де це дозволяє нотаріальна форма. |
| 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 Мова. Цей акт складено індонезійською та англійською мовами, як вимагає стаття 31 Закону 24/2009. За розбіжності двох текстів перевагу має індонезійський текст. |

## △ Lampiran dan halaman yang ditautkan

Додатки та пов'язані сторінки

| LAMPIRAN | BAHASA INDONESIA | УКРАЇНСЬКА |
|---|---|---|
| A | Daftar Alas Hak[1]: Alas Hak | Реєстр маєтку: Титул |
| B | Batas Bidang[2]: Bidang, tetangganya, akses - nya, gambarnya | Межі ділянки: Ділянка, її сусіди, її доступ, її креслення |
| C | Paket Uji Tuntas[3]: dokumen-dokumen yang diserahkan sebelum penandatanganan, be - serta berita acara serah terimanya | Пакет due diligence: документи, передані до підписання, з актом передання |
| D | Penawaran Tercatat[4]: halaman produk dan harga sebagaimana ditunjukkan | Зафіксована пропозиція: сторінка продукту та ціна, як показані |
| E | Century Index[5]: istilah, rumus, aturan, kuan - titas pada penandatanganan | Century Index: терміни, формули, правила, кількості при підписанні |
| F | Utilitas, Akses dan Mobilitas[6]: norma ke - mandirian per Bidang | Інженерні мережі, доступ і мобільність: норми автономності на Ділянку |
| G | Kondisi Serah Terima[7]: berita acara serah terima Bidang | Стан при переданні: акт передання Ділянки |

| 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 |

**УКРАЇНСЬКА**

**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 |
|---|---|
| Кодекс дизайну]] | що будується і як |
| Правила спільноти]] | як живуть на Ділянці |
| Дозволене використання]] | інструменти, зони, звітність за часом-землею |
| Політика гарантійного фонду]] | надходження, леджер, черговість виплат |
| Резерви біосфери та desa]] | куди йдуть holding charge і десятини |
| Ліцензії компанії]] | NIB, KBLI, PKKPR |
| Практика відомства]] | відповіді земельного відомства та юристів щодо Hak Pakai і Hak Milik |
| Реферальна система]] | реферали за орендою та подіями |

## △ Tanda tangan

Підписи

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

**УКРАЇНСЬКА**

| BY ITS DIRECTOR | THE HOLDER |
|---|---|
| _____ | _____ |
| свідки: [_____], [_____ _____] | нотаріус: [_____] |

# 01 Nilai-nilai

Таблиця 1. Значення

Angka-angka dalam kurung siku pada naskah: | Цифри в дужках у тексті:

| 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% |

**УКРАЇНСЬКА**

| CLAUSE | FIGURE | USULAN (BAHASA INDONESIA) | PROPOSAL (ENGLISH) |
|---|---|---|---|
| 3.1 | форма century index | premi dipilih per transaksi, sisanya sebagai uang sewa terindeks yang dibayar bulanan, sesuai annual le - asehold dan pengkalkulasi pada cyberia.my/cx | премія обирається по угоді, решта — індексована орендна плата помісячно, за річною орендою і калькулятором на cybe - ria.my/cx |
| 3.2 | дострокове погашення | sisa uang sewa pada R(t) berjalan, didiskontokan pada suku bunga dasar penawaran tercatat | решта орендної плати за поточним R(t) з дисконтом за базовою ставкою зафіксованої пропозиції |
| 3.3 | вікно прострочення | 6 bulan, sesuai annual le - asehold | 6 місяців, за річною орендою |
| 5.1 | збір за розрахунки | 2% dalam kisaran 1 sampai 3% menurut D10 | 2% у діапазоні 1–3% за D10 |
| 8.5 | забезпечення завершення | 5% dari anggaran, 50% pada SLF, 50% pada FHO | 5% кошторису, 50% при SLF, 50% при FHO |
| 9.5 | holding charge, тригер викупу | 0,5% per bulan +0,25 pp setiap 6 bulan; 12 bulan | 0,5% на місяць +0,25 в.п. кожні 6 місяців; 12 місяців |
| 10.4 | збір за перенесення щільності | 2% | 2% |
| 11.1.1 | стеля ваги | 10% dari bobot distrik | 10% ваги району |
| 5.4 | знижка за поведінку | 1 poin persentase per syarat, 4 syarat | 1 відсотковий пункт за умову, 4 умови |
| 11.3 | поріг ініціативи | 10% dari bobot distrik | 10% ваги району |
| 11.4 | стеля сервісного збору | 1% dari Harga Bidang per tahun | 1% ціни Ділянки на рік |
| 12.1.9 | збір за обробку | 2,0% dari nilai penilaian | 2,0% оцінки |
| 12.1.9A | ціна конверсії | penilaian pada Pemberi - tahuan dikurangi Premi belum teramortisasi | оцінка на дату Повідомлення мінус Неамортизована премія |
| 4.5 | мінімум збору за відступлення | 1,0% | 1,0% |
| 5.1 | плата за управління проживанням | 20% dari pendapatan, se - suai property management | 20% виручки, за управлінням нерухомістю |
| 12.1.11 | компенсація за затримку | 0,5% dari jumlah yang di - bayar per bulan | 0,5% сплачених сум на місяць |
| 15.4 | позовна давність | 3 tahun setelah penga - khiran | 3 роки після припинення |

