



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

**PROSEDUR PENINGKATAN
SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN
MENJADI SERTIFIKAT HAK MILIK
DI PT ASJAYA MUKTI GRAHA**



Diajukan untuk memenuhi persyaratan Diploma III Politeknik

**PROGRAM STUDI DIPLOMA III ADMINISTRASI BISNIS
JURUSAN ADMINISTRASI NIAGA
POLITEKNIK NEGERI JAKARTA**

2025



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

POLITEKNIK NEGERI JAKARTA
JURUSAN ADMINISTRASI NIAGA
PROGRAM STUDI D3 ADMINISTRASI BISNIS

LEMBAR PERSETUJUAN

Nama : Jessica Angeline
NIM : 2205311008
Program Studi : Diploma III Administrasi Bisnis
Judul Tugas Akhir : Prosedur Peningkatan Sertifikat Hak Guna Bangunan
Menjadi Sertifikat Hak Milik di PT Asjaya Mukti Graha

Depok, 09 Juli 2025

Koordinator Program Studi

Pembimbing

Taufik Akbar, S.E., M.S.M.

Dr. M Ikhsan, M.Si.

NIP. 198409132018031001

NIP.196309131988031002

Mengetahui Ketua Jurusan
Administrasi Niaga

Wahyudi Setomo, S.Sos., M.Si.
NIP. 198007112015041001



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

**POLITEKNIK NEGERI JAKARTA
JURUSAN ADMINISTRASI NIAGA
PROGRAM STUDI D3 ADMINISTRASI BISNIS**

LEMBAR PENGESAHAN

Nama : Jessica Angeline
NIM : 2205311008
Program Studi : Diploma III Administrasi Bisnis
Judul Tugas Akhir : Prosedur Peningkatan Sertifikat Hak Guna Bangunan
Menjadi Sertifikat Hak Milik di PT Asjaya Mukti Graha

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md) pada Program Studi D3 Administrasi Bisnis Jurusan Administrasi Niaga, Politeknik Negeri Jakarta, pada:

Hari : Rabu
Tanggal : 09 Juli 2025
Waktu : 08.00 – 08.50 WIB

TIM PENGUJI

Ketua Sidang : Dr., M Ikhsan, M.Si.
NIP : 196309131988031002
Penguji I : Drs., Anwar Mustofa, M.Hum.
NIP : 196410161991031003
Penguji II : Restu Jati Saputro, S.Si., M.Sc.
NIP : 198801142019031005


(.....)

(.....)

(.....)



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji dan syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa Allah SWT, karena atas karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul **“Prosedur Peningkatan Sertifikat Hak Guna Bangunan Menjadi Sertifikat Hak Milik di PT Asjaya Mukti Graha”**. Penyusunan tugas akhir ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan gelar Ahli Madya pada Program Studi Diploma III Administrasi Bisnis, Jurusan Administrasi Niaga, Politeknik Negeri Jakarta.

Penulis menyadari dalam penyusunan tugas akhir ini tidak lepas dari doa, dukungan, bantuan, bimbingan dan semangat yang diterima dari berbagai pihak, baik secara moril maupun materil. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Syamsurizal, S.E., M.M., selaku Direktur Politeknik Negeri Jakarta.
2. Ibu Dr. Dra. Iis Mariam, M.Si., selaku Ketua Jurusan Administrasi Niaga, Politeknik Negeri Jakarta Periode 2021-2025.
3. Wahyudi Utomo, S.Sos., M.Si., selaku Ketua Jurusan Administrasi Niaga, Politeknik Negeri Jakarta Periode 2025-2029.
4. Taufik Akbar, S.E., M.S.M., selaku Koordinator Program Studi Diploma III Administrasi Bisnis Jurusan Administrasi Niaga Politeknik Negeri Jakarta.
5. Dr. M Ikhsan, M.Si., selaku dosen pembimbing teknis yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dan arahan selama penyusunan tugas akhir ini guna menyempurnakan penulisan tugas akhir.
6. Seluruh dosen dan staf Jurusan Administrasi Niaga, khususnya dosen Program Studi Diploma III Administrasi Bisnis yang telah memberikan ilmu pengetahuan, dan pengalaman yang bermanfaat serta memberikan semangat dan motivasi yang menginspirasi.
7. PT Asjaya Mukti Graha, khususnya Khoe Harry, selaku Pemilik PT Asjaya Mukti Graha, Vinna Restiana, selaku Head Division RM, serta Nur Aini,



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

selaku Pembimbing Lapangan di Divisi Data Admin, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menjalani praktik kerja lapangan dan memberikan arahan serta bimbingan yang sangat berarti selama magang ini.

8. Teristimewa untuk orang tua, Ibu Wariyanti yang selalu memberikan curahan kasih sayang, doa dan dukungan serta memberikan dorongan baik moril maupun materil kepada penulis. Julian Ardiansyah selaku adik kandung penulis yang selalu memberikan semangat kepada penulis agar dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik.
9. Teman seperjuanganku Amelia Putri, Zidan Saputra, Beryl Arethus Betsy, Vita Febriyani, Bayu Setiawan, Gatta Mochammad Ridho Sarong yang telah berjuang bersama dalam keadaan susah senang, suka duka dari awal semester hingga semester akhir.
10. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah membantu penulis dalam penyusunan tugas akhir ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan laporan tugas akhir ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis menerima kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak sehingga menjadi bahan pembelajaran bagi penulis untuk berkembang menjadi lebih baik lagi. Penulis berharap laporan tugas akhir ini dapat memberikan manfaat dan dampak positif bagi penulis dan pembaca.

Depok, 03 Juli 2025

Jessica Angeline
NIM 2205311008



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR GAMBAR.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	2
1.3 Tujuan Penulisan.....	3
1.4 Manfaat Penulisan.....	3
1.5 Metode Pengumpulan Data	4
BAB II LANDASAN TEORI	5
2.1 Pengertian Prosedur	5
2.2 Pengertian Dokumen.....	5
2.3 Pengertian Dokumen Pertanahan.....	6
2.4 Jenis-Jenis Dokumen Pertanahan.....	6
2.5 Pengertian Sertifikat Hak Guna Bangunan	8
2.6 Pengertian Sertifikat Hak Milik	8
2.7 Alasan Peningkatan Sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi Sertifikat Hak Milik.....	9
2.8 Prosedur Peningkatan Sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi Sertifikat Hak Milik	11
2.9 Dokumen yang Diperlukan dalam Proses Peningkatan Sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi Sertifikat Hak Milik	12
BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN	14
3.1 Sejarah Perusahaan.....	14
3.2 Visi dan Misi Perusahaan.....	14
3.2.1 Visi Perusahaan	14
3.2.2 Misi Perusahaan	15
3.3 Tugas dan Wewenang Perusahaan	15



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

BAB IV PEMBAHASAN.....	19
4.1 Prosedur Peningkatan Sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi Sertifikat Hak Milik di PT Asjaya Mukti Graha.....	19
4.2 Dokumen yang diperlukan dalam Proses Peningkatan Sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi Sertifikat Hak Milik	23
4.3 Kendala yang dihadapi dalam Proses Peningkatan Sertifikat dan solusi yang diterapkan di PT Asjaya Mukti Graha.....	31
BAB V PENUTUP.....	34
5.1 Kesimpulan	34
5.2 Saran.....	35
DAFTAR PUSTAKA	36
LAMPIRAN.....	37

**POLITEKNIK
NEGERI
JAKARTA**



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Flowchart Prosedur peningkatan SHGB menjadi SHM.....	22
Gambar 4.2 SHGB Asli dan Fotokopi	24
Gambar 4.3 Formulir Permohonan Perubahan Status Hak	25
Gambar 4.4 KTP Pemilik Tanah.....	26
Gambar 4.5 Kartu Keluarga Pemilik Tanah.....	26
Gambar 4.6 Surat Kuasa	27
Gambar 4.7 Bukti Bayar PBB Tahun Berjalan	28
Gambar 4.8 Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	29
Gambar 4.9 Surat Pernyataan Hak Milik	30



