

PROSES PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK MENURUT PERATURAN DI TIMOR-LESTE

Clemencia Da Costa Baptista,¹ Diyan Isnaeni,² Isdiyana Kusuma Ayu³

Fakultas Hukum, Universitas Islam Malang
Jalan Mayjen Haryono No 193 Malang 65144, Telepon (0341) 551932, Fax (0341) 552249
Email : baptistaclemencia13@gmail.com

ABSTRACT

In this research, we will examine the land registration processes in land regulations, therefore the researcher will formulate the problem, namely the process and conditions for obtaining land ownership rights in Timor-Leste, the difference between the land registration process in Timor-Leste and the registration process. Land in Indonesia. This type of research is normative juridical and as bibliographical interviews with the director Timor-Lest Land and Property Directorate (the ministry, where the research was conducted or research through the library). in the research results below That the Direcção Nacional De Terras, Propriedades E Serviços Cadastrais carries out the identification of each plot of land a systematic cadastral survey will collect all the necessary information to create a national property cadastre including site administration, identification of the boundaries of each plot of land, geographic coordinates of one landmark from each plot of land.

Key words: Timor-Leste, Regulations, Legal certainty

ABSTRAK

Dalam Penelitian ini akan mengaji terhadap proses-proses pendaftaran tanah dalam peraturan atas tanah, oleh karena itu peneliti berupa rumusan masalah yaitu Proses Dan Syarat Untuk Memperoleh Hak Milik Atas Tanah di Timor-Leste, Perbedaan antara proses pendaftaran tanah di Timor-Leste dan Proses Pendaftaran Tanah di Indonesia. Jenis Penelitian ini adalah yuridis normatif dan Sebagai kepustakaan wawancara kepada direktur Direcção da Terras e Propriedade de Timor-Leste (kementrian, dimana Penelitian dilakukan atau meneliti melalui Pustaka). dalam hasil penelitian bawah Bahwa Direcção Nacional De Terras, Propriedades E Serviços Cadastrais melakukan identifikasi setiap bidang lokasi survei kadastral sistematis akan mengumpulkan semua informasi yang diperlukan untuk membuat kadaster properti nasional termasuk administrasi lokasi, identifikasi batas-batas tiap bidang tanah, geografis koordinat satu landmark dari setiap bidang tanah.

Kata kunci: Timor-Leste, Peraturan-Peraturan, kepastian Hukum

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

³ Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

PENDAHULUAN

Sebagai negara Timor-Leste yang merdeka pada tahun 2002, pembentukan tanah hak milik sangat penting dalam negara, tetapi setelah kemerdekaan dari Indonesia, dimana tanah untuk membangun hak milik atas tanah sangatlah berbeda jauh, karena berapa peraturan yang masih berlaku di Timor-Leste, dan ada berapa yang sudah diubah oleh pemerintah Timor-Leste, yaitu Konstitusi Republik Demokratik di Timor-Leste Tahun 2002 dan di ubah dalam *Direcção da Terras. Propiedade de Timor-Leste, Lei. Numero 13/2017* (Diatur dalam peraturan Agraria Timor-Leste no.13 Tahun 2017).

Penelitian sebelumnya telah mengkaji terhadap satatus tanah bangunan hak milik perseorangan dan warga negara asing yang tinggal di timor-leste sebelum kemerdekaan timor-leste, banyak bangunan yang menjadi milik orang lain atau warga negara timor-leste karena peraturan terhadap bangunan hak milik perseorangan belum di atur dalam Konstitusi Republik Demokratika Timor-Leste, oleh karena penulis akan mengkaji terhadap undang-undang yang sudah pada tahun 2002 yang di sahkan oleh parlemen Nasional.

Pemerintah Timor- Leste dapat mengadopsi peraturan sebelumnya yang telah berlaku di Timor -Leste dengan mengacu pada pasal 165 Konstitusi RDTL 2002, yang menyatakan bahwa: Undang-undang atau peraturan yang sebelumnya berlaku di Timor -Leste akan tetap berlaku sebelum ada amandemen. dibuat dan tidak bertentangan dengan Anggaran Dasar atau asas-asas yang terkandung di dalamnya. Regulasi UNTAET No. 1 Tahun 1999, Pasal 3 menyatakan bahwa undang-undang yang diberlakukan di Timor Leste sebelum tanggal 25 Oktober 1999, akan tetap berlaku sampai aturan-aturan ini diganti dengan regulasi atau regulasi UNTAET yang dikeluarkan oleh badan-badan Negara yang dibentuk secara demokratis di Timor- Leste .

Untuk mengatasi kepemilikan hak atas tanah di Timor-Leste diperlukan kepastian hukum. Untuk menegakkan keadilan, penegakan hukum idealnya harus dapat memberikan manfaat bagi masyarakat. Sebaliknya, apa yang dianggap adil tidak selalu menguntungkan masyarakat. Demikian juga, apa yang dianggap bermanfaat tidak selalu adil. Masyarakat membutuhkan kejelasan hukum dalam keadaan seperti ini, khususnya adanya peraturan perundang-undangan yang dapat memperjelas standar hukum.

Permasalahan yang diangkat dalam Penelitian ini adalah tentang, Proses Dan Syarat Untuk Memperoleh Hak Milik Atas Tanah di Timor-Leste, dan Perbedaan antara proses pendaftaran tanah di Timor-Leste dan Proses Pendaftaran Tanah di Indonesia.

Metode di gunakan Dalam Penelitian ini adalah yuridis normatif atau biasa disebut juga Sebagai kepustakaan wawancara kepada direktor Terras e Propiedade de Timor-Leste (kemetrian,diamana Penelitian melakukan atau meneliti melalui Pustaka,). Pendekatan Perundang-Undang (*statute approach*) dalam Pendekatan ini terhadap undang-undang *Lei, No. 13 Tahun 2017 Tentang Direcção da Terras e Propriedade*. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) untuk menggabungkan konsep-konsep praktis dalam sudut pandang tertentu yang menjadi rumusan masalah dalam tanah hak milik di Timor-Leste.Pendekatan Perbandingan (*comparative approach*) dimana peneliti ini akan membandingkan antara dua negara yaitu Indonesia dengan Timor-Leste proses pendaftaran tanah hak milik.

PEMBAHASAN

A. Proses dan Syarat Memperoleh Hak Milik Tanah Di Timor-Leste

1. Proses dan pesyarat memperoleh hak milik atas tanah di Timor-leste

Pasal 54 Lei, No. 2 Tahun 2002 tanggal 7 Agustus, yang menerima undang-undang sebelumnya lei No. 1 Tahun 2003 tanggal 10 Maret, tentang barang tak bergerak Negara, mewajibkan pengakuan hak-hak tersebut. Pada gilirannya, perlu diperhatikan batasan yang ditetapkan oleh larangan konstitusional yang terkandung dalam ayat 4 pasal 54, yang melarang warga negara asing untuk memiliki tanah secara pribadi. Selain pengakuan atas hak-hak yang telah diformalkan sebelumnya, undang-undang ini menciptakan sosok hak milik informal, dengan maksud untuk mengoreksi ketidakadilan yang terjadi sebelum kemerdekaan Timor-Leste, karena kurangnya formalisasi hak. Hak properti informal ini sesuai dengan hak tradisional dan individu atas tanah, memungkinkan mereka yang sebelumnya tidak mendapatkan dokumen tentang hak properti mereka sekarang mengklaimnya, dengan persyaratan yang sama seperti mereka yang sebelumnya memiliki hak mereka diformalkan. Di bidang ini, undang-undang ini menjalankan formalisasi hak-hak tersebut melalui pendaftarannya.

Untuk tujuan undang-undang ini, yang berikut ini harus dipahami sebagai:

- a. "Hak Sewa", hak pemilik tanah untuk menggunakan dan menikmati harta tak bergerak, dengan pembayaran suatu biaya, dengan kemungkinan hak.
- b. Penebusan, yang diakui sebagai demikian dalam hukum yang berlaku pada masa pemerintahan Portugis;

- c. “Benda tak bergerak”, tanah dan segala sesuatu yang berhubungan dengannya secara tetap, yaitu bangunan, menurut syarat-syarat yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
- d. "Deklarasi kepemilikan", tindakan dimana satu atau lebih orang, alami atau hukum, menyatakan kepemilikan hak properti atas properti tak bergerak, dengan maksud agar hak tersebut diakui secara formal dalam ruang lingkup proses survei kadaster;
- e. “Pemberitahu”, orang perseorangan atau badan hukum yang telah mengajukan pernyataan yang sah dan tepat waktu tentang kepemilikan hak milik atas suatu barang tidak bergerak, baik secara pribadi maupun kelompok;
- f. "Pemberitahu yang tidak terbantahkan", satu-satunya pemberi pernyataan tentang kepemilikan hak properti atas properti tidak bergerak atau kelompok pemberita dalam perjanjian tentang kepemilikan properti tidak bergerak;⁴
- g. "Pemberitahu pemilik", pemberitahu yang saat ini memiliki harta tak bergerak di mana ia menyatakan kepemilikan hak milik masing-masing;
- h. “Hak milik tidak resmi”, hak atas barang tidak bergerak yang timbul menurut hukum adat dan sebagai akibat dari penguasaan yang berlangsung lama, yang memiliki sifat hak milik yang hakiki;
- i. Kehakiman atau entitas Negara lainnya yang, menurut ketentuan undang-undang, menjalankan atribusi masing-masing;
- j. “Kelompok rentan”, kelompok orang yang karena masalah yang berkaitan dengan suku, agama, asal usul, status sosial, jenis kelamin, orientasi seksual, usia, cacat fisik atau mental, berada dalam posisi yang lebih rentan untuk dilanggar. hak sebagai warga negara;
- k. “Hakguna-Bangunan”, hak untuk membangun atau memelihara, untuk sementara, suatu pekerjaan di atas tanah orang lain, yang diakui demikian dalam undang-undang yang berlaku selama pemerintahan Indonesia;
- l. “Hakguna-usaha”, hak guna ekonomi atas tanah yang dikuasai Negara untuk jangka waktu tertentu, yang diakui demikian dalam undang-undang yang berlaku selama pemerintahan Indonesia;
- m. “Hak milik” hak untuk sepenuhnya dan eksklusif menikmati hak guna, hasil dan disposisi barang tidak bergerak, yang diakui demikian menurut hukum yang berlaku selama pemerintahan Indonesia;

⁴ Lei no.13/2017 *REGIME ESPECIAL PARA A DEFINIÇÃO DA TITULARIDADE DOS BENS IMÓVEIS*

- n. “Properti yang sempurna”, hak untuk sepenuhnya dan secara eksklusif menikmati hak untuk menggunakan, menikmati dan membuang harta tak bergerak, yang diakui demikian dalam hukum yang berlaku selama pemerintahan Portugis.⁵
- o. Pemerintah Timor-Leste melakukan perubahan terhadap Undang-Undang yaitu Undang konstitusi Republik Demokratik tahun 2002 (*Constitution da Republica Democratica de Timor-Leste 2002*) dan diubah menjadi Peraturan no.13 “DNTPSC”, Direktorat Nasional Pertanahan, Properti, dan Layanan Kadastral Kementerian

Tahun 2017, akan menjadi dua proses dalam pendaftaran hak milik atas tanah yang dilakukan Sebagai berikut ini:

1. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Secara berturut-turut mulai Distrik setelah satu Distrik Selesai baru ke distrik lain. Dan untuk pembayaran secara gratis karena melalui pemerintah sendiri.
2. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau masal.⁶ Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan atau inisiatif dari pemilik tanah secara individual atau juga dilakukan oleh beberapa pemilik tanah secara masal dengan biaya dari pemilik tanah itu sendiri, dan dari pemilik sendiri yang melakukan permohonan kepada bagian pemerintah Agraria (*Direcção da Terras e Propiedades*) setelah melakukan pembayaran maka dari pihak *Direcção da Terras e Propiedades* (pemerintah Agraria), akan melakukan survey ke tempat lokasi.

Yang menjadi hak milik atas tanah dimana di atur dalam undang-undang No.13 Tahun 2017 sebagai berikut ini: Pasal 6 (*Titularidade do direito de propriedade sobre bens imóveis*) menjelaskan tentang Kepemilikan hak milik atas barang tidak bergerak. Yang berikut ini hanya dapat menjadi pemegang hak milik atas barang tidak bergerak:

- a. Warga Negara Timor-Leste

⁵ Lei no.13/2017 REGIME ESPECIAL PARA A DEFINIÇÃO DA TITULARIDADE DOS BENS IMÓVEIS

⁶ Fitria Dewi Navisa, dkk, (2020), Penyelesaian Hukum Terhadap Sertipikat Sertipikat Ganda, Konferensi Nasional Hukum Birokrasi untuk Indonesia Tangguh, Hlm 106-117

- b. badan hukum nasional, menurut hukum Timor-Leste, yang dibentuk secara eksklusif oleh warga negara.
- c. masyarakat setempat, mengenai pemilikan barang tidak bergerak yang diatur dalam undang-undang ini;
- d. badan hukum nirlaba kepada siapa, oleh hukum, hak ini diberikan.

Tata cara penetapan badan hukum sebagaimana dimaksud dalam huruf b) nomor sebelumnya ditetapkan dengan ijazah menteri dari Menteri Kehakiman.

Pesyaratan proses pendaftaran tanah di Timor-leste, Bagi perseorangan yang ingin mendaftarkan tanahnya untuk mendapatkan pengakuan hak milik atas sebidang tanah pendaftaran pertama kali persyaratan umum yang harus dipenuhi adalah:

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup
- b. Surat Kuasa apabila dikuasakan (saksi-saksi).
- c. Fotocopy identitas *Cartaun Eleitoral, Bileti indentidade* (KTP, KK)
- d. Asli Bukti perolehan tanah/Alas Hak.
- e. Saksi-saksi dalam yang terlihat dalam proses pendaftaran tanah oleh pemilik atau keluarga sendiri yang menjadi saksi dalam pendaftaran tanah.
- f. Syarat pendaftaran tanah hak milik

Dengan persyaratan pendaftaran tanah untuk pertama kali seperti disebutkan di atas, khusus untuk formulir permohonan biasanya sudah disediakan di kantor Pertanahan. Setelah segala persyaratan dipenuhi disampaikan ke kantor Pertanahan dimana lokasi tanah bersangkutan berlokasi. Disamping itu dalam formulir permohonan harus dimuat:

- a. Identitas diri
- b. Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
- c. Pernyataan tanah tidak sengketa
- d. Pernyataan tanah dikuasai secara fisik
- e. Membawah Saksi-saksi
- f. Tujuan dalam proses pendaftaran tanah hak milik di timor-leste

Untuk tujuan ini, definisi berikut akan berlaku: 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;⁷

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;

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.

Lei, numero 13 /2017 Pasal 9 (Konsep) 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. Kepemilikan dapat dilakukan secara langsung atau melalui pihak ketiga. Pemilik dapat memanfaatkan hasil melalui kepemilikannya

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 parsel, 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.

B. Perbedaan Proses Pendaftaran tanah hak milik di Indonesia dengan Timor-Leste.

1. Proses Pendaftaran tanah hak milik di Indonesia

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, 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 satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Tujuan dari pendaftaran tanah adalah:

⁷ Fitria Dewi Navisa, dkk, (2020), Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Dengan Objek Tanah Yang Belum Bersertifikat, proceeding Konferensi Nasional Hukum Birokrasi untuk Indonesia Tangguh, Hlm 272-280

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. 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 terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), di bantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu yang diatur dalam peraturan pemerintah dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan. status tanah dan orang yang berhak atas tanah dan pemberian surat berupa sertifikat.¹⁵ UUPA dan PP Nomor 10 Tahun 1961 telah meletakkan dua kewajiban pokok bagi pelaksanaan pendaftaran tanah, yaitu :

- a. Kewajiban bagi pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Kewajiban tersebut meliputi :
- b. pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah;
- c. pendaftaran hak atas tanah dan peralihan haknya;
- d. pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- e. Kewajiban yang menjadi beban pemerintah ini lazim disebut dengan pendaftaran tanah.
- f. Kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan hak-hak atas tanah yang dimilikinya.

Adapun hak-hak atas tanah yang wajib didaftarkan tersebut adalah hak milik (Pasal 23 UUPA), hak guna usaha (Pasal 32 UUPA), hak guna bangunan (Pasal 38 UUPA), dan hak pakai (Pasal 43 PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah). Kewajiban yang menjadi beban pemegang hak atas tanah ini lazim disebut dengan pendaftaran hak atas tanah.

Asas dan Sistem Pendaftaran Tanah Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa asas-asas pendaftaran tanah yaitu:

- a. Asas Sederhana Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

- b. Asas Aman Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu disajikan serta diterbitkannya sertipikat Sebagai surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. diselenggarakan secara teliti dan cerat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas Terjangkau Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.
- d. Asas Mutakhir Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata dilapangan.
- e. Asas Terbuka Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

Obyek pendaftaran tanah meliputi:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah Negara;⁸

Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftaran dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah;

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pertanahan yaitu:

⁸ Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, 2(1), 31-40.

- a. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali;
- b. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik;
- c. Pembuktian hak dan pembukuannya
- d. Penerbitan sertifikat;
- e. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- f. Penyimpanan daftar umum dan dokumen;
- g. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:
- h. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- i. Pendaftaran perubahan data pendaftaran lainnya;
- j. Sistem pendaftaran di Indonesia
- k. Dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui dua cara yaitu:

Pendaftaran tanah secara sistematis, Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum di daftar dalam wilayah atau bagian wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri Negara agrarian/ kepala BPN. Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis menurut peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah: Adanya suatu rencana kerja. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria (Kepala Badan Pertahanan Nasional).

Pembentukan Panitia Ajudikasi. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk.

Peraturan peta dasar pendaftaran Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Untuk pembuatan peta pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasar Teknik nasional Sebagai kerangka dasarnya. Jika suatu daerah tidak ada atau belum ada titik-titik dasar nasional.

Penetapan badan-badan tanah penetapan batas bidang tanah dipuyakan penatan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. penetapan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaan wajib dilakukan oleh pemegangan hak atas tanah yang bersangkutan.

Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan sesuatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur.

- a. Pembuatan peta dasar pendaftaran. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.
- b. Pembuatan daftar tanah. Bidang atau bidang-bidang tanah-tanah yang sudah dipetakan atau membutuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.
- c. Pembuatan surat ukur. Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya.
- d. Pengumpulan dan penelitian data yuridis. Untuk keperluan pendaftaran hak, atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis. Keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia Ajudikasi dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- e. Pengumpulan hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran. Hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 30 hari untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Pengumuman dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan serta ditempan lain yang dianggap perlu.

Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis Setelah jangka waktu pengumuman berakhir (lewat 30 hari), data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh panitia adjudikasi pendaftaran tanah secara sistematis disahkan dengan berita acara. Jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman masih ada kekurangan data fisik dan/atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan.

Pembukuan hak. Hak atas tanah daftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.⁹ Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya. Bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah

⁹ Fitria Dewi Navisa, (2020), Analisis Yuridis Notaris Terhadap Pembuatan Akta Diluar Wilayah Jabatan, Konferensi Nasional Hukum Birokrasi untuk Indonesia Tangguh, Hlm 207-221

didaftarkan. Pembukuan hak dilakukan berdasarkan alat bukti hak-hak lama dan berita acara pengesahan pengumuman data fisik dan data yuridis.¹⁰

Penerbitan sertifikat Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah. Sertifikat diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, ditanda-tangani oleh ketua panitia adjudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

Menurut Pasal 19 Ayat (2) UUPA, kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah, meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah yang peralihan hak-hak tersebut
- c. Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- d. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan secara individual atau ma Kegiatan pendaftaran tanah dilaksanakan melalui dua cara yaitu:
 1. Prosedur Pendaftaran Tanah secara Sporadik Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah: Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Pihak yang berkepentingan adalah pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atau kuasanya Pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan secara individual (perorangan) atau massal (kolektif) dari pemegang hak atas bidang tanah atau kuasanya.

Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran Wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional di usahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik. Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap kabupaten/kota.

¹⁰ Tehupeiory, A. (2012). Pentingnya pendaftaran tanah di Indonesia. Raih Asa Sukses.

Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah. Bidang-bidang tanah yang akan dipetakan akan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya di tempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Penetapan batas bidang tanah diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.

Pengukuran dan pemetaan Bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya ditetapkan dalam peta dasar pendaftaran. Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran.

Pembuatan Daftar tanah. Bidang atau bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran di bukukan dalam daftar tanah,

Pembuatan Surat Ukur. Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya. Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya.

- a. Pembuktian hak baru
- b. Pembuktian hak lama Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak, hak thak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi da/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar sebenarnya oleh Kepala Kantor Pertahanan kabupaten/kota setempat yang cukup mendaftar hak, pemegang hak dan pihak-pihak lain yang membebaninya.

Pengumuman data yuridis dan hasil pengukuran Hasil pengumuman dan penelitian data yuridis beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 60 hari untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan pengumuman dilakukan di Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan serta ditempat lain yang bersangkutan serta ditempat lain yang dianggap.

Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis Pengesahan dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan/atau keberatan yang belum diselesaikan. Berita acara pengesahan menjadi dasar untuk:

1. Pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah,

- a. Pengakuan hak atas tanah,
- b. Pemberian hak atas tanah.
- c. Pembukuan hak Hak atas tanah
- d. hak pengelolaan, tanah wakaf, dan
- e. hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ada surat ukurnya dicatat ukur secara hukum telah didaftar

Karena apabila tidak segera didaftarkan, maka tanah yang dimiliki belum sah secara hukum dan bisa saja akan menimbulkan sengketa tanah dikemudian hari. Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa asas-asas pendaftaran tanah yaitu Asas Sederhana, Asas Aman, Asas Terjangkau, Asas Mutakhir, Asas Terbuka. Ada 2 (dua) macam sistem pendaftaran tanah yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Kegiatan pendaftaran tanah dilaksanakan melalui dua cara yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

Beberapa faktor hambatan yang terjadi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah yaitu kebijakan Pemerintah mengenai kewajiban perpajakan dalam kegiatan pendaftaran tanah, Kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, anggapan Masyarakat Diperlukan Biaya yang Mahal Untuk Melaksanakan Pendaftaran Tanah, anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat, anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat.

- a. Pesyarata dalam proses pendaftaran tanah di Indonesia Sebagai berikut ini :
- b. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup
- c. Surat kuasa apabila dikuasakan
- d. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- e. Bukti pemilikan tanah/alas hak milik adat/bekas milik adat Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan penyerahan bukti SSB (BPHTB) Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan

Setelah Anda menyiapkan berkas-berkas di atas, langkah selanjutnya adalah menyiapkan keterangan dan bukti berikut:

- a. Identitas diri
- b. Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon

- c. Pernyataan tanah tidak sengketa
- d. Pernyataan tanah/bangunan dikuasai secara fisik.
- e. Sampai di sini Anda sudah menyiapkan berkas-berkas dan dokumen, serta sudah menyiapkan biaya.

Maka jika Anda sudah mendaftarkan tanah ke BPN, tahap-tahap pendaftaran tanah akan dilaksanakan sesuai tahapan berikut sesuai dengan PP 24 Tahun 1997 Pasal 11 sampai dengan Pasal 23:

- a. Pendaftaran tanah untuk pertama kali
- b. Pemeliharaan pendaftaran tanah.
- c. Pembuatan peta dasar pendaftaran
- d. Penetapan batas bidang-bidang tanah
- e. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran
- f. Pembuatan daftar tanah
- g. Negara Indonesia memiliki kepastian hukum yang tetap, undang-undang pokok-pokok Agraria¹¹.

2. Proses Pendaftaran Tanah Hak Milik di Timor-Leste

Menggunakan saksi-saksi dalam proses pendaftaran tanah hak milik di Timor-Leste Warga negara asing juga memiliki hak sama di Timor-Leste.

Pasal 3 hak sebelumnya (Lei.no.13/2017)'

1. Untuk tujuan undang-undang ini, hak dipertimbangkan sebelumnya:
 - a. Hak atas barang tidak bergerak, adat dan timbul dari kepemilikan abadi, yang memiliki ciri-ciri penting dari hak untuk properti, yang dalam undang-undang ini disebut Sebagai hak milik informal;
 - b. Hak atas barang tidak bergerak yang diberikan oleh pemerintah Portugis dan Indonesia masing-masing di wilayah Timor-Leste, hak milik bebas dan penguasaan, hakmilik, hakgunabangunan dan hakguna-usaha.
 - c. Untuk tujuan undang-undang ini, hak yang didahulukan adalah hak milik informal primer, yaitu hak milik dan hakmilik dan adalah sekunder hak-hak sebelumnya, kepemilikan, itu hakguna-bangunan dan hakguna-usaha.
 - d. Hak tenurial sekunder sebelumnya, yang berakhir setelah 28 November 1975, dianggap sah.

¹¹ Indonesia. (1960). Undang-undang no. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria (Vol. 144). Ganung Lawu.

- e. Hak sekunder yang didahulukan dari hakguna bangunan dan hakguna-usaha yang habis masa berlakunya setelah 30 Agustus 1999 adalah dianggap sah.
2. Untuk tujuan undang-undang ini, hak untuk kepemilikan atas barang tak bergerak yang di atasnya hak sekunder sebelumnya yang mana mengacu pada angka 3 dan 4 hanya dikenali saat pemegang adalah warga negara Timor dan memegang kepemilikan properti saat ini.
3. Hak milik atas barang tidak bergerak yang mempengaruhi hak primer sekunder yang tidak memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam nomor sebelumnya kembali ke Negara, kecuali kepemilikan merugikan khusus terjadi demi warga negara tanpa mengurangi hak atas kompensasi yang mendapat tempat menurut syarat-syarat undang-undang ini.

Pasal 74 Terbengkalai real estate di bawah administrasi negara :

4. Perjanjian sewa yang diadakan di berdasarkan UU No. 1/2003 tanggal 10 Maret berkaitan dengan harta tak bergerak yang ditinggalkan, tetap sampai dengan akhir masa jabatannya, dengan tidak mengurangi pemegang pribadi kepada siapa itu telah ditugaskan atau diakui hak kepemilikan mengasumsikan posisi tuan tanah.
5. Penghasilan yang diterima Negara sampai dengan pengakuan atau atribusi hak untuk kepemilikan real estat yang ditinggalkan merupakan pendapatan negara dan tidak dapat diklaim oleh pemegang kepada siapa itu mungkin mengalihkan atau mengakui hak milik.
6. Untuk keperluan ijazah ini, tidak ada kepemilikan penyewa atau penghuni sewenang-wenang property properti terbengkalai.
7. Untuk keperluan pasal ini, real estat dianggap terbengkalai begitu diidentifikasi oleh DNTPSC di bawah UU No. 1/2003, tanggal 10 Maret.¹²

Dalam melakukan perbandingan antar Indonesia sama Timor-Leste sangatlah berbeda jauh, karena Indonesia memiliki kepastian hukum yang tetap, akan tetapi kalo Timor-Leste belum mempunyai kepastian hukum tetap. Oleh karena itu banyak warga negara asing menjadi pemilik atas tanah di Timor-leste karena mempunyai sertifikat atas tanah (Surat Sertifikat atas tanah hak milik), pada jaman penjahan indonesia dan Protugis, meskipun Timor-Leste telah sahkan peraturan Lei No.13/2017.Timor-Leste yang bisa menjadi hak menggunakan Saksi-

¹² Lei no.13/2017 REGIME ESPECIAL PARA A DEFINIÇÃO DA TITULARIDADE DOS BENS IMÓVEIS

saksi pada saat proses pendaftaran tanah, dan sampai saat ini belum mempunyai sertifikat tersendiri. Itulah yang membuat banyak warga kehilangan atas haknya.

KESIMPULAN

1. Pemerintah harus Mewajibkan pengakuan atas hak-hak yang telah diformalkan sebelumnya, perlu diperhatikan batasan yang ditetapkan oleh larangan konstitusional yang terkandung dalam ayat 4 pasal 54. Hak properti informal ini sesuai dengan hak tradisional dan individu atas tanah di Timor-Leste. Hak atas tanah daftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis. Bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftarkan. Pembukuan hak dilakukan berdasarkan alat bukti hak-hak lama, yang bersangkutan beserta pemegang haknya.
2. Timor-Leste yang bisa menjadi hak menggunakan Saksi-saksi pada saat proses pendaftaran tanah (Surat Sertifikat atas tanah hak milik), pada jaman penjajahan Indonesia dan Portugis. Itulah yang membuat banyak warga kehilangan atas haknya. Dalam melakukan perbandingan antar Indonesia sama Timor-leste sangatlah berbeda jauh, karena Indonesia memiliki kapasitas hukum tetap. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur. Serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun.

SARAN

1. Masyarakat harus Kerja sama dengan pemerintah agar tidak terjadi masalah dalam masyarakat, misalnya Ketika melakukan pendaftaran tanah harusnya ke Terras e Piedade sebelum memberikan tanah kepada warga negara asing,
2. Pemerintah harus melakukan kepastian hukum, jangan andalkan undang-undang lama yang punya negara orang lain, karena akan dampak terhadap masyarakat, agar melakukan peraturan bisa menjadi kepastian hukum yang sahkan oleh negara. Agar tidak ada warga negara asing menjadi hak milik di Timor-Leste.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

Indonesia. (1960). *Undang-undang no. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria* (Vol. 144). Ganung Lawu.

Tehupeiory, A. (2012). *Pentingnya pendaftaran tanah di Indonesia*. Raih Asa Sukses.

Peraturan Perundang-undang:

Lei. No.13/ 2017 *Regime Especial Para A Definição Da Titularidade Dos Bens Imóveis*

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 *Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

Lei. 2002. *Constituição Da República Democrática De Timor-Leste*.

Jurnal :

SALDANHA, T. X. (2017). *Status Tanah dan Bangunan Milik Perorangan Warga Negara Indonesia Setelah Kemerdekaan Republica Democratica de Timor-Leste* (Doctoral dissertation, UAJY).

Fitria Dewi Navisa, dkk, (2020), *Penyelesaian Hukum Terhadap Sertipikat Sertipikat Ganda*, Konferensi Nasional Hukum Birokrasi untuk Indonesia Tangguh

-----, dkk, (2020), *Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Dengan Objek Tanah Yang Belum Bersertifikat*, proceeding Konferensi Nasional Hukum Birokrasi untuk Indonesia Tangguh

-----, (2020), *Analisis Yuridis Notaris Terhadap Pembuatan Akta Diluar Wilayah Jabatan*, Konferensi Nasional Hukum Birokrasi untuk Indonesia Tangguh

Freitas, G. S. (2013). *Wewenang Direktorat Nasional Pendaftaran Tanah Dan Bangunan Di Timor-Leste (Direcção Nacional De Terras, Propriedade E Serviços Cadastrais) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum* (Doctoral dissertation, UAJY).