

**“Penetapan Biaya Pembuatan Sertifikat Tanah (Studi Kasus Di
Dusun Ely Besar Desa Iha Kecamatan Huamual Kabupaten
Seram Bagian Barat)”**



Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Mencapai Gelar
Sarjana Hukum (S.H) Pada Program Studi Hukum Ekonomi Islam
Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam (IAIN) Ambon

Oleh

YUSRIL DALI

NIM 0140101008

**PRODI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI AMBON**

2021

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul “*Penetapan Biaya Pembuatan Sertifikat Tanah (Studi Kasus Di Dusun Ely Desa Iha Kecamatan Huamual Kabupaten Seram Bagian Barat)*” yang disusun oleh saudara **Yusril Dali, NIM.0140101008** Mahasiswa Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam Pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ambon telah diuji dan dipertahankan dalam sidang Munaqasyah yang diselenggarakan pada hari Kamis, 27 Mei 2021, dan dinyatakan telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum (SH).

Ambon, 27 Mei 2021

DEWAN MUNAQASYAH

Ketua Sidang : Farid Naya M.Si

Sekretaris : Ismela Tuharea, MH

Penguji I : Dr. Ahmad Lontor, MH

Penguji II : M. Sarfan Putuhena, M.H

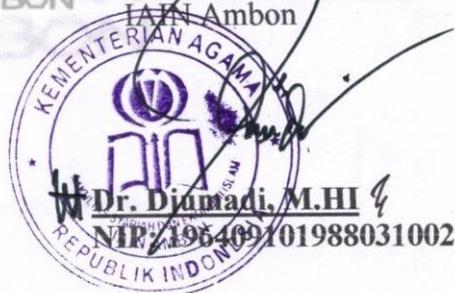
Pembimbing I : Dr. M. Ridwan, MH

Pembimbing II : Evy Savitri Gani, MH,

(.....)
(.....)
(.....)
(.....)
(.....)
(.....)

Diketahui Oleh

Dekan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam
IAIN Ambon



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang Bertanda Tangan Di Bawah Ini:

Nama : Yusril Dali
NIM : 140101008
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah Dan Ekonomi Islam

Saya menyatakan dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, bahwa yang tertulis di dalam skripsi ini benar-benar hasil karya saya sendiri, bukan jiplakan dari karya tulis orang lain, baik sebagian atau seluruhnya. Adapun pendapat atau karya orang lain yang terdapat di dalam skripsi ini dikutip berdasarkan kode etik ilmiah. Apabila di kemudian hari adalah hasil jiplakan karya tulis orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi dengan ketentuan yang berlaku.

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
AMBON

Ambon, 20 Mei 2021

METERAI
TEMPEL
TGL. 20
FOCC0AHF949299764
6000
ENAM RIBU RUPIAH



Penulis
Yusril Dali
NIM. 140101008

Moto

Pertama hitam di atas putih, saya bukannya apa-apa ketika saya memasuki kehidupan yang begitulah sulit untuk merai apa yang saya inginkan selama ini kegagalan bukannya awal dari rintangan kita hadapi tapi kegagalan sebuah kunci untuk menuju kesuksesan yang kita akan raih

Persembahan

Kupersembahkan Skripsi Ini Sebagai Dharma Bhaktiku Kepada Orang Tuaku Tercinta Ayahanda Dadi Rasimu dengan ibu tercinta Harisah H. M. Yani beserta bapak mantu dan mama mantu (bpk La Tapa Dan Ibu Wa Sariamu dengan istri saya Wa Lesri dan beserta anak saya Ahmad Farhan Dadi yang tersayang bersama keluargaku, kakak saya adik-adik Kasmawan Dadi, Muhammad Arif Dadi, Fitri Dadi, Rukaya Dadi, Anisah Dadi, Izzah Dadi, Nur Ayu Dadi, Serta Almamater Ku Tercinta Prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Dan Ekonomi Islam IAIN Ambon.

KATA PENGANTAR

Puji syukur alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas berkat, rahmat, taufik dan hidayah-Nya, penyusunan skripsi yang berjudul “Analisis Yuridis Penetapan Biaya Pembuatan Sertifikat Tanah (Studi Kasus Di Dusun Ely Besar Desa Iha Kecamatan Huamual Kabupaten Seram Bagian Barat)” dapat diselesaikan dengan baik.

Adapun maksud dari penulisan tugas akhir ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat yang telah ditentukan untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syari’ah dan Ekonomi Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ambon. Dalam penulisan ini penulis mendasarkan pada ilmu pengetahuan yang telah penulis peroleh selama ini, khususnya dalam pendidikan di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ambon.

Dalam penulisan skripsi ini, saya telah banyak mendapat bantuan, bimbingan dan pengarahan dari berbagai pihak, baik secara spiritual maupun moril. Maka atas bantuan yang telah diberikan kepada saya, pada kesempatan ini saya ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. orang tuaku Bapak Dali Rasimu dengan ibu tercinta Harisah H.M.Yani) yang telah menjadi faktor utama dalam gambaran dari kisah hidup di muka bumi ini yang telah memberikan kasih sayang yang berlimpah sejak di kandung badan sampai sekarang ini. Dengan dorongan semangat dan nasehatnya yang tidak pernah pudar sehingga penulis dapat sampai pada titik sekarang ini.

2. Bapak mantu dan mama mantu Bpk La Tapa Dan Ibu Wa Sariamu. Terima kasih atas segala kasih sayang dan perhatiannya selama ini.
3. Istri saya Wa Lesri dan beserta anak saya Ahmad Farhan Dali. Terima kasih atas segala dukungan , perhatian dan kasih sayang yang tak terhingga. Tanpa kehadiran kalian, penulis tidak bisa sampai ke tahap seperti sekarang ini.
4. Kakak saya dan adik-adik saya Kasmawan Dali, Muhammad Arif Dali, Fitri Dali, Rukaya Dali, Anisah Dali, Izzah Dali, Nur Ayu Dali,) yang telah merikan motivasi sehingga penulis bisa sampai di tahap ini.
5. Bapak Zainal Abidin Rahawatrin, M.SI, selaku Rektor IAIN Ambon. Bapak Prof Dr. La Jama'a, MHI selaku Wakil Rektor I Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga. Bapak Dr. Husein Watimena, M.Si. selaku wakil rektor II Bidang Administrasi Umum. dan Bapak Dr. Faqih Seknum, M.Pd.I selaku wakil rektor III Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama, yang telah memberikan kontribusi besar dalam pengembangan kampus IAIN Ambon.
6. Bapak Dr. Djumadi Junaidi, M.Hi, Selaku Dekan. Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, Wakil Dekan I, Dr.Nasaruddin Umar, MH, wakil Dekan II Dr.Roswati Nurdin, M,Hi, Wakil Dekan III Dr.Ahmad Lonthor, MH.
7. Ibu Evy Savitri Gani, MH, selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah sekaligus sebagai Pembimbing II dan Bapak Umar Kelibia, M.Si Selaku Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah

8. Bapak Dr. Ahmad Lonthor, MH Selaku Penguji I dan Bapak M Sarfan Putuhena, MH selaku Penguji II, yang juga telah memberikan banyak masukan, kontribusi ilmu pengetahuan yang ilmiah dalam penyelesaian penulisan skripsi ini.
9. Bapak dan Ibu dosen beserta pegawai bagian akademik dalam lingkungan fakultas syariah dan Ekonomi Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ambon yang telah memberikan ilmu pengetahuannya dan membantu penulis dalam menjalani studi.
10. Teman-teman angkatan 2014 seperjuangan dan terima kasih atas kebersamaan kalian semua yang tak ada ujungnya atas kebersamaan, kekompakan, kekeluargaan, dan suka duka selama 5 (lima) tahun yang telah banyak memberi masukan dan arti kebersamaan kepada saya.
11. Kepada Adik Adik angkatan yang telah membantu penulis selama dalam proses tahap akhir ini.
12. Kepada semua pihak yang tidak sempat saya sebutkan namanya, saya mengucapkan banyak-banyak terima kasih atas motivasi dan bantuannya sehingga terselesainya skripsi ini dengan baik. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan rahmat dan hidayahnya kepada kita semua.

