|  |
| --- |
| 1 Maret 2021 |
|  |
| Perjanjian PENJUALAN DAN PEMBELIAN BERSYARAT |
| 1 Maret 2021 |
| antara  PT BRIIX PROPERTI INDONESIA  sebagai Penjual  dan  PT XXX/ Nama  sebagai Pembeli |

Daftar Isi

Klausul Halaman

1. Definisi dan Penafsiran 1

2. Tanggal Berlaku 8

3. Jual dan Beli Properti 8

4. Harga Jual 8

5. Prasyarat 11

6. Penutupan 15

7. Pengusahaan 15

8. Pernyataan dan Jaminan 18

9. Ganti Rugi 22

10. Pengakhiran 22

11. Hukum Yang Mengatur dan Penyelesaian Sengketa 26

12. Pemberitahuan 26

13. Pembayaran 28

14. Lain-Lain 30

Lampiran

Properti 35

|  |  |
| --- | --- |
| **THIS CONDITIONAL SALE AND PURCHASE AGREEMENT** (this **Agreement**) is made on 1 Maret 2021  **BETWEEN**:  **PT BRIIX PROPERTI INDONESIA**, a private limited liability company established and existing under the laws of the Republic of Indonesia, having its domicile at Jalan Pariwisata, Dusun Baturiti, Kuta Village, Pujut District, Central Lombok Regency, Nusa Tenggara Barat, Indonesia (the **Seller**); and;  **PT XX,** a limited liability company established and existing under the laws of Indonesia, having its domicile at Jalan Raya Kuta Mrendeng, Kuta, Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Nusa Tenggara Barat. 83573 (the **Buyer**).  PT XX consist of 2 shareholders the Director XX and Commissioner XX.  The Seller and the Buyer are hereinafter collectively referred to as the **Parties** and each, a **Party**.  **WHEREAS**:  The Seller is the registered owner of HGB No. 37/Prabu (THIRTY-SEVEN) plots of land with a total area of approximately 398 m2 (three hundred and eighty-three square metres), covered under the Right To Build Title (*Hak Guna Bangunan* – **HGB**) Certificates under the name of the Seller (as defined below), further details of which are set out in (such land parcels together, the **Land**).  The HGB title cited above is for the whole of phase 1. The separate allocation of the villa HGB title for land and property towards the PMA will be provided at end of the financing period.  On the Land certain buildings and constructions with a total area of approximately 261 m² (two hundred and sixty-one square metres) and any and all fixtures [are being/have been] constructed, built and planted, placed and erected and which due to their nature, purpose or pursuant to applicable laws are considered to be immovable goods, further details of which are set out in (collectively, the **Buildings and Fixtures**).  The Buyer wishes to buy (a) the Land and (b) the Buildings and Fixtures (collectively, the **Property**) from the Seller and the Seller wishes to sell the Property to the Buyer subject to the terms and conditions under this Agreement (The **Transaction**).  In order to finance the Transaction, the Seller will make available to the Buyer a term loan facility in an aggregate amount equal to the Purchase Price (as defined below) of the Property, which shall take effect pursuant to the terms and subject to the conditions set out thereunder (the **Loan Agreement**).  As part of the Transaction, the Parties will also enter into a lease agreement in which the Buyer agrees to lease back the Property to the Seller, which shall take effect pursuant to the terms and subject to the conditions set out thereunder (the **Lease Agreement**).  The Parties have agreed to enter into this Agreement to set forth the terms and conditions of the Transaction and the respective rights and obligations of the Parties regarding the Transaction from the Seller to the Buyer. | **PERJANJIAN PENJUALAN DAN PEMBELIAN BERSYARAT INI** (Perjanjian) **ini** dibuat pada 1 Maret 2021  **ANTARA**:   1. **PT BRIIX PROPERTI INDONESIA**, suatu perseroan terbatas swasta yang didirikan dan diselenggarakan berdasarkan hukum Republik Indonesia, berkedudukan di Jalan Pariwisata, Dusun Baturiti, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Nusa Tenggara Barat, Indonesia ( **Penjual**); dan;   **PT XX,** perseroan terbatas yang didirikan dan diselenggarakan berdasarkan hukum Indonesia, berkedudukan di Jalan Raya Kuta Mrendeng, Kuta, Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Nusa Tenggara Bar. 83573 (**Pembeli**).  PT XX terdiri dari 2 pemegang saham Direktur XX dan Komisaris XX.  Penjual dan Pembeli selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai **Para Pihak** dan masing-masing disebut **Pihak**.  **BAHWA**:   1. Penjual adalah pemilik terdaftar dari HGB No. 37/Prabu (THIRTY-SEVEN) bidang tanah dengan luas total kira-kira 398 m2 (Tiga ratus lapan puluh tiga meter persegi), tercakup berdasarkan Sertipikat (*Hak Guna Bangunan* - **HGB**) atas nama Penjual (seperti yang didefinisikan di bawah ini), rincian lebih lanjut diuraikan di (bidang tanah seperti itu secara bersama-sama, disebut **Tanah**).   Hak Guna Bangunan yang disebutkan di atas adalah untuk keseluruhan tahap 1. Alokasi terpisah dari Hak Guna Bangunan vila untuk tanah dan property terhadap PMA akan diberikan pada akhir periode pembiayaan.  Di Tanah bangunan dan konstruksi tertentu dengan luas total kurang lebih 261 m² (Dua ratus enam puluh satu meter persegi) dan setiap dan semua perlengkapan [sedang / telah] dibangun, dibangun dan ditanam, ditempatkan dan dipasang dan yang karena sifatnya, tujuannya atau sesuai dengan hukum yang berlaku dianggap sebagai barang tidak bergerak, rincian lebih lanjutnya diatur dalam (secara bersama-sama, disebut **Bangunan dan Perlengkapan**).  Pembeli ingin membeli (a) Tanah dan (b) Bangunan dan Perlengkapan (secara bersama-sama disebut **Properti**) dari Penjual dan Penjual ingin menjual Properti kepada Pembeli dengan tunduk pada syarat dan ketentuan berdasarkan Perjanjian ini (- **Transaksi**).  Untuk membiayai Transaksi, Penjual akan menyediakan fasilitas pinjaman berjangka kepada Pembeli dalam jumlah agregat yang sama dengan Harga Pembelian (sebagaimana didefinisikan di bawah) Properti, yang akan berlaku sesuai dengan syarat dan ketentuan yang ditetapkan di bawahnya ini (selanjutnya disebut **Perjanjian Pinjaman**).  Sebagai bagian dari Transaksi, Para Pihak juga akan menandatangani perjanjian sewa di mana Pembeli setuju untuk menyewakan kembali Properti kepada Penjual, yang akan berlaku sesuai dengan syarat dan ketentuan yang ditetapkan di bawahnya ( **Perjanjian Sewa Menyewa**).  Para Pihak telah setuju untuk menandatangani Perjanjian ini untuk menetapkan syarat dan ketentuan Transaksi dan hak dan kewajiban masing-masing Para Pihak terkait Transaksi dari Penjual ke Pembeli. |
| **IT IS AGREED** as follows:  Interpretation  In this Agreement:  **Articles of Association** means the articles of association (*Anggaran Dasar*) or deed of establishment containing the articles of association of each of the Parties, as the same may be modified, amended or supplemented from time to time;  **BANI** has the meaning given in Clause 11.2;  **Benefits** means the benefits and facilities provided by SIWA as a subsidiary of the Seller to the Buyer, the details of which are set out in ;  **Buildings and Fixtures** has the meaning given in Recital (B);  **Business Day** means a day (other than a Saturday or Sunday or public holiday) on which banks are generally open in Indonesia for normal business;  **Closing** meansthe completion of the sale and purchase of the Property as set out in Clause 6.1;  **Closing Conditions** meansthe conditions precedent to the sale and purchase of the Property as set out in Clause 5.1, each of which is a **Closing Condition**;  **Closing Date** means the signing date of the Sale and Purchase Deed that is not later than fourteen (14) Business Days after the date on which all of the conditions precedent set forth in Clause 5.1 have been satisfied (or waived, if so permitted, by either Party other than the Party responsible for satisfying such conditions) or any other date as agreed by the Parties;  **Dispute** has the meaning given in Clause ;  **Encumbrance** means any option, right to acquire, mortgage, charge, pledge, lien, right of  pre-emption, assignment by way of security or trust arrangement for the purpose of providing security or other form of security and any agreement to create any of the foregoing;  **Governmental Agency** means any authority, agency, commission, parliamentary committee, court, tribunal, minister, ministry, official, or any other institution or any wholly owned enterprise of the Republic of Indonesia;  **HGB Certificates** means any land right certificate evidencing the right of the Seller to build with HGB over the Land or any part thereof;  **Land** has the meaning given in Recital (A);  **Land Deed Officer** means an authorised official with the duly registered title of *Pejabat Pembuat Akta Tanah*/PPAT who shall prepare the Sale and Purchase Deed to be executed by the Parties;  **Lease Agreement** has the meaning given in Recital (E);  **Loan Agreement** has the meaning given in Recital (D);  **Long Stop Date** has the meaning given in Clause 5.4;  **Property** has the meaning given in Recital (C);  **Purchase Price** has the meaning given in Clause 4.1;  **Rules** has the meaning given in Clause 11.2;  **Sale and Purchase Deed** means one or more deed of sale and purchase (*akta jual beli*) of land right signed by the Parties before the Land Deed Officer at the Closing for the transfer and conveyance of the Property;  **Sellers'** **Warranties** each of which is a **Seller's Warranty** has the meaning given in Clause 8.1;  **Subsidiary** has the meaning given in Clause 1.7;  **Transaction Document(s)** means this Agreement, the Loan Agreement, the Lease Agreement and any documents referred to in it and any other agreements executed or to be executed by the parties on the date of this Agreement, and each of which is a **Transaction Document**; and  **Warranty Claim** means a claim by the Buyer or any Person deriving title from it the basis of which is that a Seller's Warranty is, or is alleged to be, untrue, inaccurate or misleading. | **DISEPAKATI** hal-hal sebagai berikut:   1. Penafsiran   Dalam Perjanjian ini:  **Anggaran Dasar** adalah anggaran dasar (*Anggaran Dasar*) atau akta pendirian yang memuat anggaran dasar masing-masing Pihak, sebagaimana yang dapat diubah, diubah atau ditambah dari waktu ke waktu;  **BANI** memiliki arti yang diberikan dalam Klausul 11.2;  Manfaat adalah manfaat dan fasilitas yang diberikan SIWA sebagai anak perusahaan Penjual kepada Pembeli, yang rinciannya diatur dalam Jadwal 2;  **Bangunan dan Perlengkapan** memiliki arti yang diberikan dalam Pembukaan (B);  **Hari Kerja** adalah hari (selain hari Sabtu atau Minggu atau hari libur) di mana bank-bank umumnya buka di Indonesia untuk bisnis normal;  **Penutupan** carapenyelesaian jual beli Properti sebagaimana diatur dalam Klausul 6.1;  **Ketentuan Penutupan** adalahketentuan yang mendahului jual beli Properti sebagaimana diatur dalam Klausul 5.1, yang masing-masing adalah **Ketentuan Penutupan**;  **Tanggal Penutupan** adalah tanggal penandatanganan Akta Jual Beli yang selambat-lambatnya empat belas (14) Hari Kerja setelah tanggal semua kondisi preseden yang ditetapkan dalam Klausul 5.1 telah dipuaskan (atau dibebaskan, jika diizinkan, oleh salah satu Pihak selain Pihak yang bertanggung jawab untuk memenuhi persyaratan tersebut) atau tanggal lain yang disepakati oleh Para Pihak;  **Sengketa** memiliki arti yang diberikan dalam Klausul ;  **Beban** berarti setiap opsi, hak untuk memperoleh, hipotek, biaya, jaminan, hak gadai, hak atas  membeli lebih awal, pengalihan dengan cara pengaturan keamanan atau kepercayaan untuk tujuan memberikan keamanan atau bentuk keamanan lainnya dan setiap perjanjian untuk membuat hal-hal tersebut di atas;  **Badan Pemerintah** adalah otoritas, badan, komisi, komite parlemen, pengadilan, mahkamah, menteri, kementerian, pejabat, atau lembaga lain atau perusahaan yang dimiliki sepenuhnya oleh Republik Indonesia;  **Sertifikat HGB** berarti setiap sertifikat hak atas tanah yang membuktikan hak Penjual untuk membangun dengan HGB di atas Tanah atau bagiannya;  **Tanah** memiliki arti yang diberikan dalam Pembukaan (A);  **Pejabat Pembuat Akta Tanah** berarti seorang pejabat resmi dengan gelar terdaftar sebagaimana mestinya *Pejabat Pembuat Akta Tanah*/ PPAT yang akan membuat Akta Jual Beli untuk ditandatangani Para Pihak;  **Perjanjian Sewa Menyewa** memiliki arti yang diberikan dalam Pembukaan (E);  **Perjanjian Pinjaman** memiliki arti yang diberikan dalam Pembukaan (D);  **Tanggal Penyelesaian Transaksi** memiliki arti yang diberikan dalam Klausul 5.4;  **Properti** memiliki arti yang diberikan dalam Pembukaan (C);  **Harga Pembelian** memiliki arti yang diberikan dalam Klausul 4.1;  **Aturan** memiliki arti yang diberikan dalam Klausul 11.2;  **Akta Jual Beli** Berarti satu atau lebih akta jual beli (*akta jual beli*) hak atas tanah yang ditandatangani oleh Para Pihak sebelum Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Penutupan untuk pengalihan dan penyerahan Properti;  **Jaminan** **Penjual** masing-masing adalah suatu **Jaminan Penjual** memiliki arti yang diberikan dalam Klausul 8.1;  **Anak Perusahaan** memiliki arti yang diberikan dalam Klausul 1.7;  **Dokumen Transaksi** berarti Perjanjian ini, Perjanjian Pinjaman, Perjanjian Sewa, dan dokumen apa pun yang dirujuk di dalamnya dan perjanjian lain apa pun yang ditandatangani atau akan dilaksanakan oleh para pihak pada tanggal Perjanjian ini, dan masing-masing adalah suatu **Dokumen Transaksi**; dan  **Klaim Jaminan** berarti klaim oleh Pembeli atau Pihak mana pun yang memperoleh hak kepemilikan darinya yang dasarnya adalah bahwa Jaminan Penjual adalah, atau diduga, tidak benar, tidak akurat, atau menyesatkan. |
