



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 PENERBITAN SERTIFIKAT
HAK MILIK KONSUMEN
PADA PT ASJAYA MUKTI GRAHA**



ANANDA SYIFA CHAIRUNA

NIM: 2305311095

**POLITEKNIK
NEGERI
JAKARTA**

TUGAS AKHIR

HASIL PRAKTIK KERJA LAPANGAN

Diajukan untuk memenuhi persyaratan D3 Politeknik

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

2026



KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS,
DAN TEKNOLOGI

POLITEKNIK NEGERI JAKARTA

Jalan Prof.DR.G.A.Siwabessy, Kampus UI, Depok 16425

Telepon (021) 7270036, Hunting, Fax (021) 7270034

Laman: <http://www.pnj.ac.id>, Pos-el: humas@pnj.ac.id

LEMBAR PERSETUJUAN

Nama : Ananda Syifa Chairuna
NIM : 2305311095
Program Studi : Diploma III Administrasi Bisnis
Judul Laporan Tugas Akhir : Prosedur Penerbitan Sertifikat Hak Milik
Konsumen pada PT Asjaya Mukti Graha

Depok, 10 Juli 2026

Kepala Program Studi

Dosen Pembimbing

Risya Zahrotul Firdaus, S.I., Kom., M.Si

NIP. 198609082020122006

Fachri Aditya, S.Si, M.M

NIP. 199102062022031005

Mengetahui,

Ketua Jurusan Administrasi Niaga

Dr. Wahyudi Utomo, 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



KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS,
DAN TEKNOLOGI

POLITEKNIK NEGERI JAKARTA

Jalan Prof.DR.G.A.Siwabessy, Kampus UI, Depok 16425

Telepon (021) 7270036, Hunting, Fax (021) 7270034

Laman: <http://www.pnj.ac.id>, Pos-el: humas@pnj.ac.id

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

LEMBAR PENGESAHAN

Nama : Ananda Syifa Chairuna
NIM : 2305311095
Program Studi : Diploma III Administrasi Bisnis
Judul Laporan Tugas Akhir : Prosedur Penerbitan Sertifikat Hak Milik
Konsumen pada 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 Diploma III Administrasi Bisnis, Jurusan Administrasi Niaga, Politeknik Negeri Jakarta, pada:

Hari : Kamis
Tanggal : 16 Juli 2026
Waktu : 10.30 – 11.30 WIB

TIM PENGUJI

Ketua Sidang	:	Fachri Aditya, M.M	
NIP	:	199102062022031005	(.....)
Penguji 1	:	Dr. Nining Latianingsih, M.H	
NIP	:	196209301992032001	(.....)
Penguji 2	:	Drs. Anwar Mustofa, M.Hum	
NIP	:	196410161991031003	(.....)



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

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan segala rahmat dan hidayah-Nya, serta tidak lupa shalawat dan salam dilimpahkan kepada nabi besar Muhammad SAW beserta para keluarga dan sahabatnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul “Prosedur Penerbitan Sertifikta Hak Milik Konsumen pada PT Asjaya Mukti Graha”.

Penyusunan Tugas Akhir ini sebagai salah satu syarat kelulusan program Diploma III Politeknik Negeri Jakarta. Keberhasilan penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini tidak lepas dari bantuan dan bimbingan serta dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Direktur Politeknik Negeri Jakarta, Dr. Syamsurizal, S.E., M.M.
2. Ketua Jurusan Administrasi Niaga Periode 2025-2029, Dr. Wahyudi Utomo, S.Sos., M.Si
3. Kepala Program Studi D3 Administrasi Bisnis, Risya Zahrotul Firdaus, S.I., Kom., M.Si
4. Dosen pembimbing tugas akhir, Fachri Aditya, S.Si, M.M yang telah memberikan arahan dan masukan berharga.
5. Pembimbing lapangan, Kak Nur Aini, yang telah memberikan bimbingan selama pelaksanaan magang di PT Asjaya Mukti Graha.
6. Seluruh karyawan dan tim PT Asjaya Mukti Graha yang telah memberikan dukungan serta bantuan selama proses magang.
7. Orang tua penulis, Bapak Abdullah dan Ibu Indriany, atas doa dan motivasinya yang tak pernah henti.
8. Ayu Moudyawati, Nadra Widya, Diyah Setiyanti, Naswa Qonita, Amelia Shasmareta, Alya Fauzana, Nataliana Sinuhaji dan Reynard Ramadhan Setiady. Teman-teman yang telah memberikan kebersamaan dan dukungan selama masa 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 mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini masih memiliki kekurangan. Oleh karena itu, penulis terbuka terhadap saran dan kritik yang membangun untuk perbaikan di masa mendatang. Semoga laporan ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membutuhkannya.

Jakarta, 10 Juli 2026

Ananda Syifa Chairuna





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.....	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR GAMBAR	vii
DAFTAR LAMPIRAN	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	2
1.3 Tujuan Penulisan.....	3
1.4 Tujuan Penulisan.....	3
1.5 Metode Pengumpulan Data.....	4
BAB II LANDASAN TEORI	6
2.1 Administrasi.....	6
2.1.1 Pengertian Administrasi	6
2.1.2 Pengertian Prosedur.....	6
2.1.3 Tujuan Prosedur.....	7
2.2 Sertifikat Hak Milik (SHM).....	7
2.2.1 Pengertian Sertifikat Hak Milik	8
2.2.2 Prosedur Penerbitan SHM	9
2.3 Pihak yang Terlibat Prosedur Penerbitan Sertipikat Hak Milik.....	13
2.4 Kelengkapan Dokumen dalam Prosedur Penerbitan Sertifikat Hak Milik	17
BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN	24
3.1 Sejarah PT. Asjaya Mukti Graha.....	24
3.2 Visi Misi PT Asjaya Mukti Graha.....	25
3.3 Struktur Organisasi, Tugas dan Wewenang	26
3.3.1 Tugas dan Wewenang	29
3.4 Aktivitas Perusahaan.....	32
BAB IV PEMBAHASAN.....	36



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 mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

4.1 Prosedur Penerbitan Sertifikat Hak Milik Konsumen pada PT Asjaya Mukti Graha	36
4.1.1 Pihak yang terlibat dalam Prosedur Penerbitan Sertifikat Hak Milik	40
4.2 Dokumen yang Diperlukan dalam Prosedur Penerbitan Sertifikat Hak Milik.....	41
4.3 Kendala dalam Pelaksanaan Penerbitan Sertifikat Hak Milik Konsumen.....	58
4.3.1 Kendala dalam Pelaksanaan Penerbitan Sertifikat Hak Milik Konsumen pada PT Asjaya Mukti Graha	58
4.3.2 Solusi dalam Mengatasi Kendala Pelaksanaan Penerbitan Sertifikat Hak Milik Konsumen pada PT Asjaya Mukti Graha.....	59
BAB V PENUTUP.....	61
5.1 Kesimpulan	61
5.2 Saran	62
DAFTAR PUSTAKA	65
LAMPIRAN.....	70

**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 mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 1 Denah Lokasi Kantor PT Asjaya Mukti Graha	25
Gambar 3. 2 Struktur Organisasi PT Asjaya Mukti Graha	26
Gambar 4. 1 Akta Pendirian PT Asjaya Mukti Graha	42
Gambar 4. 2 NPWP PT Asjaya Mukti Graha	43
Gambar 4. 3 KTP dan NPWP Wakil Direktur Utama.....	44
Gambar 4. 4 Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PT Asjaya Mukti Graha	45
Gambar 4. 5 Ijin Mendirikan Bangunan PT Asjaya Mukti Graha	46
Gambar 4. 6 Persetujuan Bangunan Gedung PT Asjaya Mukti Graha	47
Gambar 4. 7 Site Plan Perumahan Surya Jaya Indah, PT Asjaya Mukti Graha	48
Gambar 4. 8 Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung Elektronik (E-SPPT)	49
Gambar 4. 9 Dokumen Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	51
Gambar 4. 10 Pemecahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk (Splitzing)	52
Gambar 4. 11 Surat Kuasa Permohonan Hak Konsumen.....	53
Gambar 4. 12 Dokumen Akta Jual Beli	55
Gambar 4. 13 Bukti Validasi SSPD BPHTB PT Asjaya Mukti Graha	56
Gambar 4. 14 Bukti Pembayaran Pajak Penghasilan PT Asjaya Mukti Graha	57
Gambar 4. 15 Prosedur Penerbitan Sertifikat Hak Milik Konsumen pada PT Asjaya Mukti Graha	38



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 mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Izin Pengambilan Data	70
Lampiran 2 Lembar/Checklist Observasi	71
Lampiran 3 Pedoman Wawancara	73
Lampiran 4 Lembar/Checklist Hasil Observasi	76
Lampiran 5 Hasil Wawancara	79
Lampiran 6 Dokumentasi.....	88
Lampiran 7 Hasil Uji Turnitin	89
Lampiran 8 Hasil Uji Turnitin Politeknik Negeri Jakarta.....	90





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

Sebagai aset dengan nilai strategis yang sangat vital bagi masyarakat, tanah tidak hanya dimanfaatkan untuk tempat tinggal dan pusat aktivitas komersial, tetapi juga menjadi instrumen investasi yang nilainya memiliki tren kenaikan seiring berjalannya waktu. Guna memberikan jaminan kepastian hukum terkait penguasaan lahan tersebut, regulasi mengenai bermacam-macam status hak atas tanah telah ditetapkan oleh negara dengan bersumber pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Hak Milik merupakan salah satu bentuk penguasaan yang disahkan dalam regulasi ini, yang secara legal memberikan otoritas tertinggi, terkuat, dan paling komprehensif bagi pemiliknya.

Untuk merealisasikan perlindungan hukum yang maksimal bagi para pemegang hak, instrumen pendaftaran tanah diwajibkan oleh pemerintah bagi seluruh bidang lahan tanpa terkecuali. Output dari tahapan pendaftaran ini berupa sertifikat, yang secara yuridis diakui sebagai alat bukti kepemilikan dengan kekuatan pembuktian paling otentik dan solid di mata hukum. Keberadaan dokumen ini memegang peran krusial sebagai fondasi utama dalam memvalidasi status kepemilikan, sekaligus meminimalisasi risiko sengketa maupun klaim sepihak dari pihak luar di masa mendatang. Sebagaimana dijabarkan oleh Santoso, (2019) mengingat krusialnya fungsi sertifikat sebagai instrumen pembuktian, setiap fase penerbitannya wajib dieksekusi dengan tingkat ketelitian tinggi serta tunduk sepenuhnya pada regulasi yang berlaku.

Berbagai studi menegaskan krusialnya posisi Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai alat bukti penguasaan tanah dengan kekuatan hukum tertinggi. Dokumen yang sah ini sangat esensial untuk menciptakan kepastian hukum dan mencegah risiko hilangnya hak atas tanah apabila timbul konflik kepemilikan di kemudian hari. (Hulu, 2021). Meskipun telah diatur melalui berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan, proses penerbitan Sertifikat Hak Milik pada praktiknya belum selalu berlangsung sebagaimana mestinya. Berbagai kendala masih sering dijumpai, mulai dari ketidaksesuaian dokumen persyaratan, keterlambatan



© 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

penyelesaian administrasi di Kantor Pertanahan, hingga rendahnya pemahaman konsumen terhadap prosedur dan persyaratan penerbitan sertifikat. Oleh karena itu, kelengkapan serta keakuratan data konsumen, disertai verifikasi terhadap data fisik dan data yuridis objek tanah, menjadi faktor yang sangat menentukan dalam menjamin kepastian hukum sekaligus menghindari terjadinya hambatan administratif maupun sengketa di kemudian hari (Fitriani, 2021).

Sebagai perusahaan yang bergerak di bidang pengembangan properti, PT Asjaya Mukti Graha memiliki tanggung jawab untuk menjamin terpenuhinya kepastian hukum atas kepemilikan rumah maupun tanah yang dibeli oleh setiap konsumen melalui proses penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM). Proses penerbitan sertifikat tersebut mencakup berbagai tahapan, antara lain pengumpulan dan verifikasi dokumen konsumen, pengajuan permohonan ke Kantor Pertanahan, proses peralihan hak (balik nama), hingga penyerahan sertifikat kepada konsumen sebagai pemegang hak. Karena melibatkan berbagai pihak serta prosedur administrasi yang berlapis, setiap tahapan harus dilaksanakan secara tertib dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku agar proses penerbitan SHM dapat berjalan secara efektif, tepat waktu, dan memberikan kepastian hukum kepada konsumen.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai bagaimana prosedur penerbitan Sertifikat Hak Milik yang diterapkan oleh PT Asjaya Mukti Graha bagi para konsumennya, mulai dari tahap persiapan dokumen hingga sertifikat diterima oleh konsumen, sehingga dapat memberikan gambaran yang komprehensif mengenai praktik administrasi pertanahan di lapangan serta kendala-kendala yang mungkin timbul selama proses tersebut berlangsung. Atas dasar itulah, penulis mengangkat judul "Prosedur Penerbitan Sertifikat Hak Milik PT Asjaya Mukti Graha" sebagai topik Tugas Akhir ini.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana prosedur penerbitan Sertifikat Hak Milik bagi konsumen PT Asjaya Mukti Graha?



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

- b. Apa saja kelengkapan dokumen yang harus dipenuhi oleh konsumen dalam prosedur penerbitan Sertifikat Hak Milik di PT Asjaya Mukti Graha?
- c. Apa saja kendala dan solusi yang dihadapi oleh PT Asjaya Mukti Graha dalam menyelesaikan penerbitan Sertifikat Hak Milik konsumen

1.3 Tujuan Penulisan

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan, maka tujuan dari penulisan tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk menjelaskan prosedur penerbitan Sertifikat Hak Milik bagi konsumen PT Asjaya Mukti Graha.
- b. Untuk menjelaskan persyaratan dan kelengkapan dokumen yang harus dipenuhi oleh konsumen dalam proses penerbitan Sertifikat Hak Milik di PT Asjaya Mukti Graha.
- c. Untuk menjelaskan kendala-kendala yang dihadapi oleh PT Asjaya Mukti Graha dalam menyelesaikan penerbitan Sertifikat Hak Milik konsumen

1.4 Tujuan Penulisan

Penulisan tugas akhir ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak, antara lain:

- a. Bagi Perusahaan

Hasil penulisan ini diharapkan dapat memberikan masukan dan evaluasi bagi PT Asjaya Mukti Graha terkait prosedur penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) bagi konsumen yang sedang berjalan, sehingga perusahaan dapat mengidentifikasi kekuatan maupun kendala yang ada dalam proses tersebut, serta dapat dijadikan bahan pertimbangan untuk meningkatkan efisiensi dan kualitas pelayanan kepada konsumen di masa mendatang.

- b. Bagi Penulis

Penulisan Tugas Akhir ini bertujuan untuk menambah wawasan, pengetahuan, dan pemahaman penulis secara langsung mengenai praktik nyata prosedur penerbitan Sertifikat Hak Milik di dunia kerja, khususnya pada perusahaan pengembang properti, serta sebagai sarana untuk mengaplikasikan dan membandingkan teori yang telah diperoleh selama masa perkuliahan dengan kondisi yang sesungguhnya terjadi di lapangan..



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

c. Bagi Institusi Pendidikan

Hasil penulisan ini diharapkan dapat menjadi tambahan referensi dan dokumentasi akademik bagi Universitas Nasional, khususnya Fakultas Ekonomi dan Bisnis, dalam rangka memperkaya bahan kajian terkait praktik administrasi pertanahan, serta dapat digunakan sebagai acuan bagi mahasiswa lain yang akan menyusun Tugas Akhir dengan topik sejenis di masa yang akan datang.

d. Ilmu pengetahuan

Penulisan ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang hukum agraria dan administrasi pertanahan, dengan memberikan gambaran nyata mengenai penerapan prosedur penerbitan Sertifikat Hak Milik pada perusahaan properti, sehingga dapat menjadi salah satu sumber literatur tambahan bagi penelitian-penelitian selanjutnya yang membahas topik terkait.

