

## **BAB VIII**

### **ISU YANG TIMBUL DALAM PEMULIHAN HAK ATAS TANAH TSUNAMI**

#### **8.1 Latar Belakang dan Objektif**

Perbincangan dalam Bab I, Bab II, Bab III, Bab IV, Bab V, Bab VI dan Bab VII telah memperkenalkan konsep pemulihan hak ke atas tanah tsunami dan menunjukkan bahawa penyenggaraan keputusan pemberimilikan membawa risiko ketakpastian undang-undang. Ketakpastian bermula dari kebolehterimaan asas pendaftaran tanah mengikut Polisi Ketua Jabatan Agensi Departement Pertanahan nombor 114-II-2005, berbentuk garis panduan manual sebagai satu siri tindakan yang dijalankan oleh pentadbir tanah.

Bab VIII ini dan seterusnya menitikberatkan perbincangan konflik undang-undang, konflik asas-asas umum Pemerintahan yang baik, persoalan sijil hak tanggungan (gadai janji) dan gadaian pendahulu. Isu dan persoalan ini merangkumi perlaksanaan pemulihan hak ke atas tanah tsunami yang menyebabkan kesukaran tafsiran mengenai kebenaran sijil hakmilik. Ini berkemungkinan memberikan konflik dan pertikaian atas ketidaktentuan di masa akan datang dan menimbulkan rasa bimbang di antara tuanpunya-tuanpunya pemegang hakmilik tanah dianggap tulin.

Di sini, konflik undang-undang timbul proses semasa prosiding pengeluaran kelulusan sijil hakmilik baru dan menyebabkan ketaksahan maklumat-maklumat dan beban-beban ke atas sijil hakmilik. Lot-lot tanah yang dipegang dibawah hakmilik tuanpunya telah didaftar dan diberimilik di dalam dokumen hakmilik keluaran disahkan secara bertulis pada masa sebelum tsunami berlaku mengandungi kepastian dan tidak dapat ditarikbalik. Sijil hakmilik itu disamaertikan telah diisytihar dan diwartakan dengan sempurna dibawah peruntukan-peruntukan Peraturan Pemerintah nombor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Walaubagaimanapun atas tanah selalu berdiri hak daripada kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang, dengan itu undang-undang adalah semata-mata perhubungan antara manusia dengan manusia sebagai individu yang mempergunakan undang-undang dan bersandar kepada kekuasaan diperolehi daripada undang-undang. Dengan demikian, atas perletakkan status jenis-jenis hak yang menimbulkan kekuasaan pemegangan tanah itu bersifat mutlak dan berlaku terhadap sesiapa pun<sup>148</sup> walaupun pemegangan tanah telah beralih kepada tangan sesiapa pun.

Dengan demikian, asas perlindungan terhadap hak-hak individu merupakan cerminan sifat nasionalisme kebangsaan yang dilaksanakan oleh pejabat pentadbir tanah.<sup>149</sup> Peraturan Menteri Negara Agraria/Ketua Jabatan Agensi Departement Pertanahan, fasal 13 yang menyatakan:

“Menteri Negara Agraria/Ketua Jabatan Agensi Departement Pertanahan menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum.”

Dilanjutkan dibawah fasal 14, yang menyatakan:

“Menteri Negara Agraria/Kepala Jabatan Agensi Departement Pertanahan memberikan keputusan mengenai pemberian dan pembatalan hak atas tanah yang tidak

---

<sup>148</sup>Satjipto Rahardjo, menyebutkan ciri dari hak-hak yang melekat pada objek sebagai sasaran pemilikan, sebagai berikut:

- 1) Pemilik mempunyai hak untuk memiliki bendanya, ianya mungkin tidak memegang atau menguasai benda itu, kerana mungkin telah di rebut dari padanya oleh orang lain. Sekalipun demikian, hak atas bendanya adalah tetap ada pada pemegang semula;
- 2) Pemilik mempunyai hak untuk menghabiskan, merosak atau mengalihkan bendanya pada seseorang yang menguasai benda, hak untuk mengalihkan tidak ada padanya kerana adanya asas *memo dat qoud non nabot*. Si penguasa tidak mempunyai hak dan kerananya juga tidak dapat melakukan pengalihan kepada orang lain;
- 3) Pemilik pada dasarnya mempunyai hak untuk menggunakan dan menikmati benda yang dimilikinya;
- 4) Pemilik tidak mengenal masa tempoh, kerana berlaku hak untuk menikmati selama barang masih ada.

Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Alumni, 1986, h. 95.

<sup>149</sup>Sjachran Basah, mengiktirafkan bahawa Agensi Departemen Pertanahan merupakan administrasi negara, ia tertakluk di bawah fasal 1 undang-undang nombor 5 tahun 1986 dan yang dimaksudkan dengan administrasi negara adalah semua jabatan kenegaraan yang dijabat oleh pejabat di dalam fungsinya sebagai eksekutif. Ini berimpak kepada segala keputusan mahupun ketentuan yang dikeluarkan dapat didakwakan dihadapan majestriet; Sjachran Basah, *Eksistensi dan Tolak Ukur Badan Peradilan Administrasi di Indonesia*, Bandung: Alumni, 1984, h. 219.

dilimpahkan secara kuatkuasa kepada Ketua Jabatan Agensi Departemen Pertanahan negeri atau ketua jabatan pertanahan wilayah dalam kawasan ...”

Takrif yang diberikan oleh Undang-Undang Pentadbiran Tata Usaha Negara nombor 5 tahun 1986 fasal 1(3), berkenaan definisi keputusan adalah:

“Suatu penetapan bertulis yang dikeluarkan oleh lembaga negara atas pejabat Tata Usaha Negara yang mengandungi tindakan undang-undang Tata Usaha Negara berdasarkan undang-undang yang berlaku bersifat, konkrit, individual dan final menimbulkan kesan undang-undang terhadap individu penerima keputusan itu.”

Mana-mana tanah didaftar dan dipohonkan untuk bermilik berhubungkait dengan maksud fasal 8(2), Undang-Undang Gadai Janji berbunyi seperti berikut, bahawa:

“Kuatkuasa untuk melakukan perbuatan undang-undang terhadap tanah hak gadaian harus ada kepada pemberi hak gadai janji semasa dilakukan pendaftaran hak gadai janji itu.”

Manakala hak ke atas tanah baru akan wujud dikemukakan dalam pemuliharaan hak ke atas tanah selepas tsunami, maka ia tidak dapat dijadikan cagaran bagi pelunasan hutang. Menurut pentafsiran fasal 1175 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hak tanggungan (gadai janji) adalah berhubungkait sebagaimana yang ditunjukkan ke atas tanah yang dipegang dibawah satu dokumen hakmilik oleh tuannya tanah. Atas tanah dalam pegangan gadaian tertakluk dibawah fasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan (Gadai Janji), menyatakan:

“Bahawa hak gadai janji tetap mengikuti tanahnya dalam tangan sesiapa penguasaan tanah itu berada.”

Ertinya, hak tanggungan (gadai janji) tidak akan tamat sekalipun, manakala tanah gadai janji itu beralih tangan kepada individu lain atas sebab apapun. Pemegang gadaian akan

selalu dapat melaksanakan haknya walaupun hartanah itu berpindah ke dalam penguasaan sesiapaupun. Selanjutnya dalam fasal 1175 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mentafsirkan:

“Pendaftaran gadai janji harus dilakukan dalam pendaftaran umum dan manakala tidak dilakukan pencatatan, gadai janji tidak mempunyai kekuatan undang-undang juga terhadap kreditur pemegang hak, sebagai tujuan asas pengebahan rekod gadai janji.”

Fakta kesan maklumat polisi yang ada berkaitan dengan impak merupakan perhubungan dua hala yang saling mempengaruhi bersabit dengan undang-undang lain. Ertinya, jika konflik kepentingan terletak atas dasar keluasan mahupun persediaan pelan-pelan lokasi sebenar tanah membawa kepada kekaburan tanda-tanda fisik sempadan semata-mata, maka metode pemetaan dan kesaksian dapat membantu.

## **8.2 Konflik Undang-Undang**

Konflik undang-undang bermula daripada tindakan berhubung dengan pentadbiran atas petak-petak tanah yang mana geran tanah telah didaftarkan dibawah pejabat tanah. Adakah pentadbir tanah telah dengan betulnya mentafsirkan kuasanya dibawah kaedah-kaedah Pendaftaran Tanah Peraturan Pemerintah nombor 24 tahun 1997 untuk mengenakan syarat seperti menarik balik sijil hakmilik keluaran sebelum tsunami manakala ianya tidak diperuntukkan dengan secara jelasnya di dalam kaedah itu. Akan tetapi semasa sebelum tsunami telah berlaku dalam menjalankan urusan dan kuasa mentadbir hak atas tanah pentadbir tanah melakukan tindakan sivil untuk pemberimilikan hak yang dipohonkan oleh pemegang milikan atas tanah. Penggunaan kuatkuasa dalam pengurusan menjadi tertakluk kepada apa-apa sekatan yang dikenakan dari peristiwa administratif yang berlaku pada undang-undang sivil, persoalan ini dan seterusnya membangkitkan masalah pentadbiran.

Fakta pada masa sebelum tsunami ke atas tanah dibebani kontrak akujanji yang wujud tidak boleh dirombak, diubah atau diganggu oleh mana-mana pihak sekalipun kerana kedua-dua pihak masih terikat kepada pertanggungjawapan atau bebanan dibawah perjanjian gadai janji yang telah dibuat olehnya. Fasal 1235 (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan kewajiban pemiutang untuk menyerahkan benda yang menjadi objek perikatan. Ini memberikan pengiktirafan dalam perikatan adalah menyerahkan kuasa secara nyata atas benda penggadai kepada pemegang gadaian. Kesemua ini didasarkan kepada dokumen terma-terma kontrak yang mengandungi catiteraan persetujuan perikatan untuk melakukan perbuatan sebagai prestasi menyampaikan secara administratif didaftarkan dan dijilid menjadi satu rekod buku tanah sebagai bukti melekatnya hak tanggungan (gadai janji) atas tanah.

Departement Agensi Pertanahan telah menggunakan dasar dalam fasal 2 keputusan Presiden nombor 26 tahun 1988 tentang Jabatan Agensi Departement Pertanahan sahaja adalah tidak cukup untuk membolehkan ditarikbalik, berhubung mengemaskini<sup>150</sup> dan dimasukkan atas sijil hakmilik sebelum tsunami tanpa kebenaran dibawah peraturan Pemerintah nombor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah bercanggahan dengan undang-undang. Ini adalah kerana pengeluaran sijil hakmilik baru semasa pemulihan hak ke atas tanah adalah suatu perkara yang berkaitan dengan undang-undang. Pentadbir tanah tidak mempunyai kuatkuasa untuk memasuhkan, membatalkan atau membaharukan bagi membetulkan keadaan selepas tsunami ke atas dokumen hakmilik daftaran yang telah memiliki kekuatan undang-undang formal

---

<sup>150</sup>Suatu pembatalan dan penghapusan keputusan melalui perantara institusi pejabat pertanahan berimpak keputusan yang dibatalkan itu berlaku surut semasa tempoh tarikh dikeluarkan, keputusan dan segala apa-apa akibat undang-undang yang ditimbulkan oleh keputusan itu dianggap tidak pernah ada, suatu peristiwa undang-undang tidak mungkin terjadi tanpa adanya kaidah hukum dari peristiwa undang-undang diciptakan oleh kaedah undang-undang, dalam proses terjadinya dipengaruhi oleh peristiwa-peristiwa konkret. Attamimi A., Hamid S., *Peranan Keputusan Presiden Republik Indonesia dalam menyenggarakan Pemerintahan Negara*, Jakarta, Disertasi Doktor Pascasarjana, Universitas Indonesia, h. 17.

definitif dan materil.<sup>151</sup> Oleh kerana keliru dan jahil dengan polisi pelaksanaan pemulihan hak ke atas tanah tsunami, dengan cara memfailkan catatan pelan lokasi baru, penyenggaraan pemberi hak ke atas tanah tsunami ke atas petak lot-lot tanah yang telah memiliki hakmilik daftar sebelum tsunami.

Konsep tanah milik perseorangan adalah ketika hakmilik telah melekat atas tanah ia tidak dapat dikehendaki untuk dibatalkan dan ditamatkan riwayatnya, yang telah memberi kuasa kepada pemegang penguasaan hak yang menduduki tanah itu. Efek pentadbiran permohonan untuk memasukan endorsan mengubahsuai syarat yang disertakan dalam dokumen keluaran hakmilik atas sebarang tuntutan pemulihan hak ke atas tanah yang ingkar untuk mematuhi Pentadbiran Tata Usaha Negara merupakan satu yang disabit kesalahan jenayah. Pentadbir menjalankan kuasa dan kewajipan pengurusan atau yang sepatutnya telah mengetepikan konsep prinsip ketidakbolehsangkalan bagi menentukan hakmilik dan kepentingan yang sah. Sebaliknya perbuatan itu menjadi kesalahan bagi prosiding perletakhakan atas tanah di mana hakmilik yang telah didaftarkan ataupun kepentingan tidakbolehsangkalan oleh mana-mana pihak atau badan. Atas tanah yang telah diberimilik semasa sebelum tsunami yang pada masa itu didaftarkan sebagai tuannya tanah telah memperolehi hak ketidakbolehsangkalan mengikut kehendak Peraturan Pemerintah nombor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menuntut hakmilik dan memastikan agar dokumen didaftarkan adalah sah dan dapat diterima.

Tindakan dan perbuatan yang diambil oleh pentadbir tanah adalah tidak bersesuaian dengan peraturan di dalam undang-undang sehingga efektiviti undang-undang dalam rangka mencapai tujuan, menyenggarakan undang-undang, tidak

---

<sup>151</sup>Alasan larangan terhadap berbuat secara kuatkuasa atau a bus dedit. Fasal 53(2) Undang-undang nombor 5 tahun 1986, dimana dasar dakwaan akan mengalami kesulitan di dalam pembuktian daripada pembatalan dan perubahan sebagai dasar dan sebagai disalahgunapakaikan kuatkuasa yang merupakan bertentangan dengan peraturan undang-undang yang berlaku. EM., Van Eijden, *Algemene Beginselen Van Belarrlijk*, RUL., 1983, h. 15.: Philips M., Hadjon, *Fungsi Hakim Administrasi Negera*, Bahan Penataran Hukum Administrasi, kerjasama Indonesia-Belanda Unpad Bandung, 10-12 ogos 1987, h. 3.

mempunyai kepastian undang-undang. Memberi hak atas tanah yang telah memiliki sijil hakmilik, manakala ia merupakan pemilik yang sah dan terus-menerus semasa sebelum terjadinya tsunami selama tidak terbukti adanya pembatalan atau penghapusan dan perubahan status hak daripada sijil hakmilik itu. Dokumen hakmilik keluaran merupakan cerminan segala yang terkandung atas tanah mengandungi keterangan yang muktamad dan telah berkuatkuasa dalam pemulihan hak ke atas tanah tsunami melalui pendaftaran akan dihapuskan catitera dokumen hakmilik itu. Fasal 23(2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Nombor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Asas Tanah), menyatakan:

Pendaftaran termaksud dalam (1) merupakan dokumen pembuktian yang kuatkuasa mengenai hapusnya hakmilik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Setiap dokumen hakmilik didaftarkan sebagai tuannya tanah adalah bertujuan untuk memberikan kepastian undang-undang dan perlindungan kepada pemegang hakmilik atas petak lot tanah supaya dengan mudah dapat membuktikan bahawa ia adalah pemegang hak. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan undang-undang kepada pemegang hakmilik disediakan sijil hakmilik atas tanah.

Pada masa sebelum tsunami hakmilik itu didaftarkan dan tuannya tanah menerima tanah itu dibawah dokumen hakmilik yang dilakukan oleh pentadbir tanah dan pemerolehan sijil hakmilik adalah sah dengan tidak melalui kaedah yang bercanggah dengan undang-undang. Pendaftaran berlaku dengan menggunakan dokumen instrumen yang mencukupi tercatat di dalam buku daftar dan disimpan di dalam fail telah diketepi oleh pendaftar tanah.

Persoalan-persoalan yang dibangkitkan dalam pelaksanaan pemulihan hak ke atas tanah di sini adalah tertakluk dibawah peruntukan-peruntukan polisi Agensi

Departement Pertanahan nombor 114-II-2005, pentadbir tanah dan pemegang hakmilik dikehendaki mengambil tindakan berikut:

- a. Menggantikan salinan pelan hakmilik diakui yang asal di dalam buku daftar dan fail yang berkenaan dengan pelan yang baru, impak daripada disenggara pendaftaran tanah semasa pemulihan hak atas tanah;
- b. Menyediakan, mendaftarkan dan mengeluarkan dokumen hakmilik keluaran bagi petak lot-lot tanah; dan
- c. Melupuskan dan menamatkan dokumen keluaran hakmilik sebelum tsunami.

Jabatan Agensi Departement Pertanahan tidak berkompeten untuk mengekalkan tindakan pentadbiran tersebut semasa pentadbir tanah menjalankan pemulihan hak ke atas tanah.

### **8.3 Konflik Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik<sup>152</sup>**

Anotasi pelupusan sijil hakmilik sebelum tsunami oleh pihak pentadbir tanah akan menyebabkan catitera dalam dokumen dan perbuatan-perbuatan undang-undang yang berlaku ke atas tanah menjadi lupus. Dokumen hakmilik keluaran mencerminkan segala yang terkandung atas peristiwa dan perbuatan ke atas tanah dan dibuat secara mendalam peruntukan-peruntukan statut berkenaan dengan kaedah pemberimilikan dan pendaftaran mengikut Peraturan Pemerintah nombor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah merupakan hakmilik muktamad pentadbiran dianggap sah menurut undang-undang.

Kuasa dalam hal pelupusan sijil hakmilik sebelum tsunami pentadbir tanah adalah terhad mengikut asas kepastian undang-undang. Ini dikehendaki untuk menghormati penetapan hak ke atas tanah yang telah diperolehi seseorang berdasarkan

---

<sup>152</sup>Algemene Beginselen Van Behoorlijk Bestuur/General Principles of Good Government



suatu keputusan. Dengan kata lain, pembatalan, pelupusan dan perubahan terhadap mana-mana catitera bertulis sebagai bukti hak yang telah dikeluarkan sebelum tsunami merupakan suatu hal yang keliru, tidak bermanfaat dan membazir kerana tidak dapat memberikan kepastian undang-undang.<sup>153</sup> Jabatan Agensi Departement Pertanahan dengan cara yang tidak patut menarik balik suatu ketetapan keputusan sijil hakmilik atas tanah sebelum tsunami dengan meneruskan tindakan mendaftarkan adalah bersalah membabi buta atas ketidaksedaran yang disengajakan dengan pengetahuan sebenarnya.

Dalam jurispruden Indonesia, melakukan pembatalan, pelupusan dan mengubah sijil hakmilik sebelum tsunami menjadi sijil hakmilik baru dengan cara tarik balik merupakan perbuatan bertentangan dengan kepastian hukum.<sup>154</sup> Catitera salinan yang telah diperakui yang mengandungi dokumen-dokumen hakmilik ke atas keputusan bermilik hak atau tindakan untuk menguatkuasakan hakmilik telah mengambilkira maklum balas daripada pihak-pihak berkepentingan yang terlibat memutuskan tentang pendaftaran memberi hakmilik. Persoalannya adalah alasan-alasan ditarik balik tanpa mengendahkan asas kepastian undang-undang ke atas peristiwa dan perbuatan yang telah diperakui tidak dapat dicabut kembali.

Pentadbir tanah dan pemegang sijil hakmilik tahu menahu tentang latar belakang keadaan tanah-tanah dengan mengetahui impak daripada pelaksanaan pemulihan hak atas tanah, dengan meneruskan tindakan mendaftarkan ke atas tanah, maka pentadbir tanah didapati telah melakukan tindakan bertentangan dengan nilai-nilai

---

<sup>153</sup>Paulus E. Lotulung, *Himpunan Makalah Asas-asas umum Pemerintahan yang Baik*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994, h. 109.

<sup>154</sup>Asas tindakan administrasi negara tidak boleh bertentangan dengan undang-undang atau *onrechtmatige overheidsdaad* dan menyalahgunakan kuatkuasa atau *detournement de pouvoir*. Tindakan-tindakan yang tidak terpuji, menimbulkan kerugian dan berlawanan dengan asas-asas umum pemerintahan yang patut, baik, dan layak atau disebut dengan *algemene beginselen van beoorlish bestuur* atau the *principles of good administration*. Kontjoro Purboponoto, *Beberapa Catatan tentang Hukum Tata Pemerintahan dan Peradilan Administrasi Negara*, Bandung: Alumni, 1975, h.12-19.: Amrah Muslimin, *Beberapa asas-asas dan pengertian-pengertian pokok tentang administrasi dan hukum administrasi*, Bandung: Alumni, 1980, h. 135-145.: Paulus Effendi Lotulung, *Himpunan Makalah Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994, h. 18.

asas kepastian undang-undang dengan asas praduga rechtmatig.<sup>155</sup> Tiada satu kuasa atas fakta autoriti yang dirujuk nyata oleh pentadbir tanah boleh ubahsuai dan tindakan mengemaskini sijil hakmilik bagi maksud menggantikan, memperbaharui atau memulihkan semula mana-mana petak lot tanah yang telah merugikan pihak-pihak mengikat perjanjian atas tanah.

Bilamana pengeluaran dokumen sijil hakmilik baru dibuat oleh pentadbir tanah, maka ianya menimbulkan suatu keadaan undang-undang yang baru dengan membatalkan suatu ketetapan yang secara ketara pada suratcara yang mengandungi semua memorial, endorsan dan lain-lain catatan dalam daftaran dokumen hakmilik. Pentadbir tanah memulakan tindakan pelaksanaan tarikbalik, pelupusan dan ubahsuaian atas sijil hakmilik untuk menyempurnakan kerja-kerja pemulihan hak atas tanah tsunami menghadapi sekatan dengan fakta bahawa sijil hakmilik telahpun berlaku kekal. Berkaitan dengan pentadbiran dalam membenarkan tindakan-tindakan permohonan pelupusan mahupun pengubahan atas dokumen sijil hakmilik yang datang dari pihak-pihak lain yang berkepentingan ke atas tanah, tindakan-tindakan yang diambil oleh pendaftar tanah memfailkan permohonan itu tertakluk dibawah syarat-syarat yang dikehendaki dan pendaftar hendaklah menolak permohonan manakala tidak memenuhi syarat-syarat adanya pelupusan dan pengubahan, ia harus dibuktikan dengan pembuktian lain mengenai adanya perbuatan undang-undang yang baru. Mengenai persoalan undang-undang berbangkit semasa tanah didaftar pada masa pemulihan hak atas tanah tsunami adalah bercanggah dengan kepentingan pemegang gadaian tanah

---

<sup>155</sup>Prinsip ini mengandungi erti bahawa, setiap ketetapan yang dikeluarkan oleh Pemerintah atau administrasi negara itu dianggap sah menurut hukum. Asas praduga rechtmatig membawa konsekuensi bagi setiap ketetapan yang dikeluarkan oleh pemerintahan tidak untuk dicabut kembali, kecuali ianya telah dibatalkan oleh majistert. E., Utrecht menyatakan, bahawa suatu ketetapan mempunyai kekuatan hukum materil bilamana ketetapan itu tidak lagi dapat ditiadakan oleh lembaga-lembaga negara yang membuatnya. Utrecht E., *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Surabaya: Pustaka Tinta Mas, 1988, h. 175-178.: Asas Praduga Rechtmatig ini di anut oleh undang-undang nombor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-undang nombor 9 tahun 2004 tentang perubahan Undang-undang nombor 5 tahun 1986, sebagaimana disebutkan dalam fasal 67(1).

itu<sup>156</sup> dan mempengaruhi tuannya saling bertentangan dengan peraturan undang-undang berhubungkait autoriti institusi pertanahan.

#### **8.4 Persoalan Sijil Hak Tanggungan (Gadai Janji)**

Selagi belum dilakukan pendaftaran gadai janji, ia tidak mempunyai kekuatan yang mengikat kepada siapapun.<sup>157</sup> Tarikh berkuatkuasa pendaftaran merupakan segi kekuatan undang-undang yang mengikat. Sijil hak tanggungan (gadai janji) tidak dapat ditarik balik dan tidak boleh ditamatkan oleh sebab-sebab apapun. Perkara yang tidak boleh dilakukan oleh pejabat pentadbir tanah semasa pendaftaran tanah adalah memusnahkan, membaharui, melucutkan hak dan memansuhkan catatan bebanan gadaian janji yang telah didaftarkan sebelum tsunami sebagai jaminan baki hutang ke atas lot-lot tanah.

Ini berkaitan dengan menggantung suratcara gadaian dengan sendirinya kontrak masih berterusan bagi kedua-dua pihak atau menjadi terbatal dan kontrak dikatakan tamat oleh pihak pemegang gadaian. Ini berhubungkait berkenaan hak pemegang gadaian dengan petak lot-lot tanah yang terlibat berhubungkait dokumen suratikatan rekod buku hak gadai janji atas tanah telah didaftar sebelum tsunami. Pentadbir tanah tidak berkuatkuasa meletakkan dan melakukan pengubahsuaian mana-mana petak lot tanah yang tertakluk dibawah perjanjian gadai janji dan kepentingan perhubungan dengan lien ke atas tanah yang dipohon.

Isunya adalah tuntutan seseorang mengambil tindakan ke atas bahagian-bahagian daripada tanah yang diannya berkepentingan untuk menguatkuasakan haknya melalui pemulihan hak ke atas tanah dibawah *Reconstruction Of Aceh Land Administration System*. Dari segi pandangan bank sebagai pihak pemegang gadaian, ia

---

<sup>156</sup>Philipus M., Hadjon, *Pengkajian Ilmu Hukum Dogmatik*, Surabaya, Majalah Yuridika, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, nombor 6 tahun IX November-Desember, 1994, h. 13.

<sup>157</sup>Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia Fasal 1179(2).

tidak memberikan efek terhadap perjanjian gadaian janji, walaupun ini bukan merupakan suatu ketaktentuan yang membawa dampak berkenaan dengan perjanjian adalah terbatalan. Tsunami tidak membawa kepada keadaan perjanjian yang didapati batal dan kontrak yang menjadikannya terbatalan, kerana pemegang gadaian dapat menuntut perjanjian yang telah dikuatkuasakan oleh undang-undang.

Penghutang telah menerima sebarang faedah sejumlah prinsipal pinjaman yang berkenaan daripada perjanjian itu. Implikasinya adalah menghendaki dan membekalkan penggadai untuk menjalankan prestasi dalam penyelesaian hutang mengikut peringkat pembayaran tertentu.<sup>158</sup> Ia mempunyai akujanji antara pemiutang dengan penghutang atas petak lot tanah yang telah mengandungi terma-terma kontraktual untuk dijadikan bahagian utama perjanjian gadaian janji. Persoalan sebenarnya nombor lot petak tanah, pelan peta lokasi letak tanah dan nama pemegang milikan telahpun dimasukkan secara terang dan nyata oleh kedua-dua belah pihak yang tersirat dalam dokumen yang merupakan suatu syarat. Ini boleh menimbulkan tuntutan dan penghutang sememangnya tidak kuasa untuk melepaskan diri daripada ketaklaksanaan perjanjian gadaian janji. Kerana tidaklah dipertikaikan pada masa sebelum tsunami obligasi atau suratikatan perjanjian gadaian janji yang telah ditandatangani dan dipersetujui didaftarkan dan diserahkan simpan di pejabat pendaftar semasa tarikh gadaian diwujudkan.<sup>159</sup>

Pengendorsan dalam lembaran dokumen sijil hak gadaian janji dipindahkan atas perjanjian gadaian oleh pendaftar tanah dikehendaki diperbuat dengan teliti yang menunjukkan setakat kepada bahagian petak lot tanah semasa ianya didaftarkan dan

---

<sup>158</sup>Budi Harsono, *segi-segi Yuridis undang-undang hak tanggungan, makalah pada seminar undang-undang hak tanggungan*, Kerjasama Fakultas Hukum Universitas Tri sakti dan kantor Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan BPP IPPAT, Jakarta 10 April 1996, h. 5.: Retnowulan Sutantio, dkk. *Penelitian tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit* Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman Republik Indonesia, Jakarta, 1998, h. 8.