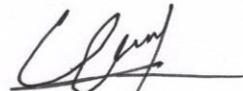
Demikian semoga Allah swt, senantiasa memberikan Rahmat dan Inayah-

Nya sesuai kebaikan masing-masing. Amin !

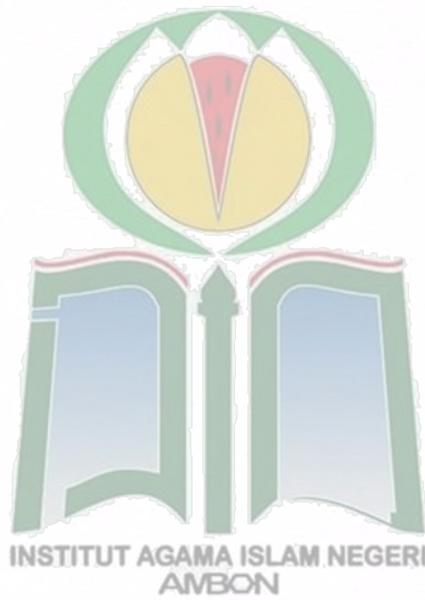
Wasalam !!!

Ambon, 27 April 2021

Penulis



Yusril Dali
NIM. 0140101008



ABSTRAK

Nama : Yusril Dali

NIM : 0140101008

Fakultas/Jurusan : Syariah/Hukum Ekonomi Syariah

Judul: Penetapan Biaya Pembuatan Sertifikat Tanah (Studi Kasus Di Dusun Ely Besar Desa Iha Kecamatan Huamual Kabupaten Seram Bagian Barat)

Skripsi ini mengkaji tentang Penetapan Biaya Pembuatan Sertifikat Tanah (Studi Kasus Di Dusun Ely Besar Desa Iha Kecamatan Huamual Kabupaten Seram Bagian Barat)”. Permasalahan yang dikemukakan adalah Bagaimanakah tata cara pembuatan sertifikat tanah dan penetapan biayanya menurut peraturan perundang-undangan dan bagaimana kedudukan kasus penetapan biaya penerbitan sertifikat dan upaya penyelesaiannya (Studi Kasus Di Dusun Ely Besar Desa Iha Kecamatan Huamual Kabupaten Seram Bagian Barat).

Metode penelitian yang digunakan pada studi ini adalah metode kualitatif. Metode kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang atau perilaku yang dapat diamati.

Dari hasil penelitian diperoleh bahwa Untuk membuat sertifikat dibutuhkan beberapa dokumen pendukung Setelah itu semua dokumen harus dibawa ke kantor Badan Pertanahan Nasional keberadaan tanah. Kemudian diharuskan membayar biaya pemeriksaan dan pengukuran tanah. Hasil pengukuran akan menentukan keputusan pemberian sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agrarian Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Desa, Dan Menteri Pembangunan Daerah Tertinggal Dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-3167A Tahun 2017, dan Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis maka biaya yang harus di untuk pengurusan sertifikat tanah di Maluku adalah sebesar adalah Rp. 450.000,-. Di Dusun Ely Besar banyak sekali masyarakat yang telah memiliki tanah maupun rumah tetapi tidak memiliki sertifikat tanah. Hal ini kemudian dikomunikasikan dengan Kepala Dusun Ely Besar. Kepala Dusun Elly kemudian menyampaikan maksud tersebut kepada Kepala Desa Iha. Setelah beberapa lama, kemudian Kepala Dusun Elly Besar menyampaikan lagi kepada masyarakat bahwa biaya untuk pembuatan sertifikat hak milik atas tanah yang aharus dibayar itu sebesar Rp. 2.200.000,-. Namun masyarakat Dusun elly Besar tidak mau membayar harga tersebut. Hal ini dikarenakan tidak ada transparansi dari Kepala Dusun Elly Besar dan Kepala Desa Iha. Padahal sebenarnya jika diupayakan ada komunikasi antara semua pihak maka hal ini tidak akan terjadi.

TRANSLITERASI DAN SINGKATAN

A. Transliterasi

1. Konsonan

Huruf-huruf bahasa Arab ditransliterasi ke dalam huruf-huruf latin sebagai berikut :

<i>a</i>	:	ا	<i>z</i>	:	ز	<i>q</i>	:	ق
<i>b</i>	:	ب	<i>s</i>	:	س	<i>k</i>	:	ك
<i>t</i>	:	ت	<i>sy</i>	:	ش	<i>l</i>	:	ل
<i>ts</i>	:	ث	<i>sh</i>	:	ص	<i>m</i>	:	م
<i>j</i>	:	ج	<i>dh</i>	:	ض	<i>n</i>	:	ن
<i>h</i>	:	ح	<i>th</i>	:	ط	<i>h</i>	:	ه
<i>kh</i>	:	خ	<i>dh</i>	:	ظ	<i>w</i>	:	و
<i>d</i>	:	د	‘	:	ع	<i>y</i>	:	ي
<i>dz</i>	:	ذ	<i>g</i>	:	غ			
<i>r</i>	:	ر						

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apapun. Jika hamzah tersebut terletak di tengah maupun di akhir, maka di tulis dengan tanda (‘).

2. Vokal dan Diftong

a. Vokal atau bunyi (a), (i), dan (u) ditulis dengan ketentuan sebagai berikut:

	Pendek	Panjang
Fathah	a	ā
Kasrah	i	ī
Dlammah	u	ū

b. Diftong yang sering dijumpai dalam transliterasi adalah (ay) dan (aw), misalnya *bayn*(بين) dan *qawl* (قول).

3. Syaddah dilambangkan dengan konsonan ganda.

4. Kata sandang al- (*alif lām – mā’rifah*) ditulis dengan huruf kecil, kecuali jika terletak di awal kalimat. Dalam hal ini kata tersebut ditulis dengan huruf besar (Al), contohnya :

Menurut pendapat al-Bukhāri, hadits tersebut

Al-Bukhāri berpendapat bahwa hadits tersebut

5. *Tā’ al-Marbūthah* (ة) ditransliterasi dengan t. Tetapi jika terletak di akhir kalimat, maka ia ditransliterasi dengan huruf “h”. Contohnya:

Al-risālat al-mudarrisah.

6. Kata atau kalimat arab yang ditransliterasi adalah istilah arab yang belum menjadi bagian dari perbendaharaan bahasa Indonesia atau sudah sering ditulis dalam bahasa Indonesia, tidak ditulis lagi menurut cara transliterasi di atas, misalnya perkataan Alquran (dari *Al-Qur’an*), sunnah, khusus dan umum. Bila istilah itu menjadi bagian dari teks yang harus ditransliterasi secara utuh, misalnya :

Fiy dzilal al-Qur’an

Al-Sunnat Qabl al-tadwin

Al-ibrat bin umūm al-lafz lā bi khusūs al-sabab

7. *Lafz al-jalalah* (الله) yang didahului partikel seperti huruf *jarr* dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *mudlāf alayh* (frasa nomina) ditransliterasi tanpa huruf hamzah. Contohnya : *Dinullāh, Billāh.*

B. Singkatan

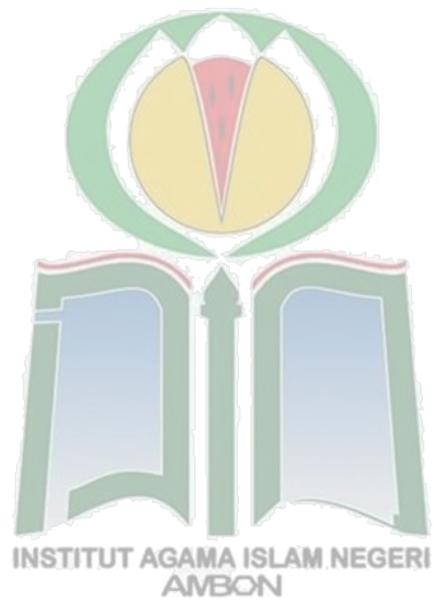
Beberapa singkatan yang dibakukan adalah:

1. Swt. = *Subhanahu wa ta’āla*

2. Saw. = *Shalla Allāh alayh wa sallam*

3. A.s. = *‘alayh al-salām*

4. H. = Hijriah
5. M. = Masehi
6. HR. ... = Hadits Riwayat.....
7. w. = wafat
8. QS. ... : 6 = Quran Surah, ayat 6



DAFTAR ISI

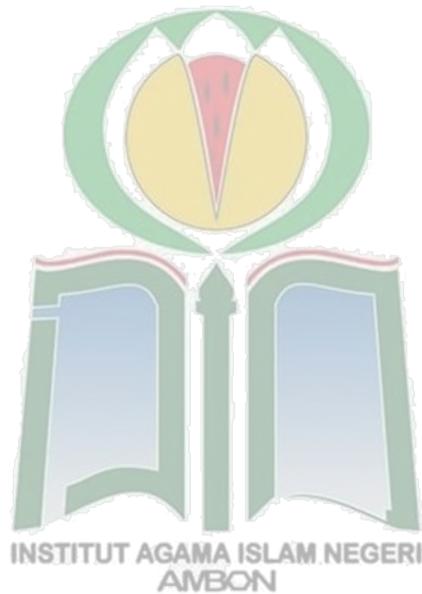
HALAMAN

HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
TRANSLITERASI DAN TERJEMAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Dan Batasan Masalah.....	4
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian	5
D. Pengertian Judul.....	6
E. Tinjauan Pustaka.....	7
F. Garis-Garis Besar Isi Skripsi.....	11
BAB II KAJIAN PUSTAKA	12
A. Hukum Agraria.....	12
B. Pengertian Tanah Dan Hak Atas Tanah.....	18
C. Pendaftaran Tanah.....	32
BAB III METODE PENELITIAN.....	41
A. Jenis Penelitian.....	41
B. Lokasi Penelitian.....	42
C. Sumber Data.....	42
D. Teknik Pengumpulan Data.....	44
E. Teknik Analisa Data.....	46

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	47
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	47
B. Tata Cara Pembuatan Sertifikat Tanah Dan Penetapan Biayanya Menurut Peraturan Perundang-Undangan	50
C. kedudukan kasus penetapan biaya penerbitan sertifikat dan upaya penyelesaiannya (Studi Kasus Di Dusun Ely Besar Desa Iha Kecamatan Huamual Kabupaten Seram Bagian Barat)	55
BAB V PENUTUP.....	59
A. Kesimpulan	59
B. Saran.....	60

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah atau wilayah merupakan unsur utama dari suatu negara. Bagi bangsa Indonesia yang merupakan suatu negara yang disebut sebagai bangsa agraris atau pun kepulauan, tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam rangka penyelenggaraan hidup dan kehidupan manusia.¹

Tanah yang merupakan bagian dari bumi menurut konsep Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah. Menurut Aminuddin Salle dan kawan-kawan, bahwa pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Demikian juga beraspek privat dan beraspek publik.² Secara formal, kewenangan pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan tumbuh dan mengakar dari pasal 33 ayat (3) Undang-Undang dasar 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat, sedangkan secara substansial, kewenangan

¹ Budi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta, Djambatan, 2003), h.1

² Aminuddin Salle dan kawan-kawan. *Bahan Ajar Hukum Agraria*, (Makasar, AS Publishing: 2010), h.3

pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan terutama dalam hal lalu lintas tanah, didasarkan pada ketentuan pasal 2 ayat (2) UUPA yakni dalam hal kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai hukum. Pengaturan dalam hal hubungan-hubungan hukum dalam pemberian dan penetapan hak-hak atas tanah jelas telah merupakan wewenang Negara yang dilaksanakan oleh pemerintah (untuk saat ini pengemban wewenang tersebut adalah Badan Pertanahan Nasional) dengan prosedur yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Sesuai dengan Pasal 19 UUPA dijelaskan bahwa adanya kewajiban yang harus dijalankan oleh pemerintah sebagai instansi tertinggi untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum kepada pemilik tanah dalam hal letak, batas-batas, serta luas tanah, status tanah, objek yang berhak atas tanah serta pemberian surat tanda bukti hak berupa sertifikat. Berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA tersebut, maka hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan termasuk peralihan dan hapusnya hak serta pembebanannya dengan hak-hak lain haruslah didaftarkan, sebagai suatu kewajiban yang harus dilaksanakan bagi pemegang hak-hak tersebut untuk mendaftarkan tanah yang dimilikinya agar dapat memperoleh kepastian hukum sebagai pemilik hak, sehingga pemilik hak tersebut mengetahui secara jelas tentang keadaan, letak, batas-batas serta luas tanah yang dimilikinya. Untuk itu

jelas pemberian atau penetapan hak atas tanah hanya dapat dilakukan oleh Negara melalui pemerintah (dalam hal ini dilakukan oleh instansi Badan Pertanahan Nasional RI), untuk itu pemerian jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya merupakan salah satu tujuan pokok UUPA yang sudah tidak bisa di tawar lagi, sehingga Undang-Undang mengintruksikan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat rechtskadaster yang bertujuan menjamin kepastiaan hukum dan kepastian haknya. Dengan demikian diberikan kewenangan kepada pemegang hak atas tanah untuk memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya. Namun pada kenyataannya, sehingga saat ini pelaksanaan pendaftaran tanah belum dapat diwujudkan sepenuhnya, bahkan disebutkan jumlah bidang tanah yang sudah didaftarkan buru sekitar 31 % dar 85 juta bidang tanah di Indonesia.³

Di Indonesia, Sertifikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang kini telah dicabut dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.⁴

Salah satu alat bukti hak atas tanah adalah Sertifikat, Sertifikat merupakan Alat bukti yang kuat dan autentik Kekuatan Sertifikat Merupakan jaminan Kepastian hukum bagi pemegang Sertifikat sebagai alat bukti yang sempurna

