

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

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

1. Latar belakang Pembentukan Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan di Timor-Leste (Direcção Nacional de Terras, Propriedades E Serviços Cadastrais).

- a. Pembentukan Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan (Direcção Nacional de Terras, Propriedades E Serviços Cadastrais) tidak terlepas dari sejarah perjuangan kemerdekaan Negara Republik Demokrasi de Timor-Leste yang dibentuk berdasarkan ketentuan dari pemerintahan Perserikatan Bangsa-Bangsa (PBB) melalui perwakilannya yakni United Nation Transition of East Timor (UNTA'ET).

Berdasarkan Peraturan UNTA'ET Nomor 1 Tahun 1999 memberikan mandat kepada Unta'et untuk menangani administrasi aset semua harta benda bergerak dan tidak bergerak milik pemerintah maupun umum yang ada di Timor-Leste yang di tinggalkan sesudah tanggal 30 Agustus 1999. Selanjut mandat yang diberikan oleh Unta'et dalam melaksanakan tugasnya melalui suatu badan yang dibentuk oleh Unta'et dengan nama Land and Properti melalui kabinet Unta'et tanggal 25 oktober 2000 yang memutuskan bagian tanah dan benda tidak mendaftarkan hak tetapi hanya

menerima informasi dan data, atas tanah di Timor-Leste dan pemberian hak secara final setelah penyerah kekuasaan.

b. Struktur Pemerintahan Timor-Leste

Istilah pemerintah di tinjau dari pengertiannya berarti *the authoritative direction and administration of the affairs of men/women in a nation state, city, etc.* Pengertian kata pemerintah diartikan sebagai pengarah dan administrasi yang berwenang atas kegiatan orang-orang dalam sebuah Negara, bagian, kota dan sebagainya. (W.Riawan Tjandra, 2009;197).

Pemerintah dibentuk berdasarkan hasil pemilihan parlemen yang diperoleh melalui suara terbanyak dari anggota atau mayoritas di parlemen, dengan menjalankan tugasnya selama 5 tahun.

Selanjutnya dalam menjalankan kekuasaan yang diperoleh berdasarkan hasil pemilihan umum, dengan hasil tersebut maka pemerintah dapat melakukan tugas dan tanggung jawabnya sesuai dengan mandat yang di peroleh dari Konstitusi.

Berdasarkan Constitucao Republica Democratica de Timor-Leste (Konstitusi Republika Demokratika de Timor-Leste)

Ketentuan Pasal 103 menentukan bahwa:

Artigo 103.º

O Governo é o órgão de soberania responsável pela condução e execução da política geral do país e o órgão superior da Administração Pública.

Terjemahannya:

Pasal 103

Pemerintah adalah badan kedaulatan yang bertanggung jawab atas pengarahannya dan pelaksanaan kebijakan umum Negara dan merupakan badan pemerintahan umum tertinggi.

Berdasarkan Ketentuan tersebut bahwa pemerintah adalah sebagai organisasi tertinggi dalam suatu Negara yang di pimpin oleh seorang Presiden atau Perdana Menteri, yang bertanggung jawab atas Negara dalam melaksanakan pembangunan untuk mensejahterakan masyarakatnya.

1). Susunan Pemerintah

Dalam suatu Negara mempunyai hirarki pemerintahan yang dianut oleh Negara Republik Demokratik Timor-Leste memiliki sistem pemerintahan parlementer, dimana Kepala Negara dipimpin oleh seorang Presiden, sedangkan Perdana Menteri memimpin Pemerintahan. (internet:<http://www.bbc.co.uk>)

Susunan pemerintahan berdasarkan Berdasarkan Constitucao Republica Democratica de Timor-Leste (Konstitusi Republik Demokrasi de Timor-Leste).

Ketentuan Pasal 104 menentukan bahwa:

Artigo 104.º

1. O Governo é constituído pelo Primeiro-Ministro, pelos Ministros e pelos Secretários de Estado.
2. O Governo pode incluir um ou mais Vice-Primeiro-Ministros e Vice-Ministros.

3. O número, as designações e as atribuições dos ministérios e secretarias de Estado são definidos por diploma legislativo do Governo.

Terjemahannya :

Pasal 104

1. Pemerintah terdiri atas Perdana Menteri, para Menteri dan para Sekretaris Negara.
2. Pemerintah dapat mempunyai satu atau lebih Wakil Perdana Menteri dan Wakil Menteri.
3. Jumlah, Nama dan wewenang Kementerian-kementerian dan Sekretariat-sekretariat Negara akan ditetapkan dengan undang-undang Pemerintah.

Susunan pemerintah yang dimaksud adalah unsur pemerintah yang menjalankan pemerintahan yang terdapat dalam suatu Negara.

Salah satu unsur unsur pemerintahan adalah Perdana Menteri.

a). Perdana Menteri

Perdana Menteri sebagai lembaga eksekutif yang mempunyai fungsi dan tanggung Jawab dalam menjalankan pemerintahan.

Perdana Menteri merupakan kepala pemerintahan yang bertanggung jawab dalam suatu pemerintahan yang dibantu oleh Wakil Perdana Menteri, Menteri, Wakil Menteri dan Sekretaris Negara untuk menjalankan program pemerintahannya.

Pendana Menteri sebagai kepala pemerintahan telah membentuk suatu badan yakni Dewan Menteri

b). Dewan Menteri

Ketentuan Pasal 105 menentukan bahwa:

Artigo 105.º

1. O Conselho de Ministros é constituído pelo Primeiro-Ministro, pelos Vice-Primeiro-Ministros, se os houver, e pelos Ministros.
2. O Conselho de Ministros é convocado e presidido pelo Primeiro-Ministro.
3. Podem ser convocados para participar nas reuniões do Conselho de Ministros, sem direito a voto, os Vice-Ministros, se os houver, e os Secretários de Estado.

Terjemahannya:

Pasal 105

1. Dewan Menteri terdiri atas Perdana Menteri, Wakil-wakil Perdana Menteri, jika ada, dan para Menteri.
2. Dewan Menteri akan dipanggil dan diketuai oleh Perdana Menteri.
3. Para Wakil Menteri, jika ada, dan para Sekretaris Negara dapat diharuskan untuk menghadiri rapat Dewan Menteri, tanpa berhak memberikan suara.

Dewan Menteri merupakan wadah yang tertinggi yang dibentuk oleh Perdana Menteri serta para anggota-anggota Dewan Menteri. Perdana Menteri dan para anggotanya dapat melakukan rapat anggota serta mendiskusikan, mengesahkan semua kegiatan yang akan dilakukan oleh pemerintah serta mengevaluasi semua kegiatan yang telah dijalankan oleh dewan menteri yang dapat diajukan program pemerintah ke parlemen Nasional.

Dewan Menteri terdiri dari para menteri yang diatur dalam ketentuan ayat (1), salah satunya adalah Menteri Kehakiman.

c). Menteri Kehakiman

Menteri kehakiman dalam menjalankan tugasnya diatur berdasarkan DECRETO-LEI N°.12/2008 ESTATUTO ORGÂNICO DO MINISTÉRIO DA JUSTIÇA secara umum menentukan bahwa pembentukan kementerian dan lembaga yang terdiri dari berbagai kementerian, termasuk kementerian kehakiman, untuk memastikan kinerja pemerintah dalam koordinasi, pelaksanaan, dan evaluasi kebijakan disetujui untuk bidang hukum dan keadilan.

Ketentuan Pasal 2 tentang tugas Menteri Kehakiman bahwa:

- a). Untuk mempersiapkan rancangan undang-undang dan regulasi-regulasi yang memadai dalam menerapkan kebijakan untuk bidang hukum dan keadilan, serta menjamin pengembangan, pembentukan dan pelaksanaannya.
- b). Menjaga, adanya proses harmonisasi sistematis dalam menerbitkan undang-undang pada umumnya;
- c). Mengatur dan mengelola sistem administrasi lembaga masyarakat, dalam pelaksanaannya serta memberikan langkah-langkah menjaga serta membina dan mereintegrasikan jasa sosial.
- d). Memastikan mekanisme dalam hal perwakilan bantuan hukum bagi warga kurang mampu.
- e). Menciptakan dan menjamin mekanisme dalam hal jaminan penghormatan terhadap hak asasi manusia
- f). Mempromosikan hak dan kewajiban kewarganegaraan
- g). Mengatur dan menyediakan informasi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dan bangunan seluruh wilayah nasional dan mempromosikan langkah-langkah yang diperlukan dalam pengaturan pelaksanaannya.
- h). Menetapkan dan memastikan sistem pendaftaran atau natoriat.
- i). Memastikan pelatihan kerangka hukum yang diperlukan bagi pelaksanaan fungsi dalam bidang Keadilan dan Hukum.

Tugas yang dimaksud diatas dalam hal pelaksanaan pembangunan seorang Menteri khusus Menteri Kehakiman yakni dalam mempersiapkan Rancangan Undang-Undang dan mengambil langkah-langkah yang tepat dalam menentukan kebijakan, serta menciptakan mekanisme untuk memastikan dan menjamin hak asasi manusia.

Hal ini dikhususkan pada ketentuan sub (g) yakni mengatur dan menyediakan informasi pendaftaran tanah dan bangunan di seluruh wilayah nasional di limpahkan kepada Direcção Nacional de Terras, Propriedade e Serviços Cadastrais

Menteri Kehakiman telah membentuk struktur organisasi kementerian yang diatur dalam ketentuan Artigo 4º (Pasal 4 bahwa: Struktur Organisasi.)

Artigo 4º

1. São serviços da administração directa do Estado:
 - a). O Director Geral;
 - b). O Gabinete de Inspeção e Auditoria;
 - c). Direcção Nacional de Assessoria Jurídica e Legislação;
 - d). Direcção Nacional dos Direitos Humanos e de Cidadania;
 - e). Direcção Nacional dos Registos e do Notariado;
 - f). Direcção Nacional dos Serviços Prisionais e de Reinserção Social;
 - g). Direcção Nacional de Terras, Propriedade e Serviços Cadastrais;
 - h). Direcção Nacional de Administração e Finanças.
2. Os serviços previstos no número anterior são chefiados por um Director Nacional, directamente dependente do Ministro da Justiça.

Terjemahannya:

Pasal 4

1. Pelayanan administrasi negara langsung:
 - a). Direktur Jenderal;
 - b). Kantor Inspeksi dan Audit;
 - c). Direktorat Nasional Penasihat Hukum dan Perundang-undangan;
 - d). Direktorat Nasional Hak Asasi Manusia dan Kewarganegaraan;
 - e). Direktorat Nasional Registry dan Notaris;
 - f). Nasional Direktorat Pelayanan Penjara dan Kesejahteraan Sosial;
 - g). Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan;
 - h). Direktorat Nasional Administrasi dan Keuangan.
2. Layanan yang diberikan di paragraf sebelumnya dikepalai oleh seorang Direktur Nasional, melaporkan langsung kepada Menteri Kehakiman.

Susunan yang dimaksud diatas adalah untuk menjalankan program pemerintah dalam hal kementerian kehakiman yang terdiri dari pelayanan administrasi secara langsung dibawah masing direktorat yang dikepalai oleh seorang direktur yang meliputi : Direktur Jenderal, Kantor inspeksi Audit, Direktorat nasional Penasehat Hukum dan Perundang-undangan, Direktorat Hak asasi Manusia dan Kewarganegaraan, Direktorat Nasional Register dan Notaris, Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan dan Direktorat Nasional Administrasi dan Keuangan yang dikepalai oleh seorang direktur dan melaporkan kegiatan yang dilakukan oleh direktorat kepada Menteri.

Menteri kehakiman telah membentuk suatu struktur organisasi yang terdiri dari beberapa Direktorat Nasional salah satunya adalah Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan (Direcção Nacional de Terras, Propriedade e Serviços Cadastrais).

i). Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan (Direcção Nacional de Terras, Propriedade e Serviços Cadastrais)

Direcção Nacional de Terras, Propriedade e Serviços Cadastrais dibentuk tidak terlepas dari sejarah perjuangan Timor-Leste yaitu melalui beberapa tahap yakni tahap sebelum kemerdekaan dan tahap sesudah kemerdekaan. Melalui proses tersebut maka Direcção Nacional de Terras, Propriedade e Serviços Cadastrais awal mula dibentuk dari Badan Internasional dengan nama The National Directorate For Land and Property (DNTP). Lembaga ini mempunyai fungsi dan tujuan untuk mengatur dan menyelesaikan konflik tanah yang terjadi di masa pemerintahan Unta'et di Timor-Leste.

Dibentuknya pemerintahan Timor-Leste, selanjutnya pemerintahan Timor-Leste merubah Nama instansi tersebut ke bahasa Portugese dengan Nama Direcção Nacional de Terras, Propriedade e Serviços Cadastrais Timor-Leste dan bertanggungjawab langsung kepada Kementerian Kehakiman Timor-Leste.

4. Kewenangan

a. Pengertian wewenang

Kewenangan atau wewenang menurut Prof.Dr.Meriam Budiariji dalam buku Amanda Lestari dengan judul Upaya tindakan hukum yakni sebagai esensi dari asas legalitas. Wewenang yaitu kemampuan untuk melakukan tindakan-tindakan hukum tertentu. Menurut H.D.Stout, wewenang adalah pengertian berasal dari hukum organisasi pemerintahan, yang dapat dijelaskan sebagai keseluruhan aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh subyek hukum publik didalam hukum publik. (Amanda Lestari; 2011:5).

Menurut Ridwan asas legalitas mengandung kelemahan, namun tetap menjadi prinsip utama dalam setiap negara hukum. Asas legalitas merupakan dasar dalam setiap penyelenggaraan kenegaraan dan pemerintahan, setiap penyelenggaraan kenegaraan dan pemerintahan harus memiliki legitimasi yaitu kewenangan yang diberikan oleh undang-undang.(Ridwan;2003:70).

Menurut J.Papasi Kewenangan yang didalamnya terkandung hak dan kewajiban, merupakan kemampuan untuk melakukan tindakan hukum tertentu yang dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum, dan mencakup mengenai timbul dan lenyapnya akibat hukum, hak berisi kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu atau menuntut pihak lain untuk melakukan

tindakan tertentu, sedangkan kewajiban memuat keharusan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu. Berbagai macam kewenangan seringkali dipergunakan atau didistribusikan terkait tugas-tugas penyelenggaraan oleh pejabat aparatur negara yang ditujukan kepada bawahannya guna meningkatkan kinerja pelayanan publik maupun terkait tugas tertentu yang berfungsi mewakili pejabat yang bersangkutan dalam waktu tertentu.

Jenis kewenangan tersebut antara lain disebut sebagai atribusi, delegasi, dan mandat.

- a. Atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan.
- b. Delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya.
- c. Mandat terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya.

(J.Papasi;1999:159).

b. Kewenangan pemerintah.

Berdasarkan Konstitusi RDTL 2002, pemerintahan Timor-Leste menganut sistem pemisahan kekuasaan, sehingga terdapat empat lembaga tinggi negara masing-masing Presiden Republik, Presiden Parlemen Nasional, Pemerintah (Perdana Menteri), dan Lembaga Peradilan(Mahakama Agung).

Pemerintah sebagai lembaga eksekutif mempunyai kekuasaan untuk menjalankan undang-undang, sehingga Perdana Menteri sebagai kepala pemerintah mengepalai dewan menteri atau kabinet.

Dalam menjalankan pemerintahan di kepalai oleh Perdana Menteri, kewenangan pemerintah yang dimaksud adalah kewenangan perdana Menteri dalam menjalankan Pemerintahannya.

c. Kewenangan Perdana Menteri.

Kewenangan Perdana Menteri diatur dalam Constitucao Republica Democratica de Timor-Leste (Konstitusi RDTL 2002), Ketentuan Pasal 115, tentang Wewenang bahwa:

Artigo 115.º

1. Compete ao Governo

- a). Definir e executar a política geral do país, obtida a sua aprovação no Parlamento Nacional;
- b). Garantir o gozo dos direitos e liberdades fundamentais aos cidadãos;
- c). Assegurar a ordem pública e a disciplina social;
- d). Preparar o Plano e o Orçamento Geral do Estado e executá-los depois de aprovados pelo Parlamento Nacional;
- e). Regulamentar a actividade económica e a dos sectores sociais;
- f). Preparar e negociar tratados e acordos e celebrar, aprovar, aderir e denunciar acordos internacionais que não sejam da competência do Parlamento Nacional ou do Presidente da República;
- g). Definir e executar a política externa do país;
- h). Assegurar a representação da República Democrática de Timor-Leste nas relações internacionais;
- i). Dirigir os sectores sociais e económicos do Estado;
- j). Dirigir a política laboral e de segurança social;
- k). Garantir a defesa e consolidação do domínio público e do património do Estado;
- l). Dirigir e coordenar as actividades dos ministérios e restantes instituições subordinadas ao Conselho de Ministros;

- m). Promover o desenvolvimento do sector cooperativo e o apoio à produção familiar;
 - n). Apoiar o exercício da iniciativa económica privada;
 - o). Praticar os actos e tomar as providências necessárias ao desenvolvimento económico-social e à satisfação das necessidades da comunidade timorense;
 - p). Exercer quaisquer outras competências que lhe sejam atribuídas pela Constituição ou pela lei.
2. Compete ainda ao Governo relativamente a outros órgãos:
- a). Apresentar propostas de lei e de resolução ao Parlamento Nacional;
 - b). Propor ao Presidente da República a declaração de guerra ou a feitura da paz;
 - c). Propor ao Presidente da República a declaração do estado de sítio ou do estado de emergência;
 - d). Propor ao Presidente da República a sujeição a referendo de questões de relevante interesse nacional;
 - e). Propor ao Presidente da República a nomeação de embaixadores, representantes permanentes e enviados extraordinários.
3. É da exclusiva competência legislativa do Governo a matéria respeitante à sua própria organização e funcionamento, bem como à da administração directa e indirecta do Estado.

Terjemahannya:

Pasal 115

1. Pemerintah berwewenang dan bertanggung jawab untuk:
- a). Menetapkan dan melaksanakan kebijakan umum negara, setelah diabsahkan oleh Parlemen Nasional;
 - b). Menjamin penggunaan hak dan kebebasan asasi warga negara;
 - c). Menjamin ketertiban umum dan disiplin sosial;
 - d). Menyiapkan Garis Besar Haluan Negara dan Anggaran Belanja dan Pendapatan Negara serta melaksanakannya, setelah diabsahkan oleh Parlemen Nasional;
 - e). Mengatur kegiatan-kegiatan sektor-sektor ekonomi dan sosial;
 - f). Mempersiapkan dan merundingkan traktat dan kesepakatan dan membuat, mengesahkan, mengambil bagian dalam dan membatalkan kesepakatan-kesepakatan internasional yang di luar wewenang Parlemen Nasional atau Presiden Republik;
 - g). Menetapkan dan melaksanakan kebijakan luar negeri;

- h). Menjamin perwakilan Republik Demokratis Timor-Leste dalam hubungan internasional;
 - i). Membimbing sektor-sektor sosial dan ekonomi Negara;
 - j). Membimbing kebijakan ketenagakerjaan dan jaminan sosial;
 - k). Menjamin pembelaan dan pemantapan bidang umum serta kepemilikan Negara;
 - l). Mengarahkan dan mengkoordinir kegiatan-kegiatan kementerian-kementerian serta lembaga-lembaga lain yang bertanggung jawab pada Dewan Menteri;
 - m).Memajukan pembangunan sektor koperasi dan dukungan untuk penghasilan rumah tangga;
 - n). Mendukung usaha swasta;
 - o). Mengambil langkah dan mengusahakan semua pengaturan yang diperlukan untuk memajukan pembangunan ekonomi dan sosial, dan agar memenuhi kebutuhan masyarakat Timor-Leste;
 - p). Melaksanakan wewenang lain sebagaimana ditetapkan dengan UUD atau undang-undang lainnya.
2. Pemerintah berwenang dan bertanggung jawab menjamin hubungan dengan badan-badan lain untuk:
- a). Mengajukan rancangan undang-undang dan konsep resolusi pada Parlemen Nasional;
 - b). Mengusulkan pengumuman perang atau perwujudan perdamaian kepada Presiden Republik;
 - c). Mengusulkan pengumuman keadaan perang atau keadaan darurat kepada Presiden Republik;
 - d). Mengusulkan pelaksanaan jajak pendapat atas hal-hal yang menyangkut kepentingan negara kepada Presiden Republik;
 - e). Mengusulkan pengangkatan para Duta Besar, para Wakil Tetap dan Utusan- Utusan Khusus kepada Presiden Republik;
3. Pemerintah mempunyai wewenang legislatif eksklusif atas urusan yang menyangkut penataan dan tata kerjanya sendiri, serta atas penyelenggaraan Negara, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Berdasarkan ketentuan Pasal 115 bahwa wewenang tugas dan tanggung jawab pemerintah dalam menjalankan pemerintahnya, mensejahterakan masyarakat dan menjamin keamanan serta ketertiban masyarakat. Hal ini berkaitan dengan lembaga pemerintah

dimana pengertian pemerintah menurut W Riawan bahwa pemerintah ditinjau dari pengertian yang berarti *the authoritative direction and administration of the affairs of man/woman in a nation state*. (Pengarahan dan administrasi yang berwenang atas kegiatan orang-orang dalam sebuah negara, bagian, kota dan sebagainya. Oleh karena itu pemerintah dapat diberikan wewenang untuk menjalankan tugas lembaga esksekutif dalam lembaga negara. (W Riawan; 2011:197).

Wewenang Perdana Menteri yang telah dijelaskan diatas maka sangat penting untuk mengetahui wewenang Dewan Menteri dikhususkan pada sub (1).

d. Kewenangan Dewan Menteri

Ketentuan Pasal 116, tentang Tugas dan tanggung Jawab Dewan Menteri bahwa:

Artigo 116.º

(Competência do Conselho de Ministros)

- a). Definir as linhas gerais da política governamental, bem como as da sua execução;
- b). Deliberar sobre o pedido de voto de confiança ao Parlamento Nacional;
- c). Aprovar as propostas de lei e de resolução;
- d). Aprovar os diplomas legislativos, bem como os acordos internacionais não submetidos ao Parlamento Nacional;
- e). Aprovar os actos do Governo que envolvam aumento ou diminuição das receitas ou despesas públicas;
- f). Aprovar os planos.

Terjemahannya:

Pasal 116

Tugas dan tanggung Jawab Dewan Menteri

- a). Menentukan garis pedoman-garis pedoman umum dari kebijakan pemerintah serta menentukan pelaksanaannya;
- b). Mempertimbangkan permohonan mosi percaya dari Parlemen Nasional;
- c). Mengesahkan rancangan undang-undang dan usulan resolusi;
- d). Mengesahkan undang-undang, serta kesepakatan-kesepakatan internasional yang tidak disyaratkan untuk diserahkan pada Parlemen Nasional;
- e). Mengesahkan tindakan Pemerintah yang menyangkut penambahan atau pengurangan pendapatan atau pengeluaran umum;
- f). Mengesahkan rencana-rencana.

Berdasarkan ketentuan Pasal 116 bahwa tugas dan tanggung jawab Dewan Menteri dalam menjalankan program pemerintah sebelum diajukan keparlemen untuk mendapatkan persetujuannya dari Presiden Republik, dan juga dapat mengesahkan rancangan undang-undang dan usulan resolusi serta kesepakatan internasional atau sering disebut konvensi, serta memperhatikan mosi percaya yang diberikan oleh parlemen Nasional.

Dewan Menteri terdiri dari para Menteri salah satunya Menteri Kehakiman yang membantu dalam menjalankan program pemerintah.

e. Kewenangan Menteri Kehakiman

Ketentuan Pasal 2 tentang Tugas dan tanggung Jawab Menteri

Kehakiman bahwa:

Artigo 2º

- a). Elaborar os projectos de legislação e regulamentação das medidas normativas adequadas à prossecução das políticas para as áreas da Justiça e do Direito, bem como assegurar o estudo, elaboração e acompanhamento da execução dessas medidas;
- b). Assegurar, sempre que solicitado, a harmonização sistemática e material da produção legislativa em geral;
- c). Regular e gerir o sistema prisional, a execução de penas e medidas de segurança e os serviços de reinserção social;
- d). Assegurar mecanismos de patrocínio e de apoio judiciário para os cidadãos mais desfavorecidos;
- e). Criar e garantir mecanismos que assegurem o respeito pelos Direitos Humanos
- f). Promover a divulgação dos direitos e deveres de Cidadania;
- g). Organizar e prestar serviços de administração e cadastro de bens imóveis em todo território nacional e promover as medidas de implementação necessárias à gestão do património imobiliário do Estado;
- h). Estabelecer e garantir os serviços de registo e de notariado;
- i). Assegurar a formação jurídica de quadros necessários para o exercício de funções na área da Justiça e do Direito

Terjemahannya:

Pasal 2

- a). Untuk mempersiapkan rancangan undang-undang dan regulasi-regulasi yang memadai dalam menerapkan kebijakan untuk bidang hukum dan keadilan, serta menjamin pengembangan, pembentukan dan pelaksanaannya.
- b). Menjaga, adanya proses harmonisasi sistematis dalam menerbitkan undang-undang pada umumnya;
- c). Mengatur dan mengelola sistem administrasi lembaga masyarakat, dalam pelaksanaannya serta memberikan langkah-langkah menjaga serta membina dan mereintegrasikan jasa sosial.

- d). Memastikan mekanisme dalam hal perwakilan bantuan hukum bagi warga lebih kurang mampu.
- e). Menciptakan dan menjamin mekanisme dalam hal jaminan penghormatan terhadap hak asasi manusia
- f). Mempromosikan hak dan kewajiban kewarganegaraan
- g). Mengatur dan menyediakan informasi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dan bangunan seluruh wilayah nasional dan mempromosikan langkah-langkah yang diperlukan dalam pengaturan pelaksanaannya.
- h). Menetapkan dan memastikan sistem pendaftaran atau natoriat.
- i). Memastikan pelatihan kerangka hukum yang diperlukan bagi pelaksanaan fungsi dalam bidang Keadilan dan Hukum.

Tugas yang dimaksud di atas dalam hal pelaksanaan pembangunan seorang menteri khusus menteri kehakiman yakni dalam mempersiapkan rancangan undang-undang dan mengambil langkah-langkah yang tepat dalam menentukan kebijakan, serta menciptakan mekanisme untuk memastikan dan menjamin hak asasi manusia, selanjutnya yang dikhususkan dalam sub (g), mengatur dan menyediakan pendaftaran tanah dan bangunan di seluruh wilayah nasional.

Salah satu Wewenang Menteri kehakiman diatur dalam sub (g) dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Direcção Nacional de Terras, Propriedade e Serviços Cadastrais.

f. Kewenangan Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan
(Direcção Nacional de Terras, Propriedade e Serviços Cadastrais
Direcção Nacional Terras e Propriedade Servicos Cadastrais)

Direcção Nacional de Terras, Propriedade e Serviços Cadastrais kewenangannya di atur dalam 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 dikuasai oleh negara.

Ketentuan Pasal 17 tentang instansi yang berwenang 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.

Direktorat pertanahan yang dimaksud diatas adalah berwenang dalam menjalankan tugas pemerintah dalam melaksanakan undang-undang yang dimaksud dan bertanggung jawab dalam melaksanakan pendaftaran tanah dan harta benda tidak bergerak serta memprosesnya lebih lanjut. Direktorat pertanahan berhak mengajukan rancangan peraturan perundangan-undangan.

Selanjutnya dalam DECRETO-LEI N° 7/2007 ORGANICA DO IV GOVERNO CONSTITUCIONAL (Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2007 tentang Struktur organik Pemerintah IV Konstitusi Republik Demokrasi de Timor-Leste), ketentuan Pasal 22 tentang tugas dan tanggung jawab 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 jasa notaris;
 - (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 dan 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 bahwa kementerian kehakiman merupakan pusat pemerintah yang bertanggung jawab atas koordinasi pelaksanaan konsepsi, evaluasi kebijakan yang telah ditetapkan dan disetujui oleh kabinet, untuk bidang keadilan dan hak asasi manusia yakni dalam mengusulkan kebijakan dan menyusun rancangan undang-undang, mengatur dan mengelola sistem lembaga masyarakat, bantuan hukum bagi warga miskin, melalui pembela umum, membuat dan memastikan mekanisme yang tepat untuk menjamin hak-hak kewarganegaraan, mengatur pendaftaran tanah dan bangunan secara sistematis di seluruh wilayah.

Menindaklanjuti dan mengelola sistem pendaftaran dan jasa notaris, mengatur dan mengelola keadaan saat ini warisan real estate (benda tidak bergerak), Mempromosikan dan membimbing pembentukan karir hukum dan peradilan dari PNS lainnya, permohonan dari kementerian lain, pada kepatuhan mengenai rancangan legislatif dengan prinsip-prinsip aturan hukum demokratis, nilai-nilai keadilan dan hukum dan hak-hak, kebebasan dan jaminan, membangun mekanisme kerjasama dan koordinasi dengan organ-organ lain dari pemerintah dengan pengawasan di daerah terkait, serta pembentukannya jelas dalam hukum organiknya.

Selanjutnya di khususkan dalam ketentuan sub (e) yang mengatur tentang pendaftaran tanah dan bangunan secara sistematis di seluruh wilayah.

Menindaklanjuti DECRETO-LEI N° 7/2007 ORGANICA DO IV GOVERNO CONSTITUCIONAL maka dibentuk DECRETO-LEI N° 12/2008 ESTATUTO ORGÂNICO DO MINISTÉRIO DA JUSTIÇA dalam ketentuan Pasal 13 tentang Tugas dan tanggung jawab bahwa :

1. Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan bertanggung jawab atas pekerjaan administrasi dan sistem informasi pertanahan serta implementasi 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 alternatif 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.

Peraturan yang dimaksud disini adalah dalam menjalankan tugas Direcção Nacional de Terras, Propriedade e Serviços

Cadastrais dalam hal pendaftaran tanah dan bangunan dapat mengelola pekerjaan administrasi dan sistem informasi pertanahan serta mengimplementasikan secara efektif mengenai pengawasan terhadap harta benda kepemilikan pemerintah.

Peraturan ini juga menegaskan bahwa Direcção Nacional de Terras, Propriedade e Serviços Cadastrais dalam membantu pemerintah melalui departemen dalam pengawasan terhadap hak milik pribadi dan hak milik pemerintah, Selanjutnya bertanggung jawab dalam membangun suatu sistem pemetaan dan pendataan serta pendaftaran tanah dan bangunan secara nasional, menyiapkan jenis-jenis hak atas tanah dan bangunan dalam pendaftaran tanah serta bekerjasama dengan berbagai lembaga hukum dan departemen yang berhubungan dengan alternatif penyelesaian sengketa serta membentuk suatu delegasi di seluruh wilayah teritori untuk menjamin pekerjaannya.

Selanjutnya yang dikhususkan pada ketentuan sub (e),(f),(g) dan sub(h) yakni dalam mendata kembali semua tanah dan bangunan yang terlantar berdasarkan aturan hukum, membangun suatu sistem pemetaan dan pendataan nasional, dan membangun suatu sistem pendaftaran tanah dan bangunan secara nasional serta menyiapkan jenis-jenis hak atas tanah dan bangunan untuk melaksanakan pendaftaran tanah.

Hal ini juga dipertegas dalam DIPLOMA MINISTERIAL N.º 035 /2009 ESTRUTURA ORGÂNICA DA DIRECÇÃO NACIONAL DE TERRAS, PROPRIEDADE E SERVIÇOS CADASTRAIS yang ditentukan dalam Ketentuan Pasal 2 tentang wewenang DNTPSC bahwa :

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 diatas 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 di atas maka Pemerintah membentuk suatu PROPOSTA DE LEI NO. /2010 REGIME ESPECIAL PARA A DEFINIÇÃO DA TITULARIDADE DOS BENS IMÓVEIS yang telah disahkan oleh Dewan Menteri dan Parlemen Nasional namun di veto oleh Presiden untuk merivisi kembali.

Tujuan dibentuknya meregularisasi status hukum benda tak bergerak di Timor-Leste, mempromosikan distribusi kekayaan di antara warga negara dan menjamin akses terhadap tanah oleh semua orang, hukum ini menetapkan Regulasi Khusus untuk Penentuan Kepemilikan Properti dan menciptakan mekanisme yang memungkinkan untuk identifikasi pemilik yang sah dan pengakuan dan pemberian hak kekayaan pertama.

Hal ini diatur dalam Bab X diuraikan tentang Penyelidikan Batas-Batas Tanah Milik.

Pasal 84 tentang Kadaster properti Nasional 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

Ketentuan Pasal 84 bahwa properti kadaster adalah database yang berisikan semua informasi resmi tentang harta benda tidak bergerak yang dapat diambil melalui proses survei kadaster. Survei kadaster yang dimaksud dalam hal proses pengambilan data untuk pembaharuan dan pembentuk kadaster nasional yang dilakukan oleh Direcção Nacional De Terras, Propriedade E Serviços Cadastrais.

Selanjutnya dipertegas dalam ketentuan Pasal 85 tentang survei kadaster secara sistematis bahwa:

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.

Survei kadaster yang dimaksud adalah survei kadaster secara sistematis berupa pengumpulan data di daerah yang dipilih berdasarkan ketentuan yang telah ditentukan dalam program pemerintah yang dilaksanakan oleh Direcção Nacional De Terras, Propriedade E Serviços Cadastrais sesuai dengan prosedural tertentu yang bertujuan untuk pembentukan kadaster properti nasional.

Ketentuan Pasal 86 tentang Informasi yang di kumpulkan

bahwa:

- (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 parsel, 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.

Dalam ketentuan ini bahwa Direcção Nacional De Terras, Propriedade E Serviços Cadastrais dalam melakukan survei kadaster secara sistematis akan mengumpulkan data dan informasi yang dapat mendukung proses pembuatan kadaster properti nasional melalui administrasi lokasi yang dilakukan dan mengidentifikasikan batas-batas bidang tanah serta memberikan petak atau gambar pada setiap informasi sesuai dengan spesifikasi teknis dan setiap bidang tanah harus mempunyai nomor identifikasi lapangan.

Ketentuan Pasal 87 tentang klaim kepemilikan bahwa:

- 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 Negara.

Ketentuan ini bahwa Direccão Nacional De Terras, Propriedade E Serviços Cadastrais melakukan pendaftaran tanah terhadap klaim kepemilikan perorangan maupun badan hukum yang berkaitan dengan harta benda yang tidak bergerak yang berada dilokasi pendaftaran, serta mengajukan klaim kepemilikan untuk benda yang tidak bergerak dalam domain pribadi atau Negara yang tidak berada dalam kepemilikannya

Pasal 88 tentang Publikasi bahwa:

- 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 peta kadaster.
- 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 menerbitkan lengkap daftar kasus yang dipermasalahkan di daerah, masing-masing selama jangka waktu 15 hari.

Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa Direcção Nacional De Terras, Propriedade E Serviços Cadastrais setiap informasi yang dikumpulkan dalam pendaftaran tanah yang dilakukan dilokasi pendaftaran dimuat dalam peta kadaster dan ditertibkan dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Hal ini juga harus sesuai dengan data fisik yang ada dilapangan, selama proses atau periode publikasi direktorat ini berwenang untuk mengumpulkan data-data yang sesuai dengan kepemilikan atas properti dalam peta pendaftaran. Proses publikasi ditentukan selama tiga puluh hari dan tidak ada proses pengulangannya setelah jangka waktu yang ditentukan dan sesudah proses publikasi maka Direcção Nacional De Terras, Propriedade E Serviços Cadastrais menerbitkan daftar kasus yang ada didaerah atau lokasi masing-masing selama jangk waktu lima belas hari.

5. Pendaftaran Tanah

a. Pengertian pendaftaran tanah

Pendaftaran tanah bertujuan tunggal yaitu untuk menjamin kepastian hukum. Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari Pemerintah. (Pasal 19 ayat (1) UUPA), sesuai dengan perkembangan yang ada, landasan hukum pendaftaran tanah yang semula didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

Selanjutnya dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tidak ada pengertian yang tegas apa yang disebut dengan pendaftaran tanah, maka pada Pasal 1 sub (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 diuraikan secara jelas definisi pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah adalah rangkaian 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, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah adalah suatu kegiatan administrasi yang dilakukan pemilik terhadap hak atas tanah, baik dalam pemindahan hak ataupun pemberian dan pengakuan hak baru, kegiatan pendaftaran tersebut memberikan suatu kejelasan status terhadap tanah.

Selanjutnya di Timor-Leste belum adanya suatu Peraturan Pemerintah yang mengatur tentang pendaftaran tanah namun masih dalam bentuk Rancangan Undang-Undang tahun 2010 tentang Regulasi khusus untuk penentuan kepemilikan dalam Pasal 84 tentang kadaster properti ayat (1) yang mengandung makna :

Kadaster properti nasional adalah database yang berisi semua informasi resmi tentang harta tak bergerak yang dikumpulkan dengan cara survei kadaster.

Berdasarkan ketentuan di atas bahwa kadaster properti nasional merupakan data base yang berisi semua informasi resmi tentang harta tidak bergerak yang dikumpulkan secara survei kadaster.

Selanjut dipertegas dalam ketentuan ayat (2) bahwa :

Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan kementerian kehakiman adalah entitas yang memiliki otoritas untuk membentuk, mengelola dan memperbaharui properti Nasional Kadaster.

Berdasarkan ketentuan di atas yang berwenang untuk menetapkan, mengelola dan memperbaharui kadaster nasional adalah Direcção Nacional De Terras, Propriedade E Serviços Cadastrais dan kementerian kehakiman.

Selanjutnya Survei kadaster yang dimaksud dalam ayat diatas diatur dalam ketentuan Pasal 85 tentang survei kadaster sistematis bahwa :

Survei kadaster sistematis pengumpulan data harta tak bergerak dilakukan oleh Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan di daerah survei pengumpulan yang berdampingan dan dipilih sebelumnya, sesuai dengan pengaturan prosedural tertentu dan dengan tujuan membentuk kadaster Properti Nasional.

Berdasarkan ketentuan di atas bahwa survei kadaster sistematis adalah pengumpulan harta tidak bergerak dilakukan oleh Direcção Nacional De Terras, Propriedade E Serviços Cadastrais di daerah survei pengumpulan yang berdampingan dan dipilih sebelumnya

sesuai dengan prosedural tertentu dengan tujuan membentuk kadaster Nasional.

Selanjut survei kadaster secara sporadik diatur dalam ketentuan Pasal 89 ayat (1) bahwa:

Pasal 89

Survei Kadastral sporadis

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.

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.

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, pemeliharaan data fisik, data yuridis dalam bentuk peta, daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hak yang sudah menjadi haknya, hak

milik atas satuan rumah susun dan hak tertentu yang membebaninya(Candra;2005:117).

Menurut A. P. Parlindungan dalam Urip Santoso, pendaftaran tanah berasal dari kata cadastre (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk record (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin “*capistratum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas cadastre adalah record pada lahan-lahan, nilai dari pada tanah dan pemegang haknya untuk kepentingan perpajakan. Cadastre merupakan alat yang tepat memberikan uraian dan identifikasi dari tersebut, juga sebagai continuous recording (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah (Urip Santoso; 2011:12).

Menurut United Nations Economic Commission For Eupore dalam disertasinya Tjahjo Arianto bahwa fungsi pendaftaran tanah adalah *The Function of land registration is to provide a safe and certain foundation for acquisition, enjoyment and disposal of rights in land.*(Tjahjo Arianto;2010:7).

Kadaster secara etimologis berasal dari bahasa Yunani yaitu katastikhon yang kurang lebih bermakna daftar publik yang memperlihatkan rincian kepemilikan dan nilai suatu tanah yang dibuat untuk keperluan perpajakan. Dalam bahasa Perancis ;

cadastro sedangkan dalam bahasa italia; *catastro*. Dari definisi diatas terdapat kata kunci yang menjadi roh dari kadaster, yaitu: daftar publik, tanah, kepemilikan, nilai tanah dan pajak atau penerimaan Negara. (internet: <http://kadastersurvei.blogspot.com/>).

Menurut Tjahjo Arianto kadaster merupakan kegiatan dalam rangka pendaftaran tanah dalam suatu kawasan, memberikan informasi secara sistematis melalui gambar bidang demi bidang tanah, jelas letak batas-batasnya dalam suatu peta hasil survei lapangan. (Tjahjo Arianto; 2010:9).

Menurut pendapat penulis dari pendapat-pendapat para ahli di atas menunjukkan bahwa pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan yang dilakukan berkesinambungan dan teratur serta dapat memberikan suatu tanda bukti berupa sertipikat. Pendaftaran tanah yang dimaksud disini adalah yang dilakukan oleh Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan dalam mewujudkan kepastian hukum.

b. Tujuan pendaftaran tanah

Tujuan umum pendaftaran tanah yang diatur dalam Proposta de Lei No. /2010 Regime Especial Para a Definição da Titularidade dos Bens Imóveis yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 1 ayat (2) bahwa :

Memperjelas status hukum properti tak bergerak di Timor-Leste, mempromosikan pembagian harta di antara warga negara dan memastikan akses terhadap lahan untuk semua.

Berdasarkan tujuan umum di atas bahwa untuk menentukan status properti tidak bergerak dan melakukan promosi untuk pembagian harta diantara warga Negara dan memastikan akses terhadap lahan untuk semua.

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa tujuan dari pendaftaran tanah adalah sebagai berikut::

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Dalam ketentuan Pasal 3 tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan suatu kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas bidang tanah, satuan rumah susun dan hak lainnya terdaftar serta menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah serta tertibnya administrasi pertanahan. Kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah dalam memberikan informasi sesuai dengan

data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis dari bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, dinyatakan terbukti untuk umum.

Namun di Negara Republik Demokrasi de Timor-Leste belum adanya peraturan khusus yang mengatur tentang pendaftaran tanah tetapi hanya dapat dibentuk dalam Proposta de Lei No. /2010 Regime Especial para a Definição da Titularidade dos Bens Imóveis, ketentuan Pasal 1 Tujuan secara umum adalah:

- (1). Undang-undang ini menetapkan peraturan dalam mendefinisikan kepemilikan harta tidak bergerak dengan mengakui dan pemberian hak kepemilikan harta tidak bergerak di Republik Demokratik Timor-Leste.
- (2). Peraturan ini bertujuan memperjelas status hukum properti tak bergerak di Timor-Leste, mempromosikan pembagian harta di antara warga negara dan memastikan akses terhadap lahan untuk semua.
- (3). Pengakuan dan penghargaan hak properti harus sesuai dengan prinsip-prinsip penerimaan hak primer sebelumnya, yaitu pengakuan kepemilikan sebagai dasar untuk menetapkan hak-hak kepemilikan dan kompensasi jika terjadi kasus hak ganda.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 bahwa tujuan untuk memperjelas status hukum properti tidak bergerak di Timor-Leste mempromosikan pembagian harta diantara warga Negara dan memastikan akses terhadap lahan untuk semua, pengakuan dan penghargaan hak properti harus sesuai dengan prinsip-prinsip penerimaan hak primer sebelumnya, yaitu pengakuan kepemilikan sebagai dasar untuk menetapkan hak-hak kepemilikan.

Hak kepemilikan yang dimaksud sesuai ketentuan yang diatur dalam Konstitusi RDTL Pasal 54 tentang Hak atas Milik Pribadi 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.

Berdasarkan ketentuan di atas bahwa setiap individu mempunyai hak milik pribadi, yang dapat dialihkan kepada orang lain selama masih hidup atau pada saat meninggal dunia diatur sesuai dengan undang-undang, hak milik yang dimaksud juga mempunyai cakupan yang luas yaitu kekayaan yang dimiliki, diperoleh seseorang selama masih hidup yang digunakan tidak merugikan fungsi sosialnya, apabila terjadinya penuntutan resmi atau pengambilan alih kepemilikan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan setelah ganti rugi yang layak sesuai dengan undang-undang serta hanya warga Negara nasional yang mempunyai hak milik atas tanah.

Selanjutnya dipertegas dalam ketentuan Pasal 141 tentang Tanah bahwa:

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

Berdasarkan ketentuan Pasal di atas bahwa kepemilikan penggunaan dan pembangunan tanah sebagai salah satu unsur dari penghasilan ekonomi dan di atur dengan undang-undang. Menurut Susanto Happy Kepastian hukum juga berarti bahwa setiap orang dapat menuntut agar hukum dapat dilaksanakan dan tuntutan tersebut pasti dipenuhi, dan setiap pelanggaran terhadap hukum akan ditindak dan dikenai sanksi (Susanto Happy; 2010:129).

Sementara, Mochtar Kusumaadmadja dalam buku Arya Utama, berangkat dari tujuan utama yang ingin dicapai oleh hukum yaitu ketertiban, menjelaskan bahwa untuk dapat mencapai ketertiban tersebut, maka diperlukan adanya kepastian hukum. Adanya kepastian hukum dalam hal ini dimaksudkan sebagai adanya jaminan bahwa hukum yang berlaku benar-benar dilaksanakan melalui lembaga yang diberikan wewenang untuk itu dengan atau tanpa paksaan (Arya Utama; 2007:128).

Selanjut sistem publikasi pendaftaran tanah dapat dibedakan dalam 3 bagian yakni :

1. Sistem publikasi positif

Apa yang terkandung dalam buku tanah dan surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak.

2. Sistem publikasi negatif

Sertifikat yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak atas tanah yang kuat.

Sedangkan sistem publikasi yang dipergunakan di Indonesia ialah sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

3. Sistem Torrens

Sistem pendaftaran tanah ini dikenal dengan nama registration of title atau lebih dikenal sebagai sistem Torrens. Dalam sistem ini bukan aktanya yang didaftar tetapi hak-hak yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Berbeda dengan sistem pendaftaran akta, sistem ini Pejabat Pendaftar Tanah bersikap aktif. (<http://pendaftaran-tanah.blogspot.com/2008/08/sistem-pendaftaran-tanah.html>).

B. Landasan Teori

Menurut Fred N. Kerlinger dalam bukunya (*Foundation of Behavioral Research*), teori adalah seperangkat konsep, batasan dan proposisi yang menyajikan suatu pandangan, sistematis tentang fenomena dengan merinci hubungan antara variable yang bertujuan menjelaskan dan memprediksi gejala tersebut. (Internet; <http://qedo40.blospot.com>).

Berangkat dari pendapat-pendapat ahli diatas maka salah satu teori yang digunakan dalam penulisan tesis sebagai landasan teori untuk menganalisis permasalahan didalam penelitian adalah teori kewenangan dan teori kepastian hukum. Kedua teori ini digunakan

untuk mengetahui apakah wewenang dari Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah dan Bangunan dalam pendaftaran tanah telah mewujudkan kepastian hukum.

1). Teori Kewenangan

Menurut Marbun dalam Murhaini dengan bukunya yang berjudul kewenangan pemerintah daerah (mengurus bidang pertanahan) menyatakan bahwa, istilah wewenang sering kali disamakan dengan istilah kemampuan atau *bevoegdheid* dalam rana hukum perdata. Istilah wewenang sebenarnya tidak dapat disamakan dengan *bevoegdheid*, karena kedua istilah tersebut mempunyai perbedaan yang mendasar berkaitan dengan karakter hukumnya. *Bevoegdheid* digunakan dalam konsep hukum publik dan hukum privat, sedangkan istilah wewenang hanya berlaku dalam konsep hukum publik. Wewenang mengandung arti kemampuan untuk melakukan suatu tindakan hukum publik. Atau dengan kata lain wewenang adalah kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang yang berlaku untuk melakukan hubungan dan perbuatan hukum (Murhaini; 2009:13-14).

Wewenang dalam arti yuridis dapat diartikan sebagai kemampuan yang diberikan oleh perundang-undangan yang berlaku dan memiliki akibat hukum yang sah. Sedangkan, unsur pemerintah mengandung arti dapat dilaksanakannya suatu kekuasaan yang sifatnya mengikat terhadap orang lain yang melahirkan norma

hukum materil dan hukum formal. Jadi wewenang pemerintahan dalam hal ini dapat dikatakan hak untuk melaksanakan suatu unsur pemerintahan.

Menurut Sudikno Mertokusumo wewenang yang mempunyai pemegang hak atas tanah dibagi menjadi dua yaitu:

- 1). Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan tanah.
- 2). Wewenang yang sifatnya khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya (Urip Santoso; 2012:188-189).

Wewenang dikaitkan dengan istilah kekuasaan hukum (*rechtskracht*) maka ada dua hal yang perlu diperhatikan yakni berkaitan dengan keabsahan suatu tindakan pemerintahan dan kekuasaan hukum. Istilah sah adalah pendapat atau pernyataan tentang suatu tindakan pemerintahan, sedang kekuasaan hukum adalah mengenai kinerja. Suatu tindakan pemerintah dianggap sah jika diterima sebagai sautu bagian dari ketertiban hukum dan suatu tindakan pemerintahan adalah mempunyai kekuasaan hukum jika dapat mempengaruhi pergaulan hukum.

Wewenang merupakan bagian yang terpenting dalam hukum tata negara (hukum Administrasi), karena pemerintahan baru dapat menjalankan fungsinya atas dasar wewenang yang diperoleh. Keabsahan tindakan pemerintah diukur berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dalam peraturan perundang-undangan (*legaitteit beginselen*). Suatu kewenangan harus didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku sehingga bersifat sah. Perilaku kewenangan dapat dilihat pada Konstitusi Negara yang memberikan legitimasi kepada badan publik dan lembaga negara dalam menjalankan fungsinya.

Suatu kewenangan diperoleh dari tiga sumber yaitu atribusi, delegasi dan mandat. Kewenangan atribusi lazim digariskan melalui pembagian kekuasaan negara yang diatur dalam Undang-Undang Dasar. Sedangkan delegasi dan mandat merupakan suatu kewenangan yang berasal dari pelimpahan.

Perbedaan antara kewenangan berdasarkan delegasi dan Mandat Menurut Philipus M Hadjon dalam bukunya Surianyah Murhaini adalah terletak pada prosedur pelimpahannya, tanggung jawab dan tanggung gugatnya serta kemungkinan dipergunakan kembali kewenangan tersebut.

Dilihat dari prosedur pelimpahannya pada delegasi, pelimpahan wewenang terjadi dari suatu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya, yang dilakukan berdasarkan peraturan

perundang-undangan. Sedang pada mandat pelimpahan wewenang umumnya terjadi dalam hubungan rutin antara bawahan dengan atasan, kecuali yang secara tegas dilarang.

Ditinjau dari segi tanggung jawab dan tanggung gugatnya beralih kepada pada delegasi, tanggung jawab dan tanggung gugatnya beralih kepada delegataris, sedang pada mandat tetap berada pada pemberian mandat (*mandas*).

Ditinjau dari segi kemungkinan pemberian wewenang berkehendak menggunakan kembali wewenang tersebut, pada delegasi pemberian wewenang (*delegans*) tidak dapat menggunakan wewenang itu lagi, kecuali setelah ada pencabutan dengan berpegang teguh pada asas *contrarius actus*, sedang pada pemberi mandat wewenang mandat (*mandans*) setiap saat dapat menggunakan sendiri wewenang yang dilimpahkan. (Suriansyah Murhaini; 2009 : 13-15).

Selanjutnya Agar dapat tercapainya suatu kewenangan dalam menjalankan tugas dan tanggung jawab harus berdasarkan pada ketentuan hukum maka perlu adanya kepastian hukum.

2). Teori Kepastian Hukum

Roscoupound dikutip Achmad Ali, menamakan kepastian hukum itu dengan istilah (*predictability*). Oliver Wendell Holmes menyinggung kepastian hukum itu dengan definisinya tentang hukum bahwa: *the prophecies of what the courts will do in fact and*

nothing more pretentious are what I mean by the law (Achmad Ali; 1966: 135).

Menurut Pranoto dan Junadi kepastian sangat erat kaitannya dengan konsep pemerintahan berdasarkan hukum (*the rule of law*). Melalui hukum pula akan tercipta sebuah keadaan dimana segala bentuk tindakan dapat diprediksi dalam kaitannya dengan penerapan hukum (Pranoto dan Junadi; 2011:74).

Sedangkan menurut Safri Nurmantu dalam bukunya yang berjudul pengantar perpajakan edisi ketiga, Kepastian hukum akan tercapai apabila dan kalimat (*wording*) undang-undang tersusun sedemikian jelasnya sehingga tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda (SafriNurmantu; 2005:131).

Menurut Marwan Efendi, kepastian hukum merupakan perlindungan (*Justiciable*) dari tindakan sewenang-wenang, yang berarti seseorang akan mendapatkan sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan. Setiap orang ingin ditetapkannya hukum jika terjadi suatu peristiwa (Marwan Efendi; 2005:33).

Kepastian hukum menurut Van Apeldoorn dan Ahmad Ali dalam Tjahjo Arianto, kepastian hukum dapat diartikan sebagai berikut:

- 1). Hal yang dapat ditentukan (*bepaalbaarheid*) dari hukum, dalam hal-hal konkret. Pihak-pihak pencari keadilan

(*yustisiabelen*) ingin mengetahui apakah hukum dalam suatu keadaan atau hal tertentu, sebelum ia memulai dengan perkara.

- 2). Berarti pula keamanan hukum artinya melindungi pihak-pihak dari kesewenang-wenangan hakim (Tjahjo Arianto; 2010:21).

Dalam melaksanakan penegakan hukum, hal yang sangat penting adalah mencari kepastian hukum. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen, yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektivitas. Mengutip pendapat Lawrence M. Friedman, seorang guru besar di Stamford University berpendapat bahwa untuk mewujudkan “ kepastian hukum “ paling tidak haruslah di dukung oleh unsur- unsur sebagai berikut, yakni :

1. Substansi Hukum
2. Aparatur Hukum
3. Budaya Hukum

Substansi hukum, aparaturnya hukum serta budaya hukum seperti telah dikemukakan diatas, idealnya harus di-sinergikan guna mendorong terwujudnya kepastian hukum di negara hukum manapun di dunia ini. Satu sama lain harus memiliki sifat saling ketergantungan (*dependency*), salah satu unsur saja tidak terpenuhi,

maka kepastian hukum sulit untuk terwujud. (Satjipto Raharjo; 1992:30)

Menurut Arie Sukanti dkk, dalam buku yang berjudul Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia Jaminan Kepastian Hukum

Untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan ada 2 hal yang harus kita perhatikan:

1. Perlu adanya Hukum Tanah yang tertulis;
2. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah,

Dengan perkataan lain, apabila kita membicarakan pendaftaran tanah, berarti kita berbicara tentang salah satu usaha dalam rangka mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Tujuan yang ingin dicapai dengan jaminan kepastian hukum ini adalah untuk menimbulkan rasa mantap dan rasa aman. Timbul rasa mantap, kalau ada kepastian mengenai hukumnya :

1. Tertulis (kodifikasi);
2. Sederhana, dalam arti mudah dimengerti oleh siapa saja;
3. Konsisten dalam pelaksanaan/ penerapannya.

Timbulnya rasa aman, kalau:

1. Ada kepastian mengenai tanah yang dihaki :
 - a). Dari segi yuridis :
 - (1). Status tanah;
 - (2). Siapa yang punya (subjek);
 - (3). Hak-hak pihak ketiga yang membebani;

(4). Perbuatan hukum/ peristiwa hukum yang menyangkut penguasaan tanah.

b). Dari segi fisik:

(1). Letak, batas dan luas tanah

Kegiatan untuk memperoleh kepastian mengenai tanahnya yang meliputi hal-hal tersebut dalam butir (1) itulah harus melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah.(Arie Sukanti, dkk;2012:233).