| CLAUSE | FIGURE | USULAN (BAHASA INDONESIA) | PROPOSAL (ENGLISH) |
|---|---|---|---|
| 16.2 | вибір вивезення | 6 bulan sebelum berakhir - nya | 6 місяців до спливу |
| 17.1 | розірвання за форс-мажором | 12 bulan | 12 місяців |
| 2.4 | ціна продовження | $L_0 \cdot (T_2 \div T_1) \cdot I(T) \div I(t_0)$, berlantai pada $L_0 \cdot T_2 \div T_1$ | $L_0 \cdot (T_2 \div T_1) \cdot I(T) \div I(t_0)$, з підлогою $L_0 \cdot T_2 \div T_1$ |
| 4.5 | реферальний поріг | 3 Pemegang yang dirujuk dalam keadaan baik, biaya menjadi 1,0% | 3 залучені Держателі в доброму стані, збір 1,0% |

cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-A · TEMPLATE

HS-A

# Annex A — Estate Registry

## Lampiran A — Daftar Alas Hak

Bahasa Indonesia · Українська — 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

Додаток A — Реєстр маєтку

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

Додається до hak sewa template. Титул, на якому розташована Ділянка.

| 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 de - ngan 02.02.2052 |

**УКРАЇНСЬКА**

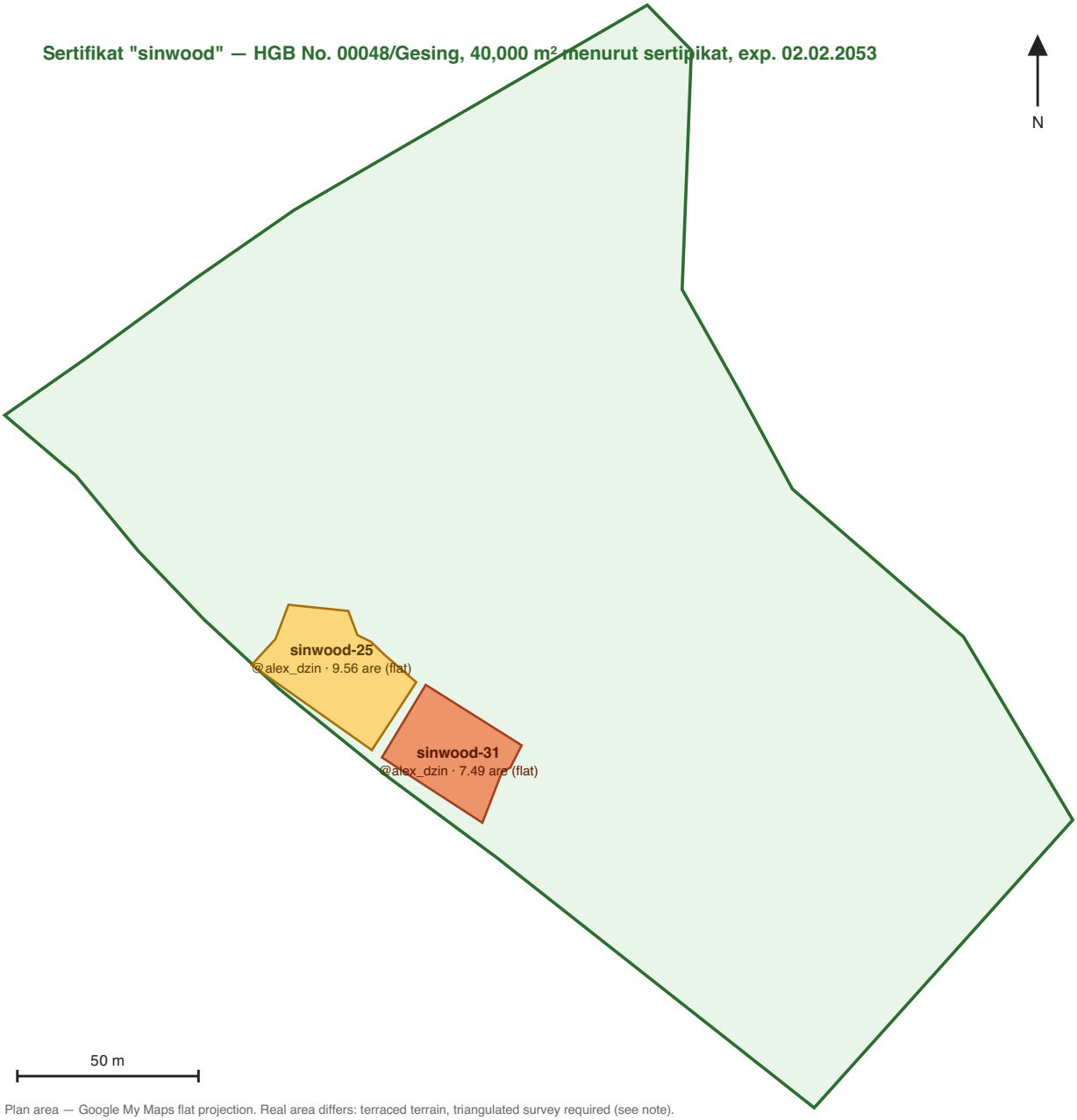
| ПОЛЕ | ЗНАЧЕННЯ |
|---|---|
| титул | HGB № 00048/Gesing — sinwood |
| площа | 40 000 м² |
| NIB ділянки | 22040417.00276 |
| *Surat Ukur* | № 00086/2002 |
| надання | 08.02.2023, KEPMEN ATR/KBPN № 1339/SK-HK.02/X/2022 |
| закінчення | 02.02.2053 |
| зареєстрований держатель | PT CYBER VALLEY ESTATE, за AJB № 81/2023 |
| земельне відомство | Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng |
| PKKPR | № 10082310215108014 від 09.08.2023, KBLI 68111, чинний на строк володіння землею |
| найдовший перший Строк | 25 років; Титул несе Строк до 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.