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Hasil wawancara.....	37
Lampiran 2 Hasil Dokumentasi	41





Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam kegiatan jual beli properti, aspek legalitas atas kepemilikan tanah merupakan hal penting yang harus diperhatikan oleh pengembang maupun pembeli. Di Indonesia, salah satu bentuk kepemilikan tanah yang umum digunakan dalam proyek perumahan adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB). SHGB memberikan hak kepada pemegangnya untuk menggunakan dan mendirikan bangunan di atas tanah tersebut dalam jangka waktu tertentu. Meskipun secara hukum tanah dalam proyek perumahan yang dibeli melalui skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT Asjaya Mukti Graha telah menjadi milik pembeli dengan status SHGB, pada kenyataannya banyak pembeli tidak memahami bahwa hak atas tanah tersebut bersifat sementara. Jika tidak segera ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM), maka dalam jangka panjang dapat menimbulkan berbagai kendala hukum. Salah satu kendala yang mungkin timbul adalah kesulitan saat ingin menjual kembali properti, mengalihkan warisan, atau memperpanjang hak atas tanah tersebut.

Selain itu, proses peningkatan status SHGB menjadi SHM tidaklah sederhana dan membutuhkan pemahaman terhadap prosedur administrasi serta hukum pertanahan. Proses ini juga memerlukan kelengkapan dokumen yang harus diajukan kepada lembaga terkait seperti notaris dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Hal tersebut sering kali menjadi hambatan bagi pembeli yang tidak memiliki waktu, akses informasi, atau kemampuan dalam mengurus dokumen hukum secara mandiri. Menyadari hal tersebut, PT Asjaya Mukti Graha mengambil inisiatif untuk membantu pembeli dalam proses peningkatan status dari SHGB menjadi SHM. Bantuan ini tidak hanya



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

dimaksudkan untuk mempermudah pembeli, tetapi juga sebagai bagian dari pelayanan purna jual perusahaan. Melalui pengurusan yang dilakukan secara kolektif, proses peningkatan status dapat berjalan lebih efisien dan terkoordinasi.

Sejak awal proses pemasaran, PT Asjaya Mukti Graha telah menjelaskan kepada calon pembeli bahwa perusahaan akan membantu mengurus peningkatan status SHGB tersebut. Hal ini menjadi salah satu nilai tambah yang ditawarkan perusahaan kepada masyarakat yang berminat membeli rumah di proyek perumahan yang dikembangkan. Dengan adanya layanan ini, pembeli merasa lebih yakin dan percaya bahwa legalitas tanah yang mereka miliki akan terjamin dalam jangka panjang. Di sisi lain, perusahaan juga memperoleh manfaat berupa peningkatan citra sebagai pengembang properti yang profesional dan bertanggung jawab. Komitmen ini turut mendukung kelancaran proses pengembangan kawasan perumahan dan menjaga hubungan baik dengan para pembeli. Oleh karena itu, prosedur peningkatan SHGB ke SHM yang dilakukan oleh PT Asjaya Mukti Graha memiliki urgensi yang kuat dan relevan untuk dikaji lebih lanjut.

Selama melaksanakan praktik kerja lapangan (PKL) di PT Asjaya Mukti Graha, penulis terlibat langsung dalam proses administrasi yang berkaitan dengan peningkatan status SHGB. Penulis berkesempatan untuk mengelola dokumen, mengarsipkan berkas, serta melakukan pengecekan terhadap kelengkapan dokumen yang dibutuhkan dalam proses peningkatan hak atas tanah. Berdasarkan pengalaman tersebut, penulis tertarik untuk mengangkat topik ini menjadi tugas akhir dengan harapan dapat memberikan gambaran nyata mengenai prosedur peningkatan SHGB menjadi SHM yang dilakukan oleh perusahaan.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka rumusan masalah dalam penulisan tugas akhir ini adalah sebagai berikut:



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

- a. Prosedur peningkatan Sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi Sertifikat Hak Milik di PT Asjaya Mukti Graha.
- b. Dokumen yang diperlukan dalam proses peningkatan Sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi Sertifikat Hak Milik.
- c. Kendala yang dihadapi dalam proses peningkatan sertifikat dan solusi yang diterapkan dalam proses peningkatan sertifikat di PT Asjaya Mukti Graha.

1.3 Tujuan Penulisan

Mengacu pada ruang lingkup di atas, tujuan yang ingin dicapai dari penulisan laporan tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui dan menjelaskan prosedur peningkatan Sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi Sertifikat Hak Milik di PT Asjaya Mukti Graha.
- b. Untuk mengetahui dokumen-dokumen yang diperlukan dalam proses peningkatan Sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi Sertifikat Hak Milik.
- c. Untuk mengidentifikasi kendala yang dihadapi dan solusi dalam proses peningkatan sertifikat di PT Asjaya Mukti Graha.

1.4 Manfaat Penulisan

Dalam pembuatan laporan tugas akhir ini, penulis berharap dapat memberikan beberapa manfaat kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Bagi penulis, laporan ini menjadi sarana untuk memperluas wawasan dan pengalaman dalam praktik administrasi pertanahan serta penerapan ilmu yang telah dipelajari selama perkuliahan.



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

Bagi perusahaan, laporan ini diharapkan dapat menjadi referensi atau dokumentasi prosedural yang dapat digunakan dalam proses peningkatan sertifikat pada masa mendatang.

Bagi pembaca, laporan ini dapat menjadi sumber informasi dan pengetahuan baru mengenai proses peningkatan hak atas tanah, khususnya dari SHGB menjadi SHM, serta sebagai bahan referensi dalam dunia pendidikan maupun lembaga lainnya.

1.5 Metode Pengumpulan Data

Dalam penulisan laporan tugas ini, penulis menggunakan teknik pengumpulan data yang dilakukan untuk memperoleh data dan informasi:

a. Wawancara

Penulis melakukan wawancara langsung dengan mentor lapangan di PT Asjaya Mukti Graha untuk mendapatkan informasi dan data yang relevan mengenai prosedur peningkatan Sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi Sertifikat Hak Milik.

b. Dokumentasi

Penulis mengumpulkan dokumen, file, dan data administratif yang berkaitan dengan proses peningkatan sertifikat di PT Asjaya Mukti Graha. Dokumen-dokumen tersebut digunakan sebagai dasar dalam penyusunan laporan tugas akhir.



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Setelah melakukan praktek kerja langsung mengenai prosedur peningkatan Sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi Sertifikat Hak Milik di PT Asjaya Mukti Graha, penulis menyimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

- a. Prosedur peningkatan SHGB menjadi SHM di PT Asjaya Mukti Graha dimulai dari penyerahan dokumen oleh pemilik tanah kepada pihak pengembang, dilanjutkan dengan pemeriksaan dan persiapan dokumen oleh staf Data Admin PT Asjaya Mukti Graha. Kemudian staf yang telah diberi kuasa resmi mengajukan dokumen ke ATR/BPN untuk diperiksa. Apabila dokumen dinyatakan lengkap, ATR/BPN melakukan pencatatan perubahan hak, kemudian pemilik tanah melakukan pembayaran biaya administrasi dan PNPB. Setelah itu, ATR/BPN menerbitkan dan menyerahkan SHM kepada pemilik tanah.
- b. Dokumen yang diperlukan dalam proses ini meliputi SHGB asli dan fotokopi, formulir permohonan, fotokopi KTP dan KK, surat kuasa, bukti pembayaran PBB tahun berjalan, salinan IMB, dan surat pernyataan kepemilikan tanah.
- c. Kendala yang dihadapi meliputi kehilangan arsip karena penyimpanan yang kurang tertata, kesalahan administratif, dan keterlambatan pembayaran PBB oleh pemilik tanah. Solusi yang diterapkan mencakup penggunaan lemari filing standar, digitalisasi dokumen, validasi berjenjang, serta edukasi dan pengingat pembayaran pajak kepada pemilik tanah. Hal ini menunjukkan komitmen perusahaan dalam menjaga kelancaran dan legalitas proses peningkatan hak tanah.



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

5.2 Saran

Untuk mengatasi kekurangan dan meningkatkan efektivitas proses peningkatan Sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi Sertifikat Hak Milik di PT Asjaya Mukti Graha, penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

- a. PT Asjaya Mukti Graha disarankan mengganti sistem penyimpanan fisik dokumen dengan lemari filing khusus yang sesuai standar arsip legal, serta melakukan penataan rutin dan inventarisasi dokumen agar dokumen pemilik tanah tidak mudah hilang saat dibutuhkan. Digitalisasi arsip juga perlu ditingkatkan untuk menyediakan cadangan yang mudah diakses dan aman.
- b. PT Asjaya Mukti Graha juga disarankan menerapkan validasi dokumen secara berlapis sebelum pengajuan ke Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), dengan pemeriksaan oleh tim legal dan administratif menggunakan checklist internal. Hal ini penting untuk mencegah kesalahan data yang dapat menyebabkan disposisi atau pengajuan ulang.
- c. Selain itu, PT Asjaya Mukti Graha disarankan mengaktifkan pengingat otomatis untuk pemilik tanah terkait kewajiban pembayaran PBB, serta memberikan edukasi dan panduan pembayaran daring agar proses pengumpulan dokumen tidak terhambat karena keterlambatan dari pihak pemilik tanah.



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

DAFTAR PUSTAKA

- Ayumsari, R. (2022). Peran dokumentasi informasi terhadap keberlangsungan kegiatan organisasi mahasiswa. *Jurnal Ilmu Perpustakaan Dan Informasi*, 6(1), 63–78.
- Claresa, Y., Dosen, F., Kekhususan, P., Administrasi, H., Fakultas, N., & Jambi, H. (2022). Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Di Kecamatan Maro Sebo Kabupaten Muaro Jambi. *Mendapo: Journal of Administrative Law*, 3(2), 101–116.
- Fitria, L., Apriliani, & Azmi, N. (2022). Analisis Prosedur Penjualan Rumah Secara Kredit Pada PT Ana Indo Perkasa. *Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen, Ekonomi. Dan Akuntansi)*, 6(2), 1011–1020.
- Hidayat, S., Rifa, M., & Nurdiansyah, R. (2025). Analisis Keabsahan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang Terbit diatas Laut. *Jurnal Ilmu Pertahanan, Politik Dan Hukum Indonesia*, 2(1), 208–217.
- Nur, A. A., Azzahra, T., & Muslih, S. A. (2024). Peran Sertifikat Hak Milik Dalam Menjamin Kepastian Hukum Terkait Benda Dalam Hukum Perdata. *Jurnal Multilingual*, 4(1), 117–123. <https://ejournal.penerbitjurnal.com/index.php/multilingual/article/view/818>
- Sunyoto, S., & Octarina, N. F. (2023). Kajian Yuridis Konversi Sertifikat Hak Guna Bangunan Menjadi Sertifikat Hak Milik Oleh Yayasan. *Jurnal Ilmiah Advokasi*, 11(1), 48–64. <https://doi.org/10.36987/jiad.v11i1.3742>
- Tito. (2021). Pengendalian Penerbitan Sertifikat Tanah Hak Milik Pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang. *Jurnal Ilmu Administrasi : Media Pengembangan Ilmu Dan Praktek Administrasi*, 13(2), 269–284. <http://stialanbandung.ac.id/ojs/index.php/jia/article/view/90>
- Octavianus. (2021). Konversi Hak Guna Bangunan Menjadi Sertifikat Hak Milik Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. *Lex Administratum*, 4(1), 68–75.