1.5 Metode Pengumpulan Data

Dalam rangka memperoleh data dan informasi yang akurat, relevan, serta dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, penulis menggunakan tiga metode pengumpulan data, data berada pada halaman 77. Tiga metode pengumpulan data adalah sebagai berikut:

a. Wawancara

Untuk menggali informasi spesifik terkait topik kajian, penulis menerapkan metode wawancara melalui dialog interaktif dengan narasumber. Mengacu pada pandangan Esterberg (dikutip dalam Sugiyono, 2013), metode ini memfasilitasi pertukaran ide dan data antara pihak-pihak yang terlibat, sehingga peneliti mampu mengkonstruksi pemahaman yang utuh mengenai isu yang diangkat. Pendekatan ini sangat efektif untuk mengekstraksi data primer secara mendalam dari pihak yang berkompeten, khususnya untuk menjangkau detail informasi tak tertulis yang tidak bisa didapatkan sekadar dari penelusuran dokumen resmi (Sugiyono, 2013). Dalam penulisan Tugas Akhir ini, penulis melakukan wawancara kepada staf dan karyawan PT Asjaya Mukti Graha yang menangani secara langsung proses penerbitan Sertifikat Hak Milik konsumen, termasuk bagian legal dan bagian pertanahan, guna memperoleh data primer yang konkret dan faktual mengenai prosedur, persyaratan, serta kendala dalam proses penerbitan sertifikat tersebut.



© 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 mengumpukan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

b. Observasi

Teknik observasi memiliki keunikan tersendiri karena tidak sekadar berfokus pada interaksi verbal dengan subjek, melainkan pada pemantauan langsung terhadap individu, objek, serta situasi aktual di lokasi kajian. Berdasarkan penjelasan Sugiyono (2013), pengamatan langsung ini memungkinkan peneliti untuk menangkap makna esensial dari setiap fenomena perilaku yang terjadi. Lebih lanjut, Nasution (dalam Sugiyono (2013) menegaskan bahwa instrumen ini sangat krusial untuk memetakan data ke dalam konteks dinamika sosial yang lebih luas, sehingga permasalahan yang diteliti dapat tergambar secara komprehensif dan terperinci. Dalam penulisan Tugas Akhir ini, penulis melakukan observasi langsung pada bagian-bagian yang menangani proses penerbitan Sertifikat Hak Milik di PT Asjaya Mukti Graha, termasuk bagian legal dan bagian pertanahan, guna memperoleh gambaran nyata mengenai alur, persyaratan, serta kendala dalam proses penerbitan sertifikat yang berlangsung di lapangan.

c. Dokumentasi

Pengumpulan data sekunder dilakukan melalui studi dokumentasi, yakni dengan mengumpulkan dan menelaah arsip, catatan tertulis, visual, hingga berkas elektronik yang beririsan dengan fokus kajian. Menurut Sukmadinata (2019), telaah dokumen ini berperan sebagai pilar penyokong untuk memvalidasi sekaligus memperkaya temuan yang didapatkan dari lapangan. Hal ini sejalan dengan pandangan Sugiyono (2013), yang menggarisbawahi bahwa rekaman jejak peristiwa masa lampau—baik berupa teks, gambar, maupun karya monumental—merupakan instrumen komplementer yang krusial. Dalam kerangka penelitian kualitatif, dokumentasi menjadi fondasi penting untuk memastikan bahwa hasil wawancara dan observasi memiliki dasar pembuktian yang solid. Dalam penulisan Tugas Akhir ini, penulis mengumpulkan data dokumentasi berupa arsip, formulir, serta dokumen-dokumen terkait yang digunakan dalam proses penerbitan Sertifikat Hak Milik di PT Asjaya Mukti Graha, guna mendukung dan memperkuat data yang telah diperoleh melalui wawancara dan observasi di lapangan.

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 mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya mengenai prosedur penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) konsumen pada PT Asjaya Mukti Graha, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

- a. Prosedur penerbitan Sertifikat Hak Milik bagi konsumen PT Asjaya Mukti Graha dilaksanakan melalui serangkaian tahapan yang melibatkan empat pihak, yaitu developer, Notaris/PPAT, konsumen selaku pembeli, dan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Prosedur tersebut diawali dengan penyiapan dokumen oleh developer, verifikasi sertifikat dan kelengkapan dokumen oleh PPAT, pembuatan Akta Jual Beli (AJB), pemeriksaan yuridis, pembayaran kewajiban perpajakan berupa Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), pemecahan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) induk, hingga penelitian yuridis dan pengukuran data fisik oleh BPN yang bermuara pada penerbitan SHM individual atas nama konsumen. Setiap tahapan dilaksanakan secara berurutan dan saling bergantung satu sama lain, sehingga kelancaran satu tahap turut menentukan kelancaran tahap berikutnya.
- b. Kelengkapan dokumen merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi baik oleh developer maupun konsumen dalam proses penerbitan SHM. Pada pihak developer, dokumen yang wajib disiapkan meliputi fotokopi akta pendirian perusahaan, KTP Direksi, NPWP perusahaan, surat keterangan tidak dalam sengketa, serta bukti pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Sementara itu, kelengkapan dokumen dari pihak konsumen turut menjadi penentu kelancaran proses balik nama dan pendaftaran hak ke BPN, sebagaimana pemenuhan bukti setor BPHTB dan bukti lunas PBB tahun berjalan. Ketidaklengkapan salah satu dokumen tersebut terbukti dapat menghambat jalannya prosedur secara keseluruhan.



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

- c. Dalam pelaksanaannya, penerbitan Sertifikat Hak Milik konsumen pada PT Asjaya Mukti Graha tidak terlepas dari berbagai kendala, yaitu adanya perbedaan luas bidang tanah pada saat pemecahan sertifikat, tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan oleh konsumen akibat kurangnya pengetahuan mengenai kewajiban tersebut, serta terhambatnya proses penerbitan sertifikat di BPN akibat minimnya informasi mengenai kekurangan dokumen. Untuk mengatasi kendala-kendala tersebut, PT Asjaya Mukti Graha melakukan sejumlah upaya, antara lain pengukuran ulang bidang tanah yang disesuaikan dengan data pada sertifikat, pemberian pengingat kepada konsumen terkait kewajiban PBB, serta komunikasi aktif dengan pihak BPN untuk memantau perkembangan proses secara berkala.

Dapat ditarik konklusi bahwa kepatuhan terhadap regulasi telah diterapkan oleh PT Asjaya Mukti Graha dalam proses pengurusan SHM konsumennya. Namun, guna merespons dinamika hambatan administratif dan teknis yang masih bermunculan, pengembang dituntut untuk terus melakukan upaya penyelesaian yang lebih responsif dan konsisten.

5.2 Saran

Berdasarkan kendala-kendala yang ditemukan dalam pelaksanaan penerbitan Sertifikat Hak Milik konsumen pada PT Asjaya Mukti Graha, serta mempertimbangkan bahwa solusi yang telah dijalankan perusahaan saat ini masih bersifat reaktif atau menangani masalah setelah terjadi, penulis mengajukan beberapa saran sebagai upaya perbaikan yang belum diterapkan, agar proses penerbitan SHM konsumen dapat berjalan lebih efektif dan preventif di masa mendatang.

- a. Terkait Kendala Perbedaan Luas Bidang Tanah.

PT Asjaya Mukti Graha disarankan untuk melakukan verifikasi dan pengukuran ulang bidang tanah secara preventif sejak tahap awal, yaitu sebelum proses pemecahan sertifikat diajukan ke BPN, bukan setelah perbedaan luas tersebut ditemukan di tengah proses. Perusahaan juga disarankan untuk membangun basis data digital yang memuat hasil



© 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

pengukuran site plan secara akurat dan terintegrasi dengan data yang tercatat pada sertifikat HGB induk, sehingga potensi selisih luas dapat terdeteksi lebih awal dan tidak menghambat jadwal pemecahan sertifikat secara keseluruhan.

- b. Terkait Kendala Tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) oleh Konsumen.

Selain mengirimkan pesan pengingat yang sifatnya reaktif, PT Asjaya Mukti Graha disarankan untuk menyelenggarakan sosialisasi kewajiban pembayaran PBB secara rutin kepada konsumen sejak awal serah terima unit rumah, misalnya melalui buku panduan pemilik rumah atau sesi edukasi singkat pada saat akad kredit. Perusahaan juga dapat menjajaki kerja sama dengan pihak perbankan atau lembaga pembiayaan untuk menyediakan fasilitas pembayaran PBB secara autodebet atau terjadwal, sehingga tunggakan pajak yang berpotensi menghambat proses balik nama sertifikat dapat diminimalkan sejak dini.

- c. Terkait Kendala Terhambatnya Proses Penerbitan Sertifikat di BPN.

PT Asjaya Mukti Graha disarankan untuk tidak hanya bersikap aktif menanyakan perkembangan proses secara berkala, tetapi juga menerapkan sistem pemantauan (monitoring) status berkas secara berkala dan terdokumentasi, misalnya melalui lembar kontrol atau aplikasi pelacakan sederhana yang mencatat tanggal pengajuan, tahapan proses, serta pihak BPN yang menangani setiap berkas. Perusahaan juga disarankan untuk menjalin komunikasi kelembagaan yang lebih formal dengan Kantor Pertanahan setempat, misalnya melalui penunjukan petugas penghubung (liaison officer) khusus, agar informasi mengenai kekurangan dokumen maupun kendala administratif dapat diketahui lebih cepat tanpa harus menunggu inisiatif dari pihak BPN.

Secara umum, penulis juga menyarankan agar PT Asjaya Mukti Graha menyusun Standard Operating Procedure (SOP) tertulis yang baku mengenai keseluruhan alur penerbitan SHM konsumen, lengkap dengan daftar periksa (checklist) kelengkapan dokumen di setiap tahapan. Keberadaan SOP tersebut diharapkan dapat menjadi acuan baku bagi seluruh staf terkait, sehingga proses

penerbitan SHM konsumen dapat berjalan lebih konsisten, terstandardisasi, dan tidak lagi bergantung pada penanganan kasus per kasus sebagaimana yang terjadi selama ini.



© 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





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

DAFTAR PUSTAKA

- Affandi, M., & Humaira, L. (2022). Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Eksekusi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Lex Patrimonium*, 1(1), 1–20. <https://scholarhub.ui.ac.id/lexpatriAvailableat:https://scholarhub.ui.ac.id/lexpatri/vol1/iss1/10>
- Anantyo, S., Badriyah, S. M., & Prabandari, A. P. (2021). Kekuatan Hukum Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Baik Rumah dan Ruko (Kios) di Perumnas. *Notarius*, 14(2), 818–833. <https://doi.org/10.14710/nts.v14i2.43807>
- Ardiyos. (2004). *Kamus Besar Akuntansi*. Citra Harta Prima.
- Assikin, Y. C., Abubakar, L., & Lubis, N. A. (2019). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau dari Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku. *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad*, 3(1), 80–97.
- Aurelia, N. H., Sari, K., & Rion, A. (2025). Universitas Trunojoyo Madura , Indonesia Dalam Pasal 1 UU Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman , persyaratan , pembukaan dalam penggunaan , penguasaan , pemilikan tanah dan rencana tata. *Jurnal Politik, Sosial, Hukum Dan Humaniora*, 3(1).
- Bank Mega Syariah. (2024). *Mengenal KPR FLPP: Syarat, Cara Pengajuan, dan Keuntungannya*. Bank Mega Syariah. <https://www.megasyariah.co.id/id/artikel/edukasi/kpr-flpp>
- Fauzian, R. (2023). *Pengertian Developer Perumahan, Jenis, hingga Tugasnya*. Medcom.Id. https://www.medcom.id/properti/news-properti/8N0OMy7K-pengertian-developer-perumahan-jenis-hingga-tugasnya?utm_source=chatgpt.com
- Fitriani, L. (2021). Kepastian Hukum terhadap Pemegang Hak Milik dalam Penerbitan Sertipikat Tanah Ganda pada Satu Bidang Tanah. *Lex Jurnalica*, 18(3), 315–324.
- Hamzah, Y. A., & Mangarengi, A. A. (2023). The Authority of PPAT in Making AJB Related to Heritage Land Owned by a Minor. *SIGn Jurnal Hukum*, 4(2),



© 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

364–375. <https://doi.org/10.37276/sjh.v4i2.253>

- Hanggono, W., Riyanto, F. T., & Sugiharto, R. (2022). Juridical Analysis of the Sale and Purchase of Uncertified Plots in the Conception of Legal Certainty. *Sultan Agung Notary Law Review*, 4(2), 409. <https://doi.org/10.30659/sanlar.4.2.409-432>
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan.
- Harun, I. B., Nurdini, A., Abadi, A. A., Pratiwi, W. D., Yuwono, T., Siregar, J., & Samsirina. (2023). *Pengantar Perumahan dan Permukiman*. ITB Press.
- Hulu, K. I. (2021). Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dalam Bukti Kepemilikan Hak. *Jurnal Panah Keadilan*, 1(1), 27–31.
- Kadar Land. (2025). *Wajib Tahu! Kewajiban Developer Perumahan Subsidi yang Harus Dilakukan*. Kadar Land. <https://kadarland.com/kewajiban-developer-perumahan-subsidi/>
- Karir.com. (2024). *PT Asjaya Mukti Graha*. <https://www.karir.com/companies/106780>
- LinkedIn. (2024). *PT Asjaya Mukti Graha*. <https://id.linkedin.com/company/annieland-tangerang>
- Loker.id. (2024). *PT Asjaya Mukti Graha Profil & Karir*. <https://www.loker.id/profile/pt-asjaya-mukti-graha>
- Mulyadi. (2001). *Sistem Akuntansi*. Salemba Empat.
- Muthallib, A. (2020). Pengaruh Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Mencapai Kepastian Hukum. *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-Undangan, Dan Ekonomi Islam*, 12(1), 21–43. <https://doi.org/10.32505/jurisprudensi.v12i1.1673>
- Ombudsman Republik Indonesia. (2025). *PERUMAHAN SUBSIDI TANPA AKSES JALAN : PERAN PEMERINTAH ANTARA JANJI DEVELOPER*. Ombudsman Republik Indonesia.
- Pansariang, J. S. (2014). Proses dan Syarat untuk Memperoleh Hak Milik Atas Tanah di Indonesia. *Lex Privatum*, II(3).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, (1960).



© 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 mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, (1997).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, (1999).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, (2000). https://peraturan.bpk.go.id/Details/44986/uu-no-20-tahun-2000?utm_source=chatgpt.com
- Properti1.com. (2025). *Kewajiban Developer Setelah Serah Terima Unit*. Properti1.Com. <https://properti1.com/blog/kewajiban-developer-setelah-serah-terima-unit/>
- PropNex Plus. (2025). *Apa Itu KPR FLPP? Simak Syarat, Cara Daftar, dan Keuntungannya di 2025*. PropNex Plus. https://propnexplus.com/detail-artikel/kpr-flpp-2025-rumah-subsidi?utm_source=chatgpt.com
- PT Asjaya Mukti Graha. (2024). *Dokumen Internal Perusahaan Mengenai Riwayat Perusahaan dan Penyelesaian Kewajiban Konsumen LATDAT*.
- Putri, N. A., Aburaera, S., & Yunus, A. (2021). Prinsip Kehati-hatian Notaris Sebagai PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah. *Qawanin Jurnal Ilmu Hukum*, 1(2).
- Santoso, A. P. A., Sulistyowati, E., & Wisudawati, T. (2024). *Hukum Perlindungan Konsumen*. Pustaka Baru Press.
- Santoso, U. (2019). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Kencana.
- ScaleOcean. (2024). *Developer Properti: Tugas, Tahapan Kerja, dan Tantangan Bisnis*. ScaleOcean. <https://scaleocean.com/id/blog/property/developer-property>
- Siagian, S. P. (1994). *Filsafat Administrasi*. Bumi Aksara.
- Siahaan, D. T., & Saleh, M. (2022). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Properti Perumahan Terhadap Adanya Perbedaan Luas Objek Tanah Yang Ada Di Sertipikat Dengan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris. *Perspektif*, 27(2), 72–85. <https://doi.org/10.30742/perspektif.v27i2.821>
- SignalHire. (n.d.). *PT Asjaya Mukti Graha: Detailed Company Information & Corporate Profile*. <https://www.signalhire.com/companies/pt-asjaya-mukti-graha>



© 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 mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