Якщо цей додаток і сертифікат розходяться, діє сертифікат, і Директор виправляє додаток протягом 10 робочих днів.

## △ 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 · Українська — 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**

Додаток B — Межі ділянки

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.

Додається до hak sewa template. Один Додаток B на Ділянку, заповнюється при підписанні та парафується на кожній сторінці. Ділянка передається per aversionem у межах, наведених нижче, за Частиною 6 шаблону: межі визначають Ділянку, і пізніше вимірювання будь-ким не змінює ні ціни, ні Строку.

## 01 Bidang

Ділянка

| 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 [_____] |

**УКРАЇНСЬКА**

| ПОЛЕ | ЗНАЧЕННЯ |
|---|---|
| Ділянка | sinwood-[_____] |
| Титул | HGB № 00048/Gesing, Додаток A (Реєстр маєтку) |
| площа за картою маєтку | [_____] м² |
| площа, виміряна на місцевості | [_____] м² |
| межові знаки (*patok*) | [_____] знаків, встановлено [_____] |

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.

Номери ділянок закріплені на карті маєтку cyberia.my/map: сертифікат sinwood поділено на ділянки sinwood-0 … sinwood-39, пронумеровані від найнижчої ділянки вгору, і кожен номер залишається за своєю ділянкою.

## 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

Кути

Koordinat WGS84 dari lapisan peta estat, berurutan mengelilingi Bidang:

Координати WGS84 з шару карти маєтку, по порядку навколо Ділянки:

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

**УКРАЇНСЬКА**

| КУТ | ШИРОТА | ДОВГОТА | СТОРОНА ДО НАСТУПНОГО КУТА, М |
|---|---|---|---|
| A | [_____] | [_____] | [_____] |
| B | [_____] | [_____] | [_____] |
| C | [_____] | [_____] | [_____] |
| D | [_____] | [_____] | [_____] |

## 03 Tetangga dan akses

Сусіди та доступ

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

**УКРАЇНСЬКА**

| СТОРОНА | СУСІД |
|---|---|
| північ | [_____] |
| схід | [_____] |
| південь | [_____] |
| захід | [_____] |

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

Усередині сертифіката кожен сусід — інша ділянка sinwood або спільні землі маєтку; зовнішні сусіди сертифіката записані в gambar situasi HGB 00048/Gesing.

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

До Ділянки дістаються з публічної дороги дорогою маєтку, що перетинає два титули Землевласника:

| 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 |

**УКРАЇНСЬКА**

| ТИТУЛ | ПЛОЩА | ЗАКІНЧЕННЯ | PKKPR |
|---|---|---|---|
| HGB № 00047/Gesing | 20 700 м² | 02.02.2053 | — |
| HGB № 00052/Gesing | 20 000 м² | 12.04.2053 | № 17082310215108002 від 10.08.2023 |

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

Землевласник надає Держателю, його домогосподарству, гостям і підрядникам право проїзду дорогою маєтку на Строк, і засвідчені копії обох сертифікатів передаються разом із Додатком C (Пакет due diligence).

## 04 Gambar

Креслення

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:

План ділянки, накреслений на плоскій проєкції наведених вище кутів, із довжинами сторін, літерами кутів і ключовою картою sinwood, як на плані ділянки sinwood-25:

| |
|---|
| [gambar situasi sinwood-___] |

**УКРАЇНСЬКА**

| |
|---|
| [план ділянки sinwood-___] |

cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-C · TEMPLATE

HS-C

# Annex C — Due Diligence Pack

## Lampiran C — Paket Uji Tuntas

Bahasa Indonesia · Українська — 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**

Додаток C — Пакет due diligence

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].

Додається до hak sewa template за пунктом 15.1.1. Документи, які Землевласник передає Держателю до підписання, та акт їх передання. Пакет складається за меморандумом про пакет due diligence.

# C1 Daftar isi

Опис

| # | 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 | [_____] | [_____] |

**УКРАЇНСЬКА**

| # | ДОКУМЕНТ | НОМЕР І ДАТА | ФОРМА | СТОРІНОК | ОТРИМАНО |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | сертифікат титулу | HGB № 00048/ Gesing, 08.02.2023 | засвідчена копія | [_____] | [_____] |
| 2 | *Surat Ukur* | № 00086/2002 | засвідчена копія | [_____] | [_____] |
| 3 | PKKPR | № 1008231021510 8014, 09.08.2023 | роздруківка з OSS | [_____] | [_____] |
| 4 | NIB і KBLI | NIB 2504220016017 | роздруківка сторінки [[company licences | ліцензій компанії]] | [_____] |
| 5 | установчий акт і Статут | Akta Pendirian № 01, 04.01.2022 | засвідчена копія | [_____] | [_____] |
| 6 | акт про призначення Директора | № [_____], [_____] | засвідчена копія | [_____] | [_____] |
| 7 | PBB | квитанція за [_____] | копія | [_____] | [_____] |

| # | ДОКУМЕНТ | НОМЕР І ДАТА | ФОРМА | СТОРІНОК | ОТРИМАНО |
|---|---|---|---|---|---|
| 8 | довідка BPN про відсутність обтяжень | № [_____ _____ _____], [___ _____ _____] | оригінал | [_____ _____ ___] | [_____ _____ ___] |
| 9 | титул доступу | HGB № 00047/ Gesing | засвідчена копія | [_____ _____ ___] | [_____ _____ ___] |
| 10 | титул доступу | HGB № 00052/ Gesing | засвідчена копія | [_____ _____ ___] | [_____ _____ ___] |
| 11 | PKKPR доступу | № 1708231021510 8002, 10.08.2023 | роздруківка з OSS | [_____ _____ ___] | [_____ _____ ___] |

# C2 Berita acara penyerahan

Акт передання

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

**УКРАЇНСЬКА**

| ПОЛЕ | ЗНАЧЕННЯ |
|---|---|
| номер | [_____] |
| дата і місце | [_____], [_____ _____] |
| передав | PT CYBER VALLEY ESTATE, в особі [_____ _____] |
| отримав | [_____], Держатель |
| заява | Держатель отримав документи, перелічені в C1, у зазначеній формі та кількості сторінок. |

| UNTUK PEMILIK TANAH | UNTUK PEMEGANG |
|---|---|
| _____ | _____ |

**УКРАЇНСЬКА**

| ЗА ЗЕМЛЕВЛАСНИКА | ЗА ДЕРЖАТЕЛЯ |
|---|---|
| _____ | _____ |

# C3 Hari penandatanganan

День підписання

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

PPAT проводить pengecekan sertifikat у BPN у день підписання, і результат записується в акті. Землевласник гарантує, що Титул на момент підписання перебуває в стані, який показує перевірка.

cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-D · TEMPLATE

HS-D

# Annex D — Offer of Record

## Lampiran D — Penawaran Tercatat

Bahasa Indonesia · Українська — 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**

Додаток D — Зафіксована пропозиція

Dilampirkan pada hak sewa template[5] berdasarkan 3.0. Halaman produk dan harga yang dilihat Pe - megang pada saat memutuskan, dicatat pada pe - nandatanganan. Perubahan halaman di kemudian hari membiarkan transaksi ini sebagaimana terca - tat. Pencatatan dilakukan berdasarkan memo pe - nawaran tercatat[4].

Додається до hak sewa template за пунктом 3.0. Сторінка продукту та ціна, які Держатель бачив, ухвалюючи рішення, записані при підписанні. Пізніші зміни сторінки залишають цю угоду такою, як записано. Запис робиться за меморандумом про зафіксовану пропозицію.

# D1 Catatan

Запис

| 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 pengkal - kulasi di cyberia.my/cx[6] |
| suku bunga dasar untuk penebusan dini berdasarkan 3.2 | [_____]% |

**УКРАЇНСЬКА**

| ПОЛЕ | ЗНАЧЕННЯ |
|---|---|
| сторінка продукту | annual leasehold / leasehold upfront |
| версія сторінки | коміт [_____] від [_____] |
| Ділянка і ціна | sinwood-[_____], ціна Ділянки Rp [_____] |
| форма | повна оплата / century index |
| Премія | [_____]% = Rp [_____] |
| орендна плата року 0 $R_0$ | Rp [_____], з калькулятора на cyberia.my/cx |
| базова ставка для дострокового погашення за 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

Що фіксує запис

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.

Запис фіксує зобов'язання, які дала сторінка: форму і ціну, продовження за правом, збір із виручки території, режим відступлення, неперешкоджання та орендну плату за century index. Твердження про поточний стан — відкриті хвилі, орієнтовні ціни, живий результат калькулятора до погодження числа — інформують і змінюються вільно. Якщо твердження можна прочитати двояко, воно читається на користь Держателя.

| UNTUK PEMILIK TANAH | UNTUK PEMEGANG |
|---|---|
| _____ | _____ |

**УКРАЇНСЬКА**

| ЗА ЗЕМЛЕВЛАСНИКА | ЗА ДЕРЖАТЕЛЯ |
|---|---|
| _____ | _____ |

cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-E · TEMPLATE

HS-E

# Annex E — Century Index

Lampiran E — Century Index

Bahasa Indonesia · Українська — 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

Додаток E — Century Index

Dilampirkan pada hak sewa template[5]. Lampiran ini menetapkan uang sewa untuk bentuk century in - dex (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].

Додається до hak sewa template. Встановлює орендну плату форми century index (3.1–3.4), ціну продовження (2.4), одиницю Гарантійного фонду (3.5) і стелю сервісного збору (11.4). Правила йдуть за протоколом century index. Денний рівень, його історія, калькулятор і приклади розрахунків публікуються на cyberia.my/cx.

## E1 Istilah

Терміни

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

**УКРАЇНСЬКА**

**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

| ТЕРМІН | ЗНАЧЕННЯ |
|---|---|
| Century Index | фіксований кошик восьми світових активів, що використовується як розрахункова одиниця |
| нога | один актив кошика |
| вага | частка ноги в кошику при підписанні |
| кількість | обсяг ноги, який несе зобов'язання: сатоші, грами золота, барелі нафти; фіксується при підписанні на Строк |
| фіксинг | опублікована ціна ноги в доларах за один день |
| TWAP | середнє денних фіксингів ноги за останні 365 днів |
| біткоїн-фіксинг | TWAP BTC/USD, лінійка для коридору та підлоги |
| сатоші | одна стомільйонна біткоїна |
| коридор | смуга, в якій орендна плата може змінюватися від одного року оренди до наступного |
| підлога | найнижча орендна плата: плата року 0 у біткоїнах і в доларах |
| JISDOR | денний довідковий курс USD/IDR Банку Індонезії |
| річниця | той самий календарний день, що й підписання, у кожному наступному році Строку |

# E2 Keranjang

Кошик

| 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 me - dian tiga bursa yang dise - butkan |
| GOLD | 15% | Pyth XAU/USD | fiksing LBMA PM, lalu pe - nyelesaian COMEX |
| CNY | 15% | Pyth USD/CNH | WM/Refinitiv, lalu paritas PBOC |
| USD | 15% | 1 | — |
| CU | 10% | penyelesaian tunai tem - baga 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 |

**УКРАЇНСЬКА**

| НОГА | ВАГА | ОСНОВНИЙ ФІКСИНГ | РЕЗЕРВ |
|---|---|---|---|
| BTC | 20% | денне закриття Pyth BTC/USD | CME CF BRR, потім медіана трьох названих бірж |
| ETH | 15% | денне закриття Pyth ETH/USD | CME CF ETH RR, потім медіана трьох названих бірж |
| GOLD | 15% | Pyth XAU/USD | фіксинг LBMA PM, потім розрахунок COMEX |
| CNY | 15% | Pyth USD/CNH | WM/Refinitiv, потім паритет PBOC |
| USD | 15% | 1 | — |
| CU | 10% | готівковий розрахунок міді LME | розрахунок COMEX HG |
| OIL | 5% | розрахунок ICE Brent найближчого місяця | спот Brent EIA |
| UX | 5% | розрахунок CME UxC U3O8 найближчого місяця | тижневий спот UxC або TradeTech |

