

Uji Tuntas Dari Segi Hukum atas Aset Properti dan Skema Pembiayaan Proyek Properti

Denny Rahmansyah
dennyrahmansyah@ssek.com

28 September 2017

Outline Presentasi

- A. Uji Tuntas dari Segi Hukum atas Aset Properti
- B. Skema Pembiayaan Proyek Properti

Uji Tuntas dari Segi Hukum atas Aset Properti

Pengertian

Pengertian Uji Tuntas/Pemeriksaan dari Segi Hukum (*Legal Due Diligence*):

- ❑ **Black's law dictionary:** "*A prospective buyer's ... investigation and analysis of ... a piece of property ...*"
- ❑ **HKHPM:** Kegiatan pemeriksaan secara seksama dari segi hukum yang dilakukan oleh Konsultan Hukum terhadap suatu perusahaan atau obyek transaksi sesuai dengan tujuan transaksi untuk memperoleh informasi atau fakta material yang dapat menggambarkan kondisi suatu perusahaan atau obyek transaksi.

Uji Tuntas dari Segi Hukum atas Aset Properti *dokumen untuk diperiksa*

1. Bukti Kepemilikan atas tanah

2. Bukti Jaminan atas aset properti (Hak Tanggungan)

3. Perizinan sehubungan dengan aset properti

4. Perjanjian sehubungan dengan aset properti

5. Dokumen lainnya

Uji Tuntas dari Segi Hukum atas Aset Properti *dokumen untuk diperiksa*

1. **Bukti kepemilikan atas tanah**

A. Tanah bersertifikat

- a. Sertifikat tanah (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Pengelolaan)
- b. Surat Ukur/Gambar Situasi.

B. Tanah tidak bersertifikat atau yang sedang dalam proses pendaftaran sertifikat

- a. Girik, Letter C, Petuk Pajak, dll.
- b. Dokumentasi pendukung (surat keterangan riwayat tanah, surat keterangan tidak sengketa, surat pernyataan, dll).
- c. Salinan dokumen bukti pemindahan hak atas tanah (termasuk Akta Jual Beli (AJB), Akta Pelepasan Hak (APH), Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHT), Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dokumen waris).
- d. Dalam hal dokumen sedang dalam proses pendaftaran sertifikat, surat keterangan Notaris/PPAT terkait proses tersebut.

Uji Tuntas dari Segi Hukum atas Aset Properti *dokumen untuk diperiksa*

2. Bukti Jaminan atas aset properti (Hak Tanggungan)

- A. Akta Pemberian Hak Tanggungan
- B. Sertifikat Hak Tanggungan
- C. Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)
- D. Rekaman dalam Sertifikat Tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan

3. Perizinan sehubungan dengan aset properti

Termasuk: Izin Lokasi (untuk selain DKI Jakarta), SP3L dan SIPPT (untuk DKI Jakarta), IMB, Site Plan dan pengesahannya, Izin Pemanfaatan Ruang, SLF, Izin Gangguan, perizinan terkait lingkungan, dll.

Uji Tuntas dari Segi Hukum atas Aset Properti *dokumen untuk diperiksa*

4. Perjanjian sehubungan dengan aset properti

- A. Perjanjian sewa
- B. Perjanjian sehubungan dengan konstruksi bangunan
- C. Perjanjian pinjaman yang menjaminkan aset properti

5. Dokumen lainnya

- A. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah
- B. Surat keterangan bebas perkara dari pengadilan
- C. Bukti pembayaran pajak (PBB, PPn, BPHTB, PPh)
- D. Peta pemilik tanah
- E. Dokumen korporasi (apabila uji tuntas juga dilakukan terhadap badan usaha pemilik aset properti)

Uji Tuntas dari Segi Hukum atas Aset Properti *things to do*

1

- Pemeriksaan dokumen: *Virtual Data Room* atau *Physical Data Room*

2

- Riset ke pejabat terkait: *no-name basis*, kecuali keadaan tertentu

3

- Klarifikasi lebih lanjut terkait dokumen: *management meeting*, Q&A form/template

4

- Penentuan permasalahan hukum, risiko, dan rekomendasi, serta penyiapan *Executive Summary / Due Dilligence Report*

5

- Negosiasi, *drafting*, finalisasi, penandatanganan dan pelaksanaan perjanjian

Uji Tuntas dari Segi Hukum atas Aset Properti *permasalahan/risiko hukum yang mungkin timbul*

- Keberlakuan sertifikat tanah
- Persetujuan sebelumnya dari kantor pertanahan sehubungan dengan pemindahan hak atas tanah yang tertulis dalam sertifikat tanah
- Keberadaan hak atas tanah primer dan sekunder dalam satu lahan yang sama (contoh: suatu tanah dengan HGB di atas Hak Milik)
- Keberlakuan jaminan hak tanggungan atas tanah
- Kelengkapan dan kerunutan dokumen pembuktian tanah yang belum bersertifikat

Uji Tuntas dari Segi Hukum atas Aset Properti *permasalahan/risiko hukum yang mungkin timbul*

- Pembayaran kompensasi kepada pemilik sebelumnya (dalam hal tanah yang belum bersertifikat) dan pembayaran pajak
- Zonasi, peruntukan, RT/RW dimana aset properti berada
- Perizinan atas aset properti
- Permasalahan terkait perjanjian (*cross default, negative covenant, dll.*)
- Keberadaan klaim/kasus sengketa sehubungan dengan aset properti

Skema Pembiayaan Proyek Properti



Pendanaan
Internal

Pendanaan
Eksternal



SSEK
Indonesian Legal Consultants

THANK YOU

Mayapada Tower 12th -14th Floor
Jl. Jend. Sudirman Kav. 28
Jakarta 12920

Phone 62 21 30416700, 5212038
Fax 62 21 5212039
Email ssek@ssek.com

www.ssek.com | blog.ssek.com | [@SSEK_lawfirm](https://twitter.com/SSEK_lawfirm)