<sup>159</sup>Fasal 8(2) undang-undang hak tanggungan bahawa kuatkuasa untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan sedia ada pada pemberi hak tanggungan semasa pendaftaran dilakukan.

diwartakan. Permohonan untuk memasukkan perjanjian gadaian diperbuat semasa pendaftaran yang dimasukkan oleh pendaftar ke atas dokumen hakmilik daftar telahpun mengikat atas tanah dan kepentingan-kepentingan pemegang gadaian. Menurut tafsiran yang diberikan pada fasal 1163(2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikatakan bahawa pengikatan gadai janji sentiasa mengikuti atas tanah dalam tangan siapapun benda itu berada dan berpindah.<sup>160</sup> Pindahmilik pemegangan atas tanah dibuat mengikut beban tanah yang telah dikenakan pengikatan dengan perjanjian, persoalan ini akan dibangkitkan oleh pemegang gadaian kerana dianggap atas tanah itu melekat hak jaminan.

Sekiranya sijil hak tanggungan (gadai janji) masih terdaftar atas nama si mati maka tertakluk kepada hutang penggadai yang meninggal dunia atau hilang bersama tsunami tertakluk kepada para ahli warisnya, sebagaimana yang telah ditetapkan dalam undang-undang.<sup>161</sup> Ahli waris tidak sahaja mewarisi harta kekayaan atau hak-hak pewaris tetapi mewarisi segala hutang atau kewajibannya kepada pihak ketiga kerana pindahmilik ini muncul kerana undang-undang melainkan pewarisan terhadap sijil hak tanggungan (gadai janji) itu ditolak oleh pihak-pihak ahli waris. Pindahmilik hutang kepada ahli waris tidak bersama beralihnya dengan sijil hak tanggungan (gadai janji) dan keadaan hutang masih tetap ada atau tidak tamat tetapi digantikan kedudukan penggadai dengan mana-mana syarat dan ketetapan yang ditetapkan dalam perjanjian gadai janji dan mengikat ahli waris sebagai penggadai bagi pihak simati oleh sebab keadaan menjadi terikat oleh syarat-syarat yang terkandung di dalamnya.

---

<sup>160</sup>Undang-undang Republik Indonesia No. 4 tahun 1996 tentang Hak Gadaian atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Bab II Objek Gadaian fasal 7.

<sup>161</sup>Fasal 1382 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, siapa sahaja yang berkepentingan berhak untuk membayar pihak ketiga bezitter atas hartabenda jaminan, adalah orang perseorangan yang berkepentingan untuk membayar dengan maksud menyelamatkan hartabenda.: Fasal 1332 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang menerangkan bahawa suatu perikatan dapat dipenuhi juga oleh seorang pihak ketiga yang tidak mempunyai kepentingan asal sahaja orang pihak ketiga yang bertindak atas nama dan untuk melunasi hutang si pemiutang, asal ia tidak menggantikan hak-hak si pemiutang.

Walaupun bagaimanapun adalah jelas bahawa pihak penghutang tidak boleh secara sepihak tanpa persetujuan ke atas pihak pemegang gadaian terhadap apa-apa perubahan perjanjian gadai janji yang telahpun terikat, melainkan ianya hanya boleh mengambil tempat melalui sepersetujuan kedua-dua belah pihak. Ia tidak berlaku ke atas sebab peristiwa tsunami yang tidak dapat dihalangi oleh perjanjian menjadi mustahil atau taksah, isunya adalah walaupun penguasaan dan menduduki atas tanah berada di pihak penghutang penyekatan atas tanah terletak pada pemegang gadaian.

Dalam keadaan ini pentadbir tanah atas keadaan selepas tsunami seharusnya memberikan justifikasi penyekatan undang-undang dengan tidak melakukan apa-apa terhadap tanah yang diletakkan gadai janji. Atau samaada dilepaskan dari tanggungan dibawah suatu gadaian mengenai tanah boleh dianggap sebagai perbuatan penceroboh atas pemegang hak ke atas tanah, dan wujud kemungkinan berdasar kepada polisi ketua Jabatan Agensi Departement Pertanahan nombor 114-II-2005 bertentangan dengan pemegang gadaian.<sup>162</sup> Kesan kepenyalahan tindakan daripada polisi ketua Jabatan Agensi Departement Pertanahan nombor 114-II-2005 telah merangkumi pelbagai darjah kelakuan yang salah di sisi undang-undang daripada bahagian yang sah dan bahagian yang bertentangan atas pemulihan hak ke atas tanah. Penyenggaraan rekod Fahasat lot-lot yang mengandungi butir-butir yang tercatat dalam kelulusan pelan ukur dipecah bahagikan kepada lot-lot yang lain daripada petak lot tanah gadai janji. Gadaian janji telah diwujudkan oleh penghutang dengan menyerah dan mendaftarkan perjanjian berdasar memorandum dan telah menyerahkan sijil tanda bukti sijil hak tanggungan (gadai janji) kepada pemiutang yang akan menjadikan cagaran pembayaran balik pinjaman. Sekiranya perjanjian tamat dan penghutang telah menjelaskan kesemua

---

<sup>162</sup>Fasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan, pendaftaran menentukan lahirnya hak tanggungan dan peringkat hak tanggungan ditentukan oleh tarikh pendaftarannya, dan Fasal 16 undang-undang hak tanggungan tentang lahirnya hak tanggungan baru, A., .P., Parlindungan, *Komentar undang-undang tentang hak tanggungan atas tanah beserta dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah (undang-undang No. 4 tahun 1996: 9 april LN No. 42) Sejarah Terbentuknya*, Bandung: Mandar Maju, 1996, h. 59.

hutangnya, pemiutang berkewajipan menyerahkan sijil hak tanggungan (gadai janji) dan dilakukan penghapusan beban gadaian ke atas tanah, oleh pentadbir tanah berdasar perakuan penjelasan hutang daripada pemiutang.

Daripada penjelasan di atas nyatalah bahawa surat tanda bukti sijil hak tanggungan (gadai janji) membawa kesan terhadap pemulihan hak atas tanah kerana pentadbiran tanah merujuk kepada pengukuran atas pengambilan tindakan peruntukan nombor lot bagi ukuran pemberimilikan atau pemecahan sempadan. Adalah menjadi pertanggungjawapan Jabatan Agensi Departement Pertanahan bagi permohonan berimilik, pecah bahagian dan peralihan hak ke atas tanah pemulihan hak, walaupun telah melanggar apa-apa sekatan kepentingan yang mengandungi cagaran atas lot dibuat semasa sebelum tsunami. Kepentingan yang disebutkan merujuk kepada gadai janji seluruh atau mana-mana bahagian tanah yang betul-betul menempati atau termasuk lien ke atas tanah. Oleh itu, pemetaan dengan pengeluaran nombor lot baru dan berimilik ke atas permohonan pemulihan hak diluluskan atas tanah yang bukan kesemuanya terdapat dalam hakmilik memohon lot itu. Maka di sini akan timbul dua hakmilik, iaitu satu hakmilik yang ditujukan oleh surat tanda bukti hak gadai janji dikeluarkan sebelum tsunami dan hakmilik yang dipohonkan dikeluarkan berhubungkait dengan tanah yang dicerobohi itu.