# E3 Rumus

Формули

Kuantitas, ditetapkan pada penandatanganan:

Кількості, фіксовані при підписанні:

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

| 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 |

**УКРАЇНСЬКА**

| СИМВОЛ | ЗНАЧЕННЯ |
|---|---|
| $q_i$ | кількість ноги i |
| $w_i$ | вага ноги i |
| $R_0$ | орендна плата року 0, в доларах |
| $P_i(t_0)$ | TWAP ноги i на дату підписання |

Nilai keranjang pada hari t:

Вартість кошика в день 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 |

**УКРАЇНСЬКА**

| СИМВОЛ | ЗНАЧЕННЯ |
|---|---|
| I(t) | вартість кошика, в доларах |
| Σ | сума за вісьмома ногами |
| $q_i$ | кількість ноги i |
| $P_i(t)$ | TWAP ноги i в день t |

Keranjang dalam bitcoin:

Кошик у біткоїнах:

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

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

**УКРАЇНСЬКА**

| СИМВОЛ | ЗНАЧЕННЯ |
|---|---|
| S(t) | вартість кошика, в біткоїнах |
| I(t) | вартість кошика, в доларах |
| X(t) | біткоїн-фіксинг у день t |

Uang sewa satu tahun sewa, dalam bitcoin:

Орендна плата року оренди, в біткоїнах:

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

| 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: $R_0 \div X(t_0)$ |

| SIMBOL | MAKNA |
|---|---|
| F | uang sewa tahun ke-0 dalam dolar: $R_0$ |
| X(t) | fiksing bitcoin pada ulang tahun t |

**УКРАЇНСЬКА**

| СИМВОЛ | ЗНАЧЕННЯ |
|---|---|
| R(t) | орендна плата року оренди, що починається в річницю t, в біткоїнах |
| clamp | S(t), утримуване між нижньою та верхньою межами, що йдуть далі |
| S(t) | вартість кошика в біткоїнах у річницю t |
| R(t−1) | орендна плата попереднього року оренди, в біткоїнах; для першого року — $S_0$ |
| $S_0$ | орендна плата року 0 в біткоїнах: $R_0 \div X(t_0)$ |
| F | орендна плата року 0 в доларах: $R_0$ |
| X(t) | біткоїн-фіксинг у річницю t |

Angsuran bulanan, dalam rupiah:

Місячний платіж, у рупіях:

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

| 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 |

**УКРАЇНСЬКА**

| СИМВОЛ | ЗНАЧЕННЯ |
|---|---|
| M | платіж відповідного місяця |
| R(t) | орендна плата року оренди, в біткоїнах |
| X(t) | біткоїн-фіксинг у річницю t |
| J | JISDOR на дату рахунку відповідного місяця |

# E4 Aturan

Правила

| ATURAN | NASKAH |
|---|---|
| T1 Lampiran didahulukan | lampiran ini berlaku di atas uraian prosa perjanjian |

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

**УКРАЇНСЬКА**

| ПРАВИЛО | ТЕКСТ |
|---|---|
| Т1 Додаток попереду | цей додаток має перевагу над прозою акта |
| Кількості | кількості фіксуються при підписанні на Строк; вони переходять з орендою при відступленні, спадкуванні та продовженні |

| ПРАВИЛО | ТЕКСТ |
|---|---|
| Річна сума | у кожну річницю орендна плата наступного року оренди обчислюється з фіксованих кількостей за цінами TWAP, з вікном, що закривається за 30 днів до першого платежу того року; Держатель знає плату року за місяць наперед |
| Коридор | орендна плата року оренди змінюється щонайбільше на +35% або −15% у біткоїнах від попереднього року; підвищення понад смугу відпадає |
| Підлога | орендна плата залишається на рівні або вище свого значення року 0 у біткоїнах і в доларах |
| T6 Розрахунок | рахунки оплачуються в рупіях за JISDOR на дату рахунку, за UU 7/2011; конвертація йде за коридором і несе повний курс рупії |
| T2 Актив падає | нога, що падає в ціні, навіть до нуля, залишається в кошику |
| T3 Джерело ціни зникає | джерело припиняється через зупинку, 30 днів без публікації або зміну методу; тоді ціна береться з названого резерву, потім від наступника, названого регулятором, потім з еквівалентного фіксингу, встановленого незалежним експертом, з останнім TWAP як мостом. Якщо зникають усі джерела біткоїна, лінійкою стає долар |
| T5 Перерахунок | Держатель може перерахувати будь-який рахунок із публічних джерел протягом 30 днів; перерахунок має силу, а явні помилки виправляються заднім числом до їхньої дати |
| T7 Безперервність | ті самі кількості визначають зобов'язання, хто б не були сторони |
| T8 Ончейн-фіксинг | фіксинг, опублікований оракулом cx, слугує доказом; обчислення з названих публічних джерел має силу |
| Публікація | реєстр публікує обчислення кожного року з кожним використаним фіксингом; cyberia.my/cx публікує денний рівень |

