Terverifikasi AIREX

Contoh demonstrasi

Status verifikasi ditampilkan untuk contoh properti. Kekurangan dokumentasi dijelaskan dalam laporan.

Villa Nusa Example

Villa Nusa Example — contoh properti di Bali

ID laporan: example-villa-nusa-full · Tanggal: 2026-10-12

AIREX SCORE

46

/ 100

Risiko dokumentasi sedang

Kesiapan dokumentasi yang dihitung: 46/100. Perhitungan sementara: keberlakuan belum sepenuhnya ditetapkan. Contoh dihitung dari status demonstrasi; tidak ada dokumen atau verifikasi properti nyata. Nilai sebelumnya 65/100 adalah ilustrasi manual tanpa perhitungan dokumen. Nilai itu diganti dengan hasil yang dapat dihitung ulang menurut metode di bawah.

Konsep · setelah pembangunan selesai



Visualisasi AI untuk properti yang selesai. Bukan kondisi terkini.

Ringkasan

Vila contoh berada pada tahap pekerjaan penyelesaian. Sampul menampilkan konsep setelah pembangunan selesai; kondisi terkini dan riwayat pembangunan berada di akhir laporan. SLF, SLO dan sebagian dokumen untuk operasi wisata mendatang belum tersedia.

Informasi properti

Properti
Villa Nusa Example · contoh properti

Lokasi
Bali · tanpa alamat atau nomor bidang tanah

Harga ilustratif
USD 320.000 · perkiraan ilustratif

Luas / kamar tidur
Rencana: bangunan 200 m² · tanah 300 m² · 3 kamar tidur

Model transaksi
Draf perjanjian sewa 30 tahun

Tahap dan penggunaan
Dalam pembangunan · tahap penyelesaian; sewa wisata direncanakan

DEMO · CONTOH PROPERTI

01 Cara menghitung skor

AIREX documentary readiness v1 · 2026-10-12. Perhitungan sementara: keberlakuan belum sepenuhnya ditetapkan.

Nilai sebelumnya 65/100 adalah ilustrasi manual tanpa perhitungan dokumen. Nilai itu diganti dengan hasil yang dapat dihitung ulang menurut metode di bawah.

Diperoleh 46 dari 100 poin berbobot: 46 / 100 × 100 = 46; skor dibulatkan: 46/100.

Rumus: jumlah (bobot × faktor status) / jumlah bobot yang berlaku dan belum dikecualikan × 100. Hanya skor akhir dibulatkan; angka rincian dapat ditampilkan dengan dua desimal. Poin yang belum diperoleh menunjukkan kekurangan bukti, bukan probabilitas pelanggaran hukum.

Faktor: terverifikasi AIREX — 1; salinan diterima, verifikasi belum selesai — 0,5; perlu klarifikasi / draf / permohonan — 0,25; belum diserahkan atau kedaluwarsa — 0. Poin parsial menunjukkan adanya bahan, bukan izin yang sah.

Bobot adalah prioritas editorial internal AIREX, bukan denda berdasarkan hukum atau probabilitas statistik. Daftar dasar lengkap setiap negara berjumlah 100 unit bobot; pengecualian beralasan mengubah penyebut dan hasil disesuaikan ke skala 100.

Tidak berlaku mengeluarkan bobot dari pembilang dan penyebut hanya jika status, keberlakuan dan alasan tercatat sesuai. Persyaratan bersyarat dan belum ditentukan tetap berbobot sementara: ketidakpastian bukan pelanggaran terbukti. Izin tidak boleh dikecualikan hanya karena sedang diproses.

Skor mencakup bukti untuk transaksi dan operasi/penyewaan yang direncanakan. Pada tahap konstruksi, dokumen yang diwajibkan sebelum pembukaan mungkin belum jatuh tempo, tetapi kesiapan operasi belum terkonfirmasi. Hambatan hukum dinilai terpisah: satu masalah kritis dapat menghalangi transaksi atau pembukaan pada skor berapa pun.

Verifikasi mencakup lingkup yang dicatat; bukan persetujuan pemerintah atau jaminan hak, keselamatan maupun hasil investasi. Tidak adanya berkas di AIREX tidak membuktikan pemilik tidak memiliki dokumen.

Contoh dihitung dari status demonstrasi; tidak ada dokumen atau verifikasi properti nyata.

02 Hal yang dapat menghalangi penguasaan, penggunaan dan penyewaan

Tiga keputusan terpisah. Poin dokumen lain tidak menggantikan syarat kritis. Berikut hubungan persyaratan dan pemeriksaan, bukan temuan pelanggaran pada properti ini. Status dan nomor disalin tanpa perubahan dari matriks dokumen.

Memiliki atau memperoleh hak kontraktual

Syarat penentu adalah jenis hak yang sesuai, masa berlaku, kewenangan pihak dan tidak adanya pembatasan yang menghalangi. Satu sertipikat terverifikasi tidak menyelesaikan pemeriksaan registrasi/kontrak. Leasehold memberi hak kontraktual berjangka, bukan kepemilikan tanah.
Butir dan status saat ini: № 01 — Terverifikasi AIREX; № 02 — Perlu klarifikasi; № 03 — Draf perjanjian; № 13 — Informasi belum tersedia

Membangun, menghuni dan menggunakan

Untuk konstruksi diperiksa tata ruang dan persetujuan yang berlaku. Sebelum dihuni, kelaikan bangunan selesai dan instalasi listrik dikonfirmasi terpisah. PBG tidak menutup SLF/SLO. SLF yang belum terbit saat konstruksi merupakan syarat sebelum penggunaan, bukan bukti larangan membangun saat ini.
Butir dan status saat ini: № 04 — Perlu klarifikasi; № 05 — Terverifikasi AIREX; № 06 — Belum diserahkan; № 07 — Belum diserahkan; № 08 — Keberlakuan belum ditentukan

Menyewakan properti kepada wisatawan

Pastikan pula hak penyewaan/penyewaan kembali dalam kontrak, fungsi bangunan dan dokumen operator yang berlaku. NIB hanya bagian pemeriksaan. Hunian pemilik, sewa jangka panjang dan akomodasi wisata dinilai terpisah; skor keseluruhan tidak memastikan izin menerima tamu.
Butir dan status saat ini: № 03 — Draf perjanjian; № 04 — Perlu klarifikasi; № 05 — Terverifikasi AIREX; № 06 — Belum diserahkan; № 09 — Terverifikasi AIREX; № 10 — Permohonan sedang diproses; № 11 — Informasi belum tersedia; № 13 — Informasi belum tersedia

03 Kesimpulan pendahuluan

Peninjauan lanjutan perlu menghubungkan dokumen dengan bidang tanah, bangunan dan operator yang sama. Lengkapi bukti yang belum tersedia dan bahas masalah terbuka dalam ketentuan transaksi sebelum mengambil keputusan. Skor dokumentasi bukan izin untuk beroperasi.

04 Dokumen verifikasi · 13 butir

Nomor sama dengan laporan awal. Dalam contoh ini, dokumen 01, 05 dan 09 berstatus “Terverifikasi AIREX”; butir lainnya menunjukkan catatan atau informasi yang belum tersedia. Verifikasi terbatas pada lingkup yang disebutkan dan tidak menggantikan izin yang belum tersedia. Ini contoh demonstrasi tanpa dokumen sumber atau lampiran nyata. Informasi belum tersedia berarti bukti belum diperoleh, bukan terbukti dokumen tidak ada. Dalam proses bukan izin terbit. Jika syarat tidak berlaku untuk tahap/kegiatan, catat alasan dan sumbernya. Dampak berikut bersyarat: ketentuan berlaku dan memang belum dipenuhi.

01. SHM / HGB / Hak Pakai · Hak atas tanah yang terdaftar

Terverifikasi AIREX

Dalam contoh ini, AIREX telah memverifikasi dokumen hak atas tanah, mencocokkan pemegang, jenis hak dan bidang. Data registrasi terkini serta beban dibahas terpisah pada butir 02.

Bobot 20; faktor 1; diperoleh 20 dari 20; belum diperoleh 0. Verifikasi butir ini menambah 0 poin dari 100 dengan keputusan keberlakuan lain tetap. Bobot penuh diberikan dalam lingkup verifikasi yang tercatat.

Penguasaan: jenis hak yang tidak sesuai, masa berlaku berakhir atau pemegang tanpa kewenangan dapat menghalangi perolehan atau kelanjutan hak. WNA perseorangan tidak dapat memperoleh SHM secara langsung. HGB dan Hak Pakai bukan kepemilikan tanpa batas waktu.
Tindakan dan syarat penyelesaian: Sebelum transaksi, pemegang hak dan penasihat hukum/PPAT setempat memeriksa data BPN, kelayakan penerima dan sisa masa hak. Selesai setelah jenis hak, pihak, bidang, masa berlaku dan struktur transaksi yang sah dikonfirmasi.

UU 5/1960 — Basic Agrarian Law
https://peraturan.bpk.go.id/Details/51310/uu-no-5-tahun-1960

PP 18/2021 — Land rights and registration; ATR/BPN status: Berlaku
https://jdih.atrbpn.go.id/peraturan/detail/946/hak-pengelolaan-hak-atas-tanah-satuan-rumah-susun-dan-pendaftaran-tanah

02. BPN / Surat Ukur · Data bidang dan registrasi

Perlu klarifikasi

Surat ukur ilustratif menunjukkan bidang tanah 300 m². Dalam skenario ini belum dilakukan pemeriksaan registrasi terkini, batas tanah atau beban yang terdaftar.

Bobot 10; faktor 0,25; diperoleh 2,5 dari 10; belum diperoleh 7,5. Verifikasi butir ini menambah 7,5 poin dari 100 dengan keputusan keberlakuan lain tetap. Bukti belum lengkap, berupa draf/permohonan, atau memiliki persoalan terbuka.

Penguasaan dan peralihan: perbedaan batas, luas atau pemegang, beban terdaftar dan pembatasan dapat menghalangi peralihan atau memerlukan persetujuan dan penyelesaian. Salinan sertipikat lama tidak memastikan status registrasi terkini.
Tindakan dan syarat penyelesaian: Sebelum transaksi selesai, PPAT/BPN memeriksa data fisik dan yuridis terkini serta surat ukur. Selesai setelah kecocokan bidang dipastikan dan setiap beban serta persetujuan yang diperlukan diselesaikan secara tertulis.

PP 24/1997 — Land registration, read with later amendments
https://jdih.atrbpn.go.id/peraturan/detail/3/pendaftaran-tanah

PP 18/2021 — Land rights and registration; ATR/BPN status: Berlaku
https://jdih.atrbpn.go.id/peraturan/detail/946/hak-pengelolaan-hak-atas-tanah-satuan-rumah-susun-dan-pendaftaran-tanah

03. Lease · Perjanjian sewa dan kewenangan pemberi sewa

Draf perjanjian

Jangka waktu 30 tahun diusulkan. Kewenangan pihak yang menyewakan, pengalihan, penyewaan kembali, perpanjangan dan pengembalian pembayaran belum disepakati.

Bobot 12; faktor 0,25; diperoleh 3 dari 12; belum diperoleh 9. Verifikasi butir ini menambah 9 poin dari 100 dengan keputusan keberlakuan lain tetap. Bukti belum lengkap, berupa draf/permohonan, atau memiliki persoalan terbuka.

Penggunaan dan sewa: draf yang belum ditandatangani tidak membuktikan hak kontraktual yang berlaku. Masa sewa, larangan menyewakan kembali, penggunaan atau kewenangan pemberi sewa dapat menghalangi hunian, pengalihan kontrak atau sewa wisata. Sewa tidak mengalihkan kepemilikan tanah.
Tindakan dan syarat penyelesaian: Sebelum pembayaran, para pihak dan penasihat hukum memeriksa dasar transaksi, masa, perpanjangan, akses, penyewaan kembali dan persetujuan. Selesai setelah perjanjian/akta ditandatangani, syarat berlaku dipenuhi dan pendaftaran dilakukan jika diperlukan untuk peralihan tersebut.

UU 5/1960 — Basic Agrarian Law
https://peraturan.bpk.go.id/Details/51310/uu-no-5-tahun-1960

PP 24/1997 — Land registration, read with later amendments
https://jdih.atrbpn.go.id/peraturan/detail/3/pendaftaran-tanah

DEMO · CONTOH

04. KKPR / RDTR · Kesesuaian pemanfaatan ruang

Perlu klarifikasi

Dalam skenario ini diasumsikan telah diberikan cuplikan peta. Hubungannya dengan bidang tanah dan kegiatan yang direncanakan, prosedur KKPR/RDTR yang berlaku atau dasar prosedur alternatif belum dikonfirmasi.

Bobot 10; faktor 0,25; diperoleh 2,5 dari 10; belum diperoleh 7,5. Verifikasi butir ini menambah 7,5 poin dari 100 dengan keputusan keberlakuan lain tetap. Bukti belum lengkap, berupa draf/permohonan, atau memiliki persoalan terbuka.

Pembangunan dan fungsi: ketidaksesuaian yang terbukti dengan RDTR/RTR atau ketentuan KKPR dapat menghalangi persetujuan proyek dan penggunaan, termasuk sewa wisata. Sanksi ditentukan otoritas atas pelanggaran; warna peta saja bukan kesimpulan.
Tindakan dan syarat penyelesaian: Sebelum pembelian untuk tujuan tersebut dan pembangunan, pastikan bidang, kegiatan, batasan dan prosedur KKPR melalui DPMPTSP/otoritas tata ruang. Selesai dengan bukti tertulis kesesuaian atau dasar alternatif yang sah dan terdokumentasi.

PP 21/2021 — Spatial planning
https://jdih.atrbpn.go.id/peraturan/detail/950/peraturan-pemerintah-nomor-21-tahun-2021

Permen ATR/BPN 13/2021 — KKPR implementation
https://jdih.atrbpn.go.id/peraturan/detail/1004/peraturan-menteri-agraria-dan-tata-ruang-kepala-badan-pertanahan-nasional-nomor-13-tahun-2021

ATR/BPN Juknis 13/Juknis-PF.01/XII/2023 — KKPR nonbusiness
https://jdih.atrbpn.go.id/peraturan/detail/1144/pet

DEMO · CONTOH

05. PBG / IMB · Persetujuan bangunan

Terverifikasi AIREX

Dalam contoh ini, PBG dan gambar yang diserahkan untuk bangunan 200 m² telah diverifikasi AIREX. Verifikasi PBG tidak menggantikan SLF atau memastikan kesiapan operasi wisata. Keabsahan dan keberlakuan IMB lama dinilai secara terpisah.

Bobot 12; faktor 1; diperoleh 12 dari 12; belum diperoleh 0. Verifikasi butir ini menambah 0 poin dari 100 dengan keputusan keberlakuan lain tetap. Bobot penuh diberikan dalam lingkup verifikasi yang tercatat.

Pembangunan: ketiadaan persetujuan wajib atau ketidaksesuaian fungsi/gambar dapat menyebabkan pembatasan atau penghentian pekerjaan/penggunaan. IMB lama yang masih berlaku diperhitungkan sebagai pengganti PBG. PBG bukan hak tanah, SLF atau izin sewa.
Tindakan dan syarat penyelesaian: Sebelum pekerjaan, pemilik dan perencana mencocokkan izin serta gambar melalui SIMBG/dinas teknis. Selesai setelah dokumen yang terbit dan berlaku sesuai bidang, fungsi, luas dan pekerjaan; perubahan disahkan jika diperlukan.

PP 16/2021 — Official full text; Articles 1, 297 and 346
https://jdih.pkp.go.id/produk-hukum/file/pp-nomor-16-tahun-2021-tanpa-lampiran.pdf

SIMBG — official building permit and SLF service and FAQ
https://simbg.pu.go.id/dashboard

06. SLF · Sertifikat laik fungsi bangunan

Belum diserahkan

Korespondensi contoh menyebut “sedang diproses”. SLF yang telah diterbitkan, fungsi dan masa berlakunya belum tersedia; proses pengurusan tidak dianggap sebagai penerbitan.

Bobot 10; faktor 0; diperoleh 0 dari 10; belum diperoleh 10. Verifikasi butir ini menambah 10 poin dari 100 dengan keputusan keberlakuan lain tetap. Dokumen tidak ada dalam bahan yang diserahkan kepada AIREX; penerbitan belum dapat dikonfirmasi.

Penggunaan: SLF yang diwajibkan dan berlaku menyatakan kelaikan bangunan selesai. Ketiadaan saat konstruksi tidak membuktikan pelanggaran; sebelum digunakan ini merupakan syarat tersendiri. Permohonan bukan SLF terbit.
Tindakan dan syarat penyelesaian: Sebelum dihuni, pemilik mengatur pemeriksaan dan penerbitan/perpanjangan SLF melalui SIMBG dan otoritas. Selesai setelah sertifikat terbit serta masa berlakunya sesuai bangunan/fungsi aktual dan temuan diperbaiki.

PP 16/2021 — Official full text; Articles 1, 297 and 346
https://jdih.pkp.go.id/produk-hukum/file/pp-nomor-16-tahun-2021-tanpa-lampiran.pdf

SIMBG — official building permit and SLF service and FAQ
https://simbg.pu.go.id/dashboard

07. SLO · Sertifikat laik operasi instalasi listrik

Belum diserahkan

SLO dan data registrasinya belum tersedia. Peroleh dokumen dan cocokkan dengan instalasi listrik yang melayani bangunan.

Bobot 6; faktor 0; diperoleh 0 dari 6; belum diperoleh 6. Verifikasi butir ini menambah 6 poin dari 100 dengan keputusan keberlakuan lain tetap. Dokumen tidak ada dalam bahan yang diserahkan kepada AIREX; penerbitan belum dapat dikonfirmasi.

Operasi listrik: ketiadaan SLO yang diwajibkan dapat menghalangi penyambungan/penambahan daya dan pengoperasian instalasi secara sah. Adanya aliran listrik saja bukan bukti sertifikasi. Tanah tanpa instalasi dinilai terpisah.
Tindakan dan syarat penyelesaian: Sebelum operasi, pemilik menggunakan LIT/LIT-TR yang berwenang. Selesai jika SLO terdaftar yang berlaku sesuai instalasi/daya, pengujian dan perbaikan selesai. SLO tidak menggantikan SLF bangunan.

Permen ESDM 12/2021 — Electrical support certification
https://jdih.esdm.go.id/dokumen/view?id=2181

ESDM — SLO and electrical safety requirements
https://esdm.go.id/en/media-center/news-archives/wujudkan-kondisi-aman-perusahaan-wajib-taati-ketentuan-ketenagalistrikan

DEMO · CONTOH PROPERTI

08. AMDAL / UKL-UPL / SPPL · Dokumen lingkungan berdasarkan hasil penapisan

Keberlakuan belum ditentukan

Dalam skenario ini diasumsikan telah diberikan kuesioner kegiatan. Prosedur AMDAL, UKL-UPL atau SPPL yang berlaku serta bukti pendukungnya belum ditentukan.

Bobot 6; faktor 0,25; diperoleh 1,5 dari 6; belum diperoleh 4,5. Verifikasi butir ini menambah 4,5 poin dari 100 dengan keputusan keberlakuan lain tetap. Bukti belum lengkap, berupa draf/permohonan, atau memiliki persoalan terbuka. Keberlakuan belum ditetapkan secara final; bobot tetap dihitung sementara.

Persetujuan dan operasi: prosedur lingkungan yang berlaku namun belum dipenuhi dapat menghalangi persetujuan/operasi proyek. Kebutuhan bergantung skala, lokasi dan dampak: AMDAL, UKL-UPL dan SPPL adalah prosedur alternatif, bukan tiga dokumen wajib untuk setiap vila. Tindakan dan syarat penyelesaian: Sebelum tahap terkait, operator dan ahli lingkungan memastikan penapisan melalui DLH/OSS. Selesai dengan dokumen yang sesuai dan Persetujuan Lingkungan bila diwajibkan, serta pemenuhan ketentuan air limbah, sampah dan pemantauan. Draf kajian bukan persetujuan.

PP 22/2021 — Environmental protection and management; BPK status: Berlaku
https://peraturan.bpk.go.id/Details/161852/pp-no-22-tahun-2021

Permen LHK 4/2021 — AMDAL / UKL-UPL / SPPL screening; BPK status: Berlaku
https://peraturan.bpk.go.id/Details/210998/permen-lhk-no-4-tahun-2021

DEMO · CONTOH

09. NIB · Nomor Induk Berusaha

Terverifikasi AIREX

Dalam contoh ini, NIB dan data pendaftaran OSS operator telah diverifikasi AIREX sesuai lingkupnya. Perizinan operasi serta kelaikan kesehatan dibahas terpisah pada butir 10 dan 11.

Bobot 3; faktor 1; diperoleh 3 dari 3; belum diperoleh 0. Verifikasi butir ini menambah 0 poin dari 100 dengan keputusan keberlakuan lain tetap. Bobot penuh diberikan dalam lingkup verifikasi yang tercatat.

Kegiatan usaha: NIB mengidentifikasi operator/kegiatan dalam OSS. Ketidaksesuaian operator, KBLI atau proyek dapat menghambat perizinan. NIB saja tidak membuktikan kepemilikan, kesiapan bangunan atau semua syarat penyewaan wisata.
Tindakan dan syarat penyelesaian: Sebelum usaha beroperasi, operator mencocokkan NIB, KBLI, alamat dan status proyek OSS dengan DPMPTSP. Selesai setelah data sesuai kegiatan aktual; persetujuan lain diperiksa terpisah. NIB bukan syarat umum untuk rumah pribadi.

PP 28/2025 — Risk-based business licensing; effective 5 June 2025; repeals PP 5/2021; BPK status: Berlaku
https://peraturan.bpk.go.id/Details/319773/pp-no-28-tahun-2025

OSS — Villa business classification and 2020 → 2025 conversion
https://oss.go.id/id/kbli/detail/2eebd4b4-1bf0-43eb-99de-fa767ea4fb18

DEMO · CONTOH PR

10. PB / SS / PB UMKU · Dokumen operasional usaha

Permohonan sedang diproses

Status pengajuan ilustratif ditampilkan. Dokumen PB / SS / PB UMKU yang berlaku untuk kegiatan tersebut dan status penerbitannya perlu diklarifikasi.

