

TESIS

WEWENANG DIREKTORAT NASIONAL PENDAFTARAN TANAH DAN
BANGUNAN DI TIMOR-LESTE (DIRECÇÃO NACIONAL DE TERRAS,
PROPRIEDADE E SERVIÇOS CADASTRAIS) DALAM PELAKSANAAN
PENDAFTARAN TANAH UNTUK MEWUJUDKAN KEPASTIAN
HUKUM



GASTAO SOARES FREITAS

No.Mhs. 115201729/PS/MIH

PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2013

TESIS

WEWENANG DIREKTORAT NASIONAL PENDAFTARAN TANAH DAN
BANGUNAN DI TIMOR-LESTE (DIRECÇÃO NACIONAL DE TERRAS,
PROPRIEDADE E SERVIÇOS CADASTRAIS) DALAM PELAKSANAAN
PENDAFTARAN TANAH UNTUK MEWUJUDKAN KEPASTIAN
HUKUM



GASTAO SOARES FREITAS

No.Mhs. 115201729/PS/MIH

PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2013



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

PERSETUJUAN TESIS

Nama : Gastao Soares Freitas
Nomor Mahasiswa : 115201729/PS/MIH
Konsentrasi : Hukum Agraria
Judul Tesis : Wewenang Direktorat Nasional Pendaftaran
Tanahdan Bangunan di Timor-Leste (Direcção
Nacional de Terras, Propriedade E Serviços
Cadastrais) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah
untuk Mewujudkan Kepastian Hukum

Nama Pembimbing

Tanggal

Tanda Tangan

Dr. Ir. Tjahjo Arianto, SH., M.Hum.

19/04/13

S. W. Endah Cahyowati, SH., MS.

15/04/13



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

PENGESAHAN TESIS

Nama : Gastao Soares Freitas
Nomor Mahasiswa : 115201729/PS/MIH
Konsentrasi : Hukum Agraria
Judul Tesis : Wewenang Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan di Timor-Leste (Direcção Nacional de Terras, Propriedade E Serviços Cadastrais) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah untuk Mewujudkan Kepastian Hukum

Nama Tim Penguji

Tanggal

Tanda Tangan

(Ketua)

Dr.Ir. Tjahjo Arianto, SH., M.Hum. : 19/04/13

(Sekretaris)

S. W. Endah Cahyowati, SH., MS. : 15/04/13

(Anggota)

D. Krisnantoro, S.H., M.Hum. : 23/4 2013

Ketua Program Studi MIH


(B. Bambang Riyanto, SH., M. Hum.)

PERNYATAAN KEASLIAN

Penulis menyatakan bahwa Tesis yang berjudul : **“Wewenang Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah Dan Bangunan di Timor-Leste (Direcção Nacional de Terras, Propriedades E Serviços Cadastrais) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum”** adalah hasil karya dari penulis, di susun tanpa mengambil hasil penelitian dari peneliti lain, semua sumber atau bahan rujukan yang di pergunakan dalam Tesis ini telah saya nyatakan dengan benar, apabila terbukti merupakan hasil duplikasi atau plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik atau sanksi hukum yang berlaku.

Dengan demikian surat pernyataan ini penulis buat dengan sesungguhnya agar dapat dipergunakan sebagai mestinya.

Yogyakarta,/..../2013

Penulis

(Gastao Soares Freitas)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulisan tesis ini di persembahkan secara khusus untuk berbagai pihak yang telah memberikan kontribusi dalam keberhasilan penulisan Tesis yakni :

1. Kedua orang tua Ayah Amaro da Costa Freitas dan Ibunda Alcina Soares yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan pendidikan di program Studi Magister Ilmu hukum Pascasarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Saudara dan Saudari Penulis : Gastao Soares Freitas(almarhum), Francisca da Costa Freitas, Ildefonso da Costa Freitas, Domingos da Costa Freitas, Nazario Bosco de Freitas dan Vitor da Costa Freitas(almarhum) beserta keluarga yakni istri dan anak-anaknya serta kekasihku yang tercinta Maria Alice Ximenes Belo yang selama ini membantu penulis baik berupa materiil maupun moril sehingga penulis dapat mengikuti Program Studi Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Keluarga besar Bani Oli pada umumnya yang selama ini telah membantu penulis baik materiil maupun moril dalam mengikuti Program Studi Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
4. Teman-teman Program Studi Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta Angkatan Januari 2012, Agustinus Esra Bhodo, Feri Hyang Daiki, Rodrigo de Mendonca, Thomas Ximenes Saldanha, Dian Natalia Sutanto, Lusiana, Ari Yohan Wambraw, Agustiawan Sukma Sinukaban, Putri Mora Sitepu, Alfred Nobel, Wahyu

Donry Tinambunan, Daniel Harianja, Benny Kristianto, Ririn, Ni Nengah Werdyahsari, Bagus Prima, Sekar Jayasari, Gigusa Ella, Supianto.