# E5 Formulir pada penandatanganan

Форма при підписанні

| BIDANG | NILAI |
|---|---|
| tanggal penandatanganan $t_0$ | [_____] |
| $R_0$, uang sewa tahun ke-0 | USD [_____] |
| F, lantai dolar | USD [_____] |

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

| BIDANG | NILAI |
|---|---|
| X(t₀), fiksing bitcoin | USD [_____] |
| S₀, uang sewa tahun ke-0 dalam bitcoin | [_____] BTC |

**УКРАЇНСЬКА**

| ПОЛЕ | ЗНАЧЕННЯ |
|---|---|
| дата підписання t₀ | [_____] |
| R₀, орендна плата року 0 | USD [_____] |
| F, доларова підлога | USD [_____] |
| X(t₀), біткоїн-фіксинг | USD [_____] |
| S₀, орендна плата року 0 в біткоїнах | [_____] 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 U₃O₈ |

**УКРАЇНСЬКА**

| НОГА | ВАГА | TWAP ПРИ ПІДПИСАННІ, $P_i(T_0)$ | КІЛЬКІСТЬ $Q_i$ |
|---|---|---|---|
| BTC | 20% | [_____] | [_____] BTC |
| ETH | 15% | [_____] | [_____] ETH |
| GOLD | 15% | [_____] | [_____] г |
| CNY | 15% | [_____] | ¥ [_____] |

| НОГА | ВАГА | TWAP ПРИ ПІДПИСАННІ, $P_i(T_0)$ | КІЛЬКІСТЬ $Q_i$ |
|---|---|---|---|
| USD | 15% | 1 | $ [_____] |
| CU | 10% | [_____] | [_____] кг |
| OIL | 5% | [_____] | [_____] бар. |
| UX | 5% | [_____] | [_____] фунт $U_3O_8$ |

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 · Українська — 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**

Додаток F — Інженерні мережі, доступ і мобільність

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].

Додається до hak sewa template за пунктом 11.5. Кожна Ділянка автономна; норми нижче визначають розмір її систем. Держатель будує їх власним коштом за Кодексом дизайну.

# F1 Norma kemandirian per Bidang

Норми автономності на Ділянку

| 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 |

**УКРАЇНСЬКА**

| СИСТЕМА | НОРМА | БУДУЄ ДЕРЖАТЕЛЬ |
|---|---|---|
| вода | 120 літрів на особу на день | збір дощової води з даху та баки на 60 днів споживання: 7,2 м³ на мешканця |
| чорні стоки | 50 літрів на особу на день | біодайджестер відповідного розміру; його газ — для готування, дигестат — для дерев |
| сірі стоки | 70 літрів на особу на день | засаджений фільтр або водно-болотне угіддя з очищенням до BOD нижче 30 мг/л |
| енергія | 5 кВт·год на особу на день | генерація за розділом енергії Кодексу дизайну та батареї на 3 дні |
| зв'язок | один канал на домогосподарство | власний термінал Starlink Держателя |
| відходи | органіка компостується на Ділянці; чотири чисті потоки до хабу | два компостери на кожне житло |

**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

Підключення, які може відкрити маєток

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

Землевласник постачає воду з міських водосховищ будь-якій Ділянці, що попросить, за тарифом, який публікує реєстр.

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.

Якщо Землевласник прокладає оптоволокно або іншу лінію маєтку до району, він пропонує підключення на період, потужність і тариф, які публікує реєстр, і кожне підключення закінчується у вказану дату. Кожна Ділянка тримає власні системи готовими працювати без нього. Підключення до мережі PLN заборонене.

