

**Lampiran 4**  
**PERJANJIAN PENGGUNAAN TANAH**  
**KAWASAN INDUSTRI “SURYACIPTA CITY OF INDUSTRY”**

**Annex 4**  
**LAND UTILIZATION AGREEMENT OF “SURYACIPTA CITY OF INDUSTRY”**

**No : SCS-LUA/004/III/2017**

**PERATURAN TATA TERTIB KAWASAN INDUSTRI SURYACIPTA/ESTATE REGULATIONS**  
**SURYACIPTA CITY OF INDUSTRY**

Peraturan Tata Tertib Kawasan Industri Suryacipta City of Industry (selanjutnya disebut “**SCI**”) ini dimaksudkan untuk mengatur serta menjaga keserasian hubungan dan memberi kepastian serta melindungi hak-hak dan kewajiban-kewajiban semua pihak yang berkepentingan. Dengan demikian diharapkan semua kegiatan pembangunan dan operasi dalam Kawasan Industri SCI berjalan dengan tertib, cepat lancar dan efisien dengan mematuhi semua peraturan perundangan yang berlaku dan tetap menjaga suatu kawasan lingkungan yang bersahabat dan menarik. Ketentuan-ketentuan Peraturan Tata Tertib Kawasan Industri SCI (selanjutnya disebut “**PTTKI**”) adalah sebagai berikut:

This Industrial Estate Regulation of Suryacipta City of Industry (hereinafter referred to as the “**SCI**”) is prepared to regulate and maintain a congruent relationship, provide certainty and also to protect the rights and obligations of all relevant parties. Accordingly, every development and operational activities in the SCI Industrial Estate will operate in orderly, quick and efficient manner by following all the prevailing regulations and maintain a friendly and conducive environment. The provisions of the Industrial Estate Regulation of SCI (hereinafter referred to as the “**PTTSCI**”) are set below:

**BAB I**  
**Pengertian-pengertian**

**CHAPTER I**  
**Definitions**

Dalam Peraturan Tata Tertib Kawasan Industri ini yang dimaksud dengan:

In this Industrial Estate Regulations the following shall mean:

1. **Kawasan Industri SCI** adalah Kawasan Industri Suryacipta City of Industry tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan fasilitas penunjang lain yang disediakan dan dikelola oleh PT Suryacipta Swadaya.
2. **Kavling** adalah bagian tanah sebagaimana tercantum dalam Gambar Denah sebagaimana tercantum pada Lampiran 3 Perjanjian.

1. **SCI Industrial Estate** shall mean the Industrial Estate of Suryacipta City of Industry, an industrial centre, equipped with infrastructure and other supporting facilities as provided and managed by PT Suryacipta Swadaya.
2. **Plot** shall mean part(s) of land(s) as attached in the Site Map as stipulated in Annex 3 of the Agreement.

3. **PT Suryacipta Swadaya** atau **Pihak Pertama** adalah satu badan hukum yang mengelola Kawasan Industri SCI, atau bisa disebut pula sebagai perusahaan kawasan industri.
4. **Pihak Kedua** sebagaimana dijelaskan pada poin A Lampiran 1 Perjanjian adalah satu badan hukum yang melakukan kegiatan industri di Kawasan Industri SCI, yang secara umum disebut pula sebagai perusahaan industri.
5. **Perjanjian** adalah Perjanjian Penggunaan Tanah Industri tertanggal hari ini yang dibuat antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua.
6. **Proyek** adalah kegiatan usaha yang dilakukan oleh Pihak Kedua dalam Kavling yaitu berupa perusahaan industri/pabrik dengan segala kegiatan pendukungnya.
7. **Pemerintah** adalah Pemerintah Republik Indonesia dan/atau jajaran Pemerintah Daerah (Tingkat I dan Tingkat II) dan/atau instansi-instansi yang terkait.
3. **PT Suryacipta Swadaya** or the **First Party** shall refer to a legal entity managing industrial activities in the SCI Industrial Estate, or shall be referred to as an industrial estate company.
4. The **Second Party** as stipulated in point A Annex 1 of the Agreement shall refer to a legal entity conducting industrial activities in SCI Industrial Estate, in general shall refer to industrial company.
5. **Agreement** shall mean the Land Utilization Agreement dated today made by and between First Party and Second Party.
6. **Project** shall mean the business activities conducted by Second party in the Plot in the form of industrial company/factories together with its supporting activities.
7. **Government** shall mean the Government of the Republic of Indonesia and/or the Local Government (Level I and Level II) and/or related institutions.

## **BAB II**

### **Jenis-jenis Industri Yang Dapat Ditampung Dalam Kawasan Industri SCI**

1. Pada prinsipnya semua jenis industri pengolahan industri perakitan, dan kegiatan industri pendukungnya seperti pergudangan, perdagangan besar (*wholesale/grosir*), pengepakan dan perkantoran boleh dibangun dan beroperasi di dalam Kawasan Industri SCI setelah Pihak Kedua mendapat izin dari yang berwenang.
2. Untuk keperluan perumahan, perkantoran, perdagangan eceran, olahraga, rekreasi/hiburan telah dialokasikan sub-kawasan perumahan dan sub-kawasan komersial di dalam Kawasan Industri SCI.

## **CHAPTER II**

### **Types of Industry That Could be Accommodated in the SCI Industrial Estate**

1. In principle, any industries in the form of production, assembly and their supporting activities such as warehousing, (wholesaler/distributor), packaging and office can be established and operated within the SCI Industrial Estate provided the Second Party has obtained necessary permit(s)/approval(s)/license(s) from the relevant authorities.
2. For houses, offices, retails, sports, recreations/entertainments purposes, sub-housing and sub-commercial district have been allocated within the SCI Industrial Estate for such purposes.

3. Karena pertimbangan-pertimbangan lingkungan dan/atau pertimbangan teknis seperti keterbatasan prasarana dan sarana penunjang, Pihak Pertama berhak meneliti dan apabila perlu menolak pembangunan/pengoperasian industri-industri yang menurut pertimbangan Pihak Pertama akan mengganggu keserasian lingkungan dan/atau tidak terlayani oleh prasarana dan sarana yang ada.
3. With regard to areas and/or technical considerations such as limitation of infrastructures and supporting facilities, the First Party shall be entitled to scrutinize, and if necessary, refuse the development/operation of industries which in the First Party's opinion will distract the harmonious environment and/or cannot be accommodated by the existing infrastructures and facilities.
4. Jenis-jenis industri berikut ini tidak diperkenankan untuk beroperasi dalam Kawasan Industri SCI:
  - Pabrik semen;
  - Industri pupuk kimia;
  - Pabrik *pulp* dan kertas;
  - Industri baja terpadu;
  - Industri petrokimia hulu;
  - Industri galangan kapal;
  - Industri kayu lapis;
  - Industri penggergajian kayu balok;
  - Pabrik/pergudangan/perdagangan bahan peledak; dan
  - Jenis-jenis industri yang dampak pencemaran lingkungannya tidak bisa dikendalikan oleh sarana dan/atau sistem yang ada dalam Kawasan Industri SCI.
4. Below are the industries which are not allowed to operate within the SCI Industrial Estate:
  - Cement factory;
  - Chemical fertilizer industry;
  - Pulp and paper factory;
  - Integrated steel industry;
  - Petrochemical industry;
  - Shipyard industry;
  - Plywood industry;
  - Sawmill industry;
  - Explosive factory/warehouse/trade; and
  - Types of industry that can affect environmental damage which cannot be controlled by the existing facility(s) and/or system(s) within the SCI Industrial Estate.

### **BAB III**

#### **Prasana dan Sarana Penunjang Kawasan Industri**

Pihak Pertama akan menyediakan secara bertahap atas usaha sendiri dan/atau melalui perusahaan lain yang ditunjuknya dan/atau melalui kerjasama dengan pihak-pihak yang terkait, prasarana dan sarana umum berikut ini:

1. **Prasarana:**
  - 1.1 Jaringan jalan utama (*main road*) dan jalan sekunder (*secondary road*) dan jalan lingkungan;
  - 1.2 Saluran pembuangan air hujan;
  - 1.3 Instalasi penyediaan air industri beserta jaringan sistem distribusi;
  - 1.4 Instalasi gardu induk dan jaringan

### **CHAPTER III**

#### **Industrial Estate's Infrastructures and Supporting Facilities**

Gradually, the First Party will provide and/or through other appointed company and/or by cooperation with related parties, infrastructures and public facilities as follows:

1. **Infrastructure:**
  - 1.1 Main road, secondary road and tertiary road;
  - 1.2 Storm water drainage;
  - 1.3 Installation of industrial water and distribution network;
  - 1.4 Installation of electricity substation

- distribusi tenaga listrik;
- 1.5 Jaringan distribusi telekomunikasi dari perusahaan telekomunikasi;
- 1.6 Saluran Pengumpulan air limbah industry;
- 1.7 Instalasi pengolahan air limbah (*waste water treatment plant*);
- 1.8 Penampungan sementara limbah padat;
- 1.9 Lampu penerangan jalan umum;
- 1.10 Unit pemadam kebakaran.

**2. Sarana Penunjang Teknis:**

- 2.1 Pusat makanan dan *retail*;
- 2.2 Poliklinik;
- 2.3 Sarana ibadah;
- 2.4 Hotel;
- 2.5 Pusat olahraga & rekreasi;
- 2.6 Pos Keamanan;
- 2.7 Perkantoran; Bank-bank; Kantor Pos; dan Pelayanan Telekomunikasi.

- and electric distribution network;
- 1.5 Telecommunication distribution network;
- 1.6 Integrated industrial waste water sewer;
- 1.7 Waste water treatment plant;
- 1.8 Temporary solid waste storage;
- 1.9 Public lighting;
- 1.10 Firefighting unit.

**2. Technical Supporting Facilities:**

- 2.1. Food and Retail Promenade;
- 2.2. Clinics;
- 2.3. Religious Facilities;
- 2.4. Hotel;
- 2.5. Sport and recreation centre;
- 2.6. Security Posts;
- 2.7. Offices, banks, post office and telecommunication service office.

**BAB IV**

**Lingkup Pelayanan Kawasan Industri**

1. Penyediaan kavling industri siap bangun dan bangunan pabrik standar untuk digunakan oleh perusahaan industri atas dasar jual-beli, sewa beli atau sewa.
2. Penyediaan, pengoperasian pemeliharaan prasarana dan sarana penunjang teknis yang tersebut dalam Bab III, termasuk penyediaan perumahan dan bangunan komersial.
3. Jasa informasi dan bantuan teknis dalam hal perizinan industri dan pelaksanaan pembangunan pabrik.
4. Pengelolaan Kawasan Industri SCI secara menyeluruh dan berkesinambungan.

**CHAPTER IV**

**The Industrial Estate Scope of Services**

1. To provide “*ready to build*” industrial plot and standard factory building to be operated by industrial companies based on sale and purchase, rental and leasing transactions.
2. To provide and operate the maintenance of infrastructure and technical supporting facilities as stipulated in Chapter III, including housing and commercial building.
3. Information services and technical assistance with respect to industrial licensing and implementation of factory construction.
4. Managing the SCI Industrial Estate entirely and continuously.

**BAB V**  
**Hak dan Kewajiban Pihak Pertama**

1. Pihak Pertama dapat memindahkan hak atas tanah atau menjual dan/atau menyewakan bagian-bagian tanah atau kavling industri dan bangunan di atasnya dan/atau kavling-kavling dan rumah serta kavling-kavling dan bangunan komersial yang dikelolanya.
2. Pihak Pertama berhak mendapat imbalan dan menetapkan tarif atas pengoperasian, pemeliharaan dan pengelolaan serta penyediaan jasa-jasa bagi Pihak Kedua atas dasar biaya yang wajar.
3. Pihak Pertama berkewajiban membangun dan mengelola Kawasan Industri SCI beserta prasarana dan sarana penunjang teknis sesuai dengan standar yang berlaku.
4. Pihak Pertama berhak dan berkewajiban untuk melaksanakan dan menjaga tata tertib, keselamatan, keamanan serta kebersihan dan keindahan Kawasan Industri SCI dengan sebaik-baiknya.

**BAB VI**  
**Hak dan Kewajiban Pihak Kedua**

1. Pihak Kedua berhak mendapatkan pelayanan Kawasan Industri SCI seperti tersebut dalam Bab IV.
2. Pihak Kedua berhak dan berkewajiban untuk mengadakan dan mengatur sendiri keamanan dan upaya keselamatan di dalam kavling yang dihuninya dan mengasuransikan bangunan-bangunan, mesin-mesin dan karyawan atas risiko kebakaran, kecelakaan dan sebagainya.
3. Pihak Kedua wajib mendapatkan izin-izin dan/atau persetujuan yang diperlukan dari instansi yang berwenang untuk mengoperasikan industri yang bersangkutan.

**CHAPTER V**  
**The Rights and Obligations of First Party**

1. First Party may transfer the right of land or sell and/or rent parts of the land or industrial lot and building constructed on such land(s) and/or lot(s) and house(s) and commercial building(s) managed by the First Party.
2. The First Party shall be entitled to receive compensation and determine the tariffs of maintenance, management and services provided to the Second Party on reasonable ground.
3. The First Party shall be required to build and manage the SCI Industrial Estate and all infrastructure and technical supporting facilities subject to the prevailing standard.
4. The First Party shall be entitled and required to implement and maintain the regulations, safety, security as well as beautification and cleanliness of the SCI Industrial Estate.

**CHAPTER VI**  
**The Rights and Obligations of Second Party**

1. The Second Party shall be entitled to obtain services in the SCI Industrial Estate as stipulated in Chapter IV.
2. The Second Party shall be entitled and required to provide and arrange own security and safety within the occupied plot and insure buildings, machineries, and personnel from the risk of fire, accident and others.
3. The Second Party is required to obtain the relevant permits and/or approvals from relevant authorities to operate the respective industrial activities.

- |                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>4. Pihak Kedua wajib mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (selanjutnya disebut "IMB") atas bangunan-bangunan di dalam kavling sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku, termasuk ketentuan-ketentuan yang diatur dalam PTTSCI.</p> | <p>4. The Second Party is required to obtain the "Building Construction Permit" (hereinafter referred to as the "IMB") for the buildings constructed within the plot in accordance to the prevailing regulations including the provisions as stipulated in the PTTSCI.</p>           |
| <p>5. Pihak Kedua wajib membayar biaya-biaya operasi, pemeliharaan, pengelolaan dan penggunaan prasara dan sarana penunjang Kawasan Industri SCI berdasarkan tarif yang ditetapkan perusahaan Kawasan Industri SCI dan/atau pihak yang menyediakan.</p> | <p>5. The Second Party is required to pay operational cost(s), maintenance, management and the use of infrastructures and supporting facilities of the SCI Industrial Estate in accordance to the tariff set by SCI Industrial Estate Company and/or the respective provider(s).</p> |

## BAB VII

### Peraturan-peraturan Umum tentang Penggunaan Tanah Bangunan dan Pengendalian Dampak Lingkungan

Disamping harus mematuhi semua peraturan perundang-undangan Republik Indonesia yang berlaku termasuk peraturan-peraturan daerah, Pihak Kedua, para penghuni dan para pengguna Kawasan Industri SCI harus pula mematuhi ketentuan-ketentuan umum sebagai berikut:

- 1. Penggunaan Tanah dan Bangunan**  
Bangunan-bangunan yang berdiri di atas tanah Kavling industri harus digunakan sesuai dengan peruntukannya yang tercantum dalam ijin-ijin usaha yang dimilikinya.
  
- 2. Garis Sempadan Bangunan (GSB)**  
Ruang terbuka di muka, di samping kanan dan kiri serta di belakang bangunan yang harus disediakan untuk sirkulasi udara dan pengamanan dari bahaya kebakaran. Untuk maksud tersebut ditetapkan standar garis sempadan bangunan sebagai berikut:
  - Untuk kavling yang terletak di sepanjang jalan utama:
    - bagian muka minimal 15 meter;
    - bagian samping minimal 6 meter;
    - bagian belakang minimal 8 meter.

## CHAPTER VII

### The General Provisions of Building, Land Usage and Environmental Impact Control

In addition to compliance to the prevailing regulations of the Republic of Indonesia including the local/regional regulations, The Second Party, the tenant and the user of SCI Industrial Estate must comply with general regulations as follows:

- 1. The Land and Building Usage**  
The building constructed in the industrial plot must be operated in accordance to its use and as stated in its business license(s).
  
- 2. Building Demarcation Border/Set Back**  
Open space in the front of the building, on the right and left sides and also at the back side of the building must be provided for air circulation and as protection from fire outbreak. Therefore the standard building demarcation border/set back are set as follows:
  - For main road plots:
    - minimum of 15 meters front side;
    - minimum of 6 meters on sides;
    - minimum of 8 meters rear side.

□ Untuk kavling yang terletak sepanjang jalan sekunder:

- bagian muka minimal 12 meter
- bagian samping minimal 6 meter
- bagian belakang minimal 8 meter

Pada area garis sempadan bangunan tersebut tidak dibenarkan adanya bangunan, kecuali untuk Tiang bendera, Pos Jaga atau bangunan lain, seperti bak air dan sebagainya dengan ketentuan harus tertanam dan rata dengan permukaan tanah.

□ For secondary road plots:

- minimum of 12 meters front side;
- minimum 6 meters on sides;
- minimum of 8 meters rear side.

No building can be built on the demarcation borders/set back except for flag pole, security guard post or any other building, such as water pot etc., which has to be laid flat on the surface.

### 3. Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

Luas lantai di atas tanah dan beratap tidak boleh melebihi 60% (enam puluh persen) dari luas Kavling, sedang sisa 40% (empat puluh persen) berupa ruang terbuka yang cukup untuk adanya sirkulasi udara, distribusi cahaya, pertamanan, tempat parkir resapan air, pos keamanan dan lain-lain.

### 4. Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

Jumlah luas lantai bangunan tidak boleh melebihi 150% (seratus lima puluh persen) dari luas Kavling.

### 5. Tempat Bongkar/Muat Barang

Tempat bongkar/muat barang (langsung maupun intransit) ditetapkan di samping maupun di belakang bangunan. Tidak dibenarkan membongkar, memuat atau mengurus barang-barang (langsung atau intransit) di jalan umum, trotoir atau jalur hijau.

### 6. Tempat Penimbunan/Penyimpanan Barang

Semua barang/bahan mentah untuk proses produksi maupun hasil produksi (barang setengah jadi, barang jadi dan lain-lain) harus disimpan di dalam ruangan tertutup yang ber dinding dan tidak terlihat dari luar. Tidak dibenarkan menyimpan/ menimbun barang, material, parts, barang-barang hasil produksi di luar dari tempat yang telah disediakan, misalnya daerah terbuka antara muka bangunan dan pagar depan dan sebagainya.

### 3. Building Basic Coefficient (BBC)

The floor coverage over the land and roof cannot exceed of 60% (sixty percent) of the plot size, and the remaining 40% (*forty percent*) should be an open space with adequate air circulation, light distribution, garden, parking area, drainage, security guard post etc.

### 4. Basic Floor Coefficient

The total building floor size cannot exceed 150% (one hundred and fifty percent) of plot size.

### 5. Loading/Unloading Site

The loading/unloading (direct or transit) site should be located at the side and rear side of the building. It is not permitted to load, unload or manage goods (direct or transit) on public road, pedestrian side or on green line.

### 6. Storage

All goods/raw materials for production process or the products (work in progress product, finished product, etc.) must be stored in closed chambers and should not be kept at open space. It is not permitted to store goods, material, parts, products, in open area between front building and front fence, etc. other than the space/place provided for the said purpose.

## **7. Tempat Parkir Kendaraan**

Tempat parkir yang cukup dan tertutup harus diperhitungkan dan disediakan untuk kendaraan-kendaraan tamu, karyawan serta angkutan barang. Tidak dibenarkan parkir kendaraan pada jalan-jalan umum yang dapat mengganggu kelancaran lalu lintas kendaraan di dalam Kawasan Industri SCI.

## **8. Pagar**

Pembuatan pagar kavling harus mengikuti standar di bawah ini:

- bagian muka transparan, tinggi : 1,75m.
- bagian samping masif (*solid*), tinggi: 3,0m termasuk 0,5m kawat berduri.
- bagian belakang masif (*solid*), tinggi: 3,0 m termasuk, 0,5 m kawat berduri).

## **9. Pertamanan**

Semua tanah terbuka yang tidak ditempati bangunan, harus dijadikan pertamanan yang rapi dan indah (penghijauan) dan sebagai penyerapan air hujan. Luas pertamanan ditentukan minimum 25% (duapuluh lima persen) dari ruangan terbuka yang tersedia.

## **10. Pembuangan Air Hujan**

Pembuangan air hujan dari Kavling dialirkan melalui saluran terbuka yang terbuat dari batu/beton yang diarahkan menuju ke sistem saluran air hujan kawasan yang tersedia di sepanjang jalan Kawasan Industri SCI.

## **11. Pembuangan Air Limbah**

Saluran air limbah hanya diperuntukan khusus untuk pembuangan air limbah hasil pengolahan pabrik dan tidak dibenarkan untuk membuang bahan-bahan, beracun, minyak, dan limbah radio active kedalam sistem saluran utama air limbah. Air limbah pabrik yang telah memenuhi standar kualitas air limbah kawasan, dibuang ke sistem saluran air limbah kawasan melalui saluran pipa tertutup yang terbuat dari jenis pipa khusus untuk saluran air limbah, sesuai dengan pedoman yang dibuat oleh Pihak Pertama sebagaimana tercantum dalam Bab VIII.

## **7. Parking Area**

Adequate and closed parking areas have to be provided for visitor's vehicles, employees, and goods transportation. It is not permitted to park on public road that could disturb the traffic within the SCI Industrial Estate.

## **8. Fence**

The plot should be equipped with fence as per the standards as mentioned below:

- Front transparent fence, height: 1.75m.
- Side solid fence, height: 3.0m including 0.5m barbed wire.
- Rear solid back fence, height: 3.0m including 0.5m barbed wire

## **9. Landscaping**

Open areas which are not part of the buildings should be allocated for garden (greenery) and should have rain water drainage facility. The minimum area of the garden should be 25% (twenty five percent) of the open area provided.

## **10. Rain Water Drainage**

Rain water drainage from the plot should be canalized into an open trench made of stone/concrete directed into the rain water trench area which is provided along the road of SCI Industrial Estate.

## **11. Wastewater Drainage**

The drainage which is specifically used to drain the waste water from the factory activities and shall not be used to divert toxic material, oil and radioactive waste into the main waste water sewer. The waste water from the factory has to comply with the standard waste water quality, channelized through closed pipeline made from specific material as per the guidance made by First Party as mentioned in Chapter VIII of this Agreement.



## **12. Pengolahan Pendahuluan (*Pre-Treatment*)**

Bilamana air limbah pabrik tidak memenuhi standar kualitas air limbah kawasan yang telah ditentukan, maka pabrik yang bersangkutan harus memiliki pengolahan pendahuluan (*Pre-Treatment*) untuk air limbahnya, agar hasil pengolahan pendahuluan tersebut dapat memenuhi standar kualitas air limbah yang telah ditetapkan.

## **13. Standar Kualitas Air Limbah**

Kualitas air limbah yang akan dibuang ke sistem saluran utama air limbah tidak boleh melebihi standar kualitas maximum air limbah yang diperkenankan sebagaimana terlampir di bagian akhir Lampiran 4 ini.

## **14. Pencegahan Gangguan Lingkungan**

Di dalam perencanaan semua pabrik/industri harus menerapkan tindakan-tindakan pencegahan terhadap kemungkinan gangguan-gangguan terhadap lingkungan seperti: asap, debu, bau, getaran, suara, kebakaran dan sebagainya.

## **15. Pencemaran Udara**

Semua pabrik/industri yang menghasilkan emisi udara berupa gas, zat padat, uap harus memenuhi Standar Baku Mutu Emisi Udara yang telah ditetapkan oleh Pemerintah. Apabila kualitas emisi udaranya tidak memenuhi standar Baku Mutu Emisi Udara, maka pabrik/industri yang bersangkutan wajib untuk memasang alat pengendali pencemaran udara (*Air Pollution Control Equipment*) sehingga memenuhi Standar Baku Mutu Emisi Udara yang ditetapkan Pemerintah.

## **16. Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL)/Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL)**

Setiap pabrik dalam Kawasan Industri SCI, diwajibkan untuk membuat/menyiapkan dokumen yang berhubungan dengan pengelolaan lingkungan yaitu Upaya Pengelolaan Lingkungan (selanjutnya disebut "**UKL**") dan Upaya Pemantauan Lingkungan (selanjutnya disebut "**UPL**") yang dibuat pada saat Proyek akan dilaksanakan.

## **12. Pre-Treatment**

If factory's waste water does not meet the industrial estate waste water standard affluent, the factory must construct a pre-treatment for the waste water, so as to meet the pre-treatment standard of industrial wastewater.

## **13. The Standard Quality of Wastewater**

The quality of waste water that is channelized into the main wastewater sewer shall not exceed than the wastewater standard maximum quality enclosed at the end of this Annex 4.

## **14. The Prevention of Environment Damage**

Blue print of the factories must implement preventive actions against the possibility of environmental damages such as smoke, dust, smell, tremble, sound, fire, etc.

## **15. Air Pollution**

All factories/industries that produce air emission in the form of gas, solid material, steam have to meet the basic standard quality of air emission as set by the government. Should the quality of air emission does not meet the basic standard quality of air emission, the factory/industry is obligated to install air pollution control equipment to meet the quality standard of air emission as set by the government.

## **16. Environmental Management Plan (UKL)/Environment Monitoring Plan (UPL)**

Each and every factory located in the SCI Industrial Estate is required to provide/prepare documents related to "*Environment Management Plan*" (hereinafter referred to as the "**UKL**") and "*Environment Monitoring Plan*" (hereinafter referred to as the "**UPL**"), documents of which should be made prior

to the Project commencement.

#### **17. Sampah**

Yang dimaksud sampah adalah sampah yang berasal dari kantor, kebun, sampah non-produksi dan sampah lainnya yang tidak tergolong beracun & berbahaya (B3). Tidak dibenarkan untuk menimbun dan membakar sampah di dalam Kavling. Pihak kedua harus membangun bak sampah sementara didalam lokasi Proyek yang ukuran/volumenya sesuai dengan kebutuhan. Pihak Pertama sebagai pengelola kawasan dan/atau Pihak Ketiga yang ditunjuk oleh Pihak Pertama, akan menyediakan fasilitas pengangkutan sampah.

#### **18. Sampah/Limbah Bahan Beracun dan Berbahaya (B3)**

Setiap pabrik/perusahaan industri dilarang membuang limbah B3 secara langsung ke saluran air hujan (drainase), sungai, saluran pembuangan air limbah, maupun kedalam tanah. Perusahaan industri atau pabrik yang menghasilkan limbah B3 harus melakukan pengolahan limbah B3 tersebut atau menyerahkannya kepada perusahaan pengolah limbah B3 dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### **19. Pencegahan Kebakaran**

Untuk setiap pabrik/industri wajib memperhatikan untuk pencegahan kebakaran didalam pabriknya dengan menyediakan alat-alat pemadam kebakaran yang cukup dan juga sistem pengamanan kebakaran yang baik.

#### **20. Fire Hydrant**

Sepanjang jalan dalam Kawasan Industri SCI tersedia *fire hydrant* yang khusus dipergunakan sebagai sumber air untuk mengatasi kebakaran di dalam kawasan.

#### **21. Poliklinik**

Untuk pelayanan kesehatan bagi para karyawan dan staf, Pihak Pertama menyediakan pelayanan kesehatan berupa puskesmas atau poliklinik. Pihak Kedua harus menyediakan fasilitas kesehatan berupa

#### **17. Garbage**

Garbage shall refer to garbage produced from the office, garden, non-productive garbage and any other garbage which is not hazardous (B3). It is not permitted to store and burn the garbage inside the plot. The Second Party is obligated to build temporary garbage storage within the project location and the size of which depends on its necessity. The First Party as a management of industrial estate and/or third party appointed by the First Party will provide garbage transportation facility.

#### **18. Hazardous Waste (B3)**

No factory/company is permitted to dispose hazardous waste (B3) directly to the rain water drainage, river, wastewater sewer or land. Industrial company or factory that produce hazardous waste (B3) must manage the said B3 or distribute it to a B3 management company as stipulated in the prevailing government regulations.

#### **19. The Fire Prevention**

Every factory/industry must be aware of the prevention of fire within its factory by providing adequate firefighting equipment and also a good fire safety system.

#### **20. Fire Hydrant**

Fire hydrant is available along the streets of SCI Industrial Estate which are specifically meant for handling fire within the industrial estate.

#### **21. Polyclinic**

The First Party provides medical facilities for its employees and staff in the form of medical centre (*puskesmas*) or clinics. The Second Party is also required to provide healthcare facilities at the minimum of

poliklinik perusahaan, minimal ruang P3K (Pertolongan Pertama Pada Kecelakaan).

“First Aid” room.

## **22. Sistem Utilitas**

Dalam perencanaan pembangunan pabrik sudah harus direncanakan sistem utilitas guna melayani kebutuhan dalam proses produksi, karyawan dan lain-lain. Lokasi atau tempat untuk penyambungan, air industri, telepon dan listrik harus disesuaikan dengan lokasi sambungan dari utilitas Kawasan Industri SCI dan mengikuti pedoman yang ditetapkan oleh Pihak Pertama.

## **22. Utility System**

The factory development planning should include a utility system in order to provide services to the production, employee, etc. The location or area of industrial water, telephone and electricity connection has to have an outfit to the connecting location of SCI Industrial Estate utility and comply with the guidance set by the First Party.

## **23. Pemeliharaan Fasilitas Kawasan**

Pihak Pertama selaku pengelola Kawasan Industri SCI memelihara dan merawat semua fasilitas kawasan seperti jalan, saluran, penerangan, pertamanan dan termasuk juga pemeliharaan, kebersihan, keamanan dan ketertiban umum di dalam Kawasan Industri SCI.

## **23. Maintenance of Industrial Estate Facility**

The First Party as the management of the SCI Industrial Estate shall maintain all of the industrial estate facilities such as, street, sewer, and street light, garden including the cleanness, safety and public order within the SCI Industrial Estate.

## **24. Konsumsi Pekerja Proyek**

Guna memenuhi makan dan minum para pekerja dalam pembangunan pabrik diperlukan adanya warung atau kantin sementara di dalam lokasi Kavling. Untuk hal ini Pihak Kedua harus mengajukan permohonan ijin berjualan di dalam lokasi Kavling bagi warung atau kantin tersebut. Ijin berjualan hanya berlaku sampai dengan pekerjaan pembangunan proyek dinyatakan selesai.

## **24. Project Labour Consumption**

Temporary canteens or food stalls that are required inside the plot to accommodate food and beverages for employees, during the construction period. For this purpose, the Second Party must apply for permit(s) to construct temporary canteen/food stall within the plot. The validity of selling permit(s) shall be terminated at the time the development of project completed.

## **25. Akses Masuk Halaman**

Pihak Kedua berkewajiban untuk memperkenankan atau memberikan akses kepada para petugas Pihak Pertama, Pemerintah Daerah dan/atau instansi berwenang lainnya dengan sepengetahuan Pihak Pertama untuk memasuki lokasi Kavling dalam rangka melaksanakan tugasnya.

## **25. Access**

The Second Party is required to permit or provide access to the First Party's officer, Local Government and/or other authorized institution(s) with the consent of the First Party to enter the Plot in order to conduct their duties and obligations.

## 26. Keamanan dan Ketertiban Umum

Keamanan dan ketertiban umum di dalam Kawasan Industri SCI secara menyeluruh dilaksanakan oleh Departemen Security Pihak Pertama. Keamanan dan ketertiban intern dalam lokasi Kavling menjadi tanggung jawab Pihak Kedua yang dilaksanakan oleh Satuan Pengaman (Satpam) pabrik dan dikoordinasikan dengan Departemen Security Pihak Pertama.

## 26. Public Safety and Orderly

All public safety and order in the industrial estate is undertaken by the Security Department of the First Party. The internal safety and order within the plot is the responsibility of the Second Party which is undertaken by the factory security guard coordinated with Security Department of First Party.

### BAB VIII Ketentuan Penutup

1. PTTKI ini dibuat dalam Bahasa Indonesia dan Bahasa Inggris. Apabila terjadi perbedaan interpretasi diantara keduanya, maka yang berlaku adalah ketentuan yang dibuat dalam Bahasa Indonesia.
2. Hal-hal yang belum diatur dalam PTTKI ini akan diatur dalam pedoman teknis tersendiri, termasuk tentang :
  - Pedoman Perencanaan Izin Mendirikan Bangunan dan Pelaksanaan Konstruksi.
  - Pedoman Penyambungan dan Tarif yang meliputi Air Industri, Pembuangan Air Limbah, Listrik, Telekomunikasi, Pembuangan Sampah Padat, dan Biaya Pelayanan/Pemeliharaan Prasarana.
  - Pedoman Penanganan Sampah Beracun B3.
3. PTTKI ini akan ditinjau secara berkala untuk disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

### CHAPTER VIII Closing Term

1. This PTTSCI is made in Bahasa Indonesia and English language. In the event of misinterpretation between the Bahasa Indonesia and English language versions then the Bahasa Indonesia version prevails.
2. Any other matter(s) that is/are not stipulated in this PTTSCI shall be stipulated in a separate technical guidance, including:
  - Guidance of planning "*Building Permit*" (IMB) and construction.
  - Guidance of connection and tariff, coverage industrial water, wastewater pot, electricity, telecommunication, garbage waste and cost of facility service.
  - Guidance of hazardous waste (B3)
3. This PTTSCI shall regularly reviewed and modified with respect to the prevailing regulation

4. PTTKI dibuat sebagai lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Penggunaan Tanah Industri dan sebagai tanda persetujuannya Pihak Kedua membubuhkan tandatangannya pada Lampiran ini.

4. PTTSCI is made as an attachment and becomes an integral/inseparable part of Land Utilization Agreement and the Second Party affixes the signature as an agreement to this Annex.

Pihak Pertama/The First Party  
**PT SURYACIPTA SWADAYA**

---

Nama/*Name*: Karel Walla  
Jabatan/*Title*: Wakil Presiden Direktur/  
*Vice President Director*

---

Name/*Name* : Singgih Pratista  
Jabatan/*Title* : Direktur/Director

Pihak Kedua/The Second Party  
**PT EKADHARMA INTERNATIONAL TBK**

---

Nama/*Name*: Henry Tedjokusmana  
Jabatan/*Title*: Direktur/*Director*

**Lampiran PERATURAN TATA TERTIB KAWASAN INDUSTRI SURYACIPTA**  
**Annex of ESTATE REGULATIONS SURYACIPTA CITY OF INDUSTRY**

**Standar Kualitas Air Limbah/Standard Quality of Waste water**

| Parameter                                    | Scale  | Maximum standard of factory |
|----------------------------------------------|--------|-----------------------------|
| <b>Physics Element</b>                       |        |                             |
| Temperature                                  | °C     | 40                          |
| Total Dissolved Solid (TDS)                  | mg/l   | 2000                        |
| Suspended Solid (SS)                         | mg/l   | 400                         |
| Color                                        | Pt. Co | 300                         |
| <b>Chemical Element</b>                      |        |                             |
| PH                                           |        | 6.0 – 9.0                   |
| Biological Oxygen Demand (BOD <sub>5</sub> ) | mg/l   | 600                         |
| Chemical Oxygen Demand (COD <sub>cr</sub> )  | mg/l   | 900                         |
| Blue Methyl Active Compound                  | mg/l   | 5                           |
| Iron (Fe)                                    | mg/l   | 5                           |
| Manganese (Mn)                               | mg/l   | 2                           |
| Copper (Cu)                                  | mg/l   | 2                           |
| Zinc (Zn)                                    | mg/l   | 5                           |
| Hexachrome (Cr <sup>6+</sup> )               | mg/l   | 0.1                         |
| Total Chrome (Cr)                            | mg/l   | 0.5                         |
| Cadmium (Cd)                                 | mg/l   | 0.05                        |
| Mercury (Hg)                                 | mg/l   | 0.002                       |
| Lead (Pb)                                    | mg/l   | 0.1                         |
| Stanum (Sn)                                  | mg/l   | 2                           |
| Nickel (Ni)                                  | mg/l   | 0.2                         |
| Arsenic (As)                                 | mg/l   | 0.1                         |
| Selenium (Sc)                                | mg/l   | 0.05                        |
| Barium (Ba)                                  | mg/l   | 2                           |
| Cyanide (CN)                                 | mg/l   | 0.05                        |
| Sulfide (S)                                  | mg/l   | 0.05                        |
| Fluoride (F)                                 | mg/l   | 2                           |
| Cobalt (Co)                                  | mg/l   | 0.4                         |
| Chlorine (Cl <sub>2</sub> )                  | mg/l   | 1                           |
| Free Ammonia (NH <sub>3</sub> -N)            | mg/l   | 1                           |
| Nitrate (NO <sub>3</sub> -N)                 | mg/l   | 20                          |
| Nitrite (NO <sub>2</sub> -N)                 | mg/l   | 1                           |

|                                                               |      |                               |
|---------------------------------------------------------------|------|-------------------------------|
| Phenol                                                        | mg/l | 0.5                           |
| Vegetable / Mineral Oil                                       | mg/l | 5                             |
| Radio Active Materials                                        |      | According to BATAN Regulation |
| SK-DIR-SCS- No.014/SCS-SK-DIR/III/2006, tanggal 16 Maret 2006 |      |                               |