³ Yamin Lubis, & Abd. Rahim Lubis. Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi, Cet II; (Bandung: CV. Mandar maju, 2010), h. 5

⁴ Pasal 31 dan Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah (LN Tahun 1997 Nomor, TLN Nomor 3696)

sepanjang tidak ada pihak lawan yang membuktikan sebaliknya. Seorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah serta keadaan dari tanah itu, misalnya luas, batas-batas, bangunan yang ada, jenis haknya beserta beban-beban yang ada pada hak atas tanah itu, dan sebagainya.⁵

Seiring dengan pentingnya sertifikat tanah tersebut, membuat semua orang yang memiliki tanah ingin memilikinya. Walau sebenarnya hal ini merupakan hak mereka dan kewajiban Negara untuk mewujudkannya. Banyak masyarakat tidak paham bagaimana cara memiliki sertifikat tanah. Hal inilah yang kemudian banyak dimanfaatkan oknum-oknum tertentu untuk menetapkan biaya pembuatan sertifikat tanah tersebut. Ini yang terjadi di Dusun Ely Besar Desa Iha Kecamatan Huamual Kabupaten Seram Bagian Barat.

Oleh karena itu, dari penjabaran latar belakang yang telah penulis uraikan di atas, maka perlu adanya kajian yang menyeluruh untuk memberikan penjelasan mengenai **“Penetapan Biaya Pembuatan Sertifikat Tanah (Studi Kasus Di Dusun Ely Besar Desa Iha Kecamatan Huamual Kabupaten Seram Bagian Barat)”**

B. Rumusan Masalah Dan Batasan Masalah

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan latar belakang di atas, maka permasalahan pokok dalam penelitian ini yaitu:

⁵ Andrian Sutedi, Sertifikat Hak Atas Tanah, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), h.57

- a) Bagaimanakah tata cara pembuatan sertifikat tanah dan penetapan biayanya menurut peraturan perundang-undangan ?
- b) Bagaimanakah kedudukan kasus penetapan biaya penerbitan sertifikat dan upaya penyelesaiannya (Studi Kasus Di Dusun Ely Besar Desa Iha Kecamatan Huamual Kabupaten Seram Bagian Barat)?

2. Batasan Masalah

Agar penelitian ini terarah maka penulis membuat batasan masalah penelitian hanya pada penetapan biaya pembuatan sertifikat tanah (Studi Kasus Di Dusun Ely Besar Desa Iha Kecamatan Huamual Kabupaten Seram Bagian Barat)”.

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

- a) Untuk mengetahui tata cara pembuatan sertifikat tanah dan penetapan biayanya menurut peraturan perundang-undangan.
- b) Untuk mengetahui kedudukan kasus penetapan biaya penerbitan sertifikat dan upaya penyelesaiannya (Studi Kasus Di Dusun Ely Besar Desa Iha Kecamatan Huamual Kabupaten Seram Bagian Barat)

2. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah:

- a) Secara akademis, untuk memenuhi persyaratan dalam menyelesaikan pendidikan Strata Satu (S1) Jurusan Hukum

Ekonomi Syariah pada Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN
Ambon

- b) Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan ilmiah bagi ilmu pengetahuan tentang penetapan biaya pembuatan sertifikat tanah (Studi Kasus Di Dusun Ely Besar Desa Iha Kecamatan Huamual Kabupaten Seram Bagian Barat).
- c) Secara praktis, penelitian ini dapat dijadikan sebagai sumbangan pikiran dan bisa menjadi bahan masukan bagi mahasiswa yang ingin mengetahui secara rinci mengenai penetapan biaya pembuatan sertifikat tanah (Studi Kasus Di Dusun Ely Besar Desa Iha Kecamatan Huamual Kabupaten Seram Bagian Barat).

D. Pengertian Judul

Untuk menghindari kesalahpahaman penafsiran dalam memahami kalimat yang merupakan judul skripsi ini, maka perlu dijelaskan beberapa pengertian kalimat/istilah sebagai berikut:

- a) Penetapan adalah proses, cara, perbuatan menetapkan; penentuan; pengangkatan (jabatan dan sebagainya); pelaksanaan (janji, kewajiban, dan sebagainya).⁶
- b) Biaya adalah biaya yang dikeluarkan untuk pengurusan surat dan sebagainya.⁷

⁶ <https://kbbi.web.id/tetap> diakses pada tanggal 1 Februari 2021 pukul 11.00 wit

⁷ <https://kbbi.web.id/biaya> diakses pada tanggal 1 Februari 2021 pukul 11.05 wit

- c) Sertifikat” adalah Surat atau keterangan berupa pernyataan tertulis atau tercetak dari orang atau instansi yang berwenang sebagai bukti suatu kejadian secara otentik.⁸
- d) “Tanah” adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang diluar sekali, keadaan bumi disuatu tempat, permukaan bumi yang diberi batas daratan.⁹

E. Tinjauan Pustaka

Berdasarkan pengamatan, penelusuran dan pencarian literatur yang penulis lakukan, penelitian yang membahas mengenai penetapan biaya pembuatan sertifikat tanah (Studi Kasus Di Dusun Ely Besar Desa Iha Kecamatan Huamual Kabupaten Seram Bagian Barat), peneliti jumpai pada beberapa karya ilmiah diantaranya :

Christiana Sri Murni (2018) dengan penelitian yang berjudul “*Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat*”, Hasil penelitiannya menyatakan bahwa Peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat yang dilakukan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, alat bukti peralihan haknya dapat berupa akta otentik yang dibuat oleh PPAT, namun apabila dilakukan dengan akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak (penjual dan pembeli) dengan disaksikan oleh Kepala Desa atau Lurah, maka akta tersebut dapat dijadikan bukti perolehan hak atas tanah dan dapat

⁸ Sudarsono, *Kamus Hukum Edisi Terbaru*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2010), hal. 436

⁹ Ibid., h.483

didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Sedangkan jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat tersebut dilakukan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh atau dihadapan PPAT. Apabila tidak dibuat dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, maka proses jual beli tersebut harus diulang dengan jual beli yang dibuat oleh PPAT. Hal ini untuk memenuhi syarat dan ketentuan peralihan hak atas tanah tersebut dapat didaftarkan dan hasil akhir pendaftaran tanah berupa alat bukti yang kuat yaitu sertifikat.¹⁰

Petrus R. G. Sinaga (2014) dengan penelitian yang berjudul “*Sertifikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Terhadap Kepastian Kepemilikan Tanah*”. Hasil dari penelitian adalah Dalam konteks negara indonesia, pembuatan sertifikat tanah pada umumnya melalui beberapa mekanisme sebagaimana diatur dalam undang-undang, yakni: a) Pengajuan permohonan/pendaftaran hak atas tanah melalui loket II; b) Pemeriksaan kelengkapan berkas permohonan/pendaftaran oleh petugas loket II; c) Penerbitan TTBP (Tanda Terima Berkas Permohonan/Pendaftaran) oleh petugas Loket II; d) Pembayaran oleh pemohon/pendaftar di loket III; e) Penerbitan kuitansi pembayaran dan surat tanda bukti pendaftaran dan pembayaran oleh petugas loket III, yang diserahkan kepada pemohon/pendaftar; f) Proses pendaftaran tanah dari pengukuran, pengumuman, pembukuan, serta penerbitan sertifikat; dan g) Pengambilan sertifikat di loket IV oleh pemohon/pendaftar, dengan menunjukkan surat keterangan pendaftaran tanah.