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

LAMPIRAN

Lampiran 1 Hasil wawancara

Nama Narasumber : Nur Aini

Jabatan : Kepala Divisi Data Admin PT Asjaya Mukti Graha

Waktu pelaksanaan : 30 April 2025

1. Apa yang dimaksud dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dan Sertifikat Hak Milik (SHM), serta apa perbedaannya?
 - Jawaban: Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) adalah hak untuk menggunakan dan mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan milik sendiri dengan jangka waktu terbatas, biasanya 30 tahun dan dapat diperpanjang. Sedangkan Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah hak atas tanah yang paling kuat dan penuh, tidak memiliki batas waktu, dan dapat diwariskan. SHM memberikan kepastian hukum lebih tinggi dibandingkan SHGB yang harus diperpanjang secara berkala.
2. Mengapa PT Asjaya Mukti Graha mengajukan permohonan peningkatan status dari Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM)?
 - Jawaban: PT Asjaya Mukti Graha mengajukan permohonan peningkatan status dari Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai bentuk pelayanan legalitas terhadap pemilik tanah yang unit rumahnya masih dalam masa Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Karena kepemilikan belum lunas, pemilik tanah memberikan kuasa kepada pihak pengembang untuk mengurus seluruh proses administrasi ke Kementerian



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Peningkatan status ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan hak kepemilikan penuh atas tanah kepada pemilik tanah. Selain itu, SHM memiliki status permanen dan tidak perlu diperpanjang, sehingga lebih kuat secara hukum dan bermanfaat dalam proses jual beli, warisan, jaminan kredit, maupun pengelolaan aset properti di masa mendatang.

3. Bagaimana proses peningkatan status dari Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) dilakukan oleh perusahaan?
 - Jawaban: Proses peningkatan status dari Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) di PT Asjaya Mukti Graha dimulai dari penyerahan dokumen persyaratan oleh pemilik tanah kepada pihak pengembang. Dokumen tersebut kemudian diperiksa dan dipersiapkan oleh staf Data Admin PT Asjaya Mukti Graha untuk memastikan kelengkapan sebelum diajukan. Setelah dinyatakan lengkap, staf bagian Legal dan Pengelolaan Properti (LPP) yang telah diberikan kuasa resmi mengajukan dokumen ke Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kota Tangerang atas nama pemilik tanah. Petugas ATR/BPN kemudian melakukan pemeriksaan ulang terhadap dokumen yang diajukan. Apabila semua dokumen dinyatakan lengkap dan sesuai, ATR/BPN melanjutkan proses dengan melakukan pencatatan perubahan hak dalam SHGB, dari SHGB menjadi SHM. Setelah pencatatan selesai, pemilik tanah melakukan pembayaran biaya administrasi dan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sebesar Rp50.000 sesuai ketentuan yang berlaku. Setelah seluruh tahapan administrasi selesai, ATR/BPN menerbitkan Sertifikat Hak Milik dan menyerahkannya kepada PT Asjaya Mukti Graha sebagai pemegang



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

kuasa, karena unit rumah masih dalam masa Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

4. Apa saja dokumen yang diperlukan dalam proses peningkatan status tersebut?

- Jawaban: Dokumen yang diperlukan itu sertifikat SHGB asli dan fotokopi, formulir permohonan yang telah diisi dan ditandatangani, fotokopi KTP dan KK, surat kuasa dari pemilik tanah kepada pengembang, bukti pembayaran PBB tahun berjalan, salinan IMB untuk rumah tinggal, serta surat pernyataan bahwa pemilik tanah tidak memiliki lebih dari lima bidang SHM atau total luas tanah tidak melebihi 5.000 m².

5. Apakah ada kendala yang dihadapi selama proses pengajuan peningkatan status hak ini?

- Jawaban: Dalam proses peningkatan status dari Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM), PT Asjaya Mukti Graha menghadapi beberapa kendala administratif yang bersumber dari internal maupun eksternal. Salah satu kendala yang sering terjadi adalah kehilangan arsip akibat sistem penyimpanan dokumen yang belum tertata dengan optimal. Selain itu, kesalahan administratif seperti ketidaksesuaian data atau kelalaian dalam pengisian formulir permohonan juga menjadi hambatan dalam kelancaran proses. Kendala lain yang cukup sering ditemui adalah keterlambatan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) oleh pemilik tanah, yang menyebabkan dokumen persyaratan tidak dapat diajukan tepat waktu ke Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).