Bobot 6; faktor 0,25; diperoleh 1,5 dari 6; belum diperoleh 4,5. Verifikasi butir ini menambah 4,5 poin dari 100 dengan keputusan keberlakuan lain tetap. Bukti belum lengkap, berupa draf/permohonan, atau memiliki persoalan terbuka. Keberlakuan belum ditetapkan secara final; bobot tetap dihitung sementara.

Sewa wisata: hak memiliki/menyewa bangunan dan NIB tidak menggantikan PB, Sertifikat Standar dan PB UMKU yang berlaku. Syarat wajib yang tidak dipenuhi dapat berujung peringatan, penghentian atau pencabutan izin. Sewa hunian jangka panjang dan akomodasi wisata dinilai berbeda.
Tindakan dan syarat penyelesaian: Sebelum menerima tamu, operator dan DPMPTSP/dinas pariwisata menentukan kegiatan aktual serta syarat OSS terkini. Selesai jika dokumen wajib berlaku dan ketentuannya dipenuhi. Sertifikasi sukarela tidak boleh otomatis dianggap wajib.

PP 28/2025 — Risk-based business licensing; effective 5 June 2025; repeals PP 5/2021; BPK status: Berlaku
https://peraturan.bpk.go.id/Details/319773/pp-no-28-tahun-2025

Permenpar 6/2025 — Tourism standards; enacted 10 October 2025; status: Berlaku
https://jdih.kemenpar.go.id/peraturan/1422

OSS — Villa business classification and 2020 → 2025 conversion
https://oss.go.id/id/kbli/detail/2eebd4b4-1bf0-43eb-99de-fa767ea4fb18

DEMO · CONTOH

11. Sertifikat Laik Sehat · Kelaikan kesehatan

Informasi belum tersedia

Informasi dan sertifikat belum tersedia. OSS mencantumkan sertifikat ini dalam PB UMKU untuk kegiatan Vila. Tetapkan keberlakuan untuk kegiatan yang direncanakan dan peroleh bukti penerbitan sebelum beroperasi jika diwajibkan.

Kelaikan kesehatan dinilai dalam blok Pengoperasian usaha, tanpa bobot ganda. Jika sertifikat wajib dan belum diverifikasi, blok tersebut tidak dapat sepenuhnya terverifikasi; bobot tersendiri nol tidak menghapus hambatan pembukaan. Dokumen tidak ada dalam bahan yang diserahkan kepada AIREX; penerbitan belum dapat dikonfirmasi. Keberlakuan belum ditetapkan secara final; bobot tetap dihitung sementara.

Operasi wisata: SLS menyatakan kelaikan kesehatan. Standar usaha Villa yang berlaku mencakup SLS; ketiadaan bukti wajib berarti syarat operasi belum dipenuhi. Ini terpisah dari SLF dan SLO.
Tindakan dan syarat penyelesaian: Sebelum beroperasi, operator memastikan keberlakuan melalui OSS/Dinas Kesehatan dan menjalani inspeksi kesehatan yang diperlukan. Selesai setelah SLS yang sesuai objek diterbitkan otoritas, masih berlaku dan temuan diselesaikan.

Permenpar 6/2025 — Tourism standards; enacted 10 October 2025; status: Berlaku
https://jdih.kemenpar.go.id/peraturan/1422

OSS — Villa business classification and 2020 → 2025 conversion
https://oss.go.id/id/kbli/detail/2eebd4b4-1bf0-43eb-99de-fa767ea4fb18

12. SPPT PBB / Payment · Pajak bumi dan bangunan

Informasi belum tersedia

SPPT PBB, bukti pembayaran dan informasi tunggakan belum tersedia. Cocokkan objek dan masa pajak. Dokumen pajak tidak membuktikan kepemilikan; pajak transaksi ditentukan terpisah sesuai strukturnya.

Bobot 2; faktor 0; diperoleh 0 dari 2; belum diperoleh 2. Verifikasi butir ini menambah 2 poin dari 100 dengan keputusan keberlakuan lain tetap. Dokumen tidak ada dalam bahan yang diserahkan kepada AIREX; penerbitan belum dapat dikonfirmasi.

Transaksi dan biaya: penetapan/pembayaran yang belum dikonfirmasi menyisakan potensi tunggakan dan pembagian biaya. Tidak adanya bukti bayar tidak membuktikan utang. SPPT PBB dan pembayaran bukan bukti kepemilikan atau izin sewa.
Tindakan dan syarat penyelesaian: Sebelum pelunasan, pemilik dan konsultan pajak meminta data PBB terkini dari Bapenda serta mencocokkan NOP, objek dan periode. Selesai dengan pembayaran/saldo terkonfirmasi serta pembagian tunggakan dan pajak transaksi yang terdokumentasi.

Directorate General of Taxation — PBB tax designation is not ownership evidence
https://www.pajak.go.id/pajak-bumi-dan-bangunan

13. Akta / SK AHU / NPWP · Operator dan kewenangan

Informasi belum tersedia

Akta perusahaan, pendaftaran AHU, perubahan terkini, NPWP dan kewenangan penandatangan belum tersedia. Untuk operator perusahaan, pastikan kapasitas hukum, kegiatan yang diizinkan dan kewenangan berkontrak. Pembelian saham tidak termasuk dalam contoh ini.

Bobot 3; faktor 0; diperoleh 0 dari 3; belum diperoleh 3. Verifikasi butir ini menambah 3 poin dari 100 dengan keputusan keberlakuan lain tetap. Dokumen tidak ada dalam bahan yang diserahkan kepada AIREX; penerbitan belum dapat dikonfirmasi.

Kontrak dan operator: keberadaan perusahaan, kewenangan penandatangan atau persetujuan korporasi yang belum dikonfirmasi menimbulkan risiko transaksi/pengelolaan. NPWP adalah identitas pajak, bukan bukti kepemilikan atau izin operasi.
Tindakan dan syarat penyelesaian: Sebelum tanda tangan, direktur dan penasihat hukum memeriksa akta, data AHU terkini, anggaran dasar, perubahan dan kuasa. Selesai dengan identitas/kewenangan serta persetujuan yang diperlukan terkonfirmasi. Pembelian saham memerlukan uji tuntas kewajiban dan korporasi tersendiri.

UU 40/2007 — Company law, official text; read with current amendments
https://jdih.kemenkeu.go.id/api/download/fulltext/2007/40TAHUN2007UU.htm

05 Prioritas dan tindakan

P1 · Kesiapan operasi belum dikonfirmasi

Sebelum mulai beroperasi

Kekurangan: SLF dan SLO belum tersedia. Tindakan: penjual/operator menyerahkan dokumen yang telah diterbitkan; peninjau yang kompeten mencocokkan properti, referensi dan status terkini. Penutupan memerlukan hasil pemeriksaan terdokumentasi, bukan janji penerbitan.

P1 · Bukti untuk penyewaan wisata belum lengkap

Sebelum mengambil keputusan

Kekurangan: dokumen pengoperasian usaha yang berlaku belum sepenuhnya ditentukan. Tindakan: operator mengklarifikasi kegiatan dan bukti bersama ahli terkait; peninjau mencatat keberlakuan dan status aktual setiap dokumen.

P2 · Ketentuan penggunaan tanah belum pasti

Sebelum menyepakati transaksi

Kekurangan: perjanjian sewa masih berupa draf dan pemeriksaan registrasi terkini belum tersedia. Tindakan: para pihak dan pengacara setempat/PPAT sesuai kewenangannya meninjau kewenangan, jangka waktu, batasan dan ketentuan pembayaran.

P2 · Rencana dan tujuan penggunaan perlu dicocokkan

Sebelum menutup peninjauan

Kekurangan: setelah verifikasi PBG, bangunan sebenarnya, zonasi dan prosedur lingkungan masih perlu dicocokkan. Tindakan: tentukan keberlakuan dan catat ketidaksesuaian, penanggung jawab serta bukti penyelesaiannya.

06 Langkah lanjutan untuk peninjauan ini

1. Pastikan bidang tanah, jenis hak, para pihak, tahap dan kegiatan yang direncanakan; minta satu paket dokumen dan lampiran yang konsisten.

2. Peroleh SLF, SLO dan dokumen pengoperasian usaha yang berlaku, atau penjelasan terdokumentasi tentang tahap saat ini. Janji tidak menggantikan dokumen yang telah diterbitkan.

3. Cocokkan secara independen nomor referensi, catatan registrasi, gambar dan ketentuan kontrak; tetapkan penanggung jawab dan tenggat untuk setiap masalah terbuka.

4. Nilai kembali paket setelah temuan ditindaklanjuti, lalu ambil keputusan transaksi secara terpisah. Mengunggah berkas tidak otomatis meningkatkan nilai.

DEMO · CONTOH PROPERTI

07 Lingkup dan keterbatasan

Ini adalah contoh penyajian informasi, bukan laporan tentang properti yang ada. Nama, harga, luas, jangka waktu sewa, status dan nilai dibuat untuk ilustrasi; dokumen dasarnya tidak ada dan tidak diperiksa.

Daftar 13 butir mencakup contoh vila dalam pembangunan untuk sewa wisata. Keberlakuan bergantung pada tanah, bangunan, operator dan layanan. Air, limbah, keselamatan kebakaran, restoran, spa dan layanan lain dapat memerlukan dokumen tambahan. Dokumen alternatif tidak semuanya diwajibkan bersamaan.

Tidak dilakukan inspeksi lokasi, pemeriksaan struktur atau instalasi, penilaian pasar, analisis pajak atau hasil investasi, maupun autentikasi dokumen. Ketiadaan berkas saja tidak membuktikan pelanggaran hukum.

AIREX Score adalah penilaian terpisah atas kesiapan dokumentasi. Nilai ini bukan penerbitan izin pemerintah, pendapat hukum, atau jaminan hak, keselamatan maupun pendapatan.

08 Sumber persyaratan resmi

Operasional wisata dan kelaikan kesehatan

Sumber ini menjelaskan persyaratan kegiatan; bukan bukti dokumen untuk contoh properti.

OSS · Vila · PB UMKU
https://oss.go.id/id/kbli/detail/2eebd4b4-1bf0-43eb-99de-fa767ea4fb18

Kementerian Pariwisata · Permenpar 6/2025
https://jdih.kemenpar.go.id/peraturan/1422

Skala risiko dokumentasi

0–20 · Risiko dokumentasi kritis
Bukti dasar transaksi masih memiliki kekurangan besar. Dokumen utama perlu diperoleh dan ditinjau terlebih dahulu. Skor rendah berarti bukti belum cukup, bukan bahwa properti terbukti ilegal.

21–40 · Risiko dokumentasi tinggi
Sebagian bukti tersedia, tetapi pertanyaan penting mengenai hak, properti atau pengoperasiannya belum terselesaikan. Skor mencerminkan kekurangan bukti dan bukan bukti pelanggaran dengan sendirinya.

Skor saat ini · 46/100

41–60 · Risiko dokumentasi sedang
Bukti utama telah terkumpul sebagian. Keputusan memerlukan konfirmasi tambahan dan penyelesaian ketidaksesuaian yang dicatat.

61–80 · Dokumentasi perlu dilengkapi
Sebagian dokumentasi telah didukung bukti, tetapi dokumen atau pemeriksaan tertentu belum selesai. Satu dokumen wajib pun dapat menghambat perolehan hak, penggunaan atau penyewaan. Skor tidak memastikan penggunaan yang sah; pengajuan bukan berarti izin telah terbit.

81–100 · Kesiapan dokumentasi tinggi
Dokumentasi menunjukkan kesiapan tinggi dalam lingkup peninjauan yang dipilih. Dokumen tertentu mungkin masih diproses; status sebenarnya harus dicantumkan. Nilai ini tidak menjamin hak, izin, keselamatan atau hasil investasi.

Catatan laporan: AIREX · Materi demonstrasi. Tidak terkait dengan properti nyata dalam katalog dan bukan dasar untuk transaksi.

DEMO · CONTOH PROPERTI

Kondisi terkini · dalam pembangunan

Visualisasi contoh properti. Gambar dibuat dengan AI; tanggal pemotretan bersifat ilustratif.



Fasad dan kolam · pekerjaan akhir
Tanggal pengambilan ilustratif: 12 Okt 2026 · Gambar dibuat dengan AI



Interior · pemasangan dan penyelesaian
Tanggal pengambilan ilustratif: 12 Okt 2026 · Gambar dibuat dengan AI

Riwayat pembangunan

Visualisasi contoh properti. Gambar dibuat dengan AI; tanggal pemotretan bersifat ilustratif.

Oktober 2025



Lahan kosong · sebelum pembangunan
Tanggal pengambilan ilustratif: 12 Okt 2025 · Gambar dibuat dengan AI

Januari 2026



Fondasi dan struktur kolam
Tanggal pengambilan ilustratif: 12 Jan 2026 · Gambar dibuat dengan AI

April 2026



Pembangunan rangka dan dinding
Tanggal pengambilan ilustratif: 12 Apr 2026 · Gambar dibuat dengan AI

Riwayat pembangunan · lanjutan

Visualisasi contoh properti. Gambar dibuat dengan AI; tanggal pemotretan bersifat ilustratif.

Juli 2026



Penyelesaian fasad dan penataan taman awal
Tanggal pengambilan ilustratif: 12 Jul 2026 · Gambar dibuat dengan AI

Oktober 2026



Pekerjaan akhir · kondisi terkini
Tanggal pengambilan ilustratif: 12 Okt 2026 · Gambar dibuat dengan AI