¹⁰ Christiana Sri Murni “Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat”, Jurnal Lex Librum, Vol. IV, No. 2, Juni 2018, diakses pada tanggal 5 Februari 2021 pukul 08.00 wit

Mekanisme ini dapat dilakukan dengan cara: Konversi hak atas tanah, Konversi peralihan hak, dan Pendaftaran Tanah Kedua. Bahwa sertifikat hak atas tanah bermplikasi terhadap kepastian kepemilikan tanah. Implikasi positif antara lain dalam hal adanya kepastian hukum hak atas tanah, sistem layanan pendaftaran tanah yang bersih dan tertib, terhindarnya konflik atau pertikaian akibat status sertifikat, dan tercipta kepercayaan masyarakat Terhadap Negara (BPN). Sedangkan Implikasi negatif bisa terjadi dalam hal produk hukum sertifikat yang salah akibat kelalaian, adanya kriminalisasi dalam pendaftaran tanah, dan pemalsuan sertifikat.¹¹

Penelitian oleh **Rudy Irawan** (2017), *Evaluasi Program Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah (Larasita) Di Kabupaten Kampar*". Penelitian ini menunjukkan bahwa program Layanan Rakyat untuk Sertifikasi Tanah atau Larasita merupakan Layanan jemput bola yang mendekatkan pelayanan pertanahan kepada warga. Dari segi pelayanan dapat diketahui bahwa petugas Larasita hanya mengikuti SOP yang ada didalam Peraturan Kepala BPN RI Nomor 18 Tahun 2009, namun peraturan tersebut terbentur dengan peraturan pertanahan dibidang pensertifikatan tanah, sehingga pengurusan sertifikat tanah masih memakan waktu lama dan biaya yang besar Selain itu, kurangnya sosialisasi yaitu dengan turun kelapangan masih minim dilakukan, penyuluhan hanya sebatas datang ke Kantor Camat dan Desa/Kelurahan. Efektivitas tidak tercapai, mengingat masih samanya pola pelayanan yang dilakukan dikantor

¹¹ Petrus R. G. Sinaga (2014) dengan penelitian yang berjudul “*Sertifikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Terhadap Kepastian Kepemilikan Tanah*”. *Lex et Societatis*, Vol. II/No. 7/Ags/2014. diakses pada tanggal 5 Februari 2021 pukul 08.30 wit

pertanahan sehingga tujuan dan sasaran tidak dapat tercapai yakni memudahkan masyarakat dalam mengurus sertifikat tanah. Selain itu, kriteria efisiensi juga tidak tercapai, melihat jumlah sumber daya manusia yang turun ke lapangan selalu kurang dari seharusnya, ditambah lagi tidak adanya anggaran/biaya operasional yang pasti menyebabkan terganggunya proses pelayanan Larasita selain itu waktu yang dibutuhkan untuk menjalankan sebuah pengurusan sertifikat tanah juga masih lama. Kemudian kriteria kecukupan sudah terpenuhi karena dalam pelaksanaannya Petugas Larasita sudah bekerja sesuai SOP dan Juknis yang telah ditetapkan dan Tim Larasita juga sudah berkoordinasi dengan pemerintahan daerah yang akan dikunjungi untuk diberikan pelayanan.. Kriteria pemerataan (equity) dan responsivitas tidak terpenuhi karena distribusi manfaat dari adanya kebijakan ini juga belum merata kepada ketiga kelompok kebijakan. Masih banyak Masyarakat yang bmerasakan pelayanan yang diberikan oleh pemerintah namun untuk masyarakat yang sudah diberikan Larasita cukup puas dengan kinerja petugas Larasita. Untuk kriteria ketepatan juga tidak terpenuhi karena kebijakan ini bersinggungan dengan UU tentang pengurusan sertifikat tanah, sehingga pengurusan larasita tetap lama, mengeluarkan biaya yang tidak sedikit serta mahal. Faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan Program Larasita (layanan untuk sertifikasi tanah) adalah kurangnya sosialisasi dimasyarakat Hal ini ditandai dengan sedikitnya kenaikan dari jumlah pemohon dari tahun ke tahun Selain itu, sumber daya manusia kantor pertanahan kabupaten Kampar yang kurang. Dan anggaran yang tidak jelas juga menjadi masalah dalam pelaksanaan Larasita. Sarana dan prasaran seperti kurangnya Kendaraan Bergerak dan sistem

jaringan pada Larasita yang sering bermasalah serta juga persepsi masyarakat terhadap program Larasita, yang tidak sesuai antara keinginan dan harapan masyarakat dengan pelayanan yang ada.¹²

F. Garis-Garis Besar Isi Skripsi

Pada garis-garis besar isi skripsi ini penulis merangkan antara lain sebagai berikut

Bab I Pendahuluan itu terdiri dari latar belakang, rumusan dan batasan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, pengertian judul, tinjauan pustaka dan garis-garis besar isi skripsi.

Bab II Kajian Pustaka menerangkan tentang hukum agrarian, pengertian tanah dan hak atas tanah dan pendaftaran tanah.

Bab III Metodologi Penelitian berisi tentang jenis penelitian, lokasi penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data dan teknik analisa data.

Bab IV Hasil Penelitian Dan Pembahasan berisi tentang gambaran umum lokasi penelitian, tata cara pembuatan sertifikat tanah dan penetapan biayanya menurut peraturan perundang-undangan dan kedudukan kasus penetapan biaya penerbitan sertifikat dan upaya penyelesaiannya (Studi Kasus Di Dusun Ely Besar Desa Iha Kecamatan Huamual Kabupaten Seram Bagian Barat) .

Bab V Penutup berisi kesimpulan dan saran

¹² Rudy Irawan, Evaluasi Program Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah (Larasita) Di Kabupaten Kampar. Jom FISIP Volume 4 No. 2 Oktober 2017, diakses pada tanggal 05 Februari 2021 Pukul 09.00 wit

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Metode penelitian yang digunakan pada studi ini adalah metode kualitatif. Metode kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang atau perilaku yang dapat diamati.⁴⁵ Penelitian deskriptif adalah suatu metode penelitian yang menggambarkan semua data atau keadaan subjek atau objek penelitian kemudian dianalisis dan dibandingkan berdasarkan kenyataan yang sedang berlangsung pada saat ini dan selanjutnya mencoba untuk memberikan pemecahan masalahnya dan dapat memberikan informasi yang mutakhir sehingga bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan serta lebih banyak dapat diterapkan pada berbagai masalah. Penelitian deskripsi secara garis besar merupakan kegiatan penelitian yang hendak membuat gambaran atau mencoba suatu peristiwa atau gejala secara sistematis, faktual dengan penyusunan yang akurat.⁴⁶

Metode kualitatif ini digunakan karena ada beberapa yaitu metode kualitatif lebih bias dan mudah menyesuaikan apabila berhadapan dengan kenyataan ganda, metode ini menyajikan hakekat hubungan antara peneliti

⁴⁵Lexy J. Moeleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2006), h.4

⁴⁶Supardi, *Metodologi Penelitian Ekonomi Dan Bisnis*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), h.28

dan responden secara langsung dan metode ini lebih peka sehingga dapat menyesuaikan diri dan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi peneliti.⁴⁷ Penelitian diarahkan untuk mendapatkan fakta-fakta yang berhubungan dengan analisis yuridis penetapan biaya pembuatan sertifikat tanah (Studi Kasus Di Dusun Ely Besar Desa Iha Kecamatan Huamual Kabupaten Seram Bagian Barat).

