

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar belakang

Timor-Leste merupakan negara baru dalam milenium, yang terletak di wilayah Timur dan mempunyai sejarah yang panjang untuk mendapatkan suatu kemerdekaan. Timor-Leste pernah di kuasai oleh dua negara yaitu Portugis, dan Indonesia.

Timor-Leste sebagai suatu Negara merdeka dan berdaulat yang mendapatkan pengakuan dari komunitas Internasional pada tanggal 20 Mei 2002, secara administratif dibantu oleh pemerintahan Perserikatan Bangsa-Bangsa (PBB) melalui lembaga United Nations Transitional Administrative In East Timor, yang selanjutnya disingkat (UNTA'ET).

Pada masa transisi perwakilan pemerintah Perserikatan Bangsa-Bangsa (PBB) mempunyai suatu misi untuk mempersiapkan lembaga-lembaga Negara. Misi yang dilakukan oleh lembaga Perserikatan Bangsa-Bangsa (PBB) telah berubah menjadi United Nations Mission Support in East Timor, yang selanjutnya disingkat (UNMISSET) yang masih berada di Negara Timor-Leste untuk mendampingi pemerintahan Timor-Leste pada hal-hal tertentu dan misi ini akan berakhir pada bulan Oktober 2012(internet: [www.timor-leste.gov.tl](http://www.timor-leste.gov.tl))

Timor-Leste adalah Negara merdeka dan berdaulat yang mempunyai Konstitusi Republik Demokrasi de Timor-Leste(RDTL) yang ditetapkan pada tanggal 20 Mei 2002, mengamanatkan bahwa cita-cita bangsa dan Negara adalah mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, pengelolaan tanah

maupun sumber-sumber daya alam yang terkandung didalamnya(bumi, air dan ruang angkasa).

Sumber daya alam yang terdapat di atas maupun di bawah tanah merupakan sumber perekonomian Negara yang dapat dipergunakan secara adil dan merata untuk kepentingan kelangsungan bangsa dan negara Timor-Leste. Berdasarkan Constituição Republica Democratica de Timor-Leste 2002 (Konstitusi Republik Demokrasi Timor-Leste Tahun 2002).

Artigo 54.º

1. Todo o indivíduo tem direito à propriedade privada, podendo transmiti-la em vida e por morte, nos termos da lei.
2. A propriedade privada não deve ser usada em prejuízo da sua função social.
3. A requisição e a expropriação por utilidade pública só têm lugar mediante justa indemnização, nos termos da lei.
4. Só os cidadãos nacionais têm direito à propriedade privada da terra.

Terjemahannya:

Pasal 54 menentukan bahwa;

1. Setiap individu negara mempunyai hak milik pribadi, yang dapat dialihkan kepada orang lain, selama masih hidup atau pada saat meninggal dunia, sesuai dengan undang-undang.
2. Milik pribadi mesti tidak digunakan dengan cara yang merugikan fungsi sosialnya.
3. Penuntutan resmi dan pengambilan alih kepemilikan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan setelah ganti rugi yang layak dibayar, sesuai dengan undang-undang.
4. Hanya warga negara nasional yang mempunyai hak milik atas tanah.

Hak milik yang dimaksudkan mempunyai cakupan yang luas yakni; harta kekayaan yang dimiliki, diperoleh seseorang selama masa hidupnya. Harta milik pribadi dapat berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak, harta benda tersebut oleh pemiliknya dapat diwariskan atau dialihkan kepada seseorang yang dianggap layak secara hukum.

Ketentuan Pasal 54, menetapkan prinsip-prinsip dasar atas kepemilikan pribadi mengakui secara implisit hak tersebut dan kepemilikan mengandung juga fungsi sosialnya serta memberikan penegasan bahwa hanya warga negara nasional yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.

Artigo 141.º

São regulados por lei a propriedade, o uso e a posse útil das terras, como um dos factores de produção económica.

Terjemahannya :

Ketentuan Pasal 141 menentukan bahwa ;

Kepemilikan, penggunaan dan pembangunan tanah, sebagai salah satu unsur dari penghasilan ekonomi, diatur dengan undang-undang.

Berdasarkan ketentuan Pasal 141 bahwa kepemilikan, penggunaan dan pembangunan tanah, mempunyai fungsi sosial dalam perkembangan pembangunan yang dapat meningkatkan pembangunan ekonomi bahwa tanah mempunyai fungsi ganda dalam kehidupan sehari-hari. Lebih lanjut ketentuan Pasal 54 dan Pasal 141, menegaskan bahwa prinsip dasar kepemilikan tanah, penggunaan pembangunan tanah mempunyai fungsi sosial dalam meningkatkan pembangunan ekonomi dan memberikan penegasan bahwa warga negara nasional yang dapat mempunyai hak milik atas tanah dan kepemilikan.

Kepemilikan atas tanah dan bangunan harus menjamin suatu kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepastian hukum dan perlindungan hukum menyangkut tanah yang di menjadi hak milik dari segi yuridis statu tanah

subyek, dan dari segi fisik berupa letak, batas dan luas tanah yang diatur berdasar peraturan perundang-undangan.

Selanjutnya pemerintah Timor-Leste membentuk peraturan perundang-undangan yang khusus mengatur tentang benda tidak bergerak melalui Lei No 1 / 2003, de Marco Regime Juridico dos Bens Imoveis I parte : Titularidade dos Bens Imoveis(Undang-undang Nomor 1 Tahun 2003 tentang Aset-aset dan Harta Benda yang tidak Bergerak), Peninggalan bangsa Portugis dan Indonesia serta orang asing di Timor-Leste. Hal ini dipertegas dalam ketentuan Pasal 15 dan Pasal 17.

Artigo 15.

1. Os bens imoveis abandonados, da propeidade de cidadaos nacionais ou estrangeiros, sao temporariamente administrados pelo estado.
2. A administracao temporaria dos bens imoveis referidos no numero anterior visa.
  - a). Acautelar os legitimos direitos dos cidadaos seus propretarios
  - b). Conceder temporariamente o seu uso a terceiros ou ao propeidade estado.
  - c). Assegurar que sejam usados sem prejuizo da sua funcao social.
3. E permitido o arrendamento dos bens imoveis a que se referem os numeros anteriores a cidadaos nacionais ou estrangeiros e a pessoas singulares ou colectivas, mediante o pagamento de uma renda adequada.
4. O regime do arrendamento e da administracao previsto nos numeros anteriores e regulamentado por decreto-lei.

Terjemahannya:

Pasal 15 menentukan bahwa:

1. Semua harta benda tak bergerak yang ditinggalkan baik milik warga negara Timor-Leste maupun milik warga asing, untuk sementara ditempatkan dibawah pengawasan Pemerintah.
2. Administrasi sementara terhadap benda-benda tersebut pada ayat (1) di atas dimaksudkan untuk :
  - (a). Menjamin hak-hak yang absah dari warga negara yang bersangkutan atas harta benda tersebut;
  - (b). Pemanfaatan sementara kepada pihak ketiga atau kepada Pemerintah

- (c). Menjamin bahwa dalam pemanfaatannya tidak mengabaikan fungsi sosialnya
3. Izin menyewakan benda-benda tidak bergerak, seperti diatur dalam ayat-ayat di atas, kepada warga negara Timor-Leste atau warga negara asing dan kepada individu-individu lain baik secara sendiri-sendiri maupun kolektif, dilakukan dengan pembayaran biaya sewa yang memadai.
4. Cara penyewaan dan administrasi seperti dimaksud dalam ayat-ayat di atas akan diatur dengan peraturan perundang-undangan tersendiri.

Ketentuan Pasal 15 bahwa : Semua harta benda tidak bergerak yang ditinggalkan baik milik warga negara Timor-Leste maupun milik warga asing, untuk sementara ditempatkan dibawah pengawasan pemerintah dan secara administrasi dimaksudkan untuk menjamin kepastian hak, pemanfaatan serta tidak mengabaikan fungsi sosialnya dan penyewaannya diatur dengan peraturan perundang-undangan tersendiri.

#### Artigo 17

1. A DTP, da dependencia do Ministerio da Justica, e a entidade responsavel pela execucao da presente lei.
2. Ate a entrada em vigor dos diplomas legais relativos ao registo predial e ao cadastro predial, a DTP e a entidade competente para proceder ao registo do bens imoveis e elaborar o respectivo cadastro.
3. A DTP deve apresentar os projectos de diploma legais referidos no numero anterior e um diploma que regulamento o previsto no artigo 15, bem como elaborar a sua lei organica.

Terjemahannya:

Pasal 17 menentukan bahwa:

1. Direktorat pertanahan dan harta benda dari kementerian kehakiman merupakan satu-satunya yang berwenang melaksanakan undang-undang ini.
2. Menunggu sampai diberlakukan perundang-undangan yang mengatur pendaftaran gedung dan tanah, maka direktorat pertanahan dan harta benda dianggap sebagai instansi yang berwenang untuk melaksanakan pendaftaran harta benda tidak bergerak dan memprosesnya lebih lanjut.

3. Direktorat pertanahan dan harta benda harus mengajukan rancangan peraturan perundang-undangan seperti dimaksud dalam ayat diatas, dan suatu peraturan yang akan mengatur ketentuan seperti tercantum dalam Pasal 15 sekaligus merancang peraturan pelaksanaannya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 17 bahwa yang melaksanakan pendaftaran harta benda tidak bergerak di Timor-Leste di berikan kepada Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan di Timor-Leste (Direcção Nacional Terras, Propriedade E Serviços Cadastrais).

Selain itu untuk memperkuat dibentuknya suatu instansi yang bertugas dalam mengatur tanah dan bangunan di Timor-Leste, telah dibentuk Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan (Direcção Nacional de Terras, Propriedades E Serviços Cadastrais/DNTPSC )

Fungsi Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan, ini untuk mengatur segala hal yang berhubungan dengan tanah dan bangunan, yang dapat mengakibatkan konflik yang bersifat horizontal dan vertikal antara sesama masyarakat dan juga masyarakat dengan pemerintah.

Selanjutnya dalam DECRETO-LEI Nº 7/2007 ORGANICA DO IV GOVERNO CONSTITUCIONAL (Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2007 tentang Stuktur Organik Pemerintah IV Konstitusi Republik Demokratik Timor-Leste.

Artigo 22,

1. O Ministerio da justica e orgao central do governo responsavel pela concepcao execucao, coordenacao e avaliacao da politica, definida e aprovada pelo conselho de ministros, para a area da justica e dos direitos humanos, cabendo-lhe, nomeadamente :
  - a). Propor a politica e elaborar os projectos de legislacao e regulamentacao necessario as suas areas de tutela ;

- b). Regular e gerir o sistema prisional, a execucao das penas e os servicos de reinsercao social;
  - c). Assegurar mecanismos de patrocínio e apoio judiciario aos cidadaos mais desfavorecidos, atraves da defensoria publica;
  - d). Criar e garantir os mecanismos adequados que assegurem os direitos de cidadania e promover a divulgacao das leis em vigor;
  - e). Organizar o cadastro dos predios rusticos e urbanos e o registo de bens imoveis;
  - f). Gerir e ficalizar o sistema de servicos dos registos e notariado;
  - g). Administrar e fazer a gestao corrente do patrimonio imobiliario do estado;
  - h). Promover e orientar a formacao juridica das carreiras judiciais e dos restantes funcionarios publicos;
  - i). Pronunciar-se,a solicitacao de outros ministerios, sobre a conformidade de qualquer projecto de diploma legislativo com os principios orientadores do estado de direito democratico, dos valores da justica e do direito e com os direitos, liberdades e garantias;
  - j). Estabelecer mecanismo de colaboracao e de coordenacao com outros orgaos do governo com tutela sobre areas conexas.
2. E integrada no Ministerio da justica a assessoria para os direitos humanos.
  3. Os orgaos e servicos que compoem o ministerio da justica sao os defenidos na sua lei organica.

Terjemahannya:

Ketentuan Pasal 22 menentukan bahwa:

1. Kementerian kehakiman merupakan pusat organ pemerintah yang bertanggung jawab atas koordinasi pelaksanaan konsepsi, dan evaluasi kebijakan yang telah ditetapkan dan disetujui oleh kabinet, untuk bidang keadilan dan hak asasi manusia;
  - (a). Mengusulkan kebijakan dan menyusun rancangan undang-undang yang diperlukan dan peraturan bidang tanggung jawab mereka;
  - (b). Mengatur dan mengelola sistem lembaga masyarakat, pelaksanaan hukum dan pelayanan sosial;
  - (c). Mekanisme untuk memastikan keterwakilan dan bantuan hukum bagi warga miskin, melalui pembela umum;
  - (d). Membuat dan memastikan mekanisme yang tepat untuk menjamin hak-hak kewarganegaraan dan mempromosikan informasi Hukum;
  - (e). Mengatur pendaftaran tanah dan bangunan secara sistematis di seluruh wilayah.

- (f). Menindaklanjuti dan mengelola sistem pendaftaran dan jasanotaris;
  - (g). Mengatur dan mengelola keadaan saat ini warisan real estate(benda tidak bergerak.)
  - (h). Mempromosikan dan membimbing pembentukan karir hukum dan peradilan dari PNS lainnya;
  - (i). Permohonan dari kementerian lain, pada kepatuhan mengenai rancangan legislatif dengan prinsip-prinsip aturan hukum demokratis, nilai-nilai keadilan dan hukum serta hak-hak, kebebasan dan jaminan;
  - (j). Membangun mekanisme kerjasama dan koordinasi dengan organ-organ lain dari pemerintah dengan pengawasan di daerah terkait.
2. Penggabungan Kementerian keadilan Konsultasi Hak Asasi Manusia.
  3. Organ yang membentuk Kementerian Kehakiman adalah jelas dalam hukum organiknya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 22 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2007 bahwa pengaturan Pendaftaran Tanah dan Bangunan secara sistematis diseluruh wilayah Timor-Leste. Menindaklanjuti Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2007 maka dibentuklah DECRETO-LEI N°.12/2008 ESTATUTO ORGÂNICO DO MINISTÉRIO DA JUSTIÇA (Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2008 tentang Statuto Organik Menteri Kehakiman.)

#### Artigo 13°

1. A Direcção Nacional de Terras, Propriedade e Serviços Cadastrais é o service responsável pela criação e administração de um sistema de informação relativo ao uso e propriedade de bens imóveis e implementação de um sistema eficiente de gestão do património do Estado.
2. Compete, designadamente, à Direcção Nacional de Terras, Propriedade e Serviços Cadastrais:
  - a). Apoiar os departamentos governamentais na gestão dos bens imóveis do domínio público e do domínio privado do património do Estado;
  - b). Promover as medidas necessárias para, nos termos da Lei, iniciar os processos de recuperação do património imobiliário do Estado;

- c). Promover a informação e accionar os procedimentos administrativos que permitam solucionar os conflitos de posse e propriedade de bens imóveis;
  - d). Colaborar com as entidades judiciais e Instituições de resolução alternativa de litígios na resolução dos conflitos de posse e de propriedade de bens imóveis;
  - e). Administrar os bens imoveis que, nos termos da Lei, se considerem abandonados, perdidos ou revertidos a favor do Estado;
  - f). Criar um serviço geográfico nacional;
  - g). Criar um cadastro nacional de propriedade;
  - h). Preparar títulos de propriedade para posterior inscrição no Registo Predial;
  - i). Colaborar, no âmbito de sua competência, com os restantes agentes dos serviços da Justiça e outras entidades relevantes.
3. A Direcção Nacional de Terras, Propriedade e Serviços Cadastrais pode criar delegações territoriais para garantir o desenvolvimento das suas actividades.

Terjemahannya:

Ketentuan Pasal 13 menentukan bahwa:

1. Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan bertanggung jawab atas pekerjaan administrasi dan sistem informasi pertanahan serta implemetasi sistem yang efektif mengenai pengawasan terhadap harta benda milik pemerintah.
2. Tugas dan tanggung jawab Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan:
  - a. Membantu pemerintah melalui departemen dalam pengawasan harta benda milik pribadi dan hak milik pemerintah
  - b. Mengembangkan berbagai aturan hukum dalam pengembalian harta kekayaan pemerintah.
  - c. Mengembangkan informasi mengenai proses administrasi untuk kebutuhan dalam penyelesaian permasalahan mengenai hak kepemilikan tanah dan bangunan.
  - d. Bekerjasama dengan berbagai lembaga hukum dan departemen yang berhubungan dengan altenatif penyelesaian sengketa pertanahan sesuai dengan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan
  - e. Mendata semua tanah dan bangunan yang diterlantarkan berdasarkan aturan hukum yang berlaku.
  - f. Membangun suatu sistem pendataan dan pemetaan nasional.
  - g. Membangun suatu sistem pendaftaran tanah dan bangunan secara nasional

- h. Menyiapkan jenis-jenis hak atas tanah dan bangunan untuk melaksanakan pendaftaran tanah.
  - i. Bekerjasama, sesuai kewenangan, dengan berbagai lembaga hukum atau yang berhubungan.
3. Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan dapat membentuk berbagai delegasi di seluruh wilayah teritorial untuk menjamin pelaksanaan kerja.

Berdasarkan ketentuan Pasal 13 bahwa Direcção Nacional de Terras, Propriedades E Serviços Cadastrais bertanggung jawab dalam pekerjaan administrasi dan sistem informasi pertanahan serta implementasi secara efektif mengenai pengawasan terhadap harta benda milik pemerintah.

Peraturan ini juga menegaskan bahwa dalam membantu pemerintah melalui departemen dalam pengawasan, mengembangkan berbagai aturan hukum, informasi mengenai proses administrasi, bekerja sama dengan berbagai lembaga hukum dalam proses penyelesaian sengketa, mendata kembali semua tanah dan bangunan yang di tinggalkan, membangun suatu sistem pemetaan dan pendataan, sistem pendaftaran tanah dan bangunan secara nasional, menyiapkan jenis-jenis hak atas tanah dan bangunan untuk melakukan pendaftaran tanah, serta bekerjasama dalam kerangka kompetensinya dan dapat membuat delegasi teritorial untuk menjamin pelaksanaan pekerjaannya.

Selanjut dipertegas dalam DIPLOMA MINISTERIAL N.º 035 /2009 ESTRUTURA ORGÂNICA DA DIRECÇÃO NACIONAL DE TERRAS, PROPRIEDADE E SERVIÇOS CADASTRAIS (Peraturan Menteri Kehakiman No 35 Tahun 2009 tentang Struktur Organisasi Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan).

## Artigo 2º

### Competências DNTPSC:

1. Apoiar os departamentos governamentais na gestão dos bens imóveis do domínio público e do domínio privado do património do Estado;
2. Promover as medidas necessárias para, nos termos da lei, iniciar os processos de recuperação do património imobiliário do Estado;
3. Promover a informação e accionar os procedimentos administrativos que permitam solucionar os conflitos de posse e propriedade de bens imóveis;
4. Colaborar com as entidades judiciais e instituições de resolução alternativa de litígios na resolução dos conflitos de posse e de propriedade de bens imóveis;
5. Administrar os bens imóveis que, nos termos da Lei se considerem abandonados, perdidos ou revertidos a favour do Estado;
6. Criar um serviço geográfico nacional;
7. Criar um cadastro nacional de propriedade;
8. Preparar títulos de propriedade para posterior inscrição no Registo Predial;
9. Colaborar, no âmbito de sua competência, com os restantes agentes dos serviços da Justiça e outras entidades relevantes.

### Terjemahannya:

Ketentuan Pasal 2 bahwa:

### Wewenang DNTPSC:

1. Mendukung departemen pemerintah dalam pengelolaan tanah dan bangunan yang menjadi hak milik pemerintah dan perorangan.
2. Mempromosikan langkah yang diperlukan, sesuai dengan hukum, mulailah proses pemulihan harta benda dan kekayaan pemerintah.
3. Memberikan informasi dan menjalankan prosedur administrasi yang memungkinkan untuk menyelesaikan konflik kepemilikan tanah dan bangunan.
4. Bekerjasama dengan otoritas peradilan dan lembaga resolusi alternatif penyelesaian sengketa konflik dalam hak kepemilikan atas tanah dan bangunan.
5. Mendaftarkan kembali tanah dan bangunan yang menurut Undang-Undang yang terlantarkan, hilang atau dikuasai oleh pemerintah.
6. Membentuk suatu badan untuk pengukuran dan pemetaan Nasional.
7. Membentuk suatu badan pendaftaran tanah dan bangunan secara nasional.
8. Menyiapkan jenis hak kepemilikan untuk pelaksanaan pendaftaran tanah.

9. Bekerjasama, dengan bidang-bidang yang berwenang dan departemen lain yang berhubungan dengan kepastian hukum.

Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa agar dapat mendukung pemerintah dalam mengelola tanah dan bangunan yang menjadi hak milik pemerintah dan perorangan, memberikan informasi serta menjalankan prosedur administrasi dalam penyelesaian konflik kepemilikan tanah dan bangunan, bekerjasama dengan otoritas peradilan dan lembaga resolusi alternatif penyelesaian sengketa konflik kepemilikan atas tanah dan bangunan, mendaftarkan kembali tanah dan bangunan yang menurut undang-undang yang di terlantarkan, membentuk suatu badan untuk pengukuran dan pemetaan, pendaftaran tanah dan bangunan secara nasional, menyiapkan jenis hak kepemilikan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dan bangunan serta bekerjasama dengan berbagai lembaga atau departemen-departemen yang berhubungan dengan kepastian hukum.

Menindaklanjuti berbagai peraturan-peraturan di atas maka pemerintah membentuk suatu PROPOSTA DE LEI NO. /2010 REGIME ESPECIAL PARA A DEFINIÇÃO DA TITULARIDADE DOS BENS IMÓVEIS (Rancangan Undang-undang Tahun 2010 (RUU) yang mengatur tentang Regulasi Khusus Untuk Penentuan Kepemilikan Benda Tidak Bergerak). RUU tersebut kemudian disahkan oleh Dewan Menteri dan Parlemen Nasional di Timor-Leste, namun di veto oleh Presiden Republica Democratica de Timor-Leste.

Tujuan dibentuknya Rancangan Undang-undang diatur dalam ketentuan Artigo 1.º

1. A presente lei estabelece o regime especial para a definição da titularidade imobiliária por meio do reconhecimento e da atribuição de primeiros direitos de propriedade de bens imóveis da República Democrática de Timor-Leste.
2. O regime especial para a definição da titularidade imobiliária tem por fim clarificar a situação jurídica dos bens imóveis em Timor-Leste, promover a distribuição da propriedade aos cidadãos e garantir o acesso de todos à terra.
3. O reconhecimento e a atribuição de primeiros direitos de propriedade têm como princípios orientadores o respeito aos direitos anteriores primários, o reconhecimento da posse como fundamento para a atribuição do direito de propriedade e a satisfação compensatória para os casos de duplicidade de direitos.

Terjemahannya :

Pasal 1 menentukan bawah:

1. Hukum ini menetapkan Regulasi khusus untuk definisi kepemilikan harta tak gerak dengan mengakui dan pemberian hak pertama kepemilikan harta tak gerak dalam Republik Demokratik Timor-Leste.
2. Regulasi khusus untuk menetapkan kepemilikan harta tak gerak memiliki tujuan mengklarifikasi status hukum properti tak bergerak di Timor-Leste, mempromosikan distribusi kekayaan di antara warga negara dan akses memastikan tanah untuk semua.
3. Pengakuan dan penghargaan hak-hak properti pertama harus sesuai dengan prinsip-prinsip penerimaan hak sebelumnya primer, pengakuan kepemilikan sebagai dasar untuk menetapkan hak kepemilikan dan kompensasi karena dalam kasus-kasus bermuka dua dari hak.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 bahwa untuk meregularisasi status hukum benda tak bergerak di Timor-Leste, dengan tujuan mengklarifikasi status hukum properti yang tidak bergerak, mempromosikan distribusi kekayaan diantara warga negara dan memastikan akses tanah untuk semua, dan pengakuan, penghargaan hak-hak properti yang pertama harus sesuai dengan prinsip-prinsip penerimaan hak sebelumnya dan pengakuan kepemilikan sebagai dasar untuk menetapkan hak kepemilikan.

Hak kepemilikan diatur berdasarkan ketentuan Pasal 3 bahwa

Artigo 3.º

(Definições)

Para efeitos da presente lei, entende-se por:

- a). Declaração de titularidade o acto por meio do qual uma ou mais pessoas, singulares ou colectivas, declaram ser titulares do direito de propriedade de um bem imóvel perante a Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais, no âmbito do processo de levantamento cadastral;
- b). Declarante a pessoa singular ou colectiva que tenha submetido declaração de titularidade válida e tempestiva, individualmente ou em grupo, como pretendente a titular ou à compensação;
- c). Declarante possuidor o declarante na posse do bem imóvel declarado;
- d). Declarante incontestado o único declarante de titularidade de um bem imóvel ou o grupo de declarantes em concordância.
- e). Bens imóveis, o solo e tudo o que a ele está ligado com carácter de permanência, designadamente os edifícios, nos termos previstos no Código Civil,
- f). Propriedade perfeita o direito de gozo de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição de bens imóveis, reconhecido como tal na lei aplicável durante a administração portuguesa.
- g). Aforamento o direito do foreiro ao uso e fruição de um bem imóvel, mediante o pagamento de um foro e com direito de remição, reconhecido como tal na lei aplicável durante a administração portuguesa.
- h). Hak milik o direito de gozo de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição de bens imóveis, reconhecido como tal na lei aplicável durante a administração indonésia.
- i). Hak guna-bangunan o direito a construir ou manter, temporariamente, uma obra em terreno alheio, reconhecido como tal na lei aplicável durante a administração indonésia.
- j). Hak guna-usaha o direito ao aproveitamento económico da terra do Estado por um determinado período de tempo, reconhecido como tal na lei aplicável durante a administração indonésia.

Terjemahannya :

Pasal 3

Definisi

Untuk tujuan ini, definisi berikut akan berlaku:

- a). Kepemilikan: tindakan dimana satu atau lebih individu atau badan hukum yang memegang hak kepemilikan atas harta tak bergerak sebelum adanya pengakuan dari Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan dalam lingkup proses survei kadaster;
- b). Pemohon: pada orang atau badan hukum telah mengajukan kepemilikan yang sah dan tepat waktu, secara individual atau dalam kelompok, sebagai penggugat untuk kepemilikan atau kompensasi;
- c). Pemohon dalam kepemilikan, dalam kepemilikan dari harta tak bergerak ;
- d). Penggugat tidak terbantahkan: penggugat tunggal untuk kepemilikan benda tak bergerak atau kelompok penggugat dalam kesepakatan bersama.
- e). Properti Tak bergerak : tanah dan segala sesuatu secara permanen terkait dengan tanah, yaitu bangunan, di sesuaikan dengan KUH Perdata;
- f). Propriedade perfeita: hak untuk menggunakan secara penuh dan eksklusif, dan pelepasan hasil atas harta tak bergerak berdasar hukum yang berlaku dalam pemerintahan Portugis;
- g). Aforamento: hak penyewa untuk penggunaan dan hasil dari harta tak bergerak terhadap pembayaran sewa dan dengan hak pengambilan dalam hukum pemerintahan Portugis;
- h). Hak milik: hak penggunaan secara penuh dan eksklusif hak, dan pelepasan hasil atas harta tak bergerak diakui oleh hukum pemerintahan Indonesia;
- i). Hak guna-Bangunan: hak sementara untuk membangun atau mempertahankan tempat kerja di lahan milik pihak ketiga, seperti diakui dalam hukum pemerintahan Indonesia;
- j). Hak guna-usaha -- hak untuk produksi ekonomi di tanah negara untuk jangka waktu yang ditetapkan, seperti yang tersebut dalam hukum pemerintahan Indonesia.

Ketentuan Pasal tersebut bahwa dalam menentukan kepemilikan secara penuh dalam jangka sudah menjadi hak milik secara sah akan diatur berdasarkan ketentuan hukum Portugis setelah jangka 20 tahun namun belum

mencapai ketentuan tersebut maka hak milik tersebut akan tetap diberlakukan berdasarkan ketentuan hukum Indonesia.

Selanjutnya kepemilikan dan penggunaannya diatur berdasarkan ketentuan Pasal 9 yang menentukan bahwa :

Artigo 9.º

(Conceito)

1. A posse, para efeitos desta lei, é o uso ou a possibilidade efectiva de uso do bem imóvel para fins de habitação, cultivo, negócio, construção, ou para qualquer outra actividade que requeira a utilização física do bem imóvel.
2. A posse tanto pode ser exercida pessoalmente como por intermédio de outrem.
3. O senhorio exerce a posse por intermédio do arrendatário.
4. São indícios da posse as construções, plantações, cercas e vedações.

Terjemahannya :

Pasal 9

(Konsep)

1. Untuk tujuan hukum ini, kepemilikan adalah penggunaan atau kemungkinan nyata penggunaan properti untuk tujuan tempat tinggal, budidaya, bisnis konstruksi, atau kegiatan lain yang membutuhkan penggunaan fisik dari harta tak bergerak.
2. Kepemilikan dapat dilakukan secara langsung atau melalui pihak ketiga.
3. Pemilik dapat memanfaatkan hasil melalui kepemilikannya
4. Bukti kepemilikan adalah konstruksi, pabrik, pagar dan kandang.

Ketentuan Pasal tersebut menentukan bahwa kepemilikan adalah penggunaan atau kemungkinan nyata penggunaan properti untuk tujuan tempat tinggal, budidaya, bisnis konstruksi atau kegiatan lain yang membutuhkan penggunaan fisik dari harta tidak bergerak.

Kepemilikan atas harta benda tidak bergerak dapat memanfaatkan hasilnya melalui sewa, bukti dari kepemilikan berupa kontruksi, pabrik, pagar dan kandang.

Selanjutnya agar dapat memperoleh perlindungan terhadap kepemilikan maka pembuktian pada ketentuan diatas dapat di pertegas dalam ketentuan Pasal 11 menentukan bahwa ;

Artigo 11.º

(Protecção à posse)

Até que os primeiros direitos de propriedade sejam reconhecidos ou atribuídos no âmbito do regime especial estabelecido por esta lei, o possuidor actual e pacífico goza de plena protecção legal nos termos do Código Civil.

Terjemahannya ;

Pasal 11

(Perlindungan kepemilikan)

Sampai hak kepemilikan pertama diakui atau diberikan dalam lingkup peraturan ini yang dibentuk dalam UU ini, pemiliknya secara nyata dan damai akan menikmati perlindungan hukum penuh di bawah ketentuan KUH Perdata

Ketentuan tersebut menentukan bahwa kepemilikan pertama diakui dan diberikan dalam lingkup peraturan ini, pemilik secara nyata dan damai akan menikmatinya serta perlindungan hukum penuh oleh ketentuan hukum perdata.

Selanjut diatur dalam ketentuan Pasal 12 bahwa :

Artigo 12.º

(Animus de proprietário)

Possui com animus de proprietário aquele que nos actos de exercício da posse não exclua implícita ou explicitamente a convicção de ser titular do direito de propriedade.

Terjemahannya :

Pasal 12

(Kepemilikan)

Individu yang, dalam melaksanakan kepemilikannya, tidak secara implisit maupun eksplisit mengecualikan keyakinan sebagai pemegang hak properti dengan maksud kepemilikan tertentu.

Ketentuan tersebut menentukan bahwa kepemilikan individu dalam melaksanakan tidak secara implisit maupun eksplisit mengecualikan keyakinan sebagai pemegang hak properti dengan mengakui kepemilikannya.

Kepemilikan yang diakui sebagai sah secara mutlak atau selamanya diatur dalam ketentuan Pasal 14 bahwa :

Artigo 14.º

(Posse duradoura)

Para efeitos deste diploma, posse duradoura é a que transcorre ininterruptamente por pelo menos vinte anos.

Terjemahannya :

Pasal 14

(Kepemilikan selamanya )

Untuk tujuan UU ini, kepemilikan abadi adalah milik tidak terganggu selama sedikitnya dua puluh tahun.

Ketentuan Pasal tersebut menentukan bahwa kepemilikan yang secara mutlak dan tidak dapat di ganggu gugat apabila sudah terbukti selama 20 tahun

tidak adanya permasalahan yang terjadi dalam hal penuntutan atau pengugatan maka hak tersebut akan menjadi mutlak.

Rancangan Undang-Undang Tahun 2010, dipertegas dalam CAPÍTULO X LEVANTAMENTO CADASTRAL (Bab X diuraikan tentang Penyelidikan Batas-Batas Tanah Milik)

Artigo 84.º

1. O Cadastro Nacional de Propriedades é a base de dados que contém a informação oficial sobre bens imóveis recolhida através de levantamento cadastral.
2. Cabe à Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais, do Ministério da Justiça, o estabelecimento, a administração e a actualização do Cadastro Nacional de Propriedades.

Terjemahannya:

Pasal 84 menentukan bahwa:

1. Properti Nasional kadaster adalah database yang berisi semua informasi resmi tentang harta tak gerak yang dikumpulkan dengan cara survei kadaster.
2. Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan Kementerian Keadilan adalah entitas yang memiliki otoritas untuk membentuk, mengelola dan memperbaharui Properti Nasional Kadaster

Berdasarkan ketentuan Pasal 84 bahwa yang memberikan informasi resmi tentang harta benda tidak gerak yang dikumpulkan dengan cara survei kadaster, melakukan pembaharuan dan pembentukan adalah Direcção Nacional de Terras, Propriedades E Serviços Cadastrais.

Selanjutnya dipertegas dalam ketentuan Pasal 85 menentukan bahwa:

Artigo 85.º

O levantamento cadastral sistemático é a recolha de dados sobre bens imóveis realizada pela Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais em áreas de colecção contíguas e predeterminadas,

em conformidade com um enquadramento procedimental específico, e com a finalidade de compor o Cadastro Nacional de Propriedades.

Terjemahannya:

Pasal 85

Survei kadaster sistematis adalah pengumpulan data pada harta tak gerak yang dilakukan oleh Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan, di daerah koleksi yang berdampingan dan sebelum dipilih, sesuai dengan pengaturan prosedural tertentu dan dengan tujuan pembuatan kadaster Properti Nasional.

Berdasarkan ketentuan Pasal 85 bahwa yang berwenang melakukan survei kadaster secara sistematis dalam pengumpulan data dilakukan oleh Direcção Nacional de Terras, Propriedades E Serviços Cadastrais dengan tujuan untuk pembuatan kadaster secara nasional.

Ketentuan Pasal 86 bahwa :

Artigo 86.º

1. São recolhidas através do levantamento cadastral sistemático em cada área de colecção as informações necessárias à composição do Cadastro Nacional de Propriedades, inclusivamente:
  - a). A localização administrativa do bem imóvel;
  - b). A identificação das confrontações da parcela;
  - c). As coordenadas geográficas das extremas das parcelas de terreno;
  - d). O esboço geométrico da parcela, georreferenciado;
  - e). A localização georreferenciada da parcela;
  - f). O tipo de parcela de acordo com as especificações técnicas;
  - g). A informação actualizada sobre a sua titularidade e quaisquer outros dados relevantes;
2. A cada parcela de terreno é atribuído um Número Único de Identificação.
3. A Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais identifica e delimita as áreas de colecção.

Terjemahannya:

#### Pasal 86

1. Di setiap bidang koleksi, survei kadaster sistematis akan mengumpulkan semua informasi yang diperlukan untuk membuat kadaster Properti Nasional, termasuk yang berikut:
  - a). Administrasi lokasi setiap paket dari harta tak gerak;
  - b). Identifikasi batas-batas tiap bidang;
  - c). Geografis koordinat satu landmark dari setiap bidang tanah;
  - d). Geometris sketsa parcel, dengan referensi geografis;
  - e). Secara geografis direferensikan lokasi paket itu;
  - f). Jenis paket sesuai dengan spesifikasi teknis;
  - g). Diperbarui informasi tentang kepemilikan dan data lain yang relevan.
2. Setiap bidang tanah harus memiliki Nomor Identifikasi unik.
3. Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan harus mengidentifikasi dan menandai daerah koleksi.

Berdasarkan ketentuan Pasal 86 bahwa Direcção Nacional de Terras, Propriedades E Serviços Cadastrais melakukan indentifikasi disetiap bidang lokasi survei kadastral sistematis akan mengumpulkan semua informasi yang diperlukan untuk membuat kadaster properti nasional termasuk administrasi lokasi, indentifikasi batas-batas tiap bidang tanah, geografis koordinat satu landmark dari setiap bidang tanah, geometris sketsa parcel, dengan referensi geografis, jenis paket sesuai dengan spesifikasi teknis, diperbaharui informasi kepemilikan dan data lain yang relevan, serta setiap bidang tanah harus memiliki nomor indentifikasi yang unik, serta menandai daerah lokasi.

Ketentuan Pasal 87 bahwa:

#### Artigo 87.º

1. A Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais recolhe declarações de titularidade de pessoas físicas ou colectivas sobre bens imóveis situados nas áreas de colecção.
2. Os acordos resultantes de negociação ou mediação em que as partes tenham concordado sobre a transmissão definitiva de direitos de

propriedade sobre bem imóvel são válidos para efeitos de declaração de titularidade.

3. Cabe à Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais submeter declaração de titularidade de bens imóveis do domínio privado do Estado que não estejam na posse actual deste.

Terjemahannya:

Pasal 87

1. Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan harus mengumpulkan kepemilikan klaim dari perorangan atau badan hukum yang berkaitan dengan harta tak gerak terletak di dalam daerah koleksi.
2. Perjanjian yang dihasilkan dari negosiasi atau mediasi di mana pihak telah sepakat pada transmisi definitif hak kepemilikan atas harta tak gerak akan berlaku untuk tujuan klaim kepemilikan.
3. Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan yang bertanggung jawab untuk mengajukan klaim kepemilikan untuk benda tak bergerak dari domain pribadi dari Negara yang tidak dalam kepemilikan saat ini Negara.

Berdasarkan ketentuan Pasal 87 bahwa dalam menentukan hak kepemilikan seseorang atau badan hukum adalah Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais.

Pasal 88 menentukan bahwa:

Artigo 88.º

1. As informações recolhidas na área de colecção são dispostas num mapa cadastral e publicadas por um período não inferior a trinta dias.
2. Nos casos em que as características físicas da área de colecção o justifiquem, a Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais pode determinar a publicação do mapa cadastral por um período superior a trinta dias.
3. O período de publicação deve ser determinado e divulgado antes de seu início, e não pode haver extensão do prazo.
4. Durante o período de publicação, a Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais recolhe declarações de titularidade sobre bens imóveis identificados no mapa cadastral.
5. Não são aceites declarações de titularidade submetidas fora do prazo.

6. A não apresentação de declaração de titularidade dentro dos prazos estabelecidos ao abrigo desta lei implica a caducidade do exercício do respectivo direito.
7. Findo o período de publicação, a DNTPSC publica a lista completa de casos disputados na respectiva área de colecção por pelo menos 15 dias.

Terjemahannya:

Pasal 88

1. Semua informasi yang dikumpulkan di daerah koleksi akan ditampilkan dalam peta kadaster dan diterbitkan untuk jangka waktu setidaknya tiga puluh hari.
2. Dalam kasus ketika fitur fisik dari area pengumpulan sehingga membenarkan, Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan dapat memerintahkan penerbitan kadaster peta untuk jangka waktu lebih dari tiga puluh hari.
3. Periode publikasi harus ditetapkan dan nyatakanlah sebelum tanggal awalnya dan tidak ada ekstensi diperkenankan.
4. Selama periode publikasi, Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan harus mengumpulkan klaim kepemilikan atas properti tak bergerak diidentifikasi dalam kadaster peta.
5. Tidak akan ada penyisihan klaim kepemilikan disampaikan setelah jangka mapan.
6. Kegagalan untuk mengajukan klaim kepemilikan dalam hal didirikan pada hukum ini akan berarti dalam penyitaan atas pelaksanaan hak-hak masing-masing.
7. Setelah periode waktu publikasi kadaluarsa, DNTPSC akan menerbitkan lengkap daftar kasus yang dipermasalahkan di daerah, masing-masing selama jangka waktu 15 hari.

Berdasarkan ketentuan Pasal 88 bahwa yang berwenang dalam melakukan publikasi adalah Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais, sesuai dengan aturan-aturan yang dapat memperkuat dalam publikasi. Publikasi salah satu sifat promosi yang harus dilakukan oleh pemerintah untuk menggambarkan hasil cipta dari proses pendaftaran dan sampai pada penerbitan sertipikat.

Kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan di Timor-Leste dilaksanakan secara sporadik berdasarkan pengajuan atau permohonan dari pemilik hal ini juga diatur berdasarkan ketentuan Pasal 89 bahwa:

Artigo 89.º

(Levantamento cadastral esporádico)

1. Denomina-se levantamento cadastral esporádico a recolha de dados sobre bens imóveis realizada individualmente pela Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais, a pedido da pessoa interessada, fora das áreas de colecção, em conformidade com um enquadramento procedimental específico, e com a finalidade de compor o Cadastro Nacional de Propriedades.
2. O mapa cadastral individual do bem imóvel e as informações recolhidas são publicadas em nível local e nacional por período não inferior a sessenta dias.
3. Aplicam-se ao levantamento cadastral esporádico as regras dos artigos 86.º a 91.º.

Terjemahannya:

Pasal 89

Survei Kadastral sporadis

1. Survei kadaster sporadis dipahami sebagai koleksi data harta tak bergerak yang dilakukan secara individual oleh Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan atas permintaan dari pihak yang berkepentingan di luar bidang pengumpulan, sesuai dengan pengaturan prosedural tertentu dan dengan tujuan membentuk atau menggambarkan kadaster Properti Nasional.
2. Peta kadaster tunggal untuk harta tak bergerak dan informasi yang dikumpulkan akan diterbitkan di tingkat lokal dan nasional untuk jangka waktu minimal enam puluh hari.
3. Survei kadaster tersebar harus sesuai dengan aturan yang diberikan dalam pasal 86 sampai 91.

Ketentuan pasal tersebut menentukan bahwa survey kadaster sporadik dipahami sebagai harta benda tidak bergerak yang dilakukan secara individu oleh Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan atas permintaan

dari pihak yang berkepentingan diluar bidang pengumpulan, sesuai dengan pengaturan prosedural tertentu dengan tujuan membentuk atau menggambarkan kadaster properti nasional.

Pemerintah mengakui kepemilikan lama yang diatur berdasarkan ketentuan Pasal 90 bahwa:

Artigo 90.º

(Reclamações anteriores)

1. As reclamações submetidas no âmbito da Lei n.º 1/2003 de 10 de Março são consideradas declarações de titularidade sempre que tecnicamente viáveis.
2. São tecnicamente viáveis as reclamações que identifiquem inequivocamente o reclamante e o bem imóvel reclamado.

Terjemahannya:

Pasal 90

(Klaim lama)

1. Semua klaim yang diajukan dalam lingkup UU No 1/2003 tanggal 10 Maret dianggap klaim kepemilikan setelah secara teknis layak.
2. Klaim secara teknis dianggap layak ketika dengan tegas mengidentifikasi penggugat dan properti diklaim.

Ketentuan tersebut menentukan bahwa apabila ada yang sudah didaftarkan berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2003 dianggap kepemilikan tersebut secara teknis layak, kelayakan ini dapat buktikan berdasarkan indentifikasi properti berdasarkan fakta.

Proses untuk melakukan survey dikalangan masyarakat harus terlebih dahulu melakukan konsultasi dengan masyarakat hal ini diatur berdasarkan ketentuan Pasal 91 bahwa:

## Artigo 91.º

### (Levantamento cadastral em Zona de Protecção Comunitária)

1. O levantamento cadastral de bens imóveis em Zona de Protecção Comunitária deve ser precedido de consulta à comunidade local.
2. A comunidade local pode submeter declaração de titularidade no processo de levantamento cadastral.

Terjemahannya:

### Pasal 91

#### (Survei Kadastral di Zona Perlindungan Masyarakat)

1. Survei kadaster benda tak bergerak di Zona Perlindungan Masyarakat harus didahului dengan konsultasi dengan masyarakat setempat.
2. Masyarakat lokal dapat mengajukan klaim kepemilikan selama proses survei kadaster.

Berdasarkan ketentuan tersebut menentukan bahwa survey kadaster benda tidak bergerak di zona perlindungan masyarakat harus didahulukan konsultasi dengan masyarakat setempat, dan masyarakat dapat mengajukan permohonan selama proses survei kadaster berlangsung.

Perkembangan ekonomi masyarakat di Timor-Leste mengalami berbagai gejolak akibat dari berbagai faktor keamanan sosial, politik, dan ekonomi yang semua dilaksanakan diatas tanah, sehingga terjadinya gejolak sosial yang berkepanjangan dan mempengaruhi status hak atas tanah di Timor-Leste, menjadi fokus utama perhatian Pemerintah. Pemerintah Timor-Leste seyogiannya mempersiapkan suatu aturan hukum tanah yang dapat menjangkau berbagai permasalahan sesuai dengan waktu, dan kondisi, karena selama ini belum tersedianya sarana hukum tanah yang lengkap atau yang mampu menjamin kepastian hukum hak atas tanah yang diperolehnya. Oleh karena

belum memadai aturan hukum, sehingga tantangan penegakan hukum hak atas properti yang semakin rumit dan dapat menimbulkan potensi konflik.

Kenyataan yang terjadi dilapangan bahwa yang melaksanakan pendaftaran adalah LSM lokal Ita Nia Rai melalui suatu kerja Sama dengan pemerintah didanai oleh Lembaga International dari Amerika (USAID). Kerjasama ini adalah untuk pengumpulan data-data kepemilikan tanah yang diuraikan dalam Keputusan Menteri Kehakiman, Nomor 229 tahun 2008, juga diuraikan dalam dekrit tentang kadaster menentukan bahwa teknik dan kriteria yang akan mendukung informasi survei kadaster.

Menyadari bahwa *obtention* proyek informasi kadaster akan dikembangkan melalui sistematika survei kadaster dan bahwa jenis survei kadaster akan dimasukkan ke dalam database survei kadaster sistematis. Survei kadaster sistematis berfokus pada tatacara atau prosedur pengumpulan data tentang tanah, bangunan atau properti yang diselenggarakan oleh Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan, dan wewenangnya adalah untuk mengatur dan mengikuti sesuai dengan bentuk geografis yang telah ditentukan.

Kegiatan pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh LSM Ita Nia Rai dibiayai oleh lembaga International Amerika Serikat yaitu; UNITED State Agency International Development (USAID), namun yang menjadi permasalahan disini adalah kegiatan pendaftaran tanah ini hanya melalui sebuah kerja sama antara Kementerian Kehakiman Republik Demokrasi Timor-Leste (RDTL) dan USAID sebagai pelaksana di lapangan adalah LSM Ita Nia Rai sehingga dokumen yang dikeluarkan sebagai tanda bukti dapat

dipertanyakan, dan tidak mencakup semua wilayah Timor-Leste akan tetapi pengambilan yang dilakukan berupa sampel pada tingkat Kota/ Kabupaten yang ada di 13 Kota/ Kabupaten di Timor-Leste. (internet.[www.itaniarai.tl](http://www.itaniarai.tl).)

Berdasarkan permasalahan diatas maka peneliti tertarik untuk meneliti dan menuangkannya dalam bentuk tesis tentang 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.

#### B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka dapat dirumuskan sebagai berikut;

Apakah Wewenang Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan (Direcção Nacional de Terras, Propriedades E Serviços Cadastrais) dalam pelaksanaan pendaftaran tanah telah mewujudkan kepastian hukum?

#### C. Batasan Masalah dan Batasan Konsep

##### 1. Batasan Masalah

Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan (Direcção Nacional de Terras, Propriedades E Serviços Cadastrais) mempunyai fungsi, tugas dan wewenang dalam melaksanakan program pemerintah yang menjadi batasan masalah dalam penelitian ini dikhususkan pada

Wewenang Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan di Timor-Leste (Direcção Nacional de Terras, Propriedades E Serviços Cadastrais) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

## 2. Batasan Konsep

a).Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan di Timor-Leste (Direcção Nacional de Terras, Propriedade E Serviços Cadastrais) adalah Badan Pertanahan Nasional Timor-Leste yang bertanggungjawab secara langsung dibawah Kementerian Kehakiman yang mengatur tentang tanah dan bangunan serta kekayaan alam yang ada di Negara Timor-Leste.

Pengertian Wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh undang-undang yang berlaku untuk melakukan hubungan dengan perbuatan hukum. (Suriansyah Murhaini; 2009:13)

Selanjutnya wewenang dimaksud adalah wewenang Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah.

## b).PendaftaranTanah

Pengertian Pendaftaran Tanah dimuat dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data

yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan satuan rumah susun.

Pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sertipikat kepemilikan atas tanah. Kegiatan pendaftaran tanah yang menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertipikat, kegiatan untuk pendaftaran pada prinsipnya dibebankan kepada pemerintah dan pelaksanaannya dilakukan secara bertahap, daerah demi daerah berdasarkan pertimbangan ketersediaan peta dasar pendaftaran (Maria S.W. Sumarjono; 2006:201).

#### D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan pengamatan dan penelusuran penulis bahwa belum ada penelitian yang menggunakan judul yang sama. Hal ini dapat dibuktikan dengan beberapa hasil penelitian dari beberapa tesis yang telah dilakukan atau ditulis oleh beberapa penulis tentang permasalahan di Timor-Leste diantaranya sebagai berikut:

1. Hermenegildo Magno Gomes, NomorMahasiswa: 105201521/PS/MIH, Konsentrasi Hukum Agraria Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

##### a) Judul Penelitian

Judul Penelitian yang dilakukannya adalah: Kebijakan Pemerintah Timor-Leste Terhadap Hak Kepemilikan Atas Tanah Dalam Mewujudkan Perlindungan Hukum Dan Tercapainya Keadilan.

b) Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian adalah:

- 1). Apakah kebijakan pemerintah Timor-Leste terhadap hak kepemilikan atas tanah dalam mewujudkan perlindungan hukum bagi warga negara?
- 2). Bagaimana kebijakan pemerintah Timor-Leste terhadap hak kepemilikan atas tanah untuk tercapainya keadilan bagi warga negara?

c) Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini sebagai berikut;

- 1). Untuk mengetahui apakah kebijakan pemerintah Timor-Leste terhadap hak kepemilikan atas tanah dalam mewujudkan perlindungan hukum bagi warga negara?
- 2). Untuk mengetahui bagaimana kebijakan pemerintah Timor-Leste terhadap hak kepemilikan atas tanah untuk mencapainya keadilan bagi warga negara?

d) Hasil penelitian

Hasil penelitian ini adalah:

- 1). Kebijakan pemerintah Timor-Leste terhadap hak kepemilikan atas tanah sudah dapat mewujudkan perlindungan hukum kepada warga negara Timor-Leste dengan melihat pada peraturan perundang-undangan sebanyak 6 buah yang berlaku sebagai hukum positif di Timor-Leste serta RUU hak kepemilikan atas

tanah sebagai hasil suatu kebijakan pemerintah Timor-Leste sudah membahas pada aspek-aspek, seperti: warga negara subjek hukum hak milik atas tanah, terdapat prosedur dalam hal pengurusan tanah serta terbentuknya lembaga yang mengurus masalah tanah, yakni : Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais berdasarkan Pasal 17 Undang-Undang No 1 Tahun 2003 tentang Regulasi Hukum Bagian I : Harta Benda Tidak Bergerak dan publikasi pada jurnal da Republica RDTL, tanggal 10 maret 2003. Peraturan perundang-undangan di Timor-Leste, sebagai berikut :

- a). Lei no 1/2003, de 10 de Marco. Regime Juridico dos Bens Imoveis I parte: Titularidade dos bens imoveis (Undang-undang Nomor 1 tahun 2003 tentang regulasi hukum bagian I: harta benda tidak bergerak dan dipublikasi pada jurnal da republica RDTL, tanggal 10 maret 2003).
- b). Decreto Lei No. 19/2004, de 29 de Dezembro. Regime Juridico dos bens imoveis: afectacao oficial e arrendamento de bens imoveis do dominio privado do estado (ketetapan hukum nomor 19 tahun 2004 tentang regulasi hukum real estate: petugas, tugas dan penyewaan real properti dalam kekuasaan milik negara dan dipublikasi pada jurnal da republica RDTL, tanggal 29 desember 2004).

- c). Lei nomor 12/2005, de 12 de setembro. Regime Jurídico dos bens imóveis II parte: arrendamento entre particulares (Undang-undang nomor 12 tahun 2005 tentang regulasi hukum II: real estate bagian: antara sewa swasta dan dipublikasi pada jornal da republica RDTL, tanggal 12 September 2005).
- d). Decreto Lei no.6/2011,de 26 de Janeiro 2011. Compensacoes por desocupacao de Imoveis do Estado ( Ketetapan Hukum Nomor 6 Tahun 2011 tentang kompensasi yang diberikan Negara atas Bangunan yang ditempati dan dupublikasi pada jornal da republica RDTL, tanggal 26 januari 2011).
- e). Decreto Lei No 27/2011. Regime atu regula na;in ba bens imóveis ne'ebe laiha disputa ( Ketetapan hukum Nomor27 Tahun 2011 tentang Regulasi Hukum Yang Mengatur Harta Benda Tidak Bergerak yang tidak bermasalah).
- f). Diploma Ministerial Nomor16 Tahun 2011 Sobre Decreto Lei Nomor 27 Tahun 2011. Regime Atu Regula Na'in Ba Bens Imóveis Ne'ebe Laiha Disputa (Keputusan menteri nomor 16 Tahun 2011 tentang ketetapan hukum Nomor27 Tahun 2011 tentang Regulasi Hukum Mengatur Harta Benda Tidak Bergerak Yang Tidak Bermasalah).
- g). RUU tentang Hak Kepemilikan Atas Tanah di Timor-Leste / Proposta de lei Nomor Tahun 2010 Regime Especial Para A

Defenicao Da Titularidade Dos Bens Imoveis (RUU/Regulasi Khusus Untuk Defenisi Hak Milik Atas Tanah yang sudah disahkan oleh dewan menteri RDTL pada tanggal 10 maret 2010 dan pada bulan Januari 2012 Parlamento Nacional de Timor-Leste (DPR Timor-Leste) sudah dibahas RUU ini pada tingkat komisi.

- 2). Kebijakan pemerintah Timor-Leste terhadap hak kepemilikan atas tanah belum memberikan keadilan hak kepemilikan atas tanah pada masa kemerdekaan di Timor-Leste belum memberikan keadilan kepada warga negara Timor-Leste karena hal ini dapat dilihat pada peraturan perundang-undangan sebanyak 6 buah yang berlaku sebagai hukum positif di Timor-Leste serta RUU hak kepemilikan atas tanah yang masih di bahas oleh parlemen Timor-Leste (saat tesis ini ditulis, Januari-april 2012) sebagai hasil dari kebijakan pemerintah Timor-Leste tidak terdapat adanya pasal-pasal dari peraturan tersebut yang mengkhususkan membahas hak kepemilikan atas tanah dalam hal ini batas maksimum dan minimum untuk tanah pertanian dan non pertanian.

Tesis tersebut meskipun lokasi penelitiannya sama di Negara Republik Demokrasi de Timor-Leste ada perbedaan yang mendasar yakni pada permasalahan hukum tentang Kebijakan Pemerintah Timor-Leste Terhadap Hak Kepemilikan Atas Tanah sedangkan yang

di bahas oleh penulis tentang 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.

2. Flaviano Monis Leao, Nomor Mahasiswa: 105201526/PS/MIH Konsentrasi Hukum Tata Negara Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

a. Judul Penelitian

Judul penelitiannya adalah: Pengaruh Kemerdekaan Republica Demokratiko De Timor-Leste Terhadap Pengelolaan Wilayah Perbatasan Dengan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

b. Rumusan Masalah

Rumusan Masalah dalam penelitian ini adalah:

Bagaimanakah pengaruh kemerdekaan Republica Demokrasi de Timor-Leste terhadap pengelolaan wilayah perbatasan dengan Negara Kesatuan Republik Indonesia?

c. Tujuan penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

- 1). Untuk mengetahui dan mengevaluasi proses kemerdekaan Timor-Leste.
- 2). Untuk mengetahui dan mengevaluasi hal-hal yang terkait dengan wilayah perbatasan baik aktifitas dan kebiasaan masyarakatnya.
- 3). Untuk mengetahui dan mengevaluasi pengelolaan perbatasan setelah Timor-Leste merdeka.

d. Hasil penelitian.

Hasil penelitian ini adalah:

- 1). Pengelolaan wilayah perbatasan republika democratica Timor-Leste dengan Negara Kesatuan Republik Indonesia selama ini lebih mengutamakan pada aspek kesejahteraan masyarakat yang tinggal di wilayah perbatasan, ini ditandai dengan dibukanya pasar-pasar tradisional dan di berlakukannya penetapan pas lintas batas bagi masyarakat perbatasan, hal ini dikarenakan bahwa masyarakat perbatasan merupakan masyarakat yang serumpun yang masih memiliki ikatan kekeluargaan sehingga dengan penetapan pass lintas batas tersebut memudahkan masyarakat untuk saling berkunjung ini sesuai dengan provisional agreement kedua Negara yang menitik beratkan pada faktor budaya dalam pengelolaan perbatasan.
- 2). Dalam pengelolaan wilayah perbatasan tersebut pemerintah kedua negara menghadapi persoalan sehingga kesepakatan tidak direalisasi. Persoalan yang utama adalah menyangkut stabilitas politik di Timor-Leste yang rawan konflik sehingga pemerintah Republik Indonesia harus menyesuaikan dengan kondisi di Timor-Leste dalam melaksanakan kesepakatan. Keterbatasan kemampuan pemerintah Timor-Leste untuk menerapkan semua kesepakatan mengenai pengelolaan wilayah perbatasan yang dilakukan pemerintah Republica democratica de Timor-Leste

dengan Negara kesatuan Republik Indonesia selama ini walaupun telah dilaksanakan tetapi masih terdapat banyak kekurangan.

- 3). Pengelolaan garis perbatasan antara kedua Negara yang belum disepakati masih terus diupayakan oleh pemerintah Republica democratica de Timor-Leste dan Negara Kesatuan Republik Indonesia, beberapa faktor yang sulit bagi pemerintah dalam hal untuk menentukan garis perbatasan tersebut karena adanya faktor alam yang berubah dan adanya ketidak inginan masyarakat setempat untuk melakukan survei akibat dari belum diselesaikannya masalah garis perbatasan tersebut menyebabkan sulitnya pengelolaan wilayah perbatasan.

Penelitian ini difokuskan pada pengelolaan wilayah garis perbatasan antara kedua negara yakni Democratica Republica de Timor-Leste dan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Tesis tersebut Meskipun lokasi penelitiannya sama dilakukan di Negara Republic Democratica de Timor-Leste tetapi adanya perbedaan yang mendasar dalam permasalahan hukum yakni Pengaruh Kemerdekaan Republic Democratica de Timor-Leste Terhadap Pengelolaan Wilayah Perbatasan Dengan Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diajukan oleh penulis tentang 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.

3. Farid Abul Alkatiri, Nomor Mahasiswa: 07.1196/PS/MIH Konsentrasi Hukum Bisnis Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Atma Jaya.

a. Judul Penelitian

Judul dalam penelitian ini adalah: Pengaruh Perjanjian Laut Timor Terhadap Pembagian Eksploitasi Minyak Dan Gas Bagi Republica Democratica De Timor-Leste.

b. Rumusan Masalah

Rumusan Masalah Dalam Penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pengaruh dari perjanjian laut timor serta perjanjian lain yang mengikutinya terhadap pembagian eksploitasi minyak dan gas bagi Timor-Leste dan Australia?
2. Apakah pembagian eksploitasi minyak dan gas sudah menunjukkan keseimbangan dan/atau keadilan bagi para pihak?

c. Tujuan Penelitian.

Tujuan dalam penelitian ini adalah:

1. Mengetahui faktor-faktor yuridis dan non yuridis apa saja yang membuat Australia dan Timor-Leste mengklaim kepemilikan wilayah laut dan kekayaan alam dilaut Timor yang menyebabkan permasalahan dan penyimpangan normatif baik norma nasional dan internasional dalam negosiasi.

2. Mengevaluasi posisi dan pandangan dari Negara Timor-Leste yang menerima beberapa perjanjian tentang laut Timor yang dipandang “tidak Adil” dan penundaan batas laut dengan melakukan pendekatan interdisipliner.

d. Hasil Penelitian

Hasil penelitian ini adalah:

1. Timor-Leste sebagai sebuah negara baru memiliki hak untuk melakukan negosiasi dan menyepakati perjanjian baru dengan Australia untuk mengeksploitasi kekayaan alam dan juga menegosiasikan perbatasan laut. Menurut hukum laut perserikatan bangsa-bangsa 1982, garis tengah merupakan solusi untuk menyelesaikan permasalahan perbatasan laut antara Timor-Leste dan Australia. Namun, kedua tetap berpendirian pada prinsip bahwa wilayah laut tersebut merupakan wilayah laut masing-masing Negara. Akhirnya, kedua Negara menyepakati beberapa perjanjian untuk mengeksploitasi kekayaan alam.
2. Dengan ditundanya penarikan batas laut, Timor-Leste sebenarnya tidak banyak mendapat keuntungan pembagian minyak dan gas, khususnya pada lapangan Greater Sunrise. Selain itu penelitian ini juga fokus pada beberapa isu lainnya, seperti pipeline greater sunrise, kontrak production sharing, dan penyelesaian dari perspektif keadilan terhadap isu

pembagian hasil minyak dan gas bagi Timor-Leste dan Australia.

Tesis ini di fokuskan pada pembagian hasil dari perjanjian tentang celah timor antara Timor-Leste dan Australia yang mengakibatkan perjanjian yang telah dilakukan oleh Indonesia dan Australia tidak berlaku lagi hal ini dikarena Timor-Leste sudah terlepas dari Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Tesis tersebut meskipun dilakukan dilokasi penelitian yang sama di Negara Republic Democratica de Timor-Leste tetapi adanya perbedaan dalam permasalahan hukum yakni Pengaruh Perjanjian Laut Timor Terhadap Pembagian Eksplorasi Minyak dan Gas Bagi Republic Democratica de Timor-Leste. Sedangkan yang diajukan oleh penulis adalah 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.

Melihat pada ketiga tesis diatas yang telah menulis tentang permasalahan yang terjadi di Timor-Leste pada masa kemerdekaan dan hal ini sangatlah berbeda dengan yang penulis tulis yang mana dapat di kaji dalam rumusan masalah yang terkandung dalam penelitian.

Penelitian ini di fokuskan pada Wewenang Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan di Timor-Leste (Direcção Nacional

de Terras, Propriedades E Servicos Cadastrais) dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk mewujudkan kepastian hukum.

#### E. Tujuan Penelitian

Tujuan dari Penelitian ini 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.

#### F. Manfaat Penelitian

Manfaat dari hasil penelitian ini diharapkan adalah sebagai berikut:

##### 1. Manfaat objektif

Sebagai bahan, acuan dalam pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan difokuskan untuk hukum pertanahan tentang; 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 Badan Pertanahan Nasional di Indonesia dengan Kewenangan Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan Di Timor-Leste

## 2. Manfaat subjektif

- a. Untuk Pemerintah Timor-Leste pada umumnya dan lebih khusus untuk Kementerian Kehakiman Republik Demokrasi Timor-Leste (RDTL) dalam menentukan Wewenang Direcçao Nacional de Terras, Propriedades E Serviços Cadastrais Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum.
- b. Bagi masyarakat bahwa untuk dapat menentukan kepastian hukum terhadap pendaftaran tanah di Timor-Leste
- c. Bagi lembaga akademisi bahwa dapat dijadikan sebagai bahan, acuan atau sumber informasi bagi pihak yang akan melakukan penelitian mengenai pendaftaran tanah selanjutnya.

### G. Sistematika Penulisan.

Sistematika isi dalam penulisan Tesis dengan judulnya Wewenang Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan di Timor-Leste (Direcçao Nacional de Terras, Propriedades E Serviços Cadastrais) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum, terdiri dari lima (5) bab yakni:

#### Bab I: PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, Rumusan masalah, Batasan masalah dan batasan konsep, Tujuan Penelitian, Manfaat penelitian, Keaslian penelitian dan Sistimatika Penulisan Tesis.

## **Bab II: TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI**

Bab ini merupakan uraian sistematis tentang Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan (Direcção Nacional De Terras, Propriedades E Serviços Cadastrais), Latar belakang pembentukannya, kewenangan, dan Pendaftaran tanah. Teori-teori yang digunakan untuk mendukung antara lain, teori kewenangan dan teori kepastian hukum yang digunakan dalam hal membantu peneliti untuk melakukan analisis.

## **Bab III: METODOLOGI PENELITIAN**

Bab ini menguraikan tentang Jenis penelitian, Pendekatan Penelitian hukum, Sumber bahan hukum, dan Analisis bahan hukum.

## **Bab IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini menguraikan hasil penelitian dan pembahasan mengenai 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

## **Bab V: PENUTUP**

Bab ini menguraikan tentang kesimpulan dan Saran