5. Berbagai pihak yang telah membantu baik dari proses perkuliahan sampai pada penyelesaian penulisan tesis ini yang tidak sempat penulis sebutkan satu per satu.

Yogyakarta,/...../ 2013

Penulis

(Gastao Soares Freitas)

INTISARI

Tesis yang berjudul : WEWENANG DIREKTORAT NASIONAL PENDAFTARAN TANAH DAN BANGUNAN DI TIMOR-LESTE (DIRECÇÃO NACIONAL DE TERRAS, PROPRIEDADES E SERVIÇOS CADASTRAIS) DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM” dengan rumusan masalah Apakah Wewenang Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan (Direcção Nacional De Terras, Propriedades E Serviços Cadastrais) dalam pelaksanaan pendaftaran tanah telah mewujudkan kepastian hukum. Tujuan Penelitian adalah Untuk mengkaji dan mengetahui Wewenang Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan (*Direcção Nacional de Terras, Propriedades E Serviços Cadastrais*) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah untuk mewujudkan kepastian hukum dan perbandingan kewenangan kelembagaan Pertanahan di Indonesia dengan Kewenangan Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan di Timor-Leste. Jenis penelitian adalah Penelitian hukum normatif merupakan suatu penelitian ilmiah yang difokuskan pada norma hukum positif berupa Peraturan perundang-undangan, untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya.

Hasil penelitian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang telah di buat oleh pemerintah sebanyak 4 yang mengatur tentang Kewenangan Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan serta Rancangan Undang-Undang yang sudah di sahkan oleh Parlemen Nasional Timor-Leste namun masih di Veto oleh Presiden, untuk di Revisi kembali sebagai aturan hukum yang bersumber dari Pasal 54 dan Pasal 141 Constitucao Republica Democratica de Timor-Leste.

Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan dan Rancangan Undang-undang yang mengatur tentang Wewenang Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan dalam pendaftaran tanah di Timor-Leste sehingga dapat di lihat bahwa kewenangan Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah telah mewujudkan kepastian hukum namun dalam hal pendistribusian sertifikat belum menjamin kepastian hukum di karenakan belum disahkannya Rancangan Undang-Undang oleh Presiden sehingga perlu di revisi kembali oleh Parlemen Nasional agar bisa menjadi hukum positif tentang hak Kepemilikan atas tanah dalam mewujudkan kepastian hukum terhadap hak kepemilikan.

Kata-kata kunci : Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan, Wewenang, Pendaftaran tanah, Kepastian hukum.

ABSTRACT

The thesis entitled: THE AUTHORITY OF NATIONAL DIRECTORATE OF LAND, PROPERTY AND CADASTRAL SERVICES IN TIMOR-LESTE (DIRECÇÃO NACIONAL DE TERRAS, PROPRIEDADES E SERVIÇOS CADASTRAIS) IN IMPLEMENTATION OF LAND REGISTRATION TO REALIZE THE LEGAL CERTAINTY with the formulation of the problem: whether the authority of National Directorate of Land, Property and Cadastral Services (Direcção Nacional de Terras, Propriedades E Servicos Cadastrais) in the implementation of land registration has created the legal certainty. The study objective is to assess and determine the Authority of National Directorate of Land, Property and Cadastral Services (Direcção Nacional de Terras, Propriedades E Servicos Cadastrais) in the implementation of the Land Registry to create legal certainty and the comparison between institutional authority of Land in Indonesia and the authority of National Directorate of Land, Property and Cadastral Services in Timor -Leste. The type of research is normative law study which is a scientific research focused on the norms of positive law in the form of legislation, to find the truth based on the scientific logics of law in terms of its normative.

The result based on the legislations that have been made by the government, there are 4 rules (legislations) which regulate the Authority of National Directorate of Land, Property and Cadastral Services and the draft bill that has been validated by the National Parliament of Timor-Leste, but it's still in veto by the President, to be revised as the rule of law sourced from article 54 and article 141 in Constitucao Republica Democratica de Timor-Leste.

Based on the legislation and draft bill that regulate the authority and the National Directorate of Land, Property and Cadastral Services in land registration in Timor-Leste, it can be seen that the authority of the National Directorate of Land, Property and Cadastral Services in the implementation of land registration has created the legal certainty yet in terms of certificate distribution does not guarantee the legal certainty because the draft bill (legislation) hasn't been ratified by the President which means that it needs to be revised again by the National Parliament in order to be a positive legal rights of land ownership in creating legal certainty to the property rights.