- Sikumbang BP Tapera. (2020). *PT Asjaya Mukti Graha*.
https://sikumbang.tapera.go.id/lokasi-perumahan/TGR0520082020T001?utm_source=chatgpt.com
- Silalahi, U. (2019). *Studi Tentang Ilmu Administrasi: Konsep, Teori, dan Dimensi*. Sinar Baru Algensindo.
- Sinaga, T., Kistiyah, S., & Nurasa, A. (2019). Status Hukum Pemecahan Sertipikat Hak Atas Tanah yang Sedang Terikat Hak Tanggungan. *Tunas Agraria*, 2(1), 196–219. <https://doi.org/10.31292/jta.v2i1.23>
- Sugiyono, S. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif dan R&D* (Cetakan 19). Penerbit Alfabeta.
- Sukmadinata, N. S. (2019). *Metode Penelitian Pendidikan*. PT Remaja Rosdakarya.
- Supriyadi. (2016). Kedudukan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dalam perspektif hukum pertanahan. *Arena Hukum, Volume 9 N(61)*, 203–225. file:///C:/Users/LAPTOP_35/Documents/Bahan_Jurnal_MBR/318-1138-1-PB.pdf
- Sutedi, A. (2009). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (Cetakan II). Sinar Grafika.
- Tanjung, A. A. (2019). *Cara Benar Meraih Sukses di Bisnis Developer Properti*. PT Gramedia Pustaka Utama.
- Tricore Property. (2025). *Cara Mengurus Balik Nama Rumah Setelah Beli*. Tricore Property. <https://tricoreindonesia.co.id/cara-mengurus-balik-nama-rumah-setelah-beli/>
- Universalbpr.co.id. (2021). *Developer Perumahan, Hak, Kewajiban, dan Tanggung Jawab?* <https://universalbpr.co.id/blog/developer-perumahan/>
- Zamroni, M. N. (2021). Juridical Analysis of Implementation of Rights Transfer to Land & Buildings with Sale and Purchase Deed. *Sultan Agung Notary Law Review*, 3(3), 1147. <https://doi.org/10.30659/sanlar.3.3.1147-1157>
- Zulfiyani, A., & Kamal, U. (2024). Implementation of Handover of Infrastructure, Facilities and Public Utilities by Housing Developers to Local Government in Kebumen Regency. *Annual Review of Legal Studies*, 1(1).



© 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 mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin 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 mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Izin Pengambilan Data



KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS,
DAN TEKNOLOGI
POLITEKNIK NEGERI JAKARTA
JURUSAN ADMINISTRASI NIAGA
Jalan Prof Dr. G.A. Siwabessy, Kampus UI, Depok 16425
Telepon (021) 7270036, Hunting, Fax (021) 7270034
Laman : <http://www.pnj.ac.id> Pos-el : humas@pnj.ac.id

SURAT IZIN PENGGUNAAN DATA UNTUK TUGAS AKHIR DAN PUBLIKASI ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nur Aini
Jabatan : Staff Data Admin
Instansi/Perusahaan : PT Asjaya Mukti Graha
Alamat : Jalan Martimbang Raya No. 8M 5, RT.5/RW.5, Gunung, Kec. Kby. Baru, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12120, Jakarta, Indonesia

Dengan ini menyatakan bahwa:

Nama Mahasiswa : Ananda Syifa Chairuna
NIM : 2305311095
Program Studi : D3 Administrasi Bisnis
Perguruan Tinggi : Politeknik Negeri Jakarta

Telah memperoleh izin dari PT Asjaya Mukti Graha untuk menggunakan dan mencantumkan data yang diperoleh selama kegiatannya magang di lingkungan instansi/perusahaan kami sebagai bahan penyusunan tugas akhir yang berjudul:

"Prosedur Penerbitan Sertifikat Hak Milik Konsumen PT Asjaya Mukti Graha"

Selain itu, instansi/perusahaan kami juga memberikan izin kepada yang bersangkutan untuk menggunakan data tersebut dalam publikasi ilmiah terkait tugas akhir yang disusun. Adapun data yang diizinkan untuk dipergunakan adalah sebagai berikut (jika diperlukan rincian):

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

Demikian surat izin ini dibuat dengan sebenar-benarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 23 Juni 2026
Staff Data Admin

PT. AS. JAYA MUKTI GRAHA

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

Lampiran 2 Lembar/Checklist Observasi

Observer : Ananda Syifa Chairuna
 Tempat Observasi : PT Asjaya Mukti Graha
 Departemen : Data Admin
 Objek Observasi : Prosedur Penerbitan Sertifikat Hak Milik Konsumen pada PT Asjaya Mukti Graha
 Waktu Observasi : Januari – Juni 2026

No	Aspek yang Diamati	Ya	Tidak	Keterangan
1	Kegiatan persiapan kelengkapan dokumen oleh konsumen dan developer			
2	Pihak yang terlibat dalam proses penerbitan SHM			
3	Koordinasi antara developer dengan Notaris/PPAT			
4	Verifikasi keabsahan sertifikat dan kelengkapan dokumen			
5	Dokumen pendukung yang dipersyaratkan			
6	Proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB)			
7	Kehadiran pihak penjual dan pembeli saat penandatanganan AJB			
8	Identifikasi status sengketa objek transaksi			
9	Pembayaran kewajiban PPh oleh penjual			



© 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 mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

10	Pembayaran kewajiban BPHTB oleh pembeli			
11	Pengajuan pemecahan HGB Induk ke BPN			
12	Serah terima berkas dari Notaris/PPAT ke BPN			
13	Penelitian yuridis dan pengukuran data fisik oleh BPN			
14	Kesesuaian antara data fisik dan data yuridis			
15	Prosedur yang digunakan dalam penerbitan SHM			
16	Penggunaan sistem atau media pendukung administrasi pertanahan			
17	Pengelolaan dan pendokumentasian dokumen hasil penerbitan SHM			
18	Penyerahan SHM kepada konsumen			



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

Lampiran 3 Pedoman Wawancara

Narasumber/Jabatan : 1. Nur Aini (Staff Data Admin)
2. Desti Putri (*Internship* Data Admin)

Departemen : Data Admin

Perusahaan : PT Asjaya Mukti Graha

Tujuan : Wawancara ini bertujuan untuk memperoleh informasi secara langsung dari pihak-pihak terkait mengenai tahapan pelaksanaan prosedur penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) bagi konsumen pada PT Asjaya Mukti Graha. Wawancara ini juga bertujuan untuk menggali kendala atau hambatan yang dihadapi selama proses penerbitan SHM berlangsung, baik dari sisi administratif maupun koordinasi antarpihak. Hasil wawancara ini diharapkan dapat memperkuat data dan analisis penulis dalam menyusun pembahasan pada Tugas Akhir, sekaligus menjadi bahan pertimbangan dalam merumuskan simpulan dan saran terkait efektivitas prosedur yang berjalan.

Pertanyaan wawancara:

a. **Prosedur Penerbitan SHM (Pertanyaan Inti)**

- 1) Bagaimana tahapan atau prosedur penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) bagi konsumen yang diterapkan oleh PT Asjaya Mukti Graha, mulai dari awal hingga sertifikat diterima konsumen?
- 2) Siapa pihak-pihak yang terlibat dalam proses penerbitan SHM di perusahaan, baik dari internal perusahaan (departemen Legal & Perizinan, Risk Management/Data) maupun pihak eksternal (PPAT, Notaris, Kantor Pertanahan)?



© 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 mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

- 3) Bagaimana proses pengecekan keaslian sertifikat dan status tanah (bebas sengketa, tidak dijaminkan, tidak dalam sitaan) dilakukan sebelum proses penerbitan SHM berlanjut?
- 4) Bagaimana proses verifikasi pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta validasi pajak (PPH dan BPHTB) dilakukan dalam prosedur ini?
- 5) Bagaimana proses pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dilaksanakan, dan siapa yang berwenang menyusunnya?
- 6) Bagaimana mekanisme pendaftaran balik nama ke Kantor Pertanahan dilakukan setelah AJB ditandatangani, dan berapa lama batas waktu yang ditetapkan untuk menyerahkan berkas?
- 7) Berapa rata-rata waktu yang dibutuhkan dari proses pengajuan hingga SHM diterima oleh konsumen?

b. Kelengkapan Dokumen

- 8) Apa saja dokumen atau berkas yang harus dipenuhi/diserahkan oleh konsumen dalam proses penerbitan SHM?
- 9) Bagaimana proses verifikasi identitas dan kapasitas hukum para pihak (penjual dan pembeli) dilakukan oleh perusahaan?
- 10) Apakah terdapat dokumen tambahan yang diperlukan apabila objek tanah merupakan harta warisan atau harta bersama?
- 11) Bagaimana perusahaan memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis pada sertifikat dengan data yang tercatat di Buku Tanah Kantor Pertanahan?

c. Kendala dan Solusi

- 12) Apa saja kendala yang paling sering dihadapi PT Asjaya Mukti Graha dalam proses penerbitan SHM konsumen?
- 13) Apakah ketidaklengkapan dokumen dari pihak konsumen menjadi salah satu penyebab utama keterlambatan penerbitan SHM? Bagaimana penanganannya?
- 14) Bagaimana perusahaan menangani kendala administratif yang muncul dari pihak Kantor Pertanahan, seperti keterlambatan proses balik nama?
- 15) Langkah atau solusi apa yang diterapkan perusahaan untuk mengatasi kendala-kendala tersebut agar proses penerbitan SHM tetap berjalan tepat waktu?



© 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 mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

d. Evaluasi dan Saran

- 16) Menurut Bapak/Ibu, apakah prosedur penerbitan SHM yang berjalan saat ini sudah cukup efektif dan efisien? Apa yang masih perlu diperbaiki?
- 17) Apa saran atau rekomendasi yang dapat diberikan untuk meningkatkan kualitas pelayanan penerbitan SHM bagi konsumen di masa mendatang?





Lampiran 4 Lembar/Checklist Hasil Observasi

Observer : Ananda Syifa Chairuna
 Tempat Observasi : PT Asjaya Mukti Graha
 Departemen : Data Admin
 Objek Observasi : Prosedur Penerbitan Sertifikat Hak Milik Konsumen pada PT Asjaya Mukti Graha
 Waktu Observasi : Januari – Juni 2026

No	Aspek yang Diamati	Ya	Tidak	Keterangan
1	Kegiatan persiapan kelengkapan dokumen oleh konsumen dan developer	✓		Konsumen dan developer menyiapkan dokumen persyaratan sebelum proses verifikasi dilakukan
2	Pihak yang terlibat dalam proses penerbitan SHM	✓		Meliputi Developer/Penjual, Notaris/PPAT, Pembeli/Konsumen, dan BPN
3	Koordinasi antara developer dengan Notaris/PPAT	✓		Developer menyerahkan dokumen kepada Notaris/PPAT untuk diverifikasi
4	Verifikasi keabsahan sertifikat dan kelengkapan dokumen	✓		Dilakukan oleh Notaris/PPAT untuk memastikan dokumen lengkap dan sah sebelum lanjut ke tahap berikutnya
5	Dokumen pendukung yang dipersyaratkan	✓		Terdiri atas dokumen identitas, bukti pembayaran, dan sertifikat tanah
6	Proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB)	✓		Dilaksanakan setelah dokumen dinyatakan

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



© 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

				lengkap dan sah oleh Notaris/PPAT
7	Kehadiran pihak penjual dan pembeli saat penandatanganan AJB	✓		Kedua belah pihak hadir langsung di hadapan Notaris/PPAT saat penandatanganan
8	Identifikasi status sengketa objek transaksi	✓		Dilakukan melalui pemeriksaan yuridis dengan mencocokkan data ke BPN
9	Pembayaran kewajiban PPh oleh penjual	✓		Sebesar 2,5% dari nilai transaksi, dibayarkan oleh pihak developer/penjual
10	Pembayaran kewajiban BPHTB oleh pembeli	✓		Sebesar 5% dari nilai transaksi, dibayarkan oleh pihak pembeli/konsumen
11	Pengajuan pemecahan HGB Induk ke BPN	✓		Diajukan oleh developer setelah kewajiban pajak terpenuhi
12	Serah terima berkas dari Notaris/PPAT ke BPN	✓		Dilakukan setelah seluruh dokumen dan berkas dinyatakan lengkap
13	Penelitian yuridis dan pengukuran data fisik oleh BPN	✓		Dilakukan untuk memastikan kesesuaian data yuridis dan kondisi fisik objek tanah
14	Kesesuaian antara data fisik dan data yuridis	✓		Menjadi dasar penentuan apakah proses dapat dilanjutkan atau perlu pengukuran ulang
15	Prosedur yang digunakan dalam penerbitan SHM	✓		Mengacu pada ketentuan dan alur kerja yang ditetapkan oleh BPN dan perusahaan



© 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 mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

16	Penggunaan sistem atau media pendukung administrasi pertanahan	✓		Meliputi sistem administrasi internal perusahaan maupun sistem elektronik BPN
17	Pengelolaan dan pendokumentasian dokumen hasil penerbitan SHM	✓		Dilakukan oleh divisi terkait sebagai arsip dan bukti penyelesaian proses
18	Penyerahan SHM kepada konsumen	✓		Merupakan tahap akhir setelah SHM diterbitkan oleh BPN





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 5 Hasil Wawancara

Transkrip Wawancara 1

Nama Narasumber : Nur Aini
 Jabatan Narasumber : Staff Data Admin
 Topik Wawancara : Prosedur Penerbitan Sertifikat Hak Milik Konsumen pada PT Asjaya Mukti Graha
 Waktu Wawancara : Senin, 22 Juni 2026
 Lokasi Wawancara : Jl. Martimbang Raya No. 8M, RT.5/RW.5, Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, 12120.

Penulis : Bagaimana tahapan atau prosedur penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) bagi konsumen yang diterapkan oleh PT Asjaya Mukti Graha, mulai dari awal hingga sertifikat diterima konsumen?

Narasumber : Jadi untuk sertifikat konsumen KPR itu, tahap pertama setelah konsumen akad kredit, langsung dilakukan proses balik nama sertifikat karena sertifikatnya kan sudah ada. Sebelum itu, perlu dilakukan pengecekan sertifikat dulu di tahap awal. Kemudian Akta Jual Beli (AJB), yang sebelumnya masih berbentuk draft pada saat akad kredit, sekarang dilakukan penomoran dan diajukan ke pihak notaris. Setelah melakukan penomoran AJB, notaris melakukan pengecekan data ke BPN melalui online apakah tanah tersebut bebas dari sengketa dan sesuai datanya di BPN atau tidak. Jika tidak, data yang sudah ada akan ditahan sementara dulu dan jika memang tidak sesuai maka akan dilakukan pembuatan AJB ulang di notaris lagi. Tetapi jika sudah sesuai lanjut aja ke proses selanjutnya yaitu pembayaran PPH atau Pajak Penghasilan dari developer sebesar 2,5% nih dan juga konsumen wajib bayar BPHTB sebesar 5%. Setelah bayar membayar dilanjut dengan pemecahan HGB induk yang diajukan ke BPN, dan itu biasanya yang mengurus pihak Legal dan perizinan, pemilik Perusahaan dan



© 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

orang proyek yang menyiapkan berkas dan melalui notaris langsung menuju BPN, bukan admin. Setelah itu pihak BPN mulai memeriksa pengukuran data fisiknya harus sesuai semua tidak boleh ada yang kurang sedikit pun, kalau ada yang tidak sesuai harus diukur ulang. Jika sudah sesuai baru bisa melakukan penerbitan SHM selama kurang lebih proses 1-2 bulan. Lalu SHM selesai dan dapat diberikan ke konsumen.

Penulis : Siapa pihak-pihak yang terlibat dalam proses penerbitan SHM di perusahaan, baik internal (Legal & Perizinan, Risk Management/Data) maupun eksternal (PPAT, Notaris, Kantor Pertanahan)?

Narasumber : Untuk penerbitan sertifikat, itu dilakukan oleh bagian legalitas di kantor developer. Dari sertifikat induk dilakukan pemecahan sertifikat, sehingga nanti terbit sesuai luas rumah subsidi. Setelah itu, sertifikat pecahan tersebut diserahkan ke pihak notaris/PPAT untuk diproses balik nama sampai menjadi SHM melalui BPN. Tentunya konsumen di sini juga berperan ya dalam penerbitan SHM ini, dikarenakan terdapat beberapa kewajiban yang mereka harus jalankan juga.

Penulis : Bagaimana proses pengecekan keaslian sertifikat dan status tanah (bebas sengketa, tidak dijaminkan, tidak dalam sitaan) dilakukan sebelum proses penerbitan SHM berlanjut?

