



LAPORAN LEGAL DUE DILIGENCE/LEGAL AUDIT

RENCANA PEMBELIAN TANAH DAN BANGUNAN _____ DAN PENYERTAAN MODAL DALAM PT _____

I. PT _____
Pemilik Tanah dan Bangunan _____

A. Akta Pendirian/Anggaran Dasar dan Pengesahannya

1. Akta Notaris _____, SH, Nomor: _____, Tanggal: HH-BB-TTTT

PT _____ didirikan dengan Akta Notaris _____, SH Tanggal HH BB TTTT dan sudah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: C2-____.HT.01.01.TH'____ Tanggal HH BB TTTT.

- a. Nama : PT _____
- b. Tempat kedudukan : Jakarta
- c. Jangka waktu : _____ tahun/Tak Terbatas
- d. Maksud dan tujuan : - Pengembangan kawasan pemukiman, perkantoran, perdagangan, pusat rekreasi dan pengembangan property lainnya;
- Pengelolaan rumah susun, perkantoran, pusat perdagangan dan fasilitas pariwisata.
- e. Modal Dasar : Rp _____ milyar, terdiri dari _____ juta saham @Rp _____,-.
- f. Modal Ditempatkan : Rp _____ milyar.
- g. Modal Disetor : Rp _____ milyar.
- h. Susunan Pemngng Shm : -
-
- i. Kewenangan mewakili : - Direksi berwenang bertindak untuk dan atas nama perseroan di dalam maupun di luar pengadilan.
- Direktur Utama berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi.
- Untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum:
 - a) Meminjam atau membuat hutang atas nama perseroan melampaui batas yang

- ditetapkan oleh Dewan Komisaris (tidak termasuk mengambil uang Perseroan di Bank);
 - b) Menjual atau dengan cara lain mengalihkan barang-barang tidak bergerak yang bukan merupakan barang dagangan Perseroan;
 - c) Mengikat Perseroan sebagai penjamin perusahaan untuk jumlah yang melampaui batas yang ditetapkan oleh Dewan Komisaris;
 - d) Mengambil bagian baik sebagian atau seluruhnya, ikut serta dalam perseroan atau badan-badan lain atau penyelenggaraan perusahaan baru;
 - e) Pembebanan dengan hipotik atau jaminan atau bentuk lain atas barang-barang yang merupakan kekayaan Perseroan;
 - f) Melakukan investasi yang besarnya melampaui batas yang ditetapkan Dewan Komisaris;
- Harus dengan persetujuan dari Komisaris Utama atau para anggota Dewan Komisaris yang lain secara bersama-sama.

j. Susunan Pengurus :

DIREKSI
 Direktur Utama : _____
 Direktur : _____
 Direktur : _____

KOMISARIS
 Komisari Utama : _____
 Komisaris : _____

2. Akta Notaris _____, SH Nomor: _____ Tanggal: HH BB TTTT

Sesuai dengan Akta Notaris _____, SH Nomor: _____ tanggal HH BB TTTT ini Anggaran dasar PT _____ hanya disesuaikan dengan ketentuan Undang-undang Nomor: XX Tahun XXX tentang Perseroan Terbatas.

3. Akta Notaris _____ SH, Pengganti _____ Nomor: _____ Tanggal: HH BB TTTT

Sesuai dengan Akta Notaris _____, SH Pengganti _____ Nomor: _____ Tanggal: HH BB TTTT ini Pasal __ ayat __ angka __ Anggaran Dasar diadakan perubahan dengan membuat rincian yang lebih terinci asset _____ Jakarta yang tadinya hanya disebutkan nilai rupiahnya saja.