Penerapan pendekatan kualitatif dengan pertimbangan kemungkinan data yang diperoleh di lapangan berupa data dalam bentuk fakta yang perlu adanya analisis secara mendalam. Maka pendekatan kualitatif akan lebih mendorong pada pencapaian data yang bersifat lebih mendalam terutama dengan keterlibatan peneliti sendiri di lapangan. Dalam penelitian kualitatif, peneliti menjadi instrument utama dalam mengumpulkan data yang dapat berhubungan langsung dengan instrument atau objek penelitian.⁴⁸

B. Lokasi Penelitian

Adapun yang menjadi lokasi penelitian ini adalah Di Dusun Ely Besar Desa Iha Kecamatan Huamual Kabupaten Seram Bagian Barat

C. Sumber data

Data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi :

- a) Data primer yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah terkait dengan analisis yuridis penetapan biaya pembuatan sertifikat tanah (Studi Kasus Di Dusun Ely Besar Desa Iha Kecamatan Huamual

⁴⁷Ahmad Tanzeh dan Suyitno, *Dasar-Dasar Penelitian*, (Surabaya: Elkaf, 2006), h. 116

⁴⁸Sugiyono, *Memahami Penelitian*, (Bandung: CV Alfabeta, 2005), h. 2

Kabupaten Seram Bagian Barat). Data-data tersebut tentu diperoleh di lapangan, lebih tepat lagi, data-data tersebut diperoleh dari masyarakat Dusun Ely Besar Desa Iha Kecamatan Huamual Kabupaten Seram Bagian Barat, itu artinya bahwa data yang dimaksud diperoleh langsung dari subyek penelitian atau sumber pertama dengan menggunakan alat pengukuran atau alat pengambilan data langsung pada subyek sebagai sumber informasi yang dicari.⁴⁹ Sumber ini juga memberikan informasi secara langsung, serta sumber data tersebut memiliki hubungan dengan pokok penelitian sebagai bahan informasi yang dicari. Dalam hal ini sumber data primer penulis ialah berupa data langsung yang diperoleh dari hasil wawancara dan dokumentasi penulis dengan masyarakat Dusun Ely Besar Desa Iha Kecamatan Huamual Kabupaten Seram Bagian Barat.

- b) Data sekunder, Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka yang dianggap menunjang dalam penelitian ini, yang terdiri dari, Bahan primer, yaitu bahan-bahan yang mengikat dan terdiri dari kaidah dasar, seperti kaidah-kaidah hukum dalam menyelesaikan masalah-masalah yang praktis, Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, antara lain buku-buku literatur hukum ketenagakerjaan, karya ilmiah dari kalangan hukum

⁴⁹Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1999), h. 91

ketenagakerjaan, jurnal hukum dan artikel, serta bahan lainnya yang berkaitan dengan permasalahan penelitian ini.

- c) Data tersier yaitu bahan-bahan lain yang berguna untuk memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti hasil penelitian, bulletin, majalah, artikel-artikel, di internet dan bahan-bahan lainnya yang sifatnya seperti karya ilmiah berkaitan dengan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini.

D. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, peneliti bertindak sebagai instrumen sekaligus sebagai pengumpul data. Prosedur yang di pakai dalam pengumpulan data yaitu : (a) Observasi, (b) Wawancara, dan (c) Dokumentasi, yaitu sebagai berikut:

a) Observasi

Observasi adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui pengamatan, dengan disertai pencatatan-pencatatan terhadap keadaan atau perilaku obyek sasaran.⁵⁰ Dalam hal ini peneliti melakukan pengamatan langsung berkaitan dengan biaya pembuatan sertifikat tanah, observasi tersebut di lakukan di Dusun Ely Besar Desa Iha Kecamatan Huamual Kabupaten Seram Bagian Barat.

b) Wawancara

Wawancara ini ditujukan untuk menggali pemahaman para masyarakat. Wawancara ini dilakukan peneliti di Dusun Ely Besar

⁵⁰Abdurrahman, Fatoni. *Metodologi Penelitian dan Tehnik Penyusunan Skripsi*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2006), h. 104-105.

Desa Iha Kecamatan Huamual Kabupaten Seram Bagian Barat. Melalui wawancara diharapkan peneliti mengetahui hal-hal yang lebih mendalam tentang partisipan dan menginterpretasikan situasi dan fenomena yang terjadi, dimana hal ini tidak bisa ditemukan melalui observasi.⁵¹ Interview merupakan alat pengumpul informasi dengan cara mengajukan sejumlah pertanyaan secara lisan untuk dijawab untuk secara lisan untuk dijawab secara lisan pula.⁵²

Yang diwawancarai oleh penulis antara lain :

1. Bapak Iskandar selaku sekertaris Dusun Eli Besar
2. Bapak Lamadio selaku Tokoh Adat Dusun Eli Besar
3. Bapak La Bainjo selaku Kepala Pemudah Dusun Eli Besar
4. Bapak La Duu selaku Tokoh Masyarakat Dusun Eli Besar
5. Bapak La Jusman selaku Tokoh Masyarakat

c) Dokumentasi

Teknik dokumentasi dipergunakan untuk melengkapi sekaligus menambah keakuratan, kebenaran data atau informasi yang dikumpulkan dari bahan-bahan dokumentasi yang ada di lapangan serta dapat dijadikan bahan dalam pengecekan keabsahan data.

Analisis dokumentasi dilakukan untuk mengumpulkan data yang bersumber dari arsip dan dokumen yang berada ditempat penelitian atau yang berada diluar tempat penelitian yang ada

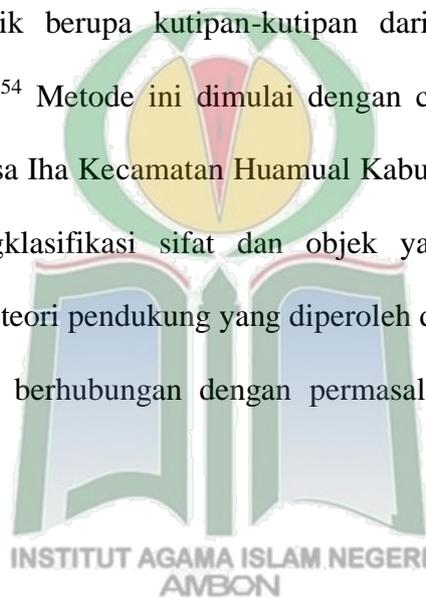
⁵¹Sugiyono, *Memahami Penelitian*,... h. 72

⁵²S.Margono, *Metodologi Penelitian*, h.165

hubungannya dengan penelitian tersebut.⁵³ Metode ini digunakan untuk mengumpulkan data yang sudah tersedia dalam catatan dokumen. Fungsinya sebagai pendukung dan pelengkap bagi data-data yang diperoleh melalui observasi dan wawancara.

E. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif yaitu menganalisis dengan mengambil data yang menggambarkan dalam susunan kalimat baik berupa kutipan-kutipan dari buku, pemikiran dengan menarik kesimpulan.⁵⁴ Metode ini dimulai dengan cara mengumpulkan data di Dusun Ely Besar Desa Iha Kecamatan Huamual Kabupaten Seram Bagian Barat), mencatat dan mengklasifikasi sifat dan objek yang diteliti dan kemudian digabungkan dengan teori pendukung yang diperoleh dari penunjang yang disusun oleh para ahli yang berhubungan dengan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.⁵⁵



⁵³*Ibid.*, h. 134

⁵⁴Sugiono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Bandung: CV. Alfabeta, 2000), h. 87

⁵⁵S. Nasution, *Metode Research: Penelitian Ilmiah*, (Jakarta: PT. Buana Askara, 2001), h.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

- a. Untuk membuat sertifikat dibutuhkan beberapa dokumen pendukung antara lain Fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), Fotokopi bukti pembayaran PBB tahun terakhir, Fotokopi kartu keluarga (KK), Fotokopi NPWP, Izin mendirikan bangunan (IMB), Akta jual beli (AJB), Pajak Penghasilan (PPh), Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), Pernyataan tanah tidak sengketa. Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agrarian Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Desa, Dan Menteri Pembangunan Daerah Tertinggal Dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-3167A Tahun 2017, dan Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis maka biaya yang harus di untuk pengurusan sertifikat tanah di Maluku adalah sebesar adalah Rp. 450.000,-. Hal ini dikarenakan Maluku masuk dalam kategori I bersama sama dengan Maluku Utara, Papua, Papua Barat, dan NTT.
- b. Di Dusun Ely Besar Desa Iha Kecamatan Huamual Kabupaten Seram Bagian Barat, banyak sekali masyarakat yang telah memiliki tanah maupun rumah tetapi tidak memiliki sertifikat tanah. Akhirnya mereka

beramai ramai membuat kesepakatan agar mengurus sertifikat rumah. Hal ini kemudian dikomunikasikan dengan Kepala Dusun Ely Besar. Kepala Dusun Elly kemudian menyampaikan maksud tersebut kepada Kepala Desa Iha. Setelah beberapa lama, kemudian Kepala Dusun Elly Besar menyampaikan lagi kepada masyarakat bahwa biaya untuk pembuatan sertifikat hak milik atas tanah yang harus dibayar itu sebesar Rp. 2.200.000,-. Namun masyarakat Dusun elly Besar tidak mau membayar harga tersebut. Hal ini dikarenakan tidak ada transparansi dari Kepala Dusun Elly Besar dan Kepala Desa Iha. Padahal sebenarnya jika diupayakan ada komunikasi antara semua pihak maka hal ini tidak akan terjadi.

B. Saran

Saran yang dapat diberikan peneliti kepada semua pihak dalam masalah ini antara lain :

- a. Kepada Kepala Desa Iha dan Kepala Dusun Elly Besar agar dalam menanggapi keinginan masyarakat untuk mengadakan sertifikat hak milik atas tanah, maka dapat memanggil pihak BPN atau yang mewakili agar dapat mensosialisasikan apa saja syarat-syarat dan biaya dalam pembuatan sertifikat tanah.
- b. Agar kedepannya semua masalah yang terjadi dapat dikomunikasikan dengan baik agar semua pihak dapat mengerti dan paham tentang hal tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 2009)
- Abdurrahman, Fatoni. *Metodologi Penelitian dan Tehnik Penyusunan Skripsi*, (Jakarta: PT. Rinekha Cipta, 2006)
- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta Timur, Sinar Grafika, 2012)
- Ahmad Tanzeh dan Suyitno, *Dasar-Dasar Penelitian*, (Surabaya: Elkap, 2006)
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, (Jakarta, Prestasi Pustaka. 2002)
- Aminuddin Salle dan kawan-kawan. *Bahan Ajar Hukum Agraria*, (Makasar, AS Publishing: 2010)
- Aminuddin Salle, dkk. *Hukum Agraria*, (Makasar, AS Publishing, 2010)
- Aminuddin Salle, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Kreasi Total* (Yogyakarta, Media 2007)
- Andrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011)
- Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005)
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta, Djambatan, 2003)
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta, Jambatan, 1999)
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta, Djambatan, 2008)
- Iman Soetiknjo, *Politik Agraria Nasional*, (Yogjakarta, Gadjah Mada University Press, 1994)
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, (Surabaya: Arkola. 2003)
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2004)

- Lexy J. Moeleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2006)
- Muhammad Ilham Arisaputra, *Reforma Agraria di Indonesia*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2015)
- Nurus Zaman, *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, (Madura, Refika Aditama, 2016)
- R.Suprpto, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, (Jakarta : CV.Mustari, 2006)
- S. Nasution, *Metode Research: Penelitian Ilmiah*, (Jakarta: PT. Buana Askara, 2001)
- Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1999)
- Sudarsono, *Kamus Hukum Edisi Terbaru*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2010)
- Sugiyono, *Memahami Penelitian*, (Bandung: CV Alfabeta, 2005)
- Sugiono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Bandung: CV. Alfabeta, 2000)
- Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2007)
- Supardi, *Metodologi Penelian Ekonomi Dan Bisnis*, (Yogyakarta: UII Press, 2005)
- Yamin Lubis, & Abd. Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi, Cet II*; (Bandung: CV. Mandar maju, 2010)
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, (Jakarta, Prenada Media Group, 2006)
- Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta, Kencana, 2012)
- Urip Santoso, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Prenamedia Group, 2014)
- Yandianto, “*Kamus Umum Bahasa Indonesia*” (Bandung; Penerbit M2S; 1997)
- Christiana Sri Murni “Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat”, *Jurnal Lex Librum*, Vol. IV, No. 2, Juni 2018
- Petrus R. G. Sinaga (2014) dengan penelitian yang berjudul “*“Sertifikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Terhadap Kepastian Kepemilikan Tanah”*”. *Lex et Societatis*, Vol. II/No. 7/Ags/2014
- Rudy Irawan, *Evaluasi Program Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah (Larasita) Di Kabupaten Kampar*. *Jom FISIP Volume 4 No. 2 Oktober 2017*

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah
Surat Keputusan Bersama Menteri Agrarian Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan
Nasional, Menteri Desa, Dan Menteri Pembangunan Daerah Tertinggal Dan
Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-3167A Tahun 2017, dan
Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah
Sistematis

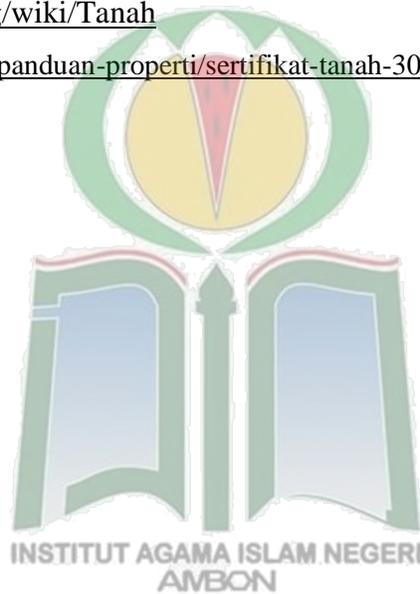
<https://kbbi.web.id/analisis>

<https://kbbi.web.id/tetap>

<https://kbbi.web.id/biaya>

<https://id.wikipedia.org/wiki/Tanah>

<https://www.rumah.com/panduan-properti/sertifikat-tanah-30590>



DARI HASIL OVSERFASI

Wawancara dengan bapak Iskandar selaku sekretaris Dusun Eli Besar, bahwa sebenarnya pembayaran administrasi sertifikat tersebut harus melalui kesepakatan masyarakat Eli Besar, agar masyarakat Eli Besar bisa memahami dengan adanya pembayaran sertifikat tersebut supaya masyarakat Dusun Eli Besar tidak ada kesalahpahaman dengan bapak Dusun Eli Besar maupun Kepala Desa, tetapi itu merupakan kelalaian Kepala Dusun terhadap masyarakatnya, sehingga munculah bahasa-bahasa dari masyarakat Dusun Eli Besar bahwa jangan-jangan pembayaran administrasi tersebut bukanlah pembayaran administrasi melainkan untuk kepentingan pribadi oleh bapak Desa, itulah pikiran masyarakat terhadap pembayaran sertifikat tanah.