| In this Agreement any reference, express or implied, to an enactment (which includes any legislation in any jurisdiction) includes:  that enactment as amended, extended or applied by or under any other enactment (before, on or after the date of this Agreement);  any enactment which that enactment re-enacts (with or without modification); and  any subordinate legislation (including regulations) made (before, on or after the date of this Agreement) under that enactment, including (where applicable) that enactment as amended, extended or applied as described in paragraph , or under any enactment which it  re-enacts as described in paragraph .  In this Agreement:  words denoting persons include (a) a natural person; (b) a corporation; (c) a partnership; (d) a business entity (*badan usaha*); (e) a legal entity (*badan hukum*); (f) an unincorporated association; (g) a government or agency thereof; or (h) any other legal entity, including similar entities established under the laws of the Republic of Indonesia ;  references to an individual or a natural person include his estate and personal representatives;  references to a party to this Agreement include the successors or assigns (immediate or otherwise) of that party;  any reference to time is to Jakarta time;  any reference to **$** or **USD** is to United States dollars;  any reference to **IDR** is to Indonesian Rupiahs; and  any reference to any gender shall include the masculine, feminine, neuter or plural genders, where applicable.  General words used in this Agreement shall not be given a restrictive meaning by reason of the fact that they are followed by particular examples intended to be embraced by the general words. The word including shall mean including without limitation.  In this Agreement, unless the contrary intention appears, a reference to a Clause, paragraph or Schedule is a reference to a clause, paragraph or schedule of or to this Agreement. The Schedules form part of this Agreement.  The headings in this Agreement do not affect its interpretation.  A company is a **Subsidiary** of another company, its holding company, if that other company:  holds a majority of the voting rights in it; or  is a member of it and has the right, directly or indirectly, to appoint or remove a majority of its board of directors; or  is a member of it and controls alone, pursuant to an agreement with other shareholders or members, a majority of the voting rights in it; or  if it is a Subsidiary of a company which is itself a Subsidiary of that other company.  In this clause, **company** includes any corporate body.  Any expression of "to the best of the Seller's knowledge" or any similar expression shall be deemed to include knowledge which the Seller has or which the Seller would have had if it had made all reasonable enquiries and includes the knowledge of each of any officers and employees of the Seller. | * 1. Dalam Perjanjian ini referensi apa pun, tersurat maupun tersirat, untuk suatu pemberlakuan (yang mencakup undang-undang apa pun di yurisdiksi mana pun) termasuk:   pengesahan tersebut sebagaimana telah diubah, diperpanjang atau diterapkan oleh atau di bawah pengesahan lainnya (sebelum, pada atau setelah tanggal Perjanjian ini);  setiap pengesahan yang diberlakukan kembali (dengan atau tanpa modifikasi); dan  perundang-undangan apa pun yang dibawahnya (termasuk peraturan) yang dibuat (sebelum, pada atau setelah tanggal Perjanjian ini) berdasarkan pengesahan itu, termasuk (jika berlaku) pengesahan sebagaimana diubah, diperpanjang atau diterapkan sebagaimana dijelaskan dalam paragraf , atau di bawah berlakunya apapun yang   memerankan kembali seperti yang dijelaskan dalam paragraf (b) di atas.  Dalam Perjanjian ini:  Kata-kata yang menunjukkan orang termasuk (a) orang perorangan; (b) korporasi; (c) kemitraan; (d) badan usaha (*badan usaha*); (e) badan hukum (*badan hukum*); (f) asosiasi tidak berbadan hukum; (g) pemerintah atau badannya; atau (h) badan hukum lainnya, termasuk badan serupa yang didirikan berdasarkan hukum Republik Indonesia;  referensi untuk seorang individu atau orang perorangan termasuk harta milik dan perwakilan pribadinya;  referensi ke salah satu pihak dalam Perjanjian ini mencakup penerus atau penerima hak (langsung atau lainnya) dari pihak tersebut;  setiap referensi waktu adalah waktu Jakarta;  referensi apa pun kepada **$** atau **USD** adalah untuk dolar Amerika Serikat;  referensi apa pun kepada **Rp** adalah untuk mata uang Rupiah Indonesia; dan  rujukan apa pun untuk jenis kelamin apa pun harus mencakup jenis kelamin pria, wanita, netral, atau jamak, jika memungkinkan.  Kata-kata umum yang digunakan dalam Perjanjian ini tidak boleh diberikan arti yang membatasi dengan alasan fakta bahwa kata-kata tersebut diikuti oleh contoh-contoh tertentu yang dimaksudkan untuk dianut oleh kata-kata umum. Kata termasuk berarti termasuk tanpa batasan.  Dalam Perjanjian ini, kecuali muncul maksud yang berlawanan, rujukan ke Klausul, paragraf, atau Jadwal adalah rujukan ke klausul, paragraf, atau jadwal dari atau ke Perjanjian ini. Lampiran adalah bagian dari Perjanjian ini.  Judul dalam Perjanjian ini tidak memengaruhi penafsirannya.  Suatu Perusahaan adalah **Anak Perusahaan** perusahaan lain, induk perusahaannya, jika perusahaan itu perusahaan lain:  memegang mayoritas hak suara di dalamnya; atau  menjadi anggotanya dan memiliki hak, secara langsung atau tidak langsung, untuk menunjuk atau memberhentikan mayoritas dewan direksi; atau  menjadi anggota dan mengendalikan sendiri, sesuai dengan kesepakatan dengan pemegang saham atau anggota lain, mayoritas hak suara di dalamnya; atau  jika merupakan Anak Perusahaan dari suatu perusahaan yang juga merupakan Anak Perusahaan dari perusahaan lain tersebut.  Dalam klausul ini, **perusahaan** termasuk badan hukum manapun.  Setiap ungkapan dari "pengetahuan terbaik dari Penjual" atau ungkapan serupa akan dianggap mencakup pengetahuan yang dimiliki Penjual atau yang akan dimiliki Penjual jika telah membuat semua pertanyaan yang wajar dan mencakup pengetahuan dari masing-masing pejabat dan karyawan Penjual. |
|  |  |
| Effective Date  This Agreement shall take effect as of the date of execution of this Agreement (the **Effective Date**).  Sale and Purchase of the Property  The Seller hereby agrees and undertakes with the Buyer to sell, transfer, convey and deliver any and all of the Seller's rights, title and interests in and to the Property in its entirety without any exception to the Buyer and the Buyer hereby agrees to purchase, receive and accept the Property in its entirety without any exception and subject to the terms and conditions set forth in this Agreement.  Subject to the Buyer complying with all of its obligations hereunder, the Seller agrees to deliver, convey and transfer possession of the Property to the Buyer at Closing, free and clear of any and all Encumbrances following the full repayment of all obligations of the Buyer under the Loan Agreement.  At Closing, the Parties agree that all income or benefits, risks and obligations associated with the Property will be the income, risks and benefits as well as the liability of the Buyer.  Purchase Price  Notwithstanding anything to the contrary herein, the Parties agree that the Purchase Price for the Property is in the amount of IDR 5,117,500,000 (Five billion and one hundred seventeen million and five hundred thousand Rupiah) including the relevant taxes, fees and/or costs, as agreed between the Parties (the **Purchase Price**);  The Purchase Price payable by the Buyer shall consist of the following:  Subject to Clause , a non-refundable down payment equal to 2.5% (two-point five percent) of the Purchase Price or in the amount of IDR127,937,500 (One hundred twenty-seven million and nine hundred thirty-seven thousand and five hundred Rupiah) (the **Down Payment**), which will be payable on the signing date of this Agreement (the **Deposit**); and  The 97.5% (ninety-seven-point five percent) remaining balance of the Purchase Price in the amount of IDR 4,989,562,500 (Four billion and nine hundred eighty-nine million and five hundred sixty-two thousand and five hundred Rupiah) and the taxes and fees as set out in Clause 4.4(a) shall be paid by the Buyer to the Seller in accordance with the terms and conditions under the Loan Agreement.  The Buyer shall pay the Purchase Price in accordance with Clause 4.1 by wire transfer in good funds to the Seller's Account (as defined in Clause 13) or an account designated by the Seller.  With regard to the payment of taxes and fees related to the sale and transfer of the Property and as prescribed under the prevailing laws and regulations, the Parties agree that:  The Buyer shall pay:  [10% income tax (VAT) of the Purchase Price] ***[Note: Only applicable if the buyer is a legal entity]***;  Land and Building Acquisition Duty (*Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*);  The applicable Non-Tax State Revenue (*Penerimaan Negara Bukan Pajak*) for the sale and transfer of the Land;  fees relating to the change of names of the HGB Certificates of the Land with the relevant Land Office;  2.5% administration fee of the Purchase Price; and  the fee of the PPAT for preparation and execution of the Sale and Purchase Deed.  The Seller shall pay the income tax in the amount of 2.5% of the Purchase Price.  The above payment of taxes and fees shall be made by the Parties in a timely manner so that once all of the Closing Conditions as set out in clause 5.1 have been satisfied, the Sale and Purchase Deed may be signed on the Closing Date and the PPAT preparing the Sale and Purchase Deed can certify on the Closing Date that all fees and taxes required to be paid to register the HGB Certificate in the name of the Buyer have been paid. | 1. Tanggal Berlaku   Perjanjian ini mulai berlaku sejak tanggal pelaksanaan Perjanjian ini (**Tanggal Berlaku**).  Jual Beli Properti  Penjual dengan ini setuju dan mengusahakan dengan Pembeli untuk menjual, mentransfer, menyampaikan dan menyerahkan setiap dan semua hak, kepemilikan, dan kepentingan Penjual di dalam dan atas Properti secara keseluruhan tanpa kecuali kepada Pembeli dan Pembeli dengan ini setuju untuk membeli, menerima dan menerima Properti secara keseluruhan tanpa pengecualian dan tunduk pada syarat dan ketentuan yang ditetapkan dalam Perjanjian ini.  Asalkan Pembeli yang mematuhi semua kewajibannya di bawah ini, Penjual setuju untuk menyerahkan, menyampaikan dan mengalihkan kepemilikan Properti kepada Pembeli saat Penutupan, bebas dan jelas dari setiap dan semua Hutang setelah pelunasan penuh semua kewajiban Pembeli berdasarkan Perjanjian Pinjaman.  Pada Penutupan, Para Pihak setuju bahwa semua pendapatan atau manfaat, risiko dan kewajiban yang terkait dengan Properti akan menjadi pendapatan, risiko dan manfaat serta kewajiban Pembeli.  Harga Pembelian   * 1. Terlepas dari hal-hal yang bertentangan di sini, Para Pihak setuju bahwa Harga Pembelian untuk Properti adalah sebesar Rp 5.117.500.000 (Lima miliar seratus tujuh belas juta lima ratus ribu Rupiah) termasuk pajak, biaya dan / atau biaya terkait, yang disepakati para Pihak (**Harga Pembelian**);   Harga Pembelian yang harus dibayar oleh Pembeli terdiri dari:   * + 1. Tunduk pada Klausul , uang muka yang tidak dapat dikembalikan sama dengan 2.5% (dua koma lima persen) dari Harga Pembelian atau sebesar Rp127.937.500 (Seratus dua puluh tujuh juta sembilan ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus Rupiah) (**Uang muka**), yang akan dibayarkan pada tanggal penandatanganan Perjanjian ini ( **Deposit**); dan     2. Itu 97.5% (Sembilan puluh tujuh koma lima persen) sisa saldo Harga Pembelian sebesar Rp4.989.562.500 (Empat miliar sembilan ratus delapan puluh sembilan juta lima ratus enam puluh dua ribu lima ratus Rupiah) serta pajak dan biaya sebagaimana diatur dalam Klausul 4.4(a) akan dibayarkan oleh Pembeli kepada Penjual sesuai dengan syarat dan ketentuan dalam Perjanjian Pinjaman.   Pembeli membayar Harga Pembelian sesuai dengan Klausul 4.1 melalui transfer kawat dalam dana yang baik ke Rekening Penjual (sebagaimana didefinisikan dalam Klausul 13) atau rekening yang ditentukan oleh Penjual.  Berkenaan dengan pembayaran pajak dan biaya terkait dengan penjualan dan pengalihan Properti dan sebagaimana ditentukan berdasarkan hukum dan peraturan yang berlaku, Para Pihak setuju bahwa:  Pembeli membayar:  [10% pajak penghasilan (PPN) dari Harga Pembelian] ***[Catatan: Hanya berlaku jika pembeli adalah badan hukum]***;  Bea Perolehan Tanah dan Bangunan (*Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*);  Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku (*Penerimaan Negara Bukan Pajak*) untuk penjualan dan pengalihan Tanah;  biaya yang berkaitan dengan perubahan nama HGB Sertifikat Tanah dengan Kantor Pertanahan terkait;  2,5% biaya administrasi dari Harga Pembelian; dan  biaya PPAT untuk persiapan dan pelaksanaan Akta Jual Beli.  Penjual harus membayar pajak pendapatan sebesar 2,5% dari Harga Pembelian.  Pembayaran pajak-pajak di atas dibuat oleh Para Pihak dengan cara tepat waktu sehingga setelah seluruh dari Ketentuan Penutupan sebagaimana diatur dalam klausul 5.1 telah memuaskan, Akta Jual Beli boleh ditandatangani pada Tanggal Penutupan dan PPAT yang mempersiapkan Akta Jual Beli dapat mengesahkan pada Tanggal Penutupan yang seluruh biaya dan pajak yang diminta untuk dibayar untuk mendaftarkan Sertifikat HGB atas nama Pembeli yang telah membayar. |
| Conditions Precedent  The Closing, and the respective obligations of the Parties in respect of Closing, shall be subject to the following conditions being satisfied (as determined by the Buyer) prior to or as at the Closing Date (or waived in writing by the Buyer) (the **Closing Conditions**):  The Seller having provided the Buyer with a copy of:  any approval(s) of the Governmental Agency in the location of the Property for the sale and transfer of the Land by the Seller (as applicable);  any and all of the corporate approval(s) required for the sale and transfer of the Property as stipulated under the Seller’s Articles of Association;  the Land Registration Statement Letters (*Surat Keterangan Pendaftaran Tanah* or SKPT) issued by the Land Office of Central Lombok Regency and land titles clearance checking, in which it is stated that the Land is not overlapping with other titles, is being mortgaged, encumbered, blocked, and/or seized and is [not] in dispute with any other party;  the official receipt evidencing payment of the Land and Building Taxes (*Pajak Bumi dan Bangunan* or PBB) in respect of the Property for the period of the past two (2) years; and  the receipt of payments of any outstanding utility expenses for the operation of the Property (as applicable).  The Parties having entered into each of the Transaction Documents, which shall take effect pursuant to the terms and subject to the conditions set out thereunder.  Each of the representations and warranties provided under Clause 8 of this Agreement having remained true and correct in all respects.  No applicable laws and requirements being in effect and no court order having been entered in any action or proceeding instituted by any party which enjoins, restrains or prohibits any Transaction Document or the complete consummation of the transactions contemplated by the Transaction Documents.  The Seller having completed the construction of the Property.  The Buyer having repaid all of its obligations under the Loan Agreement.  The Seller shall notify the Buyer in writing promptly upon it becoming aware that any of the Closing Conditions have been satisfied. If at any time the Seller becomes aware of any event, circumstance or condition that would be reasonably likely to prevent a Closing Condition being satisfied, or of any breach of this Agreement, it shall forthwith inform the Buyer in writing.  The Parties shall procure that the Closing Conditions are satisfied as soon as practicable after the date of this Agreement and in any event no later than the Long Stop Date and shall not, and shall procure that none of its affiliates or representatives shall, take any action that could reasonably be expected to adversely affect the satisfaction of the Closing Conditions or completion of the transactions contemplated by this Agreement from occurring on the Closing Date.  The Seller may, to such extent as it sees fit, waive any of the Closing Conditions, in whole or in part, by written notice to the Buyer.  The Parties must use their respective best efforts to procure that the Closing Conditions are satisfied on or before the final repayment of all obligations of the Buyer under the Loan Agreement (the **Long Stop Date**). If any of the Closing Conditions have not been satisfied by the Long Stop Date or if any authority has taken action or given an indication that any Closing Conditions will not be satisfied and therefore Closing could not occur, the Buyer may serve a written notice to the Seller terminating this Agreement in accordance with Clause 10.1, and in that event:  except for this Clause 5.4 and the Retained Provisions, all the provisions of this Agreement shall lapse and cease to have effect; but  neither the lapsing of those provisions nor their ceasing to have effect shall affect any accrued rights or liabilities of any party in respect of damages for non-performance of any obligation under this Agreement falling due for performance prior to such lapse and cessation; and  the Seller shall refund the Down Payment to the Buyer without any interest to the designated account of the Buyer which will be informed by the Buyer in writing no later than fourteen (14) Business Days following the lapse of the Long Stop Date. | 1. Prasyarat   Penutupan, dan kewajiban masing-masing Para Pihak sehubungan dengan Penutupan, harus tunduk pada persyaratan berikut yang harus dipenuhi (sebagaimana ditentukan oleh Pembeli) sebelum atau pada Tanggal Penutupan (atau dibebaskan secara tertulis oleh Pembeli) (**Ketentuan Penutupan**):  Penjual telah memberikan kepada Pembeli salinan dari:  persetujuan dari Badan Pemerintah di lokasi Properti untuk Tanah yang akan dijual atau dialihkan oleh Penjual (sebagaimana yang berlaku);  sebagian dan seluruh persetujuan perusahaan yang diminta untuk penjualan dan pengalihan Properti yang diatur berdasarkan Anggaran Dasar Penjual;  (*Surat Keterangan Pendaftaran Tanah* atau SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah dan pemeriksaan perizinan hak atas tanah, yang menyatakan bahwa Tanah tidak tumpang tindih dengan hak lain, adalah sedang digadaikan, dibebani, diblokir, dan / atau disita dan [tidak] berselisih dengan pihak lain mana pun;  tanda terima resmi yang membuktikan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (*Pajak Bumi dan Bangunan* atau PBB) yang berkenaan dengan Properti untuk periode dua (2) tahun terakhir; dan  tanda terima pembayaran biaya utilitas terutang untuk pengoperasian Properti (sebagaimana berlaku).  Para Pihak yang telah menandatangani setiap Dokumen Transaksi, yang akan berlaku sesuai dengan syarat dan ketentuan yang ditetapkan di bawah ini.  Masing-masing pernyataan dan jaminan yang disediakan berdasarkan Klausul 8 Perjanjian ini tetap benar dan tepat dalam segala hal.  Tidak ada hukum dan persyaratan yang berlaku sedang berlaku dan tidak ada perintah pengadilan yang dimasukkan dalam tindakan atau proses hukum yang dilakukan oleh pihak mana pun yang memerintahkan, menahan, atau melarang Dokumen Transaksi apa pun atau penyempurnaan lengkap transaksi yang dimaksud dalam Dokumen Transaksi.  Penjual telah menyelesaikan pembangunan Properti.  Pembeli telah membayar kembali seluruh kewajibannya berdasarkan Perjanjian Hutang.  Penjual memberi tahu Pembeli secara tertulis segera setelah mengetahui bahwa salah satu Ketentuan Penutupan telah dipenuhi. Jika sewaktu-waktu Penjual mengetahui peristiwa, keadaan, atau kondisi apa pun yang secara wajar dapat mencegah terpenuhinya Ketentuan Penutupan, atau pelanggaran Perjanjian ini, Penjual akan segera menginformasikannya kepada Pembeli secara tertulis.  Para Pihak harus memastikan bahwa Ketentuan Penutupan dipenuhi sesegera mungkin setelah tanggal Perjanjian ini dan dalam hal apa pun tidak lebih dari Tanggal Penyelesaian Transaksi dan tidak akan, dan akan memastikan bahwa tidak ada afiliasi atau perwakilannya yang, mengambil tindakan apa pun yang secara wajar dapat diharapkan untuk mempengaruhi kepuasan Ketentuan Penutupan atau penyelesaian transaksi yang dimaksud oleh Perjanjian ini dari yang terjadi pada Tanggal Penutupan.  Penjual boleh, sepanjang hal ini sesuai, mengabaikan Ketentuan Penutup, seluruhnya atau sebagian, dengan pemberitahuan secara tertulis kepada Pembeli.  Para Pihak harus menggunakan upaya terbaik masing-masing untuk mendapatkan bahwa Ketentuan Penutupan yang terpenuhi pada atau sebelum pembayaran akhir semua kewajiban Pembeli berdasarkan Perjanjian Pinjaman (Tanggal Penyelesaian Transaksi). Jika salah satu Ketentuan Penutupan belum dipenuhi hingga Tanggal Penyelesaian Transaksi atau jika otoritas mana pun telah mengambil tindakan atau memberikan indikasi bahwa Ketentuan Penutupan apa pun tidak akan dipenuhi dan oleh karena itu Penutupan tidak dapat terjadi, Pembeli dapat menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada Penjual menghentikan Perjanjian ini sesuai dengan Klausul 10.1, dan dalam hal:  kecuali untuk Klausul ini 5.4 dan Ketentuan yang Ditahan, semua ketentuan dalam Perjanjian ini akan berakhir dan tidak berlaku lagi; namun  baik jika ketentuan-ketentuan tersebut dilampaui atau penghentiannya tidak akan memengaruhi hak atau kewajiban yang masih harus dibayar dari pihak mana pun sehubungan dengan kerusakan atas tidak dilaksanakannya kewajiban apa pun berdasarkan Perjanjian ini yang jatuh tempo untuk kinerja sebelum penyimpangan dan penghentian tersebut; dan  Penjual akan mengembalikan uang muka kepada pembeli tanpa bunga apa pun ke rekening yang ditentukan pembeli yang akan diberitahukan oleh pembeli secara tertulis selambat-lambatnya empat belas (14) hari kerja setelah berakhirnya Tanggal Penyelesaian Transaksi |
| Closing  The Closing shall take place at the office of the appointed Land Deed Officer on the Closing Date.  On Closing:  the Seller and the Buyer (or their duly appointed attorneys) shall enter into and execute the Sale and Purchase Deed in front of a PPAT; and  the Seller shall maintain the possession of the original HGB Certificates as well as the other original documents relating to the Property and shall only complete the process of transferring the title of the HGB Certificates to the Buyer following the full repayment of all obligations of the Buyer under the Loan Agreement, including but not limited to any outstanding interest, default interest, cost and expenses under the Loan Agreement.  Undertakings  Upon the signing of this Agreement until the signing of the Sale and Purchase Deed, the Seller hereby undertakes and covenants with the Buyer:  to complete the construction of the Property;  to transfer the Property to the Buyer following the full repayment of all obligations of the Buyer under the Loan Agreement and other Closing Conditions set out in Clause 5.1;  not to assign, sell or transfer the Property to any other Party other than the Buyer;  not to encumber the Property to any other party;  to maintain the Property in its present condition;  not to enter into any contract in relation to the Property that imposes obligations on or otherwise binds the Buyer;  to provide the Buyer with the necessary documents of the Seller including any document that needs to be signed by the Seller which is required for processing the location permit application that will be applied for by the Buyer; and  to pay any outstanding utility expenses relating to the Property and provide evidence of such payment to the Buyer (as applicable).  to ensure the delivery of the Benefits by [SIWA] to the Buyer.  Upon the occurrence of a default of the Seller of its obligation under Clause 7.1 above, the Buyer shall serve a warning letter to the Seller and give the Seller sixty (60) calendar days as of the date of the warning letter or such longer period as may be agreed to by the Parties to take remedial actions on such conditions (**Seller Remedial Period**). The quality of the remedy conducted by the Seller shall be up to market standard.  If after the lapse of the Seller Remedial Period, the Seller is still unable to remedy its default of the obligations in Clause 7.1 due to the following reasons:  a final and legally binding order that the Seller is in material breach of applicable Law which resulted in criminal sanctions;  the Seller is insolvent or unable to pay majority of its debts;  a final and legally binding order made by a court of any competent jurisdiction declaring that the Seller is bankrupt;  a resolution is passed or any steps are taken to pass a resolution for the winding-up or dissolution of the Seller,  (collectively refered to as **Material Breach**),  the Buyer shall have the right to require the Seller to immediately execute the Sale and Purchase Deed in front of a PPAT to transfer the Property to the Buyer. In the occurrence of a Material Breach, any unpaid obligations of the Buyer under the Loan Agreement will be waived by the Seller and the Purchase Price deemed paid in full.  Upon the signing of the Sale and Purchase Deed, the Seller further undertakes and covenants with the Buyer to waive, discharge, and release the Buyer from any and all liability or responsibility for environmental conditions that may exist in respect of or in relation to the Property and/or any part thereof upon the signing of the Sale and Purchase Deed.  Upon the signing of the Sale and Purchase Deed, the Buyer undertakes and covenants with the Seller:  to waive, discharge, and release the Seller from any and all liability or responsibility for environmental conditions that may exist in respect of or in relation to the Property and/or any part thereof starting from the signing of the Sale and Purchase Deed; and  to use the Land in accordance with the regulatory requirements. | 1. Penutupan   Penutupan akan berlangsung di kantor PPAT yang ditunjuk pada Tanggal Penutupan.  Pada saat Penutupan:  Penjual dan Pembeli (atau kuasa hukum mereka yang ditunjuk) mengadakan dan menandatangani Akta Jual Beli di depan PPAT; dan  Penjual harus mempertahankan kepemilikan Sertifikat HGB asli serta dokumen asli lainnya yang berkaitan dengan Properti dan hanya akan menyelesaikan proses pemindahan hak Sertifikat HGB kepada Pembeli setelah pelunasan penuh semua kewajiban Pembeli berdasarkan Perjanjian Pinjaman, termasuk namun tidak terbatas pada bunga, bunga wanprestasi, biaya dan pengeluaran yang terhutang berdasarkan Perjanjian Pinjaman.  Pengusahaan  Setelah penandatanganan Perjanjian ini hingga penandatanganan Akta Jual Beli, Penjual dengan ini mengusahakan dan berjanji dengan Pembeli:  untuk menyelesaikan pembangunan Properti;  untuk mengalihkan Properti kepada Pembeli setelah pelunasan penuh dari semua kewajiban Pembeli berdasarkan Perjanjian Pinjaman dan Ketentuan Penutupan lainnya yang ditetapkan dalam Klausul 5.1;  tidak untuk mengalihkan, menjual atau mengalihkan Properti ke Pihak lain selain Pembeli;  tidak membebani Properti kepada pihak lain mana pun;  untuk memelihara Properti dalam kondisi saat ini;  untuk tidak mengadakan kontrak apa pun sehubungan dengan Properti yang membebankan kewajiban pada atau mengikat Pembeli;  untuk memberikan kepada Pembeli dokumen-dokumen yang diperlukan dari Penjual termasuk setiap dokumen yang perlu ditandatangani oleh Penjual yang diperlukan untuk memproses permohonan izin lokasi yang akan dimohonkan oleh Pembeli; dan  membayar biaya utilitas yang belum dibayar yang berhubungan dengan Properti dan menyediakan bukti pembayaran tersebut kepada Pembeli (sebagaimana yang berlaku).  (i) untuk memastikan penyerahan Manfaat oleh [SIWA] kepada Pembeli.   * 1. Setelah terjadinya wanprestasi Penjual atas kewajibannya berdasarkan Klausul 7.1 di atas, Pembeli harus memberikan surat peringatan kepada Penjual dan memberi Penjual enam puluh (60) hari kalender sejak tanggal surat peringatan atau periode yang lebih lama tersebut. sebagaimana dapat disepakati oleh Para Pihak untuk mengambil tindakan perbaikan atas kondisi tersebut (**Periode Perbaikan Penjual**). Kualitas perbaikan yang dilakukan oleh Penjual harus sesuai dengan standar pasar.   2. Jika setelah berakhirnya Periode Perbaikan Penjual, Penjual masih tidak dapat memperbaiki wanprestasi kewajibannya dalam Klausul 7.1 karena alasan berikut:      1. putusan final dan yang mengikat secara hukum bahwa Penjual melakukan pelanggaran material terhadap Hukum yang berlaku yang mengakibatkan sanksi pidana;untuk menggunakan tanah sesuai dengan persyaratan peraturan perundang-undangan      2. Penjual bangkrut atau tidak mampu membayar sebagian besar hutangnya;      3. Putusan final dan yang mengikat secara hukum yang dibuat oleh pengadilan dari yurisdiksi yang kompeten yang menyatakan bahwa Penjual bangkrut;      4. Ketetapan yang dilalui atau setiap langkah diambil untuk melewati resolusi untuk penutupan atau pembubaran Penjual,   (secara kolektif disebut sebagai Pelanggaran Material),  Pembeli berhak meminta Penjual untuk segera menandatangani Akta Jual Beli di depan PPAT untuk mengalihkan Properti kepada Pembeli. Jika terjadi Pelanggaran Material, kewajiban Pembeli yang belum dibayar berdasarkan Perjanjian Pinjaman akan dibebaskan oleh Penjual dan Harga Pembelian dianggap telah dibayar penuh.   * 1. Setelah penandatanganan Akta Jual Beli, Penjual selanjutnya berjanji dan membuat perjanjian dengan Pembeli untuk mengesampingkan, membebaskan, dan membebaskan Pembeli dari setiap dan semua kewajiban atau tanggung jawab atas kondisi lingkungan yang mungkin ada sehubungan dengan atau terkait dengan Properti dan / atau bagiannya setelah ditandatanganinya Akta Jual Beli.   2. Setelah penandatanganan Akta Jual Beli, Pembeli berjanji dan membuat perjanjian dengan Penjual:      1. untuk mengesampingkan, melepaskan, dan melepaskan Penjual dari setiap dan semua kewajiban atau tanggung jawab atas kondisi lingkungan yang mungkin ada sehubungan dengan atau terkait dengan Properti dan / atau bagiannya mulai dari penandatanganan Akta Jual Beli ; dan      2. untuk menggunakan Tanah sesuai dengan persyaratan peraturan. |
| Representations and Warranties  The Seller hereby represents and warrants to the Buyer that each of the following representations, warranties and statements made by or on behalf of the Seller contained in this Agreement shall be true and correct in all material respects at the signing date of this Agreement and at the Closing Date to the same extent and with the same effect as if made again on and as of that date:  the Seller is a limited liability company established and existing under the laws of the Republic of Indonesia;  the Seller has the power and authority to own the Property;  the Seller on or before the Closing Date will have all authorisations necessary to consummate the transactions contemplated by this Agreement;  the Seller has the power and authority to execute and exchange this Agreement and perform and observe all its terms;  this Agreement has been validly executed and delivered by the Seller and is a legal, valid and binding agreement of the Seller enforceable against it in accordance with its terms;  there is no lease or tenancy agreement entered into by the Seller for the lease of the Property to any party;  there is not in existence on the date hereof and will not exist on the Closing Date any order, judgment or decree of any court, tribunal or agency enjoining the Seller from selling the Property or performing its obligations under this Agreement and/or that affects the Properties; and  all material facts, documents, drawings, licences and permits that are available in the possession of the Seller and other information relating to the Property have been disclosed in the due diligence materials to the Buyer, in a timely fashion, in connection with this Agreement and contain true, accurate and not misleading information as at the signing of this Agreement.  The Seller shall promptly (and in any event before the Closing) give notice to the Buyer of any matter or circumstance:  which becomes known to it after the date of this Agreement and before the Closing; or  arising after the date of this Agreement and before the Closing,  which results in or is likely to result in any of the Sellers' Warranties being untrue, inaccurate or misleading as at the date of this Agreement or as at the Closing. Any notice given under this Clause 8.2 in relation to any matter or circumstance shall not, for the avoidance of doubt, prevent the Buyer from making any Warranty Claim arising from that matter or circumstance.  If the Buyer becomes aware of a matter or circumstance which is likely to give rise to a Warranty Claim, the Buyer shall give notice to the Seller specifying that matter or circumstance in reasonable detail (to the extent known), and setting out such other facts as the Buyer deems necessary, as soon as reasonably practicable after it becomes aware of that matter or circumstance.  The Buyer hereby represents and warrants to the Seller that each of the following representations, warranties and statements made by or on behalf of the Buyer contained in this Agreement shall be true and correct in all material respects at the signing date of this Agreement and at the Closing Date to the same extent and with the same effect as if made again on and as of that date:  [the Buyer is a limited liability company established under the laws of the Republic of Indonesia;] ***[Note: Only applicable if the Buyer is a legal entity.]***  the Buyer has the power and authority to execute and deliver this Agreement and perform and observe all its terms, and has taken all necessary corporate or other actions to authorise its entering into and performance of this Agreement;  this Agreement has been duly executed by it and is a legal, valid and binding agreement enforceable against it in accordance with its terms;  it is not bound by any contract which may restrict its right or ability to enter into or perform this Agreement; and  the Buyer has the sufficient funds to pay the Purchase Price. Such funds are not reserved for any other use or purpose and are not otherwise restricted or encumbered by any agreement or other instrument to which the Buyer is a party or by which it may be bound. | 1. Pernyataan dan Jaminan   Penjual dengan ini menyatakan dan menjamin kepada Pembeli bahwa setiap pernyataan, jaminan dan pernyataan berikut yang dibuat oleh atau atas nama Penjual yang terkandung dalam Perjanjian ini adalah benar dan tepat dalam semua hal material pada tanggal penandatanganan Perjanjian ini dan pada saat Tanggal Penutupan pada tingkat yang sama dan dengan efek yang sama seperti jika dibuat kembali pada dan pada tanggal itu:  Penjual adalah perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Republik Indonesia;  Penjual memiliki kekuasaan dan kewenangan untuk memiliki Properti;  Penjual pada atau sebelum Tanggal Penutupan akan memiliki semua otorisasi yang diperlukan untuk menyelesaikan transaksi yang dimaksud dalam Perjanjian ini;  Penjual memiliki kekuasaan dan kewenangan untuk melaksanakan dan menukar Perjanjian ini dan melakukan serta mematuhi semua persyaratannya;  Perjanjian ini telah ditandatangani dan dikirimkan secara sah oleh Penjual dan merupakan perjanjian yang sah, sah dan mengikat dari Penjual yang dapat diberlakukan terhadapnya sesuai dengan ketentuannya;  tidak ada perjanjian sewa atau sewa yang dibuat oleh Penjual untuk menyewakan Properti kepada pihak mana pun;  tidak ada pada tanggal perjanjian ini dan tidak akan ada pada Tanggal Penutupan setiap perintah, keputusan atau keputusan dari pengadilan, tribunal atau lembaga mana pun yang memerintahkan Penjual untuk menjual Properti atau melakukan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini dan / atau yang mempengaruhi Properti; dan  semua fakta material, dokumen, gambar, lisensi dan izin yang tersedia dalam kepemilikan Penjual dan informasi lain yang berkaitan dengan Properti telah diungkapkan dalam materi uji tuntas kepada Pembeli, secara tepat waktu, sehubungan dengan Perjanjian ini dan berisi informasi yang benar, akurat dan tidak menyesatkan seperti pada penandatanganan Perjanjian ini.  Penjual segera (dan dalam hal apapun sebelum Penutupan) memberikan pemberitahuan kepada Pembeli tentang masalah atau keadaan apa pun:  yang diketahui setelah tanggal Perjanjian ini dan sebelum Penutupan; atau  yang timbul setelah tanggal Perjanjian ini dan sebelum Penutupan,  yang mengakibatkan atau kemungkinan besar mengakibatkan salah satu Jaminan Penjual menjadi tidak benar, tidak akurat, atau menyesatkan pada tanggal Perjanjian ini atau pada Penutupan. Pemberitahuan apa pun yang diberikan berdasarkan Klausul 8.2 ini sehubungan dengan masalah atau keadaan apa pun tidak akan, untuk menghindari keraguan, mencegah Pembeli dari membuat Klaim Jaminan apa pun yang timbul dari masalah atau keadaan tersebut.  Jika Pembeli mengetahui suatu masalah atau keadaan yang kemungkinan besar akan menimbulkan Klaim Garansi, Pembeli harus memberikan pemberitahuan kepada Penjual dengan menyebutkan masalah atau keadaan tersebut dengan detail yang wajar (sejauh yang diketahui), dan menjelaskan fakta lain tersebut sebagaimana yang dianggap perlu oleh Pembeli, segera setelah dapat dilakukan secara wajar setelah mengetahui masalah atau keadaan tersebut.  Penjual dengan ini menyatakan dan menjamin kepada Pembeli bahwa setiap pernyataan, jaminan dan pernyataan berikut yang dibuat oleh atau atas nama Penjual yang terkandung dalam Perjanjian ini adalah benar dan tepat dalam semua hal material pada tanggal penandatanganan Perjanjian ini dan pada saat Tanggal Penutupan pada tingkat yang sama dan dengan efek yang sama seperti jika dibuat kembali pada dan pada tanggal itu:  [Pembeli adalah perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Republik Indonesia;] ***[Catatan: Hanya berlaku jika Pembeli adalah badan*** ***hukum.]***  Pembeli memiliki kekuasaan dan kewenangan untuk melaksanakan dan menyampaikan Perjanjian ini dan menjalankan serta mematuhi semua persyaratannya, dan telah mengambil semua tindakan korporat atau tindakan lain yang diperlukan untuk mengizinkannya membuat dan melaksanakan Perjanjian ini;  Perjanjian ini telah dilaksanakan sebagaimana mestinya olehnya dan merupakan perjanjian yang sah, sah, dan mengikat yang dapat diberlakukan terhadapnya sesuai dengan persyaratannya;  tidak terikat oleh kontrak apa pun yang dapat membatasi hak atau kemampuannya untuk membuat atau melaksanakan Perjanjian ini; dan  Pembeli memiliki cukup dana untuk membayar Harga Pembelian. Dana tersebut tidak dicadangkan untuk penggunaan atau tujuan lain dan tidak dibatasi atau dibebani oleh perjanjian atau instrumen lain di mana Pembeli merupakan salah satu pihak atau yang mungkin mengikatnya. |
| Indemnification  Notwithstanding other parts of this Agreement, each Party hereby indemnifies and holds harmless the other Party from and against any and all claim of whatsoever nature arising from or in connection with any breach of any representation or warranty made by a Party to the other Party pursuant to this Agreement. The Parties agree that the indemnification under this Clause shall terminate within one (1) year of the signing of the Sale and Purchase Deed and shall be limited to the aggregate amount of the Purchase Price.  Termination  If before the Closing:  it comes to the notice of the Buyer that any of the Seller's Warranties is or will on the Closing be untrue or inaccurate in a material respect;  the Seller is in material breach of any obligation on its part under this Agreement or any other Transaction Document and, where that breach is capable of remedy, it is not remedied to the Buyer's satisfaction within ten (10) Business Days of such breach having been notified to the Seller;  any action or proceeding is instituted by any person before, or by, any regulatory authority or such action or proceeding is pending or any applicable legislation is enacted or proposed (including any subordinate legislation or any regulation, decree or order):  seeking to restrain, prohibit, or otherwise interfere with the ownership or operation by the Seller of all or any material part of its business or assets or to compel the Seller to dispose of all or any material part of its business or assets; or  seeking to prohibit the Buyer from consummating the transactions contemplated by this Agreement;  any of the Closing Conditions have not been satisfied by the Long Stop Date or any authority has taken action or given an indication that any Closing Conditions will not be satisfied and therefore Closing could not occur,  the Buyer may elect to not complete the purchase of the Property by giving notice to the Seller.  Notwithstanding the above, this Agreement may be terminated at any time before Closing has occurred:  by mutual written consent of the Parties; or  by the Seller if the Buyer has failed to remedy any material breach by it of this Agreement within thirty (30) Business Days or an extended timeline agreed by the Parties in writing after delivery of a notice from the Seller of such breach; or  by the Buyer if the Seller has failed to remedy any material breach by it of this Agreement within thirty (30) days after delivery of a notice from the Buyer of such breach; or  by the Buyer, in accordance with Clause 5.4; or  by the Seller if the Seller satisfies the Closing Conditions applicable to it as referred to in Clause 5.1(a) and the Buyer for any reason does not proceed with the Closing under this Agreement; or  by either Party immediately if the other Party becomes bankrupt or insolvent or makes an assignment for the benefit of its creditors or files a petition, or has had a petition filed against it, under any bankruptcy, corporate reorganisation or other law for the relief of debtors or has commenced, or has had commenced against it, dissolution or winding-up proceedings.  The Parties agree that if this Agreement is terminated based on Clauses 10.2(a), (c), (d) or in the case of bankruptcy or insolvency of the Seller pursuant to Clause 10.2(f), the Seller shall refund the Down Payment to the Buyer without any interest, and neither Party shall have any right, liability or responsibility to the other Party as of such termination date so that no party shall have any claim against the other for cost, damages, compensation or otherwise.  Notwithstanding the relevant provisions and conditions set out under each of the Transaction Document, the termination of this Agreement following the occurrence of any of the event set out under this Clause 10 will also be deemed as a termination event in all of the other Transaction Documents which will result in the termination of all of the other the Transaction Documents.  Clause 1 (Interpretation), this Clause 10, Clause 11 (Governing Law and Dispute Resolution) to Clause 13 (Payments) shall survive the termination and continue to apply (the **Retained Provisions**).  The Parties waive articles 1266 and 1267 of the Indonesian Civil Code to the extent that prior judicial approval is required for cancellation or early termination of this Agreement. | 1. Ganti rugi.   Terlepas dari bagian lain dari Perjanjian ini, masing-masing Pihak dengan ini memberikan ganti rugi dan membebaskan Pihak lainnya dari dan terhadap setiap dan semua klaim dalam bentuk apa pun yang timbul dari atau sehubungan dengan pelanggaran apa pun atas representasi atau jaminan apa pun yang dibuat oleh suatu Pihak kepada Pihak lainnya sesuai dengan persetujuan ini. Para Pihak setuju bahwa ganti rugi berdasarkan Klausul ini akan berakhir dalam satu (1) tahun sejak penandatanganan Akta Jual Beli dan akan dibatasi pada jumlah keseluruhan Harga Pembelian.  Pengakhiran  Jika sebelum Penutupan:  hal ini menjadi pemberitahuan Pembeli bahwa salah satu Jaminan Penjual adalah atau akan pada Penutupan tidak benar atau tidak akurat dalam hal material;  Penjual melakukan pelanggaran material terhadap kewajiban apa pun di pihaknya berdasarkan Perjanjian ini atau Dokumen Transaksi lainnya dan, jika pelanggaran tersebut dapat diperbaiki, hal itu tidak diperbaiki untuk kepuasan Pembeli dalam waktu sepuluh (10) Hari Kerja sejak pelanggaran tersebut terjadi diberitahukan kepada Penjual;  tindakan atau persidangan apa pun yang dilembagakan oleh siapa pun sebelum, atau oleh, otoritas pengatur atau tindakan atau persidangan semacam itu sedang ditunda atau undang-undang apa pun yang berlaku diberlakukan atau diusulkan (termasuk peraturan pelaksanaannya atau peraturan, keputusan atau perintah apa pun):  berusaha untuk menahan, melarang, atau mengganggu kepemilikan atau operasi oleh Penjual dari semua atau bagian material dari bisnis atau asetnya atau untuk memaksa Penjual untuk membuang semua atau bagian material dari bisnis atau asetnya; atau  berusaha untuk melarang Pembeli menyelesaikan transaksi yang dimaksud dalam Perjanjian ini;  salah satu Ketentuan Penutupan belum dipenuhi oleh Tanggal Penyelesaian Transaksi atau otoritas mana pun telah mengambil tindakan atau memberikan indikasi bahwa Ketentuan Penutupan apa pun tidak akan dipenuhi dan oleh karena itu Penutupan tidak dapat terjadi,  Pembeli dapat memilih untuk tidak menyelesaikan pembelian Properti dengan memberikan pemberitahuan kepada Penjual.  Tanpa mengabaikan hal-hal di atas, Perjanjian ini dapat dihentikan kapan saja sebelum Penutupan terjadi:  dengan persetujuan tertulis bersama dari Para Pihak; atau  oleh Penjual jika Pembeli telah gagal untuk memperbaiki setiap pelanggaran material oleh Perjanjian ini dalam waktu tiga puluh (30) Hari Kerja atau jangka waktu yang diperpanjang yang disetujui oleh Para Pihak secara tertulis setelah pengiriman pemberitahuan dari Penjual tentang pelanggaran tersebut; atau  oleh Pembeli jika Penjual telah gagal untuk memperbaiki setiap pelanggaran materi oleh Perjanjian ini dalam waktu tiga puluh (30) hari setelah pengiriman pemberitahuan dari Pembeli tentang pelanggaran tersebut; atau  oleh Pembeli, sesuai dengan Klausul 5.4; atau  oleh Penjual jika Penjual memenuhi Ketentuan Penutupan yang berlaku untuknya sebagaimana dimaksud dalam Klausul 5.1(a) dan Pembeli karena alasan apapun tidak melanjutkan dengan Penutupan berdasarkan Perjanjian ini; atau  oleh salah satu Pihak segera jika Pihak lainnya menjadi bangkrut atau pailit atau membuat pengalihan untuk keuntungan kreditornya atau mengajukan petisi, atau telah mengajukan petisi terhadapnya, dalam kebangkrutan, reorganisasi perusahaan atau undang-undang lain untuk pembebasan debitur atau telah memulai, atau telah mulai menentangnya, pembubaran atau proses pembubaran.  Para Pihak setuju bahwa jika Perjanjian ini dihentikan berdasarkan Klausul 10.2(a), (c), (d) atau dalam hal Penjual mengalami pailit atau kebangkrutan sesuai dengan Klausul 10.2(f), Penjual akan mengembalikan Uang Muka kepada Pembeli tanpa bunga apa pun, dan tidak ada Pihak yang memiliki hak, kewajiban, atau tanggung jawab kepada Pihak lain sejak tanggal pengakhiran tersebut sehingga tidak ada pihak yang akan memiliki klaim terhadap yang lain untuk biaya, kerusakan, kompensasi atau sebaliknya.  Terlepas dari ketentuan dan ketentuan sesuai yang ditetapkan dalam masing-masing Dokumen Transaksi, pengakhiran Perjanjian ini setelah terjadinya salah satu peristiwa yang ditetapkan dalam Klausul ini 10 juga akan dianggap sebagai peristiwa penghentian di semua Dokumen Transaksi lainnya yang akan mengakibatkan penghentian semua Dokumen Transaksi lainnya.  Klausul 1 (Interpretasi), Klausul 10 ini, Klausul 11 (Hukum yang Mengatur dan Penyelesaian Sengketa) hingga Klausul 13 (Pembayaran) akan tetap berlaku setelah penghentian dan terus berlaku ( **Provisi yang Dipertahankan**).  Para Pihak mengesampingkan pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sejauh diperlukan persetujuan yudisial sebelumnya untuk pembatalan atau penghentian lebih awal dari Perjanjian ini. |
| Governing Law and Dispute Resolution  This Agreement, the arbitration agreement as set out in this Clause 11, any power of attorney or other document executed in connection with this Agreement or the transactions provided for in this Agreement and any non-contractual obligations arising out of or in connection with it shall be governed by the laws of the Republic of Indonesia.  Any dispute arising out of or in connection with this Agreement, including all questions regarding its existence, validity, interpretation, performance, breach or termination, or the consequences of its nullity and any dispute relating to any non-contractual obligations arising out of or in connection with it (each a **Dispute**), shall be referred to and finally resolved by arbitration under the Arbitration Rules of Badan Arbitrase Nasional Indonesia (**BANI**) from time to time in force (the **Rules**), which Rules are deemed to be incorporated by reference in this Clause 11 (provided that, in the event of any conflict between the Rules and the provisions of this Clause 11, the latter shall prevail). The arbitration shall be before one (1) arbitrator who shall be appointed by BANI. The seat of the arbitration shall be Indonesia and the language of the arbitration shall be English.  Notwithstanding the foregoing, the Parties agree that either of them may seek interim measures in relation to the provisions of this Agreement or the Parties' performance of it from any court of competent jurisdiction. Nevertheless, while the Dispute is being resolved, the company shall continue to run its operations as in the ordinary course of business.  Notices  Except as otherwise provided in this Agreement, any notice or other communication to be given under this Agreement must be in writing in English, which includes fax and email (but not any other form of electronic communication) and must be delivered or sent by post, fax or email to the Party to whom it is to be given at its address appearing in this Agreement as follows:  to the Seller at: PT BRIIX PROPERTI INDONESIA  Address: Jalan Pariwisata, Dusun Baturiti, Kuta Village, Pujut District, Central Lombok Regency, Nusa Tenggara Barat, Indonesia  marked for the attention of PT BRIIX PROPERTI INDONESIA  to the Buyer at: PT  Address:  Email:  marked for the attention of  or at any such other address, fax number or email address of which it shall have given notice for this purpose to the other party under this Clause 12. Any notice or other communication sent by post shall be sent by registered mail requesting a return receipt (if the country of destination is the same as the country of origin) or by overnight courier (if the country of destination is not the same as the country of origin).  Any notice or other communication shall be deemed to have been given:  if delivered, on the date of delivery;  if sent by post, on the third Business Day after it was put into the post or sent by courier;  if sent by fax, on the date of transmission, if transmitted before 3.00pm (local time at the country of destination) on any Business Day, and in any other case on the Business Day following the date of transmission; or  if emailed:  when the sender receives an automated message confirming delivery; or  four (4) hours after the time sent (as recorded on the device from which the sender sent the email) unless the sender receives an automated message that the email has not been delivered,   1. whichever happens first.   In proving the giving of a notice or other communication, it shall be sufficient to prove that delivery was made or that the envelope containing the communication was properly addressed and posted, that the fax was properly addressed and transmitted or that the email was correctly addressed and transmitted, as the case may be.  This Clause 12 shall not apply in relation to the service of any claim form, notice, order, judgment or other document relating to or in connection with any proceedings, suit or action arising out of or in connection with this Agreement.  Payments  Unless otherwise expressly stated (or as otherwise agreed in the case of a given payment), each payment to be made under this Agreement shall be made in Indonesian Rupiah or United States Dollars (as the case may be) by transfer of the relevant amount into the following seller's account on or before the date the payment is due for value on that date:  Bank:  Account number (IDR):  (IDR)  Bank Identifier Code:  Swift Code:  Account name: PT. Quarterback Capital Indonesia  (the **Seller’s Account**) or such other account as the Seller shall, not less than three (3) Business Days before the date that payment is due, have specified by giving notice to the Buyer for the purpose of that payment. | 1. Hukum Yang Berlaku dan Penyelesaian Sengketa   Perjanjian ini, perjanjian arbitrase sebagaimana diatur dalam Klausul 11, setiap surat kuasa atau dokumen lain yang dieksekusi sehubungan dengan Perjanjian ini atau transaksi yang diatur dalam Perjanjian ini dan kewajiban non-kontrak apa pun yang timbul dari atau sehubungan dengan itu harus diatur oleh hukum Republik Indonesia.  Setiap perselisihan yang timbul dari atau sehubungan dengan Perjanjian ini, termasuk semua pertanyaan mengenai keberadaannya, validitas, interpretasi, kinerja, pelanggaran atau penghentian atau konsekuensi dari pembatalannya dan setiap perselisihan yang berkaitan dengan kewajiban non-kontrak yang timbul dari atau sehubungan dengan itu (masing-masing **Perselisihan**), akan dirujuk dan akhirnya diselesaikan melalui arbitrase berdasarkan Aturan Arbitrase Badan Arbitrase Nasional Indonesia (**BANI**) yang dari waktu ke waktu yang berlaku (- **Aturan**), Aturan mana yang dianggap dimasukkan sebagai referensi dalam Klausul 11 ini (dengan ketentuan, jika terjadi pertentangan antara Aturan dan ketentuan Klausul 11 ini, yang terakhir yang berlaku). Arbitrase harus dihadapan pada 1 (satu) arbiter yang akan ditunjuk oleh BANI. Tempat arbitrase adalah Jakarta dan bahasa arbitrase adalah bahasa Inggris.  Sekalipun demikian, Para Pihak setuju bahwa salah satu dari mereka dapat mengupayakan tindakan sementara sehubungan dengan ketentuan Perjanjian ini atau kinerja Para Pihak dari pengadilan mana pun dengan yurisdiksi yang kompeten. Namun demikian, saat Sengketa sedang diselesaikan, Penyewa akan terus menjalankan operasinya seperti dalam kegiatan bisnis biasa.  Pemberitahuan  Kecuali ditentukan lain dalam Perjanjian ini, setiap pemberitahuan atau komunikasi lain yang akan diberikan berdasarkan Perjanjian ini harus dibuat secara tertulis dalam bahasa Inggris, yang mencakup faks dan email (tetapi bukan bentuk komunikasi elektronik lainnya) dan harus dikirim atau dikirim melalui pos, faks atau email kepada Pihak yang kepadanya akan diberikan di alamatnya yang tercantum dalam Perjanjian ini sebagai berikut:  kepada Penjual di: PT BRIIX PROPERTI INDONESIA  Alamat: Jalan Pariwisata, Dusun Baturiti, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Nusa Tenggara Barat, Indonesia  ditandai Kepada Yth PT BRIIX PROPERTI INDONESIA   * + 1. kepada Pembeli di: PT     2. Alamat:   Email:  ditandai Kepada Yth XX  atau di alamat lain, nomor faks atau alamat email yang telah memberikan pemberitahuan untuk tujuan ini kepada pihak lain berdasarkan Klausul 12 ini. Setiap pemberitahuan atau komunikasi lain yang dikirim melalui pos akan dikirim melalui pos tercatat meminta tanda terima pengembalian (jika negara tujuan sama dengan negara asal) atau melalui kurir (jika negara tujuan tidak sama dengan negaranya asal).  Setiap pemberitahuan atau komunikasi lainnya dianggap dianggap diberikan:  jika dikirim, pada tanggal pengiriman;  jika dikirim melalui pos pada Hari Kerja ketiga setelah dimasukkan ke dalam pos atau dikirim melalui kurir;  jika dikirim melalui faks, pada tanggal pengiriman, jika dikirim sebelum pukul 15.00 (waktu setempat di negara tujuan) pada Hari Kerja apa pun, dan dalam hal lain pada Hari Kerja setelah tanggal pengiriman; atau  jika dikirimkan melalui email:  saat pengirim menerima pesan otomatis yang mengonfirmasi pengiriman; atau  empat (4) jam setelah waktu pengiriman (seperti yang tercatat di perangkat pengirim mengirim email) kecuali pengirim menerima pesan otomatis bahwa email tersebut belum terkirim,   1. mana saja yang terjadi lebih dulu.   Dalam membuktikan pemberian pemberitahuan atau komunikasi lainnya, cukup untuk membuktikan bahwa pengiriman telah dilakukan atau bahwa amplop yang berisi komunikasi tersebut dialamatkan dan diposkan dengan benar, bahwa faks telah dialamatkan dan dikirim dengan benar atau bahwa email itu dialamatkan dengan benar dan ditransmisikan, sesuai dengan keadaan yang terjadi.  Klausul 12 ini tidak berlaku dalam kaitannya dengan layanan segala bentuk klaim, pemberitahuan, perintah, penilaian, atau dokumen lain yang berkaitan dengan atau sehubungan dengan proses, gugatan, atau tindakan apa pun yang timbul dari atau sehubungan dengan Perjanjian ini.  Pembayaran  Kecuali dinyatakan lain secara tegas (atau sebagaimana disetujui dalam hal pembayaran tertentu), setiap pembayaran yang akan dilakukan berdasarkan Perjanjian ini akan dilakukan dalam Rupiah Indonesia atau Dolar Amerika Serikat (yang mana yang terjadi) dengan mentransfer jumlah yang relevan ke rekening penjual berikut pada atau sebelum tanggal pembayaran jatuh tempo untuk nilai pada tanggal itu:  Bank:  Nomor rekening (IDR): (IDR)  Kode Pengenal Bank: 022  Swift Kode: BNIAIDJA  Nama rekening: PT. Quarterback Capital Indonesia  (Rekening **Penjual**) atau rekening lain yang Penjual, tidak kurang dari tiga (3) Hari Kerja sebelum tanggal jatuh tempo pembayaran, telah ditentukan dengan memberikan pemberitahuan kepada Pembeli untuk tujuan pembayaran itu. |
| Miscellaneous  Each of the obligations, warranties and undertakings set out in this Agreement (excluding any obligation which is fully performed on Closing) shall continue in force after the Closing and shall not be affected by the waiver of any Closing Condition or any notice given by the Buyer in respect of any Closing Condition.  The rights of each Party under this Agreement:  may be exercised as often as necessary;  except as otherwise expressly provided in this Agreement, are cumulative and not exclusive of rights and remedies provided by law; and  may be waived only in writing and specifically.  Delay in exercising or non-exercise of any such right is not a waiver of that right.  Limitation Due to Law  Without prejudice to the other provisions of this Agreement, if any legislation or government decisions, orders, policies, or requests restrict the Parties from performing their obligations under this Agreement, the Parties shall use their best efforts to reduce the effect of those restrictions.  Severability  If any provision of this Agreement is held by a court of competent jurisdiction to be illegal, invalid or unenforceable in any respect, then such provision shall be given no effect and shall be deemed not to be included in this Agreement but without invalidating any of the remaining provisions of this Agreement. The Parties shall then use all reasonable endeavours to replace the invalid or unenforceable provision(s) by a valid and enforceable substitute provision, the effect of which is as close as possible to the intended effect of the invalid or unenforceable provision.  Language  This Agreement is originally executed in the English language. Each Party to this Agreement fully understands and accepts the terms of this Agreement as written in English, and is fully aware of the existence of Law No. 24 of 2009 regarding National Flag, Language, Coat of Arms, and Anthem as further implemented by Presidential Regulation No. 63 of 2019 on the Use of Indonesian Language (the **Language Law**). As soon as practicable after the date hereof and in any event no later than thirty (30) calendar days from the Effective Date, a translation of this Agreement into Bahasa Indonesian acceptable to each Party shall be signed by the Parties which shall be effective from the Effective Date.  In the event of inconsistency between the English version of this Agreement and the Bahasa Indonesian version of this Agreement, the English version shall prevail to the fullest extent permitted by the applicable law, and the Bahasa Indonesian version shall be amended the extent of such inconsistency to be in conformity with the English version. The Effective Date of the Indonesian version shall be the same as that of the English version.  Each Party shall not (and shall not allow or assist any other party to) in any manner or forum in any jurisdiction:  challenge the validity of, or raise or file any objection to, this Agreement or the transactions contemplated in this Agreement;  defend its non-performance or breach of its obligations under this Agreement; or  allege that this Agreement is against public policy or public order, or otherwise does not constitute its legal, valid and binding obligation, enforceable against it in accordance with its terms,  in each case, on the basis of any failure to comply with the Language Law or its implementing regulations.  Each document, instrument, statement, report, notice or other communication to be furnished or delivered in connection with this Agreement or any other Transaction Documents shall be:  in the English language; or  accompanied by a certified English translation upon which each of the Parties shall be entitled to rely.  Assignment  The obligations specified in this Agreement are binding between the Parties and their successors and there shall be no assignment of rights, and this Agreement shall not be transferred, delegated, delivered, or removed unless previously approved in writing by the Parties.  Entire Agreement  This Agreement contains the whole agreement between the Parties relating to the transactions contemplated by this Agreement and supersedes all previous agreements (whether oral or in writing) between the Parties in relation to the subject matter of this Agreement, provided that nothing in this Agreement shall exclude any liability for, or remedy in respect of, fraudulent misrepresentation. Except as required by statute, no terms shall be implied (whether by custom, usage or otherwise) into this Agreement.  Costs  Except as otherwise expressly provided in this Agreement, the Seller shall pay the costs and expenses incurred by it in connection with the entering into and completion of this Agreement (including but not limited to legal, notary and registration fees).  Amendments  This Agreement may only be amended by a written agreement signed by the Parties, and such amendment will constitute an integral part of this Agreement.  Confidentiality  No announcement, circular or communication concerning the existence or content of this Agreement shall be made by either Party without the prior written approval of the other Party (such approval not to be unreasonably withheld or delayed).  Counterparts  This Agreement may be executed in any number of counterparts, all of which, taken together, shall constitute one and the same agreement, and any Party (including any duly authorised representative of a Party) may enter into this Agreement by executing a counterpart. Facsimile or electronically scanned signatures shall be valid and binding to the same extent as original signatures.  **THIS AGREEMENT** has been signed by the Parties (or their duly authorised representatives) on the date stated at the beginning of this Agreement. | 1. Lain-Lain   Setiap kewajiban, jaminan dan pengusahaan yang ditetapkan dalam Perjanjian ini (tidak termasuk kewajiban apa pun yang sepenuhnya dilakukan pada Penutupan) akan terus berlaku setelah Penutupan dan tidak akan terpengaruh oleh pengabaian Persyaratan Penutupan atau pemberitahuan apa pun yang diberikan oleh Pembeli, sehubungan dengan Ketentuan Penutup.  Hak masing-masing Pihak berdasarkan Perjanjian ini:  dapat dilakukan sesering yang diperlukan;  kecuali jika secara tegas ditentukan dalam Perjanjian ini, bersifat kumulatif dan tidak eksklusif dari hak dan upaya hukum yang diberikan oleh hukum; dan  hanya dapat dikesampingkan secara tertulis dan khusus.  Penundaan dalam melaksanakan atau tidak melaksanakan hak tersebut bukanlah pengesampingan hak tersebut.  Batasan Karena Hukum  Tanpa mengurangi ketentuan lain dalam Perjanjian ini, jika ada undang-undang atau keputusan, perintah, kebijakan, atau permintaan pemerintah yang membatasi Para Pihak untuk melaksanakan kewajiban mereka berdasarkan Perjanjian ini, Para Pihak akan menggunakan upaya terbaik mereka untuk mengurangi efek dari pembatasan tersebut.  Keterpisahan  Jika ada ketentuan dalam Perjanjian ini yang dianggap ilegal, tidak valid, atau tidak dapat dilaksanakan dalam hal apa pun oleh pengadilan dengan yurisdiksi yang kompeten, maka ketentuan tersebut tidak akan berlaku dan akan dianggap tidak disertakan dalam Perjanjian ini tetapi tanpa membatalkan salah satu ketentuan yang tersisa dari Perjanjian ini. Para Pihak kemudian akan menggunakan semua upaya yang wajar untuk mengganti ketentuan yang tidak sah atau tidak dapat dilaksanakan dengan ketentuan pengganti yang sah dan dapat dilaksanakan, yang pengaruhnya sedekat mungkin dengan dampak yang dimaksudkan dari ketentuan yang tidak valid atau tidak dapat dilaksanakan tersebut.  Bahasa  Perjanjian ini awalnya ditandatangani dalam bahasa Inggris. Setiap Pihak dalam Perjanjian ini sepenuhnya memahami dan menerima ketentuan Perjanjian ini sebagaimana yang tertulis dalam bahasa Inggris, dan sepenuhnya mengetahui keberadaan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2009 tentang Bendera Nasional, Bahasa, Lambang, dan Lagu Kebangsaan yang selanjutny diterapkan dengan Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2019 tentang Penggunaan Bahasa Indonesia (UU **Bahasa**). Sesegera mungkin setelah tanggal Perjanjian ini dan dalam hal apa pun selambat-lambatnya tiga puluh (30) hari kalender sejak Tanggal Efektif, terjemahan Perjanjian ini ke dalam Bahasa Indonesia yang dapat diterima oleh masing-masing Pihak harus ditandatangani oleh Para Pihak yang akan berlaku efektif sejak Tanggal berlaku.  Jika terdapat ketidaksesuaian antara versi Bahasa Inggris dari Perjanjian ini dan versi Bahasa Indonesia dari Perjanjian ini, versi Bahasa Inggris akan berlaku sejauh diizinkan oleh hukum yang berlaku, dan versi Bahasa Indonesia akan diubah sejauh mana ketidaksesuaian tersebut sesuai dengan versi bahasa Inggris. Tanggal Efektif versi bahasa Indonesia harus sama dengan versi bahasa Inggris.  Setiap Pihak tidak boleh (dan tidak akan mengizinkan atau membantu pihak lain untuk) dengan cara atau forum apa pun di yurisdiksi mana pun:  menantang validitas, atau mengajukan atau mengajukan keberatan apa pun terhadap, Perjanjian ini atau transaksi yang dimaksud dalam Perjanjian ini;  membela non-kinerja atau pelanggaran kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini; atau  menuduh bahwa Perjanjian ini bertentangan dengan kebijakan publik atau bukan merupakan kewajibannya yang sesuai hukum, sah, dan mengikat, yang dapat diberlakukan terhadapnya sesuai dengan ketentuan perjanjian ini,  dalam setiap hal, atas dasar kegagalan untuk mematuhi Hukum Bahasa atau peraturan pelaksanaannya.  Setiap dokumen, instrumen, pernyataan, laporan, pemberitahuan atau komunikasi lain yang akan dilengkapi atau dikirimkan sehubungan dengan Perjanjian ini atau Dokumen Transaksi lainnya harus:  dalam bahasa Inggris; atau  disertai dengan terjemahan resmi bahasa Inggris yang menjadi hak masing-masing Pihak untuk mengandalkan.  Pengalihan  Kewajiban yang ditentukan dalam Perjanjian ini mengikat antara Para Pihak dan penerusnya dan tidak akan ada pengalihan hak, dan Perjanjian ini tidak akan dialihkan, didelegasikan, diserahkan, atau dihapus kecuali disetujui sebelumnya secara tertulis oleh Para Pihak.  Keseluruhan Perjanjian  Perjanjian ini berisi keseluruhan perjanjian antara Para Pihak yang berkaitan dengan transaksi yang dimaksud dalam Perjanjian ini dan menggantikan semua perjanjian sebelumnya (baik lisan maupun tertulis) antara Para Pihak sehubungan dengan materi pokok Perjanjian ini, dengan ketentuan bahwa tidak ada dalam Perjanjian ini yang akan mengecualikan kewajiban apa pun untuk, atau ganti rugi sehubungan dengan, kesalahan penyajian yang menipu. Kecuali sebagaimana diharuskan oleh undang-undang, tidak ada istilah yang akan tersirat (baik berdasarkan kebiasaan, penggunaan atau lainnya) ke dalam Perjanjian ini.  Biaya  Kecuali jika secara tegas ditentukan dalam Perjanjian ini, [Pemilik Sewa] harus membayar biaya dan pengeluaran yang dikeluarkan olehnya sehubungan dengan masuknya dan penyelesaian Perjanjian ini (termasuk namun tidak terbatas pada biaya hukum, notaris dan pendaftaran).  Perubahan - perubahan  Perjanjian ini hanya dapat diubah dengan perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh Para Pihak, dan perubahan tersebut akan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.  Kerahasiaan  Tidak ada pengumuman, edaran, atau komunikasi mengenai keberadaan atau konten Perjanjian ini yang akan dibuat oleh salah satu Pihak tanpa persetujuan tertulis sebelumnya dari Pihak lainnya (persetujuan tersebut untuk tidak ditahan atau ditunda secara tidak wajar).  Salinan  Perjanjian ini dapat ditandatangani di sejumlah salinan, yang semuanya, jika digabungkan, akan merupakan satu perjanjian yang sama, dan Pihak mana pun (termasuk perwakilan resmi dari suatu Pihak) dapat mengadakan Perjanjian ini dengan menandatangani suatu salinan. Faksimili atau tanda tangan yang dipindai secara elektronik adalah sah dan mengikat sejauh tanda tangan asli.  **DEMIKIAN PERJANJIAN INI** telah ditandatangani oleh Para Pihak (atau perwakilan resmi mereka) pada tanggal yang disebutkan di awal Perjanjian ini. |

|  |  |
| --- | --- |
| PENJUAL | PEMBELI |
| PT BRIIX PROPERTI INDONESIA | PT XX |
|  |  |
|  |  |
|  | {{t:s;r:y;o:“Customer”;w:100;h:15;}} |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nama: Conrad Leigh Warren | Name: XX |
| Jabatan: Direktur | Title: Komisaris |

lampiran 1

Properti

|  |  |
| --- | --- |
| Item | Rincian |
| Penjual | PT BRIIX PROPERTI INDONESIA |
| Pembeli | PT XX |
| Villa | X |
| Luas total | 383 -meter persegi |
| Lokasi/ Alamat | Pengembur, Pujut, Central Lombok Regency, West Nusa Tenggara 83573 |
| Sertifikat HGB | HGB No. 37/Prabu |
| Harga Pembelian | IDR |
| Deposit | IDR |
| Perjanjian Pinjaman | Perjanjian Pinjaman tanggal 1 Maret 2021 antara Penjual dan Pembeli |
| Perjanjian Sewa Menyewa | Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 1 Maret 2021 antara Penjual dan Pembeli |
| Pembayaran Pinjaman | Pembayaran pinjaman pada tanggal 15th hari setiap bulan dari 1 Maret 2021 |

**LAMPIRAN 2**

**MANFAAT PEMBELI**

Sebagai bagian dari Transaksi, Penjual setuju untuk memberi Pembeli Manfaat berikut:

Keanggotaan tingkat atas gratis untuk program SIWA Loyalty.

Akses ke spa / gym dan fasilitas 365 hari setahun.

Diskon F&B di Tempat yang Dioperasikan SIWA (Khusus Tempat).

Diskon atau akses gratis ke Acara SIWA di SIWA Venues (Venue / Event Specific).

Pemesanan Prioritas dan tarif Pendiri di SIWA Venues (Venue Specific).

14 malam per tahun dengan 50% ADR (tanggal TBC dengan manajemen Siwa) di properti dan tipe kamar SIWA mana pun.