Anggaran Dasar PT _____ memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Nomor: **C2- _____ .HT.01.01.TH.** Tanggal **HH BB TTTT**, sudah didaftarkan pada tanggal **HH BB TTTT** dengan **Tanda Daftar Perusahaan** Nomor: _____, serta diumumkan dalam Berita Negara Nomor: _____ tanggal **HH BB TTTT** Tambahan Nomor: _____

B. Perubahan-Perubahan Anggaran Dasar dan Susunan Pengurus serta Persetujuan Pelepasan Asset

1. Akta Notaris _____, SH Pengganti Notaris _____, SH Nomor: _____ Tanggal HH BB TTTT

2. Akta Notaris ... SH Nomor: ... Tanggal ...
Sesuai dengan Akta Notaris

3. Akta Notaris ... Nomor: ... Tanggal ...

C. Daftar Akta Pendirian/Anggaran Dasar Dan Perijinan PT _____

Di dalam menjalankan operasional usahanya PT _____ sudah memperoleh ijin-ijin yang ditentukan dari instansi yang berwenang.

Daftar Anggaran Dasar dan perubahan-perubahannya serta ijin-ijin PT _____ adalah sebagai berikut:

AKTA PENDIRIAN/ANGGARAN DASAR DAN PERUBAHANNYA PT. _____				
No	Dokumen	Pihak/Instansi Terkait	Nomor & Tanggal	Ket
1	Akta Pendirian PT. ...	Notaris ..., SH	...	Keaslian Dokumen sudah dicek.

2	Tambahan Berita Negara Republik Indonesia	KEMENKUMHAM	...	Keaslian Dokumen sudah dicek.
	Akta Perubahan Anggaran Dasar	Notaris ..., SH	...	Keaslian Dokumen sudah dicek.
	Pengesahan Akta Pendirian PT. ...	Menteri Kehakiman Republik Indonesia	Keaslian Dokumen sudah dicek.
3	Akta Berita Acara RUPS Luar Biasa PT. ...	Notaris ..., SH pengganti Notaris ..., SH	Keaslian Dokumen sudah dicek.
4	dst			

PERIJINAN PT. _____

No	Dokumen	Pihak/Instansi Terkait	Nomor & Tanggal	Ket
1	Surat Keterangan Terdaftar	Direktorat Jenderal Pajak Jakarta	Keaslian Dokumen sudah dicek.
	NPWP PT. ...	Direktorat Jenderal Pajak	...	Keaslian Dokumen sudah dicek.
2	Surat Keterangan Domisili Perusahaan (LAMA)	Kel., Kec. ... DKI Jakarta	Diganti dengan yang terbaru
	Surat Keterangan (LAMA)	Kel. ... DKI Jakarta	...	Diganti dengan yang terbaru
3	Surat Keterangan Domisili Perusahaan (BARU)	Kel. ... , Kec. ... DKI Jakarta	...	Keaslian Dokumen sudah dicek. Menerangkan Bahwa Membuka/ mempunyai usaha PT _____ yang bergerak dalam bidang Properti dengan domisili di Jl. ...
	Surat Keterangan (BARU)	Kel. ... DKI Jakarta	...	Keaslian Dokumen sudah dicek. Menerangkan

				bahwa Sebagai Penanggung Jawab PT ... yang bergerak dalam bidang Properti.
7	Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP) PT. ____	Dinas Koperasi, Usaha Mikro, Kecil dan Menengah dan Perdagangan		Keaslian Dokumen sudah dicek. SIUP berlaku ... s/d ...
8	Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas PT. ____	Dinas Koperasi, Usaha Mikro, Kecil dan Menengah dan Perdagangan	...	Keaslian Dokumen sudah dicek. TDP Berlaku ... s/d ...

II. PT _____, PEMILIK Usaha _____

A. Akta Pendirian/Anggaran Dasar dan Pengesahannya

...

B. Perubahan-Perubahan Anggaran Dasar dan Susunan Pengurus

1. Akta Notaris _____
2. Akta Notaris _____
3. Akta Notaris _____ dst

C. Daftar Akta Pendirian/Anggaran Dasar dan Perijinan PT _____

Di dalam menjalankan operasional usahanya PT _____
sudah memperoleh ijin-ijin yang ditentukan dari instansi yang berwenang.
Daftar Anggaran Dasar dan perubahan-perubahannya serta ijin-ijin PT _____
adalah sebagai berikut:

AKTA PENDIRIAN/ANGGARAN DASAR DAN PERUBAHANNYA				
No	Dokumen	Pihak/Instansi terkait	Nomor & Tanggal	Ket
1				

2				
3				
PERIJINAN PT. _____				
No.	Dokumen	Pihak/Instansi terkait	Nomor & tanggal	Ket
1				
2				
3				

III. DATA ASSET BANGUNAN

A. Lokasi Asset (Tanah-Bangunan)

1. Alamat : _____
2. Telpon : _____
3. Fax : _____
4. Email : _____
5. Website : www.website.com.
6. Kelurahan : _____
7. Kecamatan : _____
8. Kota : _____

B. Pendirian _____

_____ merupakan unit usaha PT. _____ yg didirikan berdasarkan MOU antara PT. _____ dengan PT. _____. Dalam MOU telah disepakati peran masing-masing:

PT. _____	PT. _____
menyediakan lahan seluas +/- ... ha	menyediakan ijin ...
menyediakan bangunan ... lantai seluas ... m2	mengisi interior dan alat ...
	membuat sistem pelayanan ...
	menyediakan SDM, merekrut ...
	menyewa gedung ke PT. _____
	Mengoperasikan _____

C. Perijinan Pembangunan _____

PERIJINAN PEMBANGUNAN _____				
No	Dokumen	Pihak/Instansi Terkait	Nomor & Tanggal	Ket

D. Pengurus

...

E. Struktur Organisasi

...

F. Informasi Lain terkait Usaha

1. ...
2. ...

G. Sarana Dan Prasarana

1. ...
2. ...

H. Klasifikasi

Penetapan kelas ... disebutkan bahwa:

1. ...
2. ...

I. Data

...

J. Ketenagaan

...

IV. KOPERASI ...

A. Pendirian

Akta Notaris _____, SH, Nomor: _____ tanggal HH BB TTTT

B. Perijinan

Dokumen Perijinan dan Surat Keterangan Koperasi ...:

NO	NAMA DOKUMEN	NO DAN TGL DOKUMEN	KETERANGAN

C. Perubahan Susunan Pengurus

...

D. Anggaran Rumah Tangga

...

V. TANAH DAN BANGUNAN GEDUNG _____

A. Tanah

...

B. Bangunan

...

VI. PERMODALAN DAN SAHAM PT _____

A. Modal Dasar

Modal Dasar PT. _____

B. Modal Ditempatkan/Disetor

Dari Modal Dasar tersebut telah diambil bagian dan disetor sebanyak ____ saham = Rp. _____ dengan rincian sebagai berikut:

NO	NAMA	JUMLAH SAHAM	RUPIAH/JUTA
1			
2			
3			
4			
5			
	JUMLAH		

C. Modal Portepel

Modal dalam Portepel ada ____ saham a Rp. _____ = Rp. _____ atau ____ % dari Modal Dasar, yang akan dikeluarkan sesuai kebutuhan Perseroan dengan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham.

D. Beban Utang

Di samping ada setoran modal sebesar Rp. _____, sesuai neraca posisi per PT. _____ mencatat adanya utang total sebanyak Rp. _____ yang rinciannya dijelaskan dalam bagian VII.

VII. FASILITAS KREDIT DAN PINJAMAN YANG DITERIMA PT. _____

A. Fasilitas Kredit dari PT. Bank _____

1. Dasar Hukum : PK No. _____ tgl. HH BB TTTT Jo. Addendum No. _____ tgl. _____
2. Jumlah : Rp. _____
3. Tujuan : modal kerja
4. Jangka Waktu : ____ bulan sejak _____
5. Tingkat Bunga : ____ % per tahun dari saldo debet harian
6. Jaminan : Tanah dan bangunan SHM No. _____ dibebani HT sebesar Rp. _____

: Persediaan barang diikat dengan kuasa jual sebesar Rp. _____
: Piutang dagang diikat dengan cessione sebesar Rp. _____

B. Fasilitas Kredit Dari PT. Bank _____

.....

VIII. PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN BANGUNAN GEDUNG _____ ANTARA PT. _____ DENGAN PT. _____

A. Dasar Hukum

...

B. Para Pihak

...

C. Obyek Sewa

...

D. Jangka Waktu Sewa

...

E. Uang Sewa

...

F. Addendum Perjanjian

...

G. Uang Yang Sudah Dibayarkan Oleh PT. _____ Kepada PT. _____

...

H. Hak Dan Kewajiban PT. _____ Sesuai Perjanjian Sewa Menyewa

1. Hak PT. _____ Dalam Masa Sewa Menyewa

...

2. Kewajiban PT. _____ Dalam Masa Sewa Menyewa

...

3. Hak PT. _____ Dalam Masa Pengelolaan

...

4. Kewajiban PT. _____ Dalam Masa Pengelolaan
...

IX. ANALISA DAN PENDAPAT HUKUM

A. Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan

Bahwa di dalam transaksi jual beli barang, hal yang perlu diperiksa dan diteliti untuk dipastikan adalah: subyek penjualnya, subyek pembelinya, obyek jual belinya, dan transaksi jual belinya.

1. **Subyek Penjual Tanah dan Bangunan**
...
2. **Subyek Pembeli Tanah dan Bangunan**
...
3. **Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan**
...
4. **Obyek Jual Beli**
...

B. Pengalihan Uang Sewa Tanah Dan Bangunan

...

C. Penyertaan Modal ke dalam PT. _____ Selaku Pemilik

...

D. Kesimpulan dan Pendapat Hukum

...

X. REKOMENDASI

Berdasarkan uraian tersebut di atas kami merekomendasikan sebagai berikut:

...

XI. PEMBATASAN

Penelitian dan pemeriksaan mendalam dari segi hukum (*legal audit*) tersebut di atas kami berikan dengan pembatasan-pembatasan sebagai berikut:

1. Penelitian dan pemeriksaan dari segi hukum (*legal audit*) ini dibuat hanya terbatas pada dokumen-dokumen yang diberikan oleh _____, PT. _____ maupun oleh PT. _____.
2. Penelitian dan pemeriksaan dari segi hukum (*legal audit*) ini hanya meliputi aspek hukum terhadap rencana pembelian tanah SHGB Nomor: _____ dan bangunan gedung _____ serta penyertaan modal ke dalam PT. _____ oleh _____, sesuai dengan permintaan _____ yang disampaikan dalam surat maupun dalam pertemuan dengan kami.
3. Penelitian dan pemeriksaan dari segi hukum (*legal audit*) ini dilaksanakan dalam kerangka hukum negara Republik Indonesia, sehingga karenanya tidak dimaksudkan untuk berlaku atau dapat ditafsirkan sama menurut atau yurisdiksi hukum negara lain.
4. Penelitian dan pemeriksaan dari segi hukum (*legal audit*) ini dilakukan dengan asumsi bahwa semua tanda tangan yang tertera dalam semua dokumen yang disampaikan _____ PT. _____ maupun oleh _____ adalah asli dan dokumen-dokumen yang disampaikan kepada kami dalam bentuk foto copy adalah benar, akurat, sesuai, tidak bertentangan dengan aslinya dan tidak menyesatkan.
5. Penelitian dan pemeriksaan dari segi hukum (*legal audit*) ini dibuat semata-mata untuk memenuhi penugasan dari _____ dan oleh sebab itu tidak seorangpun dapat menggunakannya sebagian maupun keseluruhan untuk dimanfaatkan dan/atau ditafsirkan di luar pengetahuan _____ atau tanpa persetujuan tertulis sebelumnya dari _____.

Demikian laporan penelitian hukum, pendapat dan rekomendasi kami, atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

Auditor Hukum

Managing/Senior Partner

Senior Partner