Pemohon hak sememangnya mempercayai bahawa penguasaan dan pemegangan tanah itu adalah terletak pada pemunyaannya tetapi atas tanah yang dipohonkan telah dihubungkan dengan pelanggaran dan keingkaran yang merupakan kesalahan dan manakala disabitkan boleh dikenakan hukuman. Gadai janji sebelum tsunami dan pemegang gadaian berhak meminta dilindungi dari mana-mana bahagian lot tanah yang telah dipecah bahagi dan berkeupayaan memberi perlindungan. Hak dari pemegang gadaian berkuatkuasa tanpa memorial atau pemberitahuan dalam buku rekod daftar tanah sebagaimana yang sepatutnya.

Dalam undang-undang waris menurut sistem sivil dan undang-undang adat, manakala seseorang meninggal dunia segala hak dan kewajiban beralih kepada sekalian ahli waris.<sup>163</sup> Berkenaan dengan undang-undang harta pusaka yang dapat dinilai dengan wang, harta waris yang dimasukkan dalam keadaan bersih adalah setelah dikurangi dengan bayaran hutang pewaris dan bayaran-bayaran yang ditanggung oleh pewaris. Setiap ahli waris mempunyai hak atas bahagian harta pusaka dan tidak boleh dipaksakan untuk memberikan hartanah pusaka dalam keadaan tidak terbahagi-bahagi antara ahli waris<sup>164</sup> dan ianya bebas daripada tuntutan pemegang gadaian. Manakala berkaitan dengan tanah yang difaraidkan, antara ahli waris yang terlibat membuat pemecahan sijil hakmilik secara terpisah dengan menamakan ahli waris untuk lot-lot tanah atas dipecah bahagi dan kemudian dikemukakan permohonan hak dalam pemulihan hak-hak atas tanah.

Sebagai perkara pentafsiran kedudukan tanah sijil hak tanggungan (gadai janji), tidak akan tamat atas apa-apa sebab peralihan penguasaan atas tanah. Liabiliti kontraktual yang dikenakan atas kawalan am perjanjian gadai janji tidak dapat dikecualikan dan disekat oleh kerana adanya keadaan situasi force majeure, manakala berlaku peristiwa tsunami yang menjadi alasan menggantung atau membatalkan. Terma kontrak perjanjian persetujuan gadai janji tertakluk kepada asas pemiutang selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapa pun hartabenda tanah itu berpindah. Dengan demikian, sifat sijil hak tanggungan (gadai janji) sebagai hak kebendaan satu bentuk hak mutlak dan dapat dipertahankan daripada siapapun. Gadai janji adalah sebagai hak kebendaan atas benda tidak bergerak untuk mengambil jaminan pelunasan penggantian bagi pelaksanaan suatu perikatan penggadai dan pemiutang dalam mendapat pembayaran lebih dahulu manakala penggadai lalai tidak dapat memenuhi prestasinya atau tidak membayar hutangnya sebagaimana yang telah dijanjikan. Gadai janji pada

---

<sup>163</sup>R., Subekti, *Pokok-pokok Hukum Sivil*, Jakarta: Internusa, 1977. h. 78.

<sup>164</sup>Kitab Undang-undang Hukum Sivil Indonesia fasal 1066.



dasarnya tidak dapat dibahagi-bahagi. Walauapapun peraturan yang terkandung dalam membuat sesuatu, bertukar-tukar, menukar atau melepaskan mana-mana cagaran yang dipegang oleh pemegang gadaian mahupun memindahmilik hak pemunyaan daripada objek sijil hak tanggungan (gadai janji) itu tidak akan menyebabkan ianya hilang atau tamatnya beban gadai janji atas tanah.<sup>165</sup>

## **8.5 Gadaian Pendahulu**

Berhubungkait dengan hak dan remedi pemegang gadaian yang telah dimansuhkan oleh pentadbir tanah semasa melakukan pecah sempadan, mendaftarkan hakmilik dengan pengubahan pelan yang diperakui sebelum tsunami. Sebarang memproses pemulihan hak mengandungi ketakpastian daripada kebolehterima pengukuran dan pemetaan dengan pemberimilikan semula atas tanah dan pembolehubahan dokumen sijil hakmilik keluaran yang terdapat gadaian. Keadaan ini boleh dilihat dalam proses perlaksanaan perakuan tanda-tanda sempadan yang tidak bersesuaian dengan catitan dan tarikh dalam rekod daftar fahasat pelan tanah sebelum tsunami, telah diubah malahan lebih rumit ketiadaan syarat dokumen tidak didapati. Begitulah wujudnya ketidaksamaan dari segi pemakaian walaupun kedua-dua pihak mungkin jahil terhadap fakta yang merupakan penyalahan undang-undang dan tidak bercadang untuk memungkirinya undang-undang. Oleh kerana petak lot tanah yang tertakluk kepada gadaian tidak boleh mendapat pengesahan pecah sempadan atau diterima permohonan tanah didaftar maka dalam konteks ini gadaian wujud sebelum permohonan pecah sempadan. Fasal 11 undang-undang nombor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan (gadai janji) atas tanah berserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, menyatakan:

---

<sup>165</sup>Hapusnya hak gadai janji kerana hapusnya hutang yang dijamin, dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan (gadai janji) atau pembersihan hak tanggungan (gadai janji) berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua majistret negeri dan hapusnya hak ke atas tanah yang dibebani sijil hak tanggungan (gadai janji) wajib di sampaikan di pejabat pertanahan untuk dicatatkannya dalam dokumen buku tanah.: Fasal 18(3)(4), Fasal 19 dan Fasal 22 Undang-undang Hak Tanggungan (Gadai Janji) atas Tanah Berserta Benda-benda di atasnya.

Di dalam dokumen akujanji pemberian sijil hak tanggungan (gadai janji) berkewajipan dicantumkan:

- a. Nama dan identiti pemegang hakmilik dan pemberi hak tanggungan (gadai janji);
- b. Tempat tinggal pihak-pihak yang membuat perikatan gadai janji;
- c. Hutang-hutang yang dijamin sebagaimana maksud dalam fasal 3 dan fasal 10(1);
- d. Nilai tanggungan;
- e. Huraian yang jelas mengenai objek tanah dibawah hak tanggungan (gadai janji).

Ini adalah berkaitan dengan hak dan remedi pemegang gadaian yang dimansuhkan berikutan dengan pindaan kepada syarat-syarat yang dinyatakan sebelumnya, oleh sebab-sebab dipersetujui dan atas kerelaan pemiutang terhadap dokumen keluaran hak gadai janji. Remedi yang dinyatakan di sini adalah bukan terjadinya pecah kontrak melainkan hak yang dimiliki oleh pemegang gadaian telah dilucutkan oleh pentadbir tanah sebagai impak daripada pengeluaran sijil hakmilik baru. Akibatnya pentadbir tanah telah gagal melindungi salinan suratcara urus sijil hak tanggungan (gadai janji) dalam memproses pemulihan hak atas tanah tsunami sebagaimana yang dikehendaki oleh pemegang gadaian dan bertentangan dengan fasal 13(3) sijil hakmilik yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan (gadai janji). Walaubagaimanapun, memandangkan bahawa tuanpunya hakmilik tidak sedar tentang penyalahan undang-undang tersebut pada masa mengikuti pemprosesan pemulihan hak atas tanah tsunami dipohonkan untuk tanah didaftar. Harus diperhatikan bahawa perbuatan yang dilakukan tuanpunya hakmilik melakukan pindahmilik dengan tiada sepengetahuan sertamerta keizinan pemegang gadaian dan pentadbir dalam memproses pendaftaran pemulihan hak atas tanah tsunami akan menjadi terbatal. Fasal 48(3) peraturan pemerintah nombor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan:

Jika hak atas tanah yang dipohonkan dibebani hak gadai janji dalam petak lot tanah itu atau beban-beban lain yang terdaftar,

pemecahan sempadan seperti yang dinyatakan dalam (1) baru boleh dilaksanakan setelah diperolehi persetujuan bertulis dari pemegang hak gadai janji yang berkuatkuasa menyetujui penghapusan beban gadai janji

Perlaksanaan pemasuhan mengikut kepada kebenaran bertulis daripada pemiutang berkepentingan berhubung dengan gadaian ke atas tanah yang perlu disertakan semasa mengemukakan permohonan pecahbahagi petak lot tanah. Gadaian yang wujud sebelum permohonan pecahbahagi atas tanah sijil hak tanggungan (gadai janji) tidak bermakna mengurangi jaminan pelunasan hutang, tetapi dikehendaki membekalkan kepada perjanjian baru dengan dibuat pindahmilik sekiranya hartabenda tanah itu dipisahkan dan dibahagikan. Perlu diambil ingatan bahawa atas tanah yang dipohon pecahbahagi tidak wujud langsung kemungkinan kontrak dan tetap tertakluk dibawah perjanjian sijil hak tanggungan (gadai janji). Sekiranya pengecualian boleh dilaksanakan untuk menghindarkan atau menghalang prosiding pindahmilikkan akibat undang-undang untuk membuat tuntutan dan memperuntukan pengagihan resiko antara pihak-pihak yang berkontrak. Mengenakan pengecualian dalam kontrak memerlukan suratcara bertulis daripada pemegang gadaian sekiranya ada apa-apa keraguan atau ketaksahan dengan tidak diketepikannya dokumen bertulis ditafsirkan lebih kuat terhadap pihak-pihak yang telah bersetuju memberi hutang dan kuasa lelong atas tanah. Pentadbir tanah tidak mempunyai satu cadangan bertulis secara nyata atau tersirat atas tanah yang tertakluk dibawah sijil hak tanggungan (gadai janji), apa-apa syarat tanah yang dipindahmilik mahupun suatu suratcara perjanjian, bagi peruntukan dalam terma kontrak bahawa penerima pindahmilik, akan membayar balik selepas pemindahan mula dilaksanakan. Pemulihan hak atas tanah juga tiada mempunyai satu kuatkuasa atas memindahmilik sijil hak tanggungan (gadai janji) yang menyatakan bahawa penerima memindahmilik gadai janji atau secara mutatis mutandis adalah pihak penggadai baru dilaksanakan melalui suratcara.

Oleh itu, tiada sebarang arahan mahupun penggadai telah mengambil segala tindakan-tindakan yang munasabah untuk menandatangani sejumlah wang yang diperlukan untuk diselesaikan dibawah gadaian itu. Tiada satu fasal dalam perundangan untuk melaksanakan tindakan hapuskira kepada peminjam sebelum tsunami melalui proses cagaran hartabenda tanah atau kes-kes yang dihalangi oleh kuasa perundangan seperti kematian, malapetaka atau bencana yang menimpa penggadai. Perbuatan yang dilakukan pentadbir tanah mengubahsuai milikan dan hak ke atas tanah gadai janji dengan tidak mengambilkira syarat kepentingan ke atas tanah yang dipohonkan adalah perbuatan bercanggah dengan perundangan. Penggadai semasa pemulihan hak atas tanah adalah menyalahi undang-undang membuat sesuatu yang tidak boleh dilaksanakan atas pendaftaran tanah sama ada secara langsung secara terang dan nyata tanpa terlebih dahulu mendapat kebenaran secara bertulis daripada pemegang gadaian.<sup>166</sup> Secara perundangan telah dinyatakan bahawa penggadai tidak dibolehkan menjual, memindahmilik, bersetuju untuk memajak atau melepaskan pemilikan atas tanah tanpa mendapatkan keizinan bertulis pemegang gadaian.

Berkenaan perolehan pindahmilik yang terjadi akibat undang-undang atau pewarisan dalam perintah pemulihan hak selepas tsunami, tidak ada arahan mahupun satu opsyen untuk mengesahkan kontrak itu dan menganggap kontrak masih berterusan dengan persetujuan untuk meneruskan kontrak. Bagi pihak ketiga yang berkepentingan atas pindahmilik itu pula penguatkuasaan undang-undang bermula dari tarikh ia dicatat oleh pejabat pentadbir tanah dalam rekod buku tanah sijil hak tanggungan (gadai janji) objek yang dibebani dan disalin dalam sijil hak gadai janji. Pembuktian pindah sijil hak tanggungan (gadai janji) terjadi kerana undang-undang atau pewarisan cukup dibuktikan dengan dokumen mengenai hubungan perbuatan undang-undang yang mengakibatkan pindahmilik hutang yang dijamin kepada pemiutang baru, merupakan dokumen bukti

---

<sup>166</sup>Fasal 11(2) huruf g Undang-undang nombor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

yang diperlukan yang disimpan oleh pejabat tanah. Tertakluk kepada hak gadai janji yang tercatat di atas buku rekod tanah merupakan usaha undang-undang untuk melindungi kepentingan melalui prosiding pendaftaran sebagai syarat publisiti bagi mengurangi atau mencegah munculnya kekeliruan terhadap perbuatan-perbuatan undang-undang mengenai tanah.

Cagaran yang diwujudkan sebelum tsunami tidaklah boleh terjejas disebabkan oleh apapun juga kegagalan pemegang gadaian untuk mengambil mana-mana cagaran pelunasan dan perjanjian yang sedia ada harus dipertahankan dalam bentuk aslinya. Untuk menjamin kepastian undang-undang, senarai nama pemegang pindahmilik gadai janji yang baru dicatat dalam sijil hak tanggungan (gadai janji) dengan kebenaran salinan persetujuan perjanjian pindahmilik hutang-piutang. Suatu dokumen catitera bertulis seorang peguamcara resital dalam penyerahan hak muktamad dan terikat mengandungi penyataakuan hutang dapat dibuat jika diketahui secara pasti jumlah wang pokok yang harus dibayar lunaskan dan jika ianya bersifat satu pihak. Asas legaliti tentang jumlah wang pokok yang diketahui dicagarkan meliputi dan melebihi ansuran-ansuran yang diwaadkan supaya dibayar mengikut asas bulanan tidak dapat dipersoalkan kerana perjanjian tersebut tidak mempunyai erti. Begitu juga tentang pecahbahagi objek lot-lot tanah yang merupakan bahagian daripada pengikatan gadai janji dapat dibuat pembebasan. Dalam keadaan sedemikian, walaupun pecahbahagi lot-lot tanah mewujudkan kekeliruan dengan menerima pemakaian pengukuran, pemetaan semula dan penetapan nombor baru lot atas pecah bahagi yang dengan sendirinya menghalang permohonan pendaftaran itu. Walaupun pada amnya tidak wajar dalam aplikasinya pendaftaran kontrak penjaminan baki hutang semulajadi dilunaskan pembayaran atas tanah dicagarkan oleh sebab adanya penjadualan baki sisa dibayar, ianya sememangnya sah.

Menyebabkan wujudnya kaedah pembayaran wang yang genap masa dan dibayar mengikut ansuran tawaran yang dicadangkan dalam fasal di peringkat perundingan menuju pembentukan perjanjian mengikat akibat perolehan hutang diantara pewaris dan pemegang gadaian. Persoalan samaada pernyataan adalah benar terma kontrak atas sepersetujuan kedua-dua pihak memberi jadual semasa kesemasa atas permintaan penggadai dalam melunaskan semua sisa baki hutang sebagai bahagian utama perjanjian.<sup>167</sup> Permohonan pendaftaran pindahmilik atas gadai janji dikemukakan oleh pemiutang dan penggadai baru berdasarkan dipersetujui dengan menyampaikan dokumen bukti-bukti pewarisan, dokumen catitera bertulis dan identiti permohonan yang diikuti keterangan objek gadai janji yang telah mengalami perubahan fizikal. Ianya dilakukan dengan mencoret mengenai subjek hak tanggungan (gadai janji) dalam ruang perubahan tanpa mengeluarkan sijil hakmilik tanda bukti hak baru. Hal ini dapat diterapkan kerana menurut sifat gadai janji merupakan ikutan dengan cara perjanjian sampingan suatu hutang yang berdasarkan suatu perjanjian hutang piutang.

Berhubung dengan lot tanah baru yang dipecahbahagikan satu daripada petak lot tanah yang wujud meletakhakan tanah berimilik, menyebabkan gadai janji terhapus. Untuk membuktikan hapus gadai janji bagi penyelesaian gadaian itu, dilakukan sebelum tsunami perlu dilihat daripada pencoretan dalam salinan rekod buku tanah, tercatat di dalam daftar dokumen sijil hakmilik. Pecah bahagi lot tanah adalah bergantung kepada pemegang gadaian atas tanah, walaupun akan dicatatkan dalam ruangan dokumen hakmilik keluaran daripada maklumat-maklumat yang diperolehi. Pecah bahagi lot-lot tanah baru berimplikasi mengeluarkan satu kelulusan pelan ukur dalam peta pendaftaran, daftar tanah, pelan ukur, sijil hakmilik tanah sebagai kewujudan pemisahan lot-lot tanah.

---

<sup>167</sup>Fasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dikatakan bahawa hakmilik atas suatu benda takdapat diperolehi dengan cara lain melainkan dengan pemilikan kerana pewarisan, menurut undang-undang berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk memindah hakmilik dilakukan oleh seorang perseorangan yang berhak berbuat bebas atas hartabenda itu.

Pencatatan kembali gadai janji atas lot tanah menurut undang-undang dibenarkan, namun pemecahan sempadan atau memecah bahagi samaada tidak menimbulkan satu lot petak tanah dengan hak baru dan setiap lot-lot tanah, benar-benar merupakan pecahan-pecahan sempadan atau bahagian daripada satuan lot induk asal atau untuk setiap lot-lot tanah diberikan nombor lot asalnya. Kesan kontrak adalah untuk meletakkan gadai janji baru atas tanah tertakluk akujanji berbentuk obligasi dalam kontraktual petak lot tanah pecahbahagi, bersama pelan ukur dan nombor lot-lot baru.<sup>168</sup> Konsepnya adalah tiada sebarang dasar undang-undang untuk dapat mendakwa pembatalan sijil hak tanggungan (gadai janji) oleh mana pihak yang berkepentingan manakala berlaku persengketaan dalam peringkat eksekutori.<sup>169</sup>

## 8.6 Kesimpulan

Isu dan persoalan pelaksanaan pemulihan hak atas tanah adalah pelupusan, pengubahsuaian dan penarik balik sijil hakmilik atas tanah sebelum tsunami. Pihak pentadbir tanah tidak mempunyai kuasa untuk melupuskan dokumen hakmilik keluaran yang telah merangkupi catitera bertulis atas peristiwa dan perbuatan undang-undang. Pejabat pentadbir tanah sepatutnya tidak melakukan tindakan sebagaimana disebutkan di atas, kerana pemprosesan pengeluaran sijil hak ke atas tanah telah mengalami fasa-fasa dasar pemberian kepastian undang-undang dan kepastian penguasaan yang merupakan aturcara pentadbiran pertanahan.

Berkaitan dengan huraian di atas, tindakan pejabat pentadbir tanah sebagai lembaga yang mengikat dengan suatu keputusan yang dikeluarkannya, maka penetapan melalui keputusan memerlukan suatu kepastian, bahawa surat tanda bukti hak yang

---

<sup>168</sup>Peraturan Menteri Negara Agraria/Ketua Badan Pertanahan Nasional nombor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nombor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Fasal 133 selanjutnya dalam penjelasan fasal, beban yang bersangkutan tidak selalu hapus, dalam hal hak itu dibebani hak gadai janji, tetap membebani lot-lot hasil pemecahan hak.

<sup>169</sup>Apabila penghutang cedera janji, pemegangan hak tanggungan memiliki hak untuk menjual berdasar kuatkuasa melalui lelong yang tertakluk di bawah Fasal 6 undang-undang hak tanggungan. Ia dijalankan sebagaimana menurut kekuatan title eksekutorial yang terdapat dalam sijil hak tanggungan (gadai janji) setelah di dapati penetapan majistret.

dikeluarkan tidak dapat ditarik balik. Sesungguhnya keputusan penetapan atas hak yang ada pada tanah harus dianggap benar menurut undang-undang kecuali ada individu lain mendakwa yang mana dakwaan dikemukakan itu adalah benar dan diberikan keputusan penetapan surat tanda bukti hak atas tanah itu oleh mahkamah majistret dengan berkeputusan tarik balik. Di sini terbukti bahawa tindakan pentadbir tanah dalam pemulihan hak telah mengenyahkan asas kepastian undang-undang, posisi tugas dan penguatkuasaan. Jabatan Agensi Departement Pertanahan telah melampaui batas terhadap kuasa yang dimiliki dan diberikan oleh undang-undang. Dengan kata lain, peraturan hanya mewajibkan pegawai pentadbir tanah untuk menjalankan tugas dan ia tidak dapat menarik balik keputusan penetapan pemberian mahupun penegasan hak. Sebagai institusi negara yang mengurus pertanahan, tindakan tersebut membawa kepada hilangnya kebenaran dan keadilan menurut undang-undang atas perlindungan objek tanah dan subjek hak atas tanah sebagai pemilik, mahupun status jenis-jenis hak ke atas tanah.