# F3 Akses dan mobilitas

Доступ і мобільність

| 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 |

УКРАЇНСЬКА

| ПУНКТ | ПРАВИЛО |
|---|---|
| в'їзд | маєток з'єднується з публічною дорогою в мобільному хабі |
| автомобілі та транспорт із двигуном внутрішнього згоряння | паркуються в мобільному хабі |

| ПУНКТ | ПРАВИЛО |
|---|---|
| всередині маєтку | пішки, електровелосипедом, електросамокатом, електровізком або шатлом |
| будівельна техніка | техніка з двигуном внутрішнього згоряння заїжджає для одного конкретного будівництва, з повідомленням за 48 годин мешканцям у радіусі 100 м, двигуни вимкнені на простої, в межах навантаження на вісь і ухилу за [[soil policy |
| доставки | накопичуються в хабі; Землевласник визначає маршрут перевезення по кожному району в реєстрі |
| відходи | сортовані потоки до хабу за [[recycling |
| внутрішні дороги | інфраструктура маєтку, утримується Землевласником за сервісний збір |

cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-G · TEMPLATE

HS-G

# Annex G — Handover Condition

## Lampiran G — Kondisi Serah Terima

Bahasa Indonesia · Українська — 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

Додаток G — Стан при переданні

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.

Додається до hak sewa template за пунктом 8.6. Berita Acara Serah Terima Lahan — акт передання Ділянки — заповнюється при BAST Lahan. Ділянка повертається при BAST Pengembalian зі звіркою за ним.

## G1 Catatan

Запис

| 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: [_____] |

УКРАЇНСЬКА

| ПОЛЕ | ЗНАЧЕННЯ |
|---|---|
| номер | [_____] |
| дата і місце | [_____], sinwood-[_____] |
| Ділянка | sinwood-[_____], Додаток B (Межі ділянки), HGB № 00048/Gesing |
| передав | PT CYBER VALLEY ESTATE, в особі [_____] |
| отримав | [_____], Держатель |
| присутній | наглядач за 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

Стан при переданні

| 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 / [_____] | [_____] |

**УКРАЇНСЬКА**

| ПУНКТ | ЗАФІКСОВАНИЙ СТАН | ФОТО |
|---|---|---|
| межові знаки (*patok*) | [_____] знаків встановлено, всі на місці / [_____] | [_____] |
| доступ | дорога маєтку доходить до Ділянки в куті [_____] | [_____] |
| споруди | немає / [_____] | [_____] |
| облікові дерева | [_____] дерев із діаметром стовбура понад 20 см: [_____] | [_____] |
| вода | джерела [_____] · потоки [_____] · мокрий ґрунт [_____] | [_____] |

| ПУНКТ | ЗАФІКСОВАНИЙ СТАН | ФОТО |
|---|---|---|
| ґрунт | лабораторія [_____], проба від [_____]: pH [_____], органічна речовина [_____]% | — |
| лінії маєтку через Ділянку | немає / [_____] | [_____] |
| сміття та відходи | немає / [_____] | [_____] |

## G3 Foto

Фото

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

**УКРАЇНСЬКА**

| # | ОБ'ЄКТ | ФАЙЛ | ДАТА |
|---|---|---|---|
| 1 | [_____] | [_____] | [_____] |
| 2 | [_____] | [_____] | [_____] |
| 3 | [_____] | [_____] | [_____] |
| 4 | [_____] | [_____] | [_____] |

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

# G4 Pernyataan

Заяви

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.

Держатель приймає володіння Ділянкою для будівництва, і ризик майданчика переходить до Держателя з підписами нижче. Наприкінці Строку Держатель повертає Ділянку такою, як записано тут, із природним зносом від дозволеного використання, Поліпшеннями, які Частина 16 шаблону залишає на місці, та ґрунтом, поліпшеним за політикою ґрунту. Наглядач за 8.3 вирішує розбіжність, порівнюючи Ділянку з цим записом.

| UNTUK PEMILIK TANAH | UNTUK PEMEGANG | PENGAWAS |
|---|---|---|
| _____ | _____ | _____ |

УКРАЇНСЬКА

| ЗА ЗЕМЛЕВЛАСНИКА | ЗА ДЕРЖАТЕЛЯ | НАГЛЯДАЧ |
|---|---|---|
| _____ | _____ | _____ |

## △ Kolofon · Colophon

| | |
|---|---|
| **DOCUMENT** | HS-00 · Lease Agreement — Perjanjian Hak Sewa dengan Lampiran A–G |
| **EDITION** | template · the agreement and its seven annexes · Bahasa Indonesia · Українська — naskah Indonesia yang berlaku · the Indonesian text prevails |
| **LIVING PAGE** | https://cyberia.blog/cyber-valley/products/leasehold/ |
| **PACK SHA256** | 1f1c66917386fbf3736eb4b0d2ac4a21df303eb532b887b848c3755fa48a672d |
| **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