Key words: National Directorate of Land, Property and Cadastral Services, Authority, Land registration, legal certainty.

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji dan syukur atas berkat dan bimbinganNya, maka penulis dapat menyelesaikan proses perkuliahan sampai pada penulisan tesis dengan judul : WEWENANG DIREKTORAT NASIONAL PENDAFTARAN TANAH DAN BANGUNAN DI TIMOR-LESTE (DIRECÇÃO NACIONAL DE TERRAS, PROPRIEDADES E SERVIÇOS CADASTRAIS) DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM.

Tesis ini diajukan guna memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa penulisan Tesis ini masih terdapat banyak kekurangan, oleh karena itu kritik dan saran yang membangun dari pembaca sangatlah penulis harapkan dalam memperoleh perbaikan yang menjadi lebih baik.

Penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada yang terhormat :

1. Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Bapak Dr. R. Maryatmo, MA dan seluruh Civitas Akademis Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Direktur Program Pascasarjana Universitas Atma Jaya, Bapak Drs.M. Parnawa P. MBA. P.HD

3. Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Bapak B. Bambang Riyanto, S.H., M.Hum.
4. Dosen Pembimbing I, Bapak Dr. Ir. Tjahjo Arianto, S.H., M.Hum. yang selama ini membimbing penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan tesis ini.
5. Dosen Pembimbing II, Ibu S. W. Endah Cahyowati, S.H., MS. yang selama ini membimbing penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini.
6. Bapak /Ibu Dosen, staf Administrasi dan Perpustakaan pada program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
7. Direktur Direccao Nacional de Terras, Propriedades e Servicos Cadastrais de Timor-Leste/DNTPSC Bapak Romao yang telah membantu penulis dalam memberikan data berupa informasi dan seluruh stafnya.
9. Semua pihak yang tidak dapat di sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam proses penulisan Tesis ini.

Penulis berharap semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca.

Yogyakarta,/...../ 2013

Penulis

(Gastao Soares Freitas)

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	iii
PERNYATAAN KEASLIAN	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
INTISARI.....	vii
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	28
C. Batasan Masalah Dan Batasan Konsep	28
1. Batasan Masalah	28
2. Batasan Konsep	29
D. Keaslian Penelitian.....	30
E. Tujuan Peneliitian	41
F. Manfaat Penelitian	41
G. Sistematika Penelitian	42
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	44
A. Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan Timor-Leste	

1. Latar belakang Pembentukan Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan di Timor-Leste	44
2. Kewenangan	53
3. Pendaftaran Tanah	72
B. Landasan Teori	82
1. Teori Kewenangan	83
2. Teori Kepastian Hukum	86
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	91
A. Jenis Penelitian	91
B. Pendekatan Penelitian	91
1. Pendekatan Perundang-Undangan (<i>Statute Approach</i>)...	91
2. Pendekatan Sejarah hukum (<i>Historical Approach</i>).....	93
3. Pendekatan Politik hukum (<i>Political Approach</i>)	93
4. Pendekatan Perbandingan hukum (<i>Comparative Approach</i>).94	
C. Sumber bahan Hukum	95
1. Bahan hukum primer.....	95
2. Bahan hukum sekunder	96
D. Analisis Bahan Hukum	97
1. Deskripsi hukum positif	97
2. Sistematisasi hukum positif	98
3. Analisis hukum positif	99
4. Interpretasi hukum positif	101
5. Menilai hukum positif	102
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	104
A. Hasil Penelitian	104
B. Pembahasan	121
1. Pendekatan Penelitian	122
a. Pendekatan Perundang-Undangan (<i>Statute Approach</i>)..	122
b. Pendekatan Sejarah hukum (<i>Historical Approach</i>).....	157

1). Sebelum Kemerdekaan	157
(a). Sejarah hukum adat	157
(b). Sejarah hukum Portugis.....	159
(c). Sejarah hukum Indonesia	167
2). Sesudah Kemerdekaan	170
c. Pendekatan Politik hukum (<i>Political Approach</i>)	175
1). Sebelum Kemerdekaan	175
(a). Hukum Adat.....	175
(b). Hukum Portugis	176
(c). Hukum Indonesia	176
2). Sesudah Kemerdekaan	178
d. Pendekatan Perbandingan hukum(<i>Comparative Approach</i>).....	181
1. Peratutan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia.....	183
2. Kelembagaan Badan Pertanahan Nasional Indonesia..	188
3. Proposta de Lei No. /2010 Regime Especial para a Definição da Titularidade dos Bens Imóveis...	198
4. Kelembagaan Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan di Timor-Leste(Direccao Nacional de Terras, e Propriedades servico Cadastrais)	208
BAB V PENUTUP	223
A. Kesimpulan	223
B. Saran	223

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN