

LAPORAN UJI TUNTAS
DUE DILIGENCE REPORT

PT. AZIMUT DEVELOPMENT GROUP

(Klien/*Client*)

Badung,

“Monday” 21 October 2024

Teks asli ditulis dalam Bahasa Indonesia. Jika terdapat perbedaan antara teks Bahasa Indonesia dan Bahasa Inggris, maka teks Bahasa Indonesia yang akan berlaku. -----

The original text was written in Indonesian. If any discrepancies should arise between the Indonesian and English texts, the former shall prevail at all times.-

PENDAHULUAN

PREAMBLE

Bali Business Consulting (BBC) telah dikirimkan/disediakan dokumen-dokumen yang dimiliki oleh Klien, berupa dokumen yang telah di pindai tetapi belum terverifikasi seluruhnya, oleh karenanya Bali Business Consulting tidak bertanggung jawab atas keaslian daripada dokumen yang dikirimkan/disediakan kepada kami. -----

Bali Business Consulting (BBC) was given/provided documents owned by the Audited Party in the form of documents that have been scanned but not fully verified; therefore, Bali Business Consulting is not responsible for the authenticity of the documents sent/provided to us. -----

Uji Tuntas dan analisis yang dilakukan berdasarkan dokumen hukum dan perizinan sebagaimana dijabarkan pada laporan uji tuntas ini, yang mana telah disesuaikan dengan hukum dan peraturan yang berlaku pada saat laporan ini dibuat. -----

Due Diligence and analysis are conducted based on legal documents and permits as described in this due diligence report, which have been adjusted to the laws and regulations in force when this report was made. -----

Hasil daripada laporan ini dapat berubah sewaktu-waktu jika setelah dibuatnya Uji Tuntas ini ditemukan dokumen yang secara mutlak, baik sengaja maupun tidak sengaja disediakan/diberikan pada saat penilaian atau jika ada perubahan atas hukum dan peraturan yang digunakan sebagai referensi dari penilaian. -----

The result of this report may change at any time if, after the making of this Due Diligence, absolute documents are discovered, whether intentionally or unintentionally, provided/given at the time of the review or if there are changes to the laws and regulations used as a reference for the review. -----

MAKSUD DAN TUJUAN UJI TUNTAS

PURPOSE AND OBJECTIVE OF THE DUE DILIGENCE

Adapun maksud dan tujuan penyusunan Uji Tuntas ini adalah untuk kebutuhan pihak Klien dalam mengambil keputusan atas **Rencana Perjanjian Sewa-Menyewa**. -----

*The purpose and objective of the preparation of this Due Diligence is for the needs of the Client in making decisions on the **Lease Agreement Plan**.* -----

DOKUMEN UJI TUNTAS

DUE DILIGENCE DOCUMENTS

- Fotokopi scan Sertipikat Hak Milik Nomor 3290, Desa Canggu, Nama Jalan/Persil Subak Umedesa Persil No. 00000.Kelas 38. , Gambar Situasi Nomor : 5932/1997, tanggal 29-09-1997, seluas 6.100 m² terdaftar atas nama **I WAYAN SUDA** ; -----
Scanned photocopy of Freehold Certificate Number 3290, Canggu Village, Name of Road/Persil Subak Umedesa Persil No. 00000.Class 38., Map Drawing Number 5932/1997, dated 29-09-1997, covering an area of 6.100 m², registered on behalf of I WAYAN SUDA;
- Fotokopi scan Kartu Data tertanggal 21 Agustus 2023 atas NOP Nomor 51.03.060.004.014-0043.0; -----
Scanned photocopy of Data Card dated 21 August 2023 of NOP Number 51.03.060.004.014-0043.0; -----
- Foto Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor 5103063112510176 atas nama **I WAYAN SUDA**; *Photo of Citizen Identification Card (KTP) Number 5103063112510176 on behalf of I WAYAN SUDA*; -----
- Foto Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor 5103067112510152 atas nama **NI WAYAN JELIH**; *Photo of Citizen Identification Card (KTP) Number 5103067112510152 on behalf of NI WAYAN JELIH*; -----
- Foto Kartu Keluarga (KK) Nomor 5103060110200002 terdaftar atas nama Kepala Keluarga **BUDI SULISTYO**;-----
Photo of Family Card (KK) Number 5103060110200002 registered in the name of Family Head BUDI SULISTYO; -----
- Fotokopi scan Akta Perjanjian Pemakaian Jalan Bersama Nomor 02 tanggal 10 Oktober 2023 dibuat dihadapan **I GUSTI AGUNG PUTRA WIRYAWAN, S.H., M.Kn.**, Notaris di Kabupaten Tabanan; -----
Scanned photocopy of Deed of Shared Road Use Agreement Number 02 dated 10 October 2023 made before I GUSTI AGUNG PUTRA WIRYAWAN, S.H., M.Kn., Notary in Tabanan Regency ; -----
- Fotokopi scan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 04 tanggal 21 Oktober 2024 dibuat dihadapan **CECILIA ANDRIANA SUWARNO, S.H., M.Kn.**, Notaris di Kabupaten Tabanan; -----
Scanned photocopy of Deed of Lease Agreement Number 04 dated 21 October 2024 made before CECILIA ANDRIANA SUWARNO, S.H., M.Kn., Notary in Tabanan Regency; -----
- Fotokopi scan permohonan SLF dengan Nomor Permohonan SLF-510306-19062024-06; *A scanned photocopy of the SLF application with Application Number SLF-510306-19062024-06*;-----

- Bukti pembayaran-pembayaran pelunasan tanah sewa Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 04.-----
Proof of payment for the settlement of leasehold land under Lease Agreement Deed Number 04.-----

ASUMSI DAN PEMBATAAN

ASSUMPTION AND LIMITATION

Laporan Uji Tuntas yang disusun berdasarkan hukum dan peraturan yang berlaku di Republik Indonesia dan berdasarkan asumsi sebagai berikut: -----
Due Diligence Report is drafted based on the applicable laws and regulations in the Republic of Indonesia and based on the following assumptions : -----

1. Seluruh dokumen yang disediakan kepada kami dibuat oleh orang yang memiliki kewenangan dan telah disahkan dan ditandatangani secara sah oleh pihak yang disebutkan dalam dokumen, kecuali Draft Perjanjian beserta lampiran-lampirannya ;
All documents provided to us are made by an authorized person and have been legitimately certified and signed by the party mentioned in the document ; -----
2. Setiap dokumen yang disediakan kepada kami adalah sah dan mengikat diantara para pihak berdasarkan aturan hukum yang mengatur ; -----
Every document provided to us is legally recognized by the government and valid under the law; -----
3. Seluruh fotokopi dan scan dokumen yang kami periksa adalah benar dan otentik berdasarkan aslinya yang ditandatangani pada setiap dokumen dan isi dari setiap dokumen adalah benar adanya ; -----
All photocopies of documents that we check are true and authentic based on the originals signed on each document, and the contents of each document are true ; -----
4. Dokumen merupakan dasar hukum, mengikat dan dapat dilaksanakan kewajibannya oleh setiap pihak terkait berdasarkan aturan hukum yang mengatur dokumen tersebut;-----
The document serves as a legal basis enforceable by all parties, recognized by the government, and valid under the law; -----

- Seluruh dokumen, data, informasi dan seluruh pernyataan dan keterangan yang terkandung dalam dokumen yang disebutkan diatas adalah benar, akurat dan lengkap dan berdasarkan situasi sebenarnya, tidak pernah ditarik atau dinyatakan batal demi hukum dan tidak pernah diubah hingga tanggal pembuatan Laporan Uji Tuntas ini diterbitkan. -----

All documents, data, information and all statements and particulars contained in the documents mentioned above are true, accurate and complete and based on the actual situation, have never been withdrawn or declared null and void and have never been changed until the date of making this Due Diligence Report issued . -----

Laporan Uji Tuntas ini wajib dipahami dengan ketentuan kualifikasi dan Batasan sebagai berikut ; -----

This Due Diligence Report must be comprehended with the following qualifications and Limitations ; -----

- Laporan Uji Tuntas ini ditulis berdasarkan hukum dan peraturan yang berlaku dan relevan dan sebagai hukum positif di Indonesia pada saat Laporan Uji Tuntas ini dibuat dan diterbitkan ; -----

This Due Diligence Report was written based on applicable and relevant as positive provisions of law and regulations in Indonesia at the time this Due Diligence Report was made and published ; -----

- Laporan Uji Tuntas ini dibuat berdasarkan data, informasi dan pernyataan yang disediakan oleh **Pemilik Tanah**, sebagai Pihak Yang Diaudit. -----

*This Due Diligence Report is made based on data, information and statements provided by **Landowner**, as the Audited Party. -----*

OBJEK SEWA MENYEWA

OBJECT OF LEASE

Sebidang Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor **3290/Desa Canggu**, sesuai dengan Gambar Situasi tertanggal **29-09-1997** (duapuluh sembilan September seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh), Nomor : **5932/1997**, seluas **6.100 M²** (enam ribu seratus meter persegi), dengan Nama Jalan/Persil Subak Umedesa Persil No. 00000.Kelas 38., sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung pada tanggal **10-01-1998** (sepuluh Januari seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan) tercatat atas nama **I WAYAN SUDA**. Bahwa tuan **I WAYAN SUDA** akan menyewakan atas sebagian tanah seluas **2.000 M²** (dua ribu meter persegi) dari luas asal **6.100 M²** (enam ribu seratus meter persegi) kepada **PT. AZIMUT DEVELOPMENT GROUP**. -----

Freehold Certificate Number : 3290/ Canggu Village, in accordance with the Situation Map dated 29-09-1997 (twenty-ninth of September nineteen ninety-seven), Number: 5932/1997, covering an area of 6.100 M² (six thousand one hundred square meters), with the street name/sub-plot Subak Umedesa Sub-plot No. 00000, Class 38, as described in the Freehold Certificate issued by the Head of the Badung Regency Land Office on 05-12-2012 (fifth of December two thousand twelve) registered in the name of I WAYAN SUDA. Whereas Mr. I WAYAN SUDA will lease a plot of the land measuring 2.000 M² (two thousand one hundred square meters) from the original total area of 6.100 M² (six thousand one hundred square meters) to PT. AZIMUT DEVELOPMENT GROUP.-----

HASIL LAPORAN PENGECEKAN

CHECKING REPORT RESULTS

1. Telah dilakukan Pengecekan Sertipikat Atas Hak Milik Nomor **3290/Desa Cangu**, di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, bahwa Sertipikat tersebut bersih, yaitu : -----
Checking the Freehold Certificate Number 3290/ Cangu Village, at the Land Office of Badung Regency, that the certificate is clean, namely : -----
 - a. Sertipikat ini tidak sedang diagunkan ; -----
This certificate is not being pledged ; -----
 - b. Sertipikat ini tidak terdapat blokir ; -----
This certificate is unblocked ; -----
 - c. Sertipikat ini tidak terdapat sita ; -----
This certificate has no confiscation ; -----
 - d. Sertipikat ini tidak terdapat blokir internal ; -----
This certificate has no internal block ; -----



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL**
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG
Alamat: JLN. DEWI SARASWATI NO. 3 KEL. SEMINYAK KECAMATAN KUTA MANGUPURA

PENGECEKAN SERTIPIKAT

No Berkas : 42051 / 2023
NTPN : 820230918661567 19/09/2023 16:09:36

Sertipikat

- Jenis Hak : Hak Milik
- No Hak : 03290
- Desa CANGGU
- No Seri : AJ727179
- NIB : 22030802
- No GS.05932/1997
- No SK :
- Luas : 6100 m2
- Tanggal Penerbitan : 10/01/1998
- Tanggal Berakhir Hak :
- Asal Hak : Konversi

Daftar Hak Tanggungan

- Sertipikat ini tidak sedang diagunkan

Blokir

- Sertipikat ini tidak terdapat blokir
- Sertipikat ini tidak terdapat blokir inisiatif kementerian

Sita

- Sertipikat ini tidak terdapat sita

Informasi Kasus

- Sertipikat ini tidak terdapat sengketa / konflik / perkara

Pengecekan Sertipikat ini diterbitkan atas permohonan

- Nama Pemohon :GEDE RAY ARDIAN MACHINI
- YASA selaku PPAT

Nama Pemilik

- I WAYAN SUDA , 31 DESEMBER 1951

Penunjuk

- SPPT No. 51.03.010.008.025-0043/96-01
- Luas asal 5700M2 Dikeluarkan Oleh : Kepala Kantor Pelayanan PBB Denpasar tgl 28 juni 1996

Catatan Pendaftaran Terakhir

- ROYA Tanggal 05/09/2023
- HAK TANGGUNGAN Tanggal 08/09/2006

* Hasil Pengecekan ini diterbitkan tanggal 20 September 2023 pukul 12:19:57

* Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender terdapat perubahan data maka akan diinformasikan kepada Pemohon,

* Pihak lain melakukan pengisian hak atas tanah ini dengan bentuk dan letaknya melalui aplikasi "Sertifikat Tanah" atau https://humi.settan.go.id

* Apabila terdapat ketidaksesuaian hasil pengecekan dengan Sertipikat Hak atas Tanah maka pemohon melakukan klarifikasi atau menghubungi Kantor Pertanahan setempat dengan membawa bukti pendaftaran permohonan;



Dibandingkan secara elektronik dengan:

Batas Maksimal: 5.14
NIP 150003302001122580

Petunjuk:

- Adu dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang dibundling dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikan oleh BSSC.
- Diwajibkan melakukan penyediaan dan/atau pengisian kepada pihak lain yang tidak terkait.
- Diwajibkan melakukan pemenuhan surat atau informasi informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dapat diberikan Pasal 263 KUH Perdata dengan ancaman pidana paling lama 6 (enam) tahun penjara dan/atau Pasal 25 dan Pasal 31 (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan denda paling banyak Rp. 12 Miliar.

1/2

Informasi peta bidang tanah :



100 m

Keterangan : Rencana Detil Tata Ruang/Rencana Tata Ruang Wilayah belum terintegrasi

Petunjuk:

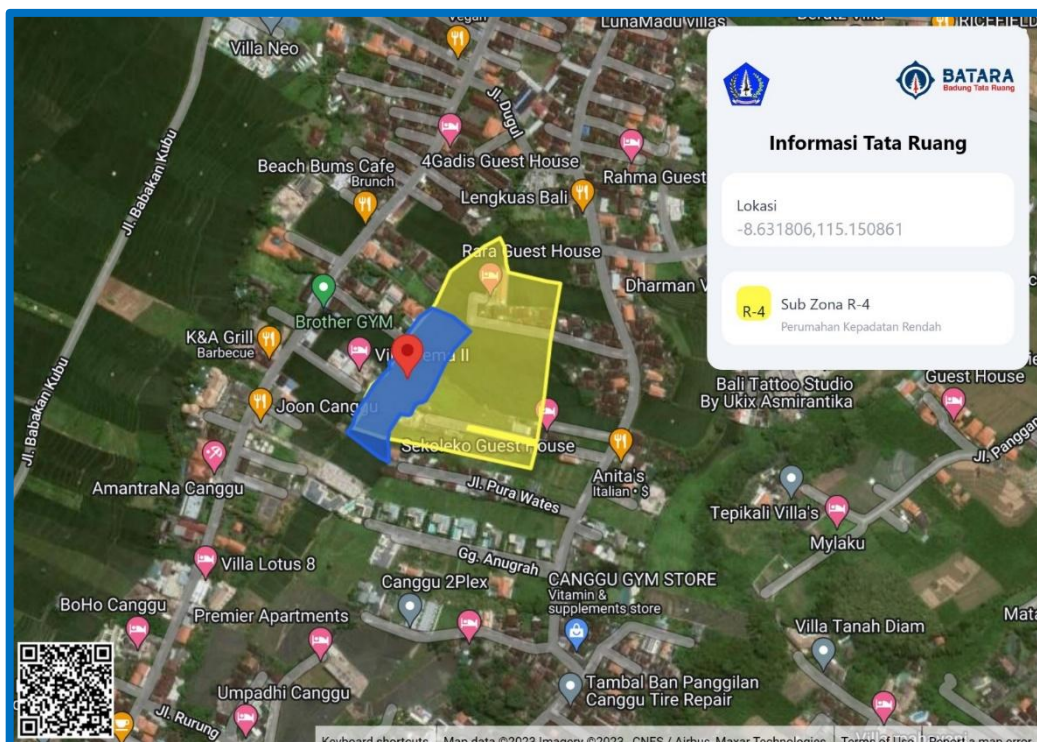
- Adu dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang dibundling dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikan oleh BSSC.
- Diwajibkan melakukan penyediaan dan/atau pengisian kepada pihak lain yang tidak terkait.
- Diwajibkan melakukan pemenuhan surat atau informasi informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dapat diberikan Pasal 263 KUH Perdata dengan ancaman pidana paling lama 6 (enam) tahun penjara dan/atau Pasal 25 dan Pasal 31 (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan denda paling banyak Rp. 12 Miliar.

2/2

7

2. Bahwa berdasarkan Informasi Tata Ruang Peraturan Bupati Badung Nomor 9 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kuta Utara Tahun 2021-2041, Sertipikat Hak Milik dengan Nomor : **3290** seluas **6.100 M²** yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, merupakan tanah yang berada pada **Sub Zona R-4 (Perumahan Kepadatan Rendah)**. -----

*Whereas based on the Spatial Planning Information of Badung Regent Regulation Number 9 of 2021 concerning Detailed Spatial Plan for North Kuta District for 2021-2041, Freehold Certificate with Number: **3290** covering an area of **6.100 M²** , which is located in Canggu Village , North Kuta District , is land located in **Low Density Residential Subzone (R-4)**.* -----



Subzona Perumahan Kepadatan Rendah yang selanjutnya disebut **Subzona R-4** adalah peruntukan ruang untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang kecil antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan dengan kepadatan bangunan rumah di bawah 25 rumah per hektare.-----

***Low Density Residential Subzone**, hereinafter referred to as **R-4 Subzone**, is an allotment of space for residence or occupancy with a small ratio between the number of house buildings and land area with a density of house buildings below 25 houses per hectare.* -----

Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang (*Provision of intensity of space utilization*): -

- 🏠 **KDB** : Koefisien Dasar Bangunan (*Building Covered Ratio*) Maksimal (*Max*) 60% (enam puluh perseratus/ *sixty percent*); -----
- 🏠 **KLB** : Koefisien Lantai Bangunan (*Floor Area Ratio*) Maksimal (*Max*) 1,8 (satu koma delapan/ *one point eight*); -----

-  **KDH** : Koefisien Dasar Hijau (*Green Area Ratio*) Minimum (Min) 30% (tiga puluh perseratus/ *thirty percent*); dan/*and* -----
-  **KTB** : Koefisien Tapak Basement (*Tread Basement Ratio*) Maksimal (*Max*) 60% (enam puluh perseratus/ *sixty percent*). -----

Rumah tunggal tipe Kecil (> 100 - < 200 m2) <i>Small single house (> 100 - < 200 m2)</i>	Diizinkan/ <i>Allowed</i>
Rumah tunggal tipe menengah (> 200 - < 400 m2) <i>Medium type single house (>200 - <400 m2)</i>	Diizinkan/ <i>Allowed</i>
Rumah tunggal tipe menengah – besar (>400 - <1000 m2) <i>Medium - large single house (>400 - <1000 m2)</i>	Diizinkan/ <i>Allowed</i>
Rumah tunggal tipe besar (>1000 m2) <i>Large type single house (>1000 m2)</i>	Diizinkan/ <i>Allowed</i>
Rumah kos/ Pemandokan (≥ 15 kamar) <i>Boarding house / Lodging (≥ 15 rooms)</i>	Diizinkan/ <i>Allowed</i>
Rumah toko (ruko) <i>Shop house</i>	Diizinkan/ <i>Allowed</i>
Pondok Wisata (<i>Cottages</i>)	Diizinkan/ <i>Allowed</i>
Rumah klaster <i>town house</i>	Terbatas dan Bersyarat <i>Limited and Conditional</i>
Rumah kopel <i>Coupling housings</i>	Terbatas dan Bersyarat <i>Limited and Conditional</i>
Rumah kos / Pemandokan (< 15 kamar) <i>Boarding house / Lodging (<15 rooms)</i>	Terbatas dan Bersyarat <i>Limited and Conditional</i>
Real estat milik sendiri, disewa dan kawasan pariwisata <i>Real estate owned, leased and tourism areas</i>	Tidak Diperbolehkan <i>Not Allowed</i>
Real estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak <i>Real estate on a fee or contractual basis</i>	Tidak Diperbolehkan <i>Not Allowed</i>
Hotel Bintang <i>Star Hotel</i>	Tidak Diperbolehkan <i>Not Allowed</i>
Apartemen Hotel	Tidak Diperbolehkan <i>Not Allowed</i>
Persinggahan karavan <i>Caravan stopovers</i>	Tidak Diperbolehkan <i>Not Allowed</i>
Bumi perkemahan <i>Campgrounds</i>	Tidak Diperbolehkan <i>Not Allowed</i>

Penginapan remaja (<i>youth hostel</i>)	Tidak Diperbolehkan <i>Not Allowed</i>
Kondotel (kondonium hotel) <i>Condotel (condominium hotel)</i>	Tidak Diperbolehkan <i>Not Allowed</i>
Vila <i>Villa</i>	Tidak Diperbolehkan <i>Not Allowed</i>
Penyediaan Akomodasi Jangka Pendek Lainnya <i>Other Short Term Accommodation Provision</i>	Tidak Diperbolehkan <i>Not Allowed</i>

Ketentuan tata bangunan (*Building regulations*):

- luas persil minimum 100 m² (seratus meter persegi)
minimum parcel area of 100 m² (one hundred square meters)
- GSB minimum 1 (satu kali) x ruang milik jalan + telajakan 1 (satu) meter dihitung dari as jalan
Minimum GSB 1 (one time) x road space + 1 (one) meter taxation calculated from the road axle
- GSP minimum 0,5 (nol koma lima) x ruang milik jalan + telajakan 1 (satu) meter dihitung dari as jalan
Minimum GSP 0.5 (zero point five) x road right-of-way + 1 (one) meter telajakan calculated from the road axle
- TB maksimal 12 m (dua belas meter)
Maximum TB 12 m (twelve meters)
- JBBS minimum 1 m (satu meter) dan JBBB minimum 1 m (satu meter), bila bangunan berbentuk kopel diberlakukan pada satu sisi dan pada perumahan deret tidak diberlakukan
JBBS minimum 1 m (one meter) and JBBB minimum 1 m (one meter), if the building is in the form of a coupling applied on one side and in row housing is not applied
- tinggi pagar maksimal 1,8 m (satu koma delapan meter)
maximum fence height of 1.8 m (one point eight meters)
- basement diperkenankan sampai 1 (satu) lantai; dan
basement is allowed up to 1 (one) floor; and
- tampilan bangunan dan *landscape* harus menunjukkan struktur dan bahan berkarakter arsitektur tradisional Bali
The appearance of the building and landscape should show the structure and materials characterized by traditional Balinese architecture.

Ketentuan prasarana dan sarana minimum (*Provisions for minimum infrastructure and facilities*) :

1. lebar ruang milik jalan minimum 7 m (tujuh meter) di luar drainase dan taman telajakan
minimum road width of 7 m (seven meters) outside the drainage and telajakan parks
2. tiap 100 m² (seratus meter persegi) ruang terbuka harus menyediakan minimum 1 (satu) pohon perindang
every 100 m² (one hundred square meters) of open space must provide a minimum of 1 (one) shade tree
3. tiap 100 m² (seratus meter persegi) luas dasar bangunan, harus menyediakan lubang resapan air hujan (biopori) minimum 14 (empat belas) lubang atau satu sumur resapan dengan diameter minimum 1 m (satu meter)
for every 100 m² (one hundred square meters) of building base area, must provide a minimum of 14 (fourteen) rainwater infiltration holes (biopores) or one infiltration well with a minimum diameter of 1 m (one meter)
4. tersedia jaringan drainase, air bersih, listrik, telekomunikasi dan tempat penampungan sampah
available drainage network, clean water, electricity, telecommunications and garbage storage
5. setiap kegiatan yang memproduksi air limbah diwajibkan untuk menyediakan instalasi pengolahan limbah individu dan/atau komunal dengan ketentuan
every activity that produces wastewater is required to provide individual and/or communal sewage treatment plants with the following provisions
 - a) pengembangan perumahan dengan jumlah lebih dari 30 (tiga puluh) unit
residential development with more than 30 (thirty) units
 - b) rumah kos dengan jumlah kamar lebih dari 10 (sepuluh) kamar
boarding house with more than 10 (ten) rooms
 - c) industri kecil/kerajinan rumah tangga yang menghasilkan air limbah
small industries/household crafts that produce wastewater
 - d) praktek dokter, Posyandu, toko obat/apotek dan balai pengobatan yang menghasilkan limbah medis; dan
doctors' practices, Posyandu, drug stores/pharmacies and treatment centers that produce medical waste; and
 - e) panti asuhan, asrama, Tempat Penitipan Anak (TPA) dan panti sosial dengan jumlah kamar lebih dari 15 (lima belas) kamar.

orphanages, dormitories, daycare centers and social institutions with more than 15 (fifteen) rooms.

6. menyediakan hidran untuk pemadam kebakaran dan tersedia akses untuk lalu lintas mobil pemadam kebakaran.

provide fire hydrants and access for fire truck traffic.

Ketentuan pelaksanaan (*Terms of implementation*):

1. terhadap kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak diizinkan sebagaimana tercantum dalam Lampiran XXIII Peraturan Bupati Nomor 9 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kuta Utara Tahun 2021-2041 dikecualikan terhadap 55 kegiatan pemanfaatan ruang serta bangunan yang sudah ada dan telah memiliki izin; dan
against non-permitted space utilization activities as listed in Appendix XXIII of Regent Regulation No. 9 concerning the Detailed Spatial Plan of North Kuta Subdistrict for 2021-2041 is excluded for 55 space utilization activities and buildings that already exist and have permits; and
2. izin sebagaimana yang dimaksud pada angka 1 dinyatakan tetap berlaku dan dapat diperpanjang dengan ketentuan
license as referred to in number 1 is declared to remain valid and can be extended with the following provisions
 - a) tidak melakukan pembangunan baru (*no new construction*)
 - b) tidak melakukan perubahan terhadap fungsi bangunan (*do not make changes to the function of the building*)
 - c) tidak mengubah luasan KDB (*does not change the area of KDB*)
 - d) tidak mengubah KLB; dan/atau (*not changing the KLB; and/or*)
 - e) tidak mengubah ketinggian bangunan. (*does not change the height of the building*)

Ketentuan tambahan (*Additional terms*) :

1. pengembangan kegiatan penunjang pada Subzona R-4 selain fungsi utamanya sebagai hunian, diizinkan maksimal 20% (dua puluh perseratus) dari KDB yang diizinkan
the development of supporting activities in the R-4 Subzone other than its main function as residential, is permitted at a maximum of 20% (twenty percent) of the permitted KDB
2. apabila pada Subzona R-4 ini terdapat jalan khusus yang bersifat privat dan menjadi satu kesatuan dengan bidang kepemilikan tidak menjadi faktor pengurang pemanfaatan ruang pada Subzona dimaksud

if in this R-4 Subzone there is a special road that is private and becomes an integral part of the ownership field, it will not be a factor in reducing the space utilization in the Subzone

3. apabila pada Subzona R-4 ini terdapat badan air tetapi pada kondisi eksistingnya bukan merupakan badan air, tidak menjadi faktor pengurang pemanfaatan ruang pada Subzona dimaksud

if there is a water body in the R-4 Subzone but in the existing condition it is not a water body, it does not become a factor in reducing the space utilization in the Subzone

4. pembangunan perumahan dan fasilitas pendukung berupa kawasan siap bangun (kasiba) dan lingkungan siap bangun (lisiba) oleh pengembang diwajibkan menyediakan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial sesuai dengan ketentuan teknis yang berlaku dan selanjutnya diserahkan kepada Pemerintah Daerah

the development of housing and supporting facilities in the form of ready-to-build areas (kasiba) and ready-to-build environments (lisiba) by the developer is required to provide environmental infrastructure, public utilities and social facilities in accordance with the applicable technical provisions and then handed over to the Regional Government

5. pembatasan penggunaan air tanah

restrictions on the use of groundwater

6. tidak diizinkan pemasangan reklame yang bersifat komersial selain untuk kepentingan informasi umum; dan

Commercial billboards other than for the purpose of public information are not allowed; and

7. penggunaan lain di luar ketentuan di atas fasilitas yang telah terbangun dan telah memiliki izin yang sah, tetap dinyatakan berlaku, sepanjang tidak melakukan pengembangan baru dan/atau perluasan KDB.

Other uses outside the above provisions of facilities that have been built and have valid permits, are still declared valid, as long as they do not carry out new development and/or expansion of the KDB.

3. Bahwa telah terjadi kesepakatan Perjanjian Pemakaian Jalan Bersama antara **I WAYAN SUDA** (pemilik tanah) dengan **I MADE SUDIKA SKM.MM** yang dimuat dalam Akta Nomor 02 dibuat dihadapan **I GUSTI AGUNG PUTRA WIRYAWAN, S.H.,M.Kn.**, Notaris di Kabupaten Tabanan. -----

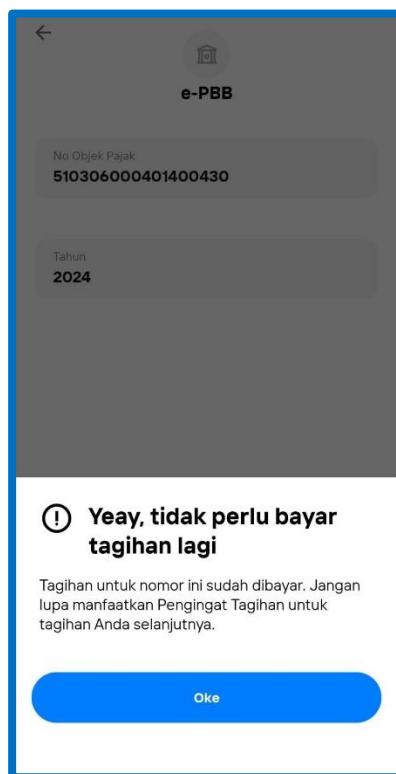
*That there has been an agreement on the Joint Road Use Agreement between **I WAYAN SUDA** (land owner) and **I MADE SUDIKA SKM.MM** in Deed Number 02 made before **I GUSTI AGUNG PUTRA WIRYAWAN, S.H., M.Kn.**, Notary in Tabanan Regency. -----*

4. Setiap individu atau badan hukum yang memiliki tanah dan bangunan merupakan subyek pajak. Terdapat beberapa jenis perpajakan wajib di penuhi atau dibayarkan agar tidak terdapat tunggakan yang berujung sanksi atau denda atas keterlambatan pembayaran pajak:-----

Every individual or legal entity that owns land and buildings is a tax subject. There are several types of taxes that must be fulfilled or paid so that there are no arrears that lead to sanctions or fines for late tax payments:-----

Berdasarkan Nomor Objek Pajak (NOP) **51.03.060.004.014-0043.0** atas nama **I WAYAN SUDA**, tidak terdapat tunggakan pajak yang terutang hingga tahun pajak 2024.-----

*Based on Tax Object Number (NOP) **51.03.060.004.014-0043.0** under the name **I WAYAN SUDA**, there are no outstanding tax liabilities due as of the 2024 tax year.-----*



Segala biaya seperti tetapi tidak terbatas Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Tanah dan Bangunan sampai dengan tahun **2024** (dua ribu dua puluh empat) dan biaya-biaya lainnya sebelum sewa menyewa dilangsungkan menjadi tanggungan dan pembayaran tuan **I WAYAN SUDA**. -----

*All costs, such as but not limited to Notification Letter of Property Tax Arrears until **2024** (two thousand and twenty-four) and other costs before the Lease is carried out, shall be the liability of and paid by Mr. **I WAYAN SUDA**.* -----

5. Pajak sewa adalah pajak atas transaksi atau penghasilan yang diperoleh dari persewaan tanah dan/atau bangunan. Bahwa **PT. AZIMUT DEVELOPMENT GROUP** dan **I WAYAN SUDA** telah mengikatkan diri dalam perjanjian sewa-menyewa yang dibuat di hadapan notaris sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 04. Pajak Penghasilan (PPh) yang timbul dari transaksi sewa-menyewa tersebut merupakan tanggung jawab penuh dan wajib dibayarkan oleh **I WAYAN SUDA**. -----

*Lease tax is a tax imposed on transactions or income derived from the lease of land and/or buildings. **PT. AZIMUT DEVELOPMENT GROUP** and **I WAYAN SUDA** have entered into a lease agreement executed before a notary, as stipulated in Deed Number 04. The Income Tax (PPh) arising from this lease transaction shall be the sole responsibility of and shall be paid by **I WAYAN SUDA**.* -----

6. Bahwa pada saat dilakukan tinjauan atau audit terhadap lokasi tanah, telah terdapat kegiatan pembangunan atau konstruksi yang sedang berlangsung. Sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku, kegiatan konstruksi tersebut merupakan objek pajak. Oleh karena itu, **PT. AZIMUT DEVELOPMENT GROUP** sebagai pelaku usaha wajib memastikan bahwa seluruh kewajiban perpajakan yang timbul dari kegiatan konstruksi ini dipenuhi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila pembangunan dilakukan melalui kontraktor resmi yang memiliki izin usaha, maka kewajiban perpajakan terkait konstruksi harus dicantumkan dalam perjanjian yang ditandatangani antara **PT. AZIMUT DEVELOPMENT GROUP** dan kontraktor yang bersangkutan. Namun, apabila pembangunan dilakukan tanpa menggunakan kontraktor resmi, maka kegiatan tersebut termasuk dalam kategori Kegiatan Membangun Sendiri (KMS) dan dikenakan pajak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.-----

*Whereas upon review or audit of the land location, construction activities are currently in progress. In accordance with applicable tax regulations, such construction activities constitute a taxable object. Therefore, **PT. AZIMUT DEVELOPMENT GROUP**, as the business entity, is required to ensure that all tax obligations arising from this*

*construction activity are duly fulfilled in compliance with the prevailing laws and regulations. If the construction is carried out by a licensed contractor, the tax obligations related to the construction must be stipulated in the agreement signed between **PT. AZIMUT DEVELOPMENT GROUP** and the respective contractor. However, if the construction is undertaken without an official contractor, the activity shall be classified as Self-Construction Activity (KMS) and subject to taxation in accordance with the applicable provisions.*-----

7. Bahwa bangunan yang didirikan di atas Sertipikat Hak Milik tersebut harus memiliki perizinan bangunan yang sah, termasuk Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF), sebagaimana dipersyaratkan oleh peraturan perundangundangan yang berlaku. Saat ini, **PT. AZIMUT DEVELOPMENT GROUP** telah mengajukan permohonan untuk PBG dan SLF bagi bangunan yang sedang dibangun, dan kedua permohonan tersebut telah terdaftar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sertifikat Laik Fungsi (SLF) untuk tanah sewa tersebut telah dibantu dan didaftarkan atas nama Tuan **I NYOMAN ALIT MARDIKA** (pemilik tanah), anak dari almarhum **NI NYOMAN RECA**. Sebagai bukti, terlampir foto-foto dan nomor-nomor registrasi permohonan PBG dan SLF yang telah diajukan (terlampir).-
*The building constructed on the Certificate of Ownership must have valid building permits, including the Building Construction Approval (PBG) and the Certificate Of Occupancy (SLF), as required by the applicable laws and regulations. Currently, **PT. AZIMUT DEVELOPMENT GROUP** has submitted applications for the PBG and SLF for the building under construction, and both applications have been registered in accordance with the prevailing legal provisions. The Certificate Of Occupancy (SLF) for the leased land has been assisted and registered in the name of Mr. **I NYOMAN ALIT MARDIKA** (the landowner), son of the late **NI NYOMAN RECA**. As evidence, attached are photos and registration numbers of the PBG and SLF applications that have been submitted (attached).*-----



PEMERINTAH KABUPATEN BADUNG
DINAS PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG
PUSAT PEMERINTAHAN MANGUPRAJA MANDALA
JALAN RAYA SEMPIDI, MENGWI BADUNG, TELP. : (0361) 9009396, FAX. : (0361) 9009397

Mangupura, 20 Juni 2024

No : 640/ 7460 /PUPR
Lampiran : -
Perihal : Pemberitahuan

Kepada Yth :
PT Azimat Development Group
Di Tempat

Dengan hormat,
Schubungun dengan pengajuan permohonan saudara pada SIMBG, dengan data umum bangunan sebagai berikut :

- No Permohonan : SLF-510306-19062024-06
- Lokasi : Babakan, Kel. Cangu, Kec. Kuta Utara, KAB. BADUNG, Prov. Bali
- Fungsi : Fungsi Usaha
- Jumlah Lantai : 2 Lantai
- Luas Bangunan : 1779,00 m2

dapat kami sampaikan bahwa data yang diajukan tidak lengkap. Adapun beberapa catatan yang harus di perbaiki dan dilengkapi antara lain :

Data Tanah :

No	Dokumen	Keterangan	Lengkap	Tidak Lengkap
1	SHM	Diunggah PBB / SKL Terbaru dan unggah hubungan pemilik shm dan penerima kuasa		✗

Data Umum :

No	Dokumen	Keterangan	Lengkap	Tidak Lengkap
1	Informasi KTP/KITAS/NIB			✗
2	Informasi KIR/KKPR	Diunggah KKPR keluaran OSS dan di validasi		✗
3	Surat Perjanjian pemanfaatan tanah antara pemilik tanah dan Pemilik BG	Dalam hal pemilik tanah bukan pemilik bangunan		✗
4	Keterangan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP)	Bila dibutuhkan		
5	Surat Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (SIPPT)/KKPR	Bila disyaratkan		
6	Dokumen lingkungan sesuai peraturan perundangan (AMDAL,AMDAL, Lalin, UKL/UPL, SPPL)/Izin Lokasi	Unggah SPPL yg lengkap termasuk lampiran lokasi usaha pada SPPL		✗
7	Surat kerukunan umat beragama (SKUB) untuk fungsi keagamaan dan surat keterangan dari Kantor Wilayah Kementerian Agama	Dalam hal Bangunan Gedung adalah fungsi keagamaan		
8	Sertifikat Laik Fungsi	Dalam hal sudah memiliki		
9	PBG disertai dengan bukti bayar retribusi	Apabila sudah memiliki PBG Sebelumnya		
10	Data Penyedia Jasa Perencana Konstruksi disertai data arsitek berlisensi dan data tenaga ahli bersertifikat	Agar dihapus jika Pengkaji bukan merupakan perencana sat pembangunan		

Dokumen Arsitektur :

No	Dokumen	Keterangan	Lengkap	Tidak Lengkap
1	Gambar Situasi, Rencana Tapak, Denah, Potongan, Tampak dan detail Bangunan Gedung	a. Peta lokasi b. Block Plan c. Site Plan d. Layout Plan e. Tampak dan Potongan f. Denah Bangunan g. Tampak Bangunan h. Potongan Bangunan i. Detail Arsitektural j. Detail Pagar (bila ada) k. Detail Kolam Renang (bila ada) l. Denah Vegetasi m. Denah Perkerasan n. Denah Signase dan jalur evakuasi o. Skema Parkir dan sirkulasi kendaraan		✗
2	Spesifikasi teknis untuk komponen arsitektural			✗

Dokumen Struktur

No	Dokumen	Keterangan	Lengkap	Tidak Lengkap
1	Perhitungan Teknis sederhana dan Gambar Rencana Fondasi, Basemen Kolom, Balok, pelat lantai dan Rangka Atap, Penutup dan komponen gedung lainnya	a. Laporan Analisa struktur (untuk bangunan lebih dari 1 lantai) b. Laporan hasil penyelidikan tanah (untuk bangunan lebih dari 1 lantai). Laporan sondir juga dilengkapi dengan SKA/SKK pembuat laporan c. Laporan hasil pengecekan struktur (untuk bangunan lebih dari 1 lantai) d. Gambar denah struktur (discusikan dengan kondisi di lapangan)		✗
2	Gambar Detail Struktur			✗
3	Spesifikasi teknis untuk komponen struktural			✗

Dokumen Ketentuan Teknis

No	Dokumen	Keterangan	Lengkap	Tidak Lengkap
1	Laporan Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung	a. Laporan kelaikan fungsi. Daftar SIMAK. Bagian halaman yang berisi materi dan tanda tangan harus merupakan hasil scan asli dan tanda tangan basah b. Hasil pengujian struktur c. Hasil pengujian MEP d. SLO e. Dokumentasi APAR dan Signase terpasang f. Rencana perbaikan (RAP)		✗
2	Laporan Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung	Hanya untuk bangunan gedung kepentingan umum		
3	gambar bangunan gedung terbangun (as built drawing)			✗
4	Perhitungan Teknis dan Dokumen Rencana Teknis saat pembangunan	Apabila masih tersedia		
5	Surat Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (SIPPT)/KKPR	Apabila masih tersedia		
6	Data Tenaga Ahli Pengkaji Teknis bersertifikat	SKA/SKK tenaga ahli perencana dan kontrak kerja ber materai (scan asli dan tanda tangan basah) anjara tenaga ahli perorangan dan pemohon. Untuk bangunan dengan luas bangunan lebih dari 500m2, mohon melampirkan SBU.		✗

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

*Contoh file permohonan SLF



Verifikator Arya



Telah ditandatangani secara elektronik oleh
Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang
Kabupaten Badung
Dr. Ir. Ida Bagus Surya Suamba, S.T., M.T.
NIP.197209161997031004

8. Bahwa Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 04 tanggal 21 Oktober 2024 dibuat di hadapan **CECILIA ANDRIANA SUWARNO, S.H., M.Kn.**, Notaris di Kabupaten Tabanan. Dalam Pasal 3, terdapat ketentuan mengenai termin-termin pembayaran harga sewa yang telah dilunasi sepenuhnya oleh **PT. AZIMUT DEVELOPMENT GROUP**, dan sebagai bukti, terlampir bukti pembayaran lunas sewa. Berdasarkan Pasal 6, **PT. AZIMUT DEVELOPMENT GROUP** berhak untuk memindahkan sebagian atau seluruh hak sewanya kepada pihak ketiga atau pihak lain, dengan syarat tidak melanggar ketentuan yang terdapat dalam akta ini, serta wajib memberitahukan pemilik tanah secara lisan. Pemindahan hak sewa ini berlaku sesuai dengan jangka waktu sewa yang tercantum dalam akta ini, yang berakhir pada tanggal **13 November 2048**.-----

*The Lease Agreement Deed Number 04 dated October 21, 2024, was made before **CECILIA ANDRIANA SUWARNO, S.H., M.Kn.**, Notary in Tabanan Regency. Article 3 contains provisions regarding the payment terms for the lease, which have been fully paid by **PT. AZIMUT DEVELOPMENT GROUP**. As evidence, a receipt of the full payment for the lease is attached. According to Article 6, **PT. AZIMUT DEVELOPMENT GROUP** is entitled to transfer all or part of its lease rights to a third party or another party, provided that it does not violate the terms of this deed, and is required to notify the landowner verbally. This transfer of lease rights is valid for the lease term specified in this deed, which expires on **November 13, 2048**.*-----



TRANSFER RECEIPT

Transfer
Account Number

Amount
Rp 800,000,000.00
Transaction Fee: **FREE**

To
Gede Ray Ardian Mach
Bank Mandiri
1750-0310-1087-8 (IDR)

From
Dmitry Konyakhin
PermataBank
0041-XXXX-XX04 (IDR)

Transfer Type
RTGS

Message
-

Reference
169948009
16 Aug 2023
17:51:48

Feb 20, 2025 09:54:35 (GMT +7)



Statement Advice

Posting Date	: 13/10/2023 14:04:37
Effective Date	: 13/10/2023
Transaction Ticket No	: 23101399619575581863
Debit Account No	: 1750002750536 AZIMUT DEVELOPMENT G
Currency	: IDR
Amount	: 3,200,000,000.00
Transaction Description	: Babakan Land Deed Land Deed MCM Outw RTGS I MADE ARY AWAN471601020965538 I MADE ARYAWAN99102AZIMUT DEVELOPMENT G
Reference No	: Land Deed
Cheque Number	: 00000000
Transaction Branch Code	: 99102
Payment Detail 1	: Babakan Land Deed
Payment Detail 2	: I MADE ARYAWAN471601020965538
Payment Detail 3	: I MADE ARYAWAN
Payment Detail 4	: -
Ordering Bank	: 00050000000
Applicant Account Number	: 1750002750536
Applicant Name	: AZIMUT DEVELOPMENT GROUP
Applicant Address 1	: JL SUNSET ROAD NO 819
Applicant Address 2	: RT000/RW000
Applicant Address 3	: KUTA
Beneficiary Bank	: I MADE ARYAWAN4716010209 - BRINIDJA
Beneficiary Account Number	: 471601020965538
Beneficiary Name	: I MADE ARYAWAN
Beneficiary Address 1	: CANGGU, JL. PURA WATES NO, 5 BR.
Beneficiary Address 2	: BABAKAN
Beneficiary Address 3	: 7204
Remittance Number	: 0000799102616912001
Customer Reference No	: -

Berdasarkan hasil pengecekan tersebut di atas, **PT. AZIMUT DEVELOPMENT GROUP** telah melakukan perjanjian sewa-menyewa atas tanah tersebut sebagaimana diatur dalam Akta 04. Sesuai dengan ketentuan Pasal 6 dalam Akta 04, **PT. AZIMUT DEVELOPMENT GROUP** berhak untuk menyewakan kembali tanah yang telah disewa, sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan yang diatur dalam Akta 04. Segala pemenuhan atas kekurangan data, dokumen, serta hasil perundingan, kesepakatan, dan perjanjian yang telah tercapai, baik secara lisan maupun tertulis antara Para Pihak, tetap harus dipenuhi sesuai dengan peraturan yang berlaku dan ketentuan dalam Akta 04. -----

*Based on the aforementioned verification, **PT. AZIMUT DEVELOPMENT GROUP** has entered into a lease agreement for the land as stipulated in Deed 04. In accordance with the provisions of Article 6 of Deed 04, **PT. AZIMUT DEVELOPMENT GROUP** is entitled to sublease the leased land, provided that it does not contravene the provisions set forth in Deed 04. Any necessary completion of missing data, documents, as well as the fulfillment of negotiations, agreements, and understandings previously reached, whether orally or in writing between the Parties, must be adhered to in compliance with applicable regulations and the provisions of Deed 04.-----*

PEMBATASAN *DISCLAIMER*

Laporan ini berdasarkan dokumen yang disediakan berupa softcopy, dan laporan ini dibuat untuk bahan pertimbangan dari Klien sebagai informasi hukum dan rahasia hanya digunakan untuk tujuan personal dari Klien dan tidak diperuntukkan untuk pihak lain tanpa persetujuan dari Bali Business Consulting atau pihak yang terlibat dalam perjanjian.

This report is based on the documents provided in the form of softcopy, and this report is made for the consideration of the Client as legal and confidential information is only used for the personal purposes of the Client and is not intended for other parties without the approval of Bali Business Consulting or the parties involved in the agreement.

Tidak ada jaminan tersirat maupun tersurat yang terkandung dalam laporan ini mengenai keakuratan atau kelengkapan isi laporan ini jika dokumen dan informasi yang diberikan kepada Bali Business Consulting tidak sesuai dengan kenyataannya.

There is no implied or express warranty contained in this report regarding the accuracy or completeness of the contents of this report if the documents and information provided to Bali Business Consulting do not correspond to reality.

Klien dapat membuat keputusannya sendiri untuk mengikuti atau tidak mengikuti hasil dari analisa dan rekomendasi yang Bali Business Consulting sajikan. Bali Business Consulting tidak bertanggung jawab atas segala tuntutan hukum yang timbul atas tidak akuratnya informasi yang disajikan atau keputusan yang diambil oleh klien di kemudian hari.

Clients can make their own decisions to follow or not follow the results of the analysis and recommendations that Bali Business Consulting presents. Bali Business Consulting is not responsible for any lawsuits arising from inaccurate information presented or decisions made by clients in the future.