



Jakarta, 03 OCT 2018

No : LMC1/3.6/503/R

Lamp. : 1 (satu) set

Kepada :

**PT Wahana Karya Sejahtera Mandiri (WKSM)**

Gedung Gama tower lantai 45

Jl H.R Rasuna Said Kav C.22 Kuningan

Jakarta Selatan (Kantor Pusat).

**SOEMANTO SASTRO**  
Direktur

**Hal : Persetujuan Fasilitas Kredit Saudara**

**Surat Saudara No. 009/BPM-WKSM/VII/2018 tanggal 17 Mei 2018**

Menunjuk surat tersebut di atas perihal pada pokok surat, dengan ini kami sampaikan keputusan persetujuan pemberian fasilitas kredit Saudara, dengan ketentuan sebagai berikut:

**A. Fasilitas Kredit**

**A.1. Kredit Investasi Refinancing Kebun (Baru)**

1. Maksimum : Rp 90.000.000.000,- (Sembilan Puluh Miliar Rupiah)
2. Keperluan : Refinancing Kebun kelapa sawit Saudara yang terletak di Desa Tobadak, Kecamatan Tobadak dan Desa Babana, Kecamatan Budong-Budong, Kabupaten Mamuju Tengah, Propinsi Sulawesi Tengah dengan nilai taksasi yang diakui BNI sebesar Rp143.362.728.500,- (seratus empat puluh tiga miliar tiga ratus enam puluh dua juta tujuh ratus dua puluh delapan ribu lima ratus Rupiah).  
Porsi pembiayaan : Self Financing = 62,78% (enam puluh dua koma tujuh puluh delapan persen) : 37,22% (tiga puluh tujuh koma dua puluh dua persen). Cfm Laporan Apraisal Ruky, Safrudin & Rekan No. RSK-K/R/A.220917.01 tgl 22 September 2017 dengan rincian:

Rincian	Properti (Rp)	Properti Asli	Properti Baru
		62,78%	37,22%
Kebun	143,362,728,500	90,000,000,000	53,362,728,500

3. Bentuk/ Sifat : Plafond Kredit Jangka Panjang/Aflopeng, dengan rincian angsuran sesuai lampiran-1.
4. Jangka Waktu : 96 (sembilan puluh enam) bulan sejak penandatanganan Perjanjian Kredit
5. Availability Period : 12 (dua belas) bulan sejak penandatanganan Perjanjian Kredit.
6. Suku Bunga/ Jadwal Pembayaran : 9,75% (sembilan koma tujuh puluh lima persen) per-tahun, dengan ketentuan:
  - a. Suku bunga selanjutnya akan di-review setiap saat untuk disesuaikan dengan tarif bunga yang berlaku di BNI pada saat itu.



- b. Pembayaran bunga akan dibebankan setiap tanggal 25, dan apabila tanggal 25 jatuh pada hari libur (hari Sabtu atau Minggu atau hari libur nasional) maka dana harus tersedia selambat-lambatnya satu hari kerja sebelum tanggal hari libur tersebut.
7. Proporsi : 0,25% (nol koma dua puluh lima persen) yang diperhitungkan secara proporsional dari maksimum kredit, dan dibayar sekaligus (*eenmaligh*) sebelum atau pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit.
8. Biaya Administrasi : Rp50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah) dibayar selambat-lambatnya pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit.
9. Jaminan : Cfm. Lampiran Jaminan
- 10 Booking Office : BNI Kantor Cabang Utama Jakarta Pusat

#### A.2. Kredit Investasi PKS (Baru)

1. Maksimum : Rp105.000.000.000,- (Seratus Lima Miliar Rupiah).
2. Keperluan : Pembiayaan Pembangunan Pabrik Pengolahan Kelapa Sawit (PKS) dengan kapasitas 45 (empat puluh lima) ton TBS /jam dilokasi kebun dengan rincian *Project Cost* sebagai berikut:

No	Uraian	Project Cost (Rp)	Pendanaan Bank (Rp)	Sedimentasi (Rp)
1	Cut & Fill Area	5.475.000.000	4.340.916.046	1.134.083.954
2	Perumahan	12.285.075.000	9.740.361.496	254.471.350
3	Pekerjaan Sipil	23.157.000.000	18.360.290.935	4.796.709.065
4	Mesin dan peralatan	91.514.650.000	72.558.431.523	18.956.218.477
	Total	132.431.725.000	105.000.000.000	27.431.725.000

3. Bentuk/ Sifat : Plafond Kredit Jangka Panjang/Aflopending, dengan rincian angsuran sesuai Lampiran Angsuran
4. Jangka Waktu : 78 (tujuh puluh delapan) bulan termasuk *Grace Period* sejak penandatanganan Perjanjian Kredit.
5. Grace Period : 6 (Enam) bulan sejak penandatanganan Perjanjian Kredit.
6. Availability Period : 6 (Enam) bulan sejak penandatanganan Perjanjian Kredit
7. Suku Bunga/ Jadwal Pembayaran : 9,75% (sembilan koma tujuh puluh lima persen) per-tahun, dengan ketentuan:
- a. Suku bunga selanjutnya akan di-review setiap saat untuk disesuaikan dengan tarif bunga yang berlaku di BNI pada saat itu.
- b. Pembayaran bunga akan dibebankan setiap tanggal 25, dan apabila tanggal 25 jatuh pada hari libur (hari Sabtu atau Minggu atau hari libur nasional) maka dana harus tersedia selambat-lambatnya satu hari kerja sebelum tanggal hari libur tersebut.
8. Proporsi : 0,25% (nol koma dua puluh lima persen) diperhitungkan dari maksimum kredit dan dipungut secara proporsional

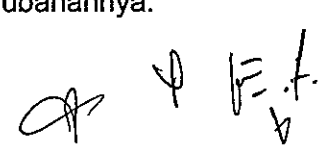
- dari besarnya penarikan (*eenmaligh*) yang dibayarkan sebelum atau pada saat instruksi penarikan kredit
- 9. Biaya Administrasi : -
  - 10 Jaminan : Cfm. Lampiran Jaminan
  - 11 Booking Office : BNI Kantor Cabang Utama Jakarta Pusat

### A.3. Kredit Modal Kerja RC Terbatas

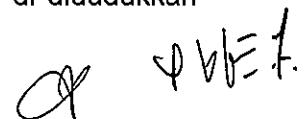
- 1. Maksimum : Rp22.000.000.000,- (Dua puluh dua miliar Rupiah)
- 2. Keperluan : Tambahan Modal Kerja Usaha Pabrik Kelapa Sawit (PKS) Saudara.
- 3. Bentuk/ Sifat : Plafond Kredit Jangka Pendek/RC Terbatas
- 4. Jangka Waktu : 12 (Dua belas) bulan sejak penandatanganan Perjanjian Kredit
- 5. Suku Bunga/ Jadwal Pembayaran : 9,75% (sembilan koma tujuh puluh lima persen) pertahun, dengan ketentuan:
  - a. Suku bunga selanjutnya akan di-review setiap saat untuk disesuaikan dengan tarif bunga yang berlaku di BNI pada saat itu.
  - b. Pembayaran bunga akan dibebankan setiap tanggal 25, dan apabila tanggal 25 jatuh pada hari libur (hari Sabtu atau Minggu atau hari libur nasional) maka dana harus tersedia selambat-lambatnya satu hari kerja sebelum tanggal hari libur tersebut.
- 6. Propisi : 0,25% (nol koma dua lima persen) p.a.
- 7. Biaya Administrasi : -
- 8. Jaminan : Cfm. Lampiran Jaminan
- 9. Booking Office : BNI Kantor Cabang Utama Jakarta Pusat

### B. Syarat Penandatanganan / Pra Kondisi (*Conditions Precedent*)

- 1. Saudara telah menyerahkan Surat Permohonan Kredit yang telah ditandatangani oleh pejabat perusahaan yang berwenang sesuai anggaran dasar yang masih berlaku.
- 2. Saudara menyetujui Surat Keputusan Kredit dengan membubuhkan tanda tangan diatas meterai oleh pejabat yang berwenang.
- 3. Saudara telah mencadangkan dana di dalam rekening giro atas nama Saudara di BNI untuk pembayaran biaya-biaya yang timbul atas fasilitas kredit ini, antara lain: propisi, biaya administrasi, asuransi, notaris, pengikatan jaminan, dan biaya lainnya yang ditentukan pihak BNI.
- 4. Saudara telah menyerahkan kepada BNI:
  - 4.1. Legal dokumen berupa akta pendirian berikut perubahannya termasuk pengesahan, persetujuan, penerimaan laporan dari Menteri Hukum dan HAM RI dan dokumen perijinan yang masih berlaku serta dokumen lainnya yang berkaitan dengan perusahaan seperti copy Daftar Pemegang Saham, Identitas (KTP) dan NPWP Pengurus dan Pemegang Saham Perseroan.
  - 4.2. Surat persetujuan dari Dewan Komisaris dan/atau pemegang saham berkaitan dengan pemberian fasilitas kredit ini dan penjaminan aset perusahaan sesuai ketentuan dalam anggaran dasar perusahaan Saudara dan perubahannya.
  - 4.3. Surat pernyataan Notariil dari Saudara yang menyatakan:




- 4.3.1. Anggaran Dasar yang diserahkan kepada BNI merupakan yang terakhir dan masih berlaku, serta yang berwenang menandatangani Perjanjian Kredit dan atau dokumentasi kredit sejenis lainnya adalah sesuai dengan Anggaran Dasar Perusahaan terakhir yang masih berlaku.
- 4.3.2. Seluruh data yang diberikan kepada BNI termasuk Laporan Keuangan *Audited* atau *In House* adalah yang sebenar-benarnya dan segala risiko yang timbul menjadi tanggung jawab Saudara serta membebaskan BNI dari tuntutan yang timbul di kemudian hari.
- 4.3.3. Kesanggupan menyerahkan asli bukti/sertifikat kepemilikan tanah dan seluruh asli bukti investasi sebagai dokumen fasilitas kredit.
- 4.3.4. Kesanggupan menjamin bahwa aset yang dijaminkan adalah aset yang tidak dalam sita, sengketa dan leasing serta tidak bertentangan dengan perjanjian-perjanjian yang telah ditandatangani oleh Saudara dengan pihak ketiga.
- 4.3.5. Saudara tidak dalam keadaan cedera janji, dinyatakan bubar dan atau pailit atau adanya tuntutan atau perkara yang mengakibatkan proyek tidak dapat direalisasikan.
- 4.3.6. Kesanggupan menyerahkan jaminan tambahan sesuai yang ditetapkan BNI atau menurunkan maksimum fasilitas kredit apabila pada saat penilaian jaminan oleh penilai independen terdapat penurunan nilai jaminan.
- 4.3.7. Menyelesaikan administrasi dan segala keperluan yang berkaitan dengan proses penjaminan sampai dengan selesai.
- 4.3.8. Melakukan pengikatan atas jaminan yang sedang dalam proses pengurusan setelah dokumen kepemilikan jaminan diterbitkan.
- 4.3.9. Penutupan asuransi atas agunan yang insurable risk, dimana penilaiannya dinilai over atau under insurance, adalah tanggung jawab Saudara serta membebaskan BNI dari tuntutan/klaim yang timbul di kemudian hari.
- 4.3.10. Kesanggupan untuk menyalurkan seluruh pendapatan operasional ke rekening giro di BNI yang tercantum dalam kontrak penjualan dengan pihak pembeli/buyer.
- 4.3.11. Kesanggupan mematuhi segala ketentuan, peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.
- 4.4. Surat pernyataan Notariil dari para pemegang saham perusahaan (*Letter of Undertaking*) yang menerangkan bahwa:
  - 4.4.1. Dalam hal terjadi *cost over run* yang disebabkan oleh antara lain *disefficiency*, *behind schedule* dan/atau pendapatan operasional perusahaan tidak mencukupi untuk memenuhi kewajiban Saudara kepada BNI berdasarkan Perjanjian Kredit oleh sebab apapun, maka para pemegang saham secara tanggung renteng berkewajiban untuk setiap saat memenuhi kewajiban tersebut kepada BNI.
  - 4.4.2. Dalam hal sampai dengan tanggal jatuh tempo fasilitas kredit, Saudara belum dapat memenuhi dan melunasi seluruh kewajibannya kepada BNI berdasarkan Perjanjian Kredit, maka para pemegang saham Saudara/ perusahaan afiliasi wajib memenuhi atau melunasi seluruh kewajiban perusahaan kepada BNI.
  - 4.4.3. Kesanggupan untuk melakukan tambahan modal disetor atau hutang pemegang saham dan/ atau perusahaan afiliasi yang di didudukkan



- sebagai pinjaman subordinasi terhadap fasilitas kredit dari BNI (*Subordinated Loan/ SOL*).
- 4.4.4. Kesanggupan untuk menyediakan dana ke rekening giro Saudara di BNI setiap bulan untuk pembayaran seluruh kewajiban Saudara terhadap fasilitas kredit di BNI.
  - 4.4.5. Kesanggupan untuk menyelesaikan pengurusan sertifikat tanah perkebunan yang menjadi jaminan di BNI.
  - 4.5. Surat Pernyataan bersedia menyediakan dana untuk keperluan *Debt Service Payment Account* (DSPA) sebesar 1 (satu) kali kewajiban bunga dan pokok.
  - 4.6. Surat kuasa dari Saudara kepada BNI untuk melakukan pendebitan rekening giro Saudara di BNI guna keperluan pembayaran seluruh kewajiban fasilitas kredit Saudara di BNI.
  - 5. Apabila berdasarkan hasil:
    - 5.1. *Re-checking* Bank Indonesia mengenai status pinjaman atas nama Saudara dan/atau pengurus perusahaan dan/atau pemegang saham perusahaan di BNI dan/atau bank lain dimana kualitas kreditnya menurun menjadi perhatian khusus, kurang lancar, diragukan atau macet maka syarat penandatanganan Perjanjian Kredit tidak terpenuhi.
    - 5.2. *Re-checking* Bank Indonesia mengenai status pinjaman seluruh group usaha (perusahaan afiliasi) Saudara dan/atau pengurus perusahaan group usaha dan/atau pemegang saham perusahaan group usaha di BNI dan/atau bank lain dimana kualitas kreditnya menurun menjadi perhatian khusus, kurang lancar, diragukan atau macet maka syarat penandatanganan Perjanjian Kredit tidak terpenuhi.
  - 6. Saudara diwakili oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar berikut perubahannya.

**C. Syarat Penarikan/ Realisasi (*Predisbursement clause*)**

- 1. **Kredit Investasi Refinancing Kebun (Baru) Maksimum Rp90.000.000.000,- (Sembilan puluh miliar Rupiah)**
  - 1.1. Perjanjian Kredit secara Notariil telah ditandatangani.
  - 1.2. Propisi dan biaya administrasi telah dibayar lunas.
  - 1.3. Akta *Cross Collateral* antara PT CRS, Saudara, dan PT IBP telah ditandatangani.
  - 1.4. Proses penutupan asuransi atas agunan yang insurable telah dilaksanakan dan telah ada *covernote* dari Perusahaan Asuransi dengan polis *Banker's Clause* BNI.
  - 1.5. Akta *Personal Guarantee* / Akta *Letter of Undertaking (LOU)* dari Bapak Ganda telah ditandatangani secara Notariil. *Personal Guarantee* / *Letter of Undertaking (LOU)* ini dapat dilepaskan apabila pengikatan seluruh jaminan telah dilakukan dan DSC Perusahaan minimal 1,1 kali (tercermin dalam laporan keuangan *audited*).
  - 1.6. Telah dilakukan kunjungan atas kebun dan PKS yang dibiayai.
  - 1.7. **Pencairan Pertama** fasilitas kredit dilakukan untuk pelunasan seluruh fasilitas kredit Saudara di Bank BSM dengan syarat sebagai berikut:
    - 1.7.1. Menyerahkan permohonan pencairan kredit yang ditandatangani oleh pejabat berwenang yang diterima BNI paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum tanggal penarikan/realisasi kredit.
    - 1.7.2. Menyerahkan surat keterangan dari Bank BSM yang menyebutkan jumlah kewajiban dan rekening tujuan pelunasan.