Wawancara dengan bapak Lamadio selaku bapak adat Dusun Eli Besar, bahwa pembayaran administrasi sertifikat rumah, kesalahannya kenapa bapak Dusun Eli Besar tidak memberitaukan kepada bapak Lamadio bahwa, besok akan turun bapak Desa dengan tujuan bahwa memberikan sertifikat tanah, tetapi antua tidak mengetahui kalau pemberian sertifikat tanah tersebut akan diberikan dengan uang administrasi baru antua tidak mengetahui berapa uang administrasi tersebut.

Wawancara dengan bapak La Bainjo selaku Kepala Pemudah Dusun Eli Besar, antua mengatakan tidak seharusnya kalau pemberian sertifikat tanah tersebut harus menggunakan uang administrasi pada pembayaran sertifikat walaupun pembayaran administrasi pada sertifikat tanah, di konfirmasi kepada masyarakat setempat dengan harga tersebut, masyarakat akan setuju dengan pembayaran tersebut. Tetapi walaupun harga uang administrasi semahal itu masyarakat Dusun Eli Besar memberikan masukan atau dengan penawaran, mungkin tidak ada kesalahpahaman antara masyarakat Dusun Eli Besar dengan bapak Desa.

Wawancara dengan bapak La Doo selaku tokoh masyarakat Dusun Eli Besar, antua mengatakan bahwa pengambilan sertifikat tanah tersebut kalau diberitaukan bahwa pengambilan sertifikat tanah tersebut ada pungutan pembayaran administrasi maka masyarakat Dusun Eli Besar akan melakukan rapat dengan membahas mengenai pungutan administrasi pembayaran sertifikat tanah, terus kalau ada kesepakatan dengan harga itu maka masyarakat Dusun Eli Besar setuju, berarti pembayaran itu oke oke saja, tetapi tidak ada kesepakatan maka kami pun tidak akan membayar uang tersebut, terkecuali pembayaran uang administrasi pengambilan sertifikat tanah akan memberikan harga murah yaitu harga ongkos kelain pembuatan sertifikat maka kami akan membayar.

Wawancara dengan bapak La Jusman selaku tokoh masyarakat, antua mengatakan bahwa sebenarnya kalau ada musawara dengan masyarakat Dusun Eli Besar, mungkin tidak ada kesalahpahaman antara warga Dusun Eli dengan bapak Desa tetapi tidak ada musawarah dengan masyarakat setempat itulah yang menjadi kendala dengan masalah tersebut, tetapi kesalahan Kepala Dusun tidak memberitaukan bahwa pengambilan sertifikat tanah tersebut dengan uang administrasi sebesar 2.200.000 itulah masyarakat Dusun Eli Besar tidak mau membayar, sebagian masyarakat paham dengan uang tersebut berarti mereka membayar tetapi yang menjadi kendala adalah sebagian masyarakat tidak memahami dengan uang administrasi tersebut, itu yang menjadi kendala.



Wawancara dengan bapak iskandar selaku sekretaris dusun eli besar



Wawancara dengan bapak la madio selaku bapak adat dusun eli besar

Wawancara dengan bapak la bainjo selaku kepala pemudah



Wawancara dengan bapak la duu selaku took masyarakat



Wawancara dengan bapak la jusman selaku took masyarakat



INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
AMBON







PEMERINTAH KABUPATEN SERAM BAGIAN BARAT
BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK

Jln. J. F. Puttifeihalat Nomor:..... Telepon: Fax: - Piru

SURAT IZIN PENELITIAN

NO: 070/13/BKBP/I/2021

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri RI Nomor : 3 tahun 2018 tentang Tentang Penerbitan Rekomendasi Penelitian.
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Penelitian dan Pengembangan di Lingkungan Kementerian Dalam Negeri dan Pemerintah Daerah
3. Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri nomor : SD 6/2/12 Tanggal 05 Juli 1972 Tentang Riset dan Survey diwajibkan melaporkan diri kepada Gubernur Kepala Daerah atau Pejabat yang diunjuk.

A : Surat Dekan Fakultas Syariah dan Ekonomi IAIN Ambon
Nomor : B-03/In.09/2/2.a/TL.00/2021. Tanggal 19 Januari 2021.

Perihal : Permohonan Izin Penelitian

BAGIAN : Bahwa dengan dasar tersebut kami tidak berkeberatan untuk memberikan izin
Kepada :

: **YUSRIL DALI.**

as : Mahasiswa Prodi. Hukum Ekonomi Syariah IAIN Ambon
: 0140101008.

1. Melakukan Penelitian dalam rangka penulisan skripsi dengan judul :

"PENYELESAIAN SENGKETA TANAH TANPA SERTIFIKAT DI DUSUN ELY BESAR KECAMATAN HUAMUAL SERAM BAGIAN BARAT."

2. Lokasi Penelitian : Dusun Ely Besar Kecamatan Huamual Kabupaten Seram Bagian Barat.
3. Waktu/Lama Penelitian : 25 Januari 2021 s/d 25 Februari 2021.
4. Anggota : -
5. Bidang Penelitian : Hukum Ekonomi Islam.
6. Status Penelitian : Baru.

gan dengan maksud tersebut diatas, maka dalam pelaksanaannya agar memperhatikan hal-hal sebagai berikut :
porkan kepada instansi terkait untuk mendapatkan petunjuk yang diperlukan
taati semua ketentuan / peraturan yang berlaku
t izin ini hanya berlaku untuk kegiatan Penelitian

tidak menyimpang dari maksud yang diajukan serta tidak keluar dari lokasi penelitian
perhatikan keamanan dan ketertiban umum selama pelaksanaan kegiatan berlangsung
perhatikan dan mentaati budaya dan adat istiadat setempat

yampaikan 1(satu) Eks. Hasil Penelitian kepada Bupati Cq. Kepala Badan Kesbang Pol Kabupaten Seram Bagian Barat

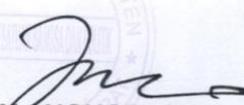
t izin ini berlaku sampai dengan tanggal **25 Februari 2021** Serta dicabut apabila terdapat penyimpangan / pelanggaran dari
ntuan tersebut

surat izin ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

DIKELUARKAN DI : PIRU

PADA TANGGAL : 25 Januari 2021

A.n KEPALA BADAN KESBANG POL
SEKRETARIS


Drs. YUSKOTASAN