Narasumber : Proses pengecekan keaslian sertifikat itu dilakukan oleh pihak notaris, menggunakan sistem pengecekan sertifikat "sistem Intan". Di sistem itu, sertifikat dan kelengkapan dokumen — seperti surat permohonan, surat kuasa, dan surat keabsahan — diunggah semua. Hasilnya nanti keluar dan tertera apakah sertifikat tersebut bebas sengketa, tidak dalam sitaan, dan tidak dijaminkan. Jadi proses ini memang dilakukan oleh pihak eksternal, yaitu notaris/PPAT.

Penulis : Bagaimana proses verifikasi pelunasan PBB serta validasi pajak (PPh dan BPHTB) dilakukan dalam prosedur ini?



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

Narasumber : Verifikasi pelunasan pajak dimulai dari PBB. PBB harus dibayarkan di awal, sebelum proses balik nama, karena syarat utamanya adalah PBB harus lunas sampai tahun berjalan. Setelah PBB dibayarkan, validasi pajak PPh (pajak penjual) dilakukan secara paralel oleh tim data entry dan tim finance. Validasi BPHTB dilakukan setelah PBB dan SSP diselesaikan, pihak konsumen yang membayar datang langsung ke Kantor Bapenda membawa keseluruhan dokumen. Proses validasi BPHTB memakan waktu kurang lebih 7–14 hari, sedangkan PBB dan PPh/SSP prosesnya lebih cepat, sekitar 1–3 hari.

Penulis : Bagaimana proses pembuatan dan penandatanganan AJB dilaksanakan, dan siapa yang berwenang menyusunnya?

Narasumber : Yang berwenang membuat dan menandatangani AJB sudah pasti pihak PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), dan itu dilakukan pada saat konsumen akad kredit.

Penulis : Bagaimana mekanisme pendaftaran balik nama ke Kantor Pertanahan setelah AJB ditandatangani, dan berapa batas waktu penyerahan berkas?

Narasumber : Pendaftaran balik nama dilakukan oleh PPAT/notaris ke BPN. Notaris akan melengkapi kelengkapan dokumen balik nama sekitar 1–3 hari, maksimal 5 hari.

Penulis : Berapa rata-rata waktu yang dibutuhkan dari proses pengajuan hingga SHM diterima konsumen?

Narasumber : Kalau dihitung dari penerbitan sertifikat sampai SHM, prosesnya maksimal sekitar 12 bulan. Tapi kalau dihitung dari proses balik nama sampai SHM, kurang lebih 2–3 bulan.

Penulis : Apa saja dokumen atau berkas yang harus dipenuhi/diserahkan oleh konsumen dalam proses penerbitan SHM?

Narasumber : Untuk ini, dokumen yang harus diserahkan konsumen intinya bukti lunas pajak PBB, identitas (KTP), NPWP, Akta Lahir, BPJS Kesehatan, buku nikah bila memang sudah menikah, akta cerai jika memang sudah bercerai.



© 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

- Penulis : Bagaimana proses verifikasi identitas dan kapasitas hukum para pihak (penjual dan pembeli) dilakukan oleh perusahaan?
- Narasumber : Verifikasi identitas dan kapasitas hukum untuk proses balik nama SHM diproses oleh PPAT — jadi verifikasinya melalui pihak eksternal, yaitu notaris, yang punya akses ke sistem BPN untuk pengecekan identitas konsumen secara sah. Cukup memasukkan NIK konsumen, dan sistem akan menampilkan apakah keterangan di KTP sudah sesuai atau tidak. Kalau ada perbedaan atau perubahan nama yang tidak dikonfirmasi ke developer, itu bisa terdeteksi — datanya jadi tidak sesuai.
- Penulis : Apakah ada dokumen tambahan yang diperlukan apabila objek tanah merupakan harta warisan atau harta bersama?
- Narasumber : Kalau objek tersebut harta warisan, konsumen harus melampirkan surat keterangan waris, surat pernyataan waris, dan surat kuasa waris (surat penunjukan salah satu ahli waris dari beberapa ahli waris yang ada). Kalau harta bersama, harus membuat APHB (Akta Pembagian Hak Bersama).
- Penulis : Bagaimana perusahaan memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis pada sertifikat dengan data yang tercatat di Buku Tanah Kantor Pertanahan?
- Narasumber : Kesesuaian data bisa dipastikan lewat pengecekan sertifikat melalui sistem yang dilakukan notaris, atau bisa juga melalui SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah). Di situ tertera semua data yang ada di BPN dan yang tercatat di sertifikat.
- Penulis : Apa saja kendala yang paling sering dihadapi PT Asjaya Mukti Graha dalam proses penerbitan SHM konsumen?
- Narasumber : Biasanya kendalanya ada di bidang tanah yang tidak sesuai. Karena penerbitannya kan harus melalui pengajuan pemecahan sertifikat dulu, kadang ada perbedaan bidang tanah atau selisih luas beberapa meter. Itu yang harus disinkronkan dan biasanya perlu dilakukan pengukuran ulang.



© 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

- Penulis : Apakah ketidaklengkapan dokumen dari pihak konsumen menjadi salah satu penyebab utama keterlambatan penerbitan SHM? Bagaimana penanganannya?
- Narasumber : Kalau dari sisi konsumen, biasanya karena PBB belum dibayarkan. Itu memang jadi penghambat proses balik nama sertifikat — selama PBB belum dibayar, berkasnya juga belum bisa jalan.
- Penulis : Bagaimana perusahaan menangani kendala administratif dari pihak Kantor Pertanahan, seperti keterlambatan proses balik nama?
- Narasumber : Untuk menangani kendala administratif, biasanya kami meminta penjelasan langsung ke petugas BPN, apa yang kurang dari berkas tersebut. Kalau memang ada kekurangan, akan diinformasikan supaya bisa dilengkapi dari pihak developer. Karena kalau ada berkas yang telat diproses, biasanya memang ada kekurangan dari sisi BPN, jadi kami harus aktif follow up untuk menanyakan kendalanya.
- Penulis : Langkah atau solusi apa yang diterapkan perusahaan untuk mengatasi kendala-kendala tersebut agar proses penerbitan SHM tetap berjalan tepat waktu?
- Narasumber : Untuk memastikan prosesnya berjalan tepat waktu secara akurat, sebenarnya kami tidak bisa menjamin sepenuhnya, karena tergantung juga pada antrian di BPN — dan antrian di BPN itu banyak, sehingga estimasi waktu antar berkas bisa berbeda-beda. Yang bisa kami lakukan adalah aktif follow up dan segera melengkapi kekurangan dokumen yang diminta.
- Penulis : Menurut Kakak, apakah prosedur penerbitan SHM saat ini sudah cukup efektif dan efisien? Apa yang masih perlu diperbaiki?
- Narasumber : Menurut saya sudah cukup efektif dan efisien, karena saat ini di Kantor BPN Kabupaten Tangerang ada mutasi/pergantian pegawai baru. Dengan pegawai-pegawai baru ini, proses berkas yang dulunya lama sekarang jadi lebih cepat — ada perubahan kebijakan yang membantu mempercepat proses.



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

Transkrip Wawancara 2

Nama Narasumber : Desti Putri
 Jabatan Narasumber : *Internship* Divisi Data Admin
 Topik Wawancara : Prosedur Penerbitan Sertifikat Hak Milik Konsumen pada PT Asjaya Mukti Graha
 Waktu Wawancara : Jumat, 26 Juni 2026
 Lokasi Wawancara : Jl. Martimbang Raya No. 8M, RT.5/RW.5, Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, 12120.

Hasil Wawancara

Penulis : Oke, halo, selamat sore. Pertanyaan pertama, bagaimana sih tahapan atau prosedur penerbitan SHM bagi konsumen yang diterapkan oleh PT Asjaya Mukti Graha mulai dari awal hingga sertifikat dapat diterima oleh konsumennya?

Narasumber : Kalau saya sebagai pelaksana, pertama kan dari akad, lalu admin menyiapkan berkas-berkas yang diperlukan untuk diberikan kepada notaris/PPAT, terus kemudian AJB. Dari akad ke AJB, AJB terbit, lalu di situ online balik nama. Saya ngertinya jelasnya kayak gitu doang, memang tahapannya begitu. Habis online BN, SHM-nya.