 PWF

- 1.7.3. Pelunasan fasilitas kredit ke Bank BSM dilakukan dengan transfer (RTGS) ke rekening yang ditunjuk oleh Bank BSM, sebesar posisi baki debet pinjaman, sedangkan kewajiban bunga dan biaya lainnya merupakan tanggungan Saudara.
- 1.7.4. Menyerahkan surat pernyataan kesanggupan menyerahkan asli dokumen kepemilikan jaminan yang ada di Bank BSM berikut surat roya dan bukti pelunasan pada kesempatan pertama selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah pelaksanaan pelunasan dimaksud.
- 1.7.5. Apabila pada saat pelaksanaan pelunasan fasilitas kredit Saudara di Bank BSM ternyata Saudara telah melakukan pelunasan kredit menggunakan dana sendiri, maka disposisi kredit diperkenankan dengan pola penggantian dana yang telah dikeluarkan ke rekening Giro Saudara di BNI maksimum sebesar posisi baki debet pinjaman pada saat pelunasan di luar bunga berjalan dan biaya pelunasan.
- 1.8. **Pencairan kedua** dilakukan atas sisa kelonggaran tarik yang tersedia dengan syarat sebagai berikut:
  - 1.8.1. Jaminan berupa SHGU No. 33, SHGU No. 34 dan SHGB No. 157 an. PT WKSM atau minimal risalah Panitia B atas areal perkebunan telah dalam proses pengikatan Hak Tanggungan (HT) minimal SKMHT telah ditandatangani dan telah ada covernote dari Notaris. Apabila saat ini dalam proses peningkatan hak atas tanah menjadi Sertifikat a.n. Saudara berdasarkan tanda terima pengurusan dokumen di Instansi yang berwenang, diikat Perjanjian Pengikatan Jaminan dan Pemberian Kuasa (PPJPK) sesuai dengan ketentuan. Pengikatan akan ditingkatkan menjadi Hak Tanggungan setelah SHGU diterbitkan.
  - 1.8.2. Selama status tanah areal kebun belum menjadi Sertifikat dan masih berstatus kadastral dan/ atau ijin lokasi, maka dilakukan pengikatan Hak Tanggungan II (Peringkat Dua) sebesar Rp20.000.000.000,- (dua puluh miliar Rupiah) pada HGU No. 04 tanggal 26 Juli 2003 an. PT. Citra Riau Sarana.
  - 1.8.3. Telah dilakukan proses pengikatan Fidusia Notariil atas Persediaan dan Piutang perusahaan, minimal *cover note* dari Notaris rekanan BNI telah diserahkan kepada BNI.
  - 1.8.4. Menyerahkan surat permohonan pencairan paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum tanggal pencairan yang ditandatangani oleh pejabat berwenang
  - 1.8.5. Menyerahkan surat permohonan pencairan paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum tanggal pencairan yang ditandatangani oleh pejabat berwenang.
  - 1.8.6. Surat Keterangan Lunas dari Bank BSM telah diserahkan ke BNI.
  - 1.8.7. Maksimum pencairan sebesar sisa kelonggaran tarik setelah pencairan pertama.
  - 1.8.8. Pencairan dilakukan dengan pemindahbukuan ke rekening giro Saudara di BNI
- 1.9. Atas rekening pinjaman Kredit Investasi (KI) tidak diberikan cek/bilyet giro.
- 1.10. Kelonggaran tarik yang disebabkan disebabkan berakhirnya periode penarikan (*avaibility period*)/pembayaran angsuran pokok, tidak dapat ditarik kembali.

**2. Kredit Investasi PKS Maksimum Rp105.000.000.000,- (Seratus lima milyar Rupiah)**

- 2.1. Perjanjian Kredit (PK) telah ditandatangani secara Notariil
- 2.2. Propisi dan biaya administrasi telah dibayar lunas
- 2.3. Akta *Cross Collateral* antara PT CRS, Saudara, dan PT IBP telah ditandatangani.
- 2.4. Proses penutupan asuransi atas agunan yang *insurable* telah dilaksanakan dan telah ada *covernote* dari Perusahaan Asuransi dengan polis *banker's clause* BNI.
- 2.5. Akta *Personal Guarantee* / Akta *Letter of Undertaking (LOU)* dari Bapak Ganda telah ditandatangani secara Notariil. *Personal Guarantee* / *Letter of Undertaking (LOU)* ini dapat dilepaskan apabila pengikatan seluruh jaminan telah dapat dilakukan dan DSC Perusahaan minimal 1,1 kali (tercermin dalam laporan keuangan *audited*).
- 2.6. Telah dilakukan kunjungan atas kebun dan PKS yang dibiayai.
- 2.7. **Pencairan Pertama** fasilitas kredit dilakukan untuk pelunasan seluruh fasilitas kredit Saudara di Bank BSM dengan syarat sebagai berikut:
  - 2.7.1. Menyerahkan permohonan pencairan kredit yang ditandatangani oleh pejabat berwenang yang diterima BNI paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum tanggal penarikan/realisasi kredit.
  - 2.7.2. Menyerahkan surat keterangan dari Bank BSM yang menyebutkan jumlah kewajiban dan rekening tujuan pelunasan.
  - 2.7.3. Pencairan dilakukan dengan cara *Reimbursement* dengan persyaratan sebagai berikut:
    - 2.7.3.1. Saudara telah menyerahkan laporan pengawasan atas aset, yang dikeluarkan oleh konsultan independen dan telah diverifikasi BNI yang tercermin di dalam laporan keuangan Home Statement (HS) triwulanan dan audited setiap akhir tahun.
    - 2.7.3.2. Pencairan kredit setelah Saudara menyelesaikan suatu bagian/ tahapan proyek dan telah dilakukan evaluasi oleh konsultan pengawas dengan jumlah pencairan maksimal sebesar 79,29% (tujuh puluh sembilan koma dua puluh sembilan persen) dari nilai terkecil antara fisik atau biaya berdasarkan laporan progress yang diterbitkan oleh konsultan pengawas independen dan Rencana Anggaran Biaya (RAB) sesuai Perjanjian Kredit.
  - 2.7.4. Pelunasan fasilitas kredit ke Bank BSM dilakukan dengan transfer (RTGS) ke rekening yang ditunjuk oleh Bank BSM, sebesar posisi baki debit pinjaman, sedangkan kewajiban bunga dan biaya lainnya merupakan tanggungan Saudara.
  - 2.7.5. Menyerahkan surat pernyataan kesanggupan menyerahkan asli dokumen kepemilikan jaminan yang ada di Bank BSM berikut surat roya dan bukti pelunasan pada kesempatan pertama selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah pelaksanaan pelunasan dimaksud.
  - 2.7.6. Apabila pada saat pelaksanaan pelunasan fasilitas kredit Saudara di Bank BSM ternyata Saudara telah melakukan pelunasan kredit menggunakan dana sendiri, maka disposisi kredit diperkenankan dengan pola penggantian dana yang telah dikeluarkan ke rekening

Giro Saudara di BNI maksimum sebesar posisi baki debet pinjaman pada saat pelunasan di luar bunga berjalan dan biaya pelunasan.

**2.8. Pencairan kedua** dilakukan atas sisa kelonggaran tarik yang tersedia dengan syarat sebagai berikut:

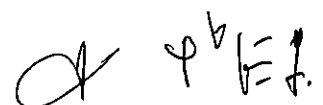
- 2.8.1. Jaminan berupa SHGU No. 33, SHGU No. 34 dan SHGB No. 157 an. Saudara atau minimal risalah Panitia B atas areal perkebunan telah dalam proses pengikatan Hak Tanggungan (HT) minimal SKMHT telah ditandatangani dan telah ada *covernote* dari Notaris. Apabila saat ini dalam proses peningkatan hak atas tanah menjadi Sertifikat atas nama Saudara berdasarkan tanda terima pengurusan dokumen di Instansi yang berwenang, diikat Perjanjian Pengikatan Jaminan dan Pemberian Kuasa (PPJPK) sesuai dengan ketentuan. Pengikatan akan ditingkatkan menjadi Hak Tanggungan setelah SHGU diterbitkan.
- 2.8.2. Selama status tanah areal kebun belum menjadi Sertifikat dan masih berstatus kadastral dan/ atau ijin lokasi, maka dilakukan pengikatan Hak Tanggungan II (Peringkat Kedua) sebesar Rp 20.000.000.000,- (dua puluh Miliar Rupiah) pada HGU No. 04 tanggal 26 Juli 2003 atas nama PT. Citra Riau Sarana.
- 2.8.3. Telah dilakukan proses pengikatan Fidusia Notariil atas Persediaan dan Piutang perusahaan, minimal *cover note* dari Notaris rekanan BNI telah diserahkan kepada BNI.
- 2.8.4. Menyerahkan surat permohonan pencairan paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum tanggal pencairan yang ditandatangani oleh pejabat berwenang
- 2.8.5. Surat Keterangan Lunas dari Bank BSM telah diserahkan ke BNI.
- 2.8.6. Maksimum pencairan sebesar sisa kelonggaran tarik setelah pencairan pertama.
- 2.8.7. Saudara harus menyerahkan *Completion report* atas pembangunan PKS.
- 2.8.8. Pencairan dapat dilakukan dengan pemindahbukuan ke rekening giro Saudara di BNI.

2.9. Atas rekening pinjaman Kredit Investasi (KI) tidak diberikan cek/bilyet giro.

2.10. Kelonggaran tarik yang disebabkan disebabkan berakhirnya periode penarikan (*avaibility period*)/pembayaran angsuran pokok, tidak dapat ditarik kembali.

**3. Kredit Modal Kerja RC Terbatas Maksimum Rp22.000.000.000,- (Dua puluh dua miliar Rupiah)**

- 3.1 2.1 Perjanjian Kredit secara Notariil telah ditandatangani.
- 3.2 2.2 Propisi dan biaya administrasi telah dibayar lunas.
- 3.3 2.3 Akta *Cross Collateral* antara PT CRS, PT WKSM, dan PT IBP telah ditandatangani.
- 3.4 2.4 Proses penutupan asuransi atas agunan yang insurable telah dilaksanakan dan telah ada *covernote* dari Perusahaan Asuransi dengan polis *Banker's Clause* BNI.
- 3.5 2.5 Akta *Letter of Undertaking (LOU)* dari Bapak Ganda telah ditandatangani secara Notariil. *Letter of Undertaking (LOU)* ini dapat dilepaskan apabila pengikatan seluruh jaminan telah dilakukan dan DSC Perusahaan minimal 1,1 kali (tercermin dalam laporan keuangan *audited*).





- 2.6. ✓ Telah dilakukan kunjungan atas kebun dan PKS yang dibiayai.
- 2.7. ✓ **Pencairan Pertama** fasilitas kredit dilakukan untuk pelunasan seluruh fasilitas kredit Saudara di Bank BSM dengan syarat sebagai berikut:
- 2.7.1. Menyerahkan permohonan pencairan kredit yang ditandatangani oleh pejabat berwenang yang diterima BNI paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum tanggal penarikan/realisasi kredit.
  - 2.7.2. Menyerahkan surat keterangan dari Bank BSM yang menyebutkan jumlah kewajiban dan rekening tujuan pelunasan.
  - 2.7.3. Pelunasan fasilitas kredit ke Bank BSM dilakukan dengan transfer (RTGS) ke rekening yang ditunjuk oleh Bank BSM, sebesar posisi baki debit pinjaman, sedangkan kewajiban bunga dan biaya lainnya merupakan tanggungan Saudara.
  - 2.7.4. Menyerahkan surat pernyataan kesanggupan menyerahkan asli dokumen kepemilikan jaminan yang ada di Bank BSM berikut surat roya dan bukti pelunasan pada kesempatan pertama selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah pelaksanaan pelunasan dimaksud.
  - 2.7.5. Apabila pada saat pelaksanaan pelunasan fasilitas kredit Saudara di Bank BSM ternyata Saudara telah melakukan pelunasan kredit menggunakan dana sendiri, maka disposisi kredit diperkenankan dengan pola penggantian dana yang telah dikeluarkan ke rekening Giro Saudara di BNI maksimum sebesar posisi baki debit pinjaman pada saat pelunasan di luar bunga berjalan dan biaya pelunasan.
- 2.8. **Pencairan kedua** dilakukan atas sisa kelonggaran tarik yang tersedia dengan syarat sebagai berikut:
- 2.8.1. Jaminan berupa SHGU No. 33, SHGU No. 34 dan SHGB No. 157 an. PT WKSM atau minimal risalah Panitia B atas areal perkebunan telah dalam proses pengikatan Hak Tanggungan (HT) minimal SKMHT telah ditandatangani dan telah ada covernote dari Notaris. Apabila saat ini dalam proses peningkatan hak atas tanah menjadi Sertifikat atas nama Saudara berdasarkan tanda terima pengurusan dokumen di Instansi yang berwenang, diikat Perjanjian Pengikatan Jaminan dan Pemberian Kuasa (PPJPK) sesuai dengan ketentuan. Pengikatan akan ditingkatkan menjadi Hak Tanggungan setelah SHGU diterbitkan.
  - 2.8.2. Selama status tanah areal kebun belum menjadi Sertifikat dan masih berstatus kadastral dan/ atau ijin lokasi, maka dilakukan pengikatan Hak Tanggungan II (Peringkat Kedua) sebesar Rp20.000.000.000,- (dua puluh miliar) pada HGU No. 04 tanggal 26 Juli 2003 an. PT. Citra Riau Sarana.
  - 2.8.3. Telah dilakukan proses pengikatan Fidusia Notariil atas Persediaan dan Piutang perusahaan, minimal *cover note* dari Notaris rekanan BNI telah diserahkan kepada BNI.
  - 2.8.4. Menyerahkan surat permohonan pencairan paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum tanggal pencairan yang ditandatangani oleh pejabat berwenang
  - 2.8.5. Surat Keterangan Lunas dari Bank BSM telah diserahkan ke BNI.
  - 2.8.6. Maksimum pencairan sebesar sisa kelonggaran tarik setelah pencairan pertama.





2.8.7. Atas rekening pinjaman Kredit Modal Kerja (KMK) diberikan cek/bilyet giro.

**D. Pernyataan Dan Jaminan (*Representations And Warranties*)**

Saudara dengan ini menyatakan dan menjamin BNI mengenai kebenaran hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Anggaran Dasar perusahaan dan perubahan-perubahannya yang *copy*-nya telah disampaikan kepada BNI adalah sah dan benar, tidak ada akta perubahan lain yang tidak diserahkan kepada BNI.
2. Bahwa pejabat yang sah dan berwenang menandatangani Perjanjian Kredit dan/atau dokumentasi kredit sejenis lainnya adalah sesuai dengan Anggaran Dasar perusahaan yang masih berlaku.
3. Bahwa untuk membuat dan menandatangani Perjanjian Kredit dan/atau dokumentasi kredit sejenis lainnya, Nasabah telah memenuhi syarat-syarat serta ketentuan yang ditetapkan dalam Anggaran Dasar Perusahaan.
4. Bahwa susunan para pemegang saham dan besarnya masing-masing saham yang dimiliki adalah sebagaimana tercantum di dalam Buku Register Saham perusahaan dan/atau bukti-bukti lain berdasarkan Anggaran Dasar perusahaan dan perubahan-perubahannya.
5. Bahwa Saudara pada waktu ini tidak tersangkut dalam perkara/sengketa berupa apapun juga yang dapat mengancam harta kekayaan Saudara baik langsung maupun tidak langsung.
6. Penutupan asuransi atas agunan atau jaminan kredit yang *insurable risk*, dimana penilaiannya dinilai *over* atau *under insurance*, adalah tanggung jawab Saudara serta membebaskan BNI dari tuntutan/ klaim yang timbul di kemudian hari.
7. Seluruh data yang diberikan kepada BNI, termasuk namun tidak terbatas kepada nilai *project cost*/ rencana anggaran biaya, laporan keuangan, semua dokumen, dan keterangan adalah lengkap dan benar, dan segala risiko yang timbul menjadi tanggung jawab Saudara, serta membebaskan BNI dari tuntutan yang timbul di kemudian hari.

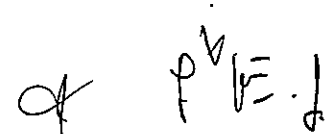
**E. Hal-Hal Yang Harus Dilaksanakan (*Affirmative Covenant*)**

Selama fasilitas kredit belum lunas, maka Saudara diwajibkan untuk:

1. Menyalurkan transaksi keuangan perusahaan melalui BNI minimal 80% (delapan puluh persen) dari omzet perusahaan (minimal proporsional sebesar porsi pembiayaan BNI terhadap total *Bank Financing*). Apabila Saudara tidak menyalurkan transaksi keuangan melalui BNI maka maksimum fasilitas kreditnya akan dievaluasi kembali, dan atau tarif bunga dapat dinaikkan sesuai ketentuan yang berlaku.
2. Melaporkan setiap perubahan Anggaran Dasar.
3. Menggunakan produk-produk BNI (*Payroll*, BNI Griya, BNI *Direct*, dll) secara maksimal.
4. Meminta persetujuan/ melaporkan setiap perubahan Anggaran Dasar perseroan kepada Menteri Hukum dan HAM RI serta tidak boleh dinyatakan dalam Akta Notaris setelah melewati waktu 30 (tiga puluh) hari, sesuai dengan ketentuan Undang-undang tentang Perseroan Terbatas.
5. Melaksanakan dan menyampaikan secara rutin & tepat waktu kepada BNI data/laporan sebagai berikut:
  - 5.1. Laporan keuangan (*Home Statement*) per triwulan berikut penjelasan pos-pos keuangannya yang telah ditandatangani oleh Direksi Perusahaan yang berwenang sesuai anggaran dasar perusahaan. Laporan keuangan ini wajib

*[Handwritten signature]*

- diserahkan dan diterima BNI paling lambat 2 (dua) bulan setelah berakhirnya periode laporan keuangan.
- 5.2. Laporan aktivitas usaha per triwulan, termasuk di dalamnya penjualan TBS/CPO (volume dan nilai), pembelian TBS (volume dan nilai), laporan *areal statement*, laporan produksi TBS kebun inti dan plasma per tahun tanam, laporan penjualan TBS ke grup dan pihak ketiga, laporan pembelian TBS dari grup dan pihak ketiga, laporan TBS yang diolah, laporan produksi dan ekstraksi CPO dan inti kernel, piutang usaha dan hutang usaha dilengkapi dengan aging-nya, persediaan akhir dan rinciannya. Laporan aktivitas ini wajib diserahkan dan diterima BNI paling lambat 1 (satu) bulan setelah berakhirnya periode laporan.
  - 5.3. Laporan keuangan *audited* oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) yang terdaftar sebagai rekanan BNI selambat-lambatnya dalam waktu 6 (enam) bulan setelah tanggal penutupan tahun buku dengan ketentuan:
    - 5.3.1. Apabila penyampaian laporan keuangan *audited* tersebut melebihi jangka waktu yang ditetapkan atau tidak diserahkan, maka terhadap kualitas kredit Saudara akan diturunkan dan dinilai setinggi-tingginya pada kualitas kredit kurang lancar (kolektibilitas 3).
    - 5.3.2. Penggunaan KAP rekanan BNI yang sama (termasuk partner-nya) hanya diperkenankan dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun secara berturut-turut.
  - 5.4. Copy SPT Tahunan PPh, terakhir yang bertanda terima dari Kantor Pelayanan Pajak Setempat, yang tidak perlu disahkan oleh Kantor Pelayanan Pajak.
  - 5.5. Bukti pelunasan PBB Tahunan tahun terakhir atas tanah/bangunan yang menjadi jaminan kredit.
  - 5.6. Copy rekening koran bank lain (jika ada) setiap bulan, paling lambat 1 (satu) bulan setelah berakhirnya periode laporan.
  6. Melaksanakan penilaian kembali aset yang menjadi jaminan di BNI minimal setiap 2 (dua) tahun sekali yang penilaiannya dilakukan oleh perusahaan penilai (Kantor Jasa Penilai Publik) independen rekanan BNI. Penggunaan perusahaan penilai independen yang sama hanya diperkenankan 3 (tiga) kali berturut-turut setelah itu Saudara harus menggunakan perusahaan penilai independen yang lain yang terdaftar sebagai rekanan BNI.
  7. Melakukan penutupan asuransi pada perusahaan asuransi rekanan BNI atas seluruh barang jaminan yang *insurable* sebagaimana terdaftar dalam lampiran dengan mencantumkan syarat dan ketentuan banker's clause BNI dalam polis. Seluruh biaya yang timbul atas beban Saudara dan asli (original) polis asuransi diserahkan kepada BNI selambat-lambatnya 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal penutupannya.
  8. Menyerahkan jaminan tambahan sesuai yang ditetapkan BNI apabila pada saat penilaian jaminan oleh perusahaan penilai independen terdapat penurunan nilai jaminan.
  9. Memberikan izin kepada BNI atau petugas yang ditunjuk atau diberi kuasa oleh BNI setiap saat untuk:
    - 9.1. Mengadakan kunjungan setempat ke lokasi usaha dalam rangka pemantauan perkembangan aktivitas perusahaan.
    - 9.2. Menunjuk konsultan penilai/ appraisal untuk mengevaluasi nilai pasar terakhir terhadap jaminan yang diserahkan pada BNI dalam hal Saudara tidak melakukan penunjukkan dan semua biaya yang timbul atas beban Saudara.



10. Memberikan hak dan kuasa sepenuhnya kepada BNI sehingga apabila dianggap perlu oleh BNI, maka BNI berhak secara sepihak antara lain untuk:
  - 10.1. Melakukan pendebitan rekening simpanan Saudara di BNI, apabila terjadi tunggakan kewajiban bunga denda, biaya administrasi dan/atau hutang pokok pinjaman untuk sumber pelunasannya.
  - 10.2. Meminta langsung kepada Akuntan Publik yang ditunjuk oleh Saudara untuk memperoleh Management Letter dari tahun audit yang bersangkutan (jika ada) apabila Akuntan Publik memberikan opini selain "*unqualified opinion*".
  - 10.3. Mendiskusikan permasalahan keuangan perusahaan Saudara secara terpisah atau bersama-sama dengan Akuntan Publik rekanan BNI yang ditunjuk oleh Saudara jika Akuntan Publik memberikan opini selain "*unqualified opinion*".
  - 10.4. Menempatkan karyawan dan/atau kuasanya (baik staf maupun pihak ketiga yang ditunjuk BNI) dalam jajaran manajemen perusahaan untuk ikut mengawasi pengelolaan perusahaan
  - 10.5. Menunjuk penilai independen rekanan BNI untuk mengevaluasi nilai pasar yang terakhir terhadap jaminan yang diserahkan pada BNI dalam hal Saudara tidak melakukan penunjukkan dan semua biaya atas beban Saudara.
  - 10.6. Mengalihkan sebagian atau seluruh kredit (*sell down*) atau sindikasi kepada pihak lain.
11. Memberitahukan secara tertulis kepada BNI selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender bilamana terjadi:
  - 11.1. Kerusakan, kerugian atau kemusnahan yang bernilai material atas harta kekayaan perusahaan serta barang jaminan BNI.
  - 11.2. Proses perkara baik perdata maupun pidana yang menyangkut perusahaan maupun harta kekayaan perusahaan.
  - 11.3. Proses perkara antara pengurus perusahaan dengan pemegang saham, pemegang saham dengan pemegang saham atau pengurus dengan pengurus.
  - 11.4. Pelanggaran Anggaran Dasar perusahaan oleh pengurus perusahaan.
  - 11.5. Perubahan material atas keadaan keuangan dan prospek usaha perusahaan.
12. Memperpanjang ijin-ijin/ legalitas usaha yang telah jatuh tempo, dan menyerahkan copy perpanjangannya ke BNI pada kesempatan pertama.
13. Memberikan prioritas pertama kepada BNI dan anak perusahaannya apabila pemegang saham berencana mengadakan aksi korporasi.
14. Mencadangkan/menyediakan dana berkenaan dengan pemberian fasilitas kredit ini termasuk tetapi tidak terbatas pada:
  - 14.1. Biaya bunga, propisi, administrasi, premi asuransi, biaya notaris dan lain-lain maupun biaya-biaya yang berkenaan dengan fasilitas kredit di BNI.
  - 14.2. Perkiraan kewajiban pokok dan bunga untuk 1 (satu) bulan ke depan dalam bentuk rekening giro atau deposito yang diblokir BNI.
  - 14.3. Pembayaran/ pembebanan kewajiban bank dilakukan setiap bulan pada tanggal 25 bulan yang bersangkutan. Apabila tanggal tersebut adalah hari libur, maka dana untuk pembayaran kewajiban bank harus telah tersedia di rekening giro Saudara di BNI paling lambat pada satu hari kerja sebelumnya
15. Memberikan kesempatan pertama kepada BNI Sekuritas (anak perusahaan BNI) untuk menjadi *underwriter/financial advisor* dalam hal Saudara akan melaksanakan *corporate action* antara lain *Initial Public Offering (IPO)*, penerbitan obligasi dan lain-lainnya.



#### F. Financial Covenant

Saudara wajib mempertahankan/meningkatkan kinerja keuangan yang tercermin dalam laporan keuangan *home statement/audited* dengan indikator rasio keuangan, sebagai berikut:

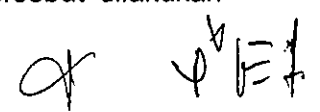
1. Current Ratio minimal 1,0 (satu) kali (Diberlakukan sejak masa komersial)  
Current Ratio adalah perbandingan antara total aset lancar terhadap total hutang lancar pada laporan keuangan *home statement/audited*.
2. Debt Equity Ratio maksimal 2,6 (dua koma enam) kali (Diberlakukan sejak masa komersial)  
Debt Equity Ratio adalah perbandingan antara total hutang terhadap total ekuitas pada laporan keuangan *home statement/audited*.
3. Debt Service Coverage minimal 100% (seratus persen) (Diberlakukan sejak masa komersial)  
Debt Service Coverage adalah Perbandingan antara EBITDA terhadap kewajiban angsuran jatuh tempo dan bunga pada laporan keuangan *home statement/audited*.

Dalam hal Saudara gagal memelihara rasio keuangan sesuai *financial covenant* di atas, maka pemegang saham bertanggung jawab melakukan perbaikan kondisi keuangan Saudara, termasuk jika diperlukan tambahan setoran modal untuk mengembalikan rasio keuangan tersebut paling lambat sampai dengan 12 (dua belas) bulan berikutnya.

#### G. Pembatasan Terhadap Tindakan Saudara (Negative Covenant)

Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BNI, Saudara tidak diperkenankan untuk:

- 1.1. Mengubah bentuk atau status hukum perusahaan, merubah Anggaran Dasar (kecuali meningkatkan modal perusahaan) memindahtangankan resipis atau saham Saudara baik antar pemegang saham maupun kepada pihak lain.
- 1.2. Mengubah susunan kepemilikan saham perusahaan.
- 1.3. Menggunakan dana Saudara untuk tujuan di luar usaha yang dibiayai dengan fasilitas kredit dari BNI.
- 1.4. Mengizinkan pihak lain menggunakan perusahaan untuk kegiatan usaha pihak lain.
- 1.5. Menjual dan/atau menyewakan harta kekayaan atau barang-barang agunan, kecuali menyewakan harta kekayaan kepada Grup Usaha.
- 1.6. Melunasi seluruh atau sebagian hutang perusahaan kepada pemegang saham yang belum atau telah didudukkan sebagai pinjaman subordinasi fasilitas kredit BNI (*Sub-Ordinated Loan*), kecuali Saudara dapat mempertahankan financial covenant yang dipersyaratkan dalam poin huruf F.
- 1.7. Menerima pinjaman dari pihak lain (termasuk menerbitkan obligasi), kecuali pinjaman bank lain yang sudah berjalan, dan/atau menerima fasilitas/pinjaman dari Grup Usaha untuk menjaga kelancaran/kelangsungan usaha Saudara.
- 1.8. Memberikan pinjaman kepada siapapun juga, termasuk kepada para pemegang saham, kecuali jika pinjaman tersebut diberikan *dalam rangka* transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usahanya.
- 1.9. Mengikatkan diri sebagai Penjamin (*Borg*), menjaminkan harta kekayaan dalam bentuk dan maksud apapun (baik yang belum dan/atau telah dijaminkan oleh Saudara kepada BNI) kepada pihak lain kecuali sebagai avalist dalam program kemitraan/plasma dibawah binaan Saudara.
- 1.10. Membagikan dividen atau keuntungan usaha (laba) dalam bentuk apapun juga, kecuali Saudara dapat mempertahankan financial covenant yang dipersyaratkan dalam huruf F.
- 1.11. Melakukan likuidasi atau pembubaran atau tindakan-tindakan kepailitan.
- 1.12. Mengadakan penggabungan usaha (merger), atau konsolidasi dengan perusahaan lain. Pembatasan untuk merger tidak berlaku sepanjang merger tersebut dilakukan



dengan menggunakan dana hasil operasional Saudara atau Grup Usaha tanpa mengganggu kelancaran pemenuhan kewajiban Saudara kepada BNI dan Saudara dapat menjaga financial covenant yang dipersyaratkan seperti yang disyaratkan dalam huruf F.

- 1.13. Melakukan akuisisi/pengambilalihan asset milik pihak ketiga. Pembatasan tidak berlaku sepanjang perusahaan/asset yang diakuisisi tersebut mempunyai bidang usaha yang sejenis dengan Saudara dan Saudara dapat menjaga financial covenant yang dipersyaratkan seperti yang disyaratkan dalam huruf F.
- 1.14. Melakukan investasi yang melebihi proceed perusahaan (EAT + Depresiasi), penyertaan modal atau pengambilalihan saham pada perusahaan lain. Pembatasan tidak berlaku sepanjang investasi, penyertaan modal atau pengambilalihan saham ini menggunakan dana hasil operasional Saudara atau Grup Usaha tanpa mengganggu kelancaran pemenuhan kewajiban Saudara kepada BNI dan Saudara dapat menjaga financial covenant yang dipersyaratkan seperti yang disyaratkan dalam huruf F.
- 1.15. Menggadaikan atau dengan cara lain mempertanggungkan saham perusahaan kepada pihak manapun.
- 1.16. Mengubah bidang usaha atau membuka usaha baru selain usaha yang telah ada.
- 1.17. Melakukan *interfinancing* dengan perusahaan afiliasi, induk perusahaan dan/atau anak perusahaan selain dalam rangka meningkatkan kinerja bisnis dan keuangan perusahaan. Membuat *perjanjian dan transaksi* tidak wajar, termasuk tetapi tidak terbatas pada:
  - 1.17.1. Mengadakan atau membatalkan kontrak atau perjanjian yang berdampak signifikan bagi Saudara dengan pihak lain dan/atau afiliasinya yang dapat mempengaruhi kelancaran usaha Saudara.
  - 1.17.2. Mengadakan kerjasama yang dapat membawa pengaruh negatif pada aktivitas usaha Saudara dan mengancam keberlangsungan usaha Saudara.
  - 1.17.3. Mengadakan transaksi dengan pihak lain, baik perseorangan maupun perusahaan, termasuk namun tidak terbatas pada perusahaan afiliasinya, dengan cara-cara yang berada di luar praktek-praktek dan kebiasaan yang wajar dan melakukan pembelian yang lebih mahal serta melakukan penjualan lebih murah dari harga pasar.
- 1.18. Menyerahkan atau mengalihkan seluruh atau sebagian dari hak dan/atau kewajiban Saudara yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau dokumen jaminan kepada pihak lain.

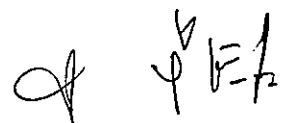
#### H. Kejadian Cedera Janji/ Wan Prestasi (*Events Of Default*)

Apabila terjadi salah satu atau lebih dari kejadian-kejadian/ peristiwa-peristiwa di bawah ini:

1. Saudara tidak memenuhi seluruh atau sebagian janji/ pernyataan yang telah disampaikan kepada BNI.
2. Saudara tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam Perjanjian Kredit.
3. Saudara tidak melakukan pembayaran bunga dan/atau pokok pinjaman atas fasilitas kredit yang telah jatuh tempo.
4. Saudara melakukan penyimpangan atas tujuan kredit sebagaimana yang ditetapkan dalam Perjanjian Kredit.
5. Pernyataan dan jaminan (*Representations and Warranties*) tidak dipenuhi atau tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya.
6. Saudara tidak memenuhi ketentuan mengenai Hal-Hal Yang Harus Dilaksanakan Saudara (*Affirmative Covenants*), *Financial Covenants*, dan Pembatasan Terhadap Tindakan Saudara (*Negative Covenants*).



7. Kegagalan perusahaan afiliasi memenuhi kewajibannya (jika ada) kepada BNI (*cross default*).
8. Saudara melakukan penyimpangan atas tujuan kredit sebagaimana yang ditetapkan dalam Perjanjian Kredit.
9. Kekayaan Saudara seluruhnya atau sebagian termasuk tetapi tidak terbatas pada barang yang menjadi agunan, beralih kepada pihak lain, musnah atau hilang, disita oleh instansi yang berwenang atau mendapat tuntutan dari pihak lain yang menurut pertimbangan BNI dapat mempengaruhi kondisi kredit dan/atau Saudara.
10. Saudara melakukan perbuatan dan/atau terjadinya peristiwa dalam bentuk dan dengan nama apapun yang atas pertimbangan BNI dapat mengancam kelangsungan usaha Saudara, sehingga kewajiban Saudara kepada BNI menjadi tidak terjamin sebagaimana mestinya.
11. Saudara dinyatakan tidak berhak lagi menguasai harta kekayaannya baik menurut peraturan perundangan-undangan maupun menurut putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, termasuk tetapi tidak terbatas pada pernyataan pailit oleh pengadilan dan/atau Saudara dilikuidasi.
12. Bilamana terhadap Saudara diajukan gugatan perdata atau tuntutan pidana dan/atau terdapat putusan atas perkara-perkara tersebut yang menurut pertimbangan BNI (pertimbangan mana adalah mengikat terhadap Saudara) dapat mempengaruhi kemampuan Saudara untuk membayar kembali hutang.
13. Terdapat hutang atau kewajiban pembayaran berdasarkan perjanjian yang dibuat antara Saudara dengan pihak lain, baik sekarang ataupun dikemudian hari, menjadi dapat ditagih pembayarannya dan sekaligus sebelum tanggal pembayaran yang telah ditetapkan, disebabkan Saudara melakukan kelalaian atau pelanggaran terhadap perjanjian tersebut.
14. Timbul perpecahan dalam kepengurusan perusahaan Saudara karena alasan apapun juga dan/atau timbul sengketa mengenai pemilik perusahaan Saudara.
15. Saudara menghentikan usahanya, yang mana Saudara tidak dapat memenuhi kewajiban yang jatuh tempo kepada BNI maupun kepada pihak lain.
16. Seluruh aset atau usaha Saudara mengalami penurunan nilai berdasarkan penilaian BNI yang mana penurunan ini dapat membawa pengaruh buruk terhadap kemampuan Saudara untuk memenuhi kewajibannya yang terkait dengan fasilitas kredit.
17. Pengurus perusahaan terlibat dalam perkara di pengadilan atau lembaga/instansi lainnya yang dapat mempengaruhi kemampuan keuangan perusahaan.
18. Pencabutan atau pembatalan izin-izin usaha atau kewenangan/persetujuan lainnya yang diperlukan dalam usahanya.
19. Saudara meninggalkan usahanya untuk alasan apapun.
20. Perubahan total kepemilikan atas anak perusahaan saat ini, baik langsung maupun tidak langsung, yang menyebabkan Saudara tidak menjadi pemegang saham pengendali.
21. Iklim usaha (secara keuangan atau lainnya), operasional usaha dan/atau situasi ekonomi, sosial politik di Indonesia, baik sebelum atau selama jangka waktu fasilitas ini mengalami penurunan yang material (*material adverse change*).
22. Apabila Bank Indonesia atau peraturan dari lembaga regulator lainnya yang terkait dengan fasilitas ini menentukan bahwa fasilitas ini digolongkan dalam transaksi pihak-pihak yang terkait dengan BNI, atau terdapat perubahan dalam peraturan dan kebijakan kredit Bank Indonesia/ lembaga regulator lainnya, yang melarang BNI untuk meneruskan fasilitas yang telah diberikan, maka BNI berhak untuk mengakhiri jangka waktu fasilitas kredit, dan Nasabah wajib melunasi seluruh fasilitas kredit, baik sekaligus atau sekali lunas.



maka Saudara dinyatakan wanprestasi (*default*), dan BNI berhak secara sepihak untuk:

- Menunjuk konsultan penilai dalam rangka mengevaluasi nilai pasar yang terakhir terhadap jaminan yang diserahkan pada BNI dan semua atas beban Saudara,
- Meningkatkan tingkat suku bunga,
- Membekukan kelonggaran tarik dari seluruh fasilitas kredit,
- Meminta Saudara untuk melakukan pelunasan atas seluruh fasilitas kredit yang digunakan,
- Menjual dan/atau mengalihkan hak Saudara dan jaminan yang terkait dengan fasilitas kredit ini kepada pihak lain,
- Merekondisi dan/atau restrukturisasi fasilitas kredit,
- Mengambil tindakan hukum dengan cara apapun dan melaksanakan haknya berdasarkan Perjanjian Kredit dan/ atau dokumen jaminan.
- Menempatkan karyawan dan/atau kuasanya (baik staf maupun pihak ketiga yang dianggap kapabel) dalam jajaran manajemen perusahaan untuk ikut mengawasi pengelolaan perusahaan.

#### **I. Syarat/Ketentuan Lain**

##### **1. *Prepayment***

Apabila fasilitas kredit ini dilakukan pelunasan dipercepat baik sebagian maupun sekaligus, maka:

- 1.1. Saudara wajib untuk menyampaikan surat pemberitahuan tentang rencana pelunasan tersebut selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari kerja sebelum tanggal pelaksanaan.
- 1.2. Percepatan pelunasan pinjaman (*prepayment*) karena di-take over oleh bank lain/pihak ketiga dan bukan atas keinginan BNI untuk melakukan "*sell down*" atas fasilitas kredit Saudara, maka akan dikenakan denda pelunasan sebesar 1% (satu persen) dari maksimum fasilitas kredit kerja yang dilunasi ditambah biaya administrasi sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta Rupiah).
- 1.3. Penalty dikecualikan jika percepatan pelunasan pinjaman (*prepayment*) karena dilunasi dengan dana hasil operasional Saudara.

##### **2. *Transferability***

BNI berhak untuk mentrasfer seluruh hak dan kewajiban yang muncul akibat komitmennya atas fasilitas ini kepada institusi lainnya (bank atau institusi keuangan lainnya) selama jangka waktu fasilitas, tanpa izin dari Saudara dan Saudara berhak untuk melunasi seluruh kewajibannya jika BNI melakukan "*sell down*" atas fasilitas kredit BNI tanpa dikenakan penalty atau biaya apapun.

##### **3. *Perpajakan***

Segala pembayaran yang terkait dengan fasilitas ini akan dilaksanakan bebas dan bersih dari segala macam pungutan pajak atau segala bentuk pengurangan lainnya. Apabila terdapat pengurangan, maka Saudara wajib menambah kekurangannya, sehingga pembayaran yang dilakukan setara dengan jumlah tanpa pengurangan.

##### **4. Atas fasilitas kredit yang belum ditarik (*undrawn balance*) dapat dibatalkan dan ditolak sewaktu-waktu tanpa syarat (*unconditionally cancelled at any time*) oleh BNI apabila kualitas kredit menurun menjadi kurang lancar, diragukan, atau macet.**

##### **5. Atas fasilitas kredit yang belum ditarik (*undrawn balance*) dapat dibatalkan sewaktu-waktu apabila hal tersebut akan berakibat pelanggaran terhadap ketentuan/peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk pada ketentuan tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK).**

##### **6. Apabila realisasi produksi dibawah proyeksi maka perusahaan disyaratkan menyerahkan rencana kerja untuk melakukan upaya peningkatan produktivitas.**



7. Saudara wajib memenuhi ketentuan sertifikasi *Indonesian Sustainable Palm Oil System* (ISPO) sesuai Peraturan Menteri Pertanian RI No.11/PERMENTAN/140/3/2015 tahun 2015.
8. Saudara wajib mematuhi peraturan/ ketentuan/ perundangan yang berlaku di Indonesia, termasuk namun tidak terbatas kepada Peraturan Menteri Pertanian No. 26 Permentan/OT.140/2/2007 yaitu membangun perkebunan untuk masyarakat sekitar paling rendah seluas 20% (dua puluh persen) dari total luas areal perkebunan yang diusahakan oleh Perusahaan.
9. Hukum yang berlaku adalah hukum Indonesia.
10. Syarat-syarat selengkapnya sesuai dengan Perjanjian Kredit/Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit yang akan ditandatangani dan persyaratan lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku di BNI.

Surat Keputusan Kredit ini merupakan pemberitahuan atas persetujuan pemberian fasilitas kredit Saudara dan belum bersifat mengikat. Syarat-syarat selengkapnya harus dituangkan dalam Perjanjian Kredit (PK) sehingga mempunyai kekuatan yang mengikat. Syarat dan ketentuan yang diperjanjikan dalam PK tersebut akan disesuaikan dengan ketentuan yang berlaku di BNI pada saat dokumen tersebut ditandatangani. Oleh karena itu sekiranya Saudara bermaksud menggunakan fasilitas kredit tersebut, kami harapkan kehadiran Saudara di kantor kami selambat-lambatnya 90 (sembilan puluh) hari setelah Surat Keputusan Kredit ini ditandatangani untuk menyelesaikan administrasi kredit dan menandatangani Perjanjian Kredit sebagai tanda persetujuan Saudara atas syarat-syarat di atas.

Di samping itu, perlu kami beritahukan bahwa dalam rangka penerapan *Good Corporate Governance* (GCG) di BNI diharapkan kerjasama Saudara untuk tidak memberikan sesuatu berupa apapun kepada pegawai kami terkait langsung maupun tidak langsung dengan pemberian fasilitas kredit oleh BNI, baik sebelum maupun sesudah penerimaan fasilitas kredit. Sehubungan dengan hal tersebut, sekiranya Saudara mengetahui adanya penyimpangan terhadap komitmen GCG ini, agar melaporkan melalui media pengaduan Kotak Pos GCG-BNI atau email [gcg@bni.co.id](mailto:gcg@bni.co.id).

Apabila ternyata dari surat persetujuan ini di kemudian hari diketahui terdapat kekeliruan dan/atau kekurangan akan diperbaiki seperlunya.

Demikianlah untuk dimaklumi dan atas perhatian serta kerja sama Saudara kami ucapkan terima kasih.

PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.  
Divisi Bisnis Korporasi & Multinasional 1



Maya Agustina  
Wakil Pemimpin

CC. BNI Divisi Administrasi Kredit – AKD1

**LAMPIRAN SKK****PT Wahana Karya Sejahtera Mandiri (WKSM)****Jenis Fasilitas** : Kredit Investasi Refinancing Kebun (Baru)**Maksimum Kredit** : Rp90.000.000.000,-

Bulan Ke-	Outs Awal	Angsuran Pokok	Outs Akhir
3	90,000,000,000	100,000,000	89,900,000,000
6	89,900,000,000	100,000,000	89,800,000,000
9	89,800,000,000	100,000,000	89,700,000,000
12	89,700,000,000	100,000,000	89,600,000,000
15	89,600,000,000	1,125,000,000	88,475,000,000
18	88,475,000,000	1,125,000,000	87,350,000,000
21	87,350,000,000	1,125,000,000	86,225,000,000
24	86,225,000,000	1,125,000,000	85,100,000,000
27	85,100,000,000	1,125,000,000	83,975,000,000
30	83,975,000,000	1,125,000,000	82,850,000,000
33	82,850,000,000	1,125,000,000	81,725,000,000
36	81,725,000,000	1,125,000,000	80,600,000,000
39	80,600,000,000	1,125,000,000	79,475,000,000
42	79,475,000,000	1,125,000,000	78,350,000,000
45	78,350,000,000	1,125,000,000	77,225,000,000
48	77,225,000,000	1,125,000,000	76,100,000,000
51	76,100,000,000	2,250,000,000	73,850,000,000
54	73,850,000,000	2,250,000,000	71,600,000,000
57	71,600,000,000	2,250,000,000	69,350,000,000
60	69,350,000,000	2,250,000,000	67,100,000,000
63	67,100,000,000	4,050,000,000	63,050,000,000
66	63,050,000,000	4,050,000,000	59,000,000,000
69	59,000,000,000	4,050,000,000	54,950,000,000
72	54,950,000,000	4,050,000,000	50,900,000,000
75	50,900,000,000	5,625,000,000	45,275,000,000
78	45,275,000,000	5,625,000,000	39,650,000,000
81	39,650,000,000	5,625,000,000	34,025,000,000
84	34,025,000,000	5,625,000,000	28,400,000,000
87	28,400,000,000	7,200,000,000	21,200,000,000
90	21,200,000,000	7,200,000,000	14,000,000,000
93	14,000,000,000	7,200,000,000	6,800,000,000
96	6,800,000,000	6,800,000,000	-

ok E. P.

**LAMPIRAN SKK****PT Wahana Karya Sejahtera Mandiri (WKSM)****Jenis Fasilitas** : Kredit Investasi PKS (Baru)**Maksimum Kredit** : Rp105.000.000.000,-

Bulan Ke-	Outs Awal	Angsuran Pokok	Outs Akhir
1-6	GracePeriod		
9	105,000,000,000	200,000,000	104,800,000,000
12	104,800,000,000	200,000,000	104,600,000,000
15	104,600,000,000	200,000,000	104,400,000,000
18	104,400,000,000	200,000,000	104,200,000,000
21	104,200,000,000	1,575,000,000	102,625,000,000
24	102,625,000,000	1,575,000,000	101,050,000,000
27	101,050,000,000	1,575,000,000	99,475,000,000
30	99,475,000,000	1,575,000,000	97,900,000,000
33	97,900,000,000	2,100,000,000	95,800,000,000
36	95,800,000,000	2,100,000,000	93,700,000,000
39	93,700,000,000	2,100,000,000	91,600,000,000
42	91,600,000,000	2,100,000,000	89,500,000,000
45	89,500,000,000	5,250,000,000	84,250,000,000
48	84,250,000,000	5,250,000,000	79,000,000,000
51	79,000,000,000	5,250,000,000	73,750,000,000
54	73,750,000,000	5,250,000,000	68,500,000,000
57	68,500,000,000	8,400,000,000	60,100,000,000
60	60,100,000,000	8,400,000,000	51,700,000,000
63	51,700,000,000	8,400,000,000	43,300,000,000
66	43,300,000,000	8,400,000,000	34,900,000,000
69	34,900,000,000	8,925,000,000	25,975,000,000
72	25,975,000,000	8,925,000,000	17,050,000,000
75	17,050,000,000	8,925,000,000	8,125,000,000
78	8,125,000,000	8,125,000,000	-

*Handwritten signature and initials*



No. fas.	Jaminan	Tanggal		Nilai (Rpjuta)		
		Terbit	Jatuh Tempo	Taksasi	Pengikatan	Asuransi
1. s.d. 3.	<p>1. Tanah dan Kebun Kelapa Sawit seluas 1.541,28 Ha yang terletak di Desa Tobadak, Bojo, dan Lembahada, Kec. Tobadak dan Budong-budong, Kabupaten Mamuju Tengah, Propinsi Sulawesi Barat:</p> <p>a. Tanah dan Tanaman Menghasilkan (TM) seluas 1.481,80 Ha.</p> <p>b. Mesin dan peralatan (genset, pompa air, tangki, hidran, dll.)</p> <p>c. Bangunan Kebun (Mess Karyawan, Mess Manager, dll).</p> <p><b>Dokumen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SHGU No. 33 an. PT WKSM seluas 55,29 Ha.</li> <li>SHGU No. 34 an. PT WKSM seluas 762,81 Ha.</li> <li>Ijin Lokasi No.165 tahun 2011 tgl. 4 Mei 2011 seluas 10.180,50 Ha</li> </ul> <p><b>Pengikatan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SHGU No. 33 Akan diikat HT</li> <li>SHGU No. 34 Akan diikat HT</li> <li>Akan ditingkatkan menjadi SHGU dandiikat HT setelah SHGU terbit.</li> </ul> <p><b>Asuransi:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mesin dan peralatan (genset, pompa air, tangki, hidran, dll.) akan ditutup asuransi pada perusahaan asuransi rekanan BNI.</li> <li>Bangunan kebun (Mess Karyawan, Mess Manager, dll) akan ditutup asuransi pada perusahaan asuransi rekanan BNI.</li> </ul> <p>2. Tanah dan bangunan Pabrik Kelapa Sawit (PKS) PT WKSM Kapasitas 45 Ton TBS/Jam, yang terletak di Desa Tobadak, Kecamatan Tobadak Kabupaten Mamuju Tengah, Propinsi Sulawesi Tengah:</p> <p>a. Tanah lahan PKS seluas 13,56 Ha.</p> <p>b. Bangunan PKS</p> <p>c. Infrastruktur PKS</p> <p>d. Mesin dan Peralatan PKS</p> <p><b>Dokumen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SHGB No. 157 tg. 07-06-2018 an. PT. WKSM seluas 13,56 Ha.</li> </ul> <p><b>Pengikatan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SHGB No. 157 tg. 07-06-2018 an. PT. WKSM akan diikat Hak Tanggungan.</li> </ul> <p><b>Asuransi:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bangunan PKS PT WKSM akan ditutup asuransi pada perusahaan asuransi rekanan BNI.</li> </ul> <p>3. Piutang dagang PT WKSM (Proyeksi per</p>	<p>29-01-2018</p> <p>29-01-2018</p> <p>07-06-2018</p>	<p>25-10-2053</p> <p>25-10-2053</p> <p>04-06-2048</p>	<p>135.355,77</p> <p>1.525,50</p> <p>6.481,46</p> <p>-</p> <p>40.917,08</p> <p>-</p> <p>91.514,65</p> <p>-</p> <p>16.071,00</p>	<p>90.000,00</p> <p>20.000,00</p> <p>130.000,00</p>	<p>8.006,96</p> <p>132.431,73</p>

*Handwritten signature and initials*



No. fas.	Jaminan	Tanggal		Nilai (Rpjuta)		
		Terbit	Jatuh Tempo	Taksasi	Pengikatan	Asuransi
	31-12-2018) <b>Pengikatan:</b> Akan diikat FEO Notariil Didaftarkan				16.071,00	
	4. Persediaan PT WKSM berupa pupuk, pestisida, suku cadang, bahan bakar dan persediaan lainnya. (Proyeksi per 31-12-2018) <b>Pengikatan:</b> Akan diikat FEO Notariil Didaftarkan. <b>Asuransi:</b> Persediaan yang <i>insurable</i> dalam proses penutupan asuransi pada perusahaan asuransi rekanan BNI.  5. Personal Guarantee / Letter of Undertaking dari Bpk Ganda sampai dengan DSC minimal 110%  6. Hutang pemegang saham senilai porsi equity disubordinatedkan (diikat SOL) 7. Gadai Saham perusahaan dan Surat Kuasa untuk menjual saham.			21.515,00	21.515,00	21.515,00
<b>Total</b>				<b>364.534,68</b>	<b>277.586,00</b>	<b>161.953,69</b>
<b>Catatan:</b> Lahan kebun yang belum sertifikat seluas 723,18 Ha akan ditingkatkan menjadi SHGU dan diikat HT I sebesar Rp20.000.000.000,- (dua puluh milyar Rupiah), selama pengikatan belum selesai akan dilakukan pengikatan HT 2 pada jaminan PT CRS sebesar Rp20.000.000.000,- sebagai jaminan pengganti.					Maksimal 24 bulan sejak penandatanganan PK	

P/E.  
 b