Penulis : Lalu selanjutnya, siapa pihak-pihak yang terlibat dalam proses penerbitan SHM di perusahaan ini? Baik dari internal perusahaan, seperti bagian legal, perizinan, risk management, atau data, maupun pihak eksternal seperti notaris, PPAT, atau kantor pertanahan?

Narasumber : Yang terlibat, divisi Risk Management, notaris, BPN, PPAT. Udah.

Penulis : Pertanyaan selanjutnya, bagaimana proses pengecekan keaslian sertifikat dan status tanah — bebas sengketa atau tidak, dijamin atau tidak, dalam sengketa atau tidak — dilakukan sebelum proses penerbitan SHM berlanjut?



© 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

- Narasumber : Sebelum itu dilakukan pengecekan sertifikat di website INTAN. Biasanya dibuat dulu suratnya — Surat Lampiran 13, Surat Kuasa, Surat Permohonan — dan juga sertifikatnya, kemudian di-input di website INTAN milik notaris untuk melakukan pengecekan.
- Penulis : Selanjutnya yang keempat, bagaimana proses verifikasi pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta validasi PPh dan BPHTB dilakukan dalam prosedur ini?
- Narasumber : Kalau untuk PBB, sebelumnya tiap blok kan sudah ada NOP (Nomor Objek Pajak). Jadi sebelum proses SHM ini, dipastikan PBB tahun berjalan sudah lunas, karena itu salah satu persyaratan. Biasanya data admin dicek dulu di aplikasi e-PBB Kabupaten Tangerang, dimasukkan NOP-nya, lalu terlihat apakah PBB tahun berjalan sudah terbayar atau belum. Kalau BPHTB, sebagai pelaksana untuk mengecek sudah tervalidasi atau belum, biasanya dicek langsung di web BPHTB. Kalau belum tervalidasi, biasanya hanya ada kode billing, belum ada BPHTB yang tervalidasi.
- Penulis : Baik, selanjutnya. Bagaimana proses pembuatan dan penandatanganan AJB (Akta Jual Beli) dilaksanakan dan siapa yang berwenang menyusunnya?
- Narasumber : AJB itu yang menyusun sudah pasti notaris. Yang berwenang juga notaris. Ditandatangani oleh konsumen di kantor notaris/PPAT, sekaligus akad, jadi barengan.
- Penulis : Baik, lalu selanjutnya bagaimana mekanisme pendaftaran balik nama ke kantor BPN dilakukan setelah AJB ditandatangani, dan berapa lama batas waktu yang diterapkan untuk menyerahkan berkasnya?
- Narasumber : Kalau dari AJB ke balik nama, sebelumnya pasti lewat online balik nama dulu melalui akun INTAN milik notaris dan dilakukan oleh notaris. Sebenarnya prosesnya cukup lama, tapi karena di PT Asjaya Mukti Graha ada jalur prioritas, untuk pastinya saya kurang tau berapa lama ya.



© 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

- Penulis : Oh, baik. Lalu selanjutnya, berapa rata-rata waktu yang dibutuhkan dari proses pengajuan hingga SHM diterima oleh konsumen?
- Narasumber : Dari balik nama ke SHM biasanya cukup lama, bisa sebulan, dua bulan, atau paling cepat dua sampai tiga minggu.
- Penulis : Baik. Selanjutnya, bagaimana perusahaan memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis pada sertifikat dengan data yang tercatat di buku tanah kantor pertanahan?
- Narasumber : Untuk itu saya juga kurang tahu, karena itu urusan pihak lain yang lebih berwenang seperti BPN.
- Penulis : Baik, selanjutnya, apa saja kendala yang paling sering dihadapi oleh PT Asjaya Mukti Graha dalam proses penerbitan SHM konsumen?
- Narasumber : Kalau di AMG, kendala paling besar untuk penerbitan SHM biasanya PBB yang masih tertunggak. Selanjutnya, dokumen-dokumen kelengkapan SHM yang biasanya hilang atau arsipnya berantakan sehingga sulit ditemukan, jadi mau tidak mau dibuat ulang dokumen-dokumen untuk peningkatan SHM tersebut.
- Penulis : Seperti itu, baik. Apakah ketidaklengkapan dokumen dari pihak konsumen menjadi salah satu penyebab utama keterlambatan penerbitan SHM, dan bagaimana penanganannya?
- Narasumber : Kalau untuk PT AMG sendiri, dokumen-dokumennya sudah cukup terorganisir dan lengkap, tidak ada masalah.
- Penulis : Baik, lalu selanjutnya bagaimana perusahaan menangani kendala administratif yang muncul dari pihak kantor pertanahan, seperti keterlambatan proses balik nama?
- Narasumber : Untuk itu, biasanya tiap berkas punya penanggungjawab dari BPN sendiri, jadi biasanya kami cek dan chat untuk follow up, karena biasanya sudah terlalu banyak memakan waktu, jadi mau tidak mau kami follow up dan tanyakan.
- Penulis : Baik, selanjutnya, langkah atau solusi apa yang diterapkan perusahaan untuk mengatasi kendala tersebut agar proses penerbitan SHM tetap berjalan tepat waktu?



© 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

Narasumber : Untuk itu masih sama seperti tadi, pastinya harus rajin follow up ke BPN, karena berkas yang masuk ke sana juga tidak mungkin hanya satu-dua, jadi bisa jadi berkas kita terlewat. Jadi kami mau tidak mau harus terus-menerus follow up, apalagi kalau waktunya sudah terlalu lama.

Penulis : Baik, selanjutnya. Menurut Anda, apakah prosedur penerbitan SHM yang berjalan saat ini sudah cukup efektif dan efisien? Atau ada yang harus diperbaiki lagi?

Narasumber : Untuk sekarang, menurut saya sudah cukup efektif. Kalau ada berkas-berkas yang kurang pun masih bisa di-handle. Konsumen sekarang pun kewajiban pajaknya juga sudah dibayarkan. Karena konsumen sekarang, apalagi di AMG sendiri, sudah mengerti pentingnya PBB, karena itu bagian dari prosedur. Kalau tidak terbayarkan, sudah pasti SHM mereka tidak akan terbit. Jadi cukup taat pajak.

Penulis : Baik, dan walaupun sudah lunas, rumahnya tetap tidak akan dikasih SHM-nya kalau syarat lain belum lengkap ya?

Narasumber : Iya, betul.

Penulis : Baik, terima kasih atas kesempatan dan waktunya untuk bisa memberikan penjelasan sedikit untuk proses wawancara ini.

Narasumber : Sama-sama.

Penulis : Kurang lebihnya, mohon maaf ya.

Lampiran 6 Dokumentasi



ITEKNIK
GERI
ARTA

© 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





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 mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

Lampiran 7 Hasil Uji Turnitin

REVISI TUGAS AKHIR ANANDA SYIFA __sc_mregqw7q_yuxx

ORIGINALITY REPORT

17%

SIMILARITY INDEX

PRIMARY SOURCES

1	repository.unissula.ac.id Internet	172 words — 1%
2	tirto.id Internet	93 words — 1%
3	repository.pnj.ac.id Internet	89 words — 1%
4	repository.ub.ac.id Internet	85 words — 1%
5	docplayer.info Internet	79 words — 1%
6	eprints.undip.ac.id Internet	66 words — < 1%

POLITEKNIK
NEGERI
JAKARTA

Lampiran 8 Hasil Uji Turnitin Politeknik Negeri Jakarta

✓ iThenticate Page 2 of 81 - Integrity Overview Submission ID trn:oid::3618:146239551

17% Overall Similarity

The combined total of all matches, including overlapping sources, for each database.

Filtered from the Report

- ▶ Bibliography
- ▶ Quoted Text
- ▶ Cited Text

Top Sources

15%	Internet sources
11%	Publications
0%	Submitted works (Student Papers)

Integrity Flags

0 Integrity Flags for Review

No suspicious text manipulations found.

Our system's algorithms look deeply at a document for any inconsistencies that would set it apart from a normal submission. If we notice something strange, we flag it for you to review.

A flag is not necessarily an indicator of a problem. However, we'd recommend you focus your attention there for further review.

✓ iThenticate Page 2 of 81 - Integrity Overview Submission ID trn:oid